

**KOSTENBERECHNUNG NACH DIN 276**

Stand: Entwurfsplanung  
 Datum: 24.10.2018

**KORREKTUR\_3**

24.10.18  
 05.11.18

<b>Bauvorhaben</b>		Neubau Hort am Hochwald Adolf-Grimme-Ring 1 14532 Kleinmachnow	
<b>Projektbeteiligte</b>		Bauherr	Gemeinde Kleinmachnow Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow
		Architekt	KiS Architektur Bahnenfelder Str. 73D 22765 Hamburg
		Landschaftsarchitekt	rabe landschaften Bernstorffstr. 71 22767 Hamburg
		Tragwerksplaner	Dr.Zauft Glasmeisterstr. 5+7 14482 Potsdam
		TGA Planer	Heimann Ingenieure GmbH Küpenicker Str. 9 10997 Berlin
<b>Allgemeine Angaben</b>		Anzahl Geschosse	2 + Kellergeschoss
		Konstruktion	Holzbau
		Gründung	Flachgründung
<b>Flächenangaben</b>		<b>Flächen, netto</b>	
		Kellergeschoss	180 qm
		Erdgeschoss	203 qm
		Obergeschoss	218 qm
		<b>Fläche gesamt</b>	<b>601 qm</b>
		<b>Flächen, brutto</b>	
		Kellergeschoss	220 qm
		Erdgeschoss	243 qm
		Obergeschoss	270 qm
		<b>Fläche gesamt</b>	<b>733 qm</b>
		<b>Sonstige Flächen</b>	
		Terrasse EG	51 qm
		Terrasse OG	37 qm
		Brüstung OG	44 qm
		Unterschlag	74 qm

**Legende**

- Anforderungen Tragwerk
- Anforderungen gem. Bodengutachten
- Anforderungen Wärmeschutz
- Anforderungen Brandschutz
- Bauherrenwunsch

KG	Leistung	Anzahl	Einheit	EP	GP	Summe
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>						
210	Herrichten					
220	öffentliche Erschließung Angaben Heimann Ing.		psch		24.000,00 €	24.000,00 €
230	nicht öffentliche Erschließung		psch		1.500,00 €	1.500,00 €
210	Herrichten Angaben von rabe landschaften ermittelt		psch		18.439,00 €	18.439,00 €
250	Übergangsmaßnahmen Angaben von rabe landschaften ermittelt		psch		2.050,00 €	2.050,00 €
<b>Summe Herrichten und Erschließen</b>						<b>45.989,00 €</b>

<b>300 Bauwerk</b>						
<b>310 Baugrube</b>						<b>60.196,00 €</b>
311	Erdarbeiten Boden ausheben + entsorgen für Baugrube	800	cbm	17,00 €	13.600,00 €	
	Aushub für Streifenfundamente	4	cbm	45,00 €	180,00 €	
	Aushub für Aussenstiege	28	cbm	17,00 €	476,00 €	
	Gründungssohle verdichten Gründungssohle verdichten in Baugrube	220	qm	2,00 €	440,00 €	
312	Baugrubenumschließung geböschte Baugrubenumschließung	700	cbm	45,00 €	31.500,00 €	
313	Wasserhaltung Erfordernis ist vor Ort zu prüfen	1	psch	2.500,00 €		
319	Baugruben, sonstiges Wiederverfüllen der Arbeitsräume	700	cbm	20,00 €	14.000,00 €	
<b>320 Gründung</b>						<b>68.961,00 €</b>
321	Baugrundverbesserung Nach Bodengutachten nicht erforderlich					
322	Flachgründung Streifenfundament 50/60cm, inkl.	7	cbm	200,00 €	1.400,00 €	
	Gründung Aussenstiege Streifenfundament 40/80cm, inkl.	3	cbm	200,00 €	600,00 €	
324	Bodenplatte Bodenplatte d=300cm incl. Bewehrung	220	qm	100,00 €	22.000,00 €	
	Ternnfolie	220	qm	2,00 €	440,00 €	
	Sauberkeitsschicht, Magerbeton	220	qm	8,50 €	1.870,00 €	
	Schalung Bodenplatte	220	qm	35,00 €	7.700,00 €	
325	Bodenbelag (KG) Linoleum	165	qm	55,00 €	9.075,00 €	
	Bodenfliesen	15	qm	75,00 €	1.125,00 €	
	Holzsockelleisten	140	m	16,00 €	2.240,00 €	
	Estrich	180	qm	15,00 €	2.700,00 €	
	Schutzschicht	206	qm	1,50 €	309,00 €	
	Wärmedämmung 4 cm	180	qm	7,50 €	1.350,00 €	
	PS_Ausfüllung Installationsbereich	180	qm	4,00 €	720,00 €	
	Wärmedämmung 12cm	180	qm	20,00 €	3.600,00 €	
326	Bauwerksabdichtung Bitumenabdichtung	206	qm	12,00 €	2.472,00 €	
327	Drainage gem. Bodengutachten erforderlich	76	m	110,00 €	8.360,00 €	
329	Sonstiges Fundamenterde	1	psch	3.000,00 €	3.000,00 €	
<b>330 Außenwände</b>						<b>351.815,00 €</b>
331	tragende Außenwände Stahlbeton C25/30	50	cqm	350,00 €	17.500,00 €	
	Wand Aussenstiege Stahlbeton C25/30	4	cqm	350,00 €	1.400,00 €	
	Außenwanddämmung Perimeterdämmung XPS 160mm	254	qm	40,00 €	10.160,00 €	
	tragende Außenwände Holzelementwände inkl. Dämmung	340	qm	170,00 €	57.800,00 €	
333	Außenstützen Stützen in Fassade KVH/Stahl	90	m	90,00 €	8.100,00 €	
334	Außentüren und Fenster Holz-Alu, Pfosten-Riegel-Fassade Holz Alu	180	qm	700,00 €	126.000,00 €	
	Zuschlag Sonnenschutzverglasung	160	qm	50,00 €	8.000,00 €	
	Eingangstür	1	Stck	4.000,00 €	4.000,00 €	
	Kelleraußentür	1	Stck	1.200,00 €	1.200,00 €	

