



## 01 - Projekt

### 01 Projektdaten

Projektnummer:	18-01-26
Projektname:	18-01-26 KS Quäkerstraße 1-9 Putz
Bezeichnung der Baumaßnahme:	Überschlägige Schätzung der zur behutsamen Instandsetzung notwendigen Kosten.
Objektbezeichnung:	Quäkerstr. 1-9
Art der Nutzung:	Wohngebäude
Land:	Baden-Württemberg
Kreis:	Freiburg im Breisgau
Nutzeinheiten:	43 Wohneinheiten

### 02 Umbau

Baujahr:	1954 Monat/Jahr
Bauzustand:	mittel
Aufwand:	mittel
Grundrißveränderungen:	wenige
Gebäudenutzung während der Bauzeit:	ja
Tragwerkseingriffe:	nein
Nutzungsänderung:	nein

### 03 Bemerkungen

Diese Kostenschätzung berücksichtigt die in den kommenden zehn Jahren anfallenden Maßnahmen zur Instandsetzung.

Wesentliche Maßnahme ist die in der EnEV vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke (Ablauf der Frist zur Dämmung war der 31. Dezember 2011).

Zur Verbesserung des Brandschutzes ist der Austausch der von den Treppenhäusern abgehenden Dachgeschoss- und Kellertüren vorgesehen, der Austausch der einfachen Glasfüllungen der Kassetten der Wohnungseingangstüren gegen VSG (außerdem erhöhter Einbruchschutz), das Einlassen von umlaufenden Gummilippen um die Wohnungstürblätter zur rauchdichten Schließung sowie die Einhausung der offenen Elektro-Verteilungen in den Hauskellern.

Zum Abbau des Instandhaltungsrückstaus sind Maßnahmen zur Sanierung der Balkonbodenplatten und neue, von der Bodenplattenunterseite zu befestigende Geländer eingeplant. Die Instandsetzung von Teilen der Stufen und Mauern der Kellerabgänge sind ebenfalls mit eingeplant.

Die Erneuerung der Abwasserstränge ist zu 50% angesetzt, da im Rahmen der Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung offensichtlich bereits Stränge saniert wurden, nur ist der Umfang unklar. Je Wohnung werden zwei Stränge angenommen.

Die Erneuerung von Keller- und Grundleitungen ist ebenfalls berücksichtigt.

Eine geringfügige Neueindeckung des Daches als Reparaturmaßnahme ist mit eingeplant.

Für alle Wohnungen ist die Installation einer Klingel-Gegensprechanlage eingeplant.

Nicht berücksichtigt ist die sofortige Nachbesserung der Abwasserinstallationen durch die



Kellerdecken, denen überwiegend die zum Brandschutz zwingend notwendigen Brandschutzmanschetten fehlen.

## 05 - Nutzung/Kosteneinfl.

### 01 Nutzung

UG(s): 1	Mieterkeller, HAST
EG(s): 1	Wohnungen
OG(s): 2	Wohnungen
DG(s): 2	DG 1 Wohnungen, DG 2 Spitzboden

### 02 Kosteneinflüsse

Region:	Stadt
Konjunktur:	mittel
Standard:	niedrig
Besondere Auflagen:	Wärmeschutz



## Kostenrahmen nach DIN 276 (2008)

Anmerkung: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung. (DIN 276 / 12.08, Ziffer 2.4.1)  
Der Kostenrahmen dient als Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe.  
Im Kostenrahmen müssen innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten gesondert ausgewiesen werden. (DIN 276 / 12.08, Ziffer 3.4.1)

### Allgemeine Angaben

Bauherr

Entwurfsverfasser

Bezeichnung der Baumaßnahme/Bauabschnitt

Überschlägige Schätzung der zur behutsamen Instandsetzung notwendigen Kosten.

Ort des Baugrundstücks

### Grundlagen für den Kostenrahmen (DIN 276 / 12.08, Ziffer 3.4.1)

- Quantitative Bedarfsangaben (Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen)
- Qualitative Bedarfsangaben (bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards)
- Gegebenenfalls auch Angaben zum Standort

### Kostenstand (nach DIN 276 / 12.08 Ziffer 3.3.10):

Indexstand: 2017 4. Quartal (118,0) (2010 = 100)

- Zeitpunkt der Ermittlung
- Zeitpunkt der Fertigstellung

### Umsatzsteuer (nach DIN 276 / 12.08 Ziffer 3.3.11):

- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten ("Brutto-Angabe")
- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten ("Netto"-Angabe)
- Bei den Kostenangaben wird die Umsatzsteuer ausgewiesen

### Aufgestellt

Name, Ort, Datum, Unterschrift



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
-----	------	-------	---------	----	--------	-------	---

