

Projekt: Erweiterung der Kindertagesstätte Flohkiste
Weiersweg 1, 53426 Königsfeld

Bauherr: Kindergartenzweckverband Dedenbach-Königsfeld-Schalkenbach
Kapellenstraße 12, 56651 Niedertzissen

Baukostenberechnung Ausbau Obergeschoss nach Vergleichsprojekten, Planungsstand 26.06.2020 - aktualisiert am 18.05.2022

I. Grundlagen

- Bauweise** Kellergeschoss: kein Kellergeschoss
Erdgeschoss: Holzrahmenbau (1. BA)
Obergeschoss: Holzrahmenbau (1. BA)
Satteldächer (1. BA)
- Standard** Baustoffe: einfacher mittlerer Standard
Ausstattung + Beläge: einfacher bis mittlerer Standard
Technik: mittlerer Standard
- Haustechnik:** Anbindung an bestehende Wärmeerzeugung
Sanitärinstallation (mittlerer Standard)
Elektroinstallation (mittlerer Standard)
- Grundstück:** Lage/Zugänglichkeit: schwierig
Baugrund: für Ausbau im OG nicht relevant
Aushubmaterial: für Ausbau im OG nicht relevant
Topografie: für Ausbau im OG nicht relevant
- Konstruktion:** Ausbau des Obergeschosses, welches im Rohbau bereits im 1. Bauabschnitt erstellt wurde (Holzrahmenbau mit Zwischendecke als Brettstapel- oder Brettsperholz-Platte und gedämmtem Dachstuhl mit Metalleindeckung).
Für das Obergeschoss war zunächst kein Ausbau (z.B. Estrich, Türen, Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Abhangdecken, WC-Ausstattung etc.) vorgesehen! Diese werden hier nun zur Ermittlung der Kosten eines späteren Ausbaus separat angesetzt.
- Allgemeines:** Grundlage dieser Baukostenberechnung bildet die Baukostenberechnung "Ausbau Obergeschoss" vom 26.06.2020, welche um die zwischenzeitlichen Baukostensteigerungen aktualisiert wurde.
- Die Preise werden erhöht um die statistische Baukostensteigerung von 6,1 % von 2020 auf 2021 und 15,3% von 2021 auf 2022. Zusätzlich wird ein Ortszuschlag von 15% aufgrund der Ahrflut im Juli 2021 angesetzt. Dies entspricht insgesamt einer Steigerung von 40,7%.

II. Mengen-, Flächen- und Volumenermittlung (gerundet)

Bauvolumen:	Anbau	1.977,000 m ³
Fenster + Türen	Innentüren	9 Stk.
	Schiebetüren	1 Stk.
	Glastüren	1 Stk.
	Innenfenster	2 Stk.
Oberflächen	Wände, vollflächige Spachtelung	658,00 m ²
	Estricharbeiten	196,00 m ²
	Trockenbau, Abhangdecken (waagrecht)	7,00 m ²
	Trockenbau, Abhangdecken (schräg)	195,00 m ²
	Wandfliesen	53,00 m ²
	Bodenfliesen	22,00 m ²
	Kautschuk-Bodenbelag	173,00 m ²
	Wand: Anstrich	651,00 m ²
Sonstiges:	Decke: Anstrich	202,00 m ²
	Außentreppe	19,00 m
	Waschtischinsel	1,00 Stk.
	Wickeltisanlage	1,00 Stk.
	WC-Trennwandanlage (Anzahl Kabinen)	3,00 Stk.

III. Kostenberechnung - Kostengruppen 300 + 400 - ANBAU

Heizungsinstallation Schätzung in Anlehnung der Kostenberechnung für das EG

33.040,00 €

Sanitärinstallation Schätzung in Anlehnung der Kostenberechnung für das EG

23.270,00 €

Lüftungsanlage Schätzung in Anlehnung der Kostenberechnung für das EG

12.230,00 €

Elektroinstallation Schätzung in Anlehnung der Kostenberechnung für das EG

einschl. Beleuchtung

66.880,00 €

Estricharbeiten Quelle: Eigene Projekte
 Typ: Zweifamilienwohnhäuser
 Referenz Grafschaft-Karweiler

schwimmend. Estrich Kostenkennwert: 36,00 €/m²
 Baukosten: 196,00 m² x 36,00 €/m² = 7.056,00 €

7.056,00 €

Fliesenlegerarbeiten Quelle: Eigene Projekte
 Typ: Einfamilienwohnhaus / öffentliches Gebäude / BKI
 Referenz Baukostenliste

Bodenfliesen Kostenkennwert: 136,00 €/m²
 Baukosten: 22,00 m² x 136,00 €/m² = 2.992,00 €

Wandfliesen Kostenkennwert: 108,00 €/m²
 Baukosten: 53,00 m² x 108,00 €/m² = 5.724,00 €

Sonstiges Kostenkennwert: 15,00 % der Kosten
 Baukosten: 8.700,00 € x 15,00 % = 1.305,00 €

10.021,00 €

Bodenbelagsarbeiten	Quelle:	Eigene Projekte			
	Typ:	Gewerbekbau / Feuerwehr			
	Referenz	Betriebshof / Glees			
Vorbereitung Estrichflächen	Kostenkennwert: 25,00 €/m ²				
	Baukosten: 173,00 m ²	x	25,00 €/m ²	=	4.325,00 €
Bodenbelag Kautschuk	Kostenkennwert: 86,00 €/m ²				
	Baukosten: 173,00 m ²	x	86,00 €/m ²	=	14.878,00 €
Sonstiges	Kostenkennwert: 20,00 % der Kosten				
	Baukosten: 19.200,00 €	x	20,00 %	=	3.840,00 €
					23.043,00 €

