

The background of the slide features architectural blueprints on the left and several stacks of Euro banknotes (100, 50, and 20 Euro) on the right. A semi-transparent dark blue rectangle is overlaid in the center, containing the project title and subtitle. The banknotes are stacked and slightly overlapping, showing the characteristic colors and patterns of the Euro currency.

MALTESERSCHLOSS HEITERSHEIM

Erstabschätzung Grobkostenrahmen
Alternativkonzept

DREES &
SOMMER

AGENDA

- 1** Ausgangssituation
- 2** Ziel der Untersuchung
- 3** Vorgehensweise
- 4** Leistungsabgrenzung Drees & Sommer
- 5** Ergebnis
- 6** Empfehlung/Fazit

AUSGANGSSITUATION

Der Eigentümer des Malteserschlosses in Heitersheim ist der Orden der barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul. Dieser beabsichtigt das Malteserschloss an private Investoren zu veräußern.

Die Investoren wiederum beabsichtigen eine internationale Privatschule mit Abschluss Internationales Baccalaureate (IB) im Schloss zu betreiben und entsprechende Umbauarbeiten vorzunehmen. Derzeit verhandelt die Stadt mit den privaten Investoren um verschiedene Ziele der Stadt durchzusetzen und vertraglich abzusichern.

In der Stadt wird die neue Nutzung des Schlosses kontrovers diskutiert. Dabei wird auch ein Alternativkonzept in Erwägung gezogen, das allerdings vom Eigentümer nicht gewollt wird.

Das Alternativkonzept sieht vor, dass die Stadt Heitersheim, eventuell im Zusammenwirken mit einer Stiftung oder einer GmbH, das Malteserschloss erwirbt. Im zweiten Schritt sollen im Malteserschloss verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnraum, Gastronomie, ein Kinderhospiz oder Büroflächen der Stadt untergebracht werden. Teile der Gebäude könnten über das Erbbaurecht vermietet werden.

Drees & Sommer wurde gebeten, ein Angebot für die Bestandsbewertung und Kostenermittlung anhand von Kennwerten zu erstellen.

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziel der Untersuchung
- 3 Vorgehensweise
- 4 Leistungsabgrenzung Drees & Sommer
- 5 Ergebnis
- 6 Empfehlung/Fazit

ZIEL DER UNTERSUCHUNG

- Zur besseren Bewertung des möglichen Alternativkonzeptes soll ein grober Kostenrahmen für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ermittelt werden.
- Hierzu wird von Drees & Sommer ein zweistufiges Vorgehen vorgeschlagen.
- Ziel hierbei soll es nicht sein, die von der Stadt Heitersheim genannten neuen Nutzungen auf Ihre Zulässigkeit im baurechtlichen Sinne zu prüfen.

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziel der Untersuchung
- 3 Vorgehensweise**
- 4 Leistungsabgrenzung Drees & Sommer
- 5 Ergebnis
- 6 Empfehlung/Fazit

VORGEHENSWEISE

SCHRITT 1: BESTANDSBEWERTUNG

- Grobbewertung der Bausubstanz aus technischer Sicht
- Grundlage sind eine Inaugenscheinnahme des Gebäudekomplexes sowie die von der Stadt Heitersheim zur Verfügung gestellten Unterlagen:
 - Marktwertgutachten vom 15. Juni 2015
 - Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BGB „Bereich Malteserschloss“ vom April 2017
 - Excel-Tabelle „Kostenschätzungen“
 - Baugenehmigungsunterlagen zum Umbau und Sanierung St. Ludwig von 2014

Die Inaugenscheinnahme des Gebäudekomplexes dient lediglich zur groben Orientierung über den Gebäudekomplex. Folgende Gebäude konnten besichtigt werden: Haus Bethanien, Haus Raphael, Haus Gabriel, Haus Lampert und die Scheune. Die übrigen Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.

