

VORABZUG INVESTMENT

Vorläufige Gesamtkosten im Überblick			Stand Februar 2008	
	Investitionen			Betrag in €
1	Gründerwerb in Aldenhoven ca. 760.000qm			5.000.000
2	Gebäude & Anlagen			69.902.200
2a	Darin enthaltene Planungskosten LP 5			2.202.600
3	Geschäftsausstattung techn. Anlagen & Maschinen			10.000.000
4	Außenanlagen			5.000.000
5	Genehmigungsplanung & Konzessionen			1.400.000
6	Kapitalbedarf Projektentwicklung			1.000.000
7	Kapitalbedarf für Betriebliche Anlaufkosten			1.000.000
8	Kapitalbedarf Beratungen Steuerberater Notare Wirtschaftsprüfer etc.			600.000
	Summe Gesamtinvest:Brutto			96.104.800,00 €
	Summe Gesamtinvest:Netto über alles...			80.760.336,13 €

Hinweis: Durch Verhandlungserfolge reduzieren sich ca. 1.300.000 Planungskosten gegenüber Normal rechnen

VORABZUG nach BKI

Anmerkung : Alle Angaben sind mit den Beteiligten erstellt worden und dienen als Gesamtüberblick
Diese Angaben sind mit einem GÜ-GU abzustimmen und dienen der Orientierung des Gesamt-Projektes

Rechnerisches Grundkonzept und Verteilung der Baukosten nach BKI inkl. 19% Mehrwertsteuer alles Mittelwerte

Gesamtkalkulation nach Brutto -Grundfläche

		BGF (a)		Gesamt BGF (a)	Ansatz	Gesamt BRI	BGF (b)	/ m²BGF (b)	Gesamt BGF (b)
		m²	€/ m²BGF(a)	€	€/ m³ BRI	€	qm		€
1	Römer-Park -City	6.360	1130	7.186.800	310	7.160.992	2365	400	946.000
2	Atrium Themen- Hotel	9.755	1650	16.095.750	460	16.298.193	2590	500	1.295.000
3	Bungalow - Park	13.000	920	11.960.000	255	12.040.316	2850	400	1.140.000
4	Konferenz -Park	3.080	1250	3.850.000	340	3.803.505	600	400	240.000
5	Therme Wellnesszentrum	4.840	1400	6.776.000	400	7.031.690	1440	500	720.000
6	Sport	8.830	1150	10.154.500	310	9.942.068	650	375	243.750
7	Kinder-Jugend "Abenteuerland"	8.180	1100	8.998.000	300	8.913.103	2550	425	1.083.750
8	Wald- & See- Park	1.020	1250	1.275.000	310	1.148.461	330	425	140.250
9	Facilities und Verwaltung	-							
10	Sonstiges und Optionen	-							
Gesamt		55.065	1204	66.296.050	332	66.338.327	13375	434	5.808.750

Zu Kostenkennwerten Vergleich:

- 1 Gemeindezentren mittlerer Standard
- 2 Hotel mittel bis gehobener Standard
- 3 Doppelhäuser gehobener Standard
- 4 Büro mittlerer Standard
- 5 Thermen und Wellnes mittlerer Standard
- 6 Sporthallen mittlerer Standard
- 7 Mittlerer Standard
- 8 Mittlerer Standard

	€/BGF	€
Für Werk und Detailplanung ist aus Baukosten wegen Vereinfachungsfaktor	30	1.651.950
Für Ausschreibung und Vergabe ist aus Baukosten wegen Vereinfachungsfaktor	10	550.650
Planungskosten in Baukosten enthalten		2.202.600

Gesamtkosten nach BRI + BGF (b)	72.147.077	minus enthält Planung	69.944.477
Gesamtkosten nach BGF (a) + BGF (b)	72.104.800	minus enthält Planung	69.902.200

BRI
200.000

Netto	58.776.872
Netto	58.741.345

Brutto- Rauminhalt ist nach 200.000 m³ anteilig gerechnet.

