

Nutzflächenbewertung

Preisbasis: 02/2023

Nutzungsbereiche:

Nutzungsbereich 1: Technikum (Erdgeschoss)

Nutzungsbereich 2: Akzelerator 1. und 2.OG sowie Präsentation im EG

Zuordnungen von Flächen/Maßnahmen, die über die Nutzungsbereiche hinausgehen:

Die Kosten für die Gründung, Rohbau, Fassade und Dach (Hülle) und Haustechnik werden nach dem Nutzwertschlüssel aufgeteilt.

Die Ausbaukosten (wie Estrich, Wände, abgehängte Decken, Bodenbelag, Maler,...) sowie die Einrichtungen werden nach den tatsächlichen Herstellkosten je Nutzungsbereich zugeordnet.

Allgemeinflächen (STH, Lift, Technik) aus EG und KG werden für die gesamten Baukosten kostenanteilig dem Nutzwertschlüssel zugeordnet.

Die Kosten für Honorare, Erschließung und Nebenkosten werden nach den ermittelten Baukosten inkl Ausbau je Nutzungsbereich anteilig zugeordnet.

Die PV-Anlage und die Außenanlagen werden dem Nutzungsbereich 2 zur Gänze zugeordnet.

Die Tiefgarage wird nicht berücksichtigt, daher sind hier die Allgemeinflächen im KG nur den Nutzungsbereichen 1+2 zuzuordnen.

Bewertungsschlüssel der Nutzungsbereiche:

Büro- und Laborflächen inkl Gang und Sanitärflächen (Regelgeschoss)

Flächen mit überhoher Geschossfläche inkl Gang und Sanitärflächen

Berechnungsansatz: $6,6\text{m} / 3,8\text{m} = 1,74 \rightarrow \text{Steigerung: } 74\% \rightarrow \text{Ansatz davon } 50\% = 37\%$

1-geschossiger Bauteil

Schlüssel**1** Kostenansatz als Vergleichswert**1,37** höherer Kostenansatz, da 6,6m zu 3,8m Regelgeschosshöhe
betrifft Halle EG Technikum und Präsentationshalle**1,15** höherer Kostenansatz, da 1-geschossig \rightarrow Ansatz +20%**Flächenaufstellung (Angaben sind BGF-Flächen - siehe Beilage Flächenaufstellung):**

Nutzungsbereich 1 - Technikum:		BGF-Fläche	Geschosshöhe	Faktor zur Bewertung	bewertete Fläche
Halle inkl Büro- und Laborräume:	EG	523 m2	6,6	1,37	716,51 m2
1-geschossiger Bauteil mit Halle, Büro- und Nebenräumen:	EG	214 m2	4,2	1,15	246,10 m2
Summe:		737 m2			962,61 m2
Nutzungsbereich 2 - Akzelerator:			Geschosshöhe	Faktor zur Bewertung	bewertete Fläche
Büro-, Gang- und Sanitärflächen	1.OG	690 m2	3,8	1	690,00 m2
Büro-, Gang- und Sanitärflächen	2.OG	690 m2	3,8	1	690,00 m2
Präsentationsfläche mit überhoher Geschossfläche	EG	42 m2	6,6	1,37	57,54 m2
Summe:		1422 m2			1 437,54 m2
Ermittlung der Nutzwertschlüssel:				Anteile	Flächen
Gesamtfläche der Nutzungseinheiten 1+2:				100,00%	2 400,15 m2
Anteil Nutzungsfläche 1:				40,11%	962,61 m2
Anteil Nutzungsfläche 2:				59,89%	1 437,54 m2

Kostenzusammenstellung der Kosten für Gründung, Rohbau und Hülle sowie Allgemeinflächen und Präsentationsbereich:

Kosten

Kostenerhebung für Gründung, Rohbau und Hülle, Allgemeinflächen (81 + 38 = 119 m2) und Präsentationsbereich (42m2)

3 934 500,00 €

Nutzungsbereich 1: Technikum

Bewerteter Anteil an Nutzungsflächen (Nutzwertschlüssel * Kostenermittlung - siehe Kostenaufstellungen):

40,11%

Bewerteter Kostenanteil - Gründung, Rohbau und Hülle:

1 577 980,14 €

Kostenerhebung Ausbau:

184 500,00 €

Kostenerhebung Einrichtung:

115 000,00 €

Summe Baukosten - Nutzungsbereich 1:**1 877 480,14 €**

zzgl Kostenanteil KGR 1, 7 und 8:

indexiert auf 3 Jahre mit je 3%:

344 439,97 €

Gesamtkosten - Nutzungsbereich 1:**2 427 952,10****2 221 920,11 €**

Lüftung / Wärmepumpenanlage

207 000,00

Gesamtkosten - Nutzungsbereich 1: (inkl Lüftung)**2 654 146,59****2 428 920,11 €**

Preisbasis: 02/2023

Nutzungsbereich 2: Akzelerator

Bewerteter Anteil an Nutzungsflächen (Nutzwertschlüssel * Kostenermittlung - siehe Kostenaufstellungen):

59,89%

Bewerteter Kostenanteil - Gründung, Rohbau und Hülle:

2 356 519,86 €

Kostenerhebung Ausbau:

597 000,00 €

Kostenerhebung Einrichtung:

135 000,00 €

Kostenerhebung PV-Anlage:

153 000,00 €

Kostenerhebung Außenanlagen (ca. 1.278m2):

201 000,00 €

Summe Baukosten - Nutzungsbereich 2:**3 442 519,86 €**

zzgl Kostenanteil KGR 1, 7 und 8:

indexiert auf 3 Jahre mit je 3%:

631 560,03 €

Gesamtkosten - Nutzungsbereich 2: (inkl PV-Anlage und Außenanlagen)**4 451 857,09****4 074 079,89 €**

Lüftung / Wärmepumpenanlage

193 000,00

Gesamtkosten - Nutzungsbereich 2: (inkl PV-Anlage und Außenanlagen und inkl Lüftung)**4 662 753,41****4 267 079,89 €**

Preisbasis: 02/2023

Summe Nutzungsbereich 1 und 2:**6 296 000,00 €****Summe Nutzungsbereich 1 und 2: (inkl Lüftung)****6 696 000,00 €**

Preisbasis: 02/2023

Ermittlung der Baukostenanteile zur Bestimmung des zuordnenbaren Anteils der Kosten für KGR 1, 7 und 8:				Anteile	Kosten
Baukosten der Nutzungsbereiche 1+2:				100,00%	5 320 000,00 €
Baukosten Nutzungsbereich 1:				35,29%	1 877 480,14 €
Baukosten Nutzungsbereich 2:				64,71%	3 442 519,86 €
Ermittlung der Kosten KGR 1, 7 und 8:					Kosten
Kostenerhebung Erschließung:					34 000,00 €
Kostenerhebung Honorare:					815 000,00 €
Kostenerhebung Nebenkosten:					127 000,00 €
Summe Kosten KGR 1, 7 und 8:					976 000,00 €
Ermittlung des Aufteilungsschlüssels für KGR 1 - Erschließung, KGR 7 - Honorare und KGR 8 - Nebenkosten:				Anteile	Kosten
Kosten KGR 1, 7 und 8				100,00%	976 000,00 €
Kostenzuordnung KGR1,7 und 8 zu Nutzungsbereich 1:				35,29%	344 439,97 €
Kostenzuordnung KGR1,7 und 8 zu Nutzungsbereich 2:				64,71%	631 560,03 €
Kostenaufteilung Lüftung / Wärmepumpenanlage					
Wärmepumpenanlage					160 000,00 €
Lüftungsinstallation:					240 000,00 €
			Schlüssel	Flächen bewertet	Anteil
Technikum:					
zu belüftende Fläche (tlw höherer Luftwechsel)	EG ca.	700 m2	1,5	1050	51,72%
Akzeleratorbereich:					
zu belüftende Büroraumfläche	1.OG ca.	490 m2	1	980	48,28%
	2.OG ca.	490 m2			
		980 m2			
				2030 m2	
Gesamtkosten:		indexiert auf 3 Jahre mit je 3%:		gerundet	400 000,00 €
	Anteil Technikum	226 194,49		207 000,00	206 896,55 €
	Anteil Akzelerator	210 896,31		193 000,00	193 103,45 €