

Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung

Seniorenzentrum Bürgerheim in Rheinfelden (116-00-05)

1. Grundlagen der Kostenschätzung

Das ursprünglich 1959 errichtete Altenwohnheim (Bauteile A und D sowie B und C) wurde in den Jahren 1989 und 1991 mit den Bauteilen E und F als nach Landesrecht geförderten Neubauten abschnittsweise zum Pflegeheim erweitert. Im Jahr 2010 erfolgte der ebenfalls als nach Landesrecht geförderte (Ersatz-) Neubau des Bauteils B und eine Teilsanierung des Bauteils E.

Derzeit verfügt das Bürgerheim – neben den Betreuten Seniorenwohnungen in Bauteil A – in den Bauteilen B + C + E + F über 146 Dauerpflege- bzw. eingestreute Kurzzeitpflegeplätze entsprechend den Anforderungen der Heimmindestbauverordnung, HeimMindBauVO, vom 27.01.1978.

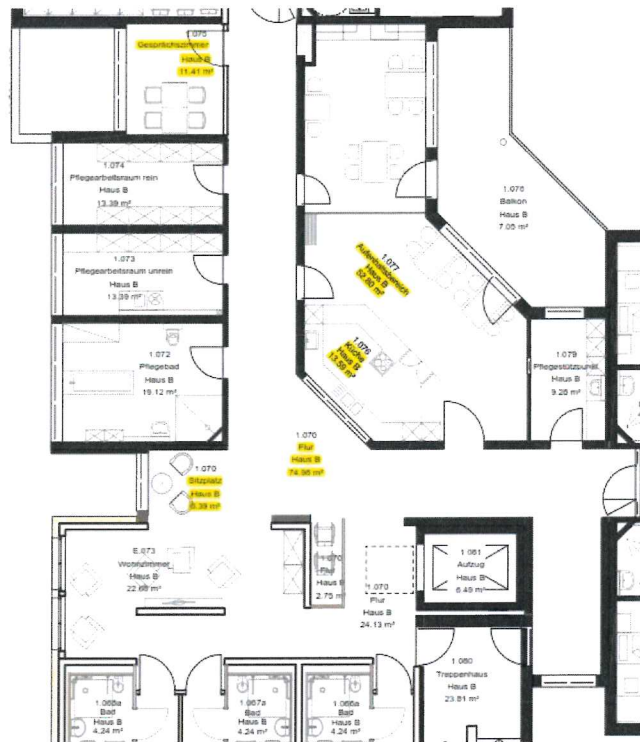
Mit Veröffentlichung der Landesheimbauverordnung, LHeimBauVO, vom 18.04.2011 sind sämtliche Bestandseinrichtungen innerhalb einer einrichtungsbezogenen Frist an die aktuellen Anforderungen der LHeimBauVO anzupassen. Dazu zählen im Besonderen das Einzelzimmergebot (Auflösung von Doppelzimmern), die Beschränkung der Wohngruppengröße auf maximal 15 Bewohner, die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen innerhalb der Wohngruppen mit mindestens 5,00 m² je Bewohner sowie der Nachweis der Barrierefreiheit nach der neu eingeführten DIN 18040-2.

Planerische Grundlagen sind die Vorentwurfspläne (Untergeschoss bis 3. Obergeschoss) von Huller + Scheld Architekten GbR mit Stand vom 09.07.2020 bzw. vom 13.07.2020 und die Kostenschätzungen von Huller + Scheld Architekten GbR mit Stand vom 29.06.2020 für die Kostengruppen 200 (Abbruchkosten), 300 und 400 (Bauwerkkosten) bzw. von Weißenberger Planungs GmbH vom 23.07.2020 für die Cook&Chill-, die Cafeteria- und die Wohnbereichs-Küchen. Die Kostenansätze für die Kostengruppen 500 (Außenanlagen und Freiflächen) und 700 (Baunebenkosten) wurden durch die Projektsteuerung vorgenommen.

In der Kostengruppe 600 (Ausstattung) sind vorläufig die Cafeteria- und die Wohnbereichs-Küchen sowie ein – voraussichtlich refinanzierbarer – Ansatz von 40 % des aktuellen Kostenrichtwerts (brutto 10.212,33 €) für die Möblierung der Neubauplätze (114 Plätze) entsprechend der Abstimmung mit der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft e.V., BWKG, vom 20. Juli 2020 aufgenommen. Weitere Ausstattungskosten können erst nach erfolgter Bestandsaufnahme des vorhandenen Mobiliars unter Berücksichtigung des Anschaffungszeitpunktes und des Gebrauchszustandes angesetzt werden.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden Kostenrahmen und Kostenschätzungen auf den Baupreisindex mit Stand Mai 2020 (117,3 bzw. 106,5) festgesetzt.

