

### Kostenauswertung der vorliegenden Schul- und Kindergartenplanungen

	Campus		KiTa Majorbruch und Anbau Kastanienerschule		
Grundstückswert	<i>(ist schon für schulische Zwecke genutzt)</i>		252.000,00 € (70 €/m <sup>2</sup> )		
Baukosten nach Kostenberechnung - Planungsbüro Rathjen (Herrichten und Erschließen, Bauwerk, Techn. Anlagen, Baurenebenkosten KG 200+300+400+700)	4.139.777,36 € *1	1664 m <sup>2</sup>	1.692.000,00 € nur KiTa		759 m <sup>2</sup>
Zwischenbau Kastanienerschule	<i>nicht erforderlich</i>		weitere Planungen sind notwendig um Kosten zu berechnen. **2	nur Schulzwischenbau	667 m <sup>2</sup>
Sanierung bestehende Gebäude (Sanitär+ 5 Klassenräume)	<i>nicht erforderlich</i>		855.000,00 €	Sanitärfläche: 151 m <sup>2</sup> Klassenräume 553 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>
Bushaltestelle	110.700,00 € + 20.000€ Planung	90.700€ Baukosten	<i>nicht erforderlich</i>		
Parkplatz	67.000,00 €		72.000,00 €	nur KiTa	
Spielgeräte	80.000,00 €		80.000,00 €	nur KiTa	
Straßenrückbau	100.000,00 €		<i>nicht erforderlich</i>		
Grünflächen und Zaunanlage	60.000,00 €		80.000,00 €	(mehr Zaun erforderlich)	
Ausstattung (Schule+ KiTa)	500.000,00 €		500.000,00 €		
<b>Summe</b>	<b>5.057.477,36 €</b>		<b>3.531.000,00 €</b> plus Zwischenbau Kastanienerschule		
Unterhaltungsaufwand		1664 m <sup>2</sup>	<		2130 m <sup>2</sup>
Nutzungsdauer		90 Jahre	>		30 Jahre
Ergebnisse der Prüfung und Kostenberechnung		Anlage 3			

**Anmerkung der Kämmerei:**

Die Sanierung der Sanitär und Klassenräume können nicht als eigenständiger Neubau angesehen werden und werden somit über die Restnutzungsdauer des bestehenden Gebäudes abgeschrieben. Das aktuelle Laufzeitende der Kastanienerschule ist der 31.12.2048. Ggf. kann hier durch die Sanierung und den Zwischenbau eine Laufzeitverlängerung angenommen werden. Hierzu bedarf es einer fachlichen Einschätzung, wie lange der "Gesamtkomplex" dann noch nutzbar ist.

\*1

Anlage 1: Kostenberechnung

\*\*2

Anlage 2: Vorläufige Auswertung der Vorplanung Dipl.-Ing Carstens, Visselhövede

Kostenberechnung nach Kostengruppen gem. DIN 276, 2. Ebene 1664m<sup>2</sup>  
 Nutzfliche Anbau EG+OG  
 Entwurf Architekten, Martin Menzel, Architekten, Ingenieure

<b>Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen</b>								
<b>Kostengruppe 210</b>	<b>Herrichten</b>							
210	Abriß des Bestandsgebäudes	m <sup>3</sup>	3900,00	13,00 €				50.700,00 €

<b>Kostengruppe 300 - Bauwerk, Baukonstruktion</b>								
<b>Kostengruppe 320</b>	<b>Gründung</b>							

