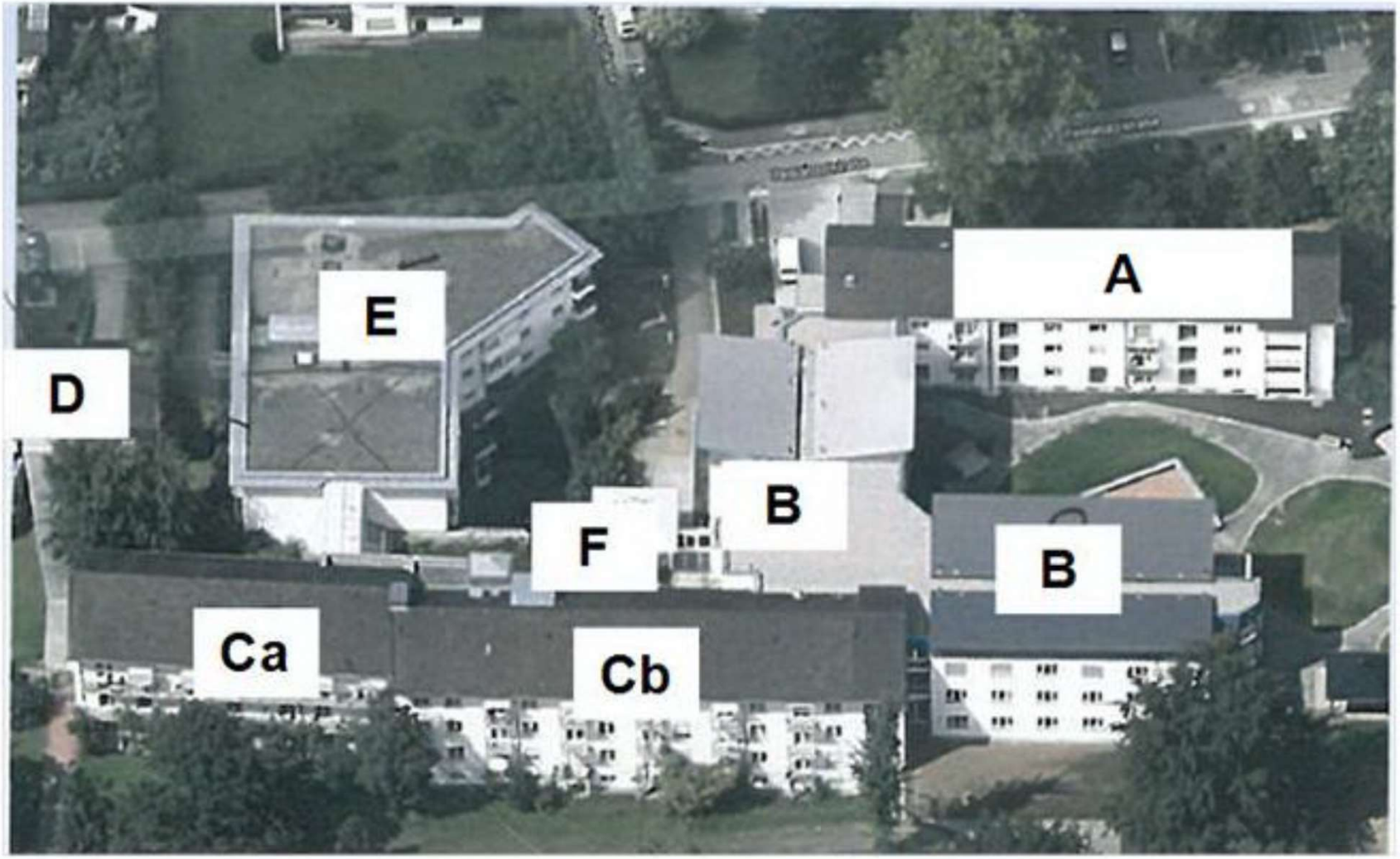
Überblick über die Bauteile des Bürgerheims