Entsprechend der Abstimmung mit der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft e.V., BWKG, vom 20. Juli 2020 sind für die 90 neugebauten Dauerpflegeplätze im Bauteil A, die 15 neugebauten Kurzzeitpflegeplätze im Bauteil A und die 9 neugeschaffenen Dauerpflegeplätze im Bauteil C unabhängig von den tatsächlichen Flächen je Platz die maximalen Herstellkosten von derzeit brutto 152.549,93 € refinanzierbar. Für die Ertüchtigung der Flächen im Bauteil B nach LHeimBauVO wird ein Flächenansatz von jeweils 185 m² NGF über 3 Geschosse mit dem maximal zulässigen Kostenrichtwert für Umbaumaßnahmen von brutto 75 % x 2.878,30 € = 2.158,73 € angesetzt:



Die Kostenansätze stehen unter dem **Vorbehalt der Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales, KVJS**, aufgrund der bisher erfolgten Förderung nach Landesrecht. Unberücksichtigt sind vorläufig auch evtl. Rückforderungen von anteiligen Fördermitteln für den geförderten Neubau des Bauteils B und die geförderte Teilsanierung des Bauteils E.

2. Vorläufig nicht berücksichtigte Kosten in der Kostenschätzung

In der aktuellen Kostenschätzung sind aufgrund der fehlenden Planungstiefe in der Leistungsphase 2 unter anderem folgende – voraussichtlich anfallenden – Kosten noch nicht berücksichtigt:

- KG 211: Sicherungsmaßnahmen für vorhandene Baukonstruktionen während der Bauzeit (z.B. Sicherung Haupteingang, Sicherung Bauteil F während Abbruch Bauteil C+E),
- KG 213: Altlastenbeseitigung für Abbruch bzw. Rückbau aufgrund fehlenden Schadstoffgutachtens,
- KG 310+320: Auffüllungen Baugruben Rückbau Bauteil C+E,
- KG 398+498: Erstellung, Betrieb und Beseitigung provisorischer Baukonstruktionen bzw. provisorischer technischer Anlagen, Anpassungen der Bauteile bis zur Inbetriebnahme des endgültigen Bauwerks (z.B.

Sicherstellen Pflege-, Verwaltungs- und Küchenbetrieb während der Bauzeit, Sicherstellen Flucht- und Rettungswege während der Bauzeit, Unfallschutz von Bewohnern, Personal und Besuchern während der Bauzeit),

- KG 600: Möblierung Neubauplätze (maximaler aktueller Kostenrichtwert brutto 10.212,33 € x 114 Plätze = brutto 1.164.205,62 € abzgl. brutto 465.682,25 € lt. Ziffer 1.,
- Instandhaltungsmaßnahmen im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss in Bauteil B (z.B. Austausch Bodenbelag, Ertüchtigung TV- und Telefon-Anlagen),
- Mehrkosten für abschnittsweises Bauen (BA 1: Abbruch und Neubau 1. Teil Bauteil A bzw. Umbau Bauteil B Nordseite / BA2: Abbruch Bauteil E und Neubau 2. Teil Bauteil A / BA3: Abbruch Bauteil C und Umbau Bauteil C bzw. Bauteil B Südseite bzw. Bauteil F) und Baupreisänderungen ab Juni 2020,
- Evtl. Platzabbau von derzeit 146 Plätzen auf vorübergehend 130 Plätze bzw. evtl. Interimsbetrieb während 1. Bauabschnitt (Abbruch und Neubau 1. Teil Bauteil A – Dauer ca. 6+15+3 = 24 Monate, voraussichtlich ab Juni 2021),
- Evtl. Rückforderungen von Fördermitteln.

Sämtliche derzeit noch nicht berücksichtigten Kosten sind im Rahmen der Leistungsphase 3 zu ermitteln.

3. Stand Kostenschätzung und evtl. Einsparpotentiale

Die durch die Projektsteuerung um die KG 500 und KG 700 ergänzte Kostenschätzung des Planungsteams endet für die Kostengruppen 200 bis 700 (ohne KG 600 Ausstattung) bei brutto 22.117.516,93 €.

