Carsten Kluckow

Kennzahlen Vergleichsobjekte

BGF = Bruttogeschossfläche BRI = Bruttorauminhalt HNF = Hauptnutzfläche

Kennzahlenformel	Bauvorhaben	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	gewählt:
$\frac{\text{BRI}}{\text{HNF}}$	$\frac{12250\ m^3}{2000\ m^2} = 6{,}125$	$\frac{12.443\ m^3}{2.164\ m^2} = 5{,}750$	$\frac{13.104\ m^3}{2.230\ m^2} = 5{,}876$	$\frac{11.928\ m^3}{1.947\ m^2} = 6{,}126$	$\frac{11.616\ m^3}{1.936\ m^2} = 6{,}000$	Objekt C + Objekt D
$\frac{\text{BRI}}{\text{BGF}}$	$\frac{12250\ m^3}{3770\ m^2} = 3{,}249$	$\frac{12.443\ m^3}{3.950\ m^2} = 3{,}150$	$\frac{13.104\ m^3}{4.095\ m^2} = 3{,}200$	$\frac{11.928\ m^3}{3.670\ m^2} = 3{,}250$	$\frac{11.616\ m^3}{3.520\ m^2} = 3{,}300$	Objekt C + Objekt B/D
$\frac{\text{HNF}}{\text{BGF}}$	$\frac{2000\ m^2}{3770\ m^2} = 0{,}531$	$\frac{2.164\ m^2}{3.950\ m^2} = 0{,}548$	$\frac{2.230\ m^2}{4.095\ m^2} = 0{,}545$	$\frac{1.947\ m^2}{3.670\ m^2} = 0{,}531$	$\frac{1.936\ m^2}{3.520\ m^2} = 0{,}550$	Objekt C + Objekt B
gewählt:						Objekt C + Objekt B/D

Auswertung der Kostenfeststellung der Vergleichsobjekte

	Vergleichsobjekte								gewählt: arithmetrisches Mittel:		
	Objekt C				Objekt D						
	Bauzeit				Bauzeit						
	mittlere Bauzeit	1/00 - 3/01			mittlere Bauzeit	2/00 - 2/01					
	Index	8/00			Index	8/00			8/00		
	m³ BRI	11.928,00			m³ BRI	11.616,00					
	m² BGF	3.670,00			m² BGF	3.520,00					
Kostengruppen DIN 276	Euro	Euro/m³	Euro/m²	%	Euro	Euro/m³	Euro/m²	%	Euro/m³	Euro/m²	
100 Grundstück	715.500,00	59,98	194,96		695.250,00	59,85	197,51				
200 Herrichten und Erschließen	92.500,00	7,75	25,20		75.125,00	6,47	21,34				
300 Bauwerk - Baukonstruktion	3.039.835,00	254,85	828,29	83,08%	2.634.830,00	226,83	748,53	83,28%	240,84	788,41	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	619.225,00	51,91	168,73	16,92%	529.126,00	45,55	150,32	16,72%	48,73	159,52	
300 + 400 Bauwerk (gesamt)	3.659.060,00	306,76	997,02	100%	3.163.956,00	272,38	898,85	100%			
500 Außenanlagen	20.000,00	1,68	5,45		25.000,00	2,15	7,10				
600 Ausstattung und Kunstwerke	10.479,00	0,88	2,86		10.203,00	0,88	2,90				
700 Baunebenkosten	914.765,00	76,69	249,25	25,00%	759.349,00	65,37	215,72	24,00%			24,50%
Gesamtkosten DIN 276	5.412.304,00	453,75	1.474,74		4.728.883,00	407,10	1.343,43				

Carsten Kluckow

Aktualisierung der Kennwerte zur BGF

300 Bauwerk - Baukonstruktionen

			Kennwert in €/m² BGF	
a)	Maßgebender Kennwert Vergleichsobjekte	:	788,41	(8/2000)
b)	Index zum Kennwert Vergleichsobjekte	:	98,90	(III/2000)
c)	letzter "verfügbarer" Index (aus Tabelle)	:	98,80	(I/2003)
d)	aktualisierter Kennwert (bezogen auf c)	:	$\frac{788{,}41 \times 98{,}80}{98{,}90}$ =	787,61
e)	aktualisierter Kennwert	:	Prognosewert ↓	
	(bezogen auf mittlere Bauzeit Neubau)	:	787,61 x 100% =	787,61
f)	Kennwert "neu" (auf-/abgerundet)	:	**788**	**€/ m² BGF**

400 Bauwerk - Technische Anlagen

a)	Maßgebender Kennwert Vergleichsobjekte	:	159,52	(8/2000)
b)	Index zum Kennwert Vergleichsobjekte	:	98,90	(III/2000)
c)	letzter "verfügbarer" Index (aus Tabelle)	:	98,80	(I/2003)
d)	aktualisierter Kennwert (bezogen auf c)	:	$\frac{159{,}52 \times 98{,}80}{98{,}90}$ =	159,36
e)	aktualisierter Kennwert	:	Prognosewert ↓	
	(bezogen auf mittlere Bauzeit Neubau)	:	159,36 x 100% =	159,36
f)	Kennwert "neu" (auf-/abgerundet)	:	**159**	**€/ m² BGF**

