

# Kostenrahmen

ausgestellt für  
**MF Bauprojektentwicklungs GmbH**

## Wohngebäude Neubau

### Ausgangsdaten

Straße des Grundstücks:	Leuchsstr. 38	
Ort des Grundstücks:	80995 München	
Flurstück(e):	3035	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> :	1.160	
Gebäudegrundfläche in m <sup>2</sup> :	300	
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup> :	900	
Wohnfläche (Woflä) in m <sup>2</sup> :	590	Angabe durch Besteller/in; Woflä. wurde nicht auf Plausibilität geprüft

### Kostenkennwerte (KKW) nach DIN 277-1: 2016-01

#### Mittlerer (Bau-) Standard

Beispielauszug für mittleren Standard – Fassade: verputzte monolithische Außenwand, wärmedämmender Hochlochziegel inkl. Füllung, mittlerer Wärmestandard; Fenster: Kunststoff, elektrische Rollläden, Isolierverglasung; Dach: Betondachpfanne; Boden: Fliesen; Innenwandbekleidung Nassraum: Fliesen (2 m hoch); Türen: Kunststoff- / Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte; Fußbodenheizung.

Gebäudeart	Ein- u. Zweifamilienhaus	Doppel- u. Reihenhäuser	Mehrfamilienhaus
€/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.780 €/ m <sup>2</sup>	3.900 €/ m <sup>2</sup>	4.690 €/ m <sup>2</sup>

= KG 300+400, nicht unterkellert,  
inkl. 19% MwSt.

### Kostenkennwerte für Kostengruppe (KG) der 1.Ebene nach DIN 276: 2018-12

KG	Ein- u. Zweifamilienhaus €/ m <sup>2</sup>	Kosten in € gerundet
100 Grundstück	-	-
200 Vorbereitende Maßnahmen	140 €/ m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	160.000 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	3.870 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.280.000 €
400 Bauwerk – Tech. Anlagen	910 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	540.000 €
500 Außenanlagen und Freifl.	260 €/ m <sup>2</sup> Außenfläche	220.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	-
700 Baunebenkosten	860 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	510.000 €
800 Finanzierung	-	-
Summe (200 bis 500+700)		3.710.000 €
<b>Summe gerundet</b>		<b>3.700.000 €</b>

Hinweis: Für eine Vollunterkellerung der Gebäude, ohne evtl. notwendiger Grundwasserabsenkung und Verbauarbeiten, beträgt der Anpassungsfaktor ca. 1,1. Aktueller Kostenstand (4. Quartal 2022).

# Kostenrahmen

## Erläuterung

### DIN 277-1: 2016-01 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Bauwesen-Hochbau

Die Ermittlung des Kostenrahmens wird der Berechnung nach DIN 277-1 zugrunde gelegt.

KKW	Kostenkennwert	Der KKW stellt das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit dar. Als Bezugseinheiten werden Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277-1, sowie DIN 276 (Abschnitt 6 Mengen u. Bezugseinheiten) herangezogen.
BGF	Bruttogrundfläche	Die BGF umfasst die Konstruktionsfläche (KGF) und die Netto-Raumfläche (NRF). Die NRF gliedert sich weiter in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF).
Woflä	Wohnfläche	Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

### DIN 276: 2018-12 Kosten im Bauwesen

Kosten im Hochbau sind Aufwendungen für Güter, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen notwendig sind.

100	Grundstück	Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks entstehen.
200	Vorbereitende Maßnahmen	Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um die Baumaßnahme auf dem Grundstück durchführen zu können. In dieser Berechnung ohne Abbrucharbeiten.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die Technischen Anlagen (KG 400).
400	Bauwerk - Technische Anlagen	Kosten aller im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder fest verbundenen technischen Anlagen.
500	Außenanlagen und Freiflächen	Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen z. B. Wege, Terrasse, Zaun.
600	Ausstattung und Kunstwerke	Einrichtungsgegenstände (Bauherrnabhängig): z. B. Möbel, Küche etc.
700	Baunebenkosten	Ingenieurleistungen für die Planung und Überwachung der Ausführung; Genehmigungen, Betriebskosten während Bauzeit, Vermessung etc.
800	Finanzierung	Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung des Bauprojekts bis zum Beginn der Nutzung anfallen.

### Kostenrahmen

Der Kostenrahmen wird in der Bedarfsplanung ermittelt und dient der Entscheidung über die Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe. Darüber hinaus ist der Kostenrahmen maßgebend für die Kostenschätzung. Die Ermittlung des Kostenrahmens orientiert sich an der quantitativen und qualitativen Merkmalen eines Bauprojektes.

### (Bau-) Standard

Ausgehend von quantitativen und qualitativen Merkmalen, erfolgt die Gliederung in einfachen, mittleren oder hohen Standard. Maßgebend dafür sind die Bauwerkskosten (KG 300+400). Diese werden u. a. von Qualitätsansprüchen der sowohl bautechnischen Anforderung, wie z. B. im Zusammenhang mit der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit, dem Schallschutz oder dem Einbruchschutz, als auch der Baumaterialwahl oder der Bauausführungsart bestimmt.

### Toleranz Kostenrahmen

Ein Kostenrahmen wird in einer frühen Kostenermittlungsstufe bestimmt und kann im Vergleich zu den später tatsächlichen Kosten noch relativ starke Abweichungen aufweisen. Die Kostentoleranz der Werte liegt bei  $\pm 40\%$ .