

## Kostenschätzung Baulicher Komplex Palais Rastede



### 1. Palais

#### 1.1 Baumaßnahmen in Verbindung mit Nutzungserweiterung und energetischen Maßnahmen

Die folgenden Baumaßnahmen im Palais beziehen sich auf das in den 80er Jahren durchgeführte Restaurierungskonzept und sollen den historischen Bestand weiter stärken und sichern.

Die damals hergestellten Raumfassungen müssen in Teilen überarbeitet werden. Im Obergeschoß sollte das Sanierungskonzept ergänzt werden.

Die noch im Originalzustand erhaltenen Fenster und Eingangstüren benötigen eine Instandsetzung, auch die Heizungstechnik muss erneuert werden. Die Innen- und Außenanstriche müssen nach inzwischen 30 Jahren erneuert werden.

- Umbaumaßnahmen für die Nutzungserweiterung - Bereich Veranstaltung	35.000,00 €
- Erneuerung der WC Anlagen	20.000,00 €
- Fenster (Instandsetzung, Dichtungsmaßnahmen, Anstrich ggf. Vorsatzfenster)	80.000,00 €
- Bauarbeiten in Verbindung mit der Erneuerung der Heizungsanlage	15.000,00 €
- Tischlerarbeiten in Verbindung mit Umbaumaßnahmen und energetischer Ertüchtigung	25.000,00 €

#### 1.2 Instandsetzung der Haustechnik

- Heizung (Erweiterung der vorhandenen Heizungsanlage)	40.000,00 €
- Elektroanlage - Instandsetzung, Erweiterung	20.000,00 €
- Brandmeldeanlage?	10.000,00 €

#### 1.3 Malerarbeiten Innenbereich

- Innenanstrich Wände, Decken ca. 1.800 m <sup>2</sup> inkl. Schutzmaßnahmen und Gerüste	36.000,00 €
- Innenanstrich Türen, Lambris, Einbauten	14.000,00 €

**1.4 Überarbeitung der Fußböden**

- Ölwäsche, Nachölen ca. 440 m <sup>2</sup>	14.000,00 €
- Bodenergänzungen, ca. 40 m <sup>2</sup> (Umbaumaßnahmen)	10.000,00 €
- Überarbeitung der Bodenbeläge mit historischen Fassungen, ca. 60 m <sup>2</sup>	5.000,00 €

**1.5 Überarbeitung der heutigen Fassung EG, Freilegung der Malerarbeiten im OG**

Restauratorische Maßnahmen im EG, Überarbeitung / Ergänzung	50.000,00 €
Restauratorische Maßnahmen im Treppenhaus und OG	70.000,00 €

**1.6 Maßnahme im DG**

- Reparaturen, Holzschutz	20.000,00 €
---------------------------	-------------

**1.7 Malerarbeiten Außen**

- Außenanstrich	30.000,00 €
- Gerüstarbeiten	20.000,00 €

Zwischensumme KG 300-400

514.000,00 €**1.8 Außenanlagen**

- Bereich Pflasterflächen	10.000,00 €
- Gartenbereich	10.000,00 €

**1.9 Möblierung**

- Bereich Veranstaltung

Stühle

45 St x 250,00 € €/St	11.250,00 €
-----------------------	-------------

Tische

8 St x 1.100,00 € €/St	8.800,00 €
------------------------	------------

- sonstige Möbel

3 St x 3.500,00 € €/St	10.500,00 €
------------------------	-------------

Einbaumöbel

1 St x 2.500,00 € €/St	2.500,00 €
------------------------	------------

Beleuchtungskörper

1 psch x 5.500,00 € €/St	5.500,00 €
--------------------------	------------

- Bereich Ausstellung

0,00 €

<b>Gesamtsumme</b>	netto	<b>572.550,00 €</b>
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)		<u>114.510,00 €</u>

Zwischensumme	netto	687.060,00 €
+ 19% MwSt		<u>130.541,40 €</u>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b><u>817.601,40 €</u></b>
--------------------	---------------	----------------------------

## 2. Nebengebäude (heute Gemeindearchiv)

Alternativ zur heutigen Archivnutzung kann das Nebengebäude auch für kleine Gastronomie oder / und als Büroräume benutzt werden.

Die Unterbringung der Gastronomie (Kaffe, Gastronomie mit Catering etc.) ist nur in Verbindung mit Umbaumaßnahmen möglich.

Wichtig für die Nutzung der Gesamtanlage ist die Wiederherstellung des historischen Zugangs der Kellerräume. Zusätzlich ermöglicht der neue Zugang die vielfältige Nutzung der Freiflächen im Bereich des Wirtschaftshofs. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Reaktivierung der historischen Küche dargestellt (heutige Garagen).

