

Funnix 4 - 26409 Wittmund - Funnix - www.architekt-thater.de - info@architekt-thater.de - 04467 . 91 06 19 + 0179 . 11 88 961

BV: Umbau, GS Bohlenberge in eine 2 - 3 Gruppen-Krippe
Feldhörn 3
26340 Zetel

Datum: 23.03.2019
AZ: Zetel - KITA - 05

BH: Gemeinde Zetel
Ohrbült 1
26340 Zetel



KOSTENSCHÄTZUNG VARIANTE 3 - Vorplanung

Krippe
Bohlenberge

KOSTENSCHÄTZUNG VARIANTE 3

Grundlage:	Planung Neubau, Umbau, Ausbau, Sanierung (kein Keller)	BRI	NFL	BGF
Bereich 1	Gebäude Bestand Anbau links	428,61 m ³	108,63 m ²	126,06 m ²
Bereich 2	Gebäude Bestand alte Schule mitte und rechts	1241,22 m ³	252,63 m ²	322,39 m ²
Bereich 3.1	Nebengebäude (derzeit Sanitär) EG	223,24 m ³	63,49 m ²	78,33 m ²
Bereich 3.2	Nebengebäude (derzeit Dachraum nicht ausgebaut) DG	65 m ³	20,53 m ²	25 m ²
Bereich 4	Erweiterung Neubau Variante 2 Spielbereich innen	760,38 m ³	160,17 m ²	172,81 m ²
Bereich 5	Erweiterung Neubau Variante 2 Spielbereich aussen überdacht	239,93 m ³	52,89 m ²	54,53 m ²
Bereich 5.A	Erweiterung Neubau Variante 3 aussen überdacht Abzugsfläche wegen Verkleinerung	-65,32 m ³	-20,49 m ²	-20,98 m ²
Bereich 4.A	Erweiterung Neubau Variante 3 Spielbereichabzug wegen Anteil Mehrzweck und Leitung mit Mehrflächen Windfang Gruppe III	-29,28 m ³	-4,17 m ²	-6,64 m ²
Bereich 6	Erweiterung Neubau Variante 3 Bewegungsraum, Büro Leitung und Zusatzraum über Leitung	410 m ³	84,67 m ²	103,72 m ²

Übersicht:

BRI: Bruttorauminhalt V1	1893,07 m ²
BRI: Bruttorauminhalt V2	2893,38 m ²
BRI: Bruttorauminhalt V3	3273,78 m ²

Übersicht:

NFL: Nutzfläche V1	424,75 m ²
NFL: Nutzfläche V2	637,81 m ²
NFL: Nutzfläche V3	718,35 m ²

Übersicht:

BGF: Bruttogeschoßfläche V1	526,78 m ²
BGF: Bruttogeschoßfläche V2	754,12 m ²
BGF: Bruttogeschoßfläche V3	855,22 m ²

Anmerkungen / Grundlagen:

Variante 1 = Minimallösung im Bestand II Gruppen

Variante 2 = Erweiterte kindgerechtere Minimallösung Variante I plus Spielbereich und Unterstand

Variante 3 = Varianten 1 + 2 als optimierte III-Gruppen-Lösung !

Alle Kostenangaben inkl. 19 % MwSt., also brutto.

Grundlge ist die Vorentwurfsplanung gem. Anlagen Variant 1, 2 und 3 im M. 1/100

Baugenehmigung liegt nicht vor.

Bodengutachten liegt noch nicht vor.

Brandschutzgutachten Bestand liegt nicht vor.

Genehmigungsrelevante Abstimmungen mit Bauamt und Behörden noch nicht erfolgt.

Achtung 2.RW Nord geht über fremdes Grundstück wegen Teilung der Immobilie und Grundstück.

EnEV- Berechnung + Wärmeschutz liegen noch nicht vor.

Detailabstimmungen der Ausführungen liegen noch nicht vor.

Baubeschreibung noch nicht erstellt.

Zulagen entsprechen nicht 1/1 den bezogenen Kosten sondern sind zum Teil auch schon in den Gesamtkosten enthalten.

Dachfläche Bestand außen bleibt erhalten.

Die Kostenangaben können sich noch verändern. Besonders im Ausschreibungsverfahren und nach Detailplanungen.

