

Bauherr	Gemeinde Stadland Am Markt 1, 26935 Stadland-Rodenkirchen
Bauvorhaben	Erweiterung und Modernisierung FW Seefeld inkl. Teil-Umnutzung ehemaliger Schulräume
Baustelle	Schulstraße 11 in 26937 Stadland-Schwei
Entwurfsverfasser	BOLTE SCHRAMM ARCHITEKTEN PartmbB
Datum, Aufsteller	Nordenham, 31.10.2025

KOSTENBERECHNUNG DIN 276 (alle Kosten brutto inkl. 19% Mwst.)

BAUKURZBESCHREIBUNG

ERWEITERUNG

Tiefgründung + Beton-Sohle (bituminös abgeklebt)
 Außenwände verputztes Mauerwerk mit wärmegeädämmter Metall-Fassade
 Innenwände verputztes Mauerwerk
 Flachdach wärmegeädämmte Holzbalkenlage mit bitum. Abdichtung und GK-Decke

Zement-Estrich auf Wärmedämmung

ALLGEMEIN

Anpassung von Raumstrukturen gem. Entwurf u. (noch nicht vorliegender) Statik
 Erneuerung abgängiger Innentüren / Innentürzargen
 Wände + Decken gespachtelt u. angestrichen / i. T. abgehängte Rasterdecken
 Bodenbelag keramische Fliesen/ PVC-Designbelag
 nicht-öffentliche Erschließung Ver-/Entsorgungsleitungen
 Standart-Elektro-Installation mit LED-Leuchten
 Heizungs-Installation: vorh. Heizwärmeerzeuger + neue Rohre und Heizkörper
 Sanitär-Installation: Standart-Installation
 Lüftung: Abgas-Absauganlage (Halle) + mech. Raumentlüftung (innenl. Räume)
 Wege außen aus Beton-Pflastersteinen

HINWEISE:

- 1.) Diese Kostenschätzung basiert auf den o.g. Flächenansätzen und den aktuellen Entwurfszeichnungen.
- 2.) Die Lage evtl. vorhandener Versorgungsleitungen ist hier nicht bekannt!
- 3.) Ausarbeitung vorbehaltlich der noch nicht vorhandenen diversen Fachplanungen (Statik, TGA, Brandschutz, ...)!
- 4.) Die Länge der notw. Tiefgründungspfähle ist hier geschätzt und muss per Bodengutachten noch ermittelt werden!
- 5.) Kostenansätze sind tagesaktuell gewählt, wie sich die Kosten zukünftig entwickeln werden, ist ungewiss!

HERSTELLUNGSKOSTEN KG 300-700

Brutto-Betrag (€)

100 Grundstück		0,00 €
Grundstück vorhanden		0,00 €
200 Vorbereitende Maßnahmen		35.000,00 €
210 Herrichten	ohne Ansatz	0,00 €
220 Öffentliche Erschließung		
Umlegung Hausanschlüsse Feuerwehr	pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Leistungserhöhung Strom-Hausanschluss	pauschal geschätzt ca.	25.000,00 €
230 Nichtöffentliche Erschließung	ohne Ansatz	0,00 €
240 Ausgleichsmaßnahmen u. -abgaben	ohne Ansatz	0,00 €

300 Bauwerk - Baukonstruktionen (gewerkeorientierte Gliederung)**638.400,00 €****Tiefgründungsarbeiten****34.000,00 €**

Einrichtung Baustelle	pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Einmessung	pauschal geschätzt ca.	1.000,00 €
Einbau erschütterungsarmer Betonbohrpfähle	angenommen: ca. 120lfdm a 170,00€	20.400,00 €
Pfahlstatik und Integritätsmessungen	pauschal geschätzt ca.	2.600,00 €

