

Projekt:	MGGS - Erweiterungsbauten Maxim-Gorki-Gesamtschule Kleinmachnow
Inhalt:	Vorgezogene Kostenprognose nach BKI Kostenkennwerten
Bauteil:	Mensa/Aula, MINTimum, Schulhalle

Auftraggeber:	Gemeinde Kleinmachnow
Bauvorhaben:	Erweiterungsbauten Maxim-Gorki-Gesamtschule mit Sekundarstufe II in Kleinmachnow
Gebäude:	Mensa / Aula, MINTimum, Schulhalle
Datum:	Vorabzug - Stand 29.05.2026
Grundlage:	Vorplanung - Vorabzug Stand 07.05.2026
Kostenangabe:	brutto inkl. 19% Mwst.

Hinweis Kostenprognose Die vorliegende Kostenaufstellung ist keine Kostenschätzung, sondern eine vorgezogene Kostenprognose.
Die vorgezogene Kostenprognose soll dem Bauherren eine grobe Budget-Orientierung der Gesamtprojektkosten geben.

3 Bauteile: **1 - Mensa/Aula am Hauptgebäude**
2 - MINTimum an der Sporthalle
3 - Schulhalle - Umbau Innenhof Hauptgebäude

Hinweis zur KG 300 fehlendes Baugrundgutachten - Kosten für Baugrube und Gründung nicht kalkulierbar

Hinweis zur KG 400 Es liegt bisher keine TGA Planung vor.

Hinweis zur KG 500 Siehe Kostenprognose Büro LA.BAR

Hinweis zur KG 600 Auf Wunsch der Gemeinde nicht Bestandteil dieser Kostenprognose. Separates Budget durch den Fachbereich Schule I Kultur I Soziales - Schulmanagement
Wir empfehlen eine kurzfristige Einstellung der Kosten der KG 600.

nicht Bestandteil der Kosten: **Umverlegung der Regenentwässerung** Sporthalle
Veranstaltungstechnik für Mensa und Aula (Umfang bisher nicht definiert)
Ausstattung der Fachkabinette Physik, Chemie, Biologie
Umbauzuschlag Schulhalle

vom Bauherrn zu kalkulieren: **Unvorhergesehenes** - nicht Bestandteil der Kostenaufstellung
Preissteigerung bis Baubeginn - nicht Bestandteil der Kostenaufstellung

1. Ebene - Kostenprognose nach Flächen

Mensa/Aula

Kostenprognose - KG 300/400

Kostenprognose auf Grundlage von BKI Kostenkennwerten						Kostenprognose über BKI Kostenkennwerte			
		Flächen				1. Ebene			2. Ebene
Bauteil 1	Mensa/Aula, Anbau	BGF	NUF	BRI	BGF/NUF	Ansatz über BGF	Ansatz über NUF	Ansatz über BRI	Ansatz über KG
BKI Mittelwert von 5 Vergleichsobjekten	Stand 1. Quartal 2025					3.236,80 €/m²	4.959,18 €/m²	799,23 €/m²	
BKI Mittelwert indexiert	von I/2025 auf I/2026	139,4	/ 134,5	= 103,64%		3.354,72 €/m²	5.139,85 €/m²	828,35 €/m³	3.200,10 €/m³
Flächen MGGS	Grundlage: Vorabzug Stand 07.05.2026	2.820 m²	1.649 m²	11.278 m³	1,71	2.820 m²	1.649 m²	11.278 m²	2.820 m²
Bauwerkskosten	KG 300 + 400					9.458.809 €	8.477.669 €	9.342.317 €	9.022.851,02 €

Mittelwert 9.075.412 €

Mensa/Aula
1. Ebene
KG 300/400

MINTimum

Kostenprognose - KG 300/400

Kostenprognose auf Grundlage von BKI Kostenkennwerten						Kostenprognose über BKI Kostenkennwerte			
		Flächen				1. Ebene			2. Ebene
Bauteil 2	MINTimum, Anbau	BGF	NUF	BRI	BGF/NUF	Ansatz über BGF	Ansatz über NUF	Ansatz über BRI	Ansatz über KG
BKI Mittelwert von 5 Vergleichsobjekten	Stand 1. Quartal 2025					3.236,80 €/m²	4.959,18 €/m²	799,23 €/m²	
BKI Mittelwert indexiert	von I/2025 auf I/2026	139,4	/ 134,5	= 103,64%		3.354,72 €/m²	5.139,85 €/m²	828,35 €/m³	3.660,93 €/m³
Flächen MGGS	Grundlage: Vorabzug Stand 07.05.2026	1.211 m²	723 m²	5.389 m³	1,68	1.211 m²	723 m²	5.389 m²	1.211 m²
Bauwerkskosten	KG 300 + 400				Summe	4.062.479 €	3.714.673 €	4.463.847 €	4.433.287,26 €