Kosten Sanierung sind nur grob ermittelt, da Detailabstimmungen und Analyse hier fehlen. Kostenschätzung ist noch optimierbar !

Bei Hinweis (Schätzungen + Vorbemerkungen beachten) der einzelnen Gewerke handelt es sich um die als Schätzung deklarierte Bereiche.

100 Grundstück

Grundstück Euro _____ nicht enthalten

Grundstücksnebenkosten
(Notar, Grunderwerb., Makler etc.) Euro _____ nicht enthalten

Summe 100 Euro **0**

200 Herrichten und Erschließen

2.0.1 **Erschließung Energieversorger**
(Umverlegungen etc.) Euro _____ 3500 ca.
Ergänzungen / Besonderheiten Euro _____ nicht enthalten

2.0.2 **Abbruchkosten**
() Euro _____ in KG 300 enthalten

2.0.3 **Grabungen,**
(Grabungskosten Denkmalschutz abhängig von Baugenehmigung) Euro _____ nicht enthalten

2.0.4 **Herrichten**
() Euro _____ nicht enthalten

Summe 200 Euro **3500**

300 + 400 Bauwerk Baukonstruktion, – Technische Anlagen

300 + 400

Rohbauarbeiten (**Bauhautarbeiten**)
Baukosten nach BRI also m³ BRI x
Euro/m³ BRI berechnet

m³ Euro/m³ BRI

Schätzung **Gebäude Bestand Anbau links** **428,61** **175 Euro** **75.007 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF** 595,01 Euro / m²

Bereich 1 Resultierender Preis pro m² **NFL** 690,48 Euro / m²

Schätzung **Gebäude Bestand alte Schule mitte und rechts** **1241,22** **290 Euro** **359.954 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF** 1116,52 Euro / m²

Bereich 2 Resultierender Preis pro m² **NFL** 1424,83 Euro / m²

Schätzung **Nebengebäude (derzeit Sanitär) EG** **223,24** **320 Euro** **71.437 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF** 912,00 Euro / m²

Bereich 3.1 Resultierender Preis pro m² **NFL** 1125,17 Euro / m²

Schätzung **Nebengebäude (derzeit Dachraum nicht ausgebaut) DG** **65** **400 Euro** **26.000 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF** 1040,00 Euro / m²

Bereich 3.2 Resultierender Preis pro m² **NFL** 1266,44 Euro / m²

Schätzung **Erweiterung Neubau Variante 2 Spielbereich innen** **760,38** **350 Euro** **266.133 Euro auf m³ bezogen**

300 + 400 Resultierender Preis pro m² **BGF** 1540,03 Euro / m²

Bereich 4 Resultierender Preis pro m² **NFL** 1661,57 Euro / m²

	Erweiterung Neubau Variante 2			
Schätzung	Spielbereich aussen überdacht	239,93	200 Euro	47.986 Euro auf m³ bezogen
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	879,99 Euro / m ²		
Bereich 5	Resultierender Preis pro m ² NFL	907,28 Euro / m ²		

	Erweiterung Neubau Variante 3			
Schätzung	Spielbereich aussen überdacht			
	Abzugsfläche wegen Verkleinerung	-65,32	200 Euro	-13.064 Euro auf m³ bezogen
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	622,69 Euro / m ²		
Bereich 5.A	Resultierender Preis pro m ² NFL	637,58 Euro / m ²		

	Erweiterung Neubau Variante 3			
Schätzung	Spielbereichabzug wegen Anteil			
	Mehrzweck und Leitung mit			
	Mehrflächen Windfang Gruppe III	-29,28	350 Euro	-10.248 Euro auf m³ bezogen
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	1543,37 Euro / m ²		
Bereich 4.A	Resultierender Preis pro m ² NFL	2457,55 Euro / m ²		

	Erweiterung Neubau Variante 3			
Schätzung	Bewegungsraum, Büro Leitung und			
	Zusatzraum über Leitung	410	485 Euro	198.850 Euro auf m³ bezogen
300 + 400	Resultierender Preis pro m ² BGF	1917,18 Euro / m ²		
Bereich 6	Resultierender Preis pro m ² NFL	2348,53 Euro / m ²		

