

Brücke-Museum – Erweiterung und Sanierung

Bedarfsprogramm Bussardsteig 9 14195 Berlin

Kostenrahmen

Index: 09, Datum 10.06.2022

1. FLÄCHEN

BGF (m²) Bestand	1.332,0	35%
BGF (m²) Erweiterungsbau	2.503,0	65%
NUF (m²)	2.248,1	
TF (m²)	291,4	
VF (m²)	743,9	
NRF (m²)	3.283,4	

Die Überprüfung der einzelnen Massen und Kostenberechnungen kommt allein durch die geprüften Gesamtkosten zum Ausdruck.

2. KOSTENRAHMEN NEUBAU NACH DIN 276 (ALT)

KG	Kostengruppe 1 Ebene	Gebäudeteil	Einheit	Summe Einheit	€/ Einheit	Summe Sanierung	Summe Erweiterung	Summe €	
200	Herrichten und Erschließen					1.563.000 €	165.000 €	1.728.000 €	
210	Herrichten						100.000 €	100.000 €	
240	Ausgleichsabgaben (Waldumwidmung)						65.000 €	65.000 €	
250	Übergangsmaßnahmen (Umzug)					175.000 €		175.000 €	11.
250	Übergangsmaßnahmen (Herrichten Ersatzflächen)					300.000 €		300.000 €	11.
250	Übergangsmaßnahmen (Kunsttransport während der Bauzeit)					80.000 €		80.000 €	11.
250	Übergangsmaßnahmen (Mietkosten Depot- und Interimsflächen)					1.008.000 €		1.008.000 €	11.
300	Bauwerk – Baukonstruktion					3.453.396 €	7.421.517 €	10.874.913 €	
310	Baugrube	Sanierung Bestand	m³ BGI	1056	161 €	170.227 €		170.227 €	1.
310	Baugrube	Erweiterungsbau	m³ BGI	14300	92 €		1.312.740 €	1.312.740 €	5.
320	Gründung	Sanierung Bestand	m² GRF	888	438 €	389.077 €		389.077 €	1.
320	Gründung	Erweiterungsbau	m² GRF	1450	622 €		902.264 €	902.264 €	6.
330	Außenwände	Sanierung Bestand	m² AWF	1659	916 €	1.519.752 €		1.519.752 €	2.
330	Außenwände	Erweiterungsbau	m² AWF	1772	1.195 €		2.116.500 €	2.116.500 €	4.
340	Innerwände	Sanierung Bestand	m² IWF	243	692 €	168.229 €		168.229 €	3.
340	Innerwände	Erweiterungsbau	m² IWF	476	552 €		262.696 €	262.696 €	4.
350	Decken	Sanierung Bestand	m² DEF	339	628 €	212.984 €		212.984 €	1.
350	Decken	Erweiterungsbau	m² DEF	1050	535 €		561.582 €	561.582 €	6.
360	Dächer	Sanierung Bestand	m² DAF	982	463 €	454.331 €		454.331 €	1.
360	Dächer	Erweiterungsbau	m² DAF	1450	682 €		988.465 €	988.465 €	5.
370	Baukonstruktive Einbauten	gesamt				323.670 €	608.219 €	931.889 €	8.
390	sonst. Maßnahmen f. Baukonstr.	Sanierung Bestand	m² BGF	1332	105 €	140.126 €		140.126 €	3.
390	Zulage Rückbau Schadstoffe	Sanierung Bestand	pauschal			75.000 €		75.000 €	10.
390	sonst. Maßnahmen f. Baukonstr.	Erweiterungsbau	m² BGF	2503	267 €		669.052 €	669.052 €	4.
400	Bauwerk – Technische Anlagen					1.204.978 €	2.503.000 €	3.707.978 €	
410-490		Sanierung Bestand	m² BGF	1332	905 €	1.204.978 €		1.204.978 €	2.
410-490		Erweiterungsbau	m² BGF	2503	1.000 €		2.503.000 €	2.503.000 €	7.
500	Außenanlagen					741.446 €	1.428.274 €	2.169.720 €	
510-590	Außenanlagen Garten		m² AF	6374	280 €	619.882 €	1.164.838 €	1.784.720 €	6.
570	Pflanz- und Saatflächen (Ersatzpflanzungen Baumfällung)						35.000 €	35.000 €	
520	Umstrukturierung der Parkplätze / Wendehammer		m² AF	1000	350 €	121.565 €	228.435 €	350.000 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke					382.847 €	719.419 €	1.102.265 €	
610	Ausstattung					305.423 €	573.928 €	879.351 €	8.
619	Informationstechnische Ausstattung					52.099 €	97.901 €	150.000 €	12.
620	Kunstwerke			0,5%	auf KG 300+400	25.325 €	47.589 €	72.914 €	9.
Summe KG 200-600						Σ 7.345.667 €	12.237.209 €	19.582.876 €	
700	Baunebenkosten					2.168.604 €	4.131.579 €	6.300.183 €	
720	Kosten für einen 2-phasigen offenen Architektenwettbewerb			2%	auf KG 200-600	146.913 €	244.744 €	391.658 €	
720	Waldfachliches Gutachten						5.000 €	5.000 €	
730-740	Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung (*5.6), (*5.7)			30%	auf KG 200-600	1.901.300 €	3.651.663 €	5.552.963 €	
730-740	Zulage BNB-Zertifizierung/-Bewertung			5%	auf Vorposition	95.065 €	182.583 €	277.648 €	
750	Künstlerische Leistungen			0,5%	auf KG 300+400	25.325 €	47.589 €	72.914 €	9.
Summe KG 200-700						Σ 9.514.270 €	16.368.789 €	25.883.059 €	
in dieser Summe enthalten: UV						10%	951.427 €	1.636.879 €	2.588.306 €

