

## Kostenschätzungen Neubauvorhaben a) Gefahrenabwehrzentrum, b) zzgl. 30 Arbeitsplätze, c) zzgl. Parlamentsbereich

Kostengruppen	Kostengruppen-Bezeichnung	Berechnungsgrundlagen			Grob geschätzte Kosten			Verortung in Hh-Plänen
		GAZ	30 Apl. +	Parlamentsbereich	GAZ	30 Apl. +	Parlamentsbereich	
1	Grundstück incl. Erschließung u. Nebenkosten	Preisvorstellung SWA + kalkul.			1.026.670 €	0 €	0 €	I PRO 2020
2	Grob geschätzte Baukosten: Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, Techn. Anlagen, Außenanlagen u. Freiflächen, Ausstattung u. Kunstwerke	kplan 2017: 12,8 Mio € (auf einem idealisierten Grundstück) * 1,15 Faktorierung gem. tatsächlicher und zu erwartender Baukostensteigerung (Index StaBA) bei angenommenem Baubeginn 2021	3,5 T€ je qm HNF *1,15 Faktorierung bei 25 qm HNF je Apl zzgl 40% Aufschlag Konstruktions- u. Verkehrsflächen	3,5 T€ je qm HNF *1,15 Faktorierung für 550 qm HNF zzgl 40% Aufschlag Konstruktions- u. Verkehrsflächen	14.720.000 €	4.226.250 €	3.099.250 €	I PRO 2021 - 24
3	Baukosten Kfz-Stellplätze, eventl. Parkdeck	in Kostenschätzung kplan enth.	25 * 10.000,- €	30 * 10.000,- €	0 €	250.000 €	300.000 €	I PRO 2021 - 24
4	Baunebenkosten	in Kostenschätzung kplan enth.	27% der Baukosten (kplan)	27% der Baukosten (kplan)	0 €	1.141.088 €	836.798 €	I PRO 2020 - 24
5	Sicherheitszuschlag / Unvorhersehbares	15% der Baukosten (Einsch. I.7)			2.208.000 €	633.938 €	464.888 €	I PRO 2021 - 24
6	Sonstige investiven Kosten	Einsch. I.2	Einsch. I.2	Einsch. ST-KR	505.000 €	150.000 €	500.000 €	I PRO 2023 - 24
7	Erstattungen / Zuschüsse Dritter bei Eigenbau (u.a. gem. Brandschutzförderrichtlinie)	angenommene Einrichtungskosten Leitstelle u. Baukosten Schulungsräume (Einsch. III.3)	entfällt	entfällt	-500.000 €	0 €	0 €	I PRO 2024
8	Bauherren-Stellv. ; Techn. Projektleitung / Jahr	Eigenes zusätzliches Personal: ca. 100.000,- € / Jahr (Einsch. I.2)			100.000 €	0 €	0 €	Erfolgsplan 2020 - 24
9	Sonstige lfd. Kosten / Jahr ab Neubau-Bezug	Einschätzungen I.7 und I.2			837.840 €	153.306 €	115.924 €	Erfolgsplan 2023 ff.
10	Sonstige einmalige Kosten	Einsch. I.2			25.000 €	10.000 €	0 €	Erfolgsplan 2023
11	Mieterlöse Rettungswache im Neubau	ca. 600 qm * 10 € * 12 Monate	entfällt	entfällt	-72.000 €	0 €	0 €	Erfolgsplan 2023 ff.
Alternativ-Pos.	Externer Projektsteuerer	3% der ungekürzten Baukosten + des Sicherheitszuschlages (Grobeinschätzung I.2)			507.840 €	153.306 €	115.924 €	Erfolgsplan 2023 ff.
Alternativ-Pos.	Generalunternehmer-Beauftragung	15% der ungekürzten Baukosten + des Sicherheitszuschlages (Wikipedia)			2.539.200 €	766.528 €	579.621 €	Erfolgsplan 2023 ff.
Alternativ-Pos.	Investorfinanziertes Objekt mit Externem Projektsteuerer und GU: Jahresmiete ab Bezug	6% des insg. eingesetzten Kapitals als Jahresmiete für 15 Jahre fest (Einsch. I.2 + I.4); dann ggf. Kaufübernahme möglich zum Restwert zzgl. 6% Aufschlag			1.235.632 €	421.068 €	316.833 €	Erfolgsplan 2023 ff.

