

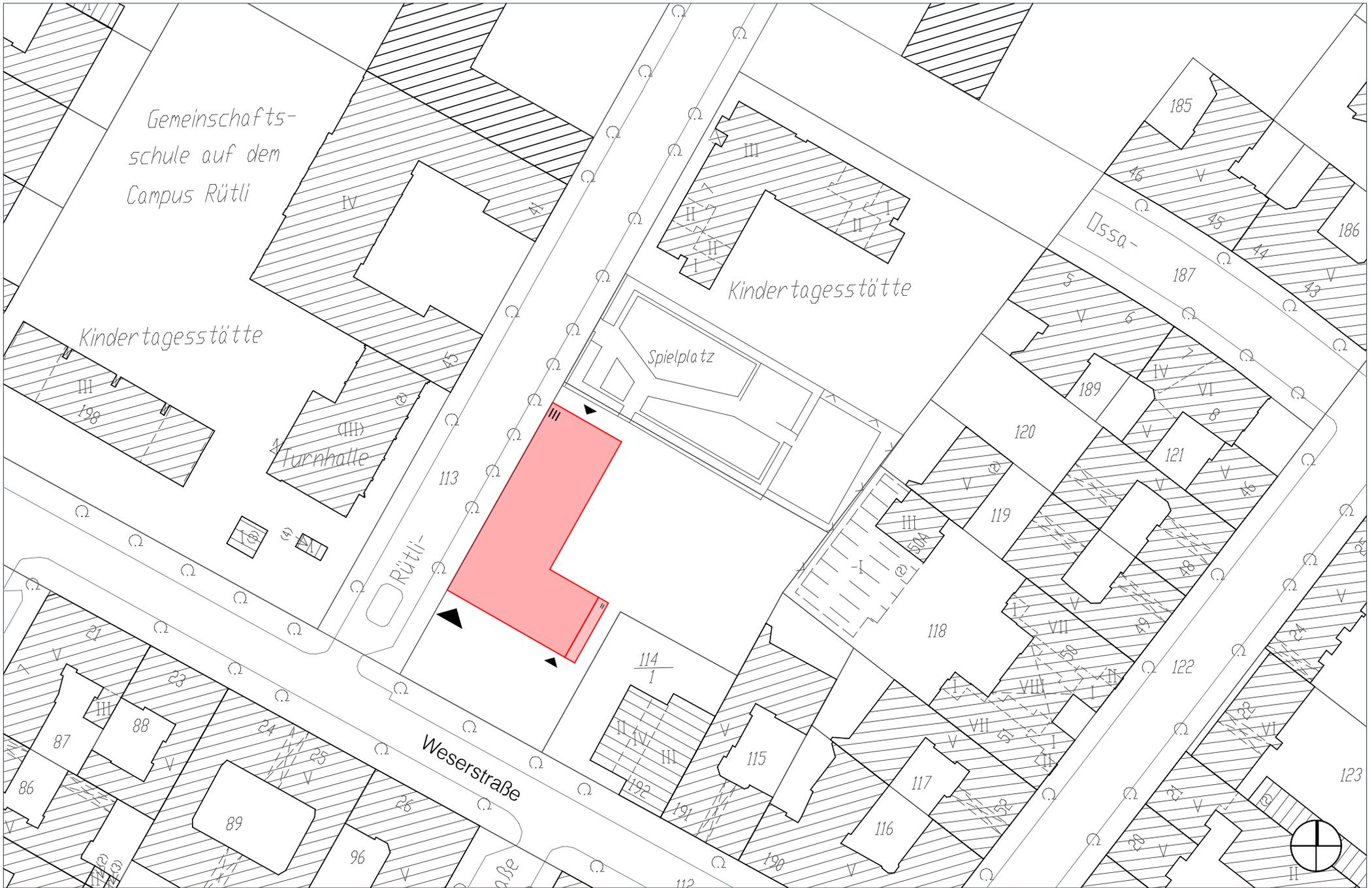
Fortschreibung Machbarkeitsstudie für den Gemeinbedarfsstandort "Manege" in Berlin-Neukölln



Auftraggeber: Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Karl-Marx-Strasse 83, 12040 Berlin

Verfasser: Haberland Architekten BDA, Rheingaustrasse 14, 12161 Berlin

Berlin, September 2020



Bauvorhaben	Planung	Datum	Grösse	Maßstab	Planinhalt	Plan Nr.
Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	18.09.2020	A4	1:1000	vollumfängliche Variante Lageplan	63.2_VV_LP

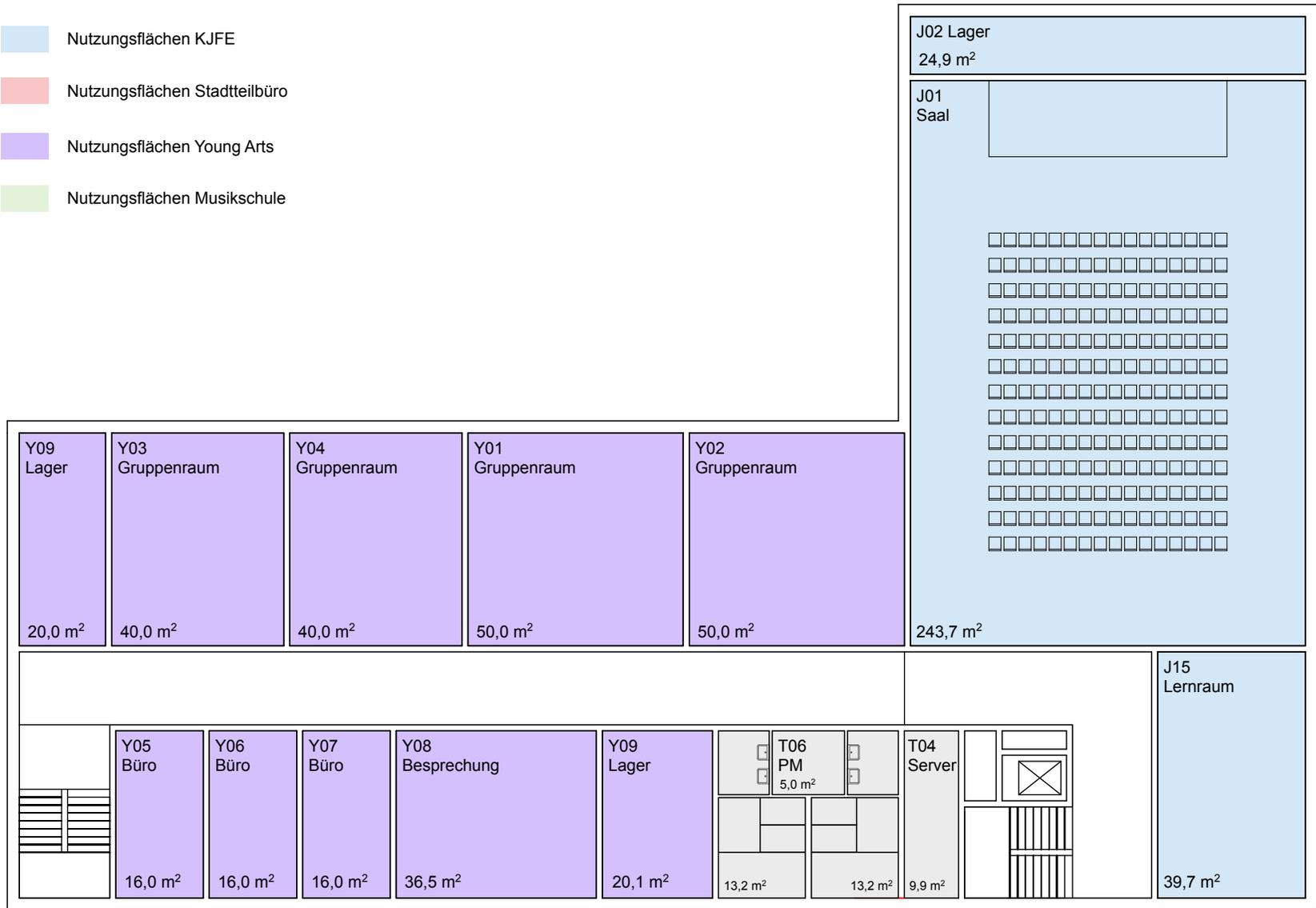


Bauvorhaben	Planung	Datum	Grösse	Maßstab	Planinhalt	Plan Nr.
Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	18.09.2020	A4	1:1000	vollumfängliche Variante Überlagerung alt/neu	63.2_VV_LP_Ü