320	Bodenbelag Keramik, Sockelfliesen	m <sup>2</sup>	257,00	100,00 €				25.700,00 €
320	Bodenbelag elastisch, Sockelfliesen	m <sup>2</sup>	566,00	60,00 €				33.960,00 €
320	Spachtelung/ Grundierung	m <sup>2</sup>	823,00	10,00 €				8.230,00 €
320	Estrich	m <sup>2</sup>	823,00	30,00 €				24.690,00 €
320	Trennlage	m <sup>2</sup>	823,00	1,00 €				823,00 €
320	Dämmung	m <sup>2</sup>	823,00	20,00 €				16.460,00 €
320	Abdichtung DIN 18195	m <sup>2</sup>	950,00	20,00 €				19.000,00 €
320	Sohlplatte, Bewehrung	m <sup>2</sup>	950,00	60,00 €				57.000,00 €
320	Sauberkeitsschicht	m <sup>2</sup>	950,00	10,00 €				9.500,00 €
320	Feinplanum	m <sup>2</sup>	950,00	5,00 €				4.750,00 €
320	Unterbau	m <sup>2</sup>	950,00	7,00 €				6.650,00 €
320	Streifen-/Einzelfundamente	m <sup>3</sup>	80,00	200,00 €				16.000,00 €
320	Bewehrung Fundamente	t	5,00	1.500,00 €				7.500,00 €
320	Aufzugsunterfahrt	St.	1,00	10.000,00 €				10.000,00 €
320	Abdichtung Sockel	m	160,00	50,00 €				8.000,00 €
320	Sauberlauf	m <sup>2</sup>	12,00	500,00 €				6.000,00 €
320	Sonderteile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	20.737,00 €				20.737,00 €

<b>Kostengruppe 330</b>								
<b>Außenwände</b>								

330	Verblender	m <sup>2</sup>	278,00	120,00 €				33.360,00 €
330	Dämmung	m <sup>2</sup>	278,00	20,00 €				5.560,00 €
330	Fassadenplatten	m <sup>2</sup>	481,00	90,00 €				43.290,00 €
330	Unterkonstruktion, Dämmung	psch.	481,00	30,00 €				14.430,00 €
330	KS 24	m <sup>2</sup>	759,00	65,00 €				49.335,00 €
330	Innenwandputz	m <sup>2</sup>	759,00	20,00 €				15.180,00 €
330	Oberfläche	m <sup>2</sup>	759,00	25,00 €				18.975,00 €
330	Fliesen	m <sup>2</sup>	120,00	80,00 €				9.600,00 €
330	Stb.-Stützen	lfdm	50,00	150,00 €				7.500,00 €

**595.000,00 €**

**275.000,00 €**

330	Ringanker, Stürze, Unterzüge	m	170,00	50,00 €	8.500,00 €
330	Fenster	m <sup>2</sup>	301,00	700,00 €	210.700,00 €
330	Zulage Türen	St	18,00	2.000,00 €	36.000,00 €
330	Außenfensterbank Metall	lfdm.	175,00	50,00 €	8.750,00 €
330	Innenfensterbank	lfdm.	175,00	50,00 €	8.750,00 €
330	Sonnenschutz	m <sup>2</sup>	301,00	300,00 €	90.300,00 €
330	Sonderteile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	34.770,00 €	34.770,00 €

### Kostengruppe 340

#### Innenwände

340	Oberfläche	m <sup>2</sup>	1690,00	20,00 €	33.800,00 €
340	Putz	m <sup>2</sup>	1690,00	20,00 €	33.800,00 €
340	Kalksandstein 24 cm	m <sup>2</sup>	1690,00	65,00 €	109.850,00 €
340	Putz	m <sup>2</sup>	1690,00	20,00 €	33.800,00 €
340	Oberfläche	m <sup>2</sup>	1690,00	9,00 €	15.210,00 €
340	Zulage Wandfliesen	m <sup>2</sup>	200,00	80,00 €	16.000,00 €
340	Innentür, 1-flg./Zarge	St	56,00	750,00 €	42.000,00 €
340	Innentür, Elementwand	St	11,00	3.500,00 €	38.500,00 €
340	Mobile Trennwand	m <sup>2</sup>	20,00	500,00 €	10.000,00 €
340	Zulage Ringbalken/ Unterzüge	lfdm.	200,00	50,00 €	10.000,00 €
340	WC-Trennwände	St	26,00	500,00 €	13.000,00 €
340	Sonderteile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	24.040,00 €	24.040,00 €