Aufgrund der Begrenzung der zulässigen flächenbezogenen Baukosten im Bauteil A (brutto 152.549,93 € je Platz für 90 Plätze) und einer Verschiebung der flächenbezogenen Baukosten aus der KG 300 zugunsten der KG 400 (Verhältnis circa 65 % / 35 %) endet die fortgeschriebene Kostenschätzung der Projektsteuerung für die Kostengruppen 200 bis 700 (ohne KG 600 Ausstattung) bei brutto 21.527.781,58 €.

Unter Berücksichtigung der Kostenansätze aus 1. werden davon über den künftigen Investitionskostensatz voraussichtlich brutto 18.588.784,40 € refinanziert werden können.

Damit ergibt sich gegenüber den tatsächlichen pflegeheimbezogenen Investitionskosten eine voraussichtliche Überdeckung von brutto 622.540,01 €, die anteilig für den Umbau der Cafeteria im Erdgeschoss Bauteil F von brutto 1.201.590,65 € eingesetzt werden können. Es verbleibt eine Unterdeckung für die Umbaukosten der Cafeteria von brutto -579.050,64 €.

Die Investitionskosten von brutto 1.537.187,20 € für die Cook&Chill-Küche im Untergeschoss Bauteil A können entsprechend der IK-Satz-Berechnung in der Anlage langfristig über den Mahlzeitenpreis refinanziert werden (brutto circa 1,30 € je Mahlzeit bei 25 Jahren Refinanzierung).

Die Abbruchkosten für Bauteil A+C+F von brutto 822.759,35 € sind grundsätzlich nicht refinanzierbar.

Aus Sicht der Projektsteuerung können folgende Einsparpotentiale überprüft werden:

- Reduktion der Neubaupläche durch Optimierung des Raum- und Flächenprogramms in den Wohngruppen im Bauteil A,
- Reduktion der Neubaupläche durch Optimierung des Raum- und Flächenprogramms in der Kurzzeitpflege im Bauteil A,
- Reduktion der Neu- und Umbaupläche durch Optimierung des Raum- und Flächenprogramms in der Cafeteria im Bauteil F,
- Reduktion der Ausstattungsqualitäten in der Cook&Chill-Küche im Untergeschoss Bauteil A.

Sämtliche Einsparpotentiale sind im Rahmen der Leistungsphase 3 zu überprüfen.