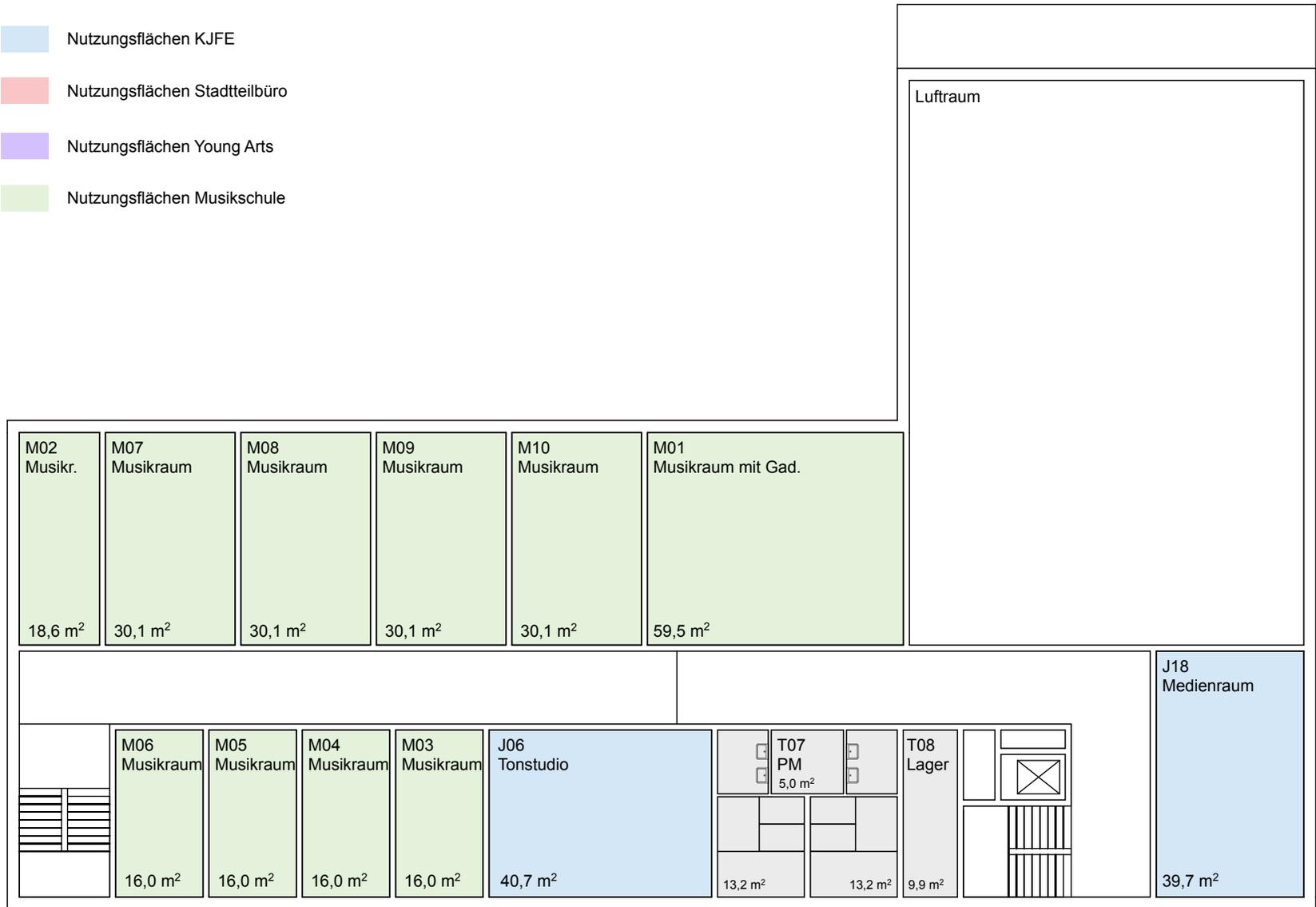
<p>Bauvorhaben</p> <p>Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln</p>	<p>Planung</p> <p>Haberland Architekten, Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de</p>	<p>Datum</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Grösse</p> <p>A4</p>	<p>Maßstab</p> <p>1:500</p>	<p>Planinhalt</p> <p>vollumfängliche Variante Grundstücksflächenteilung</p>	<p>Plan Nr.</p> <p>63.2_VV_LP_ GRA</p>
---	---	--------------------------------	-------------------------	-----------------------------	--	---

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt vollumfängliche Variante 1.Obergeschoss	Plan Nr. 63.2_VV_10G
--	---	---------------------	--------------	------------------	--	-------------------------

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt vollumfängliche Variante 2.Obergeschoss	Plan Nr. 63.2_VV_2OG
--	---	---------------------	--------------	------------------	--	-------------------------

SOLL/IST Vergleich Nutzungsflächen

Vollumfängliche Variante

Stand: 18.09.2020

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
KJFE		902,0	889,2
J01	Saal, Versammlungsraum	250,0	243,7
J02	Abstellraum für Stühle, Tische etc.	25,0	24,9
J03	Multifunktionsraum Jugend	90,0	82,1
J04	Cafébereich / Essbereich neben der Küche	45,0	45,5
J05	Küche	30,0	30,6
J06	Tonstudio mit integriertem Aufnahmebereich	33,0	40,7
J07	Offener Jugendbereich/ mit Erschließungsfunktion	50,0	50,3
J08	Büro für Leitung und Mitarbeiter	32,0	31,2
J09	Materiallager	15,0	19,5
J10	Lagerfläche für Werkstätten	20,0	16,0
J11	Werkstatt Elektromobilität, Repaircafé, Fahrradwerkstatt	30,0	30,1
J12	Garage/ Abstellraum für Elektrofahrzeuge	20,0	20,0
J13	Holzwerkstatt	35,0	35,0
J14	Nähwerkstatt und Kreativraum	35,0	35,0
J15	Lernraum	40,0	39,7
J16	Kinder- und Jugendbüro	25,0	19,8
J17	Kinder- und Jugendbeteiligungsraum für Gruppen	40,0	39,0
J18	Medienraum	30,0	39,7
J19	Toilettenräume	37,0	26,4
J20	Abstellraum Gartenmöbel/-geräte (im Aussenbereich)	20,0	20,0
Stadtteilbüro		64,0	62,6
S01	Büroraum	30,0	29,8
S02	kleiner Beratungs- und Aktionsraum	20,0	19,4
S03	Materiallager Stadtteilbüro	4,0	4,0
S04	Teeküche Stadtteilbüro	10,0	9,4

Nutzungsfläche NUF	1.570 m²
Verkehrsfläche VF	463 m²
Technikfläche TF	75 m²
Bruttogrundfläche BGF	2.371 m²
Bruttorauminhalt BRI	9.861 m³