Abbruch-, Betonbau-, Putz- und Estricharbeiten**173.600,00 €**

Punktfundamente Schrankenanlagen	4 Stck. a 1.000,00€	4.000,00 €
Punktfundamente Überdachung	3 Stck. a 1.000,00€	3.000,00 €
Streifenfundamente Außentreppe	ca. 16lfdm a 320,00€	5.100,00 €
Pfahlköpfe kappen und einbinden	10 Stck. a 180,00€	1.800,00 €
Streifenfundamente Anbau	ca. 80lfdm a 360,00€	28.800,00 €
Betonsohle	ca. 110qm a 150,00€	16.500,00 €
Stahlbetonstützen 17,5/25cm	angenommen: 5 Stck a 1.000,00€	5.000,00 €
Perimeterdämmung Sockel	ca. 25lfdm a 80,00€	2.000,00 €
Stahlbauarbeiten	pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
Sockelabdichtung inkl. Z-Sperre	ca. 25lfdm a 100,00€	2.500,00 €
Abdichtung Außentüren	ca. 5lfdm a 100,00€	500,00 €
Staubschutz-Maßnahmen	pauschal geschätzt ca.	1.000,00 €
Verbreiterung Tore inkl. Ausbau Toranlagen	3 Stck. a 4.000,00€	12.000,00 €
Regen-Sicherung Toröffnungen	3 Stck a 800,00€	2.400,00 €
Ausbau Fenster Treppenraum inkl. Wandschließung	pauschal geschätzt ca.	1.000,00 €
Ausbau Fenster Schleuse inkl. Wandschließung	pauschal geschätzt ca.	1.800,00 €
Verbreiterung Wandruchbruch Tür (Schleuse)	1 Stck. a 800,00€	800,00 €
Wanddurchbruch Tür (Schleuse)	1 Stck. a 1.500,00€	1.500,00 €
Wanddurchbruch Tür (Umkleide H.)	1 Stck. a 1.500,00€	1.500,00 €
Wanddurchbruch Tür (Stuhllager DG)	1 Stck. a 1.200,00€	1.200,00 €
Wanddurchbruch Tür 2.RW (Halle + DG)	2 Stck. a 2.800,00€	5.600,00 €
Wanddurchbruch Tür (Küche DG)	1 Stck. a 2.500,00€	2.500,00 €
Ausbau Fenster und Ergänzung Außenwand (Umkleide und Sanitär H., Abstellraum ehem. Schule)	6 Stck. a 1.400,00€	8.400,00 €
Herstellung Tor-Öffnungen inkl. Rückbau Fenster (Geräte + Windfang)	4 Stck. a 1.500,00€	6.000,00 €
Rückbau Innentüren	7 Stck. 100,00€	700,00 €
Rückbau Innenwände Mauerwerk (EG + DG)	ca. 50qm a 100,00€	5.000,00 €
Rückbau Leichtbauwände Halle + Schleuse	pauschal geschätzt ca.	900,00 €
Rückbau Estrich (Windfang, Flur, Gerätehalle)	ca. 110qm a 40,00€	4.400,00 €
Rückbau Schornstein	ca. 8stgm. a 250,00€	2.000,00 €
Thermische Trennung der Bestands-Außenwand	ca. 16lfdm a 100,00€	1.600,00 €
Außenwände (Erweiterung) KaSa	ca. 70qm a 140,00€	9.800,00 €
Innenwände (Erweiterung) KaSa	ca. 60qm a 120,00€	7.200,00 €
Innenputz (Erweiterung)	ca. 190qm a 24,00€	4.600,00 €
Ergänzung Innenputz (Kleinflächen)	ca. 40qm a 80,00€	3.200,00 €
Estrich auf Dämmung	ca. 140qm a 70,00€	9.800,00 €
Reparaturen und Ergänzungen (Estrich + Putz, ...)	pauschal geschätzt ca.	4.500,00 €

Gerüstbau-, Zimmer- und Trockenbauarbeiten**71.500,00 €**

Arbeitsgerüste (für Erweiterung + PV-Anlage)	ca. 250qm a 20,00€	5.000,00 €
Treppenanlage für v.g. Arbeitsgerüst	1 Stck. a 1.200,00€	1.200,00 €
Holzbalkenlage mit OSB-Verschalung	ca. 110qm a 90,00€	9.900,00 €
Wärmedämmung und F30-Unterdecke	ca. 110qm a 90,00€	9.900,00 €
Estrich schlitzen für neue Trockenbauwände	ca. 30lfdm a 35,00€	1.000,00 €
Trockenbau-Innenwände	ca. 90qm a 160,00€	14.400,00 €
Trockenbau-Innenwände F30 / Zulage	ca. 30qm a 40,00€	1.200,00 €
Trockenbau-Abkastungen	ca. 20lfdm a 50,00€	1.000,00 €