### Kostenrahmen nach DIN 276 (2008)

#### 300 Bauwerk - Baukonstruktionen

##### 330 Außenwände

##### 335 Außenwandbekleidungen außen

##### *BTK Putze auf altem Untergrund aufbringen,*

##### *A.21 incl. notwendiger Vorarbeiten, wie Reinigen mit Heißdampf, Fugen Auskratzen, Vorschlämmen und Spritzbewurf*

21	Putzausbesserungen, Flächen bis 5 m <sup>2</sup> Angenommern werden etwa 7% der Fassadenfläche	125,510	m2	70,00	8.785,70		100,0
----	--	---------	----	-------	----------	--	-------

##### *BTK Anstriche und Beschichtungen*

##### *A.31 auf verschiedenen Untergründen, incl. notwendiger Vorarbeiten wie Reinigung, Abdeckung, Überspannen kleinerer Risse*

12	mittlerer Anstrich auf Altputz, ungestrichelt	1793,000	m2	36,00	64.548,00		100,0
----	---	----------	----	-------	-----------	--	-------

335	Außenwandbekleidungen außen		m2		73.333,70		100,0
-----	-----------------------------	--	----	--	-----------	--	-------

330	Außenwände		m2		73.333,70		23,3
-----	------------	--	----	--	-----------	--	------

#### 340 Innenwände

##### 344 Innentüren und -fenster

##### *BTK Sondertüren*

##### *A.11 Größe ca. 2,0 m<sup>2</sup>, incl. notwendiger Vorarbeiten, Beiputz, Beschlägen, Schloss, Zarge und Oberflächenbehandlung*

01	Feuerschutztüren T 30 Austausch der von den TH abgehenden Keller- und Dachbodentüren	10,000	St	877,04	8.770,40		100,0
----	--	--------	----	--------	----------	--	-------

##### *BTK Innentüren instandsetzen*

##### *A.52 Größe ca. 2,0 m<sup>2</sup>, incl. notwendiger Vorarbeiten und Abdeckungen*

32	Gummidichtung bei Innentürzargen einbauen Zur Herstellung einer rauchdichten und zugfreien Schließung der Wohnungseingangstüren	43,000	St	150,02	6.450,86		100,0
----	--	--------	----	--------	----------	--	-------

##### *BTK Verglasung*

##### *A.55 in vorhandene Glasausschnitte einsetzen, incl. notwendiger Vorarbeiten mit Kittfalz oder Glashalteleisten*

01	Klarglas in Glasausschnitte einsetzen Zur Verbesserung des Einbruch- und Brandschutzes Austausch der Einfachverglasungen in den Kassetten der Wohnungseingangstüren gegen VSG.	64,500	m2	86,55	5.582,48		100,0
----	---	--------	----	-------	----------	--	-------

344	Innentüren und -fenster		m2		20.803,74		63,7
-----	-------------------------	--	----	--	-----------	--	------

#### 345 Innenwandbekleidungen

##### *BTK Vorsatzschalen*

##### *A.01 aus Gipswerkstoffplatten, Lehm oder Gasbeton, incl. notwendiger Vorarbeiten, Randanschlüsse, Stoßüberdeckungen, Spachtelungen und Verfügung*



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
12	Vorsatzschale, GK-Verbundelement auf Unterkonstruktion Zur Dämmung der aufgehenden und in den unbeheizten Dachraum reichenden Wände der DG-Wohnungen. Zuschlag durch größere Dämmstoffdicke	108,000	m2	109,63	11.840,04		100,0
345	Innenwandbekleidungen		m2		11.840,04		36,3
340	Innenwände		m2		32.643,78		10,4
350	Decken						
351	Deckenkonstruktionen						
	<i>BTK Betondecken instandsetzen</i>						
	<i>A.63 zur Sicherung der Tragfähigkeit, incl. Vorarbeiten, Schutzmaßnahmen, Vorbehandlungen und Schuttabfuhr</i>						
02	Bewehrung von Betondecken freilegen, Rostschutz Sanierung von teilkorrodiertem Tragwerk der Balkonbodenplatten	101,250	m2	37,00	3.746,25		27,0
03	Abplatzungen an Betondecken mit Reparaturmörtel füllen Balkonbodenplatten	101,250	m2	64,00	6.480,00		46,7
04	Spezial - Schlussbeschichtung von Betondecken Balkonbodenplatten	101,250	m2	36,00	3.645,00		26,3
351	Deckenkonstruktionen		m2		13.871,25		9,6
352	Deckenbeläge						
	<i>BTK Balkonbeläge,</i>						
	<i>A.05 incl. notwendiger Vorarbeiten, Randabschlüssen und Glätten des Untergrundes</i>						
31	Kunststoff-Beschichtungen auf Balkonen Kunststoffbeschichtung der sanierten Balkonbodenplatten, mit Hochzug	118,125	m2	45,00	5.315,63		100,0
	<i>SIR Dämmung Decken</i>						
	<i>A.05</i>						
03	Nachträgliche Deckendämmung mit Holzwerkstoffplatten auf Wärmedämmung aus Mineralwolle, 180 mm Dämmung d. obersten Geschossdecke nach EnEV durch begehbare Dämmelemente auf Ebene über dem Wohnungen. Mehrpreis wg. Ausbau Lattenwände und Türen der Verschläge, kürzen, Wiedereinbau	573,750	m2	126,94	72.831,83		100,0
352	Deckenbeläge		m2		78.147,46		54,1
353	Deckenbekleidungen						
	<i>BTK Wärmedämmende Schichten</i>						
	<i>A.01 als separate Maßnahmen oder im Zusammenhang mit Deckenbekleidungen oder Deckenbelägen, incl. notwendiger Vorarbeiten</i>						



