STELLUNGNAHME

betreffend:

„Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Bauvorhaben Abriss und Neubebauung Magdeburger Straße 15-18 in Ebendorf“
Erstellt: Januar/ Februar 2015
Von: SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Kontakt: Dirk Steiner/ steiner@saleg.de / 0391-8503465

Erstellt durch A.BB Architekten:

05/03/2015
Datum

A.BB Architekten
ZUM HANDELSHOF 7
39108 MAGDEBURG
tel.0391-4005107/09 fax.0391-4005080
mail: info@A-BB.info

Unterschrift

INHALT

0 Vorbemerkungen

1 Vergleich Soll-Normherstellungskosten zu Ist-Herstellungskosten HAUS 1
1.1 Grundlagen
1.2 Berechnung Soll-Normherstellungskoten
1.3 Berechnung Ist-Herstellungskosten
1.4 Vergleich/ Gegenüberstellung
1.5 Auswertung

2 Vergleich Soll-Normherstellungskosten zu Ist-Herstellungskosten HAUS 2 und 3
2.1 Grundlagen
2.2 Berechnung Soll-Normherstellungskoten
2.3 Berechnung Ist-Herstellungskosten
2.4 Vergleich/ Gegenüberstellung
2.5 Auswertung

3 Zusammenstellung notwendiger Kostenreduzierung

4 Maßnahmen zur Reduzierung der Ist-Herstellungskosten auf das Niveau Soll-Normherstellungskosten

5 Mögliche zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Ist-Herstellungskosten
5.1 Außenanalgen
5.2 Zusammenlegung von Bauabschnitten/ Änderung Entwurfsanordnung
5.3 Entfall Balkone/ Terrassen
5.4 Reduzierung des Standards auf Qualitätsstufe 3

6 Zusammenstellung der Möglichkeiten der Kostenreduzierung

7 Sonstige Feststellungen zur „Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“

Anlagen 1, 2, 3

0

Vorbemerkungen

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde ein grundsätzlicher Standard für die Neubebauung festgelegt. Bezogen auf die Sachwertrichtlinie ist der Qualitätsstandard zu 1/3 der Stufe 3 und zu 2/3 der Stufe 4 zuzuordnen. Maßgebend für die Erarbeitung der Entwurfsplanung war die Planung der Neubebauung in drei Bauabschnitten, sodass die Bestandgebäude vorab nicht leergezogen werden müssen. Darüber hinaus stand die Entwurfsaufgabe unter der Prämisse des energieeffizienten Bauens. Diese Anforderung wurde berücksichtigt durch die Planung der Gebäude gemäß dem Standard eines KfW70-Effizienzhauses. Der Konzeptansatz der Wohnungs- /Grundrissgestaltung bezieht sich auf das Gemeinschaftswohnen. Im Erdgeschoss sind altengerechte Wohnungen platziert, die Obergeschosse sind für junges Familienwohnen ausgelegt.

1

Zu Punkt 4.2, 2. Anstrich „durchschnittliche Normherstellungskosten gemäß den Wertermittlungsrichtlinien“:

Ermittlung Soll-Normherstellungskosten/ Vergleich zu Ist-Herstellungskosten HAUS 1

1.1 GRUNDLAGEN

1.1.1 Ermittlung maßgebende BGF

Ermittlung BGF gemäß Sachwertrichtlinie 2012 §4.1.1.4:
(BGF a + b ohne Balkone/ Terrassen auch wenn diese überdeckt sind)

BGF (A)	Erdgeschoss	209,41 m²
	Obergeschoss	208,91 m²
	Dachgeschoss	208,91 m²
BGF (B)	Überdachter Eingang	7,08m²
	Balkone/ Terrassen	0,00m²
Gesamt BGF (A+B)		634,31 m²

1.1.2 Ermittlung Standard-Stufe

Gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 2, Tabelle 1:
Standardstufe 3 zu 1/3 + Standardstufe 4 zu 2/3
Gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 1, Punkt 1-3 (Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert)
= (865€/m²BGF x 1/3) + (1.040€/m²BGF x 2/3)
= 982,25€/m²BGF

1.1.3 Ermittlung Faktor Baupreisindex
Gemäß Sachwertrichtlinie §4.1.2
(Anlage 2 der Stellungnahme)
Jahr 03/2014 (August)/ Bruttoreihe (2010=100): 109,6

Korrekturfaktor: 109,6

1.2 BERECHNUNG SOLL-NORMHERSTELLUNGSKOSTEN
Ermittlung Soll-Wert Normalherstellungskosten gemäß Sachwertrichtlinie 2012 Anlage 1, Punkt 2.31:
Gemäß §4.1.1.1/ 3 werden in Ansatz gebracht: KG 300, KG 400, KG 730, KG 711 in € brutto.

