PLANUNG ■ BAULEITUNG ■ PROJEKTSTEUERUNG ■ SIGEKO

Verkehrs-/Infrastrukturplanung
Grundstücksentwicklung
Landschaftsarchitektur
Architektur/Hochbau
Projektsteuerung
Baumanagement
Freianlagen
SIGEKO

PST GmbH - Eisenbahnstraße 26 - 14542 Werder (Havel)

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf- Grimme- Ring 10
14532 Kleinmachnow

Telefon: 03327- 57442- 0
E-Mail: kulczak@pst-gmbh.de

Projekt-Nr.: 20302

Ort, Datum: Werder (Havel), 19.12.2024

Projekt: **MGGS- Erweiterungsbau**
Hier: **Kostengrobschätzung**

Sehr geehrter Herr Ernsting,
sehr geehrte Frau Bergk,

in der Anlage erhalten Sie die Kostengrobschätzungen für die Varianten „I“ (Massivbauweise), „II“ (Modulbauweise) und „III“ (Holzbauweise) zu ihrer weiteren Verwendung.

Die grobe Kostenschätzung basiert auf dem Raumprogramm, das Sie mit Ihrer E-Mail vom 11.12.2024 übermittelt haben, den Raumprogrammempfehlungen der MBJS sowie auf den Festlegungen, die im Rahmen der gemeinsamen Besprechung mit Ihnen und dem Nutzer am 17.12.2024 getroffen wurden.

Das neu zu planende Gebäude zur Erweiterung der Maxim-Gorki-Gesamtschule soll in Kleinmachnow, Adolf-Grimme-Ring östlich des Jugendclubs CARAT auf einer vorhandenen Freifläche in Massivbauweise entstehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der rechtswirksamen Fassung KLM-BP-19-12 „Adolf-Grimme-Ring 1“. Die Art der baulichen Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Jugendfreizeiteinrichtung und Hort ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Firsthöhe von 61,5m über NHN angegeben. Die Grundstücksgröße beträgt 2.870 m². Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen und Versiegelungen kann bei einer GRZ von 0,4 der Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von ca. 600m² hergestellt werden.

Für das umzusetzende Raumprogramm wird eine Bruttogeschossgesamtfläche von ca. 2.280m² benötigt, die in zwei Vollgeschossen (EG+ OG), einem Kellergeschoss und einem Staffelgeschoss (DG) untergebracht werden.

Im „Kellergeschoss“ sind die Abstellräume, Sanitärräume und die Mensa mit der dazugehörigen Aufwärmküche untergebracht. Die Mensa soll im östlichen Teil des Geschosses angeordnet sein und in diesem Bereich ebenerdig vom Adolf- Grimme- Ring erreicht werden. Dann steigt das Gelände wieder an und der hintere Teil des Geschosses ist als Kellergeschoss ausgebildet.

Im Erd- und Obergeschoss sind jeweils 3 Fachräume (3x Chemie EG, 3x Physik OG) und 1 Vorbereitungsraum, Sanitärräume, je ein Differenzierungsraum pro Geschoss sowie ein Teamzimmer angeordnet.

Das Dachgeschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden und springt im östlichen Bereich zurück, um den Neubau in diesem Bereich weniger massiv erscheinen zu lassen. Im Staffelgeschoss ist die Aula und weitere Sanitäranlagen untergebracht.

Der 1. Rettungsweg wird über ein Treppenhaus und der 2. Rettungsweg über eine Außentreppe realisiert.

Die Kosten für die Zuwegung („Löwengang“) vom Bestandsschulgelände zu dem Neubau sind in der Kostengrobschätzung nicht enthalten.

Die angegebenen Preise in der Kostengrobschätzung stützen sich auf Erfahrungswerte aus bereits realisierten vorangegangenen Projekten. Die Kostenermittlung für die Außenanlagen basieren auf einer reduzierten Variante der ursprünglich Freianlagenplanung. Die Ausstattung/ Möblierung ist nicht Teil dieser Kostenermittlung. Die Baunebenkosten sind prozentual geschätzt.