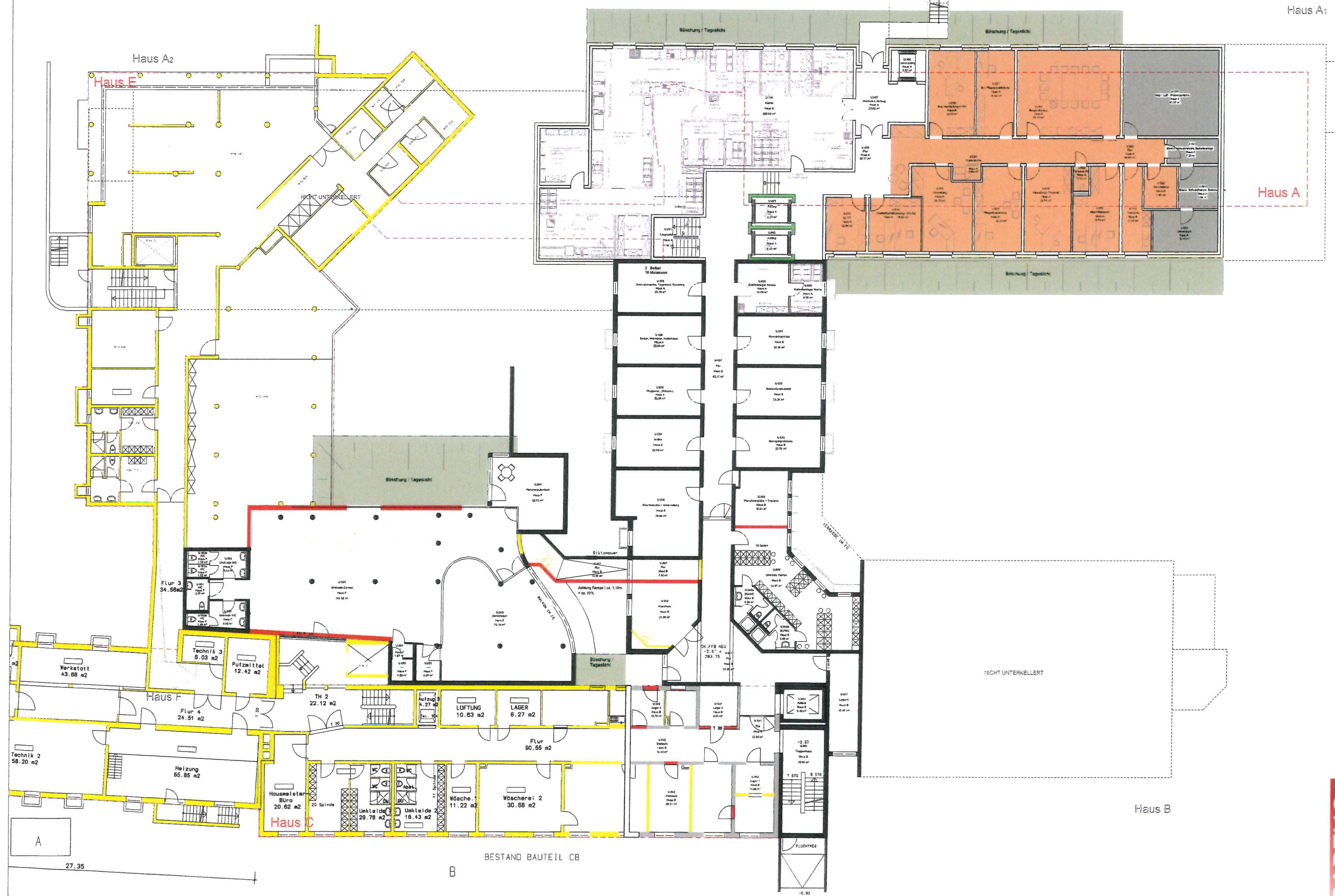


Aufgestellt: Freiburg, den 01. September 2020

Anlagen:

- Planstand UG bis 3.OG, Stand 09.07.2020 bzw. 13.07.2020,
- Kostenschätzung pro4 ingenieure, Stand 25.08.2020,
- IK-Satz-Berechnung Cook&Chill-Küche UG pro4 ingenieure.

135 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner (kurzzeitpflege)



Verwaltung
WF 273.26 m²

Wohnung
WF 278.66 m²

WF 967.31 m²

Technik
WF 77.79 m²

1. Untergeschoss 1:100 309
Ersatzneubau Pflegeheim Bürgerheim Rheinfelden
AO 09.07.2020



ORABZUG ENTWURF

1. UNGERGESCHOSS 309
1:100 / AO

PROJEKT:
Ersatzneubau Pflegeheim
Bürgerheim Rheinfelden
Pestlozzstrasse 1
79618 Rheinfelden

BAUHERR:
Bürgerheim Rheinfelden
Pestlozzstrasse 1
79618 Rheinfelden

HULLER+SCHELD ARCHITEKTEN
BASLER STRASSE 115 79115 FREIBURG / BREISGAU
TEL. 0761.45254. 0
FAX. 0761.45254.25

135 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
(+ 15 Bewohner Kurzzeitpflege)

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus A1

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus A2

Gruppe Gelb
WF 615.45 m²

Gruppe Blau
WF 665.94 m²

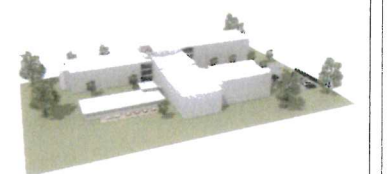
Gruppe Grün
WF 39.36 m²

Gruppe Grau
WF 255.04 m²

Café
WF 288.28 m²

Gruppe Grün
WF 639.66 m²

Erdgeschoss 1:100 310
Ersatzneubau Pflegeheim Bürgerheim Rheinfelden
AO 09.07.2020



ERDGESCHOSS 310
1:100 / AO

PROJEKT:
Ersatzneubau Pflegeheim
Bürgerheim Rheinfelden
Pestalozzistraße 1
79618 Rheinfelden

BAUHERR:
Bürgerheim Rheinfelden
Pestalozzistraße 1
79618 Rheinfelden

HULLER + SCHELD ARCHITEKTEN
BASLER STRASSE 115 79115 FREIBURG / BREISGAU
TEL. 0761.45254.0
FAX. 0761.45254.25

DRABZUG
ENTWURF

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus B

Haus F

135 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
(+ 15 Bewohner Kurzzeitpflege)