### Kostengruppe 350

#### Decken

350	OG Bodenbelag Keramik, Sockelfliesen	m <sup>2</sup>	110,00	100,00 €	11.000,00 €
350	OG Bodenbelag elastisch, Sockelfliesen	m <sup>2</sup>	740,00	60,00 €	44.400,00 €
350	OG Spachtelung/ Grundierung	m <sup>2</sup>	850,00	10,00 €	8.500,00 €
350	OG Estrich	m <sup>2</sup>	850,00	30,00 €	25.500,00 €
350	OG Trennlage	m <sup>2</sup>	850,00	1,00 €	850,00 €
350	OG Dämmung	m <sup>2</sup>	850,00	20,00 €	17.000,00 €
350	OG Trennlage	m <sup>2</sup>	850,00	1,00 €	850,00 €
350	OG Stb.-Decke, Bewehrung	m <sup>2</sup>	950,00	65,00 €	61.750,00 €
350	OG abgehängte Akustikdecke	m <sup>2</sup>	850,00	50,00 €	42.500,00 €
350	DG Spachtelung/ Grundierung	m <sup>2</sup>	520,00	10,00 €	5.200,00 €
350	DG Estrich	m <sup>2</sup>	520,00	30,00 €	15.600,00 €
350	DG Trennlage	m <sup>2</sup>	520,00	1,00 €	520,00 €
350	DG Dämmung	m <sup>2</sup>	520,00	20,00 €	10.400,00 €
350	DG Trennlage	m <sup>2</sup>	520,00	1,00 €	520,00 €
350	DG Stb.-Decke, Bewehrung	m <sup>2</sup>	950,00	65,00 €	61.750,00 €
350	DG abgehängte Akustikdecke	m <sup>2</sup>	850,00	50,00 €	42.500,00 €
350	Stb.-Treppe	St.	2,00	15.000,00 €	30.000,00 €
350	Aufzug EG - DG, Schacht	St	1,00	65.000,00 €	65.000,00 €
350	Sonderteile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	31.160,00 €	31.160,00 €

**475.000,00 €**

**380.000,00 €**

**Kostengruppe 360****Dächer**

360	Satteldach - Eindeckung Ziegel	m <sup>2</sup>	1050,00	25,00 €	26.250,00 €
360	Satteldach - Unterkonstruktion	m <sup>2</sup>	1050,00	15,00 €	15.750,00 €
360	Satteldach - Unterspannbahn	m <sup>2</sup>	1050,00	12,00 €	12.600,00 €
360	Satteldach - Schalung	m <sup>2</sup>	1050,00	25,00 €	26.250,00 €
360	Satteldach - Dachkonstruktion	m <sup>2</sup>	1050,00	60,00 €	63.000,00 €
360	Satteldach - Dämmung	m <sup>2</sup>	1050,00	25,00 €	26.250,00 €
360	Satteldach - Dampfsperre	m <sup>2</sup>	1050,00	15,00 €	15.750,00 €
360	Satteldach - Dachrand / Gesims	m	165,00	85,00 €	14.025,00 €
360	Satteldach - Rinne	m	86,00	25,00 €	2.150,00 €
360	Satteldach - Fallrohre	m	56,00	30,00 €	1.680,00 €
360	Flachdach - Dachdichtungsbahn	m <sup>2</sup>	225,00	35,00 €	7.875,00 €
360	Flachdach - Dämmung	m <sup>2</sup>	225,00	35,00 €	7.875,00 €
360	Flachdach - Dampfsperre	m <sup>2</sup>	225,00	10,00 €	2.250,00 €
360	Flachdach - Dachrand	lfdm.	80,00	150,00 €	12.000,00 €
360	Flachdach - Wandanschluss	lfdm.	59,00	25,00 €	1.475,00 €
360	Flachdach - Entwässerung	m <sup>2</sup>	225,00	15,00 €	3.375,00 €
360	Vordach	m <sup>2</sup>	42,00	500,00 €	21.000,00 €
360	Sondereile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	20.445,00 €	20.445,00 €