VORGEHENSWEISE

SCHRITT 2: KOSTENERMITTLUNG ANHAND VON KENNWERTEN

- Zusammenführung der Bedarfsanalyse mit der durchgeführten Bestandsbewertung
- Ermittlung gebäudespezifischer Kostenkennwerte für Sanierung in €/m² BGF
- Die Kosten werden dabei folgendermaßen bewertet:
 - Ermittlung von spezifischen Kennwerten für die jeweilige Maßnahme Instandsetzung/Umbau und geplante Nutzungsart
 - Veränderung des Kennwerts durch Kostentreiber:
 - Umfang des Eingriffs
 - Zustand des Gebäudes
 - Indizierung auf aktuelle Baupreise
 - Faktorisierung auf Region Freiburg mithilfe Regionalfaktoren

VORGEHENSWEISE

Annahmen für die Erstabschätzung

- Alle untersuchten Flächen müssen mindestens instandgesetzt werden
- Teilweise sind Grundrissänderungen notwendig, um die vorgesehene zukünftige Nutzung zu ermöglichen
- Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ausschließlich in den vorhandenen Flächen, keine Anbauten oder Erweiterungen
- Instandsetzung bedeutet Funktionswiederherstellung für bestimmungsgemäßen Gebrauch
- Umbau bedeutet Umgestaltung mit wesentlichen Eingriffen
- Vorgabe Stadt Heimersheim im Zuge Inaugenscheinnahme:
 - Die Grünflächen in den Außenanlagen bleiben weitestgehend erhalten.
 - Die befestigten Flächen, insbesondere im Bereich der Scheune, wo ein Gastronomiebetrieb vorgesehen ist, werden abgebrochen und neu hergestellt.

VORGEHENSWEISE

Annahmen für die Erstabschätzung

Indizierung:

Die Kennwerte aus dem BKI beruhen auf der Preisbasis QII, 2018. Um den zu erwartenden Preis im Jahr 2019 (Annahme: 3. Quartal, Werte für 4. Quartal liegen noch nicht vor) zu erhalten, wird der Kennwert mit 4,7 % (laut Baupreissteigerung stat. Bundesamt) indiziert. Eine Indizierung in die Zukunft (auf QIV, 2020) wird mit 4 % (Schätzung) angesetzt.

Regionalfaktor:

Die Kennwerte aus dem BKI müssen mit dem jeweiligen Regionalfaktor multipliziert werden, um die zu erwartenden Kosten in der jeweiligen Region zu ermitteln. Für das Malteserschloss wurde der Faktor in Höhe von 1,133 für Freiburg im Breisgau angenommen.

Anwendung BKI:

Bei der Erstabschätzung werden Kennwerte aus dem BKI 2018 herangezogen (2019 noch nicht verfügbar). Eine individuelle Kostenermittlung ist aufgrund nicht ausreichenden Bestandsuntersuchungen und der nicht vorhandenen Machbarkeitsstudie zum aktuellen Stand nicht möglich. Für die Nutzung von Benchmarks sind die Anforderungen und Zieldefinitionen zu spezifisch.

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziel der Untersuchung
- 3 Vorgehensweise
- 4 Leistungsabgrenzung Drees & Sommer**
- 5 Ergebnis
- 6 Empfehlung/Fazit

LEISTUNGSABGRENZUNG

- Drees & Sommer wird die durch die Stadt Heitersheim ermittelten Nutzungsbedarfe als Bedarf annehmen und keine eigene Bedarfsanalyse erstellen.
- Eine Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit der geplanten Umnutzung ist nicht Gegenstand der Untersuchungen.
- Die Flächen wurden nicht plausibilisiert oder selbstständig aufgemessen.
- Es erfolgt keine Einschätzung über erforderliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz.
- Die erstellte Bestandsermittlung erfolgt ausschließlich auf den durch die Stadt Heitersheim zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen sowie einer groben Inaugenscheinnahme.
- Die Ergebnisse der Stufe 1 und 2 werden, in einem Bericht zusammengefasst, weitere Abgabeleistungen erfolgen nicht.
- Das Ergebnis der Untersuchung dient zur Plausibilisierung der Abwägung einer weiteren Projektverfolgung durch die Stadt Heitersheim. Eine Haftung für den jeweiligen Projekterfolg beziehungsweise resultierende wirtschaftliche Auswirkungen der Arbeitsergebnisse auf Seiten des Auftraggebers oder bezüglich Dritten wird nicht übernommen.
- Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit gegenüber Dritten wird im Rahmen der vertragsgegenständlichen Tätigkeit von Drees & Sommer nicht übernommen.

