

Anlage 3

Grobkostengegenüberstellung der Standorte

	Lütjenmoor	Aurikelstieg
3-zügige Grundschule	264 m ²	1377 m ²
OGGS-Bereich		577 m ²
OGGS-Bereich und Erweiterung WBS	559 m ²	
Turnhalle	600 m ²	1200 m ²
NGF	1423 m²	3154 m²
zzgl. Verkehrsfläche (20%)	284,6 m ²	630,8 m ²
zzgl. Wandbedarf (5%)	71,15 m ²	157,7 m ²
BGF	1778,75 m²	3942,5 m²

Flächenmehrbedarf dritter Zug

Annahme:			
2.200,00 €/m ² BGF	3.913.250,00		8.673.500,00
zzgl. mvB/ Umbauszuschlag 30%	1.173.975,00		
	5.087.225,00		8.673.500,00
zzgl. Baunebenkosten 30%	1.526.167,50		2.602.050,00
	6.613.392,50		11.275.550,00
zzgl. Kostenvarianz 20%	1.322.678,50		2.255.110,00
	7.936.071,00		13.530.660,00
MwSt 19%	1.507.853,49		2.570.825,40
Gesamtkosten 2018	9.443.924,49		16.101.485,40
zzgl. Jährliche Preissteigerung 2%	188.878,49		322.029,71

d.h. erforderliches Budget

2019	9.632.802,98	16.423.515,11
2020	9.821.681,47	16.745.544,82
2021	10.010.559,96	17.067.574,52
2022	10.199.438,45	17.389.604,23
2023	10.388.316,94	17.711.633,94

Grundstückskosten Aurikelstieg

Nach Aussage vom Fachbereich Verkehrsflächen, Entwässerung und Liegenschaften besteht das Grundstück der ehemaligen Realschule aus 4 Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 24.745 qm.

Vom Gutachterausschuss wird ein Bodenrichtwert von 320,-- €/qm angegeben. Dieser gilt für individuellen Wohnungsbau. (Einzelhäuser)

Nach den Beobachtungen des Fachamtes ist dieser Preis in Norderstedt in dieser Lage nicht mehr aktuell. Von der Gesamtfläche würden natürlich noch Flächen für Erschließung, Begrünung und ähnliches abgehen.

Der Einschätzung zufolge würde der reine Bodenwert des Schulgrundstückes bei ca. **7.000.000,-- €** liegen, bei Geschosswohnungsbau noch deutlich höher.

Für den Erwerb von Schulgrundstücken gibt es keine Bodenrichtwerte, die Stadt hat auch schon länger keine entsprechenden Flächen mehr von Privat erworben.

Es ist jedoch von dem halben o.g. Bodenrichtwert ausgehen, ansonsten fehlt für den Eigentümer bei der jetzigen Marktsituation einfach der Anreiz zu verkaufen.

aufgestellt
S. Langhein
06.06.2018