

Theodor-Fleitmann-Gesamtschule Schwerte - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung / Machbarkeitsstudie



Anlage A03 zum Untersuchungsbericht

Kostenübersicht

(alle zugrundeliegenden Preise beziehen sich auf das Niveau des Jahres 2021)

vom	25.01.2021	VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		Anmerkungen
	(alle Angaben in EUR / € Netto)	Einzelvergabe	GU-Modell	Einzelvergabe	GU-Modell	Einzelvergabe	GU-Modell	
1	Herstellungs- und Sanierungskosten							("n/a" = nicht anwendbar, unzutreffend) s. Anlage A08-A13 (Kostenermittlungen) s.u. Pkt. 2 Grundstücke
1.01	KG 100 Grundstück	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
1.02	KG 200 Herrichten /Anschlüsse	400.000,00 €	400.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	
1.03	KG 200 Abbruch	750.000,00 €	750.000,00 €	2.100.000,00 €	2.100.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	
1.04	KG 300 Bauwerk - Konstruktionen	12.542.000,00 €	12.542.000,00 €	18.103.000,00 €	18.103.000,00 €	20.599.000,00 €	20.599.000,00 €	
1.05	KG 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	6.753.000,00 €	6.753.000,00 €	9.748.000,00 €	9.748.000,00 €	11.092.000,00 €	11.092.000,00 €	
1.06	KG 300/400 GU-Zuschlag Bau	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
1.07	KG 500 Außenanlagen	1.388.000,00 €	1.388.000,00 €	2.798.000,00 €	2.798.000,00 €	5.285.000,00 €	5.285.000,00 €	
1.08	KG 500 Extensives Gründach	242.000,00 €	242.000,00 €	540.000,00 €	540.000,00 €	616.000,00 €	616.000,00 €	
1.09	KG 500 GU-Zuschlag Bau	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
1.10	KG 500 ökologische Ausgleichspflanzungen	n/a	n/a	n/a	n/a	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	
1.11	KG 600 Feste Einbauten / Möbel	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	
1.12	KG 700 Honorare / Baunebenkosten	5.399.000,00 €	3.934.000,00 €	7.953.000,00 €	5.801.000,00 €	9.323.000,00 €	6.767.000,00 €	
1.13	KG 700 GU-Zuschlag Honorare, BNK	n/a	1.046.000,00 €	n/a	1.559.000,00 €	n/a	1.880.000,00 €	
1.14	KG 700 (Teil-) Baugenehmigung	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
1.15	KG 800 Provisorien, Container	4.000.000,00 €	3.250.000,00 €	6.000.000,00 €	5.500.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	einschl. zusätzlicher Containerfläche bei Var.2
1.16	KG 800 Beratung, Reserven, Versicherung	649.000,00 €	697.000,00 €	977.000,00 €	1.061.000,00 €	1.019.000,00 €	1.134.000,00 €	
	Zwischensumme Herstellungskosten:	33.123.000,00 €	35.559.000,00 €	49.819.000,00 €	54.112.000,00 €	51.984.000,00 €	57.813.000,00 €	
2	Grundstücke							nur zutreffend auf Variante 3
2.1	Erwerbskosten neue Grundstücke	n/a	n/a	n/a	n/a	1.614.000,00 €	1.614.000,00 €	Ansatz: 55,- €/m³ (Landwirtschaftliche Fläche), gerundet
2.2	Erlös aus Veräußerung	n/a	n/a	n/a	n/a	- 3.859.000,00 €	- 3.859.000,00 €	(Bodenrichtwert Stand 20.11.2020: ca. 170,- €/m²)
2.3	Geschätzte Abbruchkosten (Käufer)	n/a	n/a	n/a	n/a	1.750.000,00 €	1.750.000,00 €	(Schätzung bei zusammenhängendem Baufenster)
	Zwischensumme Erlös Grundstücke:	n/a	n/a	n/a	n/a	- 495.000,00 €	- 495.000,00 €	
1+2	Summe Bau- und Grundstückskosten:	33.123.000,00 €	35.559.000,00 €	49.819.000,00 €	54.112.000,00 €	51.489.000,00 €	57.318.000,00 €	
3	Finanzierungskosten							(s. Anlage x - Stadt Schwerte)
3.1	Tilgung und Zinsen (Mittelwert bei 40 Jahren Laufzeit)	1.070.546,90 €	1.148.969,13 €	1.615.504,85 €	1.755.703,62 €	1.686.212,88 €	1.876.520,48 €	Annahme: Vollfinanzierung, keine Fördermittel
1-3	Summe Bau-, Grundstücks- Finanzierungskosten:	34.193.546,90 €	36.707.969,13 €	51.434.504,85 €	55.867.703,62 €	53.175.212,88 €	59.194.520,48 €	
4	Schadstoffsanierung							separates Projekt, einschl. BNK
4.1	Sanierungsarbeiten zur weiteren Nutzung	506.955,00 €	506.955,00 €	506.955,00 €	506.955,00 €	- €	- €	In Variante 3 keine Sanierung Bestandsgebäude
1-4	Gesamtsumme einschl. Schadstoffsanierung	34.700.501,90 €	37.214.924,13 €	51.941.459,85 €	56.374.658,62 €	53.175.212,88 €	59.194.520,48 €	

	(alle Angaben in EUR / € Netto)	VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		basierend auf Bestandsdaten TFG, 2019
5	Betriebskosten (jährlich)							(Worst-Case-Betrachtung, bei Vollbetrieb)
5.1	Wasser		6.610,00 €		6.610,00 €		6.890,00 €	nutzungsabhängig (höhere Schülerzahl, Großküche, Halle)
5.2	Strom		80.300,00 €		75.000,00 €		85.000,00 €	unterschiedliche Flächen und Optimierungspotential Bestand /
5.3	Heizung		59.600,00 €		55.400,00 €		61.400,00 €	Neubau, Var.3: zusätzliche Sporthalle
5.4	Abfallgebühren		19.600,00 €		19.600,00 €		19.600,00 €	nutzungsabhängig (höhere Schülerzahl, Großküche, Halle)
5.5	Abwasser (Schmutz- / Regenwasser)		30.000,00 €		32.900,00 €		34.300,00 €	gleiche Nutzerzahl, aber untersch. Zuwachs Dachflächen
5.6	Straßenreinigung und Winterdienst		1.850,00 €		1.850,00 €		2.040,00 €	erhöhter Aufwand Var.3 durch längere Zufahrten
	jährliche Betriebskosten gesamt:		197.960,00 €		191.360,00 €		209.230,00 €	

	(alle Angaben in EUR / € Netto)	VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		Anmerkungen
6	Haushalterische Auswirkungen							(s. Anlage y - Stadt Schwerte)
6.1	Abschreibungen (AfA)	839.645,00 €	897.622,00 €	741.058,00 €	804.916,00 €	773.262,00 €	859.968,00 €	Laufzeit Variante 1: 50 Jahre / Variante 2 u. 3: 80 Jahre
6.2	Zinsen	85.137,65 €	91.088,88 €	133.389,60 €	145.871,62 €	139.688,88 €	156.583,73 €	Zinsbetrachtung unter Haushaltsaspekten