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus A1

Haus A2

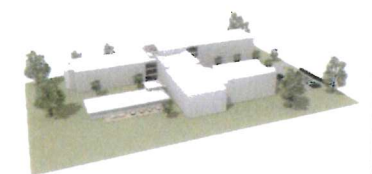
Gruppe Rot
WF 622.29 m²

Gruppe Blau
WF 657.48 m²

Allg. Grau
WF 202.01 m²

Gruppe Grün
WF 660.77 m²

1. Obergeschoss 1:100 309
Ersatzneubau Pflegeheim Bürgerheim Rheinfelden
AO 09.07.2020



ORABZUG
ENTWURF

1. OBERGESCHOSS 311
1:100 / AO

PROJEKT:
Ersatzneubau Pflegeheim
Bürgerheim Rheinfelden
Pestlozzstrasse 1
79618 Rheinfelden

BAUHERR:
Bürgerheim Rheinfelden
Pestlozzstrasse 1
79618 Rheinfelden

HULLER+SCHELD ARCHITEKTEN
BASLER STRASSE 115 79115 FREIBURG / BREISGAU
TEL. 0761.45254. 0
FAX. 0761.45254.25

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus B

Haus F

135 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
(x 15 Bewohner Kurzzeitpflege)

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus A1

Haus A2

Gruppe Gelb
WF 622.29 m²

Gruppe Blau
WF 657.44 m²

Allg. Grau
WF 204.92 m²

Gruppe Grün
WF 657.82 m²

2. Obergeschoss
Ersatzneubau Pflegeheim Bürgerheim Rheinfelden
1:100
AO
09.07.2020



2. OBERGESCHOSS
1:100 / AO

PROJEKT:
Ersatzneubau Pflegeheim
Bürgerheim Rheinfelden
Pestalozzistraße 1
79618 Rheinfelden

BAUHERR:
Bürgerheim Rheinfelden
Pestalozzistraße 1
79618 Rheinfelden

HULLER+SCHELD ARCHITEKTEN
BASLER STRASSE 115 79115 FREIBURG / BREISGAU

TEL. 0761.45254.0
FAX. 0761.45254.25

ORABZUG
ENTWURF

Pflegegruppe
mit 15 Bewohnern

Haus B

Haus F

3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
3 x 15 Bewohner
(+ 15 Bewohner Kurzzeitpflege)

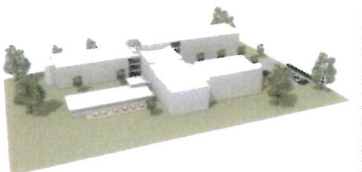
**Kurzzeitpflege
15 Bewohner**

Haus A1

WF 637.63 m²

Allg. Grau
WF 39.06 m²

3. Obergeschoss	1:100	313
Ersatzneubau Pflegeheim Bürgerheim Rheinfelden	A0	13.07.2020



RABZUG **ENTWURF**

3. OBERGESCHOSS **133**

KURZZEITPFLEGE **1:100 / AO**

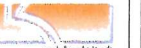
PROJEKT:
 Ersatzneubau Pflegeheim
 Bürgerheim Rheinfelden
 Pestalozzistraße 1
 79618 Rheinfelden

