

Christoph Gellersen

Hotelfachplanung • Beratung • Projektentwicklung

FF & E und OS & E

**KOSTENSCHÄTZUNG
ALS BUDGET**

für ein MUSTER-HOTEL

Stand 2009

ZUSAMMENFASSUNG - BUDGET-Ansatz für FF&E + OS&E

Christoph Gellersen

für ein MUSTER-HOTEL

Hotelfachplanung • Beratung • Projektentwicklung

150 Zimmereinheiten

Stand 2009

1a Einrichtung + Möblierung HOTEL

Gastbereiche Front-of-House (FoH): Zimmer (ohne Bäder), Flure, Gastronomie, Veranstaltung, Öffentliche Bereiche
Wirtschaftsbereiche Back-of-House (BoH): Housekeeping, Rezeption, Verwaltung, Service F&B, Mitarbeiterbereiche und Lager

Beschreibung

eingebaute + lose Möbel (inkl. Betten, Minibar, Safe), Paneele, lose + in Möbeln eingebaute dekorative Leuchten, Themen-/ Design-Dekoration, Bilder im Zimmer, Fensterdekoration (Schal, Black-out, Store), Themen-Deko, Pflanzen, Regale, Funktionsmöbel in allen Gast- und Wirtschaftsbereichen, funktionale und allgemeine Ausschilderung innen - alles nach Konzept und Planung Innenarchitektur

ohne Boden- und Wandbeläge, ohne abgehängte oder gestaltete Decken, ohne Elektro- und Sanitärarbeiten / bauseits = Anschlüsse an vorhandene Leitungen + ohne Grundbeleuchtung

FoH - nur Zimmer (Standard + Junior-Suite + Boarding + Suite) 150 Einheiten Ø 12.730 €/ Einheit 1.909.500 €

FoH - sonstige Bereiche wie Flure, F&B, Veranstaltung, Lobby, Public Area, Rezeption 1.210.000 €

BoH - alle Bereiche wie Verwaltung, Service-Offices, Lager, Personalbereiche etc.

Zwischensumme HOTEL 20.797 €/ Einheit 3.119.500 €

1b Einrichtung + Möblierung WELLNESS - FF&E - fest eingebaute + lose Möblierung inkl. Geräte / Fitness-Geräte für FoH + BoH - ohne bauseitige Haustechnik Grundausstattung, Zu- + Ableitungen, ohne Sanitär, ohne Saunen, Dampfbäder

935 m² NF

Kostenschätzung erfolgt separat über Betreiber

Zwischensumme WELLNESS 0 €/ Einheit - €

SUMME FF&E 1 20.797 €/ Einheit 3.119.500 €

2a IT - Communication - TV - Endgeräte Flat-TV LCD 171 Geräte 600 € 102.600 €
 Verkabelung / Netzwerk (KAT 6 / 7 + Koaxial) ist bauseits

2b IT - TV betreiberabhängige System-Hard- / + Software inkl. Kopfstation mit digitaler SAT-Anlage für Pay-TV (Content + Service über Betreiber-Modell) 150 Einheiten 767 € 115.000 €

2c IT - Communication - Telefon VoIP 60.000 €
 Endgeräte + System / Zentrale (ohne Verkabelung = bauseits) - steckerfertig

2d Hotel-EDV-Anlage, Hardware PC + Kassen + Software inkl. aktive Netzwerkkomponenten - Standard FIDELIO / OPERA 200.000 €
 (ohne Verkabelung / Netzwerk + ohne GLT / Haustechnik-Schnittstelle zu FIDELIO = bauseits)

2e IT - Communication - mobile Veranstaltungs- / Seminartechnik + Info- / Ausschilderungssystem für Veranstaltung + Rezeption 90.000 €

Zwischensumme IT - Communication + Information 3.784 €/ Einheit 567.600 €

3a Küche - lose + festeingebaute Möbel + Geräte inkl. Lüftungshauben Küche - nach Betreiberkonzept Gastronomie 500.000 €
exkl. Anschlüsse an vorhandene Verbrauchsstellen und Leitungen (Lüftung, Sanitär + Elektro)
exkl. Planung + ohne Boden- und Wandbeläge, ohne abgehängte Decken

3b Verbundkälteanlage für Küche, Kühlzellen, Buffet + Bar 40.000 €

3c Kaffeemaschinen für Küche und Service 80.000 €

4 OS&E (GwG) für alle Bereiche HOTEL - inkl. Mitarbeiteruniformen 150 Einheiten 2.957 € 443.500 €

5 Transponder-HOTEL-Schliessanlage für alle Zimmertüren + Lager + Verwaltung + Mitarbeiterbereiche Budget BAU

6 Bäder für alle Zimmertypen - inkl. eingebautem Equipment wie z.B. Schminkspiegel etc. - nach Konzept Interior-Design Budget BAU

7 Außenwerbeanlage HOTEL an Fassade und Vorfahrt (Verkabelung + Unterbauten = bauseits) Budget BAU

Zwischensumme 7.090 €/ Einheit 1.063.500 €

SUMME FF&E 2 10.874 €/ Einheit 1.631.100 €

SUMME FF&E 1 + 2 31.671 €/ Einheit 4.750.600 €

8 Unvorhergesehenes / Reserve 1,8% 4.750.600 € 83.549 €

SUMME FF&E mit Reserve 32.228 €/ Einheit 4.834.149 €

alle Budget-Ansätze sind ohne Honorare für Planung / Steuerung, Bau- + Planungsnebenkosten sowie Projekt- + Finanzierungsnebenkosten