KG	Leistung	Anzahl	Einheit	EP	GP	Summe
335	Außenwandbekleidung	Holzverschalung inkl. UK, inkl. Dämmung	340	qm	140,00 €	47.600,00 €
		Holzverschalung inkl. UK, inkl. Dämmung	10	qm	140,00 €	1.400,00 €
		Sockelverwahrung	160	m	65,00 €	10.400,00 €
		Zulage Leibungen und Stürze	80	m	45,00 €	3.600,00 €
336	Außenwandbekleidung, in.	Q3 Spachtelung EG + OG	340	qm	18,00 €	6.120,00 €
		Putzarbeiten KG, Aufzugsschacht	320	qm	17,00 €	5.440,00 €
		Anstrich	555	qm	7,00 €	3.885,00 €
		Wandfliesen	32	qm	80,00 €	2.560,00 €
338	Sonnenschutz	Screen, System Warema, elektr.	160	qm	190,00 €	30.400,00 €
390	Außenwände, sonstiges	Absturzicherung Fenster	3	Stck	250,00 €	750,00 €
		Kasemotten	5	Stck	500,00 €	2.500,00 €
		Kellerfenster	6	Stck	500,00 €	3.000,00 €
<b>340</b>	<b>Innenwände</b>					<b>112.730,00 €</b>
341	Tragende Innenwände	Aufzugsschacht, Stahlbeton	15	cbm	350,00 €	5.250,00 €
		Holzständer EG /OG	158	qm	150,00 €	23.700,00 €
		Holzständer KG	42	qm	150,00 €	6.300,00 €
		Glaswände, Brandschutz	1	psch	1.800,00 €	1.800,00 €
		Metallständerwände /GK 12,5cm/ doppeltb.	250	qm	70,00 €	17.500,00 €
		Zulage für GKBI (Sanitärräume)	90	qm	4,00 €	360,00 €
		Verkleidung Vorwandinstallation	60	qm	47,00 €	2.820,00 €
		Verkleidung Schächte	10	qm	50,00 €	500,00 €
343	Innenstützen	Stahlstützen MSH 70 h=ca 2,80m	1	Stck	150,00 €	150,00 €
344	Innentüren und Fenster	Glastür T30/RS	1	Stck	2.000,00 €	2.000,00 €
		Glastüren zweiflügelig	2	Stck	1.500,00 €	3.000,00 €
		Glastüren	3	Stck	1.000,00 €	1.000,00 €
		Holz Türen	14	Stck	850,00 €	11.900,00 €
		T30-/RS-Türen	1	Stck	1.700,00 €	1.700,00 €
		Schiebewand	1	Stck	7.000,00 €	7.000,00 €
		Schiebetür	2	Stck	900,00 €	1.800,00 €
		Klemmschutz zweiseitig	21	Stck	300,00 €	6.300,00 €
		Innenfenster, Brandschutz	1	Stck	1.100,00 €	1.100,00 €
345	Innenwandbeläge	Q-3 Spachtelung	320	qm	18,00 €	5.760,00 €
		Anstrich	320	qm	7,00 €	2.240,00 €
		Wandfliesen / 1,50m hoch	50	qm	85,00 €	4.250,00 €
		Spiegel	15	qm	300,00 €	4.500,00 €
349	Innenwände, sonstiges	Handlauf beidseitig, + Kinderhandlauf	10	m	180,00 €	1.800,00 €
<b>350</b>	<b>Decken</b>					<b>172.108,00 €</b>
351	Deckenkonstruktion	Stahlbeton 24cm (KG), inkl. Schalung	220	qm	180,00 €	39.600,00 €
		Holzelement (BSH) Massivholzdecke , 24cm	250	qm	160,00 €	40.000,00 €
	Fertigteiltreppe, innen	Beton-Fertigteiltreppe	2	Stck	2.200,00 €	4.400,00 €
		Treppenstufen Bodenbeläge, Linoleum	8	qm	65,00 €	520,00 €
		Treppenstufen Bodenbelag Stufe Linoleum	8	qm	55,00 €	440,00 €
352	Deckenbeläge	Linoleum (EG+OG)	312	qm	55,00 €	17.160,00 €
		Zulage Sportlinoleum	58	qm	40,00 €	2.320,00 €
		Bodenfliesen	51	qm	100,00 €	40,00 €
		Holzsockelleisten	430	m	18,00 €	7.740,00 €

