

## Büro 4

Wagner + Partner

Architekten

85386 Dietersheim Barthl-Mayer-Weg 8 Tel:089/3202732 Fax:089/3207960 email: buero4@gmx.d

**Bauherr:** Gemeinde Neufahrn  
Bahnhofstr. 32, 85375 Neufahrn

**Bauvorhaben:** EWN  
Einfachstwohnungen Neufahrn  
Neufahrn, Am Bahndamm

### Berechnungen:

1.) Grundstücksfläche Anteil 1206,00 m<sup>2</sup>

#### 2.) Grundfläche GF

Wohngebäude 27,34 x 15,04 = 411,19 m<sup>2</sup> 411,19 m<sup>2</sup>

#### 3.) Geschossfläche BGF

Wohngebäude EG 27,34 x 15,04 = 411,19 m<sup>2</sup>  
1.OG 27,34 x 15,04 = 411,19 m<sup>2</sup>  
2.OG 27,34 x 15,04 = 411,19 m<sup>2</sup> 1233,58 m<sup>2</sup>

#### 4.) Wohnflächen WF

EG	Whg 1	2 Zi	Wohnen	15,50 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,20 m <sup>2</sup>	
			Kochen/Essen	8,60 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	39,20 m <sup>2</sup>
	Whg 2	1 Zi	Wohnen/Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>	
			Bad	2,80 m <sup>2</sup>	18,80 m <sup>2</sup>
	Whg 3	2 Zi	Wohnen/Kochen	24,10 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,10 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	39,10 m <sup>2</sup>
	Whg 4	2 Zi	Wohnen	15,50 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,20 m <sup>2</sup>	
			Kochen/Essen	8,60 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	39,20 m <sup>2</sup>
	Whg 5	2 Zi	wie Whg 1		39,20 m <sup>2</sup>
	Whg 6	1 Zi	wie Whg 2		18,80 m <sup>2</sup>
	Whg 7	2 Zi	wie Whg 3		39,10 m <sup>2</sup>
	Whg 8	2 Zi	wie Whg 4		39,20 m <sup>2</sup>

∑ EG Wohnfläche 272,60 m<sup>2</sup>

1. OG	Whg 9	3 Zi	Wohnen	15,50 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,20 m <sup>2</sup>	
			Kochen/Essen	8,60 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	
			Schalt-Zimmer	10,60 m <sup>2</sup>	49,80 m <sup>2</sup>
	Whg 10	1 Zi	Wohnen/Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>	
			Bad	2,80 m <sup>2</sup>	18,80 m <sup>2</sup>
	Whg 11	3 Zi	Wohnen/Kochen	24,10 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,10 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	
			Schalt-Zimmer	10,60 m <sup>2</sup>	49,70 m <sup>2</sup>
	Whg 12	2 Zi	Wohnen	15,50 m <sup>2</sup>	
			Schlafen	11,20 m <sup>2</sup>	
			Kochen/Essen	8,60 m <sup>2</sup>	
			Bad	3,90 m <sup>2</sup>	39,20 m <sup>2</sup>
	Whg 13	3 Zi	wie Whg 9		49,80 m <sup>2</sup>
Whg 14	1 Zi	wie Whg 10		18,80 m <sup>2</sup>	
Whg 15	3 Zi	wie Whg 11		49,70 m <sup>2</sup>	
Whg 16	2 Zi	wie Whg 12		39,20 m <sup>2</sup>	
<b>Σ 1. OG Wohnfläche</b>					<b>315,00 m<sup>2</sup></b>

2. OG	Whg 17	3 Zi	wie Whg 9		49,80 m <sup>2</sup>
	Whg 18	1 Zi	wie Whg 10		18,80 m <sup>2</sup>
	Whg 19	3 Zi	wie Whg 11		49,70 m <sup>2</sup>
	Whg 20	2 Zi	wie Whg 12		39,20 m <sup>2</sup>
	Whg 21	3 Zi	wie Whg 13		49,80 m <sup>2</sup>
	Whg 22	1 Zi	wie Whg 14		18,80 m <sup>2</sup>
	Whg 23	3 Zi	wie Whg 15		49,70 m <sup>2</sup>
	Whg 24	2 Zi	wie Whg 16		39,20 m <sup>2</sup>