Bürgerheim Rheinfelden
- Zukunftsüberlegungen –
Variante 2A und 3

10.02.2020, TB

Vergleich der Varianten – **2A**

Vergleich der Varianten – **3**

Vergleich der Varianten

	Variante 2 A **Ersatzneubau A+C** **und Sanierung E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 688 m²)**	**Variante 3** **Ersatzneubau A+C** **und Abriss E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 510 m²)**
Platzzahl nach Baumaßnahme	144	135
Neubaukosten	7,0 Mio. €	14,5 Mio. €
LHeimBauVO-Kosten	0,3 Mio. €	0,0 Mio. €
Instandhaltungskosten	4,2 Mio. €	0,0 Mio. €
Sanierungskosten Zentralküche	1,5 Mio. €	0,0 Mio. €
Instandsetzung Fassade BT F	0,2 Mio. €	0,2 Mio. €
Abbruchkosten	0,4 Mio. €	1,1 Mio. €
Gesamtkosten	**13,6 Mio. €**	**15,8 Mio. €**
Anzahl Neubauplätze	60	99
Kosten pro Neubauplatz	226.700,- € (13,6 Mio. €/60)	159.600,- € (15,8 Mio. €/99)
IK-Satz-fähige Kosten	7,3 Mio. € (54%)	14,5 Mio. € (92%)
Nicht IK-Satz-fähige Kosten	6,3 Mio. € (46%)	1,3 Mio. € (8%)
ca. IK-Satz pro Tag	21,06 €	25,47 €
Bauzeit	27 Monate	27 Monate
Nettogrundfläche nach Baumaßnahme / Bewohner	ca. 74,26 m²	ca. 62,89 m²
Nettogrundfläche nach Baumaßnahme / Gesamt	ca. 10.693,44 m²	ca. 8.490,15 m²

Vergleich der Varianten

	Variante 2 A **Ersatzneubau A+C** **und Sanierung E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 688 m²)**	**Variante 3** **Ersatzneubau A+C** **und Abriss E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 510 m²)**
Platzzahl nach Baumaßnahme	144	135
Abgang Restbuchwert Gebäude (einmalig) evtl. Rückzahlung Fördermittel aus Bauteil E	0,6 Mio. € 0,0 Mio. €	2,6 Mio. € 0,2 Mio. €
Finanzierung Baukosten inkl. Nebenkosten (ca. 35%) - Eigenkapitalverstärkung der Stadt **= gepl. Kreditaufnahme des Bürgerheims (Neuverschuldung)**	 13,6 Mio. € - 2,0 Mio. € **= 11,6 Mio. €**	 15,8 Mio. € - 2,0 Mio. € **= 13,8 Mio. €**
Schuldenstand zum 31.12.2024 gepl. Kreditaufnahme des Bürgerheims (Neuverschuldung) + bestehende Verschulden **= Schuldenstand nach abgeschlossener Baumaßnahme**	 11,6 Mio. € + 3,5 Mio. € **= 15,1 Mio. €**	 13,8 Mio. € + 3,5 Mio. € **= 17,3 Mio. €**
Jahrestilgungsrate ab 01.01.2025 gepl. Jahrestilgung durch Neuverschuldung (30 Jahre) + Jahrestilgung bestehender Verschuldung **= Jahrestilgungsrate nach abgeschlossener Baumaßnahme**	 rd. 387.000 € + 195.000 € **= 582.000 €**	 rd. 460.000 € + 195.000 € **= 655.000 €**
Jahresabschreibung ab 01.01.2025 Jahresabschreibung durch Baumaßnahme (30 Jahre) + Jahresabschreibung von Bauteil B **= Jahresabschreibung nach abgeschlossener Baumaßnahme**	 rd. 453.000 € + 124.000 € **= 577.000 €**	 rd. 527.000 € + 124.000 € **= 651.000 €**

Vergleich der Varianten - Wirtschaftlichkeit

	Variante 2 A **Ersatzneubau A+C** **und Sanierung E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 688 m²)**	**Variante 3** **Ersatzneubau A+C** **und Abriss E** **(inkl. Cafeteria mit ca. 510 m²)**
Platzzahl nach Baumaßnahme	144	135
Aufwendungen:		
Jahreszinsen aus Nettoinvestition pro Jahr (30 Jahre)	rd. 174.000 €	rd. 207.000 €
Jahresabschreibungen	rd. 577.000 €	rd. 651.000 €
Personalaufwendungen (über Platzzahl oder Nettogrundfläche)	rd. 5.848.000 €	rd. 5.399.000 €
Sachaufwendungen (über Platzzahl oder Nettogrundfläche)	rd. 1.239.000 €	rd. 1.132.000 €
Summe Aufwendungen	**rd. 7.838.000 €**	**rd. 7.389.000 €**
Erträge:		
Erträge aus allgemeiner Pflegeleistungen	rd. 4.299.000 €	rd. 4.041.000 €
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung (über Platzzahl)	rd. 1.491.000 €	rd. 1.402.000 €
Sonstige betriebliche Erträge (über Platzzahl)	rd. 932.000 €	rd. 876.000 €
Erträge aus Investitionskosten (über IK-Hochrechnung)	rd. 858.000 €	rd. 1.072.000 €
Summe Erträge	**rd. 7.580.000 €**	**rd. 7.391.000 €**
Ergebnis	**rd. - 258.000 €**	**rd. + 2.000 €**