9a Technical Agreement - HOTEL-Betreiber (ohne Reisekosten) separate Erfassung

9b Pre-Opening HOTEL- Betreiber separate Erfassung

Zwischensumme 0 €/ Einheit - €

T O T A L 32.228 € je Zimmereinheit 4.834.149 €

1 LOGIS

1-1	Standardzimmer eingebaute + lose Möbel, Paneele, Betten, lose + in Möbeln eingebaute Leuchten <u>ohne Elektroarbeiten und Anschlüsse an vorhandene Leitungen</u>	Ø 32,0 m² NF inkl. Bad			27,0 m² - ohne Bad 2.943 m²	109 Einheiten 352 € je m² der Einheit	9.500 €	1.035.500 €
1-2	Minibar					109 Einheiten	250 €	27.250 €
1-3	Safe					109 Einheiten	250 €	27.250 €
1-4	Bild/er im Zimmer					109 Einheiten	200 €	21.800 €
1-5	Fensterdekoration (Schals, Black-out und Store)	4,0 lfm	436 lfm gesamt	250 € je lfm		1.000 € je Einheit		109.000 €
1-6	Boden / Teppich <u>mit Verlegung</u> + Sockel + Verschnitt	20% = 32 m²	3.532 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-7	Malerarbeiten inkl. Tapeten	3,5-fache Grundfläche = 95 m² =	10.301 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-8	Sonstiges					109 Einheiten	- €	- €
1-9	Zwischensumme	2.943 m²	27,0 m² je Einheit	415 € je m² d. Einheit		11.200 € je Einheit	63,9%	1.220.800 €
1-10	Standardzimmer, behindertengerecht eingebaute + lose Möbel, Paneele, Betten, lose + in Möbeln eingebaute Leuchten <u>ohne Elektroarbeiten und Anschlüsse an vorhandene Leitungen</u>	Ø 33,0 m² NF inkl. Bad			28,0 m² - ohne Bad 28 m²	1 Einheiten 339 € je m² der Einheit	9.500 €	9.500 €
1-11	Minibar					1 Einheiten	250 €	250 €
1-12	Safe					1 Einheiten	250 €	250 €
1-13	Bild/er im Zimmer					1 Einheiten	200 €	200 €
1-14	Fensterdekoration (Schals, Black-out und Store)	4,0 lfm	4 lfm gesamt	250 € je lfm		1.000 € je Einheit		1.000 €
1-15	Boden / Teppich <u>mit Verlegung</u> + Sockel + Verschnitt	20% = 34 m²	34 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-16	Malerarbeiten inkl. Tapeten	3,5-fache Grundfläche = 98 m² =	98 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-17	Sonstiges					1 Einheiten	- €	- €
1-18	Zwischensumme	28 m²	28,0 m² je Einheit	400 € je m² d. Einheit		11.200 € je Einheit	0,6%	11.200 €
1-19	Komfort-Zimmer eingebaute + lose Möbel, Paneele, Betten, lose + in Möbeln eingebaute Leuchten <u>ohne Elektroarbeiten und Anschlüsse an vorhandene Leitungen</u>	Ø 37,0 m² NF inkl. Bad			32,0 m² - ohne Bad 608 m²	19 Einheiten 344 € je m² der Einheit	11.000 €	209.000 €
1-20	Minibar					19 Einheiten	250 €	4.750 €
1-21	Safe					19 Einheiten	250 €	4.750 €
1-22	Bild/er im Zimmer					19 Einheiten	300 €	5.700 €
1-23	Fensterdekoration (Schals, Black-out und Store)	6,0 lfm	114 lfm gesamt	250 € je lfm		1.500 € je Einheit		28.500 €
1-24	Boden / Teppich + Verlegung + Sockel + Verschnitt	20% = 38 m²	730 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-25	Malerarbeiten inkl. Tapeten	3,5-fache Grundfläche = 112 m² =	2.128 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-26	Sonstiges					19 Einheiten	- €	- €
1-27	Zwischensumme	608 m²	32,0 m² je Einheit	416 € je m² d. Einheit		13.300 € je Einheit	13,2%	252.700 €
1-28	Junior-Suite eingebaute + lose Möbel, Paneele, Betten, lose + in Möbeln eingebaute Leuchten <u>ohne Elektroarbeiten und Anschlüsse an vorhandene Leitungen</u>	Ø 46,0 m² NF inkl. Bad			39,0 m² - ohne Bad 234 m²	6 Einheiten 359 € je m² der Einheit	14.000 €	84.000 €
1-29	Minibar					6 Einheiten	250 €	1.500 €
1-30	Safe					6 Einheiten	250 €	1.500 €
1-31	Bild/er im Zimmer					6 Einheiten	300 €	1.800 €
1-32	Fensterdekoration (Schals, Black-out und Store)	6,0 lfm	36 lfm gesamt	250 € je lfm		1.500 € je Einheit		9.000 €
1-33	Boden / Teppich <u>mit Verlegung</u> + Sockel + Verschnitt	20% = 47 m²	281 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-34	Malerarbeiten inkl. Tapeten	3,5-fache Grundfläche = 137 m² =	819 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-35	Sonstiges					6 Einheiten	- €	- €
1-36	Zwischensumme	234 m²	39,0 m² je Einheit	418 € je m² d. Einheit		16.300 € je Einheit	5,1%	97.800 €
1-37	Suite eingebaute + lose Möbel, Paneele, Betten, lose + in Möbeln eingebaute Leuchten <u>ohne Elektroarbeiten und Anschlüsse an vorhandene Leitungen</u>	Ø 54,0 m² NF inkl. Bad			45,0 m² - ohne Bad 675 m²	15 Einheiten 400 € je m² der Einheit	18.000 €	270.000 €
1-38	Minibar					15 Einheiten	250 €	3.750 €
1-39	Safe					15 Einheiten	300 €	4.500 €
1-40	Bild/er im Zimmer					15 Einheiten	450 €	6.750 €
1-41	Fensterdekoration (Schals, Black-out und Store)	8,0 lfm	120 lfm gesamt	350 € je lfm		2.800 € je Einheit		42.000 €
1-42	Boden / Teppich + Verlegung + Sockel + Verschnitt	20% = 54 m²	810 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-43	Malerarbeiten inkl. Tapeten	3,5-fache Grundfläche = 158 m² =	2.363 m² gesamt	0 € je m²		0 € je Einheit		Budget BAU
1-44	Sonstiges					15 Einheiten	- €	- €
1-45	Zwischensumme	675 m²	45,0 m² je Einheit	484 € je m² d. Einheit		21.800 € je Einheit	17,1%	327.000 €
1-46	Zwi-Summe Einrichtung	4.488 m²	150 Einheiten / Zimmer 29,9 m² je Einheit	425 € je m² d. Einheit		12.730 € je Zimmer	85,5%	1.909.500 €

