

**Brücke-Museum – Erweiterung und Sanierung**

Bedarfsprogramm Bussardsteig 9 14195 Berlin

Kostenrahmen

Index: 09, Datum 10.06.2022

STUDIO  
QWERTZ**1. FLÄCHEN**

|                          |         |     |
|--------------------------|---------|-----|
| BGF (m²) Bestand         | 1.332,0 | 35% |
| BGF (m²) Erweiterungsbau | 2.503,0 | 65% |
| NUF (m²)                 | 2.248,1 |     |
| TF (m²)                  | 291,4   |     |
| VF (m²)                  | 743,9   |     |
| NRF (m²)                 | 3.283,4 |     |

Die Überprüfung der einzelnen Massen  
und Kostenberechnungen kommt allein  
durch die geprüften Gesamtkosten zum  
Ausdruck.

**2. KOSTENRAHMEN NEUBAU NACH DIN 276 (ALT)**

| KG                            | Kostengruppe 1 Ebene  | Gebäudeteil       | Einheit  | Summe<br>Einheit | €/Einheit       | Summe<br>Sanierung | Summe<br>Erweiterung | Summe €      |     |
|-------------------------------|---|-------------------|----------|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------|-----|
| 200                           | Herrichten und Erschließen  |                   |          |                  |                 | 1.563.000 €        | 165.000 €            | 1.728.000 €  |     |
| 210                           | Herrichten  |                   |          |                  |                 |                    | 100.000 €            | 100.000 €    |     |
| 240                           | Ausgleichsabgaben (Waldumwidmung)   |                   |          |                  |                 |                    | 65.000 €             | 65.000 €     |     |
| 250                           | Übergangsmaßnahmen (Umzug)  |                   |          |                  |                 | 175.000 €          |                      | 175.000 €    | 11. |
| 250                           | Übergangsmaßnahmen (Herrichten Ersatzflächen)                               |                   |          |                  |                 | 300.000 €          |                      | 300.000 €    | 11. |
| 250                           | Übergangsmaßnahmen (Kunsttransport während der Bauzeit)                     |                   |          |                  |                 | 80.000 €           |                      | 80.000 €     | 11. |
| 250                           | Übergangsmaßnahmen (Mietkosten Depot- und Interimsflächen)                  |                   |          |                  |                 | 1.008.000 €        |                      | 1.008.000 €  | 11. |
| 300                           | Bauwerk – Baukonstruktion   |                   |          |                  |                 | 3.453.396 €        | 7.421.517 €          | 10.874.913 € |     |
| 310                           | Baugrube  | Sanierung Bestand | m² BGI   | 1056             | 161 €           | 170.227 €          |                      | 170.227 €    | 1.  |
| 310                           | Baugrube  | Erweiterungsbau   | m³ BGI   | 14300            | 92 €            |                    | 1.312.740 €          | 1.312.740 €  | 5.  |
| 320                           | Gründung  | Sanierung Bestand | m² GRF   | 888              | 438 €           | 389.077 €          |                      | 389.077 €    | 1.  |
| 320                           | Gründung  | Erweiterungsbau   | m² GRF   | 1450             | 622 €           |                    | 902.264 €            | 902.264 €    | 6.  |
| 330                           | Außenwände  | Sanierung Bestand | m² AWF   | 1659             | 916 €           | 1.519.752 €        |                      | 1.519.752 €  | 2.  |
| 330                           | Außenwände  | Erweiterungsbau   | m² AWF   | 1772             | 1.195 €         |                    | 2.116.500 €          | 2.116.500 €  | 4.  |
| 340                           | Innerwände  | Sanierung Bestand | m² IWF   | 243              | 692 €           | 168.229 €          |                      | 168.229 €    | 3.  |
| 340                           | Innerwände  | Erweiterungsbau   | m² IWF   | 476              | 552 €           |                    | 262.696 €            | 262.696 €    | 4.  |
| 350                           | Decken  | Sanierung Bestand | m² DEF   | 339              | 628 €           | 212.984 €          |                      | 212.984 €    | 1.  |
| 350                           | Decken  | Erweiterungsbau   | m² DEF   | 1050             | 535 €           |                    | 561.582 €            | 561.582 €    | 6.  |
| 360                           | Dächer  | Sanierung Bestand | m² DAF   | 982              | 463 €           | 454.331 €          |                      | 454.331 €    | 1.  |
| 360                           | Dächer  | Erweiterungsbau   | m² DAF   | 1450             | 682 €           |                    | 988.465 €            | 988.465 €    | 5.  |
