

Seebadeanstalt Schlosswiese (GBF+Außenanlagen)
 Seebadeanstalt Schlosswiese (wirtschaftlicher Teil)
 Kostenschätzung aller Planungen

Projektbauteil		Baukosten (netto, ohne 700er Kosten)	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	Gewerbeinheit	Prüfung	Baunebenkosten Planer 700er (netto)	sonstige 700er Kosten	besondere Leistungen (netto)	Honorarzone
Gebäude	Hochbau TGA+Elektro	549.730,47 €	365.531,72 €	183.198,75 €	548.730,47 €	85.345,35 €	Feuchtegutachten	11.495,80 €	III
		344.915,97 €	252.795,80 €	92.120,17 €		64.116,33 €			II
Freianlagen		536.770,00 €	529.305,00 €	7.465,00 €	536.770,00 €	85.035,65 €		2.925,00 €	III
Steganlage	kurz lang	430.000,00 €				43.191,26 €	Baugrund	- €	III
		503.000,00 €				48.861,44 €		- €	III
Gesamtkosten (netto)	mit Steg kurz mit Steg lang	1.861.416,44 € 1.934.416,44 €	1.147.632,52 €	282.783,92 €	1.430.416,44 €	277.688,59 € 283.358,77 €	618.327,52 €		
Mwst 19%	mit Steg kurz mit Steg lang	2.215.085,56 € 2.301.955,56 €				330.449,42 € 337.196,94 €		17.160,75 €	
Kosten Gesamt (KG 200-700) (brutto)	mit Steg kurz mit Steg lang	2.545.534,98 € 2.639.152,50 €							

Stand: 26.08.2021

i. A. Constanze Fischer

nicht förderfähig

Kostenaufteilung Gebäude: GBF und wirtschaftlicher Teil (brutto)

Projektbauteil		Baukosten (ohne 700er Kosten)	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	Gewerbeeinheit	Baunebenkosten Planer 700er	Gesamtkosten
Gebäude	Hochbau	652.989,26 €	434.982,75 €	218.006,51 €	101.560,97 €	754.550,23 €
	TGA+Elektro	410.450,00 €	300.827,00 €	109.623,00 €	76.298,43 €	486.748,43 €
gesamt		1.063.439,26 €	735.809,75 €	327.629,51 €	177.859,40 €	1.241.298,66 €
%-Anteil-Baukosten			69,19	30,81		

Aufteilung Planungskosten 70/30 %

124.501,58 € 53.357,82 € 177.859,40 €

Gesamtkosten Bauteile: Aufteilung ca. 70/30 %	860.311,33 €	380.987,33 €	1.241.298,66 €
--	---------------------	---------------------	-----------------------

Stand: 27.08.2021

i. A. Sigrid Nieswandt

Gemeinde: Ratzeburg
 Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge
 Städtebauförderungsprogramm: Lebendige Zentren
 Maßnahme: Seebadeanstalt Schlosswiese (wirtschaftlicher Teil)

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag	
für das Gebäude:	Seebadeanstalt Schlosswiese (wirtschaftlicher Teil)
Eigentümerin/Eigentümer:	Stadt Ratzeburg
Baujahr:	
Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/Instandsetzung in Jahren	

Angaben zur Vorsteuerabzugsberechtigung	
Der/Die Eigentümer/in ist für die Modernisierung/Instandsetzung vorsteuerabzugsberechtigt (ja/nein)	Ja/Nein
bei Vorliegen einer Vorsteuerabzugsberechtigung: Anteil in %, für den ein Vorsteuerabzug möglich ist	%

A		Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten	
1	Wert des Baugrundstückes	50.000,00	€
2	Wert der verwendeten Gebäudeteile	50.000,00	€
3	Ausgaben Modernisierung und Instandsetzung (DIN 276)	381.000,00	€
		481.000,00	€
4	abzüglich	Zuschuss anderer Stellen (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	€
5		pauschal 5 % der Ausgaben wegen unterlassener Instandsetzung (im Gebotsfall gilt B 2.2.1 Absatz 6 Satz 3)	19.050,00 €
6	berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung	461.950,00	€

B		Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages			
1	Mieteinnahmen nach Modernisierung/Instandsetzung				
	Wohn-/Gewerbeeinheit (WE/GE)	Größe in m ²	monatliche Mieteinnahme in € pro m ²	jährliche Mieteinnahme in €	jährliche Mieteinnahme gesamt
	1,00	121,00	5,00	7.260,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
	Stellplätze	Anzahl:	0,00	7.260,00	€
2	Mietwert für selbstgenutzte Wohn-/Gewerbeeinheiten nach Modernisierung/Instandsetzung				
	Wohn-/Gewerbeeinheit (WE/GE)	Größe in m ²	monatlicher Mietwert in € pro m ²	jährlicher Mietwert in €	jährlicher Mietwert gesamt
				0,00	
				0,00	
				0,00	
	Stellplätze	Anzahl:	0,00	0,00	€