**Σ 2. OG Wohnfläche** **315,00 m<sup>2</sup>**

**Σ Wohnfläche WF gesamt** **902,60 m<sup>2</sup>**

#### 5.) Bruttorauminhalt BRI a

Wohngebäude	EG	411,19 m <sup>2</sup>	x	3,24 m	=	1.332,27 m <sup>3</sup>
	1.OG	411,19 m <sup>2</sup>	x	2,70 m	=	1.110,22 m <sup>3</sup>
	2.OG	411,19 m <sup>2</sup>	x	3,01 m	=	1.237,69 m <sup>3</sup>

**Σ Bruttorauminhalt BRI gesamt** **3680,18 m<sup>3</sup>**

aufgestellt  
09.05.2016  
Büro 4

# Kosten im Hochbau

nach DIN 276 Abschnitt 3.2.2

## Kostenberechnung

Bauvorhaben: <sup>1)</sup> Neubau von 24 Einfachstwohnungen  in 85375 Neufahrn, Am Bahndamm		Liegenschaftsbezeichnung: FI-Nr. 448                      Teilfläche  Gemarkung Neufahrn	
Bauherr: Gemeinde Neufahrn Bürgermeister Franz Heilmeier Bahnhofstraße 32 85375 Neufahrn		Bauweise: <sup>2)</sup> freistehend 3-geschossig Flachdach nicht unterkellert	
Planung: Büro 4    Wagner + Partner Barthl-Mayer-Weg 8 85386 Dietersheim		Bauart: <sup>3)</sup> vorgefertigte Holzrahmenbauweise Holzdecken Bodenplatte Beton	
Zusammenstellung der Kostengruppen <sup>4)</sup>			
100 Grundstück			
200 Herrichten und Erschließen		30.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktion		1.264.850	
400 Bauwerk - Technische Anlagen		277.650	
500 Außenanlagen		80.000	
600 Ausstattung und Kunstwerke		108.000	
700 Baunebenkosten		389.362	
Zur Abrundung		862	
<b>Gesamtkosten</b>		<b>Summe</b>	<b>Euro</b>
			<b>2.149.000</b>
<sup>1)</sup> Genaue Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer <sup>2)</sup> Beschreibung des Bauwerks (z.B. viergeschossig, freistehend) <sup>3)</sup> Beschreibung der Konstruktion (z.B. Stahlbetonskelett, Mauerwerksbau)			
<sup>4)</sup> Alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer		Dietersheim, den	09.05.2016
		Ort	Datum
			Unterschrift

### 3.2.2 Kostenberechnung

Brutto-Grundfläche	BGF	m <sup>2</sup>	1234
Nutzfläche	NF	m <sup>2</sup>	
Brutto-Rauminhalt	BRI	m <sup>3</sup>	3680,00

KG 3.0 + KG 4.0: 1234 m<sup>2</sup> x 1250 €/m<sup>2</sup> = 1.542.500 €

Kostengruppen	Bezugseinheit	Kostenkennwert in Euro	Euro
<b>100 Grundstück</b>			
110 Grundstückswert			
120 Grundstücksnebenkosten			
130 Freimachen			
<b>200 Herrichten und Erschließen</b>			
210 Herrichten	1200	5	6.000
220 Öffentliche Erschließung	1200	15	18.000
230 Nichtöffentliche Erschließung	1200	5	6.000
240 Ausgleichsabgaben			
<b>300 Bauwerk - Baukonstruktion</b>	BKI 82 % aus 1.542.500 €		
310 Baugrube		1 %	15.425
320 Gründung		3 %	46.275
330 Außenwände		25 %	385.625
340 Innenwände		15 %	231.375
350 Decken		24 %	370.200
360 Dächer		11 %	169.675
370 Baukonstruktive Einbauten			0
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion		3 %	46.275
<b>400 Bauwerk - Technische Anlagen</b>	BKI 18% aus 1.542.500 €		
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		7 %	107.975
420 Wärmeversorgungsanlagen		6 %	92.550
430 Lufttechnische Anlagen		1 %	15.425
440 Starkstromanlagen		3 %	46.275
450 Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen		1 %	15.425
460 Förderanlagen			
470 Nutzungsspezifische Anlagen			
480 Gebäudeautomation			
490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen			
<b>500 Außenanlagen</b>	80.000 €		
510 Geländeflächen	650	60	39.000
520 Befestigte Flächen	150	150	22.500
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	60	100	6.000
540 Technische Anlagen in Außenanlagen			
550 Einbauten in Außenanlagen	psch		7.000
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	psch		5.500
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>			
610 Ausstattung	24 WE	4.500	108.000
620 Kunstwerke			
<b>700 Baunebenkosten</b>	nach BKI 1.730.500 €		
710 Bauherrenaufgaben			
720 Vorbereitung der Objektplanung			
730 Architekten- und Ingenieurleistungen	KG 3.0 - KG 6.0	20 %	346.100
740 Gutachten und Beratung			
750 Kunst			
760 Finanzierung			
770 Allgemeine Baunebenkosten	KG 3.0 - KG 6.0	2,5 %	43.263
790 Sonstige Baunebenkosten			