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
11	Deckendämmung, Mineralfaser, D = 12-16 cm Dämmung der Kellerdecken	612,000	m2	46,00	28.152,00		100,0
353	Deckenbekleidungen		m2		28.152,00		19,5
<hr/>							
359	Decken, sonstiges						
<hr/>							
<b>BTK Geländer</b>							
<b>A.11 Höhe bis 1,0 m, incl. notwendiger Vorarbeiten, Handläufe, Oberflächenbehandlung, Verankerungen und Befestigungen</b>							
11	Stahlgeländer, einfach Balkongeländer erneuern: Befestigung an der Unterseite der Balkonbodenplatten	81,000	m	300,00	24.300,00		100,0
359	Decken, sonstiges		m2		24.300,00		16,8
<hr/>							
350	Decken		m2		144.470,71		45,9
<hr/>							
360	Dächer						
<hr/>							
363	Dachbeläge						
<hr/>							
<b>BTK Plattendeckungen von geneigten Dächern, incl. notwendiger Vorarbeiten, Aufnahmen und Abfuhr vorhandener Pfannen, Lattung oder Vollschalung, Unterspannbahnen, First-, Ortgang- und Traufenausbildung</b>							
11	Biberschwanz-Tonziegel Überprüfung und gg. Austausch beschädigter Ziegel	200,000	m2	167,33	33.466,00		100,0
363	Dachbeläge		m2		33.466,00		100,0
<hr/>							
360	Dächer		m2		33.466,00		10,6
<hr/>							
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen						
<hr/>							
391	Baustelleneinrichtung						
<hr/>							
<b>BTK Provisorische Versorgung der Baustelle mit Energie und sanitären Einrichtungen</b>							
<b>A.03</b>							
01	Baustrom	1,000	St	1.050,00	1.050,00		43,2
02	Bauwasser	1,000	St	900,00	900,00		37,0
11	WC-Kabine	1,000	St	480,00	480,00		19,8
391	Baustelleneinrichtung		BGF (m2)		2.430,00		7,9
<hr/>							
392	Gerüste						
<hr/>							
<b>BTK Außengerüste aufstellen</b>							
<b>A.01 Fassadengerüste, incl. notwendiger Vorarbeiten und Aussteifungen gemäß Vorschriften der Bau- Berufsgenossenschaft, normale Befestigung, incl. Dachdeckerschutzgerüst Vorhaltdauer 4 Wochen</b>							



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
11	Maurer-Fassadengerüste, Stahlrohr Zur Installation des WDVS, Fensterbänke, Erneuerung Hängerinnen und Regenfallrohre etc.	1.750,000	m2	16,16	28.273,00		100,0
392	Gerüste		BGF (m2)		28.273,00		92,1
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		BGF (m2)		30.703,00		9,8
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		BGF (m2)			314.617,19	64,3
400	Bauwerk - Technische Anlagen						
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen						
411	Abwasseranlagen						
<i>BTK</i>	<i>Komplett-Bauteil Abwasserinstallation,</i>						
<i>A.01</i>	<i>Einbau Abwasserinstallation, komplett je Strang und Geschoss (S/G), incl. notwendiger Vorarbeiten, aller Installationen und zentr. Anlagen</i>						
01	Abwasserinstallation, Wohngeschoss mit Anschlussleitungen Anteil der bereits sanierten Abwasserfallrohre unbekannt. Angenommen werden 50%. Inklusive GK-Vorwandkoffer	86,000	S/G	1.119,38	96.266,68		73,8
11	Abwasserinstallation, Kellergeschoss, bis 5,0 m Leitungen Austausch der Kellerleitungen zwischen KG-Decke und Grundleitung	86,000	S/G	398,13	34.239,18		26,2
<i>BTK</i>	<i>Abwasserleitungen,</i>						
<i>A.11</i>	<i>incl. notwendiger Vorarbeiten, Befestigungen, Verbindungsstücke, Bögen, Pass-Stücke, Anschlüsse und Revisionen</i>						
32	Grundleitung, incl. Graben, NW 125 PVC	50,000	m	170,00	8.500,00		100,0
411	Abwasseranlagen		BGF (m2)		139.005,86		100,0
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		BGF (m2)		139.005,86		79,7
440	Starkstromanlagen						
444	Niederspannungsinstallationsanlagen						
<i>BTK</i>	<i>Elektroinstallation ergänzen,</i>						
<i>A.51</i>	<i>nicht mehr zulässige Teile in vorhandener Anlage erneuern, incl. notwendiger Vorarbeiten</i>						
03	Zählerschrank, 4-8 Nutzungseinheiten einbauen Einhausung der offenen Elektro-Verteilungen in den Kellern	6,000	St	3.346,60	20.079,60		100,0
444	Niederspannungsinstallationsanlagen		BGF (m2)		20.079,60		100,0
440	Starkstromanlagen		BGF (m2)		20.079,60		11,5