KG	Leistung	Anzahl	Einheit	EP	GP	Summe
	Estrich mit Zuschlag für Heizestrich	421	qm	20,00 €	8.420,00 €	
	Schutzschicht	421	qm	1,50 €	631,50 €	
	Trischalldämmung	421	qm	5,00 €	2.105,00 €	
	PS_Ausfüllung Installationsbereich	421	qm	4,00 €	1.684,00 €	
353	Deckenbekleidungen	GK Unterdecke	55	qm	58,00 €	3.190,00 €
		GK Lochdecke	280	qm	67,00 €	18.760,00 €
		Anstrich (KG,EG,OG)	515	qm	8,50 €	4.377,50 €
354	Deckenbekleidungen, außen	Unterschläge: Wädä, UK, Verkleidung	74	qm	280,00 €	20.720,00 €
<b>360</b>	<b>Dächer</b>					<b>94.907,00 €</b>
361	Dachkonstruktion	Halzelement (BSH) Massivholzdecke, 22cm	245	qm	160,00 €	39.200,00 €
		Dampfsperre	245	qm	7,00 €	1.715,00 €
363	Dachbeläge	Dachdichtungsbahn m. Trennlage	245	qm	30,00 €	7.350,00 €
		Wärmedämmung 035	245	qm	50,00 €	12.250,00 €
		Gründach	245	qm	40,00 €	9.800,00 €
364	Dachbekleidung	GK Unterdecke	40	qm	58,00 €	2.320,00 €
		GK Lochdecke	160	qm	67,00 €	10.720,00 €
369	Dach Sonstiges	Anschluss an aufgehende Bauteile- Attika	80	m	30,00 €	2.400,00 €
		RR-Durchführungen Attika	4	Stk	280,00 €	1.120,00 €
		Gefälleausbildung- Schweinsnacke	1	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
		Falldrohre Zink	15	m	115,00 €	1.725,00 €
		Standrohre	2	Stk	250,00 €	500,00 €
		Attika-Zinkblech	81	m	47,00 €	3.807,00 €
<b>390</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>					<b>190.392,78 €</b>
	Terrassen EG	Beton Gehwegplatten, inkl UK	51	qm	210,00 €	10.710,00 €
	Terrassen OG	Beton Gehwegplatten, inkl UK	37	qm	280,00 €	10.360,00 €
	Brüstung Terrasse	OG	16	m	350,00 €	5.600,00 €
	Brüstung Terrasse	EG / OG	5	m	500,00 €	2.500,00 €
	Fahrradunterstand		1	psch	12.000,00 €	12.000,00 €
	Stahlaußentreppe	inkl. Gründung, Stufen, Brüstung, Handlauf	1	psch	15.000,00 €	15.000,00 €
	Brüstungsgeländer	Stahlkonstruktion aus Flachstahl Höhe 1m	9	m	590,00 €	5.310,00 €
	Stahlaußentreppe					
	Kelleraußentreppe	Beton-Fertigteiltreppe	1	Stck	2.200,00 €	2.200,00 €
	Brüstungsgeländer	Stahlkonstruktion aus Flachstahl Höhe 1m	9	m	590,00 €	5.310,00 €
	Kellertreppe					
	Baureinigung		601	qm	5,00 €	3.005,00 €
	Fassadenständergerüst + Standzeit 9 Monate		600	qm	28,00 €	16.800,00 €
	Baustelleneinrichtung		2,5	%	949.512,00 €	23.737,80 €
	Sicherheiten		8	%	973.249,80 €	77.859,98 €
	<b>Summe Bauwerk</b>					<b>1.051.109,78 €</b>

