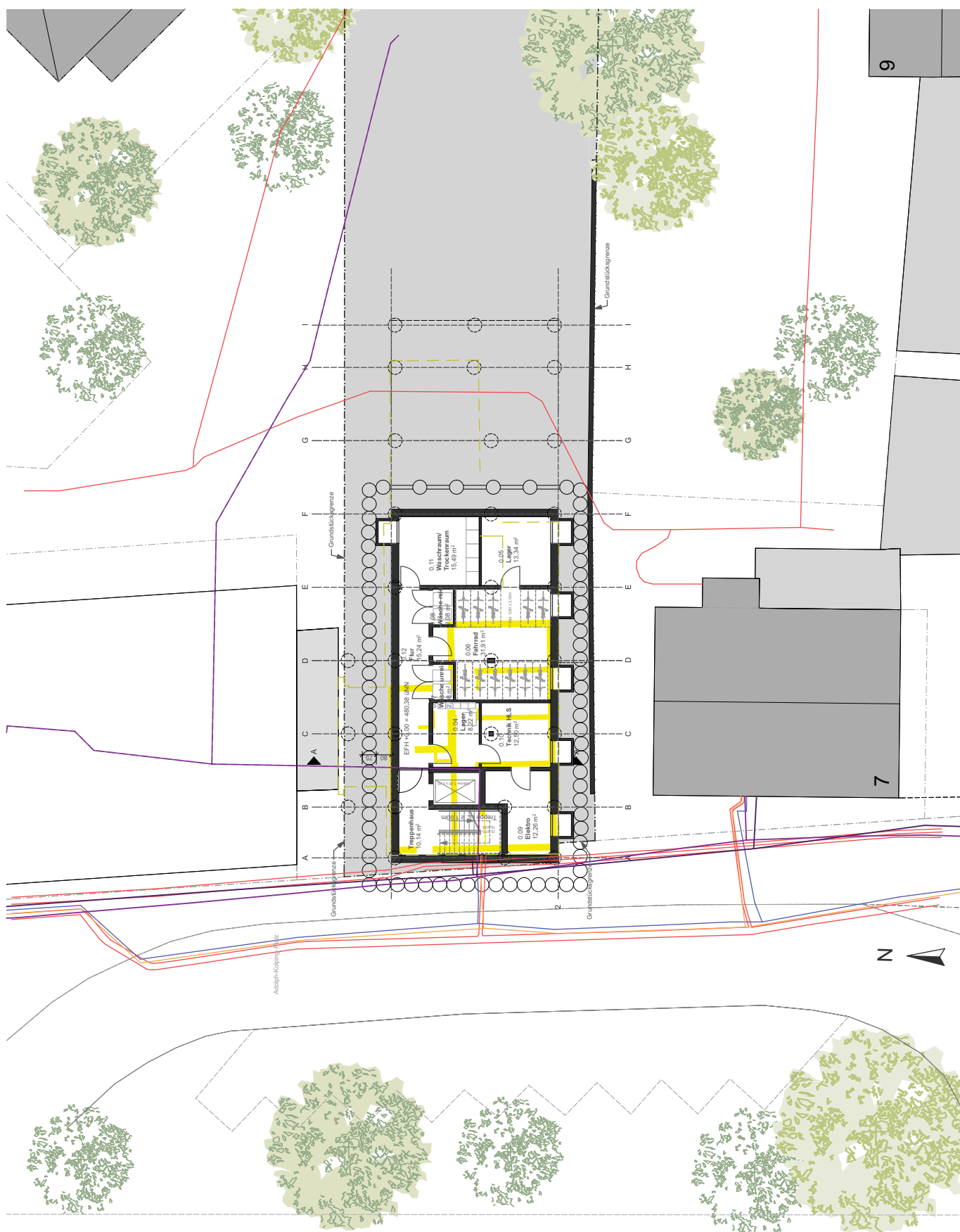


Anlage 1 zu GD 226/18/1



Neubau Adolph-Kolping-Platz 5, Ulm - St. Elisabeth-Stiftung

Studie Tiefgarage mit 4 Stellplätzen



Wasser
Bestand

Wasser
außer Betrieb

Gas
Bestand

Gas
außer Betrieb

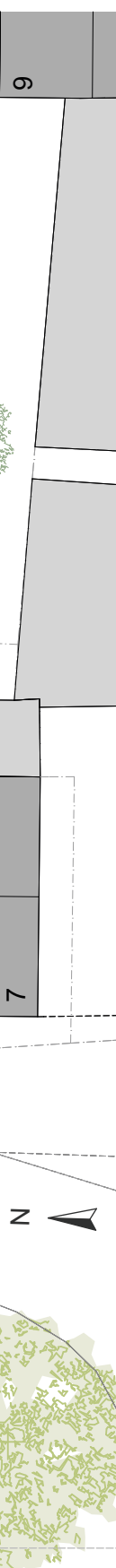
