

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: | m ² | |
| 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