**280.000,00 €****Kostengruppe 390****Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion**

390	Baustelleneinrichtung	psch.	1,00	25.000,00 €	25.000,00 €
390	Erdarbeiten/Sandplatte (Grundfläche x2)	m <sup>2</sup>	1800,00	40,00 €	72.000,00 €
390	Hausanschlüsse aus Bestand	psch.	1,00	15.000,00 €	15.000,00 €
390	Sondereile, Ecken und zur Rundung	psch.	1,00	18.000,00 €	18.000,00 €

**130.000,00 €****Kostengruppe 400****Bauwerk- Technische Anlagen**

410	Sanitärinstallation WC, WB, Küche	m <sup>2</sup>	1664,00	92,00 €	153.000,00 €
420	Heizungsinstallation	m <sup>2</sup>	1664,00	109,00 €	182.000,00 €
430	Lüftung	m <sup>2</sup>	1664,00	75,00 €	125.000,00 €
440	Blitzschutzanlage	m <sup>2</sup>	1664,00	21,00 €	35.000,00 €
440/480	Elektroinstallation	m <sup>2</sup>	1664,00	123,00 €	205.000,00 €
460	Fernmelde, Medien, Beleuchtung, MSR-Technik	psch.	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €
	Aufzug	psch.	1,00	50.000,00 €	50.000,00 €

**750.000,00 €**

<b>Kostengruppe 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>543.104,50 €</b>
720	Vorbereitung der Objektleistung				s. u.
730	Architekten- und Ingenieurleistungen				s. u.
740	Gutachten und Beratung				s. u.
770	Allgemeine Baukosten				s. u.
	18,5% auf Kostengruppe 200-400				
		%	18,50	2.935.700,00 €	543.104,50 €

**Zusammenstellung**

<b>Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen</b>		<b>50.700,00 €</b>
<b>Kostengruppe 300 - Bauwerk, Baukonstruktion</b>		<b>2.135.000,00 €</b>
<b>Kostengruppe 400 Bauwerk- Technische Anlagen</b>		<b>750.000,00 €</b>
<b>Kostengruppe 700 Baunebenkosten</b>		<b>543.104,50 €</b>

<b>Gesamtsumme netto</b>	<b>3.478.804,50 €</b>
<b>zzgl. 19% MwSt.</b>	<b>660.972,86 €</b>
<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>4.139.777,36 €</b>

aufgestellt: Rotenburg (Wümme) 17.01.2019

ARCHITEKTEN  
BAUSACHVERSTÄNDIGE  
FACHPLANER

[ralf.goebel@visselhoevede.de](mailto:ralf.goebel@visselhoevede.de)  
[gabriella.behrens@visselhoevede.de](mailto:gabriella.behrens@visselhoevede.de)  
Stadt Visselhövede  
Herrn Bürgermeister Goebel  
Marktplatz 2

Harburger Str. 71  
27356 Rotenburg  
Tel. 04261 - 94382-0  
Fax 04261 - 94382-11  
E-mail [info@erathjen.de](mailto:info@erathjen.de)  
[www.erathjen.de](http://www.erathjen.de)

27374 Visselhövede

E. RATHJEN . Harburger Str. 71 . 27356 Rotenburg

Rotenburg (Wümme), den 18.01.2019

Az.:R1849/SV AG 18 01 2019 SP

**Vorhaben: Kostenauswertung der vorliegenden Schul- und Kindergarten-Vorplanungen**  
**Ort: „Kastanienschule“, Große Straße, 27374 Visselhövede**  
**Auftraggeber: Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27374 Visselhövede**

#### **Vorläufige Auswertung der Vorplanung Dipl.-Ing. Carstens, Visselhövede**

Bevor eine endgültige Betrachtung der entwurfszugehörigen Gesamtbaukosten erfolgen kann, bedarf es noch der Klärung einzelner baulicher und technischer Details, die der vorliegenden Vorplanung vom 30. Oktober 2018 noch nicht zu entnehmen sind.