FF&E und OS&E - KOSTENSCHÄTZUNG als BUDGET

Christoph Gellersen

Hotelfachplanung • Beratung • Projektentwicklung

für ein MUSTER-HOTEL

Stand 2009

1-47	Türen für Zimmer und Bäder entsprechend Anforderungen an Hotelstandard, Feuer-, Rauch- / Schallschutz		150 Einheiten	- €		Budget BAU
1-48	Hotelschließanlage Transponder, Schlösser inkl. Zentrale, für Zimmer + Sondertüren z.B. für Lager, Verwaltung etc., inkl. Soft- + Hardware - zusätzliche Profilylinderschließanlage für andere Türen bauseits		150 Einheiten	- €		Budget BAU
1-49	IT - TV Hotel-Flat-Screens (Durchschnitt für Standardzimmer + Junior-Suiten und Suiten mit je 2 größeren Geräten)		171 Geräte	600 €		102.600 €
1-50	IT - TV betreiberabhängige System-Hard-/ + Software inkl. Kopfstation m. digitaler SAT-Anlage f. Pay-TV (Content + Service der Anlage = Kosten über monatliche Pauschale + Revenue-Sharing)		1 x pauschal	115.000 €		115.000 €
1-51	OS&E - Kleininventar - Zimmer - Wäsche + Betteninhalte, Kissen etc., gemäß Aufstellung Hotel		150 Einheiten	400 €		60.000 €
1-52	OS&E - Kleininventar - Sonstiges für die Zimmer inkl. Gläser, Gästemappen etc.		150 Einheiten	300 €		45.000 €
1-53	Zwischensumme	72 € je m² d. Einheit	2.151 € je Zimmer	14,5%		322.600 €
1-54	Zwischensumme	4.488 m²	497 € je m² d. Einheit	14.881 € je Zimmer	95,8%	2.232.100 €
1-55	Bäder Standard (Behinderten) - Fliesen/ Stein, Maler, Objekte (Wanne, Dusche etc.), Armaturen, Licht, Spiegel - alles inkl. Anschlüsse - an vorhandene Verbrauchsstellen, abgehängte Decke + fertigen Boden		Ø 5 m ² 550 m ²	110 Bäder 2.400 € je m ² der Einheit	12.000 €	Budget BAU
1-56	Bäder Junior-Suite - Fliesen/ Stein, Maler, Objekte (Wanne, Dusche etc.), Armaturen, Licht, Spiegel - alles inkl. Anschlüsse - an vorhandene Verbrauchsstellen, abgehängte Decke + fertigen Boden		Ø 7 m ² 175 m ²	25 Bäder 2.286 € je m ² der Einheit	16.000 €	Budget BAU
1-57	Bäder Suiten - Fliesen/ Stein, Maler, Objekte (Wanne, Dusche etc.), Armaturen, Licht, Spiegel - alles inkl. Anschlüsse - an vorhandene Verbrauchsstellen, abgehängte Decke + fertigen Boden		Ø 9 m ² 135 m ²	15 Bäder 2.222 € je m ² der Einheit	20.000 €	Budget BAU
1-58	OS&E - Kleininventar - Frottee, gemäß Aufstellung Hotel - Bäder		150 Bäder	350 €		52.500 €
1-59	OS&E - Kleininventar - Dekoration, Accessoires + Sonstiges für die Bäder		150 Bäder	300 €		45.000 €
1-60	Zwischensumme	860 m²	5,7 m² je Einheit	113 € je m² d. Einheit	650 € je Zimmer	4,2% 97.500 €
1-61	Zwi.-Summe Zimmer + Bäder	5.348 m²	436 € je m² d. Einheit	15.531 € je Zimmer	93,5%	2.329.600 €
1-62	Teppich inkl. Sockelleiste mit Verlegen - Gästeflure + Liftlandings		0 m ² 25% Reserve	0 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
1-63	Bodenbelag Treppenhauspodeste + Treppenhäuser (Flucht- + Gästetreppehaus)					Budget BAU
1-64	zusätzliche dekorative Beleuchtung Gästeflure / Aufzuglandings			1 x pauschal	50.000 €	50.000 €
1-65	Flure + Liftlanding - Wand + Decke streichen, inkl. Tapete - n. Konzept		2,8-fache Grundfläche	0 m ²	0 m ²	0 € je m ² Budget BAU
1-66	Türbeschilderung / Nummerierung Eingangszimmertür aussen			150 Einheiten	120 €	18.000 €
1-67	Möblierung für Gästeflure inkl. Paneele + Liftlanding - wo nötig Wand + Eckenschutz			1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
1-68	Themen-Dekoration / Bilder / Vorhänge Flure			1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
1-69	Zwi.-Summe Zimmerflure	0 m²	0 € je m²	753 € je Zimmer	4,5%	113.000 €
1-70	Hauswirtschaft Zentrale und Lagerfläche - Boden inkl. Verlegen			84 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
1-71	Wand + Decke bearbeiten, streichen		2,5-fache Grundfläche	84 m ²	210 m ²	0 € je m ² Budget BAU
1-72	Hauswirtschaft Offices auf den Etagen - Boden inkl. Verlegen		6 Räume	Ø 27 m ²	162 m ²	0 € je m ² Budget BAU
1-73	Wand + Decke bearbeiten, streichen		2,5-fache Grundfläche	162 m ²	405 m ²	0 € je m ² Budget BAU
1-74	Möbel und Regale, Hauswirtschaft			1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
1-75	OS&E - Kleininventar Hauswirtschaft - Geräte, Staubsauger, Hauswirtschaftswagen, Minibarwagen, Waschmaschine + Trockner etc.			1 x pauschal	35.000 €	35.000 €
1-76	Zwi.-Summe Hauswirtschaft	246 m²	203 € je m²	333 € je Zimmer	2,0%	50.000 €
SUMME 1	5.594 m²	446 € je m²	16.617 € je Zimmer	52,5%		2.492.600 €