Vergleich der Varianten - **2A** Berechnung Investitionskosten

Investitionskostenberechnung Variante 2A (Quelle: BWKG)

Baden-Württembergische Krankenhausgesellschaft e.V.

Plätze	60	Tage	365	Auslastung	96,50%	Divisor	Belegungstage 21133,5
Kostenrichtwert		davon 75%	120.000,00 €				
1. Abschreibung							IK p.Tag
Gesamtkosten			7.262.700,00 €				
Gebäudekosten			7.262.700,00 €				
Fördermittel Gebäude			- €		AfA		
IK relevante Gebäudekosten			7.262.700,00 €	3,33%	241.847,91 €		11,44381716
Kosten Tech Anlagen			- €				
Fördermittel Tech Anlagen			- €				
IK relevante Kosten Tech Anlagen			- €	6,67%	- €		0
Kosten Außenanlagen			- €				
Fördermittel Außenanlagen			- €				
IK relevante Kosten Außenanlagen			- €	4,00%	- €		0
Inventarkosten pro Platz			- €				
Inventarkosten gesamt			- €				
IK relevante Inventarkosten			- €	12,50%	- €		0
Gesamtabschreibung							11,44 €
2.Instandhaltung							
Gesamtkosten			7.262.700,00 €				
Instandhaltung pauschal				0,80%	58.101,60 €		2,749265384
Instandhaltung							2,75 €
3.Finanzierung							
Gesamtkosten			7.262.700,00 €				
Fördermittel			- €				
				Zinssatz			
Eigenkapital (EK) (20% erforderlich?)				2%	- €		0
Fremdkapital (FK) (80% erforderlich?)			7.262.700,00 €	2%	145.254,00 €		6,873163461
Finanzierung EK+FK							6,87 €
Investitionskostenbetrag							21,06 €

	IK-Betrag/Tag	Plätze	Tage	Auslastung	Investitionskosten
Investitionskostenberechnung Neubau nach Variante 2A	21,06 €	60	365	98,00%	452.000,00 €
Investitionskostenberechnung Bauteil B	13,20 €	60	365	98,00%	283.300,00 €
Investitionskostenberechnung Bauteil E	14,32 €	24	365	98,00%	122.900,00 €
		144			858.200,00 €

Die KG 600 (Inventarkosten) ist derzeit in der Investitionssumme nicht berücksichtigt. Pro Neubauplatz werden max. 10.000 € über den IK-Satz refinanziert (KVJS & SM). Bei Ausschöpfung des max. refinanzierbaren Betrages, erhöht sich der Investitionskostensatz pro Bewohner und Belegungstag um 3,55 €.