Hierzu gehören im Einzelnen:

1. Die Lage der notwendigen Treppe im geplanten Anbau ist zur Entfluchtung nicht als notwendige Treppe zugelassen.
2. Der Zugang vom Erdgeschoss in den offenen Innenhof als 1. Rettungsweg bedarf einer Überplanung. Zusätzlich ist im Innenhofbereich eine 2. Entfluchtungsmöglichkeit bisher nicht vorhanden.
3. Der geplante Zwischenbau befindet sich jeweils angebaut auf einer Länge von rd. 2 x 20 m an ein 2-geschossiges Gebäude mit Unterkellerung sowie an ein 1-geschossiges Gebäude ohne Unterkellerung. Hierzu bedarf es einer Überprüfung der Bestandsgebäude, damit eine fachgerechte Gründung im Anschluss hergestellt werden kann.
4. Der Übergang/Anschluss zwischen Altbau und Neubau ist zur endgültigen Beurteilung noch nicht aussagefähig. Aus der Vorplanung geht bisher hervor, dass ein direkter Anschluss an die Bestandsbauteile erfolgen soll. Hierzu bedarf es ebenfalls einer Überprüfung der bestehenden Bausubstanz.
5. Aufgrund der entstehenden Gesamtgröße der Schule bedarf es eines baulichen Brandabschnittes. Dieser muss durch eine Brandwand erfolgen. Lage und Ausführung, ggf. im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau, muss noch überprüft werden.

6. Der geplante Eingriff in die Konstruktion der Bestandsgebäude (1-geschossig und 2-geschossig) erfordert aufgrund der vorliegenden Vorplanung auch hinsichtlich der Entstehung von Wärmebrücken, von statischen Anforderungen sowie dem Brandschutz einer Überprüfung.
7. Die in der Vorplanung dargestellten Schulräume sowie Differenzierungsräume weisen im Tiefen- und Breitenverhältnis sowie teilweise in der Grundform nicht übliche Abmessungen auf. Hierzu bedarf es einer Überprüfung im Bezug auf die tatsächlichen Größen und Bedarfe.
8. Im Obergeschoss ist ein nur einseitig zu entfluchtender, notwendiger Flur eingezeichnet. Dessen Länge ist nach Schulbaurichtlinien auf maximal 10 m begrenzt und muss dann direkt in ein notwendiges Treppenhaus mit direkter Entfluchtung nach außen ungeplant werden.

Die vorgenannten aufgeführten Punkte müssten in der vorliegenden Vorplanung Berücksichtigung finden, damit eine aussagefähige Kostenberechnung erfolgen kann. Ggf. bedarf es hierzu einer Umplanung. Eine Kostenberechnung der Planung nach DIN 276 2. Ebene ist daher zum jetzigen Planungsstand nicht aussagefähig.

#### Ergänzende Erkenntnisse:

- Unter der Voraussetzung, dass die o. g. Vorplanung baulich umgesetzt wird, bedarf es einer Sanierung der vorhandenen Toiletten sowie der bestehenden 5 Unterrichtsräume im 1-geschossigen Bauteil.
- Die Sanierung der vorhandenen Toiletten und der Umfassungsbauteile, einschließlich energetischer Sanierung wird als nachhaltige Sanierung in einem Kostenrahmen von rd. 2.000,00 €/m<sup>2</sup>/Brutto zu berücksichtigen sein.
- Eine ebenfalls nachhaltige Sanierung der Umfassungsbauteile im Bereich der 5 Klassenräume, einschließlich Vorflur, auch im Hinblick auf eine energetische Ertüchtigung auf einen heute üblichen Energiestandard, wird mit rd. 1.000,00 € - 1.200,00 €/m<sup>2</sup>/Brutto zu berücksichtigen sein.
- Betrachtet werden muss auch noch die Machbarkeit des vorliegenden Entwurfes hinsichtlich baulicher und zeitlicher Durchführung unter Berücksichtigung des Schulbetriebes. Aufgrund der umfangreichen Toilettensanierung und der Sanierung der 5 Klassenräume sowie der Tatsache, dass der Anschluss des neu geplanten Gebäudeabschnittes großflächig in die bestehende Gebäudesubstanz eingreift, muss davon ausgegangen werden, dass während der Bauphase ein Schulbetrieb nicht aufrecht erhalten werden kann.