BGF / NUF 1,51

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
Young Arts		317,0	331,0
Y01	Gruppenraum	50,0	50,0
Y02	Gruppenraum	50,0	50,0
Y03	Gruppenraum	40,0	40,0
Y04	Gruppenraum	40,0	40,0
Y05-Y07	3 Büroräume a 16m2	48,0	48,0
Y08	Besprechungsraum / Teeküche	30,0	36,5
Y09	Lagerraum	40,0	40,1
Y10	Toilettenräume	19,0	26,4
Musikschule		277,0	286,9
M01	Musikraum mit Garderobe	58,0	59,5
M02-M06	5 Musikräume Einzelunterricht	80,0	80,6
M07-M10	4 Musikräume à 25 bis 40	120,0	120,4
G03	Toilettenräume	19,0	26,4
Gesamt Nutzungsfläche		1.560,0	1.569,7
Technik		75,0	74,5
T01	Hausanschlussraum Fernwärme/Wasser	15,0	14,9
T02	Hausanschlussraum Elektro	15,0	14,9
T03	Technikraum BMA/HA/EMA	10,0	9,9
T04	Datenserverraum	10,0	9,9
T05	Putzmittelraum EG	5,0	5,0
T06	Putzmittelraum 1.OG	5,0	5,0
T07	Putzmittelraum 2.OG	5,0	5,0
T08	Lagerraum Technik	10,0	9,9

Planungsrechtliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. B-Plan XIV-179:

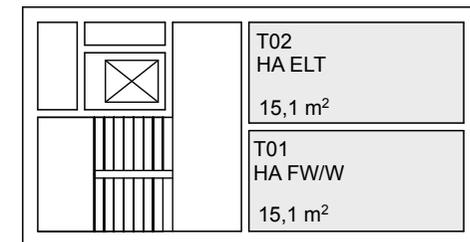
GFZ	1,5
GRZ	0,5

Maß der baulichen Nutzung in der vollumfänglichen Variante:

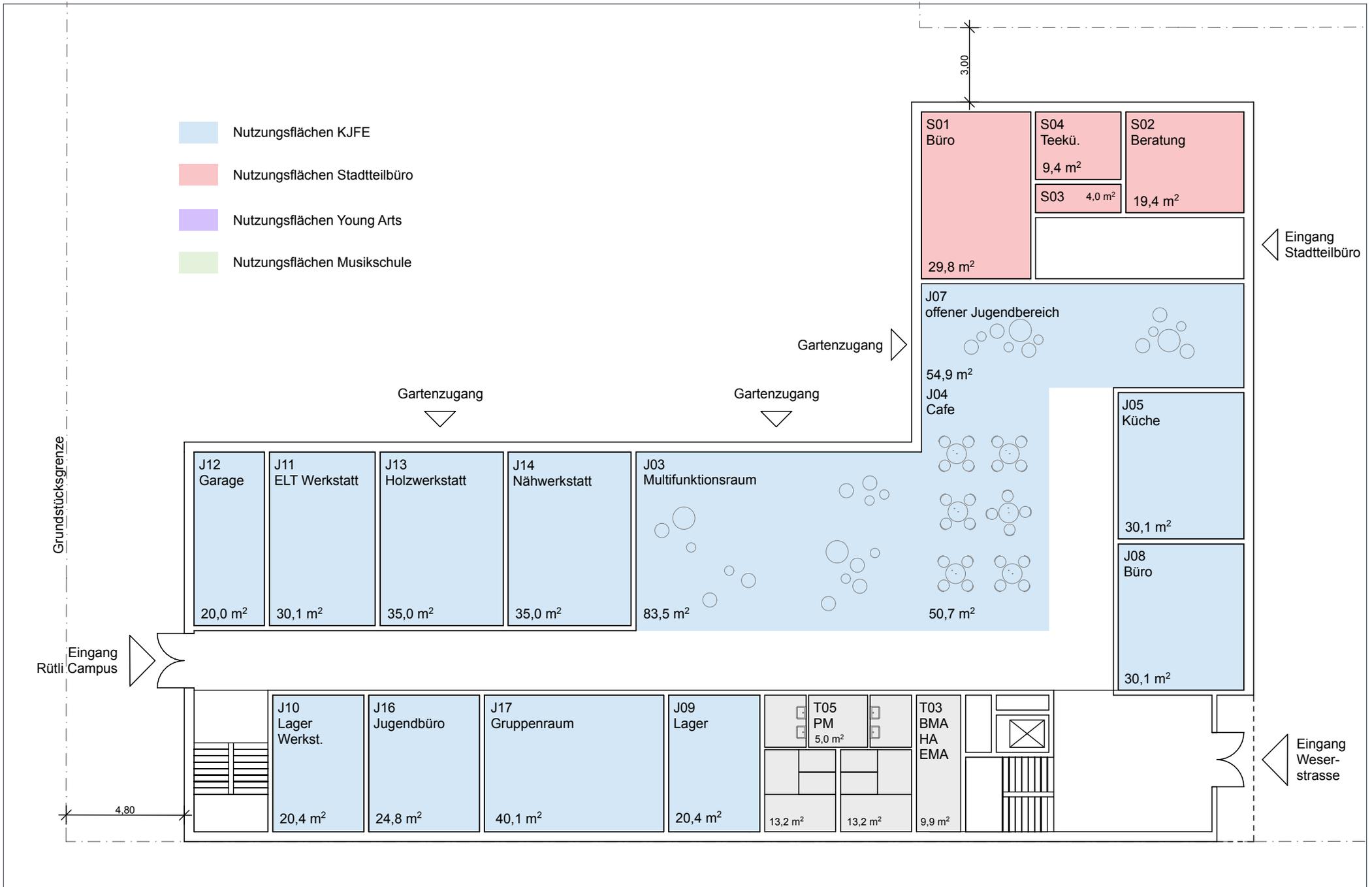
GFZ	0,75
GRZ	0,28
Grundstücksfläche ca.	3.155 m²
bebaute Fläche	890 m²

Grundstücksgrenze

-  Nutzungsflächen KJFE
-  Nutzungsflächen Stadtteilbüro
-  Nutzungsflächen Young Arts
-  Nutzungsflächen Musikschule