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziel der Untersuchung
- 3 Vorgehensweise
- 4 Leistungsabgrenzung Drees & Sommer
- 5 Ergebnis**
 - 5.1 Bestandsbewertung
 - 5.2 Gebäudekennwerte
 - 5.3 Grobkostenrahmen
 - 5.4 nicht enthaltene Kosten
 - 5.5 Risiken
- 6 Empfehlung/Fazit

ERGEBNIS

Bestandsbewertung

Die Bewertung der Bestandsqualität sowie die Sichtung der Unterlagen hat maßgeblichen Einfluss auf die Wahl des jeweiligen Kosten-Kennwertes pro Gebäude.

Die Inaugenscheinnahme der Gebäude fand am 09. September 2019 um 14:30 Uhr statt. Der Zustand der Gebäude wird durch Drees & Sommer wie in der Tabelle auf Seite 16 eingeschätzt.

Folgende Gebäude konnten besichtigt werden:

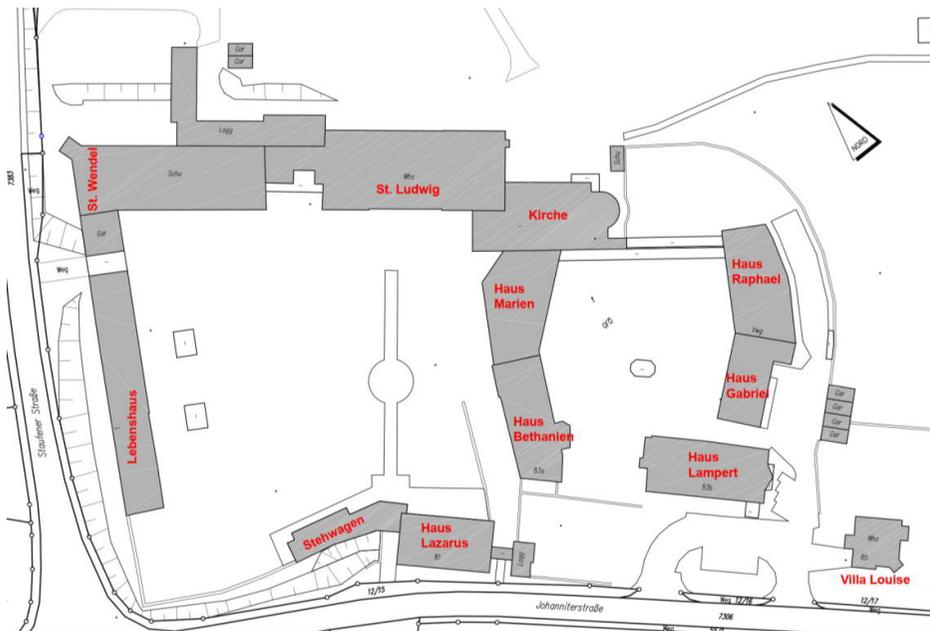
- Haus Bethanien
- Haus Raphael
- Haus Gabriel
- Haus Lampert
- Scheune

Die übrigen Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Die Einschätzung über die Gebäudequalität wurde deshalb anhand der zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen getroffen.

ERGEBNIS

Bestandsbewertung

Die Bewertung erfolgte nach einer groben Einschätzung nach einer kurzen Inaugenscheinnahme der Gebäude. Die Einteilung der Bestandsgebäude erfolgte grob in die Kategorien gut (grün), mittel (orange) und schlecht (rot).



Gebäude	Bewertung
Haus Lambert	●
Haus Gabriel	●
Haus Raphael	●
Haus Lazarus	●
Stehwagen	●
Lebenshaus	●
Villa Luise	●
Haus Marien	●
Haus Bethania	●
Haus Ludwig	●
St. Wendel	●
Kirche	●
Scheune	●

ERGEBNIS

Gebäudekennwerte

Im Rahmen der Erstabschätzung des Grobkostenrahmens wurden für die einzelnen Gebäude die gebäudespezifischen Kennwerte in der Tabelle rechts ermittelt.