Carsten Kluckow

Aktualisierung der Kennwerte zum BRI

300 Bauwerk - Baukonstruktionen

			Kennwert in €/m³ BRI	
a)	Maßgebender Kennwert Vergleichsobjekte	:	240,84	(8/2000)
b)	Index zum Kennwert Vergleichsobjekte	:	98,90	(III/2000)
c)	letzter "verfügbarer" Index (aus Tabelle)	:	98,80	(I/2003)
d)	aktualisierter Kennwert (bezogen auf c)	:	$\frac{240{,}84 \times 98{,}80}{98{,}90}$ =	240,60
e)	aktualisierter Kennwert	:	Prognosewert ↓	
	(bezogen auf mittlere Bauzeit Neubau)	:	240,60 x 100% =	240,60
f)	Kennwert "neu" (auf-/abgerundet)	:	**241**	**€/ m³ BRI**

400 Bauwerk - Technische Anlagen

a)	Maßgebender Kennwert Vergleichsobjekte	:	48,73	(8/2000)
b)	Index zum Kennwert Vergleichsobjekte	:	98,90	(III/2000)
c)	letzter "verfügbarer" Index (aus Tabelle)	:	98,80	(I/2003)
d)	aktualisierter Kennwert (bezogen auf c)	:	$\frac{48{,}73 \times 98{,}80}{98{,}90}$ =	48,68
e)	aktualisierter Kennwert	:	Prognosewert ↓	
	(bezogen auf mittlere Bauzeit Neubau)	:	48,68 x 100% =	48,68
f)	Kennwert "neu" (auf-/abgerundet)	:	**49**	**€/ m³ BRI**

Fachhochschule Köln, FB Architektur
Baukostenmanagement

Carsten Kluckow

Kostenschätzung nach DIN 276 auf Grundlage der BGF

Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Menge/Ansatz	Kennwert	Betrag in €	%	%
110	Grundstückswert	721 m²	725,00 €/ m²	522.725,00	91,71%	
120	Grundstücksnebenkosten	522.725 €	3,50%	18.295,38	3,21%	
130	Freimachen			28.980,00	5,08%	
100	**Summe Grundstück**			570.000,38	100%	11,14%
210	Herrichten			12.750,00	21,70%	
220	Öffentliche Erschließung			46.000,00	78,30%	
230	Nichtöffentliche Erschließung				0,00%	
240	Ausgleichsabgaben				0,00%	
200	**Summe Herrichten und Erschließen**			58.750,00	100%	1,15%
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	3770,00 m²	788,00 €/ m²	2.970.760,00	100%	58,06%
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	3770,00 m²	159,00 €/ m²	599.430,00	100%	11,71%
500	**Außenanlagen**			38.750,00	100%	0,76%
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			4.500,00	100%	0,09%
700	**Baunebenkosten**	3.570.190,00 €	24,50%	874.696,55	100%	17,09%
	Gesamtkosten (100 - 700)			5.116.886,93		100%

Bemerkungen:			
Kostenstand:	III Quartal/ 2000	Index Kostenstand:	
Letzter Index (Tabelle):	I Quartal/ 2003	Bauzeit: von - bis:	
Aufgestellt am:	18.04.2003	Bearbeiter:	C. Kluckow

Carsten Kluckow

Kostenschätzung nach DIN 276 auf Grundlage des BRI

Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Menge/Ansatz	Kennwert	Betrag in €	%	%
110	Grundstückswert	721 m²	725,00 €/ m²	522.725,00	91,71%	
120	Grundstücksnebenkosten	522.725 €	3,50%	18.295,38	3,21%	
130	Freimachen			28.980,00	5,08%	
100	**Summe Grundstück**			570.000,38	100%	11,19%
210	Herrichten			12.750,00	21,70%	
220	Öffentliche Erschließung			46.000,00	78,30%	
230	Nichtöffentliche Erschließung				0,00%	
240	Ausgleichsabgaben				0,00%	
200	**Summe Herrichten und Erschließen**			58.750,00	100%	1,15%
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	12250,00 m³	241,00 €/ m³	2.952.250,00	100%	57,95%
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	12250,00 m³	49,00 €/ m³	600.250,00	100%	11,78%
500	**Außenanlagen**			38.750,00	100%	0,76%
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			4.500,00	100%	0,09%
700	**Baunebenkosten**	3.552.500,00 €	24,50%	870.362,50	100%	17,08%
	Gesamtkosten (100 - 700)			5.094.862,88		100%

Bemerkungen:			
Kostenstand:	III Quartal/ 2000	Index Kostenstand:	
Letzter Index (Tabelle):	I Quartal/ 2003	Bauzeit: von - bis:	
Aufgestellt am:	18.04.2003	Bearbeiter:	C. Kluckow