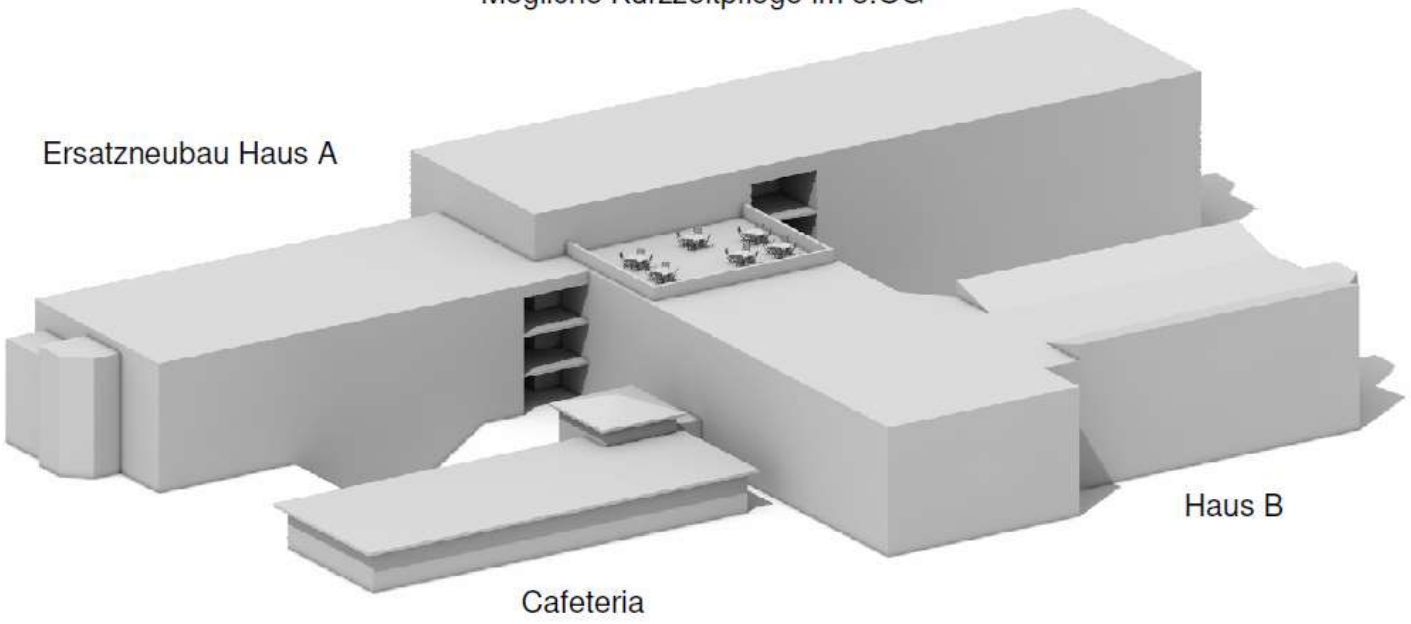
Vergleich der Varianten – **3** Berechnung Investitionskosten

Investitionskostenberechnung Variante 3 (Quelle: BWKG)						
Baden-Württembergische Krankenhausgesellschaft e.V.						
Plätze	99	Tage	365	Auslastung	96,50%	Divisor	34870,275
Kostenrichtwert		davon 75%	120.000,00 €				
1. Abschreibung							IK p.Tag
Gesamtkosten			14.488.200,00 €				
Gebäudekosten			14.488.200,00 €				
Fördermittel Gebäude			- €		AfA		
IK relevante Gebäudekosten			14.488.200,00 €	3,33%	482.457,06 €		13,83576872
Kosten Tech Anlagen			- €				
Fördermittel Tech Anlagen			- €				
IK relevante Kosten Tech Anlagen			- €	6,67%	- €		0
Kosten Außenanlagen			- €				
Fördermittel Außenanlagen			- €				
IK relevante Kosten Außenanlagen			- €	4,00%	- €		0
Inventarkosten pro Platz			- €				
Inventarkosten gesamt			- €				
IK relevante Inventarkosten			- €	12,50%	- €		0
Gesamtabschreibung							13,84 €
2.Instandhaltung							
Gesamtkosten			14.488.200,00 €				
Instandhaltung pauschal				0,80%	115.905,60 €		3,3239084
Instandhaltung							3,32 €
3.Finanzierung							
Gesamtkosten			14.488.200,00 €				
Fördermittel			- €				
				Zinssatz			
Eigenkapital (EK) (20% erforderlich?)				2%	- €		0
Fremdkapital (FK) 80% erforderlich?)			14.488.200,00 €	2%	289.764,00 €		8,309771001
Finanzierung EK+FK							8,31 €
Investitionskostenbetrag							25,47 €

	IK-Betrag/Tag	Plätze	Tage	Auslastung	Investitionskosten
Investitionskostenberechnung Neubau nach Variante 3	25,47 €	99	365	**98,00%**	902.000,00 €
Investitionskostenberechnung Bauteil B	13,20 €	36	365	**98,00%**	170.000,00 €
		135			1.072.000,00 €

Die KG 600 (Inventarkosten) ist derzeit in der Investitionssumme nicht berücksichtigt. Pro Neubauplatz werden max. 10.000 € über den IK-Satz refinanziert (KVJS & SM). Bei Ausschöpfung des max. refinanzierbaren Betrages, erhöht sich der Investitionskostensatz pro Bewohner und Belegungstag um 3,55 €.

HULLER + SCHELD ARCHITEKTEN
BASLER STRASSE 115 79115 FREIBURG / BREISGAU GbR

HULLER + SCHELD ARCHITEKTEN GbR

Mögliche Kurzzeitpflege im 3.OG