	Einheit m ² , m ³ , Stück	Preis Euro	
Zulagen			<u>Euro</u> 0 ca.
Vordachkonstruktionen BBS-Holz	95,00	300 Euro	<u>28500 ca.</u>

<u>Euro</u>	<u>0 ca.</u>

1021 **Baustellenschild**
()

Euro enthalten in Schätzung

1026 **Zimmerarbeiten**

Euro enthalten in Schätzung

1028 **Dachdeckerarbeiten**
()

Euro enthalten in Schätzung

Zulage
Zulage
Zulage

<u>Euro</u>	<u>ca.</u>
<u>Euro</u>	<u>ca.</u>
<u>Euro</u>	<u>ca.</u>

2040 **Innenputzarbeiten**
()

Euro enthalten in Schätzung

2041 **Fliesenarbeiten**
()

Euro enthalten in Schätzung

2042	Estricharbeiten ()	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung
2046	Gerüstarbeiten ()	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung
2047	WDVS (Wärmedämmverbundarbeiten) (Entfällt bei TWD-Wandelementen)	<u>Euro</u> entfällt
2049	Fensterarbeiten (Kunststoff) Im Bestand Umfang unklar.	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung <u>Euro</u> <u>Euro</u>
2051	Tischlerarbeiten (Unklar, enthalten nur Garderobene etc...)	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung
2052	Beschlagarbeiten Schliessanlage	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung
2053	Verglasungsarbeiten (große Spiegel Sanitär)	<u>Euro</u> enthalten in Schätzung

2054	Schlosserarbeiten () Zulage Zulage Treppe außen	Euro _____ enthalten in Schätzung Euro _____ 0 ca. Euro _____ 0 ca.
2056	WC-Trennwände - System (Entfällt)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2057	Trockenbauarbeiten () Brandschutz Bestand , Arbeiten Nachrüsten unklar	Euro _____ enthalten in Schätzung
2059	Bodenbelagsarbeiten (Vinyl)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2060	Malerarbeiten (Standard und Ausführung unklar)	Euro _____ enthalten in Schätzung
2061	Reinigungsarbeiten (Eigenleistung)	Euro _____ enthalten in Schätzung

2064	Stahlzargen und Innentüren ()	<u>Euro</u> _____	enthalten in Schätzung
4083	Trocknungsgeräte innen (Technische Trocknung Baufeuchte)	<u>Euro</u> _____	nicht enthalten
5109	Lift (Plattform)	<u>Euro</u> _____	nicht enthalten
5126	Werbeanlage Beschriftung (Entfällt)	<u>Euro</u> _____	nicht enthalten
5114	Küche ()	<u>Euro</u> _____	10000
	Zulage	1	<u>Euro</u> _____
	Zulage	1	<u>Euro</u> _____
5129	Verdunkelung / Jalousien ()	<u>Euro</u> _____	enthalten in Schätzung
5138	Mobile Trennwände (Entfällt)	<u>Euro</u> _____	nicht enthalten

Sonstiges 1. **Sonstiges / Materialkosten der Eigenleistungen**

Euro

Sonstiges 2. **Unvorhergesehenes**

Euro

Summe 300 Euro 1060554,35 inkl. KG 400

400 Technische Anlagen

3070	Heizungsarbeiten incl. Sanitär (<i>Zulage Wärmepumpe Sole-Wasser incl. Bohrung Förderhöhe Wärmepumpe noch unklar, da abhängig von Förderart. Genehmigungsfähigkeit noch nicht geklärt.</i>	<u>Euro</u> Siehe Schätzungen KG 300 (400)
		<u>Euro</u> nicht enthalten
		<u>Euro</u>
3071	Sanitärarbeiten (normaler Standard) Zulage	<u>Euro</u> Siehe Schätzungen KG 300 (400)
		<u>Euro</u> nicht enthalten
3072	Elektroarbeiten (normaler Standard) (Umfang im Bestand unklar)	<u>Euro</u> Siehe Schätzungen KG 300 (400)
3073	PV - Anlage (Noch nicht besprochen)	<u>Euro</u> nicht enthalten
3074	Lüftungsarbeiten (dezentral notwendige Ergänzungen. Keine zentrale Lüftungsanlage.)	<u>Euro</u> Siehe Schätzungen KG 300 (400)

3076 **Blitzschutzarbeiten** Euro _____ Siehe Schätzungen KG 300 (400)
(Ergänzung)

3080 **Kaminofen** Euro _____ entfällt
(entfällt)

5142 **Kläranlage** Euro _____ entfällt
(entfällt)

Summe 400	Euro	0
Summe 300 + 400	Euro	1060554,35

500 **Außenanlagen**

6000 **Außenanlagen**
Aussenanlagen pauschale Schätzung ohne
Detailplanung
Zulage
Zulage

Euro 40000 ca.