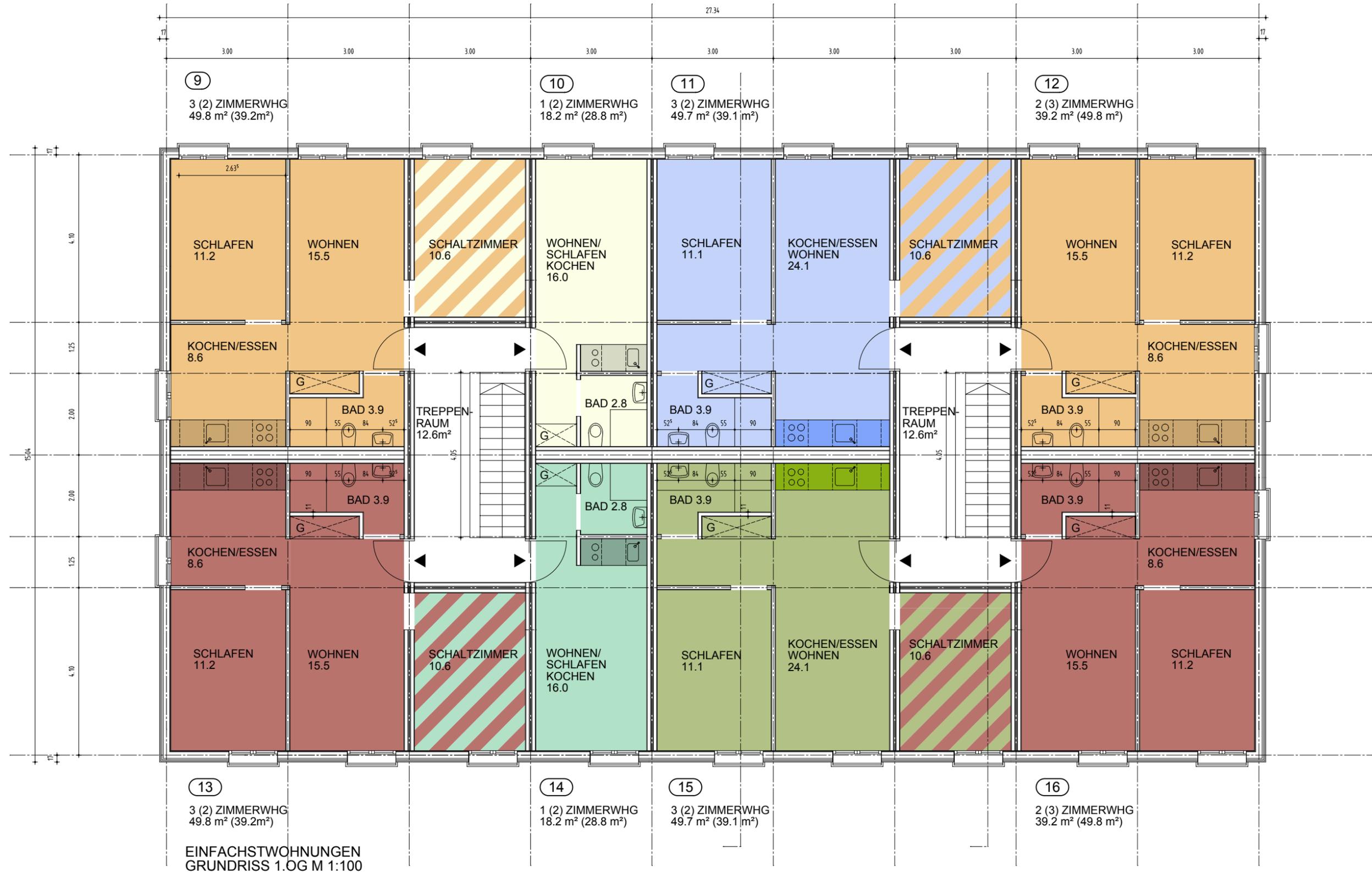
30.000,00 €  
 1.264.850,00 €  
 277.650,00 €  
 80.000,00 €  
 108.000,00 €  
 389.362,50 €

