

Stadt Schwarzenbek –Der Bürgermeister-
 Nachnutzung der Realschule
Grobe Kostenschätzung einer Gesamtsanierung (gerundet)

Grundlage

1. Kosten zur Sanierung des ehemaligen Gymnasiums zur Gemeinschaftsschule:

BGF= 10.058 m ²		
Gesamtkosten: 9.420.000,-- €	=	936 €/m ² BGF
BGF Schule = 7.578 m ²		
Kosten Schule: 8.232.000,-- €	=	1.086 €/ m ² BGF
BGF Sporthalle = 2.480 m ²		
Kosten Sporthalle: 1.188.000,--€	=	479 €/m ² BGF

2. Kosten Neubau des Gymnasiums

BGF = 13.934 m ²		
Gesamtkosten: 21.000.000,-- €	=	1.507 €/m ² BGF
BGF Schule = 11.534 m ²		
Kosten Schule: 16.840.000,-- €	=	1.460 €/m ² BGF
BGF Sporthalle = 2.400 m ²		
Kosten Sporthalle: 4.160.000,-- €	=	1.733 €/m ² BGF

Realschule

BGF: 4.280 m²

Sanierung:

4.280,00 m ² x 1.086,-- € / m ² BGF	4.648.000,00 €
10 % für Lohn- und Materialkostensteigerung	465.000,00 €
Außenanlagen	213.000,00 €
Gesamt	5.326.000,00 €

Neubau

4.280,00 m ² x 1.460,-- € / m ² BGF	6.250.000,00 €
15 % für Lohn und Materialkostensteigerung	940.000,00 €
Abrisskosten einschl. Sicherungsmaßnahmen	1.000.000,00 €
Sicherheit für besondere Gründungsmaßnahmen	1.000.000,00 €
Gesamt	9.190.000,00 €

Kostenaufstellung: Weiternutzung der ehem. Realschule**Sanierung**

Die Sanierung der Realschule würde nach einer groben Kostenschätzung ca. **5.325.888,00 €** betragen.

Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

Zur Berechnung der laufenden Unterhaltung- und Bewirtschaftungskosten der ehemaligen Realschule werden zur Orientierung die laufenden Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten der Gemeinschaftsschule herangezogen. Diese werden dann im Verhältnis auf die Bruttogeschossfläche der ehemaligen Realschule umgelegt.

Die Gemeinschaftsschule hat eine Bruttogeschossfläche von 7.578,00 m²
 Die ehemalige Realschule hat eine Bruttogeschossfläche von 4.280,00 m²

Kosten der Gemeinschaftsschule in 2012

laufende Unterhaltung	52.602,02 €
Bewirtschaftung	195.128,66 €

In Bezug auf die genannten Kosten der Gemeinschaftsschule errechnen sich bei einer Weiternutzung der Realschule jährlich folgende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten:

laufende Unterhaltung	29.709,24 €
Bewirtschaftung	110.207,27 €
Gesamt	139.916,51 €

Der Wert in Höhe von 139.916,51 € soll lediglich zur Orientierung dienen, da die Nutzung einer Schule nicht einer gemischten Nutzung entspricht.

Erträge

Durch die Weiternutzung der ehemaligen Realschule könnte die Miete der Volkshochschule eingespart werden sowie Erträge durch Mieten und Nutzungsentschädigungen z. B. durch Vereine, Kindertagesstätten, Volkshochschule und Bücherei erzielt werden.

Verkauf ehemalige Realschule

1a) Bei einem möglichen Verkauf hat das **geräumte Grundstück** der ehemaligen Realschule einen Wert von 1.265.180,00 €.

Grundstücksgröße	9.037 m ²
Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke	140,00 €/m ²
Grundstückswert	1.265.180,00 €

1b) Bei einer kostendeckenden Veräußerung des geräumten Grundstücks müßte ein Kaufpreis von 2.117.177,60 € erzielt werden.

<u>Darstellung der bilanziellen Werte</u>	
Restwert Gebäude (Anlagenbuchhaltung: Restwert zum Juli 2013)	994.273,98 €
Wert Grundstück (Anlagenbuchhaltung: nach Anschaffungs- und Herstellungskosten)	122.903,62 €
Abrisskosten Gebäude + Sicherungsmaßnahmen (gemäß grober Kostenschätzung)	1.000.000,00 €
Summe	2.117.177,60 €

Nach der Gemeindeordnung ist die Stadt verpflichtet die Objekte nur zu ihrem vollen Wert zu verkaufen. Weiterhin ist das Schulgebäude aktuell mit einer Zuweisung von 549.689,00 € belastet.

2a) Das mit der Schule **bebaute Grundstück** hat einen Grundstückswert von 424.739,00 €.

Grundstücksgröße	9.037 m ²
Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke mit schulischer Nutzung	47,00 €/m ²
Grundstückswert	424.739,00 €

2b) Der zu erzielende Kaufpreis für das bebaute Grundstück beträgt 1.419.012,98 €.

Restwert Gebäude (Anlagenbuchhaltung: Restwert zum Juli 2013)	994.273,98 €
Grundstückswert (bebautes Grundstück mit schulischer Nutzung)	424.739,00 €
Kaufpreis bebautes Grundstück	1.419.012,98 €

Weitere Informationen

Bei einer Veräußerung wäre zu beachten, dass eine Flurstücksvermessung- und teilung notwendig ist.