BAUHERR:
 Bürgerheim Rheinfelden
 Pestalozzistraße 1
 79618 Rheinfelden

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

TEL. 0761.45254. 0
 FAX. 0761.45254.25





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Kostenstand:			Kostenrahmen	Kostenrahmen	Kostenschätzung	Kostenschätzung										
Aufsteller			Vorstellung Gemeinderat 02/2020 (BKI 10/2019)	Hochrechnung Gemeinderat 06/2020 (BKI 05/2020)	Architekt (29.06.2020) + Küchenplaner (23.07.2020)	Planungs- und Flächenstand Architekt Stand 07/20										
Baupreisindex Wohngebäude(KG 200-700/ohne 600)			pro4	pro4		pro4										
Verbraucherpreisindex (KG 600)			115,1	117,3	117,3	117,3										
Nutzung/Bauabschnitt																
Kostenangabe in			Euro / brutto (19 % MwSt)	Euro / brutto (19 % MwSt)	Euro / brutto (19 % MwSt)	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto	Euro / brutto
Grundstücksfläche gesamt m²																10.700,00
Gebäude-Grundfläche m²																3.000,00
Anteil Grundstücksfläche unbebaut m²																7.700,00
Brutto-Rauminhalt BRI m³ nach DIN 277 (2016-01)																31.321,74
Anzahl Pflegeplätze ALT			146	146		0					52	49				146
Anzahl Pflegeplätze NEU			135	150	150	90	(150)	(150)	15		36	9	45	(150)	(150)	150
Netto-Grundfläche NGF m² nach WoFIV (2003-11)						3.729,96	305,01	439,53	637,63	1.170,06	1.563,15	561,88		324,21	308,33	9.039,76
Netto-Grundfläche NGF m² nach WoFIV (2003-11)								5.112,13		2.733,21		561,88		632,54		9.039,76
Netto-Grundfläche NGF m² UG						0,00	298,67	439,53	0,00	412,54	0,00	140,08			308,33	1.599,15
Netto-Grundfläche NGF m² EG						1.244,40	6,34			330,18	462,71	140,08		324,21		2.507,92
Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG						1.242,78				213,67	550,22	140,86				2.147,53
Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG						1.242,78				213,67	550,22	140,86				2.147,53
Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG						0,00			637,63							637,63
Kennzahl je Kostenspalte Pflege NGF m²/ Platz						41,44			42,51		43,42	62,43				60,27
Kennzahl je Bauteil Pflege NGF m²/ Platz							48,69			75,92		62,43		0,00		60,27
Kennzahl je Bauteil Pflege NGF m²/ Platz																
Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² UG						0,00				0,00						
Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² EG						-55,93				-92,95						
Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG						-55,93				-92,95						
Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG						-55,93				-92,95						
Umlageflächen über Platzzahl Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG						0,00				0,00						
Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² UG						ohne Cook&Chill / ohne Cafeteria	780,29	298,67	130,05		312,12	78,03				1.599,15
Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² EG						ohne Cook&Chill / ohne Cafeteria	1.457,32	6,34	29,32		533,07	157,67		324,21		2.507,92
Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 1.OG						ohne Cook&Chill / ohne Cafeteria	1.385,79		17,67		592,62	151,46				2.147,53
Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 2.OG						ohne Cook&Chill / ohne Cafeteria	1.385,79		17,67		592,62	151,46				2.147,53
Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m² 3.OG						ohne Cook&Chill / ohne Cafeteria	0,00		637,63		0,00	0,00				637,63
Summe Platzzahl-Bezogene Netto-Grundfläche NGF m²							5.009,18	305,01	832,32		2.030,42	538,62		324,21		9.039,76
davon Neubauflächen NGF m²							4.060,79	305,01	698,36		145,76	36,44				5.246,36
davon Umbauflächen NGF m²							948,39		133,96		1.884,66	502,18		324,21		3.793,40
Summe NGF m² je Platz							55,66	2,03	55,49		56,40	59,85		2,16		60,27
Summe Gesamtbaukosten brutto			15.738.200,00	18.327.437,10	22.441.411,13	14.256.967,69	1.537.187,20	0,00	2.122.788,59	0,00	1.308.393,09	997.589,98	822.759,35	1.271.672,13	0,00	22.317.358,03
bei Plätzen entspricht das Euro/Platz						158.410,75	-10.247,91	0,00	141.519,24		36.344,25	110.843,33				148.782,39
bei m² NGF entspricht das Euro/m² NGF						3.822,28	5.039,79	0,00	3.329,19		837,02	1.775,45				2.468,80
Kontrolle																22.317.358,03
Kurzzusammenfassung Gesamtbaukosten brutto																
Summe Kostengruppe 100			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Kostengruppe 200			1.050.000,00	1.070.069,50	822.759,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	822.759,35	0,00	0,00	822.759,35
Summe Kostengruppe 300			0,00	0,00	10.258.545,06	6.478.333,45	478.789,45	0,00	1.085.384,15	0,00	597.061,43	463.260,01	0,00	508.928,65	0,00	9.611.757,13
Summe Kostengruppe 400			0,00	0,00	5.220.175,84	3.486.144,80	703.662,24	0,00	584.128,48	0,00	320.470,00	248.462,66	0,00	274.038,50	0,00	5.616.906,68
Summe Kostengruppe 500			0,00	0,00	653.310,00	546.210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.100,00	0,00	653.310,00
Summe Kostengruppe 600			0,00	0,00	323.894,20	513.199,92	0,00	0,00	99.804,99	0,00	69.725,67	36.764,39	0,00	70.081,48	0,00	789.576,45
Summe Kostengruppe 700			15.738.200,00	0,00	5.162.726,68	3.233.079,52	354.735,51	0,00	353.470,97	0,00	321.136,00	249.102,93	0,00	311.523,50	0,00	4.823.048,43
Summe Kostengruppe 800			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Kostengruppe 100 bis 800 brutto			16.788.200,00	1.070.069,50	22.441.411,13	14.256.967,69	1.537.187,20	0,00	2.122.788,59	0,00	1.308.393,09	997.589,98	822.759,35	1.271.672,13	0,00	22.317.358,03
Summe KG 200 - 500 + 700 brutto					22.117.516,93	13.743.767,77	1.537.187,20	0,00	2.022.983,60	0,00	1.238.667,42	960.825,59	822.759,35	1.201.590,65	0,00	21.527.781,58
bei Plätzen entspricht das Euro/Platz						152.708,53	10.247,91		134.865,57		34.407,43	106.758,40		8.010,60		143.518,54
Summe KG 600 brutto					323.894,20	513.199,92	0,00	0,00	99.804,99	0,00	69.725,67		0,00	70.081,48	0,00	789.576,45
bei Plätzen entspricht das Euro/Platz						5.702,22	0,00		6.653,67		1.549,46			467,21		5.263,84
voraussichtliche Refinanzierungskosten (ohne KG 600)			Platzzahl	Fläche (m² NGF)	Kostenansatz (Euro / brutto)											
BT "A" (ohne 3.OG)			90		152.549,93	13.729.493,70										13.729.493,70
BT "A" Kurzzeitpflege 3.OG			15		152.549,93				2.288.248,95							2.288.248,95
BT "B" Ertüchtigung LHeimBauVO				555	2.158,73						1.198.092,38					1.198.092,38
BT "C" Ertüchtigung LHeimBauVO			9		152.549,93							1.372.949,37				1.372.949,37
Unterdeckung (-) / Überdeckung (+) Pflegeplätze																18.588.784,40
BT "A" Küche UG (Unterdeckung -)						-14.274,07			265.265,35		-40.575,05	412.123,78				622.540,01
BT "F" Cafeteria EG (Unterdeckung -)							-1.537.187,20									-1.537.187,20
BT "A"+"C"+"E" Abbruch (Unterdeckung -)														-1.201.590,65		-1.201.590,65
													-822.759,35			-822.759,35
																21.527.781,58

