

# Schlowe, Sanierung Ferienlager Kulturhaus und Bungalows Kostenschätzung



Bauherr **JKBBS e.V.**  
Uhlenhorst 13  
19406 Borkow OT Schlowe

Planung **Ingenieurbüro Klein und Wagner GbR**  
Am Bahnhof 1  
19406 Borkow  
Tel.: 038485 / 17 99 20

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'klein'.

Dipl.-Ing. Andrea Klein  
Borkow, den 05.06.2020

### Vorbemerkung

Der Verein JKBB e.V. ist Pächter eines ehemaligen Kinderferienlagers in 19406 Schlowe in der Gemeinde Borkow im Amt Sterberger Seenlandschaft.

JKBBs steht dabei für "Jugend-, Kultur- und Bildungsarbeit in Berlin und Schlowe".

Das Ferienlager war bis zur Betriebsübernahme kontinuierlich in Betrieb.

In einem ersten Schritt wurde in 2020 ein Betriebsleiterwohnhaus mit Textilwerkstatt neu errichtet.

Das Gebäude ist als hochgedämmter Holzrahmenbau mit hauptsächlich ökologischen Baustoffen ausgeführt. Der Zeltplatz und die allgemeinen Sanitäreinrichtungen wurden so hergerichtet, dass eine Belegung des Ferienlagers weiter erfolgen konnte.

Die vorliegende Kostenschätzung betrachtet die nötigen folgenden Planungs- und Arbeitsschritte im Rahmen des Gesamtvorhabens. Eine Splitting in Bauabschnitte erscheint sinnvoll. Größe und Gegenstand der Bauabschnitte wird sich an finanziellen Möglichkeiten ausrichten müssen. Ein erster möglicher Bauabschnitt sollte aus Sicht des JKBBs e.V. die Sanierung des Kulturhauses mit Café, sowie den Abriss und Neubau von ganzjährig nutzbaren Bungalows umfassen.

Bestandteil der Kostenschätzung ist der Lageplan E1 des Ingenieurbüros Klein und Wagner, auf dem die Funktionszuordnungen der einzelnen Gebäude erkennbar sind.

Das dort auch eingetragene sogenannte Finnhaus ist in den 80iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts erbaut. Hier soll von vornherein ein separates Konzept aufgestellt werden. Dieses Gebäude ist nicht Bestandteil der vorliegenden Kostenschätzung.

### Kulturhaus



Das ehemalige Stall- bzw. Scheunengebäude besteht aus drei Gebäudeteilen.

Das um 1900 herum errichtete, zweigeschossige Kerngebäude wurde in den vergangenen Jahren ausschließlich als Lagerraum genutzt.



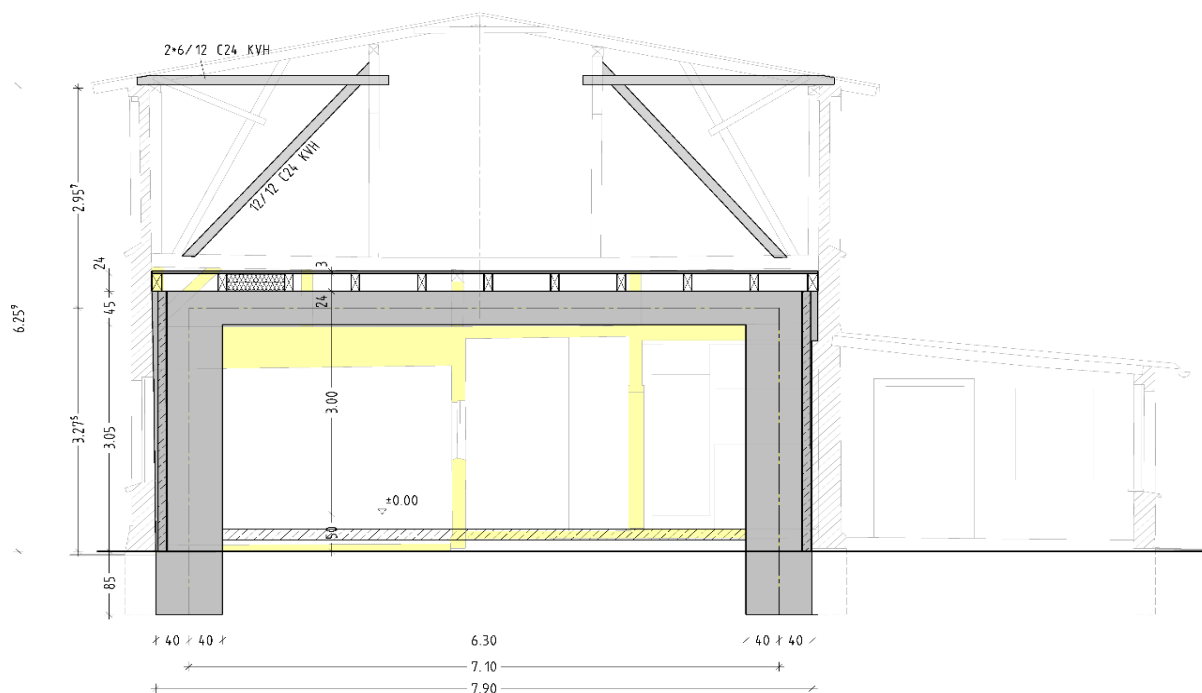
Die aufgeständerte Pfeildachkonstruktion wurde stellenweise und nicht durchgängig fachgerecht saniert.

