Projektkosten Bensheimer3Viertel: Basis Kostenprognose LP 1/ Kostenschätzung LP 2

							Grund & Boden		HK LP 1 (EG Gastronomie)		HK 19.12.2022 LP 2 (EG Gastronomie)
KG 100	**Grund und Boden**	m²	€/m²		%						
!	- Grundstück	594	690			1.500.000					
!	- Notar/ Grundbuch 2 %				2%	30.000					
!	- Grunderwerbsteuer 6,0 %				6%	90.000					
	- Makler 5,0 %				5%	75.000					
	Summe:					**1.695.000**	**1.695.000**				
KG 200	**Herrichten/ Erschliessen/ Abbruch**	m³	€/m²		%						
	- Rückbau / Abriss							275.000		325.000	
	- Stützmaßnahmen Nachbarn							85.000		85.000	
	- Versorgeranschlüsse							30.000			
	- Abwasseranschlüsse							30.000			
	- Auffüllung Kellergeschoss Schuhgasse							30.000		40.000	
	- Gasanschluss Gastro							10.000			
	Summe:							460.000	**460.000**	450.000	**450.000**
KG 300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	m²	€/m²	LP 2 ARGE	%					**5.283.132**	
	- Kellerzone	280	500					140.000		140.000	
	- Treppenhäuser/Eingangsbereiche/Aufzugsschächte	274	3.400					931.600			
	- Ladenfläche	358	2.300					0			
	- Feinkostfläche	170	2.500					425.000			
	- Gastrofläche	380	2.500					950.000			
	- Wohnfläche (inkl. Speicher)	719	2.100					1.509.900			
	- Bürofläche	426	2.100					894.600			
	- Technikfläche	109	4.000					436.000			
	- Denkmalgeschützte Fassaden							300.000		300.000	
	Brandschutz (in Bezug auf die KG 300)							0		430.000	
	Summe:	2.716						5.587.100	**5.587.100**	6.153.132	**6.153.132**
						LP2 %					
	Statisches Risiko 4% der KG 300					**4%**				**246.125**	
	Nachbarbebauung Risiko 1% der KG 200-300					**1%**				**66.031**	
	Schadstoffsanierung 2% der KG 200-300					**2%**				**132.063**	
	Summe:									**444.219**	**444.219**
KG 400	**Bauwerk - techn. Anlagen**	m²/BGF	€/m²	LP 2 Tiede	%					**1.547.404**	
	- Kellerzone	280	300					84.000			
	- Treppenhäuser/Eingangsbereiche/Aufzugsschächte	274	300					82.200			
	- 2 Aufzüge							160.000			
	- Ladenfläche	358	1.200					0			
	- Feinkostfläche	170	1.300					221.000			
	- Gastrofläche	380	1.300					494.000			
	- Fettabscheider							65.000			
	- Wohnfläche (inkl. Speicher)	719	1.200					862.800			
	- Bürofläche	426	1.200					511.200			
	- Technikfläche	109	300					32.700			
	Brandschutz (in Bezug auf die KG 400)							0		50.000	
	Summe:							2.512.900	**2.512.900**	1.597.404	**1.597.404**
						LP2 %					
	Schadstoffsanierung 2% der KG 400					**2%**				**31.948**	
	Summe:									**31.948**	**31.948**
KG 500	**Außenanlagen**	m²	€/m²		%						
	- Außenanlage plus unterirdischer Müll							150.000		150.000	
	Summe:							150.000	**150.000**	150.000	**150.000**
Zwischensumme KG 200 - KG 500									**8.710.000**		**8.826.703**
	Bauen im Bestand (Eventuell Unvorhergesehenes)				**5%**			435.500	**435.500**	441.335	**441.335**
Zwischensumme KG 200 - KG 500 inkl. Bauen im Bestand									**9.145.500**		**9.268.039**
KG 600	**Ausstattung**	m²	€/m²		%						
								100.000		0	
	Summe:							100.000	**100.000**	0	**0**
Zwischensumme KG 200 - KG 600 inkl. Bauen im Bestand									**9.245.500**		**9.268.039**
KG 700	**Baunebenkosten**	m²	€		%						
	Summe:				**25,00%**			2.286.375	**2.311.375**	2.317.010	**2.317.010**
Zwischensumme Gestehungskosten Netto:		**Gastro LP1**	**Gastro LP2**	**LP1 %**	**LP2 %**		**1.695.000**		**11.556.875**		**11.585.048**
Statisches Risiko (KG 200 - KG 400)		8.560.000	8.676.703	2,00%	4,00%			171.200	**171.200**	347.068	
Risiko Nachbarbebauung (KG 200 - KG 300)		6.047.100	7.047.351	1,00%	1,00%			60.471	**60.471**	70.474	
Schadstoffsannierung (KG 200 - KG 400)		8.560.000	8.676.703	1,00%	2,00%			85.600	**85.600**	173.534	
Aktuelle Situation (Lieferketten/Personal) (KG 300 - KG 400 & 600)		8.200.000	8.226.703	5,00%	5,00%			410.000	**410.000**	411.335	**411.335**
Jährliche Preissteigerung 2023 (KG 200 - KG 600)		8.810.000	8.826.703	15,00%	15,00%			1.321.500	**1.321.500**	1.324.006	**1.324.006**
Jährliche Preissteigerung 2024 (KG 200 - KG 600)				15,00%	15,00%			0	**0**	0	**0**
Jährliche Preissteigerung 2025 (KG 200 - KG 600)				15,00%	15,00%			0	**0**	0	**0**
Endsaldo inklusive Eventualpositionen NETTO bis 2023							**1.695.000**		**13.605.646**		**13.320.389**
Netto bis 2023							**1.695.000**		**13.605.646**		**13.320.389**
abzüglich Umsatzsteuer 19%		**Gastro LP1**	**Gastro LP2**					2.585.073		2.530.874	
davon nicht abzugsfähig in %		42,42%	36,05%					1.096.559	**1.096.559**	912.396	**912.396**
davon abzugsfähig in %		57,58%	63,95%					1.488.514		1.618.478	
EH Vertragsauflösung								200.000	**200.000**	0	**0**
Netto bis 2023 (inkl. nichtabzugsfähiger Vorsteuer)							**1.695.000**		**14.902.205**		**14.232.785**