Kennwerte und Übersicht Investitionskostenrahmen

	BKI 2020	indiziert 2022	
Umbaukosten Altbau zu Büro pro m ²	1.610,00 €	1.806 €	
Umbaukosten Altbau zu Gastro pro m ²	3.150,00 €	3.534 €	
Umbaukosten Altbau zu Wohnen pro m ²	1.840,00 €	2.064 €	
Umbaukosten Ausbaureserve pro m ²	250,00 €	281 €	
Abrisskosten pro m ²	200,00 €	224 €	
Umbaukosten Altbau zu Gästezimmer pro m ²	3.150,00 €	3.534 €	

Baupreisindex 2020-2021	1,122
Umrechnungsfaktor NUF- BGF	1,3
Konstruktionsfläche	1,25

Variante	Investitionskostenrahmen gesamt
1.1 Öffentliche Nutzung mit Rückbau/ Ausbaureserve	3.475.626,83 €
2.1 Private Nutzung ohne Rückbau	8.265.265,38 €
3.1 Gemischte Nutzung mit Rückbau / Co Working	4.439.703,09 €

Investitionskostenrahmen Variante 1.1
**Öffentliche Nutzung mit Rückbau
und Ausbaureserve**

NUF Umbau Altbau zu Büro			656,00	m ²
NUF Umbau Altbau zu Gastro			70,00	
NUF Ausbaureserve			288,00	
NUF Abriss			317,00	
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Büro	(NUF x 1,3) x 1,25	1.066,00	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Gastro	(NUF x 1,3) x 1,25	113,75	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Ausbaureserve	(NUF x 1,3) x 1,25	468,00	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Abriss	(NUF x 1,3) x 1,25	515,13	m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Altbau zu Büro		1.806,42	€/m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Altbau zu Gastro		3.534,30	
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Ausbaureserve		280,50	
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Abrisskosten		224,40	
Kostenansatz Büro (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>1.925.643,72</u>	€
Kostenansatz Gastro (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>402.026,63</u>	€
Kostenansatz Ausbaureserve (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>131.274,00</u>	€
Kostenansatz Abriss (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>115.594,05</u>	€

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Büro		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	28.884,66 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	1.476.968,73 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	448.674,99 €
			100,0%	1.925.643,72
500		Außenanlagen	3,5%	67.397,53 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	577.693,12 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>2.599.619,02</u> €

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Gastro		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	6.030,40 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	308.354,42 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	93.672,20 €
			100,0%	402.026,63
500		Außenanlagen	3,5%	14.070,93 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	120.607,99 €

100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>542.735,94</u> €
---------	--	---------------------------	---------------	----------------------------

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Ausbaureserve		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	1.969,11 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	100.687,16 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	30.586,84 €
			100,0%	131.274,00
500		Außenanlagen	3,5%	4.594,59 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	39.382,20 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>177.219,90</u> €

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Abbruch		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	1.733,91 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	88.660,64 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	26.933,41 €
			100,0%	115.594,05
500		Außenanlagen	3,5%	4.045,79 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	34.678,22 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>156.051,97</u> €

Gesamtkostenrahmen Variante 1.1				<u>3.475.627</u> €
Kostenrahmen Büro				2.599.619 €
Kostenrahmen Gastro				542.736 €
Kostenrahmen Aubaureserve				177.220 €
Kostenrahmen Abriss				156.052 €

Investitionskostenrahmen Variante 2.1
**Private Nutzung ohne Rückbau
Gästezimmer / Wohnen**

NUF Umbau Altbau zu Büro			542,00	m ²
NUF Umbau Altbau zu Gastro			280,00	
NUF Umbau Altbau zu Gästezimmer			509,00	
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Büro	(NUF x 1,3) x 1,25	880,75	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Gastro	(NUF x 1,3) x 1,25	455,00	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Gästezimmer	(NUF x 1,3) x 1,25	827,13	m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Altbau zu Büro		1.806,42	€/m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Altbau zu Gastro		3.534,30	
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022	Umbaukosten Gästezimmer		3.534,30	
Kostenansatz Büro (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>1.591.004,42</u>	€
Kostenansatz Gastro (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>1.608.106,50</u>	€
Kostenansatz Gästezimmer (KG 300-400)	BGF x Rechenwert		<u>2.923.307,89</u>	€