Dachschalung und Deckung sind in den letzten Jahren saniert worden.

Die ehemals steinsichtige Fassade ist mit einem Anstrich versehen.

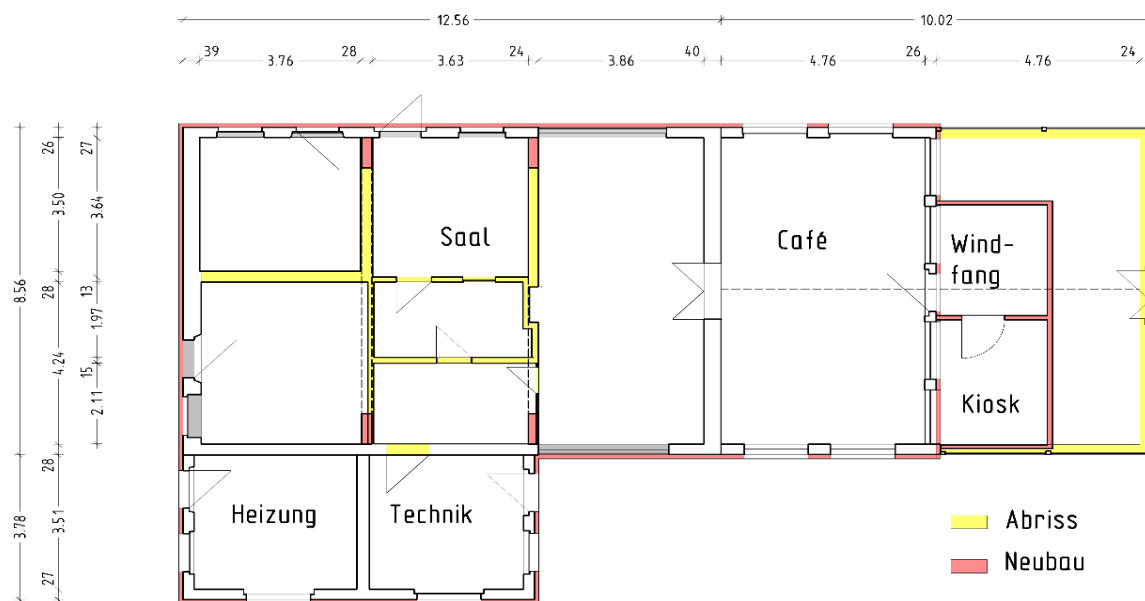
Im Erdgeschoss soll ein Saal für Veranstaltungen (Konzerte, Lesungen...) entstehen. Dazu müssen die Innenwände entfernt und die Holzbalkendecke höher gelegt werden. Die Aussteifung des Gesamtgebäudes sollen zwei neue innere Rahmen aus Stahlbeton übernehmen. Sie dienen auch als Zwischenauflager für die neuen Holzbalken.

Die thermische Hülle endet mit der neuen Decke, das Obergeschoss wird in die Saalnutzung nicht einbezogen.



Das Gebäude muss mit einer Außendämmung versehen werden, im oberen Bereich wird eine Holzverschalung angeordnet.