3. FIKTIVE INDEXSTEIGERUNG:

- 5,4 % pro Jahr	Indexsteigerung:		4.110.165 €	7.071.317 €	11.181.481 €
- Annahme Projektzeit: 8 Jahre	Summe inkl. Indexsteigerung bis 2030	Σ	13.624.435 €	23.440.105 €	37.064.540 €

4. KOSTENKENNWERTE GESAMTSUMME

6.749 € /m² BGF KG 200-700	3.803 € /m² BGF KG 300-400
11.513 € /m² NUF KG 200-700	6.487 € /m² NUF KG 300-400

5. GRUNDLAGEN DER KOSTENERMITTLUNG

- Grundlage des Kostenrahmens ist der Planungsstand vom 02.12.2021
- Die gewählten Kostenansätze tragen dem besonderen Denkmalwert des Bestandsgebäudes und den daraus resultierenden Anforderungen des LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung und enthalten Zuschläge für BNB und EWG Bn.
- Die Planung wurde mit Ausnahme eines Gastronomieplaners ohne Fach- und Sonderplaner erstellt. Auswirkungen auf die Hochbauplanung und somit auf die Kosten können derzeit noch nicht in vollem Umfang beurteilt werden. Übliche Kostenansätze wurden berücksichtigt. Eine Schadstofferrfassung wurde durchgeführt und ist in die Kostenermittlung eingeflossen.
- Alle Werte sind auf das erste Quartal 2022 indiziert.
- Alle Werte sind in brutto (19% MwSt.) ausgewiesen.

Siehe Prüfbericht!

Geprüft
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Bauen und Wohnen

21. JUNI 2022

Berlin,

I.A.

Brücke-Museum – Erweiterung und Sanierung

Bedarfsprogramm Bussardsteig 9 14195 Berlin

Kostenrahmen

Index: 09, Datum 10.06.2022

6. Für die Ermittlung der Honorare der Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung wurden die Kostengruppen 300-600 vollständig angesetzt. Die Kosten der Kostengruppe 200 wurde mit Ausnahme der Waldumwidmung und der Mietkosten der Übergangsmaßnahmen angesetzt. In den Beratungsleistungen sind restauratorische Objektplanungen und Umzugsplanungen enthalten.
7. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens, dem Aufwand der Planung unter hohen denkmalrechtlichen Anforderungen, der zu erwartenden Höhe des Umbauzuschlags und der anrechenbaren, mitzuverarbeitenden Bausubstanz, der restauratorischen Planungen und der notwendigen Bestands- und Bausubstanzuntersuchungen wurde ein erhöhter Wert von 30% für die Planungsleistungen angesetzt.

6. QUELLEN

In der Frühen Kostensicherung erfolgte die Kostenermittlung auf Basis von Durchschnittswerten des BKI. Da sich über BKI-Werte weder ein Kunstmuseum mit den dazugehörigen hohen Anforderungen an die Raumklimatik, Gebäudehülle, Ausstellungsräume und Depot noch die Sanierung eines hoch denkmalgeschützten Gebäudes abbilden lassen, wurden die Kostenkennwerte zur Ermittlung des Kostenrahmens konkretisiert. Neben den BKI-Werten wurden Kostenkennwerte aus umgesetzten Bauvorhaben ähnlicher Komplexität und Anforderungen des Denkmalschutzes herangezogen.

1. BKI 2019 Geb. Altbau Umbauten Museen (oberer Wert, da Kunstmuseum)
2. Stadtgeschichtliches Museum, Lahr 2015 (Umbau und Neubau)
3. Botanisches Museum, Berlin 2020 (Umbau)
4. BKI 2020 Geb. Neubau Bibliotheken, Museen und Ausstellungen (oberer Wert da Kunstmuseum)
5. Zentrales Museumsdepot, Weimar 2011 (Neubau)
6. Ikareum Besucherzentrum, Anklam 2021 (Neubau)
7. Mittelwert aus 4. und 5.
8. Siehe Kostenaufstellung Ausstattung, Anlage 07, Liste 1 und 2
9. ABau 130 Kunst am Bau 2.4
10. Kostenschätzung Rückbau Schadstoffe, BHR Ingenieuregesellschaft mbH
11. Kalkulation Brücke-Museum
12. Kostenansatz analog des geprüften Bedarfsprogramms Berlinische Galerie