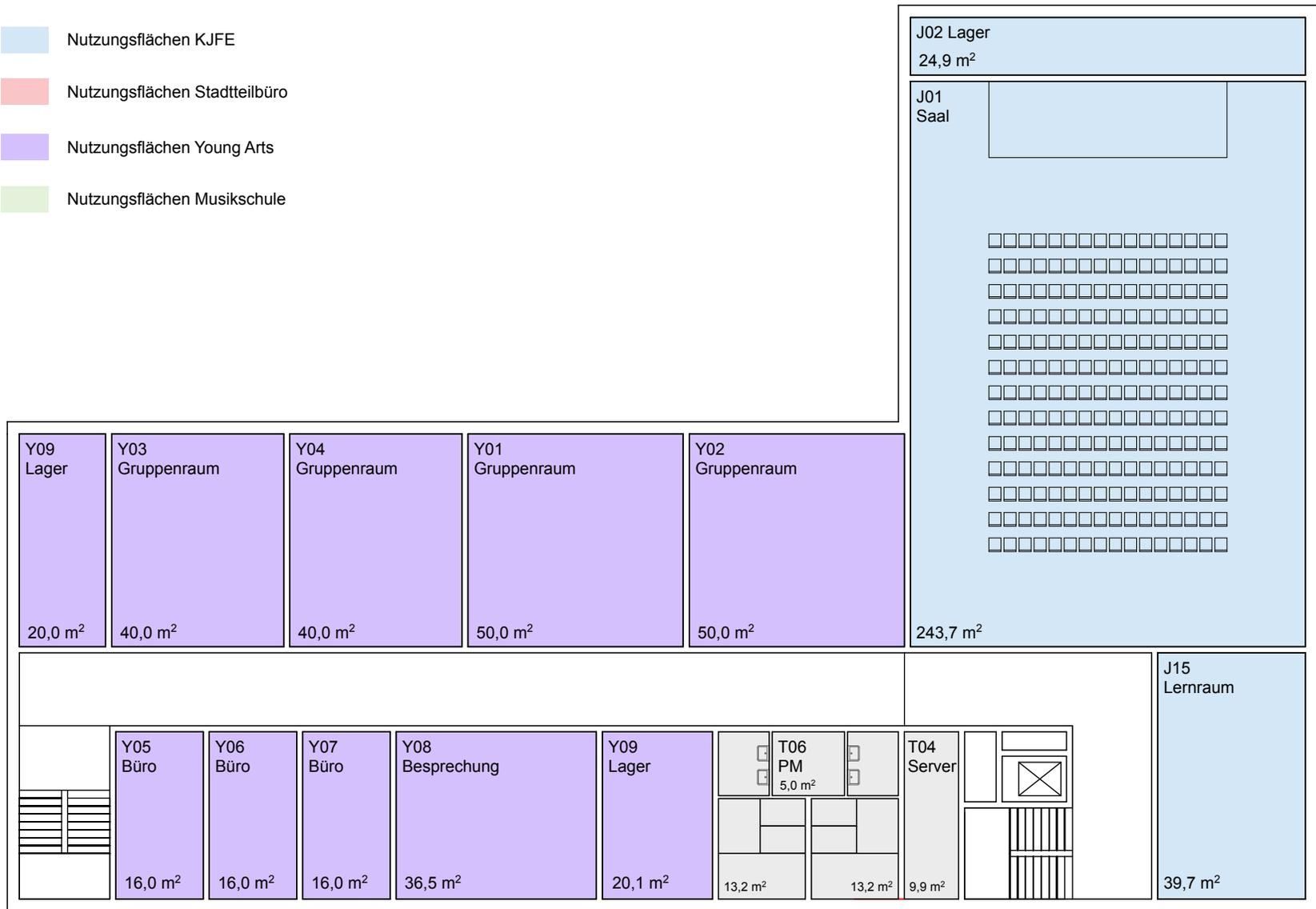


Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt vollumfängliche Variante teilunterkellert Kellergesch.	Plan Nr. 63.2_VVa_UG
--	---	---------------------	--------------	------------------	---	-------------------------



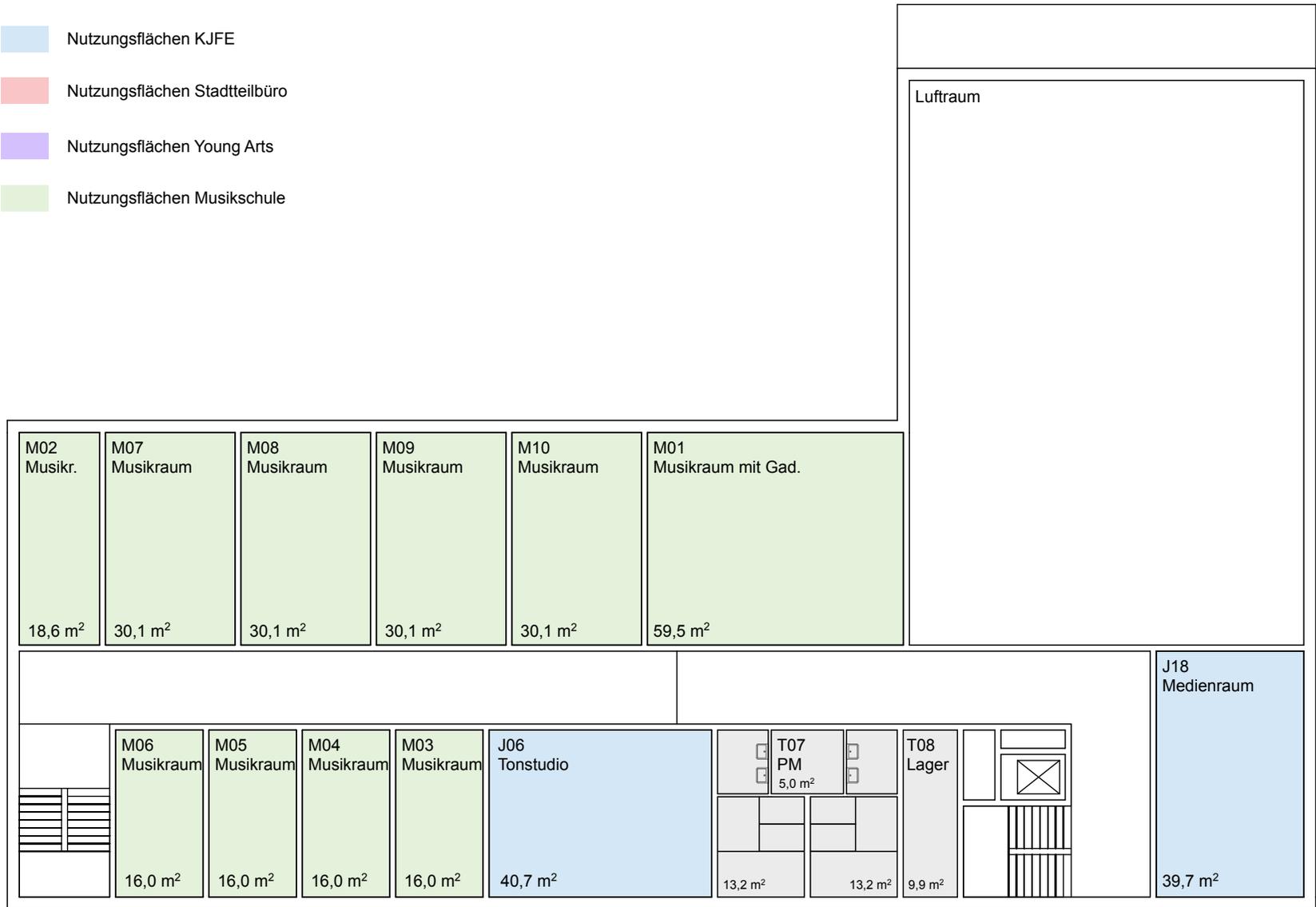
Bauvorhaben	Planung	Datum	Grösse	Maßstab	Planinhalt	Plan Nr.
Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	18.09.2020	A4	1:200	vollumfängliche Variante teilunterkellert Erdgeschoss	63.2_VVa_EG

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben	Planung	Datum	Grösse	Maßstab	Planinhalt	Plan Nr.
Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	18.09.2020	A4	1:200	vollumfängliche Variante teilunterkellert 1. OG	63.2_VVa _1OG

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt vollumfängliche Variante teilunterkellert 2. OG	Plan Nr. 63.2_VVa _2OG
--	---	---------------------	--------------	------------------	--	------------------------------

Vollumfängliche Variante mit Teilunterkellerung

Stand: 18.09.2020

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
KJFE		902,0	915,2
J01	Saal, Versammlungsraum	250,0	243,7
J02	Abstellraum für Stühle, Tische etc.	25,0	24,9
J03	Multifunktionsraum Jugend	90,0	83,5
J04	Cafébereich / Essbereich neben der Küche	45,0	50,7
J05	Küche	30,0	30,1
J06	Tonstudio mit integriertem Aufnahmebereich	33,0	40,7
J07	Offener Jugendbereich/ mit Erschließungsfunktion	50,0	54,9
J08	Büro für Leitung und Mitarbeiter	32,0	30,1
J09	Materiallager	15,0	20,4
J10	Lagerfläche für Werkstätten	20,0	20,4
J11	Werkstatt Elektromobilität, Repaircafé, Fahrradwerkstatt	30,0	30,1
J12	Garage/ Abstellraum für Elektrofahrzeuge	20,0	20,0
J13	Holzwerkstatt	35,0	35,0
J14	Nähwerkstatt und Kreativraum	35,0	35,0
J15	Lernraum	40,0	39,7
J16	Kinder- und Jugendbüro	25,0	29,8
J17	Kinder- und Jugendbeteiligungsraum für Gruppen	40,0	40,1
J18	Medienraum	30,0	39,7
J19	Toilettenräume	37,0	26,4
J20	Abstellraum Gartenmöbel/-geräte (im Aussenbereich)	20,0	20,0
Stadtteilbüro		64,0	62,6
S01	Büroraum	30,0	29,8
S02	kleiner Beratungs- und Aktionsraum	20,0	19,4
S03	Materiallager Stadtteilbüro	4,0	4,0
S04	Teeküche Stadtteilbüro	10,0	9,4