Der südlichere der beiden später ergänzten Flachbauten soll abgerissen werden. In dem anderen Raum entsteht ein Café. Davor werden im Eingangsbereich ein Windfang und ein Kiosk neu errichtet.





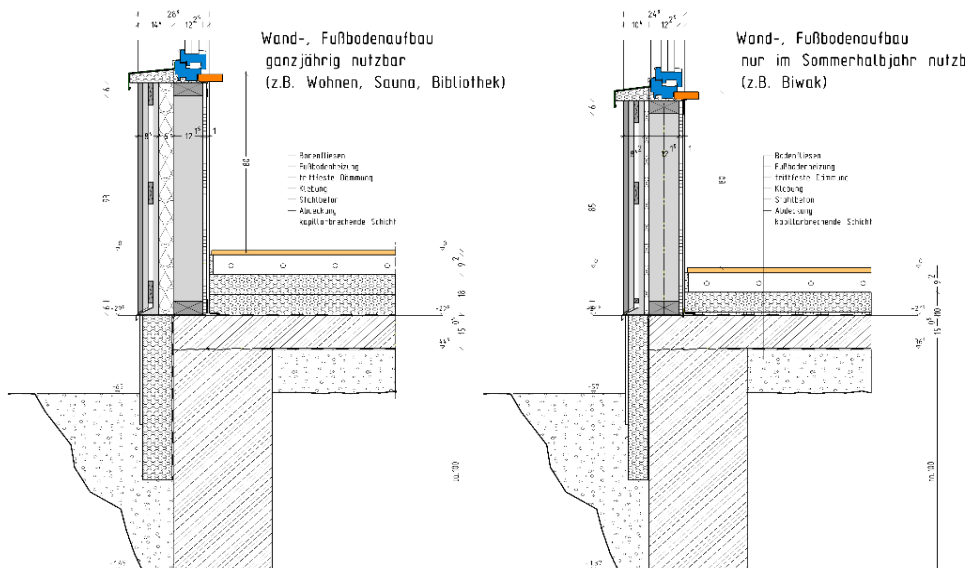
**Bungalows**

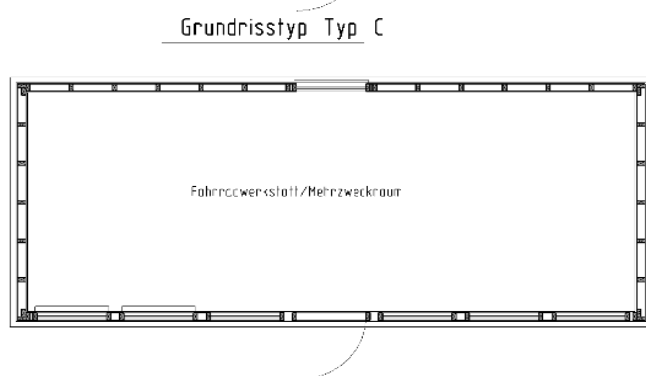
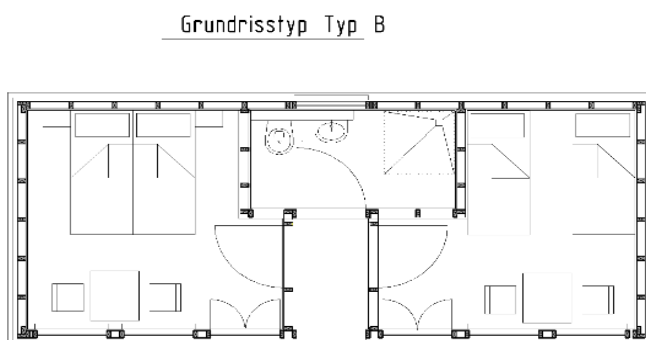
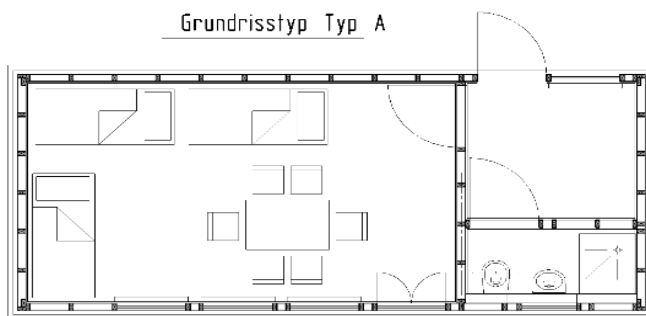
Die Bungalows sind in den 70iger Jahren des letzten Jahrhunderts aufgebaut worden. Eine Sanierung der Gebäude ist finanziell und technisch nicht mehr sinnvoll.