3	jährlicher Gesamtertrag (Summe B 1 und B 2)	7.260,00	€
---	---	----------	---

C Jährliche Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)¹			
1	Betriebskosten		€
2	Instandhaltungskosten 9,21 €/m ²)	1.068,36	€
3	sonstige Verwaltungskosten (298,41 €/WE)	298,41	€
4	Mietausfallwagnis (2 % von B 1)	145,20	€
5	Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten	1.511,97	€

¹ Es sind die Werte der II.BV an

D Jährliche Fremdkapitalkosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen			
1	Kapitalbetrag		€
2	jährlicher Zinsbetrag (Zinssatz 2,6 %)	0,00	€
3	Abschreibung pauschal 1,5 % des Wertes der verwendeten Gebäudeteile (A 2), max. Betrag D 1	0,00	€
4	Summe D 2 und D 3	0,00	€

E Eigenleistungen			
1	Wert des Baugrundstückes (A 1)	50.000,00	€
2	Wert der verwendeten Gebäudeteile (A 2)	50.000,00	€
3	abzüglich Kapitalertrag (D 1)	0,00	€
4	Eigengeld (mindestens 10 % von A 3)	38.100,00	€
5	Summe Eigenleistungen	138.100,00	€
6	Verzinsung der Summe Eigenleistungen (4 % von E 5)	5.524,00	€
7	Abschreibung Eigengeld (pauschal 1,5 % von E 4)	571,50	€

F	Nach Abzug von C 5, D 4, E 6 und E 7 vom jährlichen Gesamtertrag (B 3) verbleibender Betrag	-347,47	€
----------	--	----------------	----------

G Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals			
1	Zinssatz für Fremdkapital	2,60	%
2	pauschaler Abschreibungssatz	1,50	%
3	Summe	4,10	%
4	einzusetzendes Fremdkapital (F x 100 % / G 3)	-8.474,88	€

H	Berechnung des Kostenerstattungsbetrages		
1	berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung/ Instandsetzung (A 6)		461.950,00 €
2		Kapitalbetrag (D 1)	0,00 €
3	abzüglich	Summe Eigenleistungen (E 5)	138.100,00 €
4		einzusetzendes Fremdkapital (G 4)	-8.474,88 €
5	Ergebnis/Kostenerstattungsbetrag		332.324,88 €

Kosten von der Stadt zu tragen **57.150,00**

anteilige Kosten für Gewerbeinheit gemäß Kostenaufstellung

27.08.2021

BIG Städtebau, i. A. S. Nieswandt

**Gesamtmaßnahme Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge in Ratzeburg
Modernisierung und Instandsetzung der Seebadeanstalt Schlosswiese**

Aufstellung der rentierlichen Kosten des Kiosks in der Seebadeanstalt im Rahmen der Städtebauförderung

Flächenermittlung:	m²	
Verkaufsfläche:		26,21
Lager:		7,43
WC:		2,33
Personaleraum/Umkleide:		2,39
Gesamt:		38,36

durchschnittliche Pacht in Ratzeburg ca. 6 €/m²

Alternativ: Kosten bei verminderter Pacht wegen halbjährlicher Nutzung: 3€/m²

monatliche Pacht:	230,16 €	115,08 €
Jahrespacht:	2.761,92 €	1.380,96 €
Jahrespacht über 25 Jahre:	69.048,00 €	34.524,00 €

Abzinsung zu 25 Jahren:	Abzinsung		Alternativ: Abzinsung	
	Verpflichtung (künftiger Erfüllungsbetrag)	69.048,00 Euro	Verpflichtung (künftiger Erfüllungsbetrag)	34.524,00 Euro
	Restlaufzeit	25 Jahre	Restlaufzeit	25 Jahre
	Zinssatz	4 %	Zinssatz	4 %
	Barwert:	25.901,28 Euro*	Barwert:	12.959,64 Euro*
	Abzinsungsfaktor:	0,37512	Abzinsungsfaktor:	0,37512

* Diese Summe wird von der Fördersumme in Abzug gebracht. (Alternativ entsprechend Ansatz 6 € oder 3 € Mieteinnahme je m²)

BIG Städtebau

27.08.2021

i. A. Sigrid Nieswandt