Nutzungsfläche NUF	1.596 m²
Verkehrsfläche VF	502 m²
Technikfläche TF	75 m²
Bruttogrundfläche BGF	2.447 m²
Bruttorauminhalt BRI	10.112 m³
BGF / NUF	1,53

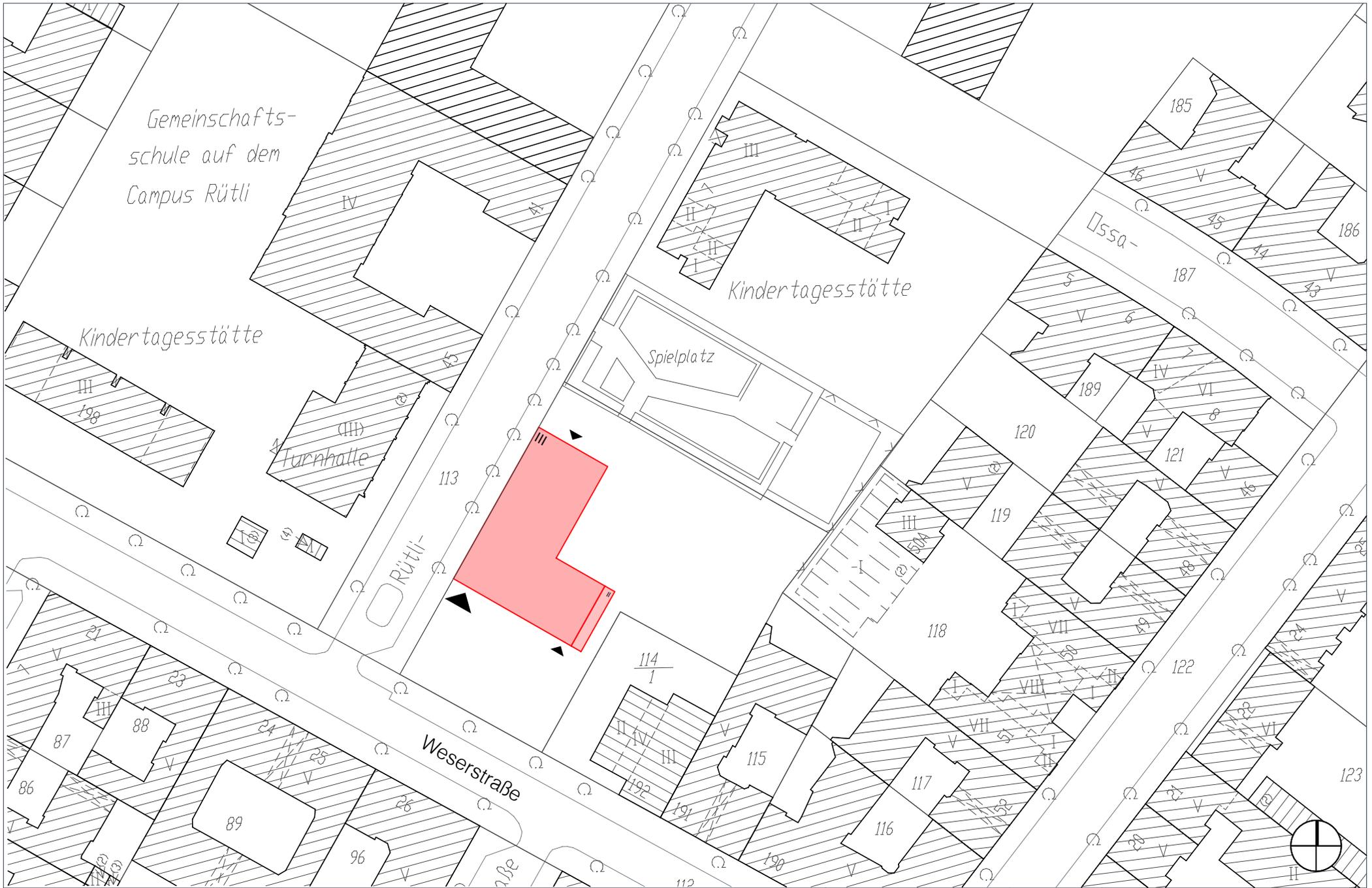
Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
Young Arts		317,0	331,0
Y01	Gruppenraum	50,0	50,0
Y02	Gruppenraum	50,0	50,0
Y03	Gruppenraum	40,0	40,0
Y04	Gruppenraum	40,0	40,0
Y05-Y07	3 Büroräume a 16m2	48,0	48,0
Y08	Besprechungsraum / Teeküche	30,0	36,5
Y09	Lagerraum	40,0	40,1
Y10	Toilettenräume	19,0	26,4
Musikschule		277,0	286,9
M01	Musikraum mit Garderobe	58,0	59,5
M02-M06	5 Musikräume Einzelunterricht	80,0	80,6
M07-M10	4 Musikräume à 25 bis 40	120,0	120,4
G03	Toilettenräume	19,0	26,4
Gesamt Nutzungsfläche		1.560,0	1.595,7
Technik		75,0	74,9
T01	Hausanschlussraum Fernwärme/Wasser	15,0	15,1
T02	Hausanschlussraum Elektro	15,0	15,1
T03	Technikraum BMA/HA/EMA	10,0	9,9
T04	Datenserverraum	10,0	9,9
T05	Putzmittelraum EG	5,0	5,0
T06	Putzmittelraum 1.OG	5,0	5,0
T07	Putzmittelraum 2.OG	5,0	5,0
T08	Lagerraum Technik	10,0	9,9

Planungsrechtliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. B-Plan XIV-179:

GFZ	1,5
GRZ	0,5

Maß der baulichen Nutzung in der vollumfänglichen Variante:

GFZ	0,78
GRZ	0,28
Grundstücksfläche ca.	3.155 m²
bebaute Fläche	890 m²



<p>Bauvorhaben</p> <p>Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln</p>	<p>Planung</p> <p>Haberland Architekten, Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de</p>	<p>Datum</p> <p>18.09.2020</p>	<p>Grösse</p> <p>A4</p>	<p>Maßstab</p> <p>1:1000</p>	<p>Planinhalt</p> <p>Minimalvariante Lageplan</p>	<p>Plan Nr.</p> <p>63.2_MV_LP</p>
---	---	--------------------------------	-------------------------	------------------------------	--	-----------------------------------