Die ermittelten Kennwerte enthalten die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN276, also das Bauwerk (Baukonstruktion und technische Anlagen).

Die Bezugsgröße für die Kennwerte ist die Bruttogrundfläche BGF.

Die ermittelten Kennwerte enthalten die MwSt. in Höhe von 19 %.

Die spezifischen Kennwerte für die jeweilige Maßnahme wurden anhand von Kostentreibern angepasst und auf das Jahr 2019 indiziert. Anschließend erfolgte eine Faktorisierung auf die Region Freiburg im Breisgau.

Als Ergebnis finden sich die spezifischen Kennwerte je Gebäude, siehe Tabelle rechts.

Gebäude	Kennwert [€/m ²], Preisbasis QII; 2019
Haus Lambert	783
Haus Gabriel	1.174
Haus Raphael	861
Haus Lazarus	1.226
Stehwagen	1.226
Lebenshaus	403
Villa Luise	444
Haus Marien	444
Haus Bethania	444
Haus Ludwig	403
St. Wendel	488
Kirche	1.957
Scheune	2.401

ERGEBNIS

Grobkostenrahmen (alle Werte inklusive MwSt.)

Addiert man die einzelnen Kosten pro Gebäude (Kennwert x Fläche), ergibt sich eine Gesamtsumme für alle Gebäude in Höhe von 9,75 Mio. €.

Für die Wiederherstellung der Außenanlagen wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % angenommen.

Die erforderlichen Baunebenkosten (Architekten, Planer, Gutachter, Gebühren, etc.) werden auf ca. 27 % geschätzt.

Wunsch Stadt Heimersheim: Indizierung in die Zukunft (Jahr 2020), da die Arbeiten nicht früher beginnen werden.

Ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % aufgrund von Unvorhersehbarkeiten bei Umbauten an Bestandsgebäuden wird zusätzlich angenommen.

Kostenart	Berechnung	Kosten (auf Mio. € gerundet)
Kosten für alle Gebäude		10 Mio. €
Zuschlag für Instandsetzung Außenanlagen	10 Mio. € * 10 %	1 Mio. €
Zwischensumme		11 Mio. €
Baunebenkosten	11 Mio. € * 27 %	3 Mio. €
Grobkostenrahmen Preisbasis QII, 2019		14 Mio. €
Indizierung auf QIII, 2020	4 %	
Zwischensumme		14 Mio. €
Risikozuschlag	10 %	1 Mio. €
Grobkostenrahmen Preisbasis QIII, 2019		16 Mio. €

ERGEBNIS

Nicht enthaltene Kosten/Risiken

In der Erstabschätzung Grobkostenrahmen sind folgende Kosten nicht enthalten:

- Kaufpreis der Immobilie
- Ausstattung, Möblierung und Kunst
- Nutzungskosten
- Kosten für weitere Umbaumaßnahmen, z. B. bei Nutzungsänderungen
- Kosten für Vermarktung der Flächen
- Kosten für Befreiung von Schadstoffen in den Gebäuden

Risiken (nicht enthalten):

- Baupreissteigerungen bis Projektbeginn und bis Zeitpunkt Beauftragung der Firmen
- Fund von Schadstoffen (Kosten- und Terminrisiko)
- Baurecht
- Änderung der Nutzungsanforderungen

AGENDA

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziel der Untersuchung
- 3 Vorgehensweise
- 4 Leistungsabgrenzung Drees & Sommer
- 5 Ergebnis
- 6 Empfehlung/Fazit

EMPFEHLUNG/FAZIT

Die Erstabschätzung des Grobkostenrahmens für das Malteserschloss Heitersheim endet mit einer Summe in Höhe von 15.586.642 €.