Es wird angestrebt, nach dem Abriss auf der vorhandenen Gründung neue, einfache Holzbungalows in Holzrahmenbauweise aufzustellen.

Verschiedene Grundrisstypen und verschiedene Wandaufbauten werden den unterschiedlichen Nutzungsarten Rechnung tragen.





Einige der vorhandenen Bungalows werden ersatzlos abgerissen.  
Diese Arbeiten und auch die Einrichtung der Bungalows werden teilweise in Eigenleistung erbracht.

### Schlussbemerkung

Alle geschilderten Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.  
Vorabgesprächen mit dem zuständigen Amt im Landkreis Ludwigslust-Parchim sind erfolgt.

Bauanträge und Anträge auf Nutzungsänderung werden mit Beginn der Einzelmaßnahmen gestellt.

Borkow, den 05.06.2020  
Dipl.-Ing. Andrea Klein

		Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis	Gesamtpreis
<b>1.1 Saal</b>						
<b>KG 300</b>						
1	Außengerüst	274	m <sup>2</sup>	20,00 €	5.480,00 €	
2	Abriss Wände	24	m <sup>3</sup>	100,00 €	2.400,00 €	
3	Abriss Fußboden	94	m <sup>2</sup>	35,00 €	3.290,00 €	
4	Abriss Holzbalkendecke, Unterdecke	94	m <sup>2</sup>	55,00 €	5.170,00 €	
5	Dachkonstruktion sanieren	1	psch.	7.500,00 €	7.500,00 €	
6	Holzbalkendecke neu	94	m <sup>2</sup>	100,00 €	9.400,00 €	
7	Dämmung, Unterdecke in Decke über EG	94	m <sup>2</sup>	35,00 €	3.290,00 €	
8	Sohlplatte, Dämmung, Fußboden neu	94	m <sup>2</sup>	120,00 €	11.280,00 €	
9	Fenster-, Türöffnungen schließen	5	m <sup>3</sup>	500,00 €	2.500,00 €	
10	Fenster, Türen neu	4	Stck.	1.500,00 €	6.000,00 €	
11	Rissanierungen	30	lfd.m	70,00 €	2.100,00 €	
12	Sanierung Gesims	8	lfd.m	50,00 €	400,00 €	
13	Ringanker neu	24	lfd.m	80,00 €	1.920,00 €	
14	Stahlbetonrahmen	3	m <sup>3</sup>	950,00 €	2.850,00 €	
15	Gründung Stahlbetonrahmen	1	m <sup>3</sup>	750,00 €	750,00 €	
16	Außendämmung Außenwand	145	m <sup>2</sup>	95,00 €	13.775,00 €	
17	Türöffnung neu herstellen	1	Stck.	900,00 €	900,00 €	
18	Revisionsgang	1	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €	
19	Türen, neu	2	Stck.	1.500,00 €	3.000,00 €	
20	Dachrinnen, Fallrohre	38	lfd.m	35,00 €	1.330,00 €	
21	Technikempore	1	psch.	4.500,00 €	4.500,00 €	
22	Treppe	1	psch.	2.500,00 €	2.500,00 €	
23	WC- Raum	1	psch.	7.500,00 €	7.500,00 €	
24	Sanierung Sockelmauerwerk	1	psch.	5.000,00 €	5.000,00 €	
25	Holzverschalung Dachgeschoss	97	m <sup>2</sup>	85,00 €	8.245,00 €	
26	Sanierung Dachdeckung	1	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €	
27	Einbauten (Bühne, Nebenflächen)	1	psch.	10.000,00 €	10.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>						<b>125.080,00 €</b>