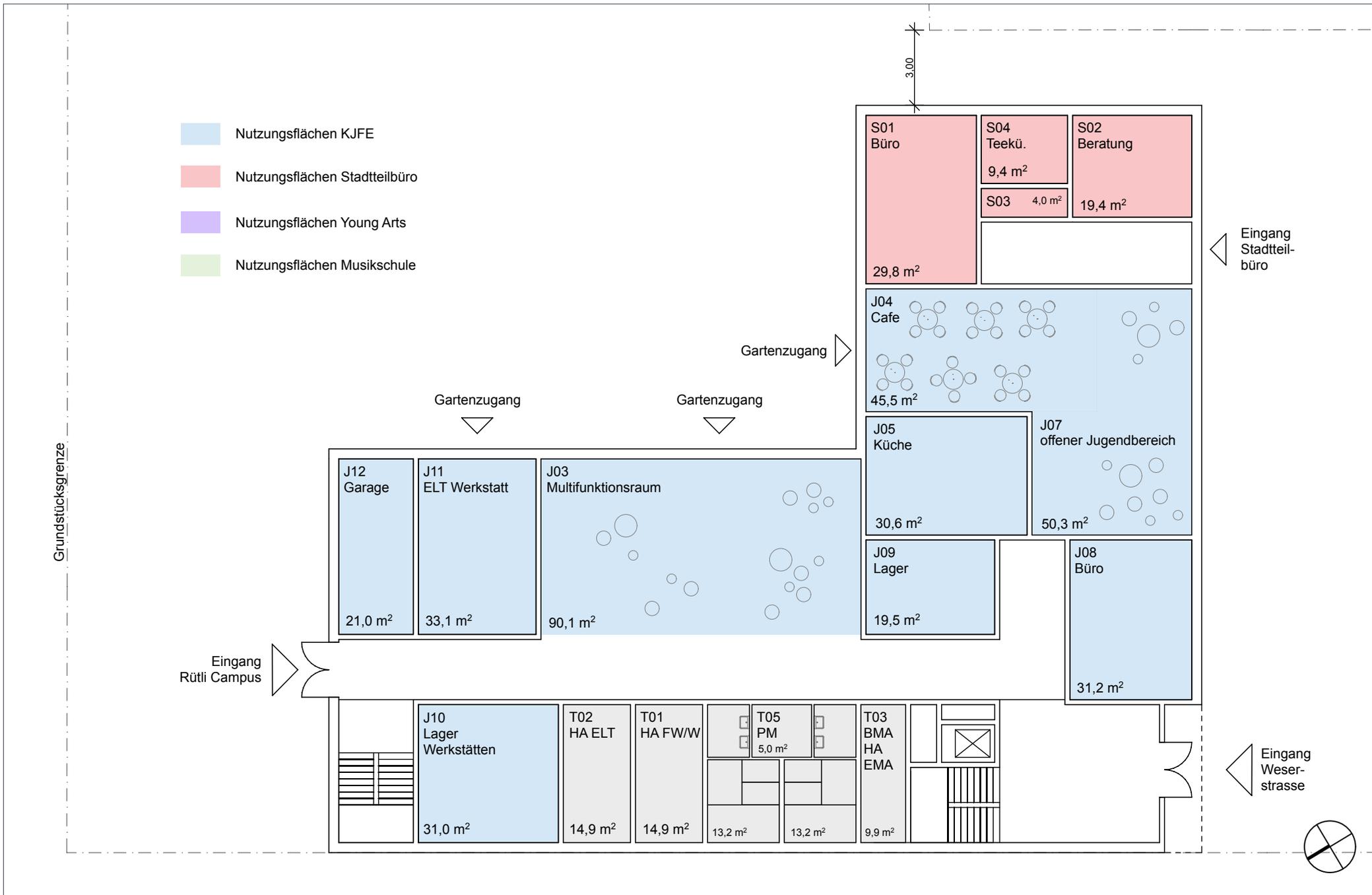


- Neue Bebauung
- Bestehende Bebauung

Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:1000	Planinhalt Minimalvariante Überlagerung alt/neu	Plan Nr. 63.2_MV_LP_Ü
--	---	---------------------	--------------	-------------------	---	--------------------------

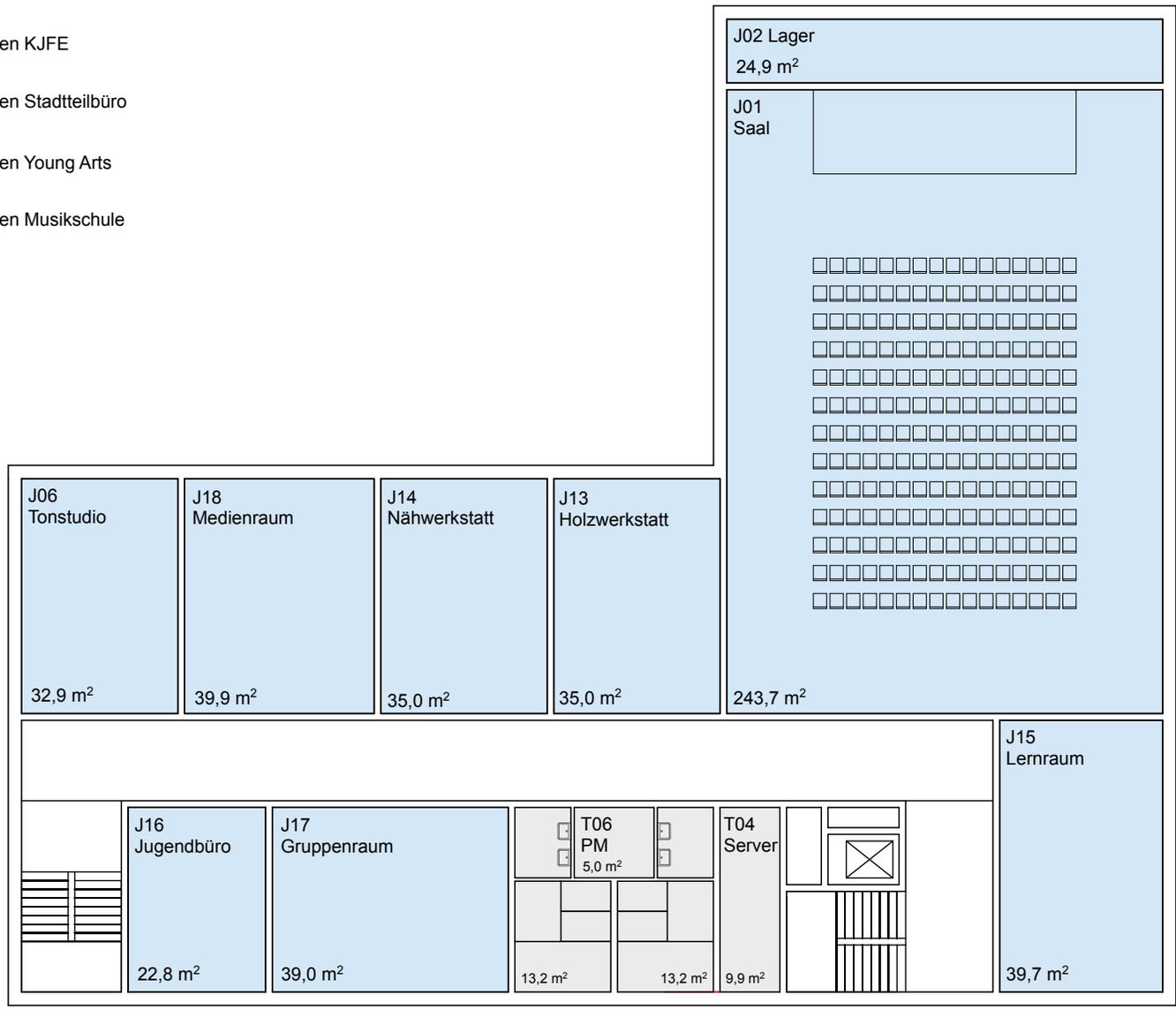


Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Größe A4	Maßstab 1:500	Planinhalt Minimalvariante Grundstücksflächenteilung	Plan Nr. 63.2_MV_LP_ GRA
--	---	---------------------	-------------	------------------	--	--------------------------------