Trockenbauarbeiten	Quelle:	Eigene Projekte			
	Typ:	Gewerbekbau / Feuerwehr / Wohnhäuser			
	Referenz	Dahlienweg / Glees / Edith-Stein.-Str.			
Akustikdecken unter Satteldach, schräg	Kostenkennwert: 111,00 €/m ²				
	Baukosten: 195,00 m ²	x	111,00 €/m ²	=	21.645,00 €
GK-Abhangdecken (waagrecht, abgeh.)	Kostenkennwert: 115,00 €/m ²				
	Baukosten: 7,00 m ²	x	115,00 €/m ²	=	805,00 €
Sonstiges (Abkofferungen Ausschnitte etc.)	Kostenkennwert: 15,00 % der Kosten				
	Baukosten: 22.500,00 €	x	15,00 %	=	3.375,00 €
					25.825,00 €

Metall- und Leichtmetallarbeiten	Quelle:	Eigene Projekte			
	Typ:	Kindergarten			
	Referenz	St. Laurentius			
Außentreppe	Kostenkennwert: 27.800,00 €/Stk.				
	Baukosten: 1,00 Stk	x	27.800,00 €/Stk.	=	27.800,00 €
					27.800,00 €

Schreinerarbeiten	Quelle:	Eigene Projekte			
	Typ:	Wohnhäuser / Kindergärten / Verwaltungsgebäude			
	Referenz	Rüstringer Straße & Brunnenstraße / St.Pius / Dahlienweg			
Innentüren Drehtür	Kostenkennwert: 1.470,00 €/Stk.				
	Baukosten: 9,00 Stk	x	1470,00 €/Stk.	=	13.230,00 €
Innentüren Schiebetür	Kostenkennwert: 4.057,00 €/Stk.				
	Baukosten: 1,00 Stk	x	4.057,00 €/Stk.	=	4.057,00 €
Innenfenster	Kostenkennwert: 1.130,00 €/Stk.				
	Baukosten: 2,00 Stk	x	1130,00 €/Stk.	=	2.260,00 €
Glastür	Kostenkennwert: 1.500,00 €/Stk.				
	Baukosten: 1,00 Stk	x	1.500,00 €/Stk.	=	1.500,00 €
Waschtischinsel	Kostenkennwert: 3.980,00 €/Stk.				
	Baukosten: 1,00 Stk	x	3.980,00 €/Stk.	=	3.980,00 €

Wickeltischanlage	Kostenkennwert:	7.750,00 €/Stk.				
	Baukosten:	1,00 Stk	x	7.750,00 €/Stk.	=	7.750,00 €
WC-Trennwandanlage	Kostenkennwert:	1.200,00 €/Kabine				
	Baukosten:	3,00 Kab.	x	1200,00 €/Kab.	=	3.600,00 €

36.377,00 €

Malerarbeiten

Quelle: Eigene Projekte
 Typ: Einfamilienwohnhäuser
 Referenz: Uhierstraße

Spachtelung der Wände (Teilflächen)	Kostenkennwert:	23,00 €/m ²				
	Baukosten:	658,00 m ²	x	23,00 €/m ²	=	15.134,00 €
Anstrich auf Vlies	Kostenkennwert:	32,00 €/m ²				
	Baukosten:	651,00 m ²	x	32,00 €/m ²	=	20.832,00 €
Decken Anstrich	Kostenkennwert:	34,00 €/m ²				
	Baukosten:	202,00 m ²	x	34,00 €/m ²	=	6.868,00 €
Sonstiges	Kostenkennwert:	15,00 % der Kosten				
	Baukosten:	42.800,00 €	x	15,00 %	=	6.420,00 €

49.254,00 €

Brutto-Gesamtbaukosten (Kostengruppe 300+400) – AUSBAU

314.796,00 €

IV. Kostenberechnung - Kostengruppe 700

Baunebenkosten	Architekt (LP1, 5-9)		17.750,00 €
	Tragwerksplaner	nur bei 1. BA	0,00 €
	Prüfstatiker	nur bei 1. BA	0,00 €
	Bodengutachter	nur bei 1. BA	0,00 €
	Vermesser	nur bei 1. BA	0,00 €
	Energieberater / EnEV-Nachweis	nur bei 1. BA	0,00 €
	Planung TGA (LP1, 5-9)		20.230,00 €
	Planung Raumakustik und Schallschutz	nur bei 1. BA	0,00 €
	Fachplanung Außenanlagen	nur bei 1. BA	0,00 €
	SIGEKO	nur bei 1. BA	400,00 €
	Genehmigung	nur bei 1. BA	0,00 €
	Versicherung		400,00 €

38.780,00 €

V. Kostenzusammenstellung

KG 100 - Grundstück	nicht Gegenstand der Berechnung	- €
KG 200 - Freimachen / Erschließung	bereits mit dem 1. BA ausgeführt	0,00 €
KG 300 - Baukonstruktionen		179.376,00 €
KG 400 - Technische Anlagen		135.420,00 €
KG 500 - Außenanlagen	bereits mit dem 1. BA ausgeführt	0,00 €
KG 600 - Ausstattung	nicht Gegenstand der Berechnung	- €
KG 700 - Baunebenkosten		38.780,00 €
Berechnete Brutto-Gesamtbaukosten:		353.576,00 €

Bad Neuenahr-Ahrweiler, 18.05.2022



Michael Unger