<b>1.2 Café</b>						
<b>KG 300</b>						
1	Abriss Vorbau	1	psch.	6.000,00 €	6.000,00 €	
2	Abriss Lüfterhaube	1	Stck.	200,00 €	200,00 €	
3	Aufsparren, neu	48	m <sup>2</sup>	35,00 €	1.680,00 €	
4	Dämmung oberhalb vorh. Dachebene	48	m <sup>2</sup>	30,00 €	1.440,00 €	
5	Unterdach	48	m <sup>2</sup>	20,00 €	960,00 €	
6	Dachdeckung, neu, Trapezblech	48	m <sup>2</sup>	95,00 €	4.560,00 €	
7	Dachrinnen, Fallrohre	16	lfd.m	35,00 €	560,00 €	
8	Fenster	8	Stck.	900,00 €	7.200,00 €	
9	Türen	1	Stck.	1.200,00 €	1.200,00 €	
10	Außendämmung Außenwand	59	m <sup>2</sup>	95,00 €	5.605,00 €	
11	Fußboden, Sohle	38	m <sup>2</sup>	90,00 €	3.420,00 €	
12	Neubau Windfang/Kiosk	17	m <sup>2</sup>	1.000,00 €	17.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>						<b>49.825,00 €</b>

<b>1.3 Raum für Technik/Heizung</b>						
<b>KG 300</b>						
1	Dachdeckung	35	m <sup>2</sup>	70,00 €	2.450,00 €	
2	Dachkonstruktion	35	m <sup>2</sup>	100,00 €	3.500,00 €	
3	Dämmung in Dachebene	35	m <sup>2</sup>	20,00 €	700,00 €	
4	Fenster	4	Stck.	1.200,00 €	4.800,00 €	
5	Türen	3	Stck.	1.200,00 €	3.600,00 €	
6	Bodenplatte, Fußboden	26	m <sup>2</sup>	190,00 €	4.940,00 €	

		<i>Menge</i>	<i>Einheit</i>	<i>Einheitspreis</i>	<i>Gesamtpreis</i>	<i>Gesamtpreis</i>
<b>Summe KG 300</b>						19.990,00 €
<b>Gesamtgebäude</b>						
<b>KG 400</b>						
1	Elektroanlage	1	Stck.	8.000,00 €	8.000,00 €	
2	Sanitäreinrichtung WC, Küche, Tresen	1	psch.	4.500,00 €	4.500,00 €	
3	Heizung (Vergaser, Puffer, Installation)	1	psch.	20.000,00 €	20.000,00 €	
4	Abwasser, Trinkwasser	1	psch.	5.000,00 €	5.000,00 €	
<b>Summe KG 400</b>						37.500,00 €
<b>Gesamtgebäude</b>						
<b>KG 600</b>						
1	Technische Ausstattung	1	psch.	20.000,00 €	20.000,00 €	
2	Bestuhlung	1	psch.	5.000,00 €	5.000,00 €	
3	Einrichtung	1	psch.	5.000,00 €	5.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>						30.000,00 €
<b>Zusammenfassung</b>						
<b>KG 300, netto</b>						194.895,00 €
<b>KG 400, netto</b>						37.500,00 €
<b>KG 600, netto</b>						30.000,00 €
<b>KG 300+KG400+KG600, netto</b>					262.395,00 €	262.395,00 €

	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis	Gesamtpreis
<b>2.1 Wohnbungalows, Typ Biwak</b>					
<b>KG 300</b>					
Fläche als Kostengrundlage	40	m <sup>2</sup>	500,00 € /m <sup>2</sup>		
Zwischensumme je Bungalow			20.000,00 €		
Gesamtsumme für 6 Bungalows	6	Stck.	20.000,00 €	120.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>					120.000,00 €
<b>KG 400</b>					
Elektroanlage	6	Stck.	0,00 €	0,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					0,00 €
<b>KG 600</b>					
Einrichtung	6	psch.	500,00 €	3.000,00 €	
Ofen	6	psch.	500,00 €	3.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>					6.000,00 €
<b>2.2 Wohnbungalows, ganzjährig nutzbar</b>					
<b>KG 300</b>					
Fläche als Kostengrundlage	40,00	m <sup>2</sup>	1.000,00 € /m <sup>2</sup>		
Zwischensumme je Bungalow			40.000,00 €		
Gesamtsumme für 6 Bungalows	6	Stck.	40.000,00 €	240.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>					240.000,00 €
<b>KG 400</b>					
Elektroanlage	6	Stck.	650,00 €	3.900,00 €	
Sanitäreinrichtung WC, Dusche	6	Stck.	2.000,00 €	12.000,00 €	
Heizung	6	Stck.	500,00 €	3.000,00 €	
Abwasser	6	Stck.	750,00 €	4.500,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					23.400,00 €
<b>KG 600</b>					
Einrichtung	6	psch.	2.000,00 €	12.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>					12.000,00 €
<b>2.3 Funktionsbungalows, einfache Bauart</b>					
Fahrradschuppen		B13			
Werkstatt		B14			
Tierstall		B15			
Tenne/Unterstand		B17			
<b>KG 300</b>					
Fläche als Kostengrundlage	40,00	m <sup>2</sup>	400,00 € /m <sup>2</sup>		
Zwischensumme je Bungalow			16.000,00 €		
Gesamtsumme für 4 Bungalows	4	Stck.	16.000,00 €	64.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>					64.000,00 €
<b>KG 400</b>					
Elektroanlage	4	Stck.	200,00 €	800,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					800,00 €