| 370                           | Baukonstruktive Einbauten   | gesamt            |          |                  |                 | 323.670 €          | 608.219 €            | 931.889 €    | 8.  |
| 390                           | sonst. Maßnahmen f. Baukonstr.  | Sanierung Bestand | m² BGF   | 1332             | 105 €           | 140.126 €          |                      | 140.126 €    | 3.  |
| 390                           | Zulage Rückbau Schadstoffe  | Sanierung Bestand | pauschal |                  |                 | 75.000 €           |                      | 75.000 €     | 10. |
| 390                           | sonst. Maßnahmen f. Baukonstr.  | Erweiterungsbau   | m² BGF   | 2503             | 267 €           |                    | 669.052 €            | 669.052 €    | 4.  |
| 400                           | Bauwerk – Technische Anlagen  |                   |          |                  |                 | 1.204.978 €        | 2.503.000 €          | 3.707.978 €  |     |
| 410-490                       |   | Sanierung Bestand | m² BGF   | 1332             | 905 €           | 1.204.978 €        |                      | 1.204.978 €  | 2.  |
| 410-490                       |   | Erweiterungsbau   | m² BGF   | 2503             | 1.000 €         |                    | 2.503.000 €          | 2.503.000 €  | 7.  |
| 500                           | Außenanlagen  |                   |          |                  |                 | 741.446 €          | 1.428.274 €          | 2.169.720 €  |     |
| 510-590                       | Außenanlagen Garten   |                   | m² AF    | 6374             | 280 €           | 619.882 €          | 1.164.838 €          | 1.784.720 €  | 6.  |
| 570                           | Pflanz- und Saatflächen (Ersatzpflanzungen Baumfällung)                     |                   |          |                  |                 |                    | 35.000 €             | 35.000 €     |     |
| 520                           | Umstrukturierung der Parkplätze / Wendehammer                               |                   | m² AF    | 1000             | 350 €           | 121.565 €          | 228.435 €            | 350.000 €    |     |
| 600                           | Ausstattung und Kunstwerke  |                   |          |                  |                 | 382.847 €          | 719.419 €            | 1.102.265 €  |     |
| 610                           | Ausstattung   |                   |          |                  |                 | 305.423 €          | 573.928 €            | 879.351 €    | 8.  |
| 619                           | Informationstechnische Ausstattung  |                   |          |                  |                 | 52.099 €           | 97.901 €             | 150.000 €    | 12. |
| 620                           | Kunstwerke  |                   |          | 0,5%             | auf KG 300+400  | 25.325 €           | 47.589 €             | 72.914 €     | 9.  |
| Summe KG 200-600              |   |                   |          |                  |                 | Σ 7.345.667 €      | 12.237.209 €         | 19.582.876 € |     |
| 700                           | Baunebenkosten  |                   |          |                  |                 | 2.168.604 €        | 4.131.579 €          | 6.300.183 €  |     |
| 720                           | Kosten für einen 2-phasigen offenen Architektenwettbewerb                   |                   |          | 2%               | auf KG 200-600  | 146.913 €          | 244.744 €            | 391.658 €    |     |
| 720                           | Waldfachliches Gutachten  |                   |          |                  |                 |                    | 5.000 €              | 5.000 €      |     |
| 730-740                       | Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung (*5.6), (*5.7) |                   |          | 30%              | auf KG 200-600  | 1.901.300 €        | 3.651.663 €          | 5.552.963 €  |     |
| 730-740                       | Zulage BNB-Zertifizierung/-Bewertung  |                   |          | 5%               | auf Vorposition | 95.065 €           | 182.583 €            | 277.648 €    |     |
| 750                           | Künstlerische Leistungen  |                   |          | 0,5%             | auf KG 300+400  | 25.325 €           | 47.589 €             | 72.914 €     | 9.  |
| Summe KG 200-700              |   |                   |          |                  |                 | Σ 9.514.270 €      | 16.368.789 €         | 25.883.059 € |     |
| in dieser Summe enthalten: UV |   |                   |          |                  |                 | 951.427 €          | 1.636.879 €          | 2.588.306 €  |     |