Erst nach Berücksichtigung und Einbeziehung der vorgenannten Punkte sollte eine endgültige Kostenberechnung erfolgen, damit eine Vergleichbarkeit beider vorliegenden Planungen erfolgen kann.



ANLAGE 3

**E. RATHJEN**

ARCHITEKTEN  
BAUSACHVERSTÄNDIGE  
FACHPLANER

Harburger Str. 71  
27356 Rotenburg  
Tel. 04261 - 94382-0  
Fax 04261 - 94382-11  
E-mail info@erathjen.de  
www.erathjen.de

[ralf.goebel@visselhoevede.de](mailto:ralf.goebel@visselhoevede.de)  
[gabriella.behrens@visselhoevede.de](mailto:gabriella.behrens@visselhoevede.de)  
Stadt Visselhövede  
Herrn Bürgermeister Goebel  
Marktplatz 2

27374 Visselhövede

E. RATHJEN . Harburger Str. 71 . 27356 Rotenburg

Rotenburg (Wümme), den 18.01.2019

Az.:R1849/SV AG 18.01.2019 SP

**Vorhaben:** Kostenauswertung der vorliegenden Schul- und Kindergarten-Vorplanungen  
**Ort:** „Kastanienschule“, Große Straße, 27374 Visselhövede  
**Auftraggeber:** Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27374 Visselhövede

### Ergebnisse der Prüfung und Kostenberechnung

Sehr geehrter Herr Goebel,

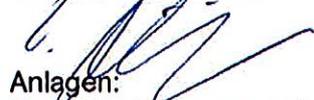
in der Anlage erhalten Sie eine Kostenberechnung nach DIN 276 2. Ebene für die Entwurfsplanung des Architekten Martin Menzel, Rotenburg (Wümme). Die Berechnung erfolgte für den Entwurf vom 26.11.2018. Grundlage der Berechnung sind die mir vorgelegten Entwurfszeichnungen und die für diesen Entwurf erfolgte Kostenschätzung.

Weiterhin erhalten Sie eine Stellungnahme zum Entwurf des Herrn Dipl.-Ing. Dieter Carstens, Jeddinger Dorfstraße 28, 27374 Visselhövede. Grundlage für diese Stellungnahme ist die Vorplanung vom 30. Oktober 2018.

Eine Kostenberechnung für einen fiktiven Kindergarten als Solitär auf dem städtischen Grundstück Majors BRUCH wurde in einer gemeinsamen Beratung mit Ihnen und Frau Behrens bei Ihnen im Hause erörtert. Für eine fachlich und technisch aussagefähige Kostenberechnung bedarf es hierfür eines konkreten Entwurfes. Im Gespräch konnten geschätzte Kosten aus dem Erdgeschossentwurf des Architekten Martin Menzel, Rotenburg (Wümme) abgeleitet werden.

Als vorweggenommenes Ergebnis der im Anhang befindlichen Auswertungen wird es augenscheinlich die wirtschaftlichere Lösung sein, den Standort Kastanienschule unter Einbeziehung eines Kindergartens zu erweitern. Im Umfeld der Schule befindet sich bereits umfangreiche Infrastruktur, die den vorgenannten Standort unterstützt.

Mit freundlichem Gruß



Anlagen:  
Kostenberechnung nach DIN 276  
Stellungnahme