Strom

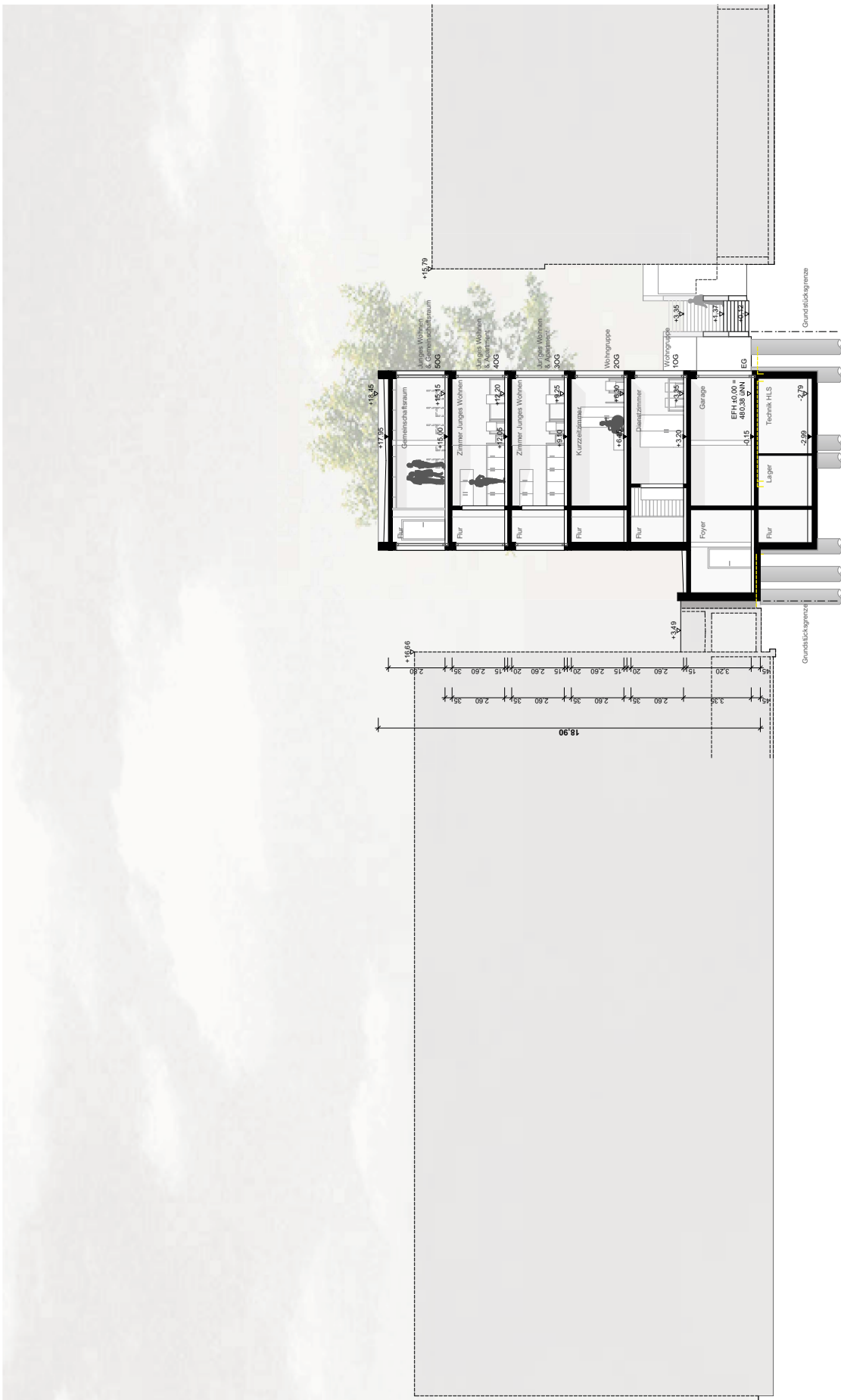
Neubau
Adolph-Kolping-Platz 5
St. Elisabeth-Stiftung

Untergeschoss V2
M 1:200

Stand 19.04.2018







BV: St. Elisabeth Stiftung Bad-Waldsee
Neubau Adolph-Kolping-Platz 5 / Ulm
Tiefgarage + UG neu

