pro4 ingenieure, Dipl.-Ing. Thomas Decker
Basler Landstraße 8, 79111 Freiburg

**KG** Gewerk

Kostenstand: **Kostenberechnung (Index Mai 2021 =125,3)**
Planungs- und Flächenstand: Siehe Architekt und Fachplaner

Aufsteller: pro4
Baupreisindex Wohngebäude(KG 200-700/ohne 600): 125,3
Verbraucherpreisindex (KG 600): 109,2

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nutzung/Bauabschnitt | A 1 | | | | A 1 gesamt | A 2 | A1 + A2 nur PH | A gesamt | B | | B gesamt | C | Abbruch | F | Gesamt |
| | Ersatzneubau PH | Cook&Chill (UG) | Verwaltung (UG) + Technik (UG) + Umkleiden (UG-A2) | Kurzzeitpflege (3.OG) | | Ersatzneubau PH | Ersatzneubau PH | Ersatzneubau Summe A1+A2 | Nutzungs-änderung (Instandhaltung) | Ertüchtigung LHeimBauVO | | Ersatzneubau | A + C + E + F | Cafeteria (EG) Neubau | |
| Plätze | 45 | | | 15 | | 45 | 90 | 105 | 36 | 36 | 36 | 9 | | (150) | 150 |
| Fläche in m² | 2.298,09 | 290,99 | 717,03 | 652,32 | 3.958,43 | 1.215,06 | 3.513,15 | 5.173,49 | 1.405,54 | 1.469,74 | 2.875,28 | 384,36 | | 229,14 | 8.662,27 |
| Kostenangabe in | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto | Euro / brutto |
| Grundstücksfläche gesamt m² | | | | | | | | | | | | | | | **10.571,31** |
| Gebäude-Grundfläche BGF m² EG | | | | | | | | | | | | | | | **2.766,31** |
| Anteil Grundstücksfläche unbebaut m² | | | | | | | | | | | | | | | **7.805,00** |
| Brutto-Rauminhalt BRI m³ nach DIN 277 (2016-01) | | | | | | | | | | | | | | | **30.700,14** |
| Anzahl Pflegeplätze ALT | 0 | | | | 0 | 0 | 0 | **0** | | 52 | | 49 | 45 | | **146** |
| Anzahl Pflegeplätze NEU | 45 | (150) | (150) | 15 | 60 | 45 | 90 | **105** | | 36 | **36** | 9 | | (150) | **150** |
| Netto-Grundfläche NGF m² nach WoFIV (2003-11) | 2.298,09 | 290,99 | 717,03 | 652,32 | 3.958 | 1.215,06 | 3.513,15 | **5.173,49** | 1.405,54 | 1.469,74 | **2.875,28** | 384,36 | | 229,14 | **8.662,27** |
| Netto-Grundfläche NGF m² nach WoFIV (2003-11) | 5.173,49 | | | | | | | | 2.875,28 | | | 384,36 | | 229,14 | |
| Netto-Grundfläche NGF m² UG | 0,00 | 287,69 | 649,65 | 0,00 | | (114,22) zu A1 | | **937,34** | 30,44 | 436,71 | **467,15** | 92,72 | | | **1.497,21** |
| Netto-Grundfläche NGF m² EG | 763,34 | 3,30 | | | | 405,00 | 1.168,34 | **1.171,64** | 462,52 | 358,95 | **821,47** | 97,20 | | 229,14 | **2.319,45** |
| Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG | 767,66 | | | | | 405,00 | 1.172,66 | **1.172,66** | 456,02 | 337,04 | **793,06** | 97,22 | | | **2.062,94** |
| Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG | 767,09 | | | | | 405,06 | 1.172,15 | **1.172,15** | 456,56 | 337,04 | **793,60** | 97,22 | | | **2.062,97** |
| Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG | 0,00 | | 67,38 | 652,32 | | 0,00 | 0,00 | **719,70** | | | | | | | **719,70** |
| Kennzahl je Kostenspalte Pflege NGF m²/ Platz | 51,07 | | | 43,49 | | 27,00 | 39,04 | **49,27** | | 40,83 | **79,87** | 42,71 | | | **171,85** |
| Kennzahl je Bauteil Pflege NGF m²/ Platz | 49,27 | | | | | | | | 79,87 | | | 42,71 | | 0,00 | **57,75** |
| Kennzahl je Bauteil Pflege NGF m²/ Platz | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Teiler: | (150) | (90) | | | | |
| Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² UG | | | -649,65 | | | | | | | -436,71 | komplett zu A | -92,72 | | | |
| Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² EG | | | | | | | -57,05 | | | -176,08 | -81,40 | | | | |
| Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG | | | | | | | -53,01 | | | -120,38 | -93,09 | | | | |
| Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG | | | | | | | -53,01 | | | -121,06 | -92,91 | | | | |
| Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG | | | -67,38 | -48,99 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Anteil Bestand B | | Anteil Ertüchtigung B | | | | |
| Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² UG | | 287,69 | | 120,95 | | | 725,71 | | 30,44 | 290,28 | 104,81 | 72,57 | | | **1.497,21** |
| Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² EG | | 3,30 | | 23,31 | | | 1.332,57 | | 462,52 | 619,94 | 143,73 | 90,06 | | 229,14 | **2.298,32** |
| Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG | | | | 17,34 | | | 1.316,77 | | 456,02 | 621,20 | 152,46 | 93,18 | | | **2.048,49** |
| Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG | | | | 17,41 | | | 1.316,49 | | 456,56 | 621,41 | 152,12 | 93,14 | | | **2.048,44** |
| Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG | | | | 614,97 | | | 69,82 | | | 27,93 | | 6,98 | | | **719,70** |
| Summe Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² | | 290,99 | | 793,98 | | | 4.761,37 | | 1.405,54 | 2.180,77 | 553,13 | 355,93 | | 229,14 | **8.612,17** |
| davon Neubauflächen NGF m² | | 290,99 | | 740,33 | | | 4.041,21 | | | 211,22 | | 344,45 | | 229,14 | **5.857,34** |
| davon Umbauflächen NGF m² | | | | 53,65 | | | 720,16 | | 1.405,54 | 1.969,54 | 553,13 | 11,48 | | | **2.754,83** |
| Summe NGF m² je Platz | | 1,94 | | 52,93 | | | 52,90 | | 39,04 | | 15,36 | 39,55 | | 1,53 | **57,41** |
| **Summe Gesamtbaukosten brutto** | **8.391.855,24** | **1.448.870,66** | **2.287.064,65** | **2.219.649,63** | **14.347.440,18** | **5.656.012,03** | **14.047.867,28** | **20.003.452,21** | **1.137.376,78** | **1.679.692,90** | **2.775.325,41** | **1.604.476,20** | **1.495.533,25** | **1.774.167,96** | **27.652.955,03** |
| bei ….. Plätzen entspricht das …. Euro/Platz | *186.485,67* | *-9.659,14* | *-15.247,10* | *147.976,64* | *239.124,00* | *125.689,16* | *156.087,41* | ***190.509,07*** | | *46.658,14* | *77.092,37* | *178.275,13* | | | ***184.353,03*** |
| bei ….. m² NGF entspricht das …. Euro/m² NGF | *3.651,67* | *4.979,11* | *3.189,64* | *3.402,70* | *3.624,53* | *4.654,92* | *3.998,65* | ***3.866,53*** | | *1.142,85* | *965,24* | *4.174,41* | | | ***3.192,35*** |
| Kontrolle | | | | | | | | | | | | | | | **27.652.955,03** |
| **Kurzzusammenfassung Gesamtbaukosten brutto** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe Kostengruppe 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** |
| Summe Kostengruppe 200 | 20.648,72 | 2.614,59 | 6.442,63 | 5.861,20 | 35.567,16 | 10.917,52 | 31.566,24 | **46.484,68** | 12.629,01 | 13.205,86 | 25.834,87 | 3.453,54 | 1.150.410,19 | 2.058,86 | **1.228.242,14** |
| Summe Kostengruppe 300 | 3.354.108,79 | 424.705,78 | 1.046.519,77 | 952.074,22 | 5.777.408,56 | 2.494.649,03 | 5.848.757,81 | **8.272.057,59** | 552.297,37 | 577.524,33 | 1.129.821,70 | 563.009,23 | 0,00 | 965.078,10 | **10.929.966,62** |
| Summe Kostengruppe 400 | 2.173.759,63 | 642.384,74 | 429.717,45 | 478.930,81 | 3.724.792,62 | 1.300.544,58 | 3.474.304,21 | **5.025.337,21** | 116.084,14 | 414.990,39 | 489.330,26 | 552.381,71 | 0,00 | 222.206,75 | **6.289.255,92** |
