

Kostenschätzung nach DIN 276 / 2. Ebene

EUR incl. 19% MwSt

Variante VI: 4 Wohngruppen

Bettenplätze	104 Plätze
BGF	6.261,70 m²
BRI	20.287,91 m²
NRF	5.324,20 m²
KGF	15,0%

Kostengruppe		KS über BGF		
		Menge	Kostenkennwert	Baukosten
Grundstück	100	vorhanden		0 €
Herrichten/Erschließen	200			109.725 €
Herrichten	210			37.500 €
Öffentliche Erschließung	220			72.225 €
Baukonstruktion	300	6.261,70 m²	1.018 €/m² BGF	6.372.000 €
Baugrube	310		0,9%	56.000 €
Gründung	320		13,2%	842.000 €
<i>Enthaltener Mehraufwand Bodenverbesserung</i>	<i>321</i>		+ 7%	<i>58.940 €</i>
<i>Enthaltener Mehraufwand Tiefgründung wg. Hanglage</i>	<i>323</i>		+ 26%	<i>218.920 €</i>
Außenwände	330		25,9%	1.650.000 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch erforderliches Untergeschoss</i>			+ 14%	<i>232.883 €</i>
Innenwände	340		24,7%	1.572.000 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch erforderliches Untergeschoss</i>			+ 14%	<i>221.874 €</i>
Decken	350		18,5%	1.182.000 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch erforderliches Untergeschoss</i>			+ 14%	<i>166.829 €</i>
Dächer	360		11,1%	708.000 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch erforderliches Untergeschoss</i>			+ 14%	<i>99.928 €</i>
Baukonstruktive Einbauten	370		0,7%	45.000 €
Sonstige Baukonstruktionen	390		5,0%	317.000 €
Technische Anlagen	400	6.261,70 m²	484 €/m² BGF	3.030.502 €
Abwasser, Wasser, Gas	410			1.077.116 €
Wärmeversorgungsanlagen	420			254.984 €
Lufttechnische Anlagen	430			233.893 €
Starkstromanlagen	440			692.743 €
Fernmeldeanlagen	450			369.745 €
Förderanlagen	460			161.015 €
<i>Standortbedingt, zusätzlicher Aufzug für Anlieferung</i>	<i>460</i>			<i>100.000 €</i>
Nutzungsspezifische Anlagen	470			169.315 €
Gebäudeautomation	480			59.247 €
Sonstige Technische Anlagen	490			12.443 €
Außenanlagen	500	3.147,66 m²	160 €	503.626 €
	540			113.928 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch starke Hanglage</i>				<i>100.000 €</i>
Ausstattung (Ansatz 50%)	600	104 Plätze	5.000 €	520.000 €
<i>Geschätzte Einsparung von 50% durch vorh. Ausstattung</i>				
Baunebenkosten	700	24%		2.511.271 €
<i>Erhöhung Nebenkosten durch erhöhte Baukosten</i>				<i>263.849 €</i>
Projektkosten 2.BA				13.047.123 €
<i>Enthaltene Mehrkosten durch standortbedingte Aufwendungen im Kellergeschoss sowie</i>				<i>1.463.222 €</i>
Projektkosten/m³ BRI (KG 300+400)				463 €
Projektkosten/Platz (inkl. 300 - 500 + 700)				119.398 €
<i>nach neuer HeimMindBauV</i>				<i>+ 14.069 €</i>
<i>enthaltene, standortbedingte Mehrkosten</i>				
Projektkosten 1.BA				
Abbruch Reha-Zentrum inkl. 11% NK	210			279.720,00 €
Projektkosten 3.BA				
Abbruch Pflegetrakt inkl. 11% NK	210			848.950,20 €
Gesamtprojektkosten				14.175.793 €
mögliche weitere Preisentwicklung (Schätzung gem. Anlage)				
<i>zuzüglich Baupreissteigerung bis Baubeginn (2019 - 2020)</i>		7%		865.270 €
Gesamtprojektkosten zu Baubeginn 2020				15.041.063 €
mögliche weitere Preisentwicklung (Schätzung gem. Anlage)				
<i>zuzüglich Baupreissteigerung bis Fertigstellung (2020 - 2022)</i>		14%		1.967.990 €
Gesamtprojektkosten bis Fertigstellung 2022				17.009.052 €

Kostenschätzung Loewer Neubau mit 104 Pflegeplätzen

(ohne Baukostensteigerung)

Herrichten/Erschließen	109.725 €
Baukonstruktion	6.372.000 €
Technische Anlagen	3.030.502 €
Außenanlagen	503.626 €
Baunebenkosten	2.511.271 €
Abbruch Reha-Zentrum	279.720 €
Abbruch Pflege-trakt*	848.950 €
Ausstattung	520.000 €

Gesamtkosten 14.175.794 €

Gesamtkosten ohne Erschließung, Abbruch und Ausstattung 12.417.399 €

Kosten pro Platz 119.398 €

abzgl. standortbedingte Kosten 1.463.176 €

Gesamtkosten ohne Erschließung, Abbruch, Ausstattung und standortbedingte Kosten 10.954.223 €

Kosten pro Platz 105.329 €

Handelsrechtl. Gebäude-HK 104 Plätze (Finanzierungsvolumen)

104 Plätze à 105.329 €	10.954.223 €
zzgl. standortbedingte Kosten	1.463.176 €
zzgl. Abbruch Reha-Zentrum	279.720 €
zzgl. Erschließungskosten	109.725 €
Gebäudeherstellungskosten	12.806.844 €
Kosten pro Platz	123.143 €

Anschaffungskosten Ausstattung 520.000 €

Summe Investitionskosten = Finanzierungsvolumen 13.326.844 €

Kosten pro Platz 128.143 €

Finanzierung

Finanzierungssumme 13.330.000 €

Fremdkapital auf Basis der vom Sozialhilfeträger anerkannten Investitionskosten

derzeit anerkannte Investitionskosten (97.064 € pro Platz) 10.094.656 €

davon 75 % Fremdkapital (gerundet) 7.570.000 €

Eigenkapital auf Basis der tatsächlichen Investitionskosten i.H.v. 13.326.844 € (gerundet) 5.760.000 €

* Grundstücksveräußerung mit aufstehendem Gebäude?