Selbstverständlich stehen wir für Ihnen Rückfragen bzw. ein persönliches Gespräch zum gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Kulczak
Geschäftsführer

Stand: 19.12.2024

Kostengrobschätzung I (Massivbauweise)

Bauherr:	**Gemeinde Kleinmachnow** **Adolf- Grimme- Ring 10** **14532 Kleinmachnow**
Projekt:	**MGGS- Erweiterungsbau ("MINTimum")** **Adolf- Grimme- Ring 1, Kleinmachnow**
Grundlage:	**Aufgabenstellung vom Dezember 2024** **DIN 276, BKI 2024, HOAI 2021**

Erweiterungsgebäude 3- geschossig

Fachräume:	510,00 m²	85m² pro Raum
Vorbereitungräume:	60,00 m²	30m² pro Raum- 1 Raum pro Fachraumetage
Differenzierungsräume	75,00 m²	1 Raum pro Etage
Lehrmittelräume/ AR	120,00 m²	im Kellergeschoss
Haustechnik	20,00 m²	im Kellergeschoss
Sanitärräume	130,00 m²	
Putzmittel	35,00 m²	min. 5m² pro Ebene+ 25m² Aufenthalt
1. Hilfe Raum	10,00 m²	
Lehrerzimmer	60,00 m²	min. 6-8m² pro Person
Mensa (+ Aufwärmküche)	250,00 m²	(KG)
Flur	180,00 m²	
Aula inkl. Dachterrasse	480,00 m²	
Aufzug	15,00 m²	
Treppenhaus+ Außentreppe	180,00 m²	
Summe Räume	**1.985,00 m²**	

Summe BGF:	**1.985,00 m²**	
Kostenansatz:	**3.000 € brutto / m²**	
		5.955.000 € brutto
Kellergeschoss BGF:	**310,00 m²**	
Kostenansatz:	**800 € brutto / m²**	
		248.000 € brutto

Summe Gesamt	**6.203.000 € brutto**
Kosten Erdarbeiten	**350.000 € brutto**
Kosten Außenanlagen	**200.000 € brutto**
Kosten Stellplätze	**50.000 € brutto**
Kosten Fahrradständer	**15.000 € brutto**

Kosten KG 700 - Baunebenkosten Massivbauweise

Honorar Architekt	*600.000 € brutto*
Honorar Tragwerksplanung	*175.000 € brutto*
Honorar HLS	*400.000 € brutto*
Honorar EnEV	*15.000 € brutto*
Honorar Freianlagen	*92.000 € brutto*
Honorar Akustik	*25.000 € brutto*
Honorar Brandschutz	*35.000 € brutto*
Honorar SiGeKo	*15.000 € brutto*
Honorar Prüfingenieure (Brandschutz, Statik, EnEV)	*15.000 € brutto*
Baugrundgutachten	*5.000 € brutto*
ÖbVI	*5.000 € brutto*

Kosten Honorare gesamt	**1.372.000 € brutto**
Summe Baukosten gesamt	**8.190.000 € brutto**

Hinweis: Die obige Kostenermittlung gilt zum Zeitpunkt der Erstellung. Für jedes darauffolgende Jahr ist mit einer Kostensteigerung von ca. 5% - 7% zu rechnen.

Darstellung der Gesamtbaukosten einschließlich 10% jährliche Kostensteigerung (1 Jahr) **9.009.000 € brutto**

Stand: 19.12.2024

Kostengrobschätzung II (Modulbauweise)

Bauherr:	**Gemeinde Kleinmachnow** **Adolf- Grimme- Ring 10** **14532 Kleinmachnow**
Projekt:	**MGGS- Erweiterungsbau ("MINTimum")** **Adolf- Grimme- Ring 1, Kleinmachnow**
Grundlage:	**Aufgabenstellung vom Dezember 2024** **DIN 276, BKI 2024, HOAI 2021**

Erweiterungsgebäude 3- geschossig

Fachräume:	510,00 m²	85m² pro Raum
Vorbereitungräume:	60,00 m²	30m² pro Raum- 1 Raum pro Fachraumetage
Differenzierungsräume	75,00 m²	1 Raum pro Etage
Lehrmittelräume/ AR	120,00 m²	im Kellergeschoss
Haustechnik	20,00 m²	im Kellergeschoss
Sanitärräume	130,00 m²	
Putzmittel	35,00 m²	min. 5m² pro Ebene+ 25m² Aufenthalt
1. Hilfe Raum	10,00 m²	
Lehrerzimmer	60,00 m²	min. 6-8m² pro Person
Mensa (+ Aufwärmküche)	250,00 m²	(KG)
Flur	180,00 m²	
Aula inkl. Dachterrasse	480,00 m²	
Aufzug	15,00 m²	
Treppenhaus+ Außentreppe	180,00 m²	
Summe Räume	**1.985,00 m²**	

Summe BGF:	**1.985,00 m²**	
Kostenansatz:	**3.500 € brutto / m²**	
		6.947.500 € brutto
Kellergeschoss BGF:	**310,00 m²**	
Kostenansatz:	**800 € brutto / m²**	
		248.000 € brutto
Summe Gesamt		**7.195.500 € brutto**
Kosten Erdarbeiten		**350.000 € brutto**
Kosten Außenanlagen		**200.000 € brutto**
Kosten Stellplätze		**50.000 € brutto**
Kosten Fahrradständer		**15.000 € brutto**

