

VO/2016/04066 Standortoptimierung der Baubetriebshöfe des Bereiches
Stadtgrün und Verkehr (5.660)

Kostenübersicht Variante 1 im Vergleich Investitionen HL und
Mischfinanzierung

1. Finanzierung durch Investitionen Hansestadt Lübeck

Rahmenbedingung:
Laufzeit 30 Jahre

Investitionen bzw. Erlöse	€	Erläuterung
Abrisskosten	1.397.515 €	für alle aufzugebenden Standorte
Neubau Zentraler Bauhof Henschelplatz	6.324.850 €	Kostenschätzung basiert auf Angaben des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer
Verlagerung des Standortes Vorwerker Friedhof zum Betriebshof Ratekauer Weg	1.844.857 €	
Sanierung Betriebshof Burgtorfriedhof	589.645 €	
Summe Bau- bzw. Sanierungskosten	8.759.352 €	
Verkaufserlöse	4.287.000 €	Kalkulation auf Basis der Bodenrichtwerte ohne Zu- und Abschläge
Investitionen	5.869.867 €	

Jährliche Kosten	€	Erläuterung
Afa	126.961 €	80 Jahre Nutzungsdauer Gebäude
Zinsen	0 €	Zinsloses Darlehen im Rahmen KFW- Programms „energieeffizientes Bauen“
Bauunterhaltung, Betriebs, Verwaltungskosten – Plan	203.414 €	Kalkulation: Betriebskosten Durchschnittswerte der KGSt 1,2 % Erhaltungsaufwand des Gebäudeneubauwerts
Summe	330.375 €	

jährliche Tilgung	197.182 €	Finanzierung über 30 Jahre
--------------------------	------------------	----------------------------

Bauunterhaltung, Betriebs-, Verwaltungskosten – Ist	390.800 €	
Einsparung	60.425 €	

2. Mischfinanzierung Investitionen Hansestadt Lübeck und Mietkauf

a) Investitionen Neubau Vorwerker Friedhof und Sanierung Burgtorfriedhof

Rahmenbedingung: Laufzeit 30 Jahre

Investitionen bzw. Erlöse	€	Erläuterungen
Abrisskosten	1.397.515 €	für alle aufzugebenden Standorte
Verlagerung des Standortes Vorwerker Friedhof zum Betriebshof Ratekauer Weg	1.844.857,00	Kostenschätzung basiert auf Angaben des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer
Sanierung Betriebshof Burgtorfriedhof	589.645,00	
Summe Bau- bzw. Sanierungskosten	3.832.017 €	
Verkaufserlöse	4.287.000 €	Kalkulation auf Basis der Bodenrichtwerte ohne Zu- und Abschläge
Nicht für Bau- und Sanierungskosten Friedhöfe benötigte Erlöse	-454.983 €	

Jährliche Kosten		Erläuterung
Afa	65.369 €	80 Jahre Nutzungsdauer Gebäude
Zinsen	0 €	Zinsloses Darlehen im Rahmen KFW-Programms „energieeffizientes Bauen“
Bauunterhaltung, Betriebs-, Verwaltungskosten – Plan	62.000 €	Kalkulation: Betriebskosten Durchschnittswerte KGSt 1,2 % Erhaltungsaufwand des Gebäudeneubauwerts
Summe	127.369 €	

b) Mietkauf zentraler Bauhof

Rahmenbedingung:

Laufzeit 15 Jahre (Kostenkalkulation 30 Jahre nicht möglich, da zinsloses Darlehen im Rahmen KFW-Programms für Investoren nur für 15 Jahre möglich)

15 % Projektentwicklungskosten, 12 % Baunebenkosten, 1,5 % Erhaltungskosten,

5,5 % Rendite

durch Investor zur finanzierende Summe

Baukosten des zentralen Bauhofes	6.324.850 €
abzgl. Baunebenkosten	-686.511 €
abzgl. nicht für den Bau- und Sanierung Friedhöfe benötigte Erlöse	-454.983 €
durch Investor zur finanzierende Summe	5.183.356 €

Vergleich der jährlichen Aufwendungen

Aufwand	Mietkauf	Investitionen HL	Erläuterung
Zinsen	0 €	0 €	Zinsloses Darlehen im Rahmen KFW-Programms „energieeffizientes Bauen“
Tilgung		366.874 €	
Mietkauf	468.463 €		
Bauunterhaltung		75.898 €	
Betriebs- und Verwaltungskosten – neu	59.544 €	59.544 €	
Summe	528.007 €	502.317 €	

Einsparung Bauunterhaltung, Betriebs-, Verwaltungskosten	60.425 €	
---	-----------------	--