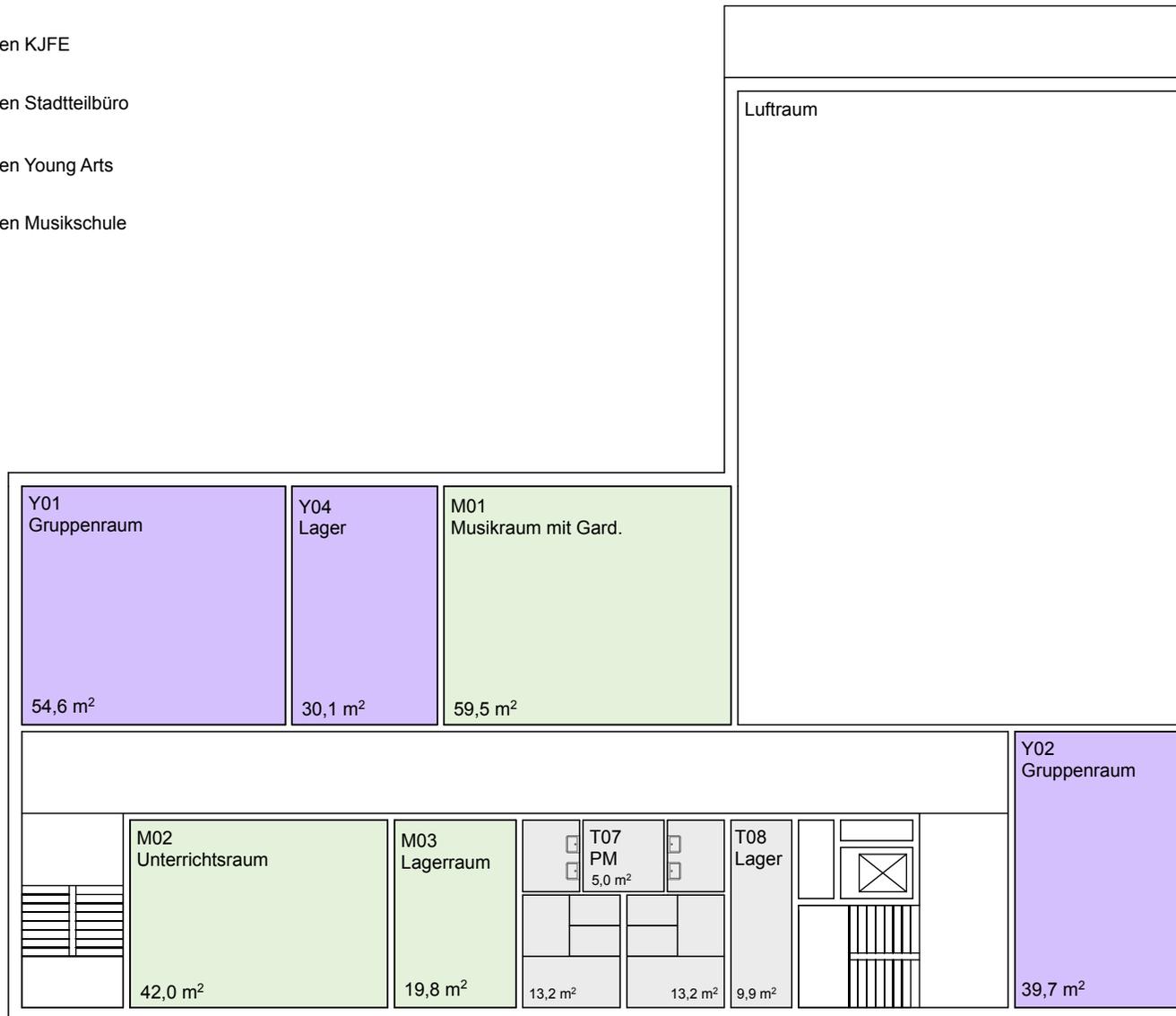
Bauvorhaben	Planung	Datum	Größe	Maßstab	Planinhalt	Plan Nr.
Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	18.09.2020	A4	1:200	Minimalvariante Erdgeschoss	63.2_MV_EG

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt Minimalvariante 1.Obergeschoss	Plan Nr. 63.2_ MV_1OG
--	---	---------------------	--------------	------------------	---	-----------------------------

- Nutzungsflächen KJFE
- Nutzungsflächen Stadtteilbüro
- Nutzungsflächen Young Arts
- Nutzungsflächen Musikschule



Bauvorhaben Fortschreibung Machbarkeitsstudie "Manege", Rütlistrasse 2-3, Berlin-Neukölln	Planung Haberland Architekten , Rheingastr.14,12161 Berlin Tel: 030 61628708, mail: info@haberland-berlin.de	Datum 18.09.2020	Grösse A4	Maßstab 1:200	Planinhalt Minimalvariante 2.Obergeschoss	Plan Nr. 63.2_ MV_2OG
--	---	---------------------	--------------	------------------	---	-----------------------------

SOLL/IST Vergleich Nutzungsflächen

Minimalvariante

Stand: 18.09.2020

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
KJFE		902,0	938,0
J01	Saal, Versammlungsraum	250,0	243,7
J02	Abstellraum für Stühle, Tische etc.	25,0	24,9
J03	Multifunktionsraum Jugend	90,0	90,1
J04	Cafébereich / Essbereich neben der Küche	45,0	45,5
J05	Küche	30,0	30,6
J06	Tonstudio mit integriertem Aufnahmebereich	33,0	32,9
J07	Offener Jugendbereich/ mit Erschließungsfunktion	50,0	50,3
J08	Büro für Leitung und Mitarbeiter	32,0	31,2
J09	Materiallager	15,0	19,5
J10	Lagerfläche für Werkstätten	20,0	31,0
J11	Werkstatt Elektromobilität, Repaircafé, Fahrradwerkstatt	30,0	33,1
J12	Garage/ Abstellraum für Elektrofahrzeuge	20,0	21,0
J13	Holzwerkstatt	35,0	35,0
J14	Nähwerkstatt und Kreativraum	35,0	35,0
J15	Lernraum	40,0	39,7
J16	Kinder- und Jugendbüro	25,0	22,8
J17	Kinder- und Jugendbeteiligungsraum für Gruppen	40,0	39,0
J18	Medienraum	30,0	39,9
J19	Toilettenräume	37,0	52,8
J20	Abstellraum Gartenmöbel/-geräte (im Aussenbereich)	20,0	20,0
Stadtteilbüro		64,0	62,6
S01	Büroraum	30,0	29,8
S02	kleiner Beratungs- und Aktionsraum	20,0	19,4
S03	Materiallager Stadtteilbüro	4,0	4,0
S04	Teeküche Stadtteilbüro	10,0	9,4

Nutzungsfläche NUF	1.273 m²
Verkehrsfläche VF	1.967 m²
Technikfläche TF	75 m²
Bruttogrundfläche BGF	1.967 m²
Bruttorauminhalt BRI	8.339 m³
BGF / NUF	1,55

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
Young Arts		130,0	137,6
Y01	Gruppenraum	50,0	54,6
Y02	Gruppenraum	40,0	39,7
Y03	Toilettenräume	10,0	13,2
Y04	Lagerraum	30,0	30,1
Musikschule		120,0	134,5
M01	Musikraum mit Garderobe	60,0	59,5
M02	Unterrichtsraum	30,0	42,0
M03	Abstellraum	20,0	19,8
M04	Toilettenraum	10,0	13,2
Gesamt Nutzungsfläche		1.216,0	1.272,7

Raum-Nr.	Nutzungszweck	Nutzungsfläche SOLL (m²)	Nutzungsfläche IST (m²)
Technik		75,0	74,5
T01	Hausanschlussraum Fernwärme/Wasser	15,0	14,9
T02	Hausanschlussraum Elektro	15,0	14,9
T03	Technikraum BMA/HA/EMA	10,0	9,9
T04	Datenserverraum	10,0	9,9
T05	Putzmittelraum EG	5,0	5,0
T06	Putzmittelraum 1.OG	5,0	5,0
T07	Putzmittelraum 2.OG	5,0	5,0
T08	Lagerraum Technik	10,0	9,9

Planungsrechtliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. B-Plan XIV-179:

GFZ	1,5
GRZ	0,5

Maß der baulichen Nutzung in der Minimalvariante:

GFZ	0,62
GRZ	0,24
Grundstücksfläche ca.	3.155 m²
bebaute Fläche	756 m²

	Beschreibung der Maßnahme	Städtebau /Erschließung	Funktionalität / Raumprogramm	Wirtschaftlichkeit/ Flächeneffizienz
	<p><u>Vollumfängliche Variante</u></p> <p>dreigeschossiger Baukörper ohne Unterkellerung Umsetzung des vollumfänglichen Raumprogramms</p> <p>Nutzungsverteilung: EG: KJFE, Stadteilbüro, Hausanschlussräume 1.OG: Saal, Young Arts 2.OG: Musikschule, KJFE (Medienraum, Tonstudio)</p>	<p>+ klare städtebauliche Fassung des Vorplatzes und des Hofes</p> <p>+ prägnantes Bauvolumen am Eingang des Rütli-Campus</p> <p>+ separate Eingänge für die einzelnen Nutzungsbereiche</p>	<p>+ vollständige Umsetzung des Raumprogrammes</p> <p>- Technikflächen im Erdgeschoss</p> <p>+ klare geschossweise Zonierung der einzelnen Nutzungseinheiten</p>	<p>+ gute Ausnutzung des Grundstücks</p> <p>+ kompaktes Bauvolumen</p> <p>+ geringer Verkehrsflächenanteil</p> <p>+ gute Flächeneffizienz</p>
VORZUGSVARIANTE	<p><u>Vollumfängliche Variante mit Teilunterkellerung</u></p> <p>dreigeschossiger Baukörper mit Teilunterkellerung Umsetzung des vollumfänglichen Raumprogramms</p> <p>Nutzungsverteilung: UG: Hausanschlussräume EG: KJFE, Stadteilbüro, 1.OG: Saal, Young Arts 2.OG: Musikschule, KJFE (Medienraum, Tonstudio)</p>	<p>+ klare städtebauliche Fassung des Vorplatzes und des Hofes</p> <p>+ prägnantes Bauvolumen am Eingang des Rütli-Campus</p> <p>+ separate Eingänge für die einzelnen Nutzungsbereiche</p>	<p>+ vollständige Umsetzung des Raumprogrammes</p> <p>+ optimale Ausnutzung des Erdgeschoss mit Nutzungsflächen</p> <p>+ klare geschossweise Zonierung der einzelnen Nutzungseinheiten</p>	<p>+ gute Ausnutzung des Grundstücks</p> <p>- höhere Erstellungskosten durch (Teil-) Unterkellerung</p>
	<p><u>Minimalvariante</u></p> <p>dreigeschossiger Baukörper ohne Unterkellerung Umsetzung eines reduzierten Raumprogramms</p> <p>Nutzungsverteilung: EG: KJFE, Stadteilbüro, Hausanschlussräume 1.OG: Saal, KJFE 2.OG: Musikschule, Young Arts</p>	<p>- geringeres Bauvolumen dadurch geringere städtebauliche Präsenz</p> <p>+ separate Eingänge für die einzelnen Nutzungsbereiche</p> <p>+ geringere bebaute Fläche dadurch weniger versiegelte Freifläche</p>	<p>- eingeschränkte Nutzbarkeit wegen reduziertem Raumprogrammes für Musikschule und Young Arts</p> <p>- keine klare Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb des Gebäudes</p>	<p>+ geringere Erstellungskosten</p> <p>- schlechte Ausnutzung des Grundstücks</p> <p>- höherer Verkehrsflächenanteil</p> <p>- schlechtere Flächeneffizienz</p>

Kostenschätzung nach DIN 276

Stand 18.09.2020

KG	Kostengruppe	vollumfängliche Variante				vollumfängliche Variante mit UG				Minimalvariante			
		Einheit	Menge	€/Einheit	Summe €	Einheit	Menge	€/Einheit	Summe €	Einheit	Menge	€/Einheit	Summe €
200	Herrichten und Erschliessen ¹	m ² GF	3.155	47	148.285	m ² GF	3.155	47	148.285	m ² GF	3.155	47	148.285
300	Bauwerk - Baukonstruktion ²	m ² BGF	2.371	1.707	4.047.297	m ² BGF	2.447	1.702	4.164.794	m ² BGF	1.967	1.713	3.369.471
400	Bauwerk - Technische Anlagen ³	m ² BGF	2.371	513	1.216.323	m ² BGF	2.447	512	1.252.864	m ² BGF	1.967	518	1.018.906
500	Aussenanlagen ⁴	m ² AF	1.634	120	196.080	m ² AF	1.634	120	196.080	m ² AF	1.681	120	201.720
600	Ausstattung und Kunstwerke ⁵	m ² BGF	2.371	113	267.923	m ² BGF	2.447	113	276.511	m ² BGF	1.967	113	222.271
700	Baunebenkosten ⁶	m ² BGF	2.371	714	1.692.507	m ² BGF	2.447	711	1.740.259	m ² BGF	1.967	723	1.422.930
	Unvorhergesehenes 5%				378.421				388.940				319.179
	Rundung				3.164				2.268				7.238
	Gesamtsumme	m ² BGF	2.371	3.353	7.950.000	m ² BGF	2.447	3.339	8.170.000	m ² BGF	1.967	3.411	6.710.000
		m ² NUF	1.570	5.064		m ² NUF	1.596	5.119		m ² NUF	1.273	5.271	
		m ³ BRI	9.861	806		m ³ BRI	10.112	808		m ³ BRI	8.339	805	
	Zulage für klimagerechtes Bauen ⁷				1.391.225				1.431.583				1.162.261
	Rundung				8.775				8.416				2.738
	Gesamtsumme für klimagerechtes Bauen	m ² BGF	2.371	3.943	9.350.000	m ² BGF	2.447	3.927	9.610.000	m ² BGF	1.967	4.004	7.875.000
		m ² NUF	1.570	5.955		m ² NUF	1.596	6.021		m ² NUF	1.273	6.186	
		m ³ BRI	9.861	948		m ³ BRI	10.112	950		m ³ BRI	8.339	944	

Kostenschätzung mit Einheitspreisen nach BKI:

Grundlage: Neubau Weiterbildungseinrichtungen Kostenstand I/2019 zuzügl. aktueller Baukostenindex II/2020 (1,038) und Regionalfaktor (1,044): rd. 8,4 %

¹ Kostenschätzung inkl. Kosten für Schadstoffentsorgung gem. Gutachten zur Schadstoffuntersuchung IB Terrum Engineering GmbH vom 15.07.2016

in Höhe von 108.000€ zuzügl. aktueller Baukostenindex II/2020 15,8%

² Kostenschätzung inkl. Kosten für Tiefgründung gem. Baugrundgutachten IB Maul+Partner Berlin vom 20.05.2016. Für die Bohrpfehlgründung werden die folgenden Annahmen getroffen:Verwendung von Bohrverpreßfählen 1 Stk/5m² bebaute Fläche, D: 16cm, L: 800cm Kosten: 200€/lfm, Baustelleneinrichtung: psch. 44.000€.³ inkl. KG 471 Küchentechnische Anlagen (keine Vollküche) psch. 52.200€⁴ Kosten Aussenanlagen ohne Neugestaltung Vorplatz⁵ Kosten Ausstattung inkl. Kosten für Abbau Lagerung und Wiederanbringen des Fassadenschmucks psch. 21.000€ (Kunst am Bau)⁶ Kostenschätzung Baunebenkosten psch. 31% von KG 300-500⁷ Zulage klimagerechtes Bauen 20% auf KG 300+400+700 auf Grundlage eines Referenzprojekts mit der Anforderung ENEV +30% gem. UEP II Kriterien

Schätzung der Nutzungskosten nach DIN 18960

Stand 18.09.2020

KG	Kostengruppe	vollumfängliche Variante				vollumfängliche Variante mit UG				Minimalvariante			
		Einheit	Menge	€/m2 BGF	Summe	Einheit	Menge	€/m2 BGF	Summe	Einheit	Menge	€/m2 BGF	Summe
300	Betriebskosten	m ² BGF	2.371	37,2	88.201	m ² BGF	2.447	37,2	91.028	m ² BGF	1.967	37,2	73.172
400	Instandsetzungskosten ¹	m ² BGF	2.371	27,1	64.254	m ² BGF	2.447	27,1	66.314	m ² BGF	1.967	27,1	53.306
Summe Nutzungskosten		m ² BGF	2.371	64,3	152.455	m ² BGF	2.371	66,4	157.342	m ² BGF	2.371	53,3	126.478
Nutzungskosten klimagerechtes Bauen²		m ² BGF	2.371	77,16	182.946	m ² BGF	2.371	79,6	188.811	m ² BGF	2.371	64,0	151.774

¹ Schätzung der Nutzungskosten mit Kostenkennwerten nach BKI für die Gebäudeart Grund- und Hauptschulen Kostenstand III/2016 zuzügl. allg. Teuerung 4,8%

² 20% Erhöhung der Nutzungskosten für klimagerechtes Bauen