982,25 €/m²BGF x 1,096 (Baupreisindex) = 1.076,55 €/m²BGF

Soll-Normherstellungskoten:
1.076,55€/m²BGF x 634,31m²BGF = 682.866,43€ brutto

SOLL-Wert Herstellungskosten für Haus 1: 682.866,43€ brutto (KG 300, 400, 730, 711)

1.3 BERECHNUNG IST-HERSTELLUNGSKOSTEN
Gemäß Kostenberechnung der Entwurfsplanung vom 07.10.2014

KG 300: 459.449,65€ brutto
KG 400: 109.734,54€ brutto
KG 300 + 400: 569.184,19€ brutto
KG 700 (gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 1, Punkt 4: 19%): 108.145,00€ brutto
KG 300+400+700: 677.329,19€ brutto

IST-Wert Herstellungskosten für Haus 1: 677.329,19€ brutto (KG 300, 400, 730, 711)

1.4 VERGLEICH/ GEGENÜBERSTELLUNG

IST-Wert		**SOLL-Wert**
677.329,19€ brutto	**<**	**682.866,43€ brutto**

1.5 AUSWERTUNG
Die Differenz zur Forderung gemäß Punkt 4.2, 2. Anstrich „durchschnittliche Normherstellungskosten gemäß den Wertermittlungsrichtlinien" beträgt:
HAUS 1: -5.537,24€ brutto

2

Zu Punkt 4.2, 2. Anstrich „durchschnittliche Normherstellungskosten gemäß den Wertermittlungsrichtlinien“:

Ermittlung Soll-Normherstellungskosten/ Vergleich zu Ist-Herstellungskosten HAUS 2/3

2.1 GRUNDLAGEN

2.1.1 Ermittlung maßgebende BGF

Ermittlung BGF gemäß Sachwertrichtlinie 2012 §4.1.1.4:
(BGF a + b ohne Balkone/ Terrassen auch wenn diese überdeckt sind)

BGF (A)	Erdgeschoss	169,19 m²
	Obergeschoss	168,68 m²
	Dachgeschoss	168,68 m²
BGF (B)	Überdachter Eingang	7,08m²
	Balkone/ Terrassen	0,00m²
Gesamt BGF (A+B)		513,63 m²

2.1.2 Ermittlung Standard-Stufe

Gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 2, Tabelle 1:
Standardstufe 3 zu 1/3 + Standardstufe 4 zu 2/3
Gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 1, Punkt 1-3 (Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert)
= (865€/m²BGF x 1/3) + (1.040€/m²BGF x 2/3)
= 982,25€/m²BGF

2.1.3 Ermittlung Faktor Baupreisindex

Gemäß Sachwertrichtlinie §4.1.2
(Anlage 2 der Stellungnahme)
Jahr 03/2014 (August)/ Bruttoreihe (2010=100): 109,6

Korrekturfaktor: 109,6

2.2 BERECHNUNG SOLL-NORMHERSTELLUNGSKOSTEN

Ermittlung Soll-Wert Normalherstellungskosten gemäß Sachwertrichtlinie 2012 Anlage 1, Punkt 2.31:
Gemäß §4.1.1.1/ 3 werden in Ansatz gebracht: KG 300, KG 400, KG 730, KG 711 in € brutto.