Ermittlung der Gesamtkosten bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung  
 Grundlagen für die Kostenberechnung sind:

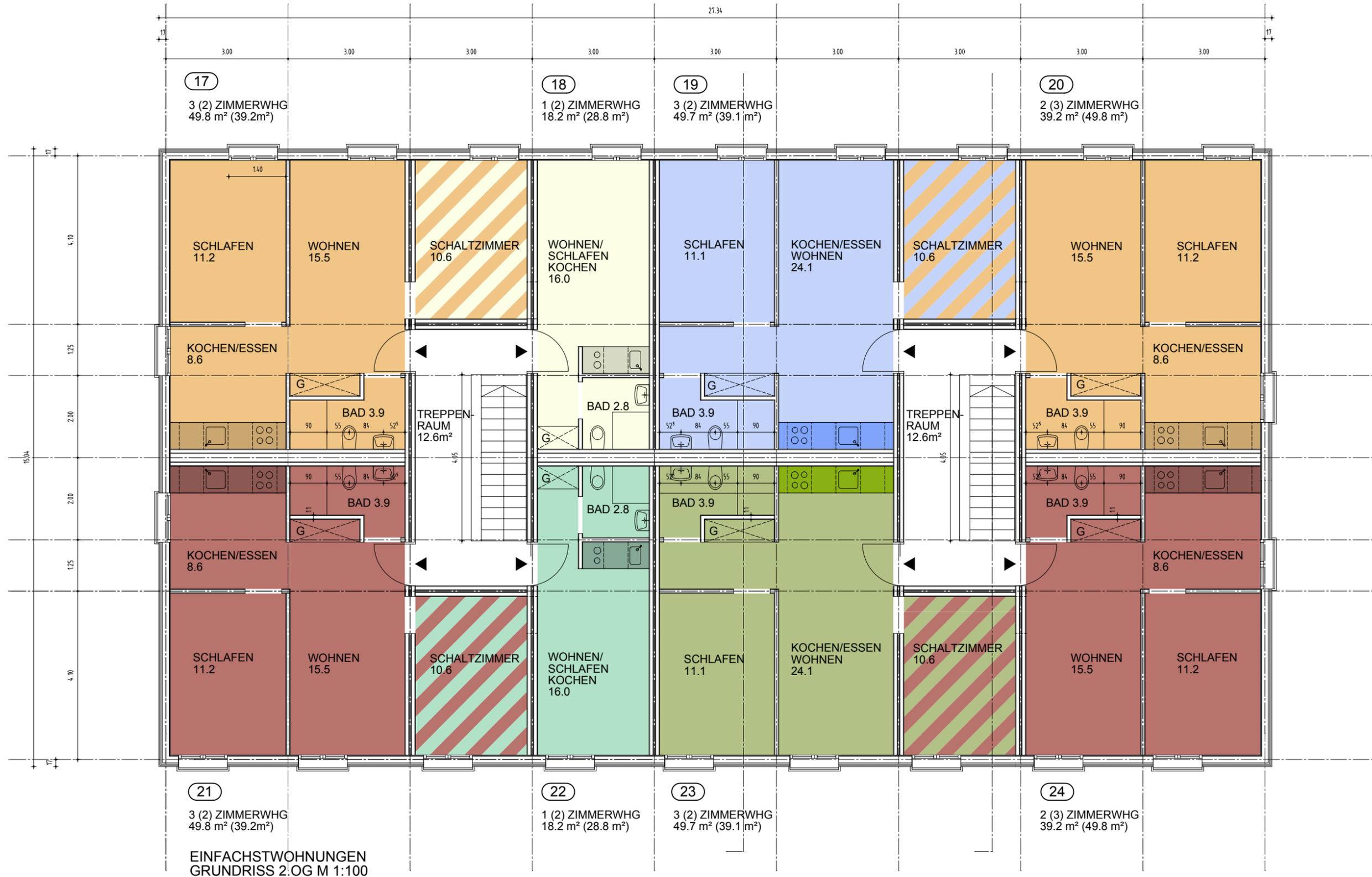
- Planungsunterlagen, z.B. durchgearbeitete, vollständige Vorentwurfs- und/oder Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens), gegebenenfalls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrende Raumgruppen.
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen.
- Erläuterung, z.B. Beschreibung der Einzeleinheiten in der Systematik der Kostengliederung, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsunterlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und die Beurteilung der Kosten von Bedeutung sind.