**IPRO-Veranschlagungen Neubauvorhaben a) Gefahrenabwehrzentrum, b) zzgl. 30 Arbeitsplätze, c) zzgl. Parlamentsbereich**

Kosten- gruppen	Kostengruppen-Bezeichnung	Mittelbedarfe und Verpflichtungsermächtigungen in den IPROs (in Tausend €)																				Insgesamt
		2020				2021				2022				2023				2024				
		a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	
<b>1</b>	<b>Grundstück</b>	1.027			1.027																	<b>1.027</b>
1.1	Grunderwerb				0				0				0				0				0	0
1.2	Erschließungskosten				0				0				0				0				0	0
1.3	Kaufnebenkosten (Steuern, Gebühren, Provisionen)				0				0				0				0				0	0
<b>2</b>	<b>Grob geschätzte Baukosten: Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, Techn. Anlagen, Außenanlagen u. Freiflächen, Ausstattung u. Kunstwerke</b>					3.680	1.057	775	5.511	3.680	1.057	775	5.511	3.680	1.057	775	5.511	3.680	1.057	775	5.511	<b>22.046</b>
3	Baukosten Kfz-Stellplätze, eventl. Parkdeck						63	75	138		63	75	138		63	75	138		63	75	138	550
4	Baunebenkosten		228	167	396		228	167	396		228	167	396		228	167	396		228	167	396	1.978
5	Sicherheitszuschlag / Unvorhersehbares				552	158	116	827	552	158	116	827	552	158	116	827	552	158	116	827	552	3.307
6	Sonstige investiven Kosten													253	75	250	578	253	75	250	578	1.155
7	Erstattungen / Zuschüsse Dritter bei Eigenbau (u.a. gem. Brandschutzförderrichtlinie)																	-500			-500	-500
8	Bauherren-Stellv. ; Techn. Projektleitung / Jahr																					
9	Sonstige lfd. Kosten / Jahr ab Neubau-Bezug																					
10	Sonstige einmalige Kosten																					
11	Mieterlöse Rettungswache im Neubau																					
<b>Insgesamt (in Tausend €)</b>		1.027	228	167	1.422	4.232	1.506	1.133	6.871	4.232	1.506	1.133	6.871	4.485	1.581	1.383	7.449	3.985	1.581	1.383	6.949	<b>29.562</b>
davon Gefahrenabwehrzentrum																						<b>17.960</b>
davon zzgl. 30 Arbeitsplätze																						<b>6.401</b>
davon zzgl. Parlamentsbereich																						<b>5.201</b>
<b>Alternativ- Pos.</b>	<b>Externer Projektsteuerer</b>	102	31	23	155	102	31	23	155	102	31	23	155	102	31	23	155	102	31	23	155	<b>777</b>
<b>Alternativ- Pos.</b>	<b>Generalunternehmer-Beauftragung</b>	508	153	116	777	508	153	116	777	508	153	116	777	508	153	116	777	508	153	116	777	<b>3.885</b>
<b>Alternativ- Pos.</b>	<b>Investorfinanziertes Objekt: Jahresmiete ab Bezug</b>																					
<b>Insgesamt (in Tausend €)</b>		609	184	139	932	609	184	139	932	609	184	139	932	609	184	139	932	609	184	139	932	<b>4.662</b>
davon Gefahrenabwehrzentrum																						<b>3.047</b>
davon zzgl. 30 Arbeitsplätze																						<b>920</b>
davon zzgl. Parlamentsbereich																						<b>696</b>

## Erfolgsplan-Veranschlagungen Neubauvorhaben a) Gefahrenabwehrzentrum, b) zzgl. 30 Arbeitsplätze, c) zzgl. Parlamentsbereich