Kosten KG 700 - Baunebenkosten Modulbauweise

Honorar Architekt	*370.000 € brutto*
Honorar Tragwerksplanung	*90.000 € brutto*
Honorar HLS	*185.000 € brutto*
Honorar EnEV	*15.000 € brutto*
Honorar Freianlagen	*40.000 € brutto*
Honorar Akustik	*12.000 € brutto*
Honorar Brandschutz	*17.000 € brutto*
Honorar SiGeKo	*7.000 € brutto*
Honorar Prüfingenieure (Brandschutz, Statik, EnEV)	*7.000 € brutto*
Baugrundgutachten	*5.000 € brutto*
ÖbVI	*5.000 € brutto*

Kosten Honorare gesamt **743.000 € brutto**

Summe Baukosten gesamt **8.553.500 € brutto**

Hinweis: Die obige Kostenermittlung gilt zum Zeitpunkt der Erstellung. Für jedes darauffolgende Jahr ist mit einer Kostensteigerung von ca. 5% - 7% zu rechnen.

Darstellung der Gesamtbaukosten einschließlich 10% jährliche Kostensteigerung (1 Jahr) **9.408.850 € brutto**

Stand: 19.12.2024

Kostengrobschätzung Variante III Holzbauweise

Bauherr:	**Gemeinde Kleinmachnow** **Adolf- Grimme- Ring 10** **14532 Kleinmachnow**
Projekt:	**MGGS- Erweiterungsbau ("MINTimum")** **Adolf- Grimme- Ring 1, Kleinmachnow**
Grundlage:	**Aufgabenstellung vom Dezember 2024** **DIN 276, BKI 2024, HOAI 2021**

Erweiterungsgebäude 3- geschossig

Fachräume:	510,00 m²	85m² pro Raum
Vorbereitungräume:	60,00 m²	30m² pro Raum- 1 Raum pro Fachraumetage
Differenzierungsräume	75,00 m²	1 Raum pro Etage
Lehrmittelräume/ AR	120,00 m²	im Kellergeschoss
Haustechnik	20,00 m²	im Kellergeschoss
Sanitärräume	130,00 m²	
Putzmittel	35,00 m²	min. 5m² pro Ebene+ 25m² Aufenthalt
1. Hilfe Raum	10,00 m²	
Lehrerzimmer	60,00 m²	min. 6-8m² pro Person
Mensa (+ Aufwärmküche)	250,00 m²	(KG)
Flur	180,00 m²	
Aula inkl. Dachterrasse	480,00 m²	
Aufzug	15,00 m²	
Treppenhaus+ Außentreppe	180,00 m²	
Summe Räume	**1.985,00 m²**	

Summe BGF:	**1.985,00 m²**	
Kostenansatz:	**3.600 € brutto / m²**	
		7.146.000 € brutto
Kellergeschoss BGF:	**310,00 m²**	
Kostenansatz:	**800 € brutto / m²**	
		248.000 € brutto
Summe Gesamt		**7.394.000 € brutto**
Kosten Erdarbeiten		**350.000 € brutto**
Kosten Außenanlagen		**200.000 € brutto**
Kosten Stellplätze		**50.000 € brutto**
Kosten Fahrradständer		**15.000 € brutto**

Kosten KG 700 - Baunebenkosten Holzbauweise

Honorar Architekt	*390.000 € brutto*
Honorar Tragwerksplanung	*90.000 € brutto*
Honorar HLS	*190.000 € brutto*
Honorar EnEV	*18.000 € brutto*
Honorar Freianlagen	*45.000 € brutto*
Honorar Akustik	*12.000 € brutto*
Honorar Brandschutz	*17.000 € brutto*
Honorar SiGeKo	*7.500 € brutto*
Honorar Prüfingenieure (Brandschutz, Statik, EnEV)	*7.500 € brutto*
Baugrundgutachten	*5.000 € brutto*
ÖbVI	*5.000 € brutto*

Kosten Honorare gesamt **777.000 € brutto**

Summe Baukosten gesamt **8.786.000 € brutto**

Hinweis: Die obige Kostenermittlung gilt zum Zeitpunkt der Erstellung. Für jedes darauffolgende Jahr ist mit einer Kostensteigerung von ca. 5% - 7% zu rechnen.

Darstellung der Gesamtbaukosten einschließlich 10% jährliche Kostensteigerung (1 Jahr) **9.664.600 € brutto**