



Aufgabenstellung/ Planungsstand

Der MAWV plant die Sanierung der "Villa Picht" in der Bahnhofstraße 6 in Königs Wusterhausen, die seit mehr als 20 Jahren leer steht. Die Gründerzeitvilla wurde 1905 erbaut und verfügt über einen hofseitigen Seitenflügel. Nach ihrer Nutzung als Verwaltungsgebäude seit den 1960-er Jahren, stand das Gebäude seit 2000 leer. 2006 wurde es durch einen Dachstuhlbrand beschädigt und das Dach wurde notdürftig abgedichtet. Der MAWV beabsichtigt, das Gebäude als seinen neuen Verwaltungssitz um- und auszubauen.



Aufgabenstellung

- Verwaltungsgebäude für 35 MA
- flexible Raumlösungen (1-3 MA Büros)
- öffentlicher Versammlungsraum mind. 50 Personen
- Auflagen Denkmalschutz
- Stellplatznachweis (10 St)

Planungsstand Lph 5-7

- Eingang Baugenehmigung 10/25
- Bearbeitung der Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergaben
- Baubeginn vorgezogene Maßnahmen, Flächenherstellung der Pachtfläche für Baustelleneinrichtung

Vorbemerkung Kostenberechnung: Der MAWV ist in der Sparte Trinkwasser Vorsteuerabzugsberechtigt. Das Budget der steuerrelevanten Positionen wird zu 50% der Sparte Schmutzwasser incl. MwSt. und der Sparte Trinkwasser ohne MwSt. ausgewiesen.

Budget

DIN 276

Kostenberechnung

Zuschüsse

Summe

Budgetgruppe	Kostenberechnung	über KG	Bemerkung
● Projektkosten Summe	10.750.000	1.200.000	
● KG 100 Grundstück	1.120.000		
● KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	75.000		
● KG 300 Baukonstruktion	4.164.000	800.000	LBV - 24/26 u. 27/29
● KG 400 Technische Anlage	1.719.000	400.000	BEG- EG Denkmal
● KG 500 Außenanlagen/ Freiflächen	561.000		
● KG 600 Ausstattung/ Kunstwerke	200.000		
● KG 700 Baunebenkosten	2.248.000		
● KG 800 Finanzierung	663.000		

Kennzahlen aus

Kostenübersicht stand 10/25

	Kosten- berechnung
BGF Brutto-Grundfläche in m²	1.705
NRF Netto-Raumfläche in m²	1.259
BGF/EUR KG 200-400 in €	3.494
NRF/EUR KG 200-400 in €	4.732
Anteil KG 700 an KG (KG200-600)	34%

Auftragsstand in €: 2.172.048,49

Abrechnungsstand in €: 1.923.491,23

Legende: KG = Kostengruppe nach DIN 276, KB = Kostenberechnung, MA = Mitarbeitende, MwSt = Mehrwertsteuer,

Zusammenfassung der Kosten nach Jahresscheiben

Bauherrschaft:

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband
Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen

Bauvorhaben:

MAVV - Sanierung und Erweiterung Verwaltungssitz
Bahnhofstr. 6, 15711 Königs Wusterhausen

Stand
03.11.2025

Übersicht der Kosten KG 100-800 nach Jahren					Summen KG 100 - 800	
Budget					brutto	
					10.750.000 € 100%	
					KG 100 Grundstück	
					KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	
					KG 300 Baukonstruktionen	
					1.120.000 € 10%	
					75.000 € 1%	
					4.164.000 € 39%	
					1.719.000 € 16%	
					561.000 € 5%	
					200.000 € 2%	
					2.248.000 € 21%	
					663.000 € 6%	
bis 2025					2.120.000 € 20%	
Abrech- nungsstand Prognose 12/25				Sparte TW (netto)	Sparte SW (brutto)	
	KG 100	Grundstück	557.808 €	562.192 €	1.120.000 €	
	KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	16.250 €	18.750 €	35.000 €	
	KG 300	Baukonstruktionen				
	KG 400	Technische Anlagen				
	KG 500	Außenanlagen	36.073 €	42.927 €	79.000 €	
	KG 600	Ausstattung				
	KG 700	Baunebenkosten	404.968 €	481.032 €	886.000 €	
	KG 800	Finanzierung				
2026					1.750.000 € 16%	
			Sparte TW (netto)	Sparte SW (brutto)		
Summe			800.000 €	950.000 €		
					967.000 €	
					189.000 €	
					594.000 €	
					400.000 €	
2027					4.610.000 € 43%	
			Sparte TW (netto)	Sparte SW (brutto)		
Summe			2.120.000 €	2.490.000 €		
					5.000 €	
					2.468.000 €	
					1.187.000 €	
					11.000 €	

Zusammenfassung der Kosten nach Jahresscheiben

Bauherrschaft:

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband
Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen

Bauvorhaben:

MAWV - Sanierung und Erweiterung Verwaltungssitz
Bahnhofstr. 6, 15711 Königs Wusterhausen

Stand
03.11.2025

Übersicht der Kosten KG 100-800 nach Jahren				Summen KG 100 - 800	
				brutto	
KG 600	Ausstattung	46.000 €	54.000 €	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	232.000 €	274.000 €	506.000 €	
KG 800	Finanzierung	166.000 €	167.000 €	333.000 €	
KG 300	Zuschuss Anteil EG Denkmal	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
KG 400	Zuschuss EG Denkmal	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
KG 300	Zuschuss Städtebauförderung	100.000 €	100.000 €	200.000 €	
2028					
		Sparte TW (netto)	Sparte SW (brutto)		
	Summe	1.020.000 €	1.190.000 €	2.210.000 €	21%
KG 100	Grundstück				
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	16.000 €	19.000 €	35.000 €	
KG 300	Baukonstruktionen	333.000 €	396.000 €	729.000 €	
KG 400	Technische Anlagen	156.000 €	187.000 €	343.000 €	
KG 500	Außenanlagen	215.000 €	256.000 €	471.000 €	
KG 600	Ausstattung	46.000 €	54.000 €	100.000 €	
KG 700	Baunebenkosten	93.000 €	109.000 €	202.000 €	
KG 800	Finanzierung	161.000 €	169.000 €	330.000 €	
KG 300	Zuschuss Anteil EG Denkmal	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
KG 400	Zuschuss EG Denkmal	50.000 €	50.000 €	100.000 €	
KG 300	Zuschuss Städtebauförderung	100.000 €	100.000 €	200.000 €	
2028-2032					
		Sparte TW (netto)	Sparte SW (brutto)		
	Summe	30.000 €	30.000 €	60.000 €	1%
KG 700	LP 8-9	30.000 €	30.000 €	60.000 €	