Mittelwert 4.168.571 €

MINTimum
1. Ebene
KG 300/400

Schulhalle

Kostenprognose - KG 300/400

Kostenprognose auf Grundlage von BKI Kostenkennwerten						Kostenprognose über BKI Kostenkennwerte			
		Flächen				1. Ebene			2. Ebene
Bauteil 3	Schulhalle, Umbau	BGF	NUF	BRI	BGF/NUF	Ansatz über BGF	Ansatz über NUF	Ansatz über BRI	Ansatz über KG
BKI Mittelwert von 5 Vergleichsobjekten	Stand 1. Quartal 2025					3.236,80 €/m²	4.959,18 €/m²	799,23 €/m²	
BKI Mittelwert indexiert	von I/2025 auf I/2026	139,4	/ 134,5	= 103,64%		3.354,72 €/m²	5.139,85 €/m²	828,35 €/m³	2.909,44 €/m³
Flächen MGGS	Grundlage: Vorabzug Stand 07.05.2026	509 m²	219 m²	2.037 m³	2,33	509 m²	219 m²	2.037 m²	509 m²
Bauwerkskosten	KG 300 + 400				Summe	1.708.391 €	1.124.240 €	1.687.351 €	1.481.633,97 €

Mittelwert 1.500.404 €

Schulhalle
1.Ebene
KG 300/400

1. Ebene - gesamt

Mensa/Aula, MINTimum, Schulhalle
Kostenprognose - KG 300/400

Kostenprognose auf Grundlage von BKI Kostenkennwerten						Kostenprognose über BKI Kostenkennwerte			
		Flächen				1. Ebene			2. Ebene
		BGF	NUF	BRI	BGF/NUF	Ansatz über BGF	Ansatz über NUF	Ansatz über BRI	Ansatz über KG
Bauteil 1	Mensa / Aula, Anbau	2.820 m²	1.649 m²	11.278 m²	1,71	9.458.809 €	8.477.669 €	9.342.317 €	9.022.851 €
Bauteil 2	MINTimum, Anbau	1.211 m²	723 m²	5.389 m²	1,68	4.062.479 €	3.714.673 €	4.463.847 €	4.433.287 €
Bauteil 3	Schulhalle, Umbau	509 m²	219 m²	2.037 m²	2,33	1.708.391 €	1.124.240 €	1.687.351 €	1.481.634 €
Kostenprognose - KG 300/400		4.540 m²	2.591 m²	18.704 m²	1,90	15.229.680 €	13.316.582 €	15.493.515 €	14.937.772 €

Bisheriger Ansatz vom 20.11.2025	2.467 m²
Differenz	2.073 €

7.608.767 €
7.620.913 €

7.608.767 €
7.329.005 €

Mittelwert 14.744.387 €

gesamt
1. Ebene
KG 300/400

Mensa/Aula, MINTimum, Schulhalle
Kostenprognose pro m2 - KG 300/400

Kostenprognose auf Grundlage von BKI Kostenkennwerten						Kostenprognose über BKI Kostenkennwerte			
		Flächen				1. Ebene			2. Ebene
		BGF	NUF	BRI	BGF/NUF	Ansatz über BGF	Ansatz über NUF	Ansatz über BRI	Ansatz über KG
Bauteil 1	Mensa / Aula, Anbau	2.820 m²	1.649 m²	11.278 m²	1,71	3.354,72 €/m²			3.200,10 €/m²
Bauteil 2	MINTimum, Anbau	1.211 m²	723 m²	5.389 m²	1,68	3.354,72 €/m²			3.660,93 €/m²
Bauteil 3	Schulhalle, Umbau	509 m²	219 m²	2.037 m²	0,00	3.354,72 €/m²			2.909,44 €/m²
Kostenprognose - KG 300/400		4.540 m²	2.591 m²	18.704 m²	0,00	3.354,72 €/m²			3.256,82 €/m²

Bisheriger Ansatz vom 20.11.2025	2.467 m²
Differenz	2.073 m²

3.000,00 €/m²
354,72 €/m²

3.000,00 €/m²
256,82 €/m²

Mittelwert 1.653 €

gesamt
EUR / m2

2. Ebene - Kostenprognose nach Kostengruppen

Mensa/Aula - gesamt
Kostenprognose - KG 100 - 700

Kostengruppe	Inhalt	Ansatz in %	auf KG	Ansatz in %	Summe KG	% an 100+700	Kostengruppe	Kostengruppe		
KG 100	Grundstück								9.022.851 €	
KG 200	Herrichten & Erschließen	4,00%	KG 300+400	0,04	9.022.851,02 €	2,90%	360.914,04 €	360.914,04 €		
KG 300	Baukonstruktionen					50,64%	6.308.060,58 €	9.022.851 €		
KG 400	Technische Anlagen					21,80%	2.714.790,44 €			
KG 500	Außenanlagen					5,46%	680.440,94 €	680.440,94 €		
KG 600	Ausstattung & Kunst									
KG 700	Baunebenkosten KG 300-400	25%	KG 300+400	0,25	9.022.851,02 €	18,11%	2.255.712,76 €			
	Baunebenkosten KG 500	20%	KG 500	0,20	680.440,94 €	1,09%	136.088,19 €	2.391.800,94 €		
KG 100 - 700	Gesamtkosten						100,00%	12.456.006,94 €	12.456.006,94 €	
						10000,00%			0,00 €	