Stand: 03.05.2018

Kostenschätzung nach DIN 276

Kostenschätzung				
KG	Kostengruppe	Masse	€, netto	€, brutto
200	Erschliessung			
	Stromleitungen verlegen	psch.	20.000,00	23.800,00
	Abtrennen von Bestandsleitungen Wasser & Gas 2000€ / Leitung	2	4.000,00	4.760,00
	Abbruch UG 50€ / m ³	279,30	13.965,00	16.618,35
	Summe Erschliessung		37.965,00	45.178,35
300/400	Bauwerk			
	Bruttorauminhalt bzw. Kosten KG 300, 400 netto gesamt: nicht enthalten	4.500,40	1.983.415,00	2.360.263,85
	Kosten pro m ³ : nicht enthalten		440,72	524,46
	Δ Bruttorauminhalt bzw. Kosten mit Tiefgarage und UG	624,04	275.026,73	327.281,81
	9% Baupreisindex (Mai 2018 bis Mai 2019)		24.752,41	29.455,36
	Verbau (Annahme)			
	Tangierende OB Pfahlwand 300€ / lfm	577,20	173.160,00	206.060,40
	Berliner Verbau 250€ / m ²	34,65	8.662,50	10.308,38
	Anker 1.300€ / Stk	29,00	37.700,00	44.863,00
	Summe Bauwerk		519.301,64	617.968,95
600	Ausstattung			
	Wendeplattform Klaus	psch.	20.000,00	23.800,00
	Summe Ausstattung		20.000,00	23.800,00
700	Baunebenkosten für Bauwerk			
	Baunebenkosten 24,5% aus KG 200-600		141.430,33	168.302,09
	Summe Baunebenkosten		141.430,33	168.302,09
GESAMTKOSTEN KG 200 -700			718.696,96	855.249,38
Kosten pro Stellplatz		4	179.674,24	213.812,35

Kurz-Wirtschaftlichkeitsberechnung im frei finanzierten Wohnungsbau (in Anlehnung an die II. BV)

Wirtschaftlichkeitsberechnung gliedert sich in 4 Abschnitte:

1. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung:

- a) Flächen- und Rauminhaltsberechnung nach DIN 277, nach WoFIV (Wohnflächenverordnung), nach GIF B/H (Büroraum /Handel) und nach MF-G (Mietfläche Gewerbe)
- b) Baubeschreibung nach BauVorIVO (Bauvorlagenverordnung) mit Angaben zum:
- Grundstück (Beschaffenheit, Erschließung, Tragfähigkeit des Baugrundes)
 - Gebäude (Bauart, Baumaterial, Zustand)

2. Berechnung der Gesamtkosten gem. DIN 276:

100 Grundstück (Erwerbskosten + Erwerbsnebenkosten)	Grundstückskosten	Eigenleistung		EUR
200 Herrichten und Erschließen			0	EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	Baukosten	Fremdmittel	855.250	EUR
400 Bauwerk - technische Anlagen			0	EUR
500 Außenanlagen			0	EUR
600 Einrichtungen und Kunstwerke			0	EUR
700 Baunebenkosten	Baunebenkosten	Fremdmittel	0	EUR
Σ Gesamtkosten				855.250 EUR

3. Erstellung des Finanzierungsplans (Wie werden Gesamtkosten finanziert?):

				Ifd. Aufwendungen aus Kapitalkosten
a) Fremdmittel				
(Darlehen in Form von Hypotheken, Grundschulden; etwaige öffentl. Förderungen)	1. Bankdarlehen / Zinssatz:	1,50 %	855.250 EUR	12.829 EUR
	2. Bankdarlehen / Zinssatz:			0 EUR
b) Eigenkapital (entgangene Zinsen für Eigenkapital)	kein Eigenkapital eingebracht			0 EUR
c) Eigenleistung (könnte ggf. verzinst werden [Script S. 74])	Baugrundstück	0,00 %		0 EUR
d) Zuschüsse / Förderungen (verlorene Baukostenzuschüsse = Geld-, Sach- und Arbeitsleistungen an den Bauherren, ohne daß vereinbart wird, den Wert der Leistung zurückzuerstatten.)	keine Zuschüsse erbracht / keine Förderungen erhalten			0 EUR
Σ Kapitalkosten				12.829 EUR

4. Ermittlung der laufenden Aufwendungen und Erträge

a) laufende Aufwendungen aus Kapitalkosten (Tilgung, Zinsen)	siehe Σ Kapitalkosten:			12.829 EUR
b) Bewirtschaftungskosten				
b1) Abschreibungen	Gebäude / Zinssatz	3,60 %	855.250 EUR	30.789 EUR
	Sonderabschreibung			
	Außenanlagen / Zinssatz	0,00 %		0 EUR
b2) Verwaltungskosten (ohne Angabe: Pauschalbeträge im Script S.75)	je Wohnung	0 WE	250 EUR	0 EUR
b3) Betriebskosten (gem. §556 BGB bzw. Mietvertrag als Umlage erhoben, nur teilweise bei Leerstand zu berücksichtigen)				0 EUR
b4) Instandhaltungskosten (-rücklage)	Wohnfläche (< 22 Jahre alt)	0 m²	7,50 EUR/m²	0 EUR
Kosten pro m² richten sich nach dem Alter der Wohnung+Zu-/Abschläge für "Eigenständige Leistung von Wärme", Schönheitsreparaturen, Aufzug/Lift (Script S.76)				
Σ Ifd. Aufwendungen (ohne Mietausfallwagnis)				43.618 EUR
b5) Mietausfallwagnis (Mietrückstände, Rechtskosten, Leerstand)		2,00 %		890 EUR
c) Durch Mietertrag zu deckende laufende Aufwendungen:				Σ 44.508 EUR
c1) Mietpreis pro Monat				3.708,99 EUR