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Büro		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	23.865,07 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	1.220.300,39 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	370.704,03 €
			100,0%	1.591.004,42
500		Außenanlagen	3,5%	55.685,15 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	477.301,32 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>2.147.855,96</u> €

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Gastro		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	24.121,60 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	1.233.417,69 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	374.688,81 €
			100,0%	1.608.106,50
500		Außenanlagen	3,5%	56.283,73 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	482.431,95 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>2.170.943,78</u> €

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Gästezimmer		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020	
100		Grundstück	0,0%	0,00	€
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	43.849,62	€
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	2.242.177,15	€
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	681.130,74	€
			100,0%	2.923.307,89	
500		Außenanlagen	3,5%	102.315,78	€
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00	€
700		Baunebenkosten	30,0%	876.992,37	€
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	3.946.465,65	€

Gesamtkostenrahmen Variante 2.1				8.265.265	€
Kostenrahmen Büro				2.147.856	€
Kostenrahmen Gastro				2.170.944	€
Kostenrahmen Aubaureserve				3.946.466	€

Investitionskostenrahmen Variante 3.1
**Gemischte Nutzung mit Rückbau
und Co-Working Space**

NUF Umbau Altbau zu Büro			656,00	m ²
NUF Umbau Altbau zu Gastro			70,00	
NUF Umbau Co Working			288,00	
NUF Abriss			317,00	
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Büro	(NUF x 1,3) x 1,25	1.066,00	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Altbau zu Gastro	(NUF x 1,3) x 1,25	113,75	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Co Working	(NUF x 1,3) x 1,25	468,00	m ²
BGF (NUF 1-6 + KF)	Abriss	(NUF x 1,3) x 1,25	515,13	m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022		Umbaukosten Altbau zu Büro	1.806,42	€/m ²
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022		Umbaukosten Altbau zu Gastro	3.534,30	
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022		Umbaukosten Co Working	1.806,42	
Kostenkennwerte BKI 2020, indiziert auf 2022		Abrisskosten	224,40	
Kostenansatz Büro (KG 300-400)		BGF x Rechenwert	<u>1.925.643,72</u>	€
Kostenansatz Gastro (KG 300-400)		BGF x Rechenwert	<u>402.026,63</u>	€
Kostenansatz Ausbaureserve (KG 300-400)		BGF x Rechenwert	<u>845.404,56</u>	€
Kostenansatz Abriss (KG 300-400)		BGF x Rechenwert	<u>115.594,05</u>	€

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020	
Umbau Büro					
100		Grundstück	0,0%	0,00	€
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	28.884,66	€
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	1.476.968,73	€
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	448.674,99	€
			100,0%	1.925.643,72	
500		Außenanlagen	3,5%	67.397,53	€
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00	€
700		Baunebenkosten	30,0%	577.693,12	€
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>2.599.619,02</u>	€

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020	
Umbau Gastro					
100		Grundstück	0,0%	0,00	€
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	6.030,40	€
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	308.354,42	€
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	93.672,20	€
			100,0%	402.026,63	
500		Außenanlagen	3,5%	14.070,93	€
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00	€
700		Baunebenkosten	30,0%	120.607,99	€

100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>542.735,94</u> €
---------	--	---------------------------	---------------	----------------------------

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Co Working		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	12.681,07 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	648.425,30 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	196.979,26 €
			100,0%	845.404,56
500		Außenanlagen	3,5%	29.589,16 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	253.621,37 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>1.141.296,16</u> €

Kostengruppe, Berechnung Kostenrahmen Umbau Abbruch		Kostentitel	Verteilung in %	Summe nach BKI 2020
100		Grundstück	0,0%	0,00 €
200		Herrichten und Erschließen	1,5%	1.733,91 €
300		Bauwerk-Baukonstruktion	76,7%	88.660,64 €
400		Bauwerk - Technische Anlagen	23,3%	26.933,41 €
			100,0%	115.594,05
500		Außenanlagen	3,5%	4.045,79 €
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,0%	0,00 €
700		Baunebenkosten	30,0%	34.678,22 €
100-700		Kostenrahmen Umbau	135,0%	<u>156.051,97</u> €

Gesamtkostenrahmen Variante 3.1			<u>4.439.703</u> €
Kostenrahmen Büro			2.599.619 €
Kostenrahmen Gastro			542.736 €
Kostenrahmen Co Working			1.141.296 €
Kostenrahmen Abriss			156.052 €