

## Ersatzneubau und Erweiterung zum Jugend- und Familienzentrum Lauterborn Überschlägige Grobkostenschätzung > Aufstellung Flächen

Flächenangaben NUF: Details siehe Bedarfsplanung/Raumprogramm Stand 12.12.2019 (Anlage 1)

Quelle Kennwerte: BKI Baukosten Gebäude Neubau 2019, s. S. 259

NUF - Teil 1	Jugendzentrum	567 m <sup>2</sup>
NUF - Teil 2	Familienzentrum	127 m <sup>2</sup>
NUF - Teil 3	Kita Hort	727 m <sup>2</sup>

---

<b>NUF</b>	<b>Nutzungsfläche gesamt</b>	<b>1.421 m<sup>2</sup></b>
------------	------------------------------	----------------------------

BGF - Teil 1	Jugendzentrum	822 m <sup>2</sup> *
BGF - Teil 2	Familienzentrum	184 m <sup>2</sup> *
BGF - Teil 3	Kita Hort	1.054 m <sup>2</sup> *

---

<b>BGF</b>	<b>Brutto-Grundfläche gesamt</b>	<b>2.059 m<sup>2</sup> *</b>
------------	----------------------------------	------------------------------

<b>GF</b>	Grundstücksfläche	<b>3.056 m<sup>2</sup></b>	für KG 100 + 200
<b>BGF</b>	Brutto-Grundfläche	<b>2.059 m<sup>2</sup></b>	für KG 300, 400, 600, 700 + 800
<b>AF</b>	Außenanlagenflächen	<b>2.026 m<sup>2</sup> **</b>	für KG 500

\* Ansatz  $BGF = NUF / 0,69$  (Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert:  $NUF = 68,8 \% BGF$ )

\*\* Ansatz für Ermittlung Außenanlagenflächen AF:

GF	3.056 m <sup>2</sup>
- 1/2 BGF Neubau (= zwei Vollgeschosse)	-1.030 m <sup>2</sup>
<b>= AF</b>	<b>2.026 m<sup>2</sup></b>

## Ersatzneubau und Erweiterung zum Jugend- und Familienzentrum Lauterborn Überschlägige Grobkostenschätzung > Übersicht Kennwerte BKI

Quelle Kennwerte: BKI Baukosten Gebäude Neubau 2019, s. S. 213, 233, 257 und 835

Für die vorliegenden Übersicht und die Bildung des Ansatzes für das JUZ Lauterborn werden die BKI Mittelwerte von vier Gebäudearten berücksichtigt: Gemeindezentren (mittlerer Standard), Kindergärten (mittlerer Standard), Kindergärten in Holzbauweise und Weiterbildungseinrichtungen.

Weder Jugendzentren, Familienzentren noch Horte sind als Gebäudeart in den statistischen Kennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI) aufgeführt.

Die Kennwerte enthalten 19% Mehrwertsteuer.

### Angaben Tabelle: BKI Mittelwerte (ohne Berücksichtigung des Regionalfaktors)

KG	Einheit	Gemeindezentren, mittlerer Standard [€/Einheit]	Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard [€/Einheit]	Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert [€/Einheit]	Weiterbildungseinrichtungen [€/Einheit]	Worst-Case-Ansatz für JUZ Lauterborn [€/Einheit]
KG 100	m <sup>2</sup> GF	-	-	-	-	-
KG 200	m <sup>2</sup> GF	31	15	20	7	31
KG 300	m <sup>2</sup> BGF	1.577	1.379	1.527	1.568	1.577
KG 400	m <sup>2</sup> BGF	425	387	381	491	491
KG 500	m <sup>2</sup> AF	150	108	328	120	328
KG 600	m <sup>2</sup> BGF	49	106	78	22	106
KG 700*	m <sup>2</sup> BGF	543	392	439	491	543
KG 800	m <sup>2</sup> BGF	-	-	-	-	-

**KG 700 \*** Rechnerische Ermittlung auf Basis der anrechenbaren Kosten für die Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen, bei Tragwerksplanungen und der Technischen Ausrüstung.  
**Nicht enthalten:**  
 - Besondere Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen, bei Tragwerksplanungen und der Technischen Ausrüstung,  
 - Weitere Leistungsbilder wie z.B. Freianlagen, Umweltverträglichkeitsstudien, Bauphysik, Geotechnik, Ingenieurvermessung und weitere,  
 - Projektmanagement der OPG (Projektsteuerung und -leitung)

**GF** Grundstücksfläche  
**BGF** Brutto-Grundfläche  
**AF** Außenanlagenflächen

**Regionalfaktor Offenbach am Main: 1,029**

## Ersatzneubau und Erweiterung zum Jugend- und Familienzentrum Lauterborn Überschlägige Grobkostenschätzung

Quelle Kennwerte: siehe Aufstellung Seite 2, auf Basis BKI Baukosten Gebäude Neubau 2019

In der überschlägigen Grobkostenschätzung sind 19% Mehrwertsteuer enthalten.