Kosten- gruppen	Kostengruppen-Bezeichnung	Mittelbedarfe (in Tausend €)																				Insgesamt
		2020				2021				2022				2023				2024				
		a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	a)	b)	c)	zus.	
1	Grundstück																					
2	Grob geschätzte Baukosten: Vorbereitende Maßnahmen, Baukonstruktion, Techn. Anlagen, Außenanlagen u. Freiflächen, Ausstattung u. Kunstwerke																					
3	Baukosten Kfz-Stellplätze, eventl. Parkdeck																					
4	Baunebenkosten																					
5	Sicherheitszuschlag / Unvorhersehbares																					
6	Sonstige investiven Kosten																					
7	Erstattungen / Zuschüsse Dritter bei Eigenbau (u.a. gem. Brandschutzförderrichtlinie)																					
8	Bauherren-Stellv. ; Techn. Projektleitung / Jahr	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	500
9	Sonstige lfd. Kosten / Jahr ab Neubau-Bezug													209	38	29	248	838	153	116	1.107	1.355
10	Sonstige einmalige Kosten													25	10	0	35					35
11	Mieterlöse Rettungswache im Neubau													-18	0	0	-18	-72	0	0	-72	-90
	<b>Insgesamt (in Tausend €)</b>	100	0	0	100	100	0	0	100	100	0	0	100	316	48	29	365	866	153	116	1.135	1.800
	davon Gefahrenabwehrzentrum																					1.482
	davon zzgl. 30 Arbeitsplätze																					202
	davon zzgl. Parlamentsbereich																					145
Alternativ- Pos.	Externer Projektsteuerer																					
Alternativ- Pos.	Generalunternehmer-Beauftragung																					
Alternativ- Pos.	Investorfinanziertes Objekt: Jahresmiete ab Bezug													309	105	79	493	1.236	421	317	1.974	
	<b>Insgesamt (in Tausend €)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	309	105	79	493	1.236	421	317	1.974	2.467
	davon Gefahrenabwehrzentrum																					1.545
	davon zzgl. 30 Arbeitsplätze																					526
	davon zzgl. Parlamentsbereich													3.027	728	541						396

**Grobvergleich Finanzierungskosten ./ Mieten + spätere Kaufübernahme.  
Ohne Barwert-Berechnung (wg. niedriger Zinsen, geringer Inflation).**

**Umsatzsteuerfragen sind noch per Einschaltung eines Wirtschaftsprüfers / Steuerberaters zu klären.**

Einsatz kreditfinanzierter Eigenmittel (Annahme: 1,5% Z, 5% T.)	Investor-finanziertes Objekt (Annahmen: Miete für 15 J. nach Bezug. Jährlich 6% des Kapitaleinsatzes des Investors fix. Danach Kaufübernahme durch RTK. KP ca. = 1,06 * Kapitaleinsatz * 0,55 Restwert oh. Betrachtung einer Anschlussfinanzierung durch den RTK)
--	--

GAZ	30 Apl +	Parlam.	GAZ	30 Apl +	Parlam.
-----	----------	---------	-----	----------	---------

Finanzierungsbedarf RTK      17.959.670 €      6.401.275 €      5.200.935 €

RTK-Belastungen insg.      **20.819.604 €**      **7.420.627 €**      **6.029.142 €**      29.004.971 €      10.047.966 €      7.784.645 €

	Annuitäten (Vereinfachte Darstellung: Kreditaufnahme kompl. in 2020)			Mieten u. Restkaufpreis		
2020	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	0 €	0 €	0 €
2021	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	0 €	0 €	0 €
2022	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	0 €	0 €	0 €
2023	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	308.908 €	105.267 €	79.208 €
2024	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2025	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2026	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2027	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2028	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2029	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2030	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2031	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2032	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2033	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2034	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2035	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2036	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2037	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	1.235.632 €	421.068 €	316.833 €
2038	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	926.724 €	315.801 €	237.625 €
2039	1.040.980 €	371.031 €	301.457 €	10.470.488 €	3.731.943 €	3.032.145 €
2040	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Kaufpreis nach 15 J.