Mensa/Aula
2. Ebene
KG 100 - 700

MINTimum - gesamt
Kostenprognose - KG 100 - 700

Kostengruppe	Inhalt	Ansatz in %	auf KG	Ansatz in %	Summe KG	% an 100+700	Kostengruppe	Kostengruppe		
KG 100	Grundstück								4.433.287 €	
KG 200	Herrichten & Erschließen	4,00%	KG 300+400	0,04	4.433.287,26 €	2,84%	177.331,49 €	177.331,49 €		
KG 300	Baukonstruktionen					50,72%	3.161.879,91 €	4.433.287 €		
KG 400	Technische Anlagen					20,39%	1.271.407,35 €			
KG 500	Außenanlagen					6,89%	429.576,91 €	429.576,91 €		
KG 600	Ausstattung & Kunst									
KG 700	Baunebenkosten KG 300-400	25%	KG 300+400	0,25	4.433.287,26 €	17,78%	1.108.321,81 €			
	Baunebenkosten KG 500	20%	KG 500	0,20	429.576,91 €	1,38%	85.915,38 €	1.194.237,20 €		
KG 100 - 700	Gesamtkosten						100,00%	6.234.432,85 €	6.234.432,85 €	
						100,00%	0,00 €			

MINTimum
2. Ebene
KG 100 - 700

Schulhalle - gesamt
Kostenprognose - KG 100 - 700

Kostengruppe	Inhalt	Ansatz in %	auf KG	Ansatz in %	Summe KG	% an 100+700	Kostengruppe	Kostengruppe		
KG 100	Grundstück								1.481.634 €	
KG 200	Herrichten & Erschließen	4,00%	KG 300+400	0,04	1.481.633,97 €	3,10%	59.265,36 €	59.265,36 €		
KG 300	Baukonstruktionen					60,56%	1.157.563,18 €	1.481.634 €		
KG 400	Technische Anlagen					16,96%	324.070,80 €			
KG 500	Außenanlagen									
KG 600	Ausstattung & Kunst									
KG 700	Baunebenkosten KG 300-400	25%	KG 300+400	0,25	1.481.633,97 €	19,38%	370.408,49 €			
	Baunebenkosten KG 500	20%	KG 500	0,20	0,00 €	0,00%	0,00 €	370.408,49 €		
KG 100 - 700	Gesamtkosten						100,00%	1.911.307,83 €	1.911.307,83 €	
						100,00%	0,00 €			

Schulhalle
2. Ebene
KG 100 - 700

2. Ebene - gesamt

gesamt

Kostenprognose - KG 100 - 700

Kostengruppe	Inhalt	Ansatz in %	auf KG	Ansatz in %	Summe KG	% an 100+700	Kostengruppe	Kostengruppe	
KG 100	Grundstück								
KG 200	Herrichten & Erschließen	4,00%	KG 300+400	0,04	14.937.772,25 €	2,90%	597.510,89 €	597.510,89 €	597.510,89 €
KG 300	Baukonstruktionen					51,59%	10.627.503,66 €		
KG 400	Technische Anlagen					20,92%	4.310.268,59 €	14.937.772,25 €	
KG 500	Außenanlagen					5,39%	1.110.017,84 €	1.110.017,84 €	16.047.790,10 €
KG 600	Ausstattung & Kunst								
KG 700	Baunebenkosten KG 300-400	25%	KG 300+400	0,25	14.937.772,25 €	18,13%	3.734.443,06 €		
	Baunebenkosten KG 500	20%	KG 500	0,20	1.110.017,84 €	1,08%	222.003,57 €	3.956.446,63 €	3.956.446,63 €
KG 100 - 700	Gesamtkosten					100,00%	20.601.747,62 €	20.601.747,62 €	20.601.747,62 €

0,00 €

nicht Bestandteil der Kosten:

Umverlegung der Regenentwässerung Sporthalle
Veranstaltungstechnik für Mensa und Aula (Umfang bisher nicht definiert)
Ausstattung der Fachkabinette Physik, Chemie, Biologie
Umbauzuschlag Schulhalle

vom Bauherrn zu kalkulieren:

Unvorhergesehenes - nicht Bestandteil der Kostenaufstellung
Preissteigerung bis Baubeginn - nicht Bestandteil der Kostenaufstellung

Schulhalle
2. Ebene
KG 100 - 700