Anmerkung BGF (a) Allseitig umschlossene Flächen einschl. Putz und Überdeckung in voller Höhe

Anmerkung BGF (b) Alle Brutto-Grundflächen überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (z.B. Loggien überdachte Terrassen)

Anmerkung: Alle Preise müssen noch mit Bau und Leistungsbeschreibung eines GÜ-GU's verbunden werden. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit

Vorabzug Budgetierung

		Brutto	Netto
Gundstücke	...gesicherte Kosten	4.781.130	Keine MwSt
Notar & Gerichtskosten	.... " "	239.056	Keine MwSt
Gesamt Grunderwerb	- -	5.020.186	5.020.186
Erdbewegungen & Wege		1.000.000	840.336
Erschließung & Anschlüsse	...100-150,-€/qm Straße hochwertig b.10 km incl. 10% Planung und 500.000 Anschl.	4.000.000	3.361.345
Planung & Statik	... 10 % der Nettorohbaukosten ohne Bungalowpark	4.000.000	3.361.345
Genehmigung / Gutacht. & Geb./ Steuerber. / Versicherungen Vermesser usw		1.500.000	Keine MwSt
GWS Bauleitplanung	... fester Vertrag	200.000	168.067
Vorlaufkosten der PEG		1.000.000	840.336
Löhne / Gehälter - steigend		1.200.000	Keine MwSt
Eröffnungsplanung-Feier incl Werbung		900.000	756.303
Anlaufreserve für 1 Jahr		1.200.000	Rückstellung
Unvorhergesehenes		1.000.000	840.336
Vor-Baubeginnkosten		16.000.000	10.168.067

**Römer-Park 2008
Aldenhoven**

Matthias Fellmer
Dipl.-Ing. Architekt
Hochsitzweg 19
14169 Berlin
030 814 97 232
0172 97 07 049

Keller & Fundamente		2.500.000	2.100.840
Einrichtungen techn. Heiz./San./Elek.		4.500.000	3.781.513
Einrichtungen Mobil / Sonstiges		5.000.000	4.201.681
Einrichtung spez. Techn. / EDV /Solarien /Sauna / Wasserspiele / Seenpark / Lampen / Küchen / Pumpen		4.500.000	3.781.513
Nebenkosten / Deko / Werbung / Parkplätze / Gate / Schranken		2.500.000	2.100.840
RÖMER-PARK City	Schüsselfertig	5.500.000	4.621.849
HOTEL-PARK	"	7.000.000	5.882.353
Bungalow's incl.FPL/Heiz.	ca. 60-70qm / Einr absolut realistisch	9.000.000	7.563.025
Konferenzpark	"	3.000.000	2.521.008
Thermen & Wellness	"	7.500.000	6.302.521
Sportpark	....hier kann versucht werden über Sponsoring dieses Invest zu erhöhen	5.000.000	4.201.681
Colosseum	....hier kann versucht werden über Sponsoring dieses Invest zu erhöhen	3.500.000	2.941.176
Kinderland -Abenteuerpark	"	5.500.000	4.621.849
Wald & Seenpark	....hier kann versucht werden über Sponsoring dieses Invest zu erhöhen	1.500.000	1.260.504
Externe Facilities		2.000.000	1.680.672
Sonstiges Optionen	....Nur über Sponsoring dieses Invest erhöhen	500.000	420.168

Bau- & Einrichtungskosten		69.000.000	57.983.193
		in Abzug ohne MwSt	
Gesamtkosten	90.020.186 € Bruttopreis	von d.Summe 19% 75.647.215 €	aber - s.o ohne MwSt - 1.424.231
			Netto 74.222.984
Ergebnis=	Einsparung Bau mit Verhandlungen oder Abstufung	1.222.984 €	Betrachte man Wirtschaftlichkeitsberechnung alt: 73.000.000
Alternative=	Steigerung der Erlöse mtl. bei dem höheren Invest.	5.096 €	bei zur Zeit 1,5 - 1,7 Mio. / mtl.= 0,3397%