#### 400 Technische Anlagen

TGA	Siehe Kostenberechnung Heimmann Ing.	<i>exkl. Amokalarm</i>	455.000,00 €	455.000,00 €
	<b>Summe technische Anlagen</b>			<b>455.000,00 €</b>

#### 500 Außenanlagen ==> Teilweise noch in Bearbeitung

Außenanlagen	Siehe Kostenberechnung rabe landschaften		<i>Gestaltung noch in Bearbeitung</i>	137.420,00 €

KG	Leistung	Anzahl	Einheit	EP	GP	Summe
	Technische Anlagen im Außenbereich				71.000,00 €	
	<b>Summe Außenanlagen</b>					<b>208.420,00 €</b>

600 Einbauten						
	Garderoben	43	Stück	200,00 €	8.600,00 €	
	Küche ohne technische Geräte	1	Stück	20.000,00 €	20.000,00 €	
	Pantry, OG ohne technische Geräte	1	Stück	3.500,00 €	3.500,00 €	
	Regale	16	lfm	650,00 €	10.400,00 €	
	<b>Summe Einbauten</b>					<b>42.500,00 €</b>

Zusammenfassung				
200	Herrichten und Erschließen		45.989,00 €	
300	Bauwerk		1.051.109,78 €	
400	Technische Anlagen		455.000,00 €	
500	Außenanlagen	<i>teilweise noch in Bearbeitung</i>	208.420,00 €	
600	Einbauten, Küche ohne techn. Geräte		42.500,00 €	
	<b>Summe Baukosten</b>			<b>1.803.018,78 €</b>
700	Nebenkosten	21%		378.633,94 €
	<b>Kostenberechnung netto</b>			<b>2.181.652,73 €</b>
	Zzgl. 19 % MwSt	19,00%		414.514,02 €
	<b>Kostenberechnung brutto</b>			<b>2.596.166,75 €</b>

### Vergleich Kostenschätzung - Kostenberechnung

Kostenschätzung 05.02.18

Kostenber. 24.10.18

Zusammenfassung					
200	Herrichten und Erschließen		16.050,00 €	45.989,00 €	287%
300	Bauwerk		870.299,50 €	1.051.109,78 €	121%
400	Technische Anlagen		174.059,90 €	455.000,00 €	261%
500	Außenanlagen		137.420,00 €	208.420,00 €	152%
600	Einbauten, Küche ohne techn. Geräte		38.400,00 €	42.500,00 €	111%
	<b>Zwischensumme Baukosten</b>		<b>1.236.229,40 €</b>	<b>1.803.018,78 €</b>	<b>1.803.019,99 €</b>
<b>mögliche Einsparungen</b>					
	Mögliche Einsparungen KG 400	Lüftung	in Prüfung	-47.000,00 €	
		Fettabscheider	in Prüfung	-2.500,00 €	
		Kunstbeleuchtung	kann entfallen		-2.500,00 €
		Außenbeleuchtung	kann reduziert werden		-5.000,00 €
		Präsenzmelder	kann entfallen in den Flurbereichen		-1.500,00 €
	Summe mögliche Einsparungen				-9.000,00 €
	<b>Summe Baukosten</b>		<b>1.274.629,40 €</b>	<b>1.803.018,78 €</b>	<b>1.794.019,99 €</b>
700	Nebenkosten	21%	259.608,17 €	378.633,94 €	376.744,20 €
	<b>Kosten netto</b>		<b>1.495.837,57 €</b>	<b>2.181.652,73 €</b>	<b>2.170.764,19 €</b>
	Zzgl. 19 % MwSt	19%	284.209,14 €	414.514,02 €	412.445,20 €
	<b>Kosten brutto</b>		<b>1.780.046,71 €</b>	<b>2.596.166,75 €</b>	<b>2.583.209,39 €</b>
			100%	146%	145%

Netto Baukosten / qm BGF	
netto Gesamtkosten /qm BGF	2.459,78 €
netto KG 300 BGF	1.433,98 €
Vergleich BKI KG 300/qm BGF	1.418,00 €
netto KG 400 /qm BGF	608,46 €
Vergleich BKI KG 400/qm BGF	375,00 €
netto KG 300+400 /qm BGF	2.042,44 €
netto BKI KG 300+400/ Kindergärten /qm BGF	1.884,00 €