**3. FIKTIVE INDEXSTEIGERUNG:**

|                                |                                      |   |              |              |              |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|--------------|--------------|--------------|
| - 5,4 % pro Jahr               | Indexsteigerung:                     |   | 4.110.165 €  | 7.071.317 €  | 11.181.481 € |
| - Annahme Projektzeit: 8 Jahre | Summe inkl. Indexsteigerung bis 2030 | Σ | 13.624.435 € | 23.440.105 € | 37.064.540 € |

**4. KOSTENKENNWERTE GESAMTSUMME**

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 6.749 € /m² BGF KG 200-700  | 3.803 € /m² BGF KG 300-400 |
| 11.513 € /m² NUF KG 200-700 | 6.487 € /m² NUF KG 300-400 |

**5. GRUNDLAGEN DER KOSTENERMITTLUNG**

- Grundlage des Kostenrahmens ist der Planungsstand vom 02.12.2021
- Die gewählten Kostenansätze tragen dem besonderen Denkmalwert des Bestandsgebäudes und den daraus resultierenden Anforderungen des LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung und enthalten Zuschläge für BNB und EWG Bn.
- Die Planung wurde mit Ausnahme eines Gastronomieplaners ohne Fach- und Sonderplaner erstellt. Auswirkungen auf die Hochbauplanung und somit auf die Kosten können derzeit noch nicht in vollem Umfang beurteilt werden. Übliche Kostenansätze wurden berücksichtigt. Eine Schadstofferrfassung wurde durchgeführt und ist in die Kostenermittlung eingeflossen.
- Alle Werte sind auf das erste Quartal 2022 indiziert.
- Alle Werte sind in brutto (19% MwSt.) ausgewiesen.

*Siehe Prüfbericht!*

Geprüft  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Bauen und Wohnen  
VI MH

**21. JUNI 2022**

Berlin, .....

i.A.



## Brücke-Museum – Erweiterung und Sanierung

Bedarfsprogramm Bussardsteig 9 14195 Berlin

Kostenrahmen

Index: 09, Datum 10.06.2022

STUDIO  
QWERTZ

6. Für die Ermittlung der Honorare der Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung wurden die Kostengruppen 300-600 vollständig angesetzt, Die Kosten der Kostengruppe 200 wurde mit Ausnahme der Waldumwidmung und der Mietkosten der Übergangsmaßnahmen angesetzt. In den Beratungsleistungen sind restauratorische Objektplanungen und Umzugsplanungen enthalten.
7. Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens, dem Aufwand der Planung unter hohen denkmalsrechtlichen Anforderungen, der zu erwartenden Höhe des Umbauzuschlags und der anrechenbaren, mitzuverarbeitenden Bausubstanz, der restauratorischen Planungen und der notwendigen Bestands- und Bausubstanzuntersuchungen wurde ein erhöhter Wert von 30% für die Planungsleistungen angesetzt.

### 8. QUELLEN

In der Frühen Kostensicherung erfolgte die Kostenermittlung auf Basis von Durchschnittswerten des BKI. Da sich über BKI-Werte weder ein Kunstmuseum mit den dazugehörigen hohen Anforderungen an die Raumklimatik, Gebäudehülle, Ausstellungsräume und Depot noch die Sanierung eines hoch denkmalgeschützten Gebäudes abbilden lassen, wurden die Kostenkennwerte zur Ermittlung des Kostenrahmens konkretisiert. Neben den BKI-Werten wurden Kostenkennwerte aus umgesetzten Bauvorhaben ähnlicher Komplexität und Anforderungen des Denkmalschutzes herangezogen.

1. BKI 2019 Geb. Altbau Umbauten Museen (oberer Wert, da Kunstmuseum)
2. Stadtgeschichtliches Museum, Lahr 2015 (Umbau und Neubau)
3. Botanisches Museum, Berlin 2020 (Umbau)
4. BKI 2020 Geb. Neubau Bibliotheken, Museen und Ausstellungen (oberer Wert da Kunstmuseum)
5. Zentrales Museumsdepot, Weimar 2011 (Neubau)
6. Ikareum Besucherzentrum, Anklam 2021 (Neubau)
7. Mittelwert aus 4. und 5.
8. Siehe Kostenaufstellung Ausstattung, Anlage 07i, Liste 1 und 2
9. ABau 130 Kunst am Bau 2.4
10. Kostenschätzung Rückbau Schadstoffe, BHR Ingenieuregesellschaft mbH
11. Kalkulation Brücke-Museum
12. Kostenansatz analog des geprüften Bedarfsprogramms Berlinische Galerie