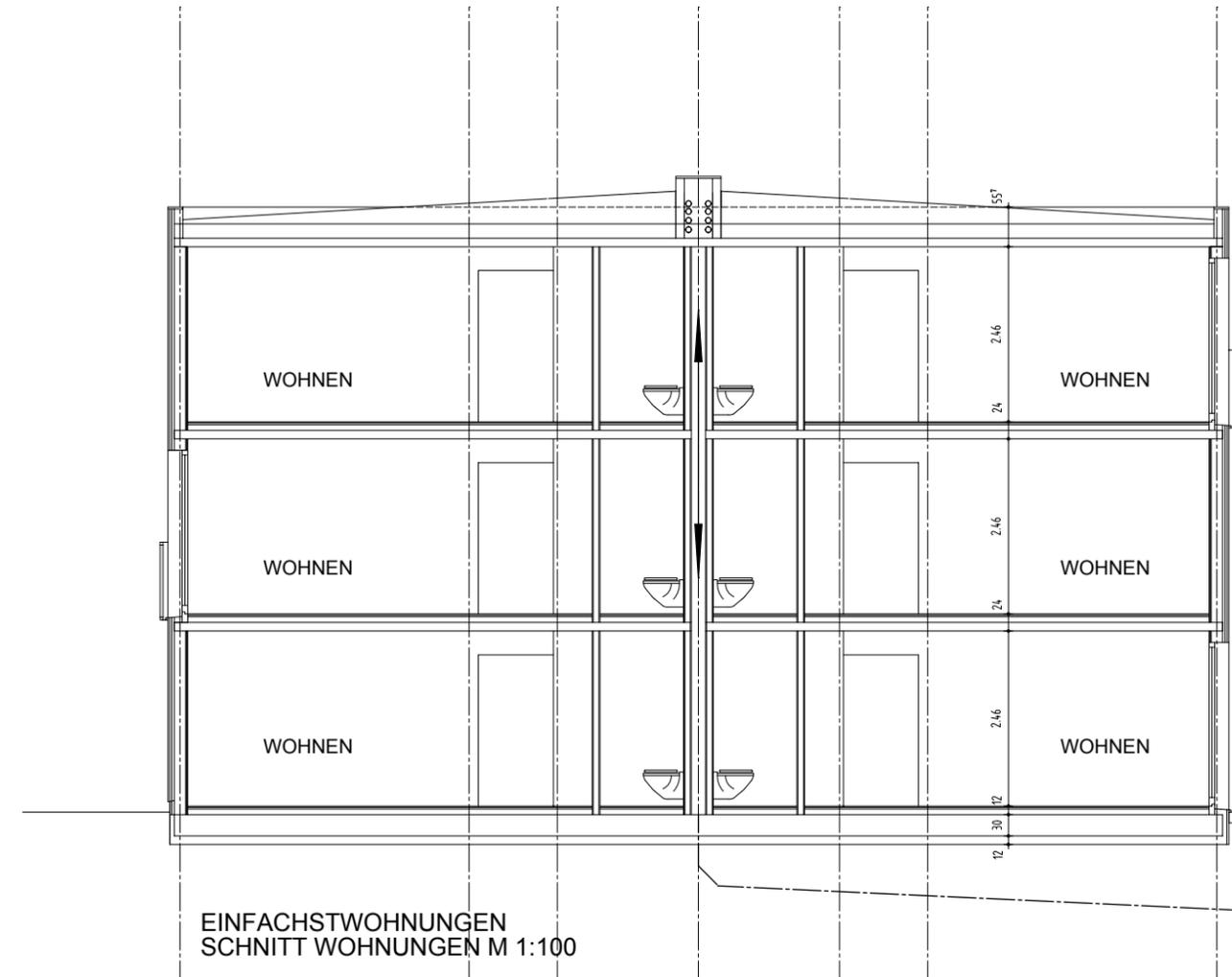
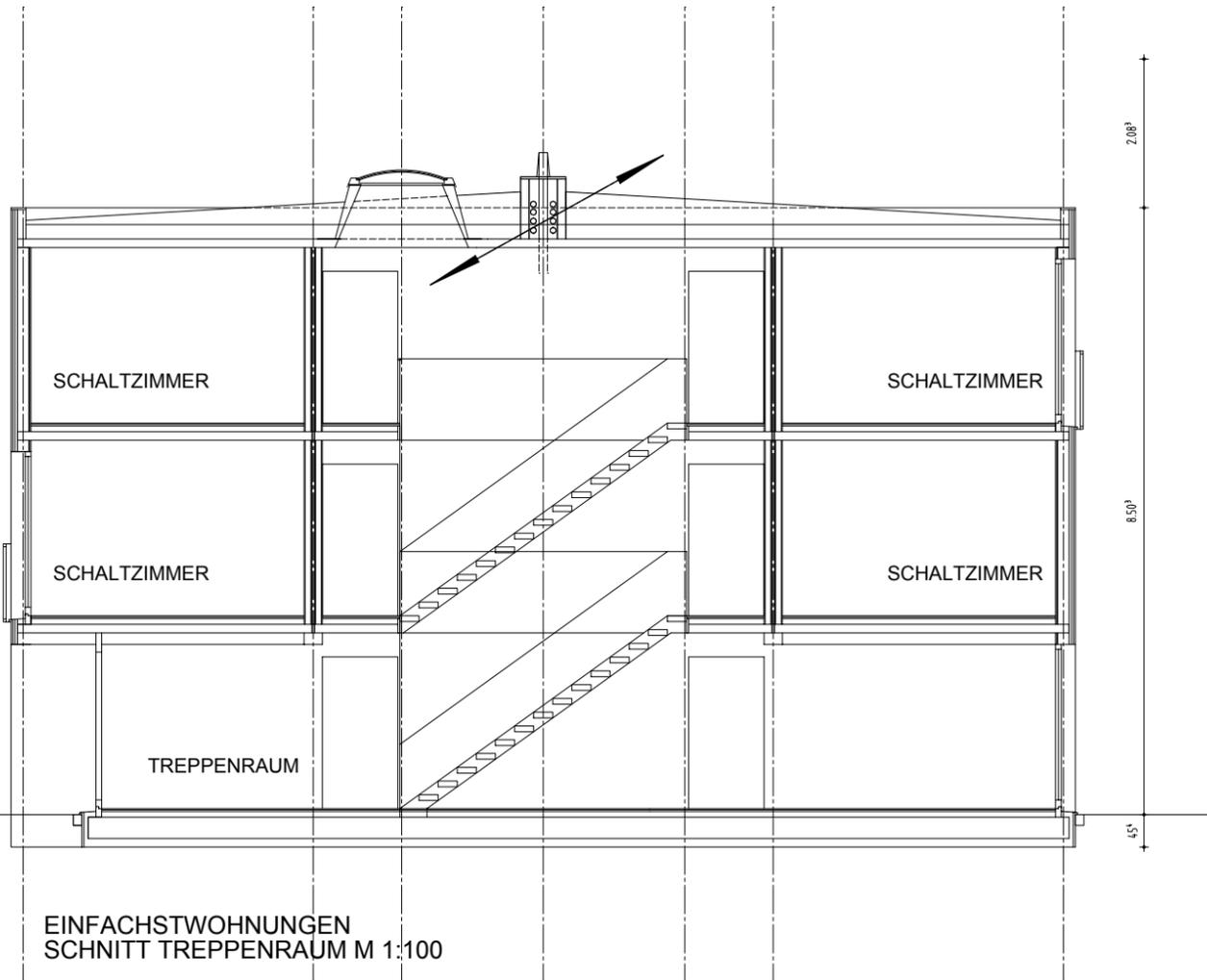
EINFACHSTWOHNUNGEN  
GRUNDRISS EG M 1:100



EINFACHSTWOHNUNGEN  
GRUNDRISS 1.OG M 1:100



EINFACHSTWOHNUNGEN  
GRUNDRISS 2.OG M 1:100



BILANZ:  
INSGESAMT 24 WOHNUNGEN

4 x 1-ZIMMERWOHNUNGEN 18.2 m<sup>2</sup> 74.8 m<sup>2</sup>  
 12 x 2-ZIMMERWOHNUNGEN 39.1 m<sup>2</sup> 469.2 m<sup>2</sup>  
 8 x 3-ZIMMERWOHNUNGEN 49.8 m<sup>2</sup> 398.4 m<sup>2</sup>

**942.4 m<sup>2</sup>**