| Summe Kostengruppe 500 | 353.892,56 | 44.810,78 | 110.418,47 | 100.453,51 | 609.575,32 | 186.754,35 | 540.646,92 | **796.329,67** | 161.490,79 | 168.867,11 | 330.357,90 | 53.686,56 | 0,00 | 63.550,88 | **1.243.925,01** |
| Summe Kostengruppe 600 | 552.863,56 | 0,00 | 166.182,17 | 170.103,05 | 889.148,79 | 357.913,00 | 910.776,56 | **1.247.061,79** | 0,00 | 69.629,28 | 69.629,28 | 61.681,42 | 0,00 | 111.850,00 | **1.490.222,49** |
| Summe Kostengruppe 700 | 1.936.581,98 | 334.354,77 | 527.784,15 | 512.226,84 | 3.310.947,73 | 1.305.233,55 | 3.241.815,53 | **4.616.181,28** | 294.875,46 | 435.475,94 | 730.351,40 | 370.263,74 | 345.123,06 | 409.423,38 | **6.471.342,85** |
| Summe Kostengruppe 800 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** |
| **Summe Kostengruppe 100 bis 800 brutto** | **8.391.855,24** | **1.448.870,66** | **2.287.064,65** | **2.219.649,63** | **14.347.440,18** | **5.656.012,03** | **14.047.867,28** | **20.003.452,21** | **1.137.376,78** | **1.679.692,90** | **2.775.325,41** | **1.604.476,20** | **1.495.533,25** | **1.774.167,96** | **27.652.955,03** |
| Summe KG 200 - 500 + 700 brutto | 7.838.991,68 | 1.448.870,66 | 2.120.882,48 | 2.049.546,57 | 13.458.291,39 | 5.298.099,03 | 13.137.090,71 | **18.756.390,42** | 1.137.376,78 | 1.610.063,62 | 2.705.696,13 | 1.542.794,78 | 1.495.533,25 | 1.662.317,96 | **26.162.732,54** |
| bei ….. Plätzen entspricht das …. Euro/Platz | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe KG 600 brutto | | | | | | | | | | | | | | | |
| bei ….. Plätzen entspricht das …. Euro/Platz | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Mehr- / Minderkostenansatz:** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **aufgeteilt in:** | **Mehr- / Minderkosten im Vergleich zur indexierten Kostenschätzung** | | | | | | | | | | | | | | |
| Summe Kostengruppe 200 | | | | | | | | | | | | | | | 349.369,62 |
| Summe Kostengruppe 300 | | | | | | | | | | | | | | | 662.676,19 |
| Summe Kostengruppe 400 | | | | | | | | | | | | | | | 289.269,50 |
| Summe Kostengruppe 500 | | | | | | | | | | | | | | | 546.058,48 |
| Summe Kostengruppe 600 | | | | | | | | | | | | | | | 646.795,99 |
| Summe Kostengruppe 700 | | | | | | | | | | | | | | | 1.319.356,76 |
| Summe Kostengruppe 800 | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| **Summe Gesamt** | | | | | | | | | | | | | | | **3.813.526,54** |
| Kontrolle | | | | | | | | | | | | | | | *3.813.526,54* |
| **voraussichtliche Refinanzierungskosten (ohne KG 600)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| BT "A" (ohne 3.OG) | | | | | | | **14.665.861,56** | | | | | | | | 14.665.861,56 |
| BT"A" Kurzzeitpflege 3.OG | | | | **2.444.310,26** | | | | | | | | | | | 2.444.310,26 |
| BT"B" Ertüchtigung LHeimBauVO | | | | | | | | | | **1.275.480,50** | | | | | 1.275.480,50 |
| BT "C" Ertüchtigung LHeimBauVO | | | | | | | | | | | | **1.466.586,16** | | | 1.466.586,16 |
| | | | | | | | | | | | | | | | **19.852.238,48** |
| Unterdeckung (-) / Überdeckung (+) Pflegeplätze | | | | **394.763,68** | | | **1.528.770,84** | | | **-334.583,11** | | **-76.208,62** | | | 1.512.742,80 |
| BT "A" Küche UG (Unterdeckung -) | | **-1.448.870,66** | | | | | | | | | | | | | -1.448.870,66 |
| BT "F" Cafeteria EG (Unterdeckung -) | | | | | | | | | | | | | | **-1.662.317,96** | -1.662.317,96 |
| BT "A"+"C"+"E" Abbruch (Unterdeckung -) | | | | | | | | | | | | | **-1.495.533,25** | | -1.495.533,25 |