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen						
451	Telekommunikationsanlagen						
<i>BTK</i>	<i>Sonstige Fernmeldetechnik</i>						
<i>A.01</i>	<i>je Nutzungseinheit (NE), incl. notwendiger Vorarbeiten, Anschlüsse und Leitungen</i>						
21	Gegensprechanlage m. Klingel/Türöffner	43,000	NE	357,74	15.382,82		100,0
451	Telekommunikationsanlagen		BGF (m2)		15.382,82		100,0
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen		BGF (m2)		15.382,82		8,8
400	Bauwerk - Technische Anlagen		BGF (m2)			174.468,28	35,7
500	Außenanlagen						
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen						
<i>BTK</i>	<i>Außentreppen-Stufen/Podeste instandsetzen,</i>						
<i>A.61</i>	<i>Verstärkung des Unterbaus, bearbeiten, beifügen, Oberflächenbehandlung</i>						
01	Außentreppen, Stahlbetonstufen instandsetzen Überarbeiten der Kellerabgänge: Stufen und Mauern	10,000	St	190,00	1.900,00		100,0
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		AUF (m2)		1.900,00		62,3
570	Pflanz- und Saatflächen						
<i>BTK</i>	<i>Rasearbeiten,</i>						
<i>A.11</i>	<i>incl. notwendiger Vorarbeiten und Lieferungen, für einfache Grünflächen und Vorgärten</i>						
01	Rasen einsäen und erster Schnitt Wiederherstellen der Rasenflächen nach Beendigung der Arbeiten	153,000	m2	7,50	1.147,50		100,0
570	Pflanz- und Saatflächen		m2		1.147,50		37,7
500	Außenanlagen		AUF (m2)			3.047,50	0,6
700	Baunebenkosten						
730	Architekten- und Ingenieurleistungen						
<i>BTK</i>	<i>Planung und Bauleitung</i>						
<i>A.11</i>	<i>Architekten und Ingenieure, Honorare nach HOAI</i>						
01	Honorare, Architekten	1,000	pau	43.000,00	43.000,00		82,7
11	Honorare, Tragwerksplanung	1,000	pau	5.000,00	5.000,00		9,6
41	Honorare, sonstige Fachplanung Holzschutz-, ggf. Schadstoff-GA	1,000	pau	4.000,00	4.000,00		7,7
730	Architekten- und Ingenieurleistungen		BGF (m2)		52.000,00		92,9





Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe	%
740	Gutachten und Beratung						
<i>BTK Fach-Ingenieur Leistungen</i>							
<i>A.01 für Bestandsanalyse, Planung und Bauausführung</i>							
11	Wärmeschutznachweise	1,000	pau	4.000,00	4.000,00		100,0
740	Gutachten und Beratung		BGF (m2)		4.000,00		7,1
700	Baunebenkosten		BGF (m2)			56.000,00	11,4
Summe KG 300 + 400 (EUR brutto)						489.085,47	100,0
Summe gesamt (EUR brutto)						548.132,97	112,1



Nr.	Text	Menge	Einheit	EP	Kosten	Summe
-----	------	-------	---------	----	--------	-------

### Kostenzusammenstellung nach DIN 276 (2008)

100	Grundstück		FBG (m2)			
200	Herrichten und Erschließen		FBG (m2)			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		BGF (m2)			314.617,19
400	Bauwerk - Technische Anlagen		BGF (m2)			174.468,28
500	Außenanlagen		AUF (m2)			3.047,50
600	Ausstattung und Kunstwerke		BGF (m2)			
700	Baunebenkosten		BGF (m2)			56.000,00
Summe KG 300 + 400 (EUR brutto)					489.085,47	100,0
Summe gesamt (EUR brutto)					548.132,97	112,1