Akustik-Rasterdecke (Umkleiden H. + D.)	ca. 80qm à 60,00€	4.800,00 €
Fassade Erweiterung inkl. Wärmedämmung	ca. 70qm à 150,00€	10.500,00 €
Rückbau Abseiten DG	ca. 25qm a 40,00€	1.000,00 €
Rückbau Unterdecken (ehem. Schule)	ca. 170qm a 30,00€	5.100,00 €
Verlängerung Überdachung	pauschal geschätzt ca.	3.000,00 €
Reparaturarbeiten (Verlängerung Dachschrägen, ...)	pauschal geschätzt ca.	3.500,00 €

Dachabdichtung- / Bauklempnerarbeiten 42.300,00 €

Abdichtung Sohlplatte (Erweiterung)	ca. 110qm à 25,00€	2.800,00 €
Abdichtung Sockel (Tore)	6 Stck. a 400,00€	2.400,00 €
Attika-Ausbildung (Erweiterung)	ca. 25lfdm à 100,00€	2.500,00 €
Abdichtung Flachdach inkl. Gefälledämmung	ca. 110qm à 160,00€	17.600,00 €
Wandanschluss	ca. 25 lfdm à 80,00€	2.000,00 €
Abläufe + Notabläufe	6 Stck. à 600,00€	3.600,00 €
Dachrand	ca. 25lfdm à 120,00€	3.000,00 €
RW-Fallrohre	ca. 12lfdm à 50,00€	600,00 €
Sekuranten / Absturzsicherung Flachdach	5 Stck. a 240,00€	1.200,00 €
Einbau Dachfenster DG	4 Stck. a 1.400,00€	5.600,00 €
Schließung Dachfläche / ehem. Schornstein	1 Stck. a 1.000,00€	1.000,00 €

Bautischlerarbeiten 73.100,00 €

Rückbau Fenster	ca. 70qm a 50,00€	3.500,00 €
Rückbau Innentürblätter	ca. 14 Stck. a 70,00€	1.000,00 €
Einbau Fenster PVC weiß 3-fach verglast	ca. 100qm a 400,00€	40.000,00 €
Zulage Eingangstüren	ca. 25qm à 300,00€	7.500,00 €
Versiegelungen	ca. 120 lfdm à 10,00€	1.200,00 €
Einbau CPL-Innentürblätter inkl. Drücker	15 Stck. a 400,00€	6.000,00 €
CPL-Innentüren 1flg. inkl. Stahlzarge und Drücker	5 Stck. à 800,00€	4.000,00 €
Innentüren T30RS / Zulage	angenommen: 3 Stck. a 800,00€	2.400,00 €
Sanitär-Trennwände inkl. Türen	ca. 25qm à 300,00€	7.500,00 €

Metallbauarbeiten 97.000,00 €

Sektionaltoranlagen BxH 3,60x3,42m inkl. Ampel	3 Stck. à 12.500,00€	37.500,00 €
Sektionaltoranlagen BxH 2,90x3,20m	3 Stck. à 8.500,00€	25.500,00 €
Metall-Innentür mit Seitenteil verglast (Flur DG)	1 Stck. a 4.000,00€	4.000,00 €
Außentreppen Stahl verzinkt inkl. Geländer	2 Stck. a 15.000,00€	30.000,00 €

Fliesenarbeiten 45.800,00 €

Estrichwinkel (Tore)	ca. 11lfdm à 60,00€	700,00 €
Rückbau Fliesen (Bad DG)	ca. 25qm a 100,00€	2.500,00 €
Erneuerung Estrich + Putz (Bad DG)	pauschal geschätzt ca.	1.200,00 €
Abdichtung Duschen	ca. 30qm a 70,00€	2.100,00 €
Wandfliesen Sanitärräume + Bad DG	ca. 40qm à 140,00€	5.600,00 €
Bodenfliesen R11 im Rüttelverfahren (Werkstatt)	ca. 65qm à 170,00€	11.000,00 €
Bodenfliesen (Sanitärräume + Erweiterung)	ca. 120qm à 160,00€	19.200,00 €
Sonstiges (Abkastungen, Schienen, ...)	pauschal geschätzt ca.	3.500,00 €