Euro ca.

Euro ca.

Summe 500 Euro 40000

600 **Ausstattung und Kunstwerke - Verschiedenes**

Kunstwerk

Euro nicht enthalten

Ausstattung

Euro nicht enthalten

Unvorhergesehenes

Euro nicht enthalten

Summe 600 Euro 0

700 Nebenkosten

m² BGF Euro/m² BGF

7.0.1.1	Architekt, Fachplaner Haustechnik, Tragwerksplanung	855,22	339 Euro	<u>289919,58</u>
	(LPH (Leistungsphasen HOAI) 1-9 (HZ III) HOAI (Honorarordnung) Mindestsatz / Minimalsatz) Baukostengrundlage BKI 2018, Kindergärten nicht unterkellert, mittlerer Standard. KG 300 + 400			
	Umbauzuschlag, Annahme		Euro	<u>0</u> nicht enthalten
	Zusatzkosten Zusatzleistungen ca.		Euro	<u> </u> nicht enthalten
7.0.1.2	SiGeKo		Euro	<u>7500</u> ca.
	(Sicherheits- und Gesundheitskoordinator)			
7.0.2.1	Statik		Euro	<u> </u> in 7.0.1.1. enthalten
	()			
7.0.2.2	Prüf-Statiker		Euro	<u>10 000</u> ca.
	()			
7.0.3	Haustechnik		Euro	<u> </u> in 7.0.1.1. enthalten
	()			
7.0.4	Vermessung		Euro	<u>3500</u> ca.
	(Rohbau- und Schlusseinmessung)			
7.0.5	Gebühren Allgemein		Euro	<u>5500</u> ca.
	(Bauamt etc. Baugenehmigung)			
7.0.6	Bodengutachten		Euro	<u>2000</u> ca.
	(Unbedingt erforderlich)			
7.0.7	Blower Door Test		Euro	<u> </u> nicht enthalten
	(Luftdichtigkeitstest)			
7.0.8	Sonstiges		Euro	<u> </u> nicht enthalten
	(Entfällt)			
7.0.9	Brandschutz		Euro	<u>10 000</u> ca.

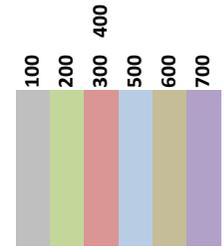
	(Brandschutzkonzept und Beratung)		
7.0.10	Schallschutz ()	<u>Euro</u>	<u>1000 ca.</u>
7.0.11	Akustik ()	<u>Euro</u>	<u>500 ca.</u>
7.0.12	Wärmeschutz und Energieausweise	<u>Euro</u>	<u>2000 ca. Architekt</u>
7.0.13	Stadtbauplanung - B-Plan-Änderung (Entfällt)	<u>Euro</u>	<u>nicht enthalten</u>
7.0.13	Grundstücksvereinigungen etc. (Entfällt)	<u>Euro</u>	<u>nicht enthalten</u>

Summe 700	<u>Euro</u>	<u>311919,58</u>
-----------	-------------	------------------

ZUSAMMENSTELLUNG Variante 3

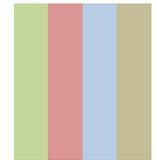
100=Grundstück, 200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes, 700=Nebenkosten

Baukosten 100 bis 700 brutto	Euro	1415973,93
Baukosten 100 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 100 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		



200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes,

Baukosten 200 bis 600 brutto	Euro	1104054,35
Baukosten 200 bis 600 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 200 bis 600 brutto gem. Kosten..... vom		

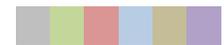


200=Herrichten und Erschließen, 300+400=Bauwerk, 500=Außenanlagen, 600=Verschiedenes, 700=Nebenkosten