- Aufgrund des frühen Zeitpunkts der Erstabschätzung des Grobkostenrahmens und den groben Vorgaben zu geplanter Nutzung und der aktuell nur eingeschränkt möglichen Zustandsfeststellung des Bestands wird von einer Range von +/- 20 % ausgegangen. Die Kosten für die Arbeiten werden voraussichtlich zwischen 12,5 und 19 Mio. € betragen.
- Drees & Sommer empfiehlt, vor der Kaufentscheidung eine Machbarkeitsstudie durchzuführen.
- In der Machbarkeitsstudie können weitere Themen genauer bearbeitet werden:
 - Baurecht
 - Nutzungskonzepte
 - Belastbarere Kosten
 - Grobe Terminalschiene
 - etc.

Stadt Heiterheim - Erstabstschätzung Grobkostenrahmen
Gebäudematrix
Stand 20.09.2019

Nr.	Gebäude	Nutzfläche in Quadratmeter	entspricht BGF mit Faktor BKI	derzeitige Nutzung	Vorgesehene Nutzung Alternativkonzept	Nutzungsänderung	Art des Eingriffs (nach BKI)	Kostentreiber/Risiken	Kennwert BKI 2018 KG300&400 brutto	Umfang des Eingriffs	neuer Kennwert €/m²	Besichtigung	Einschätzung aus Bestandunterlagen	Bestandsqualität	neuer Kennwert €/m²	BKI inkl. Regionalfaktor	BKI indiziert auf QI, 2019	Summe 2019	BKI indiziert auf 2020	Summe 2020
1	Haus Lambert	737	926	Werkstatt für Behinderte	Wohnraum /gew. Nutzung	ja	Umbau Wohnen	Grundrissänderung	600		660	Bestandsqualität ok, Wohnen möglich mit Grundrissänderung, Fenster müssen teilweise ersetzt werden			660	748	783	725.104	814	754.108
2	Haus Gabriel	408	513	Werkstatt für Behinderte	Wohnraum /gew. Nutzung	ja	Umbau Wohnen		600		660	Zustand sehr schlecht, derzeit nicht genutzt, große Räume, Klassenzimmer-Charakter, teilweise undicht, Wasserflecken, alle Fenster tauschen			990	1.122	1.174	602.122	1221	626.206
3	Haus Raphael	739	929	Werkstatt für Behinderte	Wohnraum	ja	Umbau Wohnen		600		660	Zustand ok, derzeit Behindertengruppenräume, Fenster alt,			726	823	861	799.779	895	831.770
4	Haus Lazarus	418	636	Wohnraum Schwestern Kellergeschoss - Museum	Stadtverwaltung Kellergeschoss - Museum	ja	Umbau Verwaltung	Grundrissänderung	940		1034		1580 gebaut		1.034	1.172	1.226	780.126	1275	811.331
5	Stehwagen	204	310	Wohnraum (Spiritual)	Stadtverwaltung Büroraum	ja	Umbau Verwaltung		940		940				1.034	1.172	1.226	380.732	1275	395.961
6	Lebenshaus	570	868	Wohnraum	Wohnraum	nein	Instandsetzung		340		340				340	385	403	349.802	419	363.794
7	Villa Lube	278	423	Wohnraum Schwestern OG und DG Wohnraum	Wohnraum	nein	Instandsetzung		340		340				374	424	444	187.666	461	195.172
8	Haus Marien	711	1082	EG leerstehend	Wohnraum	nein	Instandsetzung		340		340		1546 gebaut		374	424	444	479.965	461	499.163
9	Haus Bethania	557	848	OG und DG Flüchtlingsunterbringung EG ohne Nutzung	OG und DG Flüchtlingsunterbringung Stadt-EG Wohnraum	nein	Instandsetzung		340		340	saniert, Ölheizung B12002, Grundriss nicht für Wohnungen geeignet, Wohnheimscharakter, zentrale Gemeinschaftsküche, gemeinschaftliche Nassräume, gemeinschaftlicher Technikraum für Waschmaschinen			374	424	444	376.006	461	391.046
10	Haus Ludwig	2427	3694	Pflegeheim Schwestern (entspricht nicht der HeimbauVO)	EG - zwei Demenzgruppen OG - Kinderhospiz oder Tagespflege	nein	Instandsetzung	Herstellung Barrierefreiheit	340		340		1545 gebaut		340	385	403	1.489.419	419