Maler- und Bodenbelagsarbeiten 101.100,00 €

Spachtelung + Anstrich (Wände + Decken)	ca. 2.300qm à 20,00€	46.000,00 €
Lackierung Rohrleitungen	ca. 100 lfdm à 8,00€	800,00 €
Lackierung Stahlzargen	ca. 20 Stck. à 100,00€	2.000,00 €
Stellung Rollgerüst	1 Stck. a 400,00€	400,00 €
Außenanstrich	pauschal geschätzt ca.	1.000,00 €
Rückbau Bodenbelag (z.T. asbesthaltig!)	ca. 350qm a 30,00€	10.500,00 €
PVC-Bodenbelag R12 (Halle) inkl. Spachtelung	ca. 200qm a 100,00€	20.000,00 €
PVC- Bodenbelag inkl. Spachtelung	ca. 250qm à 60,00€	15.000,00 €
Sockelleisten	360lfdm à 15,00€	5.400,00 €

400 Bauwerk - Technische Anlagen (gewerkeorientierte Gliederung)

327.000,00 €

Elektro-Installation		204.500,00 €
ELT-Installation inkl. Verteilungen, inkl. Demontage über NF: ca. 600qm à 150,00€		90.000,00 €
Gefahrenwarnanlage inkl. Zentrale + Rauchmelder über NF: ca. 600qm a 35,00€		21.000,00 €
Einbruchmeldeanlage	pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
Sat.-Anlage / Telefonie	1 Stck. a 4.000,00€	4.000,00 €
ELT-Durchlauferhitzer	6 Stck. a 500,00€	3.000,00 €
Sicherheitsbeleuchtung	über NF: ca. 600qm à 40,00€	24.000,00 €
Beleuchtung Halle + Werkstatt	20 LED-Wannenleuchten à 200,00€	4.000,00 €
Beleuchtung Innen	ca. 70 LED-Anbauleuchten à 100,00€	7.000,00 €
Beleuchtung Außen inkl.	10 Leuchten à 500,00€	5.000,00 €
Bewegungsmelder		
ELT-Zuleitung Schrankenanlagen	ca. 150lfdm a 10,00€	1.500,00 €
Erweiterung PV-Anlage 20kWp inkl. Speicher	pauschal geschätzt ca.	40.000,00 €

Sanitärinstallation		53.900,00 €
Installations-Wände	3 Stck. à 1.000,00€	3.000,00 €
Rohrleitungen	pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Stragentlüftung	2 Stck. à 750,00€	1.500,00 €
Waschbecken inkl. Armaturen	7 Stck. à 1.000,00€	7.000,00 €
WC's inkl. Abdeckungen	6 Stck. à 900,00€	5.400,00 €
Duschen inkl. Armaturen	4 Stck. à 2.500,00€	10.000,00 €
Sanitär-Zubehör	geschätzt ca.	4.000,00 €
Schlitze, Bohrungen, ...	geschätzt ca.	5.000,00 €
Demontage + Änderungsarbeiten Bestand	pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €

Heizungs- und Lüftungs-Installation		66.000,00 €
Zuleitung inkl. Anschluss an Bestands-Kessel	pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
Heizungsrohrleitungen	pauschal geschätzt ca.	20.000,00 €
Heizkörper	angenommen ca. 30 Stck. à 1.000,00€	30.000,00 €
Demontage + Rückbauarbeiten	pauschal geschätzt ca.	5.000,00 €
mechanische Be-/ Entlüftung Bestand	pauschal geschätzt ca.	6.000,00 €

Abgas-Absauganlage		0,00 €
Abgas-Absauganlage Halle	vorhanden	0,00 €

äußerer Blitzschutz		2.600,00 €
äußerer Blitzschutz (Erweiterung)	über GF: ca. 110qm à 25,00€	2.600,00 €

