

**Baukosten gem. BKI (DIN 276, 1. Ebene)**

**NEUBAU**

**Neubau KiTa Eyhauser Allee**

10.12.2021

**NEUBAU MASSIVBAUWEISE (Passivhaus)**

1. BRI gemäß Vorentwurf

= ca. **6340,00 m³**

2. Kostenkennwerte Vergleichsobjekt (KG 300 + 400, brutto)

BKI Neubau 2021, Kindertagesstätte, **Massivbau**, Mittelpreis ohne Regionalfaktor  
= **490,00 € (brutto) / m³ KG 300 + 400**

BKI Neubau 2021, Kindertagesstätte, **Massivbau, Passivhaus**, 2-geschossig, Objekt 4400-0197  
Regionalfaktor (Hessen, Frankfurt am Main, Stadt) nivelliert auf 100

= **537,50 € (brutto) / m³ KG 300 + 400**

Regionalfaktor Ammerland 0,873 **469,24 € (brutto) / m³ KG 300 + 400** (tatsächlicher Ansatz gem. BKI 2021)

= ca. 6340 cbm BRI x 469,24 €/cbm = **2.974.961,61 € (KG 300 + 400, brutto)**

3. Baukosten gem. BKI, Din 276 - 1. Ebene (brutto)

Kostengruppen		Kosten nach BKI (Stand 2021)	Dynamisierung 10 % Fertigstellung 06/2023
KG 100 (Grundstück)		-	-
KG 200 (Herrichten)	ca. 2,1 % von KG 300 + 400 ohne Zuschlag	62.474,19 €	68.721,61 €
KG 300 (Bauwerk)	ca. 77 % von KG 300 + 400 Gebäudehülle KfW 40 Plus	2.290.720,44 €	2.519.792,48 €
KG 400 (Technische Anlagen)	ca. 23 % von KG 300 + 400 Zuschlag KfW 40 Plus auf KG 400 Für PV, Geothermie, Sole-WP etc.	684.241,17 € 450.000,00 €	752.665,29 € 495.000,00 €
KG 500 (Außenanlagen)	ca. 11,1 % von KG 300 + 400 ohne Zuschlag	330.220,74 €	363.242,81 €
KG 600 (Ausstattung)	ca. 10,0 % von KG 300 + 400 ohne Zuschlag	297.496,16 €	327.245,78 €
	Zwischensumme	4.115.152,70 €	4.526.667,98 €
KG 700 (Baunebenkosten)	gem. anliegender Honorarberechnung zuzügl. allgemeine Nebenkosten 15%	717.040,76 € 107.556,11 €	788.744,84 € 118.311,73 €
	Zwischensumme	<b>824.596,88 €</b>	<b>907.056,57 €</b>

**Baukosten NEUBAU (brutto)**  
inkl. + 5% Sicherheit

**4.939.749,58 €**  
5.186.737,06 €

**5.433.724,54 €**  
5.705.410,77 €



# KINDERGARTEN "LATERNE"

**BT·P**  
ARCHITECTUR- UND INGENIEURBÜRO  
BROCKMANN & TOLAN

## Gesamtkosten:

umbauter Raum Erdgeschoss:	755 m <sup>2</sup> x 3,2 m =	2.415 m <sup>3</sup>
umbauter Raum Laterne:	62 m <sup>2</sup> x 4,5 m =	280 m <sup>3</sup>
umbauter Raum Dachgeschoss:	145 m <sup>2</sup> x 3,0 m =	435 m <sup>3</sup>
<u>umbauter Raum DG Bewegung:</u>	<u>85 m<sup>2</sup> x 4,0 m =</u>	<u>340 m<sup>3</sup></u>
Summe:	3470 m <sup>3</sup> x 900 €/m <sup>3</sup> =	3.123.000,- €
Außenanlagen:	2600 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup> =	780.000,- €
Gesamtkosten (brutto) Kostengruppen 200 – 600	=	3.903.000,- €
<u>Baunebenkosten (20% der Gesamtkosten KG 200-600)</u>	=	<u>780.600,- €</u>

Gesamtkosten (brutto): 4.683.600,- €

## Honorarangebot:

Gebäudeplanung und Tragwerksplanung werden gem. HOAI 2021, §§ 35 und § 52, Zone III, Mindestsatz angeboten. Alle Nebenkosten sind hierin inkludiert.

Da aufgrund der rein konzeptionellen Planung, der sehr innovativen Gebäudetechnik und der schwer einzuschätzenden konjunkturellen Lage (Baupreise und Verfügbarkeiten) die Baukosten nur geschätzt werden können, ist eine Pauschalierung des Honorars erst nach einer weiteren Abstimmung des Vorentwurfes sinnvoll.

## Entwurfsverfasser:

Fenno Brockmann  
Dipl.-Ing. Architekt BDA

BT-P Architektur- und Ingenieurbüro  
Brockmann & Tolan Partnerschaftsgesellschaft

Hundsmühler Str. 28  
26131 Oldenburg

Tel +49 441 390 1973 47  
Mobil +49 160 966 162 84  
Mail f.brockmann@btp-planung.de

Die Fassade besteht aus einem Wechsel von Verblendmauerwerk und Lärchenholzverkleidung. Farbige Akzente werden durch Fensterfarben und Verschattungseinrichtungen gesetzt.

Mit Sonnenschutz versehene bodengleiche Fensterelemente in den Gruppen sorgen für ausreichenden Lichteinfall und solare Energieeinträge.