Baukosten 200 bis 700 brutto	Euro	1415973,93
Baukosten 200 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		
Baukosten 200 bis 700 brutto gem. Kosten..... vom		



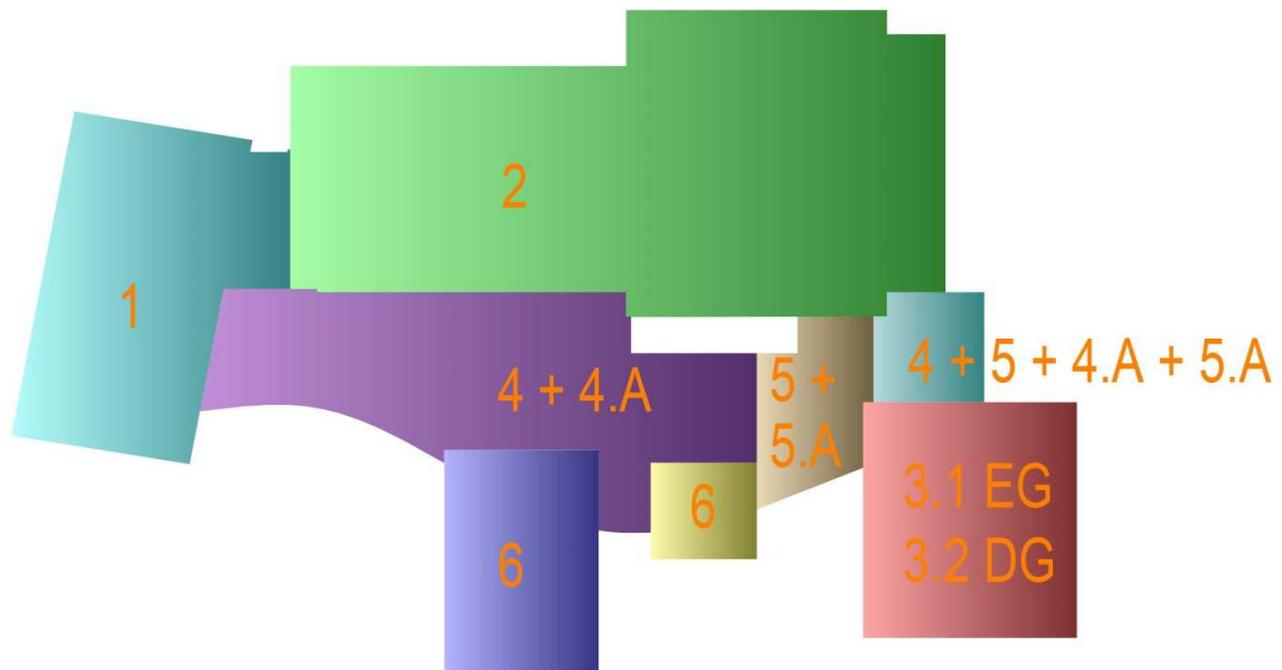
Kostenangaben aktuell	Euro	
Es ergeben sich Kostendifferenzen in den Berechnungen in Höhen von	Euro	1415973,93