Grundstück: ohne Ansatz

Gebäudekosten:	305,01 m ²
KG 300	478.789,45 €
KG 400	703.662,24 €
KG 500	o.A.
KG 600	o.A.
Zwischensumme	1.182.451,69 €
Nebenkosten	
30%	354.735,51 €
Σ	1.537.187,20 €
pro m ² NGF	5.039,79 €

Ansatz Eigenmittel 0% Ansatz Fremdmittel 100% Ansatz Fremdfinanzierung 20 Jahre Zinssatz 2% Verzinsung Fremdmittel Entspricht AfA Gebäude: 5,00% Annuitätensatz 6,12% ca. 94.009,32 € ca. 94.000,00 € pro Jahr Inventaransatz - € Instandhaltung 0,80% ca. 12.300,00 € ca. 106.300,00 € pro Jahr				Ansatz Eigenmittel 0% Ansatz Fremdmittel 100% Ansatz Fremdfinanzierung 25 Jahre Zinssatz 2% Verzinsung Fremdmittel Entspricht AfA Gebäude: 4,00% Annuitätensatz 5,12% ca. 78.735,40 € ca. 78.700,00 € pro Jahr Inventaransatz - € Instandhaltung 0,80% ca. 12.300,00 € ca. 91.000,00 € pro Jahr			
Mahlzeitenansatz 150 an 7 Tagen pro Woche (Bewohner) 50 an 7 Tagen pro Woche (Personal und Tagesgäste) 1.400 an 7 Tagen pro Woche Auslastungsansatz: 96,5% Mahlzeiten pro Jahr 193 am Tag 70.445 pro Jahr							
ca. 1,51 €				ca. 1,29 €			
pro Mahlzeit für die Investitionskosten Bau (bei 100% Fremdfinanzierung)							