Der Schallschutz findet unter Einbau entsprechender Akustikelemente Berücksichtigung. Die Einrichtung ist barrierefrei.

### Energiekonzept/ Umwelt

Die Flachdächer der eingeschossigen Gebäudeteile eignen sich für eine **Extensivbegrünung**. Dadurch ist eine natürliche Rückhaltungsmöglichkeit für Regenwasser gegeben. Zusätzlich kann durch die Entstehung eines Mikroklimas, wegen der Absorptionsfähigkeit der Begrünung, eine Abpufferung der Aufheizung der Dächer erreicht werden.

Die erfolgten Versiegelungen von Flächen durch das Gebäude werden über die Gründächer kompensiert.

Der 2- geschossige Gebäudeteil eignet sich für die Installation einer **PV Anlage**. Zum angrenzenden Nachbargebäude, das lt. B-Plan mehrgeschossig erstellt werden darf, ergibt sich keine Verschattung. Die Dachfläche weist eine **optimale Größe und Ausrichtung zur Eigenstromerzeugung** auf und kann mit entsprechenden Speicherungen zur völligen **Selbstversorgung der Kita mit Strom genutzt werden**.

Als Energieträger wären **Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik** denkbar.

Alternativ ist auch der **Anschluss an ein**, von der Gemeinde betriebenes, **BHKW denkbar**, an das dann auch weitere Gebäude in dem neu entstehenden Baugebiet angeschlossen werden könnten.

Bei dem Einsatz der Baumaterialien sollen regionale, nachhaltige Produkte zum Einsatz kommen. Die einfache Konstruktion des Gebäudes fördert dabei einen schonenden Umgang mit Materialien und verzichtet vollständig auf Sonderbauteile oder energetisch aufwändige Baustoffe.

### Baukosten

Die Flächen und die Kubatur des Konzeptes für das geplante Gebäude entsprechen den üblichen Ansätzen für Kitas, die von uns aktuell realisiert worden sind, oder sich aktuell in der Umsetzung befinden.

Durch die Zweigeschossigkeit der geplanten Kita ist der Einbau eines Aufzuges erforderlich. Barrierefreiheit und gute Anbindung an die technische Infrastruktur der angrenzenden Bebauung, sowie entsprechendes Entwicklungspotential zur Erweiterung der Kita in einem 2. Bauabschnitt (zusätzliche Krippengruppe) sind gegeben.

Die **überschlägige Ermittlung der Baukosten** über Flächen- und Kubatur des Baukörpers (bebaute Grundfläche auf beiden Etagen 1.500 m<sup>2</sup>), die Zuziehung von entsprechenden Kennwerten aus dem **BKI (Baukostenindex)** und besonders aus **Vergleichswerten aus bereits umgesetzten und sich aktuell in der Umsetzung befindlichen, vergleichbaren Baumaßnahmen**, führt für die vorliegende Konzeptstudie

**zu vorläufigen Baukosten incl. Aussenanlagen, Inventar und Baunebenkosten**

**von rd. 5.400.000,00 – 5.600.000,00 €**

**Eine detaillierte Kostenschätzung kann auf Grundlage einer vertieften Planung erstellt werden.**

**Bad Zwischenahn, den 14.08.2021**

**ARCHITEKT**

**Achim Wiechmann**

# PLANUNGSGRUPPE BRAKENHOFF

Gaststrasse 22

26655 Westerstede

Telefon 04488-848760

Fax 848768

email info@architekt-brakenhoff.de

## Kostenschätzung

Bauvorhaben : Neubau einer Kindertagesstätte  
Bauherr : Gemeinde Bad Zwischenahn, Am Brink 9, 26160 Bad Zwischenahn  
Bauort : Eyhauser Allee, 26160 Bad Zwischenahn

### 1.0.0.0 Baugrundstück

### 2.0.0.0 Erschliessung

### 3.0.0.0 und 4.0.0.0 Bauwerk - Baukonstruktionen und technische Anlagen

Flächen BGF 1205 m<sup>2</sup> 1.800,00 € **2.169.000,00 €**

**3.0.0.0 gesamt** **2.169.000,00 €**

### 5.0.0.0 Aussenanlagen

Befestigte Flächen 35.000,00 €  
Aussenanlagen, Modellierung, Oberflächen 200.000,00 €  
Spielgeräte 40.000,00 €

**5.0.0.0 Gesamt** **275.000,00 €**

### 6.0.0.0 Ausstattung und Kunstwerke

Einbauten, Küchen 25.000,00 €  
Lose Möblierung 175.000,00 €  
Leuchten 50.000,00 €

**6.0.0.0 Gesamt** **250.000,00 €**

### 7.0.0.0. Baunebenkosten

Architekt  
Statiker  
Freiraumplanung  
Fachplanung Haustechnik  
Brandschutzkonzept / Schallschutzgutachten  
Sigeko  
Genehmigungsgebühren  
Prüfgebühren  
Sonstige Baunebenkosten

Die gesamten Nebenkosten werden hier pauschal mit 22 % der KG. 3.0.0.0 und 4.0.0.0 eingerechnet **477.180,00 €**

**7.0.0.0 Gesamt** **477.180,00 €**

1.0.0.0 - 7.0.0.0 Gesamt

3.171.180,00 €

Reserve, zur Abrundung

28.820,00 €

**Geschätzte Gesamtkosten Brutto**

3.200.000,00 €

Aufgestellt

Westerstede, den 12.08.2021