### 2.1 Sanierung und Umbau der Kellerräume

- Sanierung und Umbau des Kellerraumes inkl. Einbau der WC - Anlage

Errichten des neuen Zuganges

320 m<sup>3</sup> x 300,00 €/m<sup>3</sup> 96.000,00 €

- Wiederherstellung und Sanierung der ehemaligen Küche

240 m<sup>3</sup> x 350,00 €/m<sup>3</sup> 84.000,00 €

### 2.2 Sanierung und Umbau des EG und OG

- Maßnahme im EG inkl. energetische Maßnahmen

450 m<sup>3</sup> x 290,00 €/m<sup>3</sup> 130.500,00 €

- Maßnahme im DG und Dachboden inkl. energetische Maßnahmen

320 m<sup>3</sup> x 250,00 €/m<sup>3</sup> 80.000,00 €

Zwischensumme KG 300-400

390.500,00 €

### 2.3 Möblierung

- Bereich Veranstaltung, Café

30.000,00 €

Stühle  
30 St x 250,00 €/St 7.500,00 €

Tische  
14 St x 550,00 €/St 7.700,00 €

- sonstige Möbel  
3 St x 3.500,00 €/St 10.500,00 €

Einbaumöbel / Küche  
1 psch 25.000,00 €

- Bürobereich

Stühle  
12 St x 250,00 €/St 3.000,00 €

Tische  
9 St x 1.100,00 €/St 9.900,00 €

- sonstige Möbel  
1 psch 15.000,00 €

### 2.4 Außenanlagen

- Bereich Wirtschaftshof ca. 300 m<sup>2</sup> 45.000,00 €

- Gartenbereich ca. 200 m<sup>2</sup> 30.000,00 €

**Gesamtsumme netto 574.100,00 €**

+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden) 114.820,00 €

Zwischensumme netto 688.920,00 €

+ 19% MwSt 130.894,80 €

**Gesamtsumme brutto 819.814,80 €**

### 3. Veranstaltungsraum inkl. Schmiede und Marstall

---

Beide Gebäude (Schmiede und Marstall) haben über Jahrzehnte keine Gebäudeunterhaltung erfahren, der Bestand ist gefährdet. Die veranlagten Kosten berücksichtigen die Instandsetzung des Bestandes. Das Einbeziehen der beiden Gebäude in Bereich der Veranstaltung ist bei P.3.3 berücksichtigt

#### 3.1 Ehemalige Schmiede

90 m <sup>3</sup> x 250,00 €/m <sup>3</sup>	22.500,00 €
---	-------------

#### 3.2 Kleiner Marstall

205 m <sup>3</sup> x 220,00 €/m <sup>3</sup>	45.100,00 €
--	-------------

#### 3.3 Neubau Veranstaltung

630 m <sup>3</sup> x 450,00 €/m <sup>3</sup>	283.500,00 €
--	--------------

Gesamtsumme	netto	351.100,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20 % (Architekten, Ingenieure, Behörden)		<u>70.220,00 €</u>

Zwischensumme	netto	421.320,00 €
+ 19% MwSt		80.050,80 €

<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b><u>501.370,80 €</u></b>
--------------------	---------------	----------------------------

### 4. Außenanlagen im Bereich der Wirtschaftsbauten

---

Bei der Betrachtung der Gesamtanlage des Palaisgartens kann der angesprochene Bereich auch als Betriebshof gewertet werden. Um einen ganzjährigen Betrieb zu sichern werden folgende Tiefbaumaßnahmen notwendig.

#### 4.1 Erweiterung der Klinkerwege

Bereich der Wirtschaftshäuser, ca. 100 m <sup>2</sup>	15.000,00 €
---	-------------

#### 4.2 Nachpflanzung und Umgestaltung der Grünanlagen

im Bereich des Wirtschaftshofes	5.000,00 €
---------------------------------	------------

Gesamtsumme	netto	20.000,00 €
+ Baunebenkosten 16% (Architekten)		<u>3.200,00 €</u>

Zwischensumme	netto	23.200,00 €
+ 19% MwSt		4.408,00 €

<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b><u>27.608,00 €</u></b>
--------------------	---------------	---------------------------

**5. Torhaus Nr. 21**

Bei der langfristigen Überlegung ist die Unterbringung der Touristeninfo für den Residenzort Rastede in einem der Torhäuser vorgesehen. Um das Palais nachhaltig von seiner Raumnot zu entlasten, können auch die Büroräume in einem der Torhäuser untergebracht werden. Ein Großteil der Baumaßnahmen fordert der eingetretene Sanierungsstau, der heute die bisherige Wohnnutzung untersagt.