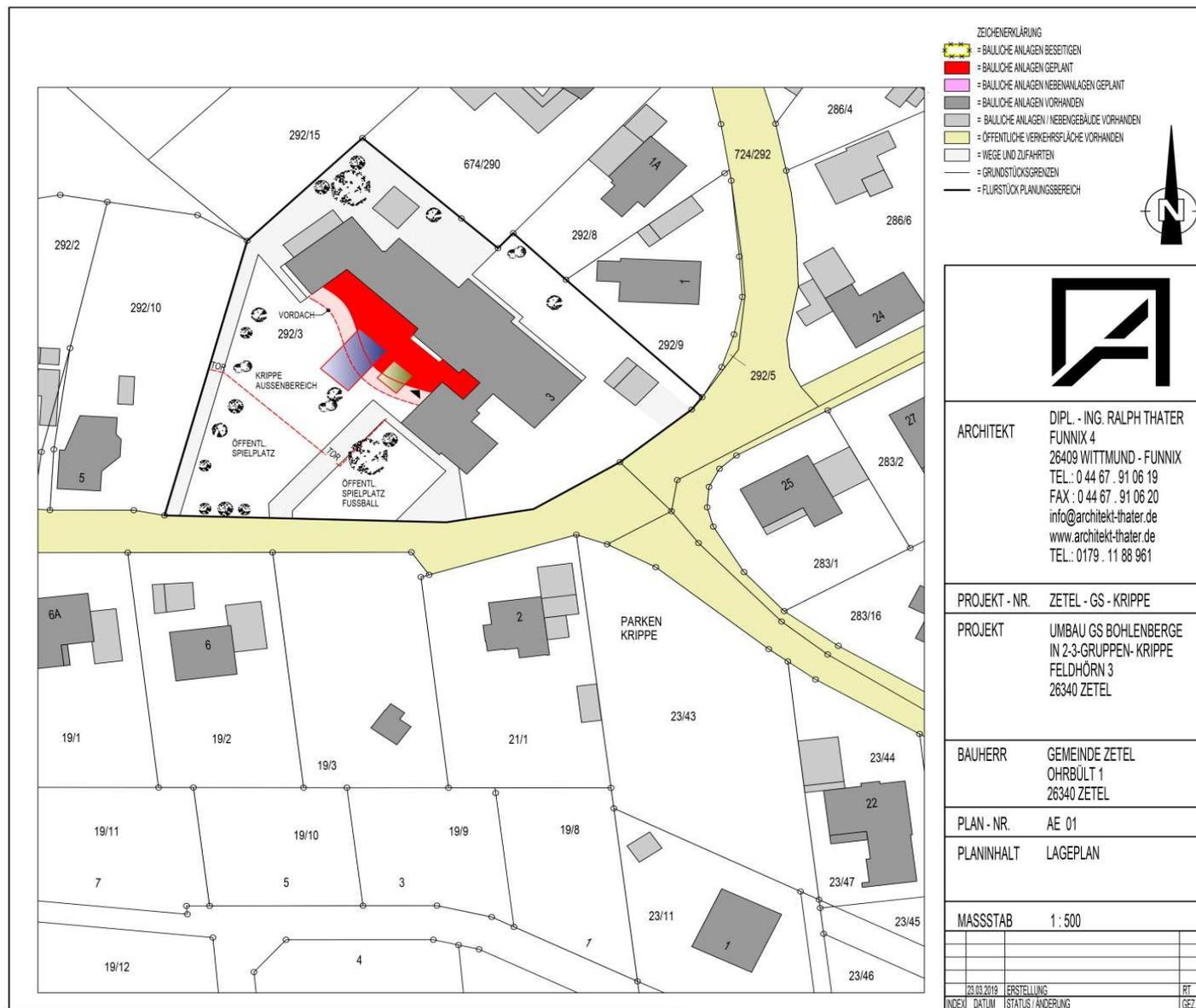
Variante 3



Ralph Thater



Kostenbereiche siehe Tabelle Anfang



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- = BAULICHE ANLAGEN BESEITIGEN
 - = BAULICHE ANLAGEN GEPLANT
 - = BAULICHE ANLAGEN NEBENANLAGEN GEPLANT
 - = BAULICHE ANLAGEN VORHANDEN
 - = BAULICHE ANLAGEN / NEBENGERÄUDE VORHANDEN
 - = ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE VORHANDEN
 - = WEGE UND ZUFahrTEN
 - = GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - = FLURSTÜCK PLANUNGSBEREICH



ARCHITEKT DIPL. - ING. RALPH THATER
 FUNNIX 4
 26409 WITTMUND - FUNNIX
 TEL.: 0 44 67 . 91 06 19
 FAX: 0 44 67 . 91 06 20
 info@architekt-thater.de
 www.architekt-thater.de
 TEL.: 0179 . 11 88 961

PROJEKT - NR. ZETEL - GS - KRIPPE
PROJEKT UMBAU GS BOHLENBERGE
 IN 2-3-GRUPPEN- KRIPPE
 FELDHÖRN 3
 26340 ZETEL

BAUHERR GEMEINDE ZETEL
 OHRBÜLT 1
 26340 ZETEL

PLAN - NR. AE 01

PLANINHALT LAGEPLAN

MASSTAB 1 : 500

23.03.2019	ERSTELLUNG	RT
INDEX	DATUM	STATUS / ÄNDERUNG
		GEZ