500 Außenanlagen und Freiflächen 321.700,00 €

Erd-, Entwässerungskanal- und Garten-/Landschaftsbauarbeiten		321.700,00 €
Baustelleneinrichtung inkl.	pauschal geschätzt ca.	6.000,00 €
Bauzaun + WC		
Aushub + Schotterung Baufeld	ca. 150qm à 160,00€	24.000,00 €
Kanalrohr unter der Sohlplatte + außerhalb	50 lfdm à 70,00€	3.500,00 €
Anschluss Übergabeschacht	2 Stck. à 1.000,00€	2.000,00 €
Entwässerungsrinne	4 Stck. à 1.500,00€	6.000,00 €
Entwässerungsgully	4 Stck. à 800,00€	3.200,00 €
Dichtigkeitsprüfung	1 Stck. à 1.500,00€	1.500,00 €
Benzinabscheider mit Schlammfang	1 Stck. à 25.000,00€	25.000,00 €
Zufahrt + Stellplätze (Betonstein)	ca. 1.200qm à 120,00€	144.000,00 €
Außen-Waschplatz aus WU-Beton / Zulage	ca. 50qm a 500,00€	25.000,00 €
Terrasse inkl. Zuwegungen (Betonstein)	ac. 50qm a 100,00€	5.000,00 €
Kies-Streifen	ca. 20 lfdm à 70,00€	1.400,00 €
Anarbeitung Gelände inkl.	400qm à 15,00€	6.000,00 €
Rasen-Ansaat		
Zaunanlage / Stabmattenzaun inkl. Pfosten	ca. 220lfdm a 230,00€	50.600,00 €
Schrankenanlage inkl. Fundamente	2 Stck. a 8.500,00€	17.000,00 €
Leitungsgräben inkl. Wiederverfüllung	ca. 150lfdm a 70,00€	1.500,00 €

600 Ausstattung und Kunstwerke**65.000,00 €**

610 Allgemeine Ausstattung		
Einbauküche	pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Plisseanlagen und Sichtschutz	pauschal geschätzt ca.	7.000,00 €
620 Besondere Ausstattung: ohne Ansatz	ohne Ansatz	0,00 €
630 Informationstechnische Ausstattung	ohne Ansatz	0,00 €
640 Künstlerische Ausstattung	ohne Ansatz	0,00 €
690 Sonstige Ausstattung	ohne Ansatz	0,00 €
Mobiliar	gem. Ausstattungsliste FW Schwei	48.000,00 €

700 Bau-Nebenkosten**209.900,00 €**

710 Bauherrenaufgaben	ohne Ansatz	0,00 €
720 Vorbereitung der Objektplanung	ohne Ansatz	0,00 €
730 Objektplanung / Architektenhonorar	auf Grundlage Angebot BSA ca.	135.000,00 €
740 Fachplanung / Tragwerksplanung	geschätzt ca.	12.000,00 €
Wärmeschutznachweis	geschätzt ca.	5.000,00 €
Brandschutz-Konzept	geschätzt ca.	10.000,00 €
SiGe-Koordination	geschätzt ca.	5.000,00 €
Fachplanung TGA / HLS (nur Entwurf + Ausschreibu	geschätzt ca.	15.000,00 €
Fachplanung TGA / ELT /nur Entwurf + Ausschreibu	geschätzt ca.	12.000,00 €
Baugrunderkundung inkl. Gründungsempfehlung	geschätzt ca.	3.500,00 €
750 Künstlerische Leistungen	ohne Ansatz	0,00 €
760 Allgemeine Baunebenkosten (Genehmigungen, ...)		
Genehmigungsgebühren,...	geschätzt ca.	10.000,00 €
790 sonstige Baunebenkosten		
Lageplan	geschätzt ca.	400,00 €
Einmessung Erweiterung	geschätzt ca.	2.000,00 €

800 Finanzierung**530.000,00 €**

KfW-Zuschuss Programm 464 (energieeffiziente Sanierung NWG)	Zuschuss 25% von max. (510qmx2.000€ -255.000,00 €	
Kreditbetrag	ca. 1.370.000€	
Kreditzins Nbank (eff.)	ca. 3,3% / Laufzeit 30 Jahre	
Zinsen und Gebühren gesamt	gem. Zinsrechner ca.	785.000,00 €

Zusammenstellung der Kosten

Kostengruppe 100	Grundstück	0,00 €
Kostengruppe 200	Vorbereitende Maßnahmen	35.000,00 €
Kostengruppe 300	Bauwerk / Baukonstruktionen	638.400,00 €
Kostengruppe 400	Bauwerk / Technische Anlagen	327.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen und Freiflächen	321.700,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	65.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	209.900,00 €
Kostengruppe 800	Finanzierung	<u>530.000,00 €</u>
Zwischensumme		2.127.000,00 €
Reserve für Bauen im Bestand	im Ansatz: 4%	85.080,00 €
Zur Rundung		<u>7.920,00 €</u>
Gesamtkosten brutto		2.220.000,00 €