**5.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich**

190 m <sup>3</sup>	x	160,00 €/m <sup>3</sup>	30.400,00 €
--------------------	---	-------------------------	-------------

**5.2 Umbau und Sanierungsmaßnahmen im EG**

603 m <sup>3</sup>	x	250,00 €/m <sup>3</sup>	150.750,00 €
--------------------	---	-------------------------	--------------

**5.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich (ohne Dachdeckung)**

295 m <sup>3</sup>	x	160,00 €/m <sup>3</sup>	47.200,00 €
--------------------	---	-------------------------	-------------

**5.4 Instandsetzung außen**

Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau	25.000,00 €
--	-------------

Gesamtsumme	netto	253.350,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20% (Architekten, Ingenieure, Behörden)		<u>50.670,00 €</u>

Zwischensumme	netto	304.020,00 €
+ 19% MwSt		57.763,80 €

<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b><u>361.783,80 €</u></b>
--------------------	---------------	----------------------------

**6. Torhaus Nr. 25**

Für den Betrieb der Gesamtanlage "Palais Rastede" soll im Torhaus Nr. 25 eine Büroeinheit eingerichtet werden. Wie im Torhaus Nr. 21 wurde die Wohnnutzung aufgrund des Gebäudezustands aufgegeben. Analog dem Torhaus Nr. 21 spiegelt die folgende Kostenaufstellung eine ganzheitliche Sanierung wieder.

**6.1 Maßnahmen im Keller und Sockelbereich**

130 m <sup>3</sup>	x	160,00 €/m <sup>3</sup>	20.800,00 €
--------------------	---	-------------------------	-------------

**6.2 Sanierung des Wohnbereiches im EG**

470 m <sup>3</sup>	x	220,00 €/m <sup>3</sup>	103.400,00 €
--------------------	---	-------------------------	--------------

**6.3 Sanierungsmaßnahmen im Dachbodenbereich inkl. Neudeckung (keine Wohnräume)**

205 m <sup>3</sup>	x	150,00 €/m <sup>3</sup>	30.750,00 €
--------------------	---	-------------------------	-------------

**6.4 Instandsetzung außen**

Reparaturmaßnahmen Fassaden, Anstriche inkl. Gerüstbau	17.000,00 €
--	-------------

Gesamtsumme	netto	171.950,00 €
+ Baunebenkosten ca. 20 % (Architekten, Ingenieure)		<u>34.390,00 €</u>

Zwischensumme	netto	206.340,00 €
+ 19% MwSt		<u>39.204,60 €</u>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b><u>245.544,60 €</u></b>
--------------------	---------------	----------------------------

**6a Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 - Stall**

Das Nebengebäude zum Torhaus Nr. 25 wird als Abstellfläche für die Gerätschaften der Gebäudebewirtschaftung notwendig.

Instandsetzung			
300 m <sup>3</sup>	x	150,00 €/m <sup>3</sup>	45.000,00 €
Gesamtsumme			netto 45.000,00 €
+ Baunebenkosten ca. 16% (Architekten)			<u>7.200,00 €</u>
Zwischensumme			netto 52.200,00 €
+ 19% MwSt			<u>9.918,00 €</u>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto <u>62.118,00 €</u></b>

**7. Außenanlagen im Bereich der Torhäuser**

Mit dem erfolgten Baumeinschlag im Bereich der Torhäuser wird eine Neuaufforstung notwendig, wobei auch das historische Erscheinungsbild wieder hergestellt werden soll. Die Tiefbaumaßnahmen werden auch notwendig, um den Anschluss an das bereits sanierte Wegesystem im Bereich der Umfahrt herzustellen.

- Ergänzung der Pflasterflächen			
ca. 100 m <sup>2</sup>	x	120,00 €/m <sup>2</sup>	12.000,00 €
- Sanierung der Schotterwege			
ca. 250 m <sup>2</sup>	x	30,00 €/m <sup>2</sup>	7.500,00 €
- Grünanlagen inkl. Einfriedung			
ca. 1500 m <sup>2</sup>			10.000,00 €
Gesamtsumme			netto 29.500,00 €
+ Baunebenkosten (Architekten)			<u>5.000,00 €</u>
Zwischensumme			netto 34.500,00 €
+ 19% MwSt			<u>6.555,00 €</u>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>brutto <u>41.055,00 €</u></b>

**Kostenzusammenstellung**

1. Palais	brutto	817.601,40 €
2. Nebengebäude inkl. ehem. Küche und Außenanlagen	brutto	819.814,80 €
3. Veranstaltungsraum Schmiede und Marstall	brutto	501.370,80 €
4. Außenanlagen zu 3	brutto	27.608,00 €
5. Torhaus Nr. 21	brutto	361.783,80 €
6. Torhaus Nr. 25	brutto	245.544,60 €
6a. Nebengebäude zu Nr. 25	brutto	62.118,00 €
7. Außenanlagen zu 5. und 6.	brutto	41.055,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>brutto</b>	<b>2.876.896,40 €</b>
<b>Gesamtsumme gerundet</b>	<b>brutto</b>	<b><u>2.880.000,00 €</u></b>