	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis	Gesamtpreis
<b>KG 600</b>					
Einrichtung	4	psch.	500,00 €	2.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>					2.000,00 €

**2.4 Funktionsbungalows, ganzjährig nutzbar**

Mehrzweckraum	B2				
Theater	B12				
Bücherei	B18				
Sauna	B20				
<b>KG 300</b>					
Fläche als Kostengrundlage	40,00	m <sup>2</sup>	1.000,00 € /m <sup>2</sup>		
Zwischensumme je Bungalow			40.000,00 €		
Gesamtsumme für 4 Bungalows	4	Stck.	40.000,00 €	160.000,00 €	
<b>Summe KG 300</b>					160.000,00 €
<b>KG 400</b>					
Elektroanlage	4	Stck.	400,00 €	1.600,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					1.600,00 €
<b>KG 600</b>					
Einrichtung	4	psch.	1.500,00 €	6.000,00 €	
<b>Summe KG 600</b>					6.000,00 €

**2.5 Abriss**

<b>KG 300</b>					
Abriss ohne Ersatz	9	Stck.	2.500,00 €	22.500,00 €	
Abriss mit Wiederaufbau	19	Stck.	2.500,00 €	47.500,00 €	
<b>Summe KG 300</b>					70.000,00 €

**Zusammenfassung**

<b>KG 300, netto</b>					654.000,00 €
<b>KG 400, netto</b>					25.800,00 €
<b>KG 600, netto</b>					26.000,00 €
<b>KG 300+KG400+KG600, netto</b>				705.800,00 €	705.800,00 €

	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis	Gesamtpreis
<b>3.1 Elektroversorgung</b>					
<b>KG 400</b>					
Versorgung	250	lfd.m	30,00 €	7.500,00 €	
Unterverteiler, Zwischenzähler	13	Stck.	400,00 €	5.200,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					12.700,00 €
<b>3.2 Zuwasser</b>					
<b>KG 400</b>					
Grundstücksanschluss	1	psch.	12.000,00 €	12.000,00 €	
Versorgung	300	lfd.m	40,00 €	12.000,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					24.000,00 €
<b>3.3 Abwasser</b>					
<b>KG 400</b>					
Versorgung	300	lfd.m	50,00 €	15.000,00 €	
<b>Summe KG 400</b>					15.000,00 €
<b>Zusammenfassung</b>					
<b>KG 400, netto</b>				51.700,00 €	51.700,00 €

**Kostenzusammenstellung KG 300**

1.	Kulturhaus	194.895,00 €
2.	Bungalows	654.000,00 €
	<b>KG300, netto</b>	<b>848.895,00 €</b>

**Kostenzusammenstellung KG 400**

1.	Kulturhaus	37.500,00 €
2.	Bungalows	25.800,00 €
3.	Erschließung	51.700,00 €
	<b>KG400, netto</b>	<b>115.000,00 €</b>

**Kostenzusammenstellung KG 600**

1.	Kulturhaus	30.000,00 €
2.	Bungalows	26.000,00 €
	<b>KG600, netto</b>	<b>56.000,00 €</b>

**Objektplanung (Teil 3 HOAI 2013) - Honorarermittlung**

Abschnitt 1, Gebäude (§33 - §37)

## Baukosten, netto

KG 300, netto	848.895,00 €
KG 400, netto	115.000,00 €
anrechenbare Kosten nach § 33 (1)	963.895,00 €