KG	Fläche	Einheit	€/Einheit ohne Regional- faktor	€ mit Regional- faktor (x 1,029)	Bemerkung
<b>KG 100</b>	3.056	m <sup>2</sup> GF	-	-	siehe 1.
<b>KG 200</b>	3.056	m <sup>2</sup> GF	31	97.483	siehe 2.
<b>+ Abbruch</b>				210.000	gemäß Förderantrag, siehe 3.
<b>KG 300</b>	2.059	m <sup>2</sup> BGF	1.577	3.341.889	
<b>KG 400</b>	2.059	m <sup>2</sup> BGF	491	1.040.499	
<b>KG 500</b>	2.026	m <sup>2</sup> AF	328	683.897	
<b>KG 600</b>	2.059	m <sup>2</sup> BGF	106	224.629	
<b>KG 200 - 600</b>				<b>5.598.398</b>	
<b>KG 700*</b>	2.059	m <sup>2</sup> BGF	543	1.150.695	siehe 4.
<b>KG 800</b>	2.059	m <sup>2</sup> BGF	-	-	siehe 5.
<b>KG 200 - 700* Basis BKI</b>				<b>6.539.093</b>	+ KG 700 = ca. 21,4 % KG 200 - 600
<b>KG 700**</b>				761.382	+ 13,6 % KG 200 - 600, siehe 6.
<b>KG 200 - 700</b>				<b>7.300.475</b>	
Abbruchkosten gemäß Förderantrag				210.000	siehe 6.
Baukostensteigerung				478.799	Annahme 2 % pro Jahr, Dauer 4 Jahre
<b>gesamt ohne Unvorhergesehenes</b>				<b>7.989.274</b>	
Unvorhergesehenes 10%				798.927	Risiken siehe 7.
<b>gesamt</b>				<b>8.788.202</b>	
<b>gerundet</b>				<b>8,9 Mio. €</b>	

- zu 1. Die Kostengruppe 100 ist in der Kostenermittlung nicht enthalten.
- zu 2. Die Kostengruppe 200 ist an dieser Stelle der Kostenermittlung nicht vollständig enthalten, hier nur Ansatz für Maßnahmen im Zuge des Neubaus, die Abbruchkosten werden gesondert berücksichtigt (siehe unten, Punkt zu 6.).
- zu 3. Die Kostengruppe 700 ist an dieser Stelle der Kostenermittlung nicht vollständig enthalten, Erläuterung siehe Seite 2 > ca. 21,4 % von KG 200 - 600.
- zu 4. Die Kostengruppe 800 ist in der Kostenermittlung nicht enthalten.
- zu 5. Zusätzlicher geschätzter Ansatz von 13,6 % ergibt Ansatz Nebenkosten insgesamt in Höhe von 35 % der Kostengruppen 200 - 600.
- zu 6. Die Angabe erfolgte seitens GBM im Zuge der Erstellung des Förderantrags - Info seitens Amt 60.4 und GBM im Rahmen des Kick-off-Termins vom 08.11.2019.
- zu 7. Risiken ergeben sich u.a. aus folgenden Bereichen: Baugrund (Bauschäden Bestandsgebäude), Kampfmittelfreiheit (noch keine Rückmeldung seitens KMRD), Gebäudeschadstoffe Abriss Bestandsbau (nicht im städtischen Schadstoffkataster Schulen/Kitas bewertet), Angebotseingang (sowohl Planungs- als auch Bauleistungen), usw.

**Ersatzneubau und Erweiterung zum Jugend- und Familienzentrum Lauterborn  
 Überschlägige Grobkostenschätzung > Plausibilisierung**

Quelle Angaben und Kennwerte: Förderantrag Stadt Offenbach/Amt 60 vom 06.06.2019

Flächen- ansatz	Nutzungs- einheit	NUF [m <sup>2</sup> ] *	BGF [m <sup>2</sup> ] **	Ansatz [€/m <sup>2</sup> BGF] ***	Ansatz gemäß Förderantrag KG 300-700 [€]	Ordnungs- maßnahmen gemäß Förderantrag KG 200**** [€]	Ansatz gesamt gemäß Grob- kostenansatz Förderantrag [€]
<b>Förder- antrag</b>  <b>Stand 06/2019</b>	JUZ	k. A.	600	4.200	2.520.000		
	Familienzentrum und Kita/Hort	k. A.	550	4.200	2.310.000		
	gesamt	k. A.	1.150	4.200	4.830.000	210.000	5.040.000
	<b>gerundet</b>						<b>5.000.000</b>
<b>Raum- programm</b>  <b>Stand 12/2019</b>	JUZ	567	822	4.200	3.451.304		
	Familienzentrum	127	184	4.200	773.043		
	Kita/Hort	727	1.054	4.200	4.425.217		
	gesamt	1.421	2.059	4.200	8.649.565	210.000	8.859.565
	<b>gerundet</b>						<b>8.860.000</b>

**Zusätzliche Informationen zu angegebenen Werten/Kennwerten:**

\* **NUF** NUF Stand 12/2019 beruht auf Angaben seitens Jugendamt und EKO.

\*\* **BGF** BGF Stand 12/2019 = NUF/0,69 (Quelle BKI-Kennwerte 2019).

\*\*\* **Ansatz KG 300-700** Der Ansatz für den Förderantrag KG 300-700 wurde von Amt 60.4 auf Basis ausgeführter Kitaprojekte in 2018 ermittelt, es ist eine Preissteigerungsrate von 20 % bezogen auf einen Planungs- und Realisierungsrahmen von 4 Jahren enthalten.

\*\*\*\* **Ansatz KG 200** Die Angabe erfolgte seitens GBM - Info seitens Amt 60.4/GBM im Rahmen des Kick-off-Termins vom 08.11.2019.

**Hinweis:** Die Aufstellung auf Basis der Annahmen des Förderantrags aus 06/2019 werden zur Plausibilisierung des überschlägigen Grobkostenansatzes gemäß BKI-Kennwerten erstellt und bestätigen diesen.