2 GASTRONOMIE & WIRTSCHAFTSBEREICHE

2-1	Restaurant - Buffetbereich - Buffet + fest eingebaute Einrichtung - nach Design-Konzept			1 x pauschal	70.000 €	70.000 €
2-2	Restaurant - Eingangsbereich - fest eingebaute Einrichtung - nach Design-Konzept			1 x pauschal	5.000 €	5.000 €
2-3	Restaurant - Gastbereich 1 am Buffet - fest eingebaute Einrichtung nach Konzept - inkl. Servicestation	147 m ²		1 x pauschal	17.500 €	17.500 €
2-4	Restaurant - Gastbereich 2 - fest eingebaute Einrichtung nach Konzept - inkl. Servicestation	64 m ²		1 x pauschal	12.500 €	12.500 €
2-5	Trennwandanlage, mobil			0 lfm	- €	Budget BAU
2-6	<u>zusätzliche dekorative</u> Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept			1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
2-7	Boden, inkl. Verlegen - Teppich + anteilig Holz oder Stein nach Innenarchitekturkonzept			261 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-8	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	2,0-fache Grundfläche	211 m ²	422 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-9	lose Möbel, Stühle - teilweise Bänke	211 m ²	1,6 m ² je Platz	130 Plätze	400 €	52.000 €
2-10	lose Möbel, Tische		2,5 Plätze Ø je Tisch	52 Tische	400 €	20.800 €
2-11	Themen-Dekoration, Bilder			1 x pauschal	8.200 €	8.200 €
2-12	Stores und Dekovorhänge			40 lfm	350 €	14.000 €
2-13	Zwischensumme - Restaurant 1	211 m²	1.019 € je m²	1.654 € je Platz	16,3%	215.000 €
2-14	Restaurant à-la-carte - Gastbereich + Eingangsbereich - lose + fest eingebaute Inneneinrichtung nach Design-Konzept - inkl. Servicestation, Raumteiler etc.	100 m ²		1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
2-15	<u>zusätzliche dekorative</u> Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept			1 x pauschal	7.000 €	7.000 €
2-16	Boden, inkl. Verlegen + Reserve - Teppich + anteilig Holz oder Stein nach Innenarchitekturkonzept			100 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-17	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	2,0-fache Grundfläche	100 m ²	200 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-18	lose Möbel, Stühle - teilweise Bänke	100 m ²	2,0 m ² je Platz	50 Plätze	400 €	20.000 €
2-19	lose Möbel, Tische		3,0 Plätze Ø je Tisch	17 Tische	400 €	6.800 €
2-20	Themen-Dekoration, Bilder			1 x pauschal	5.200 €	5.200 €
2-21	Stores und Dekovorhänge			20 lfm	350 €	7.000 €
2-22	Zwischensumme - Restaurant 2	100 m²	760 € je m²	1.520 € je Platz	5,8%	76.000 €
2-23	Café / Bistro - Gastbereich + Eingangsbereich - lose + fest eingebaute Inneneinrichtung nach Design-Konzept - inkl. Servicestation, Raumteiler etc.	50 m ²		1 x pauschal	20.000 €	20.000 €
2-24	<u>zusätzliche dekorative</u> Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept			1 x pauschal	7.000 €	7.000 €
2-25	Boden, inkl. Verlegen + Reserve - Teppich + anteilig Holz oder Stein nach Innenarchitekturkonzept			50 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-26	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	2,0-fache Grundfläche	50 m ²	100 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-27	lose Möbel, Stühle - teilweise Bänke	50 m ²	1,6 m ² je Platz	31 Plätze	400 €	12.400 €
2-28	lose Möbel, Tische		3,0 Plätze Ø je Tisch	10 Tische	400 €	4.000 €
2-29	Themen-Dekoration, Bilder			1 x pauschal	4.600 €	4.600 €
2-30	Stores und Dekovorhänge			20 lfm	350 €	7.000 €
2-31	Zwischensumme - Restaurant 3	50 m²	1.100 € je m²	1.774 € je Platz	4,2%	55.000 €
2-32	Bar / Lounge - Tresenanlage inklusive Rückbereich Bar - nach Design-Konzept	20 m ²		1 x pauschal	45.000 €	45.000 €
2-33	Gastbereich zum Sitzen an Tischen - fest eingebaute Inneneinrichtung nach Design-Konzept - inkl. Servicestation, Raumteiler etc.	60 m ²		1 x pauschal	25.000 €	25.000 €
2-34	<u>zusätzliche dekorative</u> Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept			1 x pauschal	12.500 €	12.500 €
2-35	Boden inkl. Verlegen - Teppich + anteilig Holz oder Stein nach Innenarchitekturkonzept			80 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-36	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	2,0-fache der Grundfläche	80 m ²	160 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-37	lose Möbel, Stühle - teilweise Bänke	60 m ²	1,5 m ² je Platz	40 Plätze	500 €	20.000 €
2-38	lose Möbel, Tische		3,0 Plätze Ø je Tisch	13 Tische	400 €	5.200 €
2-39	Themen-Dekoration, Bilder			1 x pauschal	6.300 €	6.300 €
2-40	Stores und Dekovorhänge			10 lfm	350 €	3.500 €
2-41	Zwischensumme Bar	80 m²	1.469 € je m²	2.938 € je Platz	8,9%	117.500 €
2-42	Terrasse Restaurant / Bar - lose Möbel, Stühle			70 Plätze	400 €	28.000 €
2-43	Terrasse, lose Möbel, Tische, Sonnenschirme etc.		4,0 Plätze Ø je Tisch	18 Tische	1.000 €	18.000 €
2-44	Zwischensumme			657 € je Platz	3,5%	46.000 €
2-45	Service-Offices / Pantry Restaurant + Bar + Veranstaltung - lose + festeingebaute Möbel (s.a. Küche)	29 m ²		1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
2-46	Boden, Fliesen inkl. Verlegen / entsprechend Küchenplanung			29 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-47	Wand, Fliesen - entsprechend Küchenplanung	1,0-fache Grundfläche	29 m ²	29 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-48	Decke, streichen / entsprechend Küchenplanung	1,0-fache Grundfläche	29 m ²	29 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-49	Zwischensumme	29 m²	517 € je m²		1,1%	15.000 €

FF&E und OS&E - KOSTENSCHÄTZUNG als BUDGET

Christoph Gellersen

für ein MUSTER-HOTEL

Stand 2009

Hotelfachplanung • Beratung • Projektentwicklung

2-50	Küche - lose + festeingebaute Möbel + Geräte inkl. Lüftungshauben im Küchenbereich (HACCP) + Edelstahl-Einrichtung/ Möblierung für Service- Pantry - Office + Küchenlager - nach Betreiberkonzept - excl. Planung <u>alles excl. Anschlüsse an vorhandene Verbrauchsstellen und Leitungen (Sanitär + Elektro)</u>	146 m ²	1 x pauschal	500.000 €	500.000 €
				3.425 € je m ² der Einheit	
2-51	Verbundkälteanlage für Küche, Kühlzellen, Buffet + Bar <u>inkl. Kälterezeugung und Leitungen zu Verbrauchern</u>		1 x pauschal	40.000 €	40.000 €
2-52	Kaffeemaschinen für Küche und Service, Hauptrestaurant, Bar, Pantry Hotel + Veranstaltung		1 x pauschal	80.000 €	80.000 €
2-53	Boden, Fliesen inkl. Verlegen / entsprechend Küchenplanung		146 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-54	Decke - Lüftungsdecke inkl. System nach Küchenplanung		146 m ²	0 € je m ²	nicht geplant
2-55	Wand, Fliesen - entsprechend Küchenplanung	1,5-fache Grundfläche	146 m ²	219 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-56	Decke, streichen / entsprechend Küchenplanung	1,0-fache Grundfläche	146 m ²	146 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-57	Zwischensumme Küche	146 m²		4.247 € je m²	47,0% 620.000 €
2-58	Lager F&B und andere - Möblierung + Regale	60 m ²	1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
2-59	Boden, Fliesen oder Linoleum inkl. Verlegen - entsprechend Küchenplanung + Betreiberkonzept		60 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-60	Wand, Fliesen, teilweise nur Anstrich	1,5-fache Grundfläche	60 m ²	90 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-61	Decke, streichen	1,0-fache Grundfläche	60 m ²	60 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-62	Zwischensumme	60 m²		250 € je m²	1,1% 15.000 €
2-63	Müll- + Entsorgungsbereich / Anlieferung - Möblierung, Regale	70 m ²	1 x pauschal	7.500 €	7.500 €
2-64	Müll- + Entsorgungsbereich, Müllpressen, hausinterne Container		1 x pauschal	7.500 €	7.500 €
2-65	Boden, Fliesen inkl. Verlegen - entsprechend Küchenplanung		70 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
2-66	Wand, Fliesen, teilweise nur Anstrich	1,5-fache Grundfläche	70 m ²	105 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-67	Decke, streichen	1,0-fache Grundfläche	70 m ²	70 m ²	0 € je m ² Budget BAU
2-68	Zwischensumme	70 m²		214 € je m²	1,1% 15.000 €
2-69	OS&E - Kleininventar - Porzellan / Glas / Besteck für alle Bereiche der Gastronomie		1 x pauschal	45.000 €	45.000 €
2-70	OS&E - Kleininventar - Serviergeräte für alle Bereiche der Gastronomie		1 x pauschal	40.000 €	40.000 €
2-71	OS&E - Kleininventar - Tischwäsche für alle Bereiche der Gastronomie		1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
2-72	OS&E - Kleininventar - Küche		1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
2-73	Zwischensumme		967 € je Zimmer	11,0%	145.000 €
SUMME 2		906 m²		1.456 € je m²	8.797 € je Zimmer 27,8% 1.319.500 €

3 ÖFFENTLICHE BEREICHE

3-1	Veranstaltungsräume	Fläche	160 m ²		
3-2	Foyers und Flure zu den Veranstaltungsräumen	Fläche	60 m ²		
3-3	Veranstaltungsbereich - fest eingebaute + lose Einrichtung nach Design-Konzept - inkl. Servicestation, mobile Buffets, teilweise Paneele, Schränke etc.			1 x pauschal	80.000 €
3-4	zusätzliche dekorative Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept			1 x pauschal	15.000 €
3-5	Boden inkl. Verlegen - Teppich + anteilig auch Holz oder Stein nach Innenarchitekturkonzept		220 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-6	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	1,5-fache Grundfläche	220 m ²	330 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-7	Mobile Trennwandanlage (Festlegung / System nach Planung Innenarchitektur / Architektur)	3 Anlagen à 0,0 lfm		0,0 lfm	- € Budget BAU
3-8	lose Möbel, Stühle	160 m ²	1,6 m ² je Platz	99 Plätze	400 €
3-9	lose Möbel, Tische		2,0 Plätze Ø je Tisch	50 Tische	400 €
3-10	Stores + Dekovorhänge, Verdunklungsvorhänge wo notwendig			60 lfm	350 €
3-11	Bilder + Dekoration			1 x pauschal	5.600 €
3-12	Zwischensumme	220 m²		823 € je m²	1.828 € je Platz 38,1% 181.000 €
3-13	Lagerräume Veranstaltung + Public, Regale		35 m ²	1 x pauschal	5.000 €
3-14	Boden, Fliesen oder Linoleum inkl. Verlegen		35 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-15	Wand + Decke, Malerarbeiten	2,0-fache Grundfläche	35 m ²	70 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-16	OS&E - Kleininventar - Veranstaltung			1 x pauschal	10.000 €
3-17	IT - mobile Veranstaltungs- + Seminartechnik (eingebaute Systeme + Steuerung + Verkabelung ist bauseits)			1 x pauschal	60.000 €
3-18	IT - Ausschilderung Konferenzräume digital LCD - Info-System mit Main-Advisor an Rezeption / Lobby			1 x pauschal	30.000 €
3-19	Zwischensumme	35 m²		3.000 € je m²	22,1% 105.000 €

FF&E und OS&E - KOSTENSCHÄTZUNG als BUDGET

Christoph Gellersen

Hotelfachplanung • Beratung • Projektentwicklung

für ein MUSTER-HOTEL

Stand 2009

3-20	Hotelhalle / Lobby + Liftlandings und Gästefoyers Einrichtung + Innenausbau nach Konzept für lose + eingebaute Möbel, aufgelegte Teppiche	85 m ²	1 x pauschal	50.000 €	50.000 €
3-21	Boden, inkl. Verlegen - Stein + Teppich + anteilig Holz nach Innenarchitekturkonzept		85 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-22	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	1,5-fache Grundfläche	85 m ²	128 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-23	<u>zusätzliche dekorative</u> Beleuchtung zur Grundbeleuchtung - entsprechend Innenarchitekturkonzept		1 x pauschal	10.000 €	10.000 €
3-24	Fensterdekoration am Eingang und in der Lobby		20 lfm	300 €	6.000 €
3-25	Kunst im gesamten Hotel		1 x pauschal	- €	Budget BAU
3-26	dekorative Bepflanzung, Begrünung für alle öffentlichen Bereiche und die Gastronomie		1 x pauschal	15.000 €	15.000 €
3-27	Innenausbau Aufzug Gäste		5 x pauschal	2.500 €	12.500 €
3-28	Ausschilderung Information und Wegeleitsystem für öffentliche Bereiche + Back-of-House		1 x pauschal	12.000 €	12.000 €
3-29	Zwischensumme	85 m²		1.241 € je m²	22,2% 105.500 €
3-30	Kaminzimmer / Smoker's Lounge , Einrichtung + Möblierung nach Konzept, lose + eingebaute Möbel	26 m ²	1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
3-31	Boden inkl. Verlegen - Stein / Teppich + anteilig Holz nach Innenarchitekturkonzept		26 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-32	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	1,5-fache Grundfläche	26 m ²	39 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-33	zusätzliche dekorative Beleuchtung, entsprechend Konzept		1 x pauschal	4.000 €	4.000 €
3-34	Dekoration / Thema		1 x pauschal	3.000 €	3.000 €
3-35	Zwischensumme	26 m²		1.423 € je m²	7,8% 37.000 €
3-36	Bibliothek (Business-Center) , Einrichtung + Möblierung nach Konzept, lose + eingebaute Möbel	24 m ²	1 x pauschal	30.000 €	30.000 €
3-37	Boden inkl. Verlegen - Teppich + anteilig Holz nach Innenarchitekturkonzept		24 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-38	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	1,5-fache Grundfläche	24 m ²	36 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-39	zusätzliche dekorative Beleuchtung, entsprechend Konzept		1 x pauschal	4.000 €	4.000 €
3-40	Zwischensumme	24 m²		1.417 € je m²	7,2% 34.000 €
3-30	Toiletten - Objekte, Toilette, Waschtisch, Beleuchtung - inkl. Anschlüsse an bauseitige Leitungen	98 m ²	3 x pauschal	- €	Budget BAU
3-31	Boden, inkl. Verlegen - Kunststein oder Fliesen nach Innenarchitekturkonzept		98 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
3-32	Wand, teilweise Fliesen	1,5-fache Grundfläche	98 m ²	147 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-33	Decke, bearbeiten + streichen	1,0-fache Grundfläche	147 m ²	147 m ²	0 € je m ² Budget BAU
3-34	Toiletten - Accessoires + Dekoration		3 x pauschal	4.000 €	12.000 €
3-35	Zwischensumme	98 m²		122 € je m²	2,5% 12.000 €
SUMME 3		488 m²		972 € je m²	3.163 € je Zimmer 10,0% 474.500 €

4 WELLNESS & FITNESS

SUMME 4

935 m²

Fläche entsprechend Planung Stand 01.03.2009 - Kosten separat über Betreiber ARTEPURI

5 REZEPTION & VERWALTUNG

5-1	Rezeption - Tresenanlage, Rückwand + Arbeitsplätze vorne - Innenausbau FF&E - mit loser Möblierung	13 m ²	1 x pauschal	40.000 €	40.000 €
5-2	Boden, inkl. Verlegen - Teppich		13 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
5-3	Wand + Decke bearbeiten, streichen - nach Design-Konzept	2,5-fache Grundfläche	13 m ²	33 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-4	Büros, Back-Office Rezeption, Büroeinrichtung, Ausstattung, <u>zusätzliche</u> Beleuchtung Arbeitsplatz		37 m ²	3 Arbeitsplätze	4.000 € 12.000 €
5-5	Boden, inkl. Verlegen - Teppich			37 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-6	Wand + Decke bearbeiten, streichen	2,0-fache Grundfläche	37 m ²	74 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-7	Gepäckraum - Regale		16 m ²	1 x pauschal	2.000 € 2.000 €
5-8	EDV-Raum - Regale und EDV-Schränke		24 m ²	1 x pauschal	2.000 € 2.000 €
5-9	Boden für EDV- und Gepäckraum, inkl. Verlegen / Doppelboden im EDV-Raum			24 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-10	Wand EDV- + Gepäckraum + Decke bearbeiten, streichen	2,0-fache Grundfläche	24 m ²	48 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-11	Bilder und Dekoration Bereiche Rezeption			1 x pauschal	3.000 € 3.000 €
5-12	Zwischensumme	90 m²		656 € je m²	393 € je Zimmer 15,8% 59.000 €
5-13	Büros Verwaltung, Büroeinrichtung, Möblierung + <u>zus.</u> Beleuchtung Arbeitsplätze zur Grundbeleuchtung		113 m ²	10 Arbeitsplätze	5.000 € 50.000 €
5-14	Boden, inkl. Verlegen - Teppich			113 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-15	Wand + Decke bearbeiten, streichen	2,0-fache Grundfläche	113 m ²	226 m ²	0 € je m ² Budget BAU
5-16	Zwischensumme	113 m²		442 € je m²	333 € je Zimmer 13,4% 50.000 €
5-17	IT - EDV-Anlage, Hardware PC + Kassen + Hotel-Software (mit Lizenzen) inkl. aktive Netzwerkkomponenten - für Rezeption, Verwaltung und Kassen in Gastronomie inkl. Drucker		16 Arbeits- und Kassenplätze	12.500 €	200.000 €
5-18	vom Betreiber definierte und mit Hotel-EDV abgestimmte Verkabelung und Anschlüsse für EDV			1 x pauschal	- € Budget BAU
5-19	IT - Telefonanlage / z.B. VoIP - Endgeräte und System / Zentrale			1 x pauschal	60.000 € 60.000 €
5-20	vom Betreiber definierte und mit Telefonanlage abgestimmte Verkabelung und Anschlüsse für Telefon bis zur Zentrale			1 x pauschal	- € Budget BAU
5-21	OS&E - Kleininventar			1 x pauschal	5.000 € 5.000 €
5-22	Zwischensumme			1.767 € je Zimmer	70,9% 265.000 €
SUMME 5		203 m²		1.842 € je m²	2.493 € je Zimmer 7,9% 374.000 €

6 MITARBEITER & SANITÄRBEREICHE

6-1	Sanitärbereiche und Umkleiden Objekte, Duschen, Toilette, Waschtisch, Beleuchtung	158 m ²	2 x pauschal	- €	Budget BAU
6-2	Boden inkl. Verlegen - Fliesen oder Linoleum		158 m ²	0 € je m ²	Budget BAU
6-3	Wand, teilweise Fliesen	1,5-fache Grundfläche	158 m ²	237 m ²	0 € je m ² Budget BAU
6-4	Decke, bearbeiten + streichen	1,0-fache Grundfläche	158 m ²	158 m ²	0 € je m ² Budget BAU
6-5	Spinde + Bänke		74 Mitarbeiter	250 €	18.550 €
6-6	Kantine und Aufenthalt - nach Konzept - Möblierung und Speisenausgabe		47 m ²	1 x pauschal	17.450 € 17.450 €
6-7	Boden inkl. Verlegen - Linoleum oder Fliesen			47 m ²	0 € je m ² Budget BAU
6-8	Wand + Decke bearbeiten, streichen	2,0-fache Grundfläche	47 m ²	94 m ²	0 € je m ² Budget BAU
6-9	OS&E - Kleininventar - Mitarbeiterbekleidung			74 Mitarbeiter	539 € 40.000 €
6-10	Zwischensumme				100,0% 76.000 €
SUMME 6		205 m²		371 € je m²	507 € je Zimmer 1,6% 76.000 €

7 HAUSTECHNIK, GEBÄUDE & AUSSENANLAGEN

7-1	Aussen-Werbeanlage an Fassade und Vorfahrt - ohne an Anschlüsse an bauseitige Konstruktionen + Zuleitungen		1 x pauschal		- €	Budget BAU €
7-2	Eingangsbereich / Windfang / Automatik- oder Karusseltür-Anlage					Budget BAU
7-3	Aussenbereich, Vorfahrt, Blumenkübel, Bepflanzung, Flaggen-Masten etc.					Budget BAU
7-4	Objekt-Anstrahlung, Aussenbeleuchtung					Budget BAU
7-5	Aussenanlagen, Gartenarbeiten, Bepflanzung					Budget BAU
7-6	Zwischensumme Aussen				0,0%	- €
7-7	Gebäude, Dach + Fach					Budget BAU
7-8	Fassade					Budget BAU
7-9	Aufzüge					Budget BAU
7-10	Zwischensumme Gebäude 1				0,0%	- €
7-11	Technikflächen und Räume	Summe	0 m²			
7-12	Boden			0 m ²	- €	Budget BAU
7-13	Wand + Decke bearbeiten, streichen	2,0-fache Grundfläche	0 m ²	0 m ²	- €	Budget BAU
7-14	Zwischensumme Gebäude 2				0,0%	- €
7-15	Heizung - Zentrale bis zu den Endgeräten					Budget BAU
7-16	Wärmeerzeugung					Budget BAU
7-17	Heizflächen alle Bereiche					Budget BAU
7-18	Sonstiges					Budget BAU
7-19	Zwischensumme Heizung				0,0%	- €
7-20	Sanitär - Zentrale bis zu den Verbrauchsstellen					Budget BAU
7-21	Sanitärinstallationen Küche, Bars etc., Anschlüsse alle Geräte					Budget BAU
7-22	Rohrnetze					Budget BAU
7-23	Doppelhebeanlage					Budget BAU
7-24	Feuerlöschtechnik					Budget BAU
7-25	Sprinkleranlage für alle öffentlichen Bereiche und die Zimmer					Budget BAU
7-26	Fettabscheider					Budget BAU
7-27	Zentrale Warmwasserbereitung, Demineralisierung, Entkalkung, Osmose etc., Legionellenaufbereitung					Budget BAU
7-28	Sonstiges					Budget BAU
7-29	Zwischensumme Sanitär				0,0%	- €
7-30	Lüftung von Zentrale bis Auslässen (von Innenarchitektur festzulegen) - alle Bereiche inkl. Zimmer bis Hauben Küche					Budget BAU
7-31	Be- und Entlüftung					Budget BAU
7-32	Klimatisierung, zentrale LTA					Budget BAU
7-33	Klimatisierung, dezentral - Endgeräte, Fan-Coils in den Zimmern etc.					Budget BAU
7-34	Klimatisierung, Kanalsystem und Steuerung von der Zentrale bis zu den Endgeräten					Budget BAU
7-35	Entrauchung					Budget BAU
7-36	Großkälteanlage					Budget BAU
7-37	Kleinkälte, Küche					Budget BAU
7-38	Zwischensumme Lüftung / Klima				0,0%	- €

7-39	Schwachstrom					Budget BAU	
7-40	Elektro - von der Zentrale bis zu den Steckdosen					Budget BAU	
7-41	Steuerung Haustechnik DDC in der Technikzentrale					Budget BAU	
7-42	Hoch- und Mittelspannungsanlage					Budget BAU	
7-43	Niederspannungs-Schaltanlage					Budget BAU	
7-44	Niederspannungs-Installationen					Budget BAU	
7-45	Notstromversorgung					Budget BAU	
7-46	Notbeleuchtung					Budget BAU	
7-47	Brandmeldeanlage, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen					Budget BAU	
7-48	ELA-Anlage, Beschallung, Restaurant und Öffentliche Bereiche, Notfallalarmierung					Budget BAU	
7-49	Telefonübernahme, Hausanschluss					Budget BAU	
7-50	Gegensprechanlagen					Budget BAU	
7-51	Erdungsanlage + Blitzschutz					Budget BAU	
7-52	SAT-Anlage					siehe TV	
7-53	Verkabelung Fernsehanlage + Verstärker alle Zimmer (rückkanaltauglich) + Öffentliche Bereiche + besondere Bereiche nach Planung					Budget BAU	
7-54	Videoüberwachung + Aussentür-Sicherung					Budget BAU	
7-55	Parkanlage inkl. Schranken + Kassenterminal in der Garage und an der Rezeption					Budget BAU	
7-56	Zwischensumme Elektro				0,0%	- €	
7-57	Büro Techniker und Werkstatt, Einrichtung und Möblierung	24 m ²	1 x pauschal	5.000 €		5.000 €	
7-58	Boden, inkl. Verlegen		24 m ²	0 € je m ²		Budget BAU	
7-59	Wand + Decke bearbeiten + streichen	2,0-fache Grundfläche	24 m ²	48 m ²	0 € je m ²	Budget BAU	
7-60	Lager Technik, Regale		16 m ²	1 x pauschal	3.000 €	3.000 €	
7-61	Boden, inkl. Verlegen			16 m ²	0 € je m ²	Budget BAU	
7-62	Wand + Decke bearbeiten + streichen	2,0-fache Grundfläche	16 m ²	32 m ²	0 € je m ²	Budget BAU	
7-63	OS&E - Kleininventar - Arbeitsgeräte und Maschinen Haustechniker -Technik			1 x pauschal	6.000 €	6.000 €	
7-65	Zwischensumme	40 m²		350 € je m²		100,0%	14.000 €
7-66	Parken - Garage		Fläche	0 m ²		Budget BAU	
7-67	Zwischensumme				0,0%	- €	
SUMME 7				93 € je Zimmer	0,3%	14.000 €	
8.1	SUMME 1 - 7			31.671 € je Zimmer	100,0%	4.750.600 €	

INFORMATION - in SUMME 1 - 7 ist folgender Anteil besonderer Budgetpositionen enthalten:

I	IT - TV - Flatscreens	684 € je Zimmer	102.600 €
	IT - TV - System-Hard-/ + Software inkl. Kopfstation mit digitaler SAT-Anlage für Pay-TV	767 € je Zimmer	115.000 €
	IT - Telefon / VoIP	400 € je Zimmer	60.000 €
	IT - Hotel-EDV - Management-System + POS	1.333 € je Zimmer	200.000 €
	IT - Konferenztechnik + Konferenz-Info / -Ausschilderung	600 € je Zimmer	90.000 €
II	Küche	4.133 € je Zimmer	620.000 €
III	OS&E - Kleininventar:	2.957 € je Zimmer	443.500 €
	davon Beherbergung / Logis	1.583 € je Zimmer	237.500 €
	davon Rezeption & Verwaltung	33 € je Zimmer	5.000 €
	davon Gastronomie & Wirtschaftsbereich	967 € je Zimmer	145.000 €
	davon Öffentliche Bereich	67 € je Zimmer	10.000 €
	davon Wellness & Fitness	0 € je Zimmer	- €
	davon Haustechnik, Gebäude & Aussenanlagen	40 € je Zimmer	6.000 €
	davon Mitarbeiter	267 € je Zimmer	40.000 €
IV	Aussen-Werbeanlage Hotel	0 € je Zimmer	Budget BAU †
	SUMME von I bis IV	10.874 € je Zimmer	1.631.100 €
V	daraus ergibt sich ein um I bis IV bereinigtes Budget FF&E	20.797 € je Zimmer	3.119.500 €
8.1	SUMME Lieferungen und Leistungen 1 - 7		31.671 € je Zimmer 4.750.600 €
	Unvorhergesehenes / Reserve	1,8% von	4.750.600 € 83.549 €
8.2	SUMME Lieferungen und Leistungen 1 - 7		32.228 € je Zimmer 4.834.149 €
9	Planung / Design / Steuerung / Controlling / Projektabwicklung	0,0% von	4.750.600 € - €
10	TOTAL (zuzgl. ges. MwSt.)		32.228 € je Zimmer 4.834.149 €