982,25 €/m²BGF x 1,096 (Baupreisindex) = 1.076,55 €/m²BGF

Soll-Normherstellungskoten:
1.076,55€/m²BGF x 513,63m²BGF = 552.948,38€ brutto

SOLL-Wert Herstellungskosten für Haus 1: 552.948,38€ brutto (KG 300, 400, 730, 711)

2.3 BERECHNUNG IST-HERSTELLUNGSKOSTEN

Gemäß Kostenberechnung der Entwurfsplanung vom 07.10.2014

KG 300: 381.803,48€ brutto
KG 400: 95.709,24€ brutto
KG 300 + 400: 477.512,72€ brutto
KG 700 (gemäß Sachwertrichtlinie Anlage 1, Punkt 4: 19%: 90.727,42€ brutto
KG 300+400+700: 568.240,14€ brutto

IST-Wert Herstellungskosten für Haus 1: 568.240,14€ brutto (KG 300, 400, 730, 711)

2.4 VERGLEICH/ GEGENÜBERSTELLUNG

IST-Wert		**SOLL-Wert**
568.240,14€ brutto	>	**552.948,38€ brutto**

2.5 AUSWERTUNG

Die Differenz zur Forderung gemäß Punkt 4.2, 2. Anstrich „durchschnittliche Normherstellungskosten gemäß den Wertermittlungsrichtlinien" beträgt:

HAUS 2: +15.291,76€ brutto
HAUS 3: +15.291,76€ brutto

3 Ermittlung notwendige Kostenreduzierung für die Gesamtmaßnahme

	Ist-Herstellungskosten	Soll-Herstellungskosten	Differenz
Haus 1	677.329,19€ brutto	682.866,43€ brutto	- 5.537,24€ brutto
Haus 2	568.240,14€ brutto	552.948,38€ brutto	+ 15.291,76€ brutto
Haus 3	568.240,14€ brutto	552.948,38€ brutto	+ 15.291,76€ brutto
Gesamt	**1.813.809,47€ brutto**	**1.788.763,19€ brutto**	**+ 25.046,28€ brutto**

Die nach Aussage der „Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung" notwendige Kostenreduzierung beträgt **25.046,28€ brutto** (KG 300, 400, 730,711).

4

Maßnahmen zur Reduzierung der Ist-Herstellungskosten auf das Niveau Soll-Normherstellungskosten

4.1 Kosteneinsparpotential zur Erreichung der Soll-Normherstellungskosten

4.1.1 Entfall Holzschalung als Außenwandverkleidung im Obergeschoss

Gemäß Kostenberechnung vom 06.10.2014:
Haus 1: 11.352,60€ brutto (+0,19% = 2.156,99€ brutto)
Haus 2: 9.460,50€ brutto (+0,19%= 1.797,50€ brutto)
Haus 3: 9.460,50€ brutto (+0,19%= 1.797,50€ brutto)
Einsparpotential: 30.273,60€ brutto
Zzgl. Baunebenkosten: 30.273,60€ brutto x 19%= 5.751,99€ brutto
Gesamt-Einsparpotential bei Entfall Holzschalung: **36.025,59€ brutto**

4.1.2 Übersicht Soll/ Ist-Herstellungskosten nach Entfall Holzschalung

	Ist-Herstellungskosten	Soll-Herstellungskosten	Differenz
Haus 1	663.819,60€ brutto	682.866,43€ brutto	- 19.046,83€ brutto
Haus 2	556.982,14€ brutto	552.948,38€ brutto	+ 4.033,76€ brutto
Haus 3	556.982,14€ brutto	552.948,38€ brutto	+ 4.033,76€ brutto
Gesamt	**1.777.783,88€ brutto**	**1.788.763,19€ brutto**	**- 10.979,31€ brutto**

4.1.3 Fazit zur Erreichung der Soll-Normherstellungskosten

Die Holzschalung an der Außenwand der Gebäude hat einen gestalterischen Charakter. Es ist konstruktiv/ technisch möglich, die Holzverkleidung ersatzlos entfallen zu lassen. Durch den Entfall dieser Elemente **werden die Soll-Normherstellungskosten eingehalten**.