## Honorarzone III, Mindestsatz

Grundhonorar 100% nach Tafel zu §35: 111.956,47 €

Leistungsphasen	Grundleistungen	% HOAI	% Vertrag	€
1	Grundlagenermittlung Voraussetzungen für Planungsaufgabe	2	2	2.239,13 €
2	Vorplanung Wesentl. Teile der Planungsaufgabe	7	7	7.836,95 €
3	Entwurfsplanung Lösen der Planungsaufgabe	15	15	16.793,47 €
4	Genehmigungsplanung Erarbeiten, Einreichen Bauvorlage	3	3	3.358,69 €
5	Ausführungsplanung Erarbeiten Ausführungspläne	25	25	27.989,12 €
6	Vorbereitung der Vergabe Leistungsverz., Mengenerm.	10	10	11.195,65 €
7	Mitwirkung bei der Vergabe Kostenermittlung, Auftragsvergabe	4	4	4.478,26 €
8	Objektüberwachung Überwachung der Ausführung	32	32	35.826,07 €
9	Objektbetreuung/ Dok. Mängelüberwachung, Dokumentation	2	0	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>100</b>	<b>98</b>	<b>109.717,34 €</b>
Umbauszuschlag nach § 12, nur LPH 8			20	7.165,21 €
Summe mit Umbauszuschlag				116.882,56 €
Nebenkosten			3	3.506,48 €
Summe netto				<b>120.389,04 €</b>
MWSt. 19%				22.873,92 €
Summe brutto				143.262,95 €



**Fachplanung (Teil 4 HOAI 2013) - Honorarermittlung**

Abschnitt 1, Tragwerksplanung (§49 - §52)

## Baukosten, netto

KG 300, Rohbau, netto	848.895,00 €
KG 400, netto	115.000,00 €
anrechenbare Kosten nach § 50 (1) KG300 55%, KG400 10%	478.392,25 €

## Honorarzone III, Mindestsatz

Grundhonorar 100% nach Tafel zu §52	43.069,03 €
-------------------------------------	-------------

Leistungsphasen	Grundleistungen	% HOAI	% Vertrag	€
1	Grundlagenermittlung Klären der Aufgabenstellung	3	3	1.292,07 €
2	Vorplanung Erarbeiten des statisch- konst. Konzepts	10	10	4.306,90 €
3	Entwurfsplanung Erarbeiten der Tragwerkslösung	15	15	6.460,35 €
4	Genehmigungsplanung Anfertigen der Stat.Ber.+ Pos.-pläne	30	30	12.920,71 €
5	Ausführungsplanung Tragwerksausführungszeichnungen	40	40	17.227,61 €
6	Mitwirkung bei der Vergabe Beitrag zu Mengenerm. + Leistungsverz.	2	0	0,00 €
<b>Besondere Leistungen</b>				
8	Objektüberwachung Kontrolle der Ausf.,Übereinstimmung		0	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>100</b>	<b>98</b>	<b>42.207,65 €</b>
Umbauschlag nach § 52(4)			20	8.441,53 €
Summe mit Umbauschlag				50.649,18 €
Nebenkosten			3	1.519,48 €
Summe netto				<b>52.168,66 €</b>
MWSt. 19%				9.912,04 €
Summe brutto				62.080,70 €

**II. Kostenzusammenstellung KG 700**

1.	Objektplanung	120.389,04 €
2.	Tragwerksplanung	52.168,66 €
3.	Nachweis nach EnEV	4.500,00 €
4.	Aufmaß	1.521,63 €
5.	Emmissionsschutzgutachten	2.200,00 €
6.	SiGeKo	2.500,00 €

**KG700, netto****183.279,32 €**

## Zusammenfassung

<b>Summe KG 300</b>	<b>848.895,00 €</b>
<b>Summe KG 400</b>	<b>115.000,00 €</b>
<b>Summe KG 600</b>	<b>56.000,00 €</b>
<b>Summe KG 700</b>	<b>183.279,32 €</b>
<b>Gesamtsumme Netto</b>	<b>1.203.174,32 €</b>
MWSt. 19%	228.603,12 €
<b>Gesamtsumme Brutto</b>	<b>1.431.777,44 €</b>
Nebenkostenanteil	15%