5

Mögliche zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Ist-Herstellungskosten

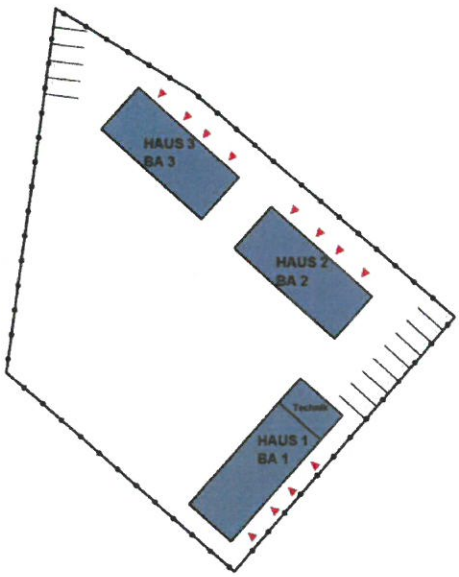
5.1 Außenanlagen:

Gestaltung als Gemeinschaftsfläche sowie Abtrennung von Privatgärten
Die Außenanlagen bleiben bei der Betrachtung der Normherstellungskosten gänzlich außer Betracht. Der vorliegende Entwurf vom 07.10.2014 beinhaltet eine aufwendige Gestaltung der gesamten Außenanalgenflächen. Um den Charakter des Gemeinschaftswohnens zu erreichen, soll der Innenhof u.A. Gemeinschaftsflächen, Spielflächen, zugehörige Ausstattungsgegenstände, Privatgärten mit Pergola und Einfriedung erhalten. Grundsätzlich ist es jedoch möglich, im Sinne der Wirtschaftlichkeit, diese aufwendige Gestaltung entfallen zu lassen. Im Einzelnen kann reduziert werden:

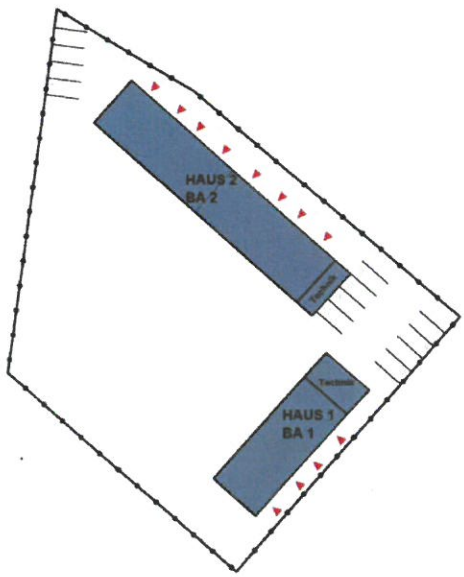
Innenhofwege:	7.817,50€ brutto
Sitzbänke Gemeinschaftsplatz:	12.000,00€ brutto
Fahrradständer:	1.110,00€ brutto
Abfallbehälter:	1.703,37€ brutto
Allgemeine Einbauten Außenanl.:	43.425,00€ brutto
Besondere Einbauten Außenanl.:	17.500,00€ brutto
Bäume:	3.525,00€ brutto
Einsparpotential:	87.080,87€ brutto
20% Baunebenkosten:	17.416,17€ brutto
Gesamteinsparpotential:	**104.497,04€ brutto**

5.2 Zusammenlegung von Bauabschnitten/ Änderung Entwurfsanordnung:

Eine weitere Möglichkeit, eine Kostenreduzierung zu erreichen, besteht in einer Änderung der Entwurfsanordnung:



Entwurfsanordnung laut Planung vom 07.10.2014



mögliche Änderung von März 2015

Die Darstellung verdeutlicht, die Möglichkeit, die beiden straßenbegleitenden Baukörper (Haus 2 und 3) zu einem Gesamtbaukörper (Haus 2) zusammenzufassen. Der Vorteil dieser veränderten Variante liegt darin, dass die aufwendigen Tiefbauarbeiten, die zur Anbindung von Haus 2 und 3 vom Technikraum im Haus 1 aus, entfallen könnten. Die Summe der Tiefbauarbeiten belaufen sich laut Kostenberechnung vom 06.10.2014 auf 68.643,40€ brutto zzgl. 20% Nebenkosten. Bei der vorgeschlagenen Änderungsvariante besteht die Notwendigkeit, einen neuen Technikraum im Gebäude 2 anzuordnen. Jedoch entfallen durch die Zusammenlegung zweier Gebäude zwei Giebel. Insgesamt wird derzeit davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Aufwendungen für die Entwurfsänderung in der KG400 mit den Kostenreduzierungen in der KG 300 ausgeglichen werden. Die exakte Untersuchung dieser Variante erfolgt im Zuge dieser Stellungnahme nicht.
Zum Ansatz gebracht wird die Reduzierung der Tiefbauarbeiten mit einer Gesamtsumme von: 68.643,40€ brutto + 20% Nebenkosten.
Gesamt: 82.372,08€ brutto mögliche Kostenreduzierung

5.3 Entfall Balkone/ Terrassen:

In der Sachwertrichtlinie werden die Flächen der Balkonen sowie Terrassen bei der BGF – Berechnung außer Betracht gelassen. Somit wird der Entfall jeglicher Balkone und Terrassen als Reduzierungsoption in Ansatz gebracht:
Haus 1: 18.721,65€ brutto + 20% = 22.465,98€ brutto
Haus 2: 11.668,42€ brutto + 20% = 14.002,10€ brutto
Haus 3: 11.668,42€ brutto + 20% = 14.002,10€ brutto
Gesamt: 50.470,18€ brutto mögliche Kostenreduzierung

5.4 Reduzierung des Standards auf die Qualitätsstufe 3

Gemäß der Sachwertrichtlinie erfolgte die Einordnung der Maßnahme in Qualitätsstufe 3 und 4. Grundsätzlich ist eine Reduzierung auf die Qualitätsstufe 3 möglich. Es ist zu erwarten, dass weitere Kosteneinsparungen möglich sind, u.A. durch:

- Entfall Standard KfW 70, Reduzierung auf Anforderungen gemäß EnEV
- Dämmstärken reduzieren
- Änderung Außenwandaufbau
- Reduzierung auf 2-Scheiben-Verglasung
- Entfall Fußbodenheizung
- Entfall Rollläden

Die exakte Untersuchung dieser möglichen Einsparpotentiale erfolgt im Zuge dieser Stellungnahme nicht.

6 Zusammenstellung der Möglichkeiten der Kostenreduzierung

Gesamtsumme (KG200-700)	
gemäß Entwurfsunterlage vom 07.10.2014:	**2.141.917,14€ brutto**
Gesamteinsparpotential:	**- 273.364,89€ brutto**
Entfall Holzschalung	-36.025,59€ brutto
Entfall Außenanlagengestaltung	-104.497,04€ brutto
Änderung Entwurfsanordnung	-82.372,08€ brutto
Entfall Balkone/ Terrassen	-50.470,18€ brutto
Gesamtsumme (KG200-700)	
Gemäß Stellungnahme von März 2015:	**1.868.552,25€ brutto**

7 Sonstige Feststellungen zur „Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“

- Gemäß der Sachwertrichtlinie Anlage 3 beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser 70 Jahre (+/- 10 Jahre). Alle Berechnungen der „Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ beziehen sich jedoch auf 25 Jahre. Dies ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

- Die in der Entwurfsunterlage vom 07.10.2014 vorgesehenen Privatgärten werden nicht als vermietbare Fläche (Vergleich Stellplätze) in Ansatz gebracht. Hierzu erfolgte eine Rücksprache mit dem Ersteller der Studie (siehe Gesprächsnotiz, Anlage 3 zur Stellungnahme). Dies ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da die angelegten Gärten eine Qualitätssteigerung darstellen.

- Bei der beispielhaften Finanzierungsberechnung werden sehr geringe Eigenmittel angesetzt. Desweiteren wird ein Gewinnanteil von 15% angenommen. Diese beiden Werte sind individuell beeinflussbar und können ggf. angepasst werden.

- Die KfW70-Effizienzhaus-Qualität der vorliegenden Entwurfsunterlage findet sich in der Finanzierungsbetrachtung der Studie nicht wieder. Wird dieser Vorteil bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht betrachtet, kann auf die zusätzlichen Aufwendungen zur Erreichung des KFW-Standards verzichtet werden. Der Nachweis sowie die Ausführung der Maßnahme kann auf Basis der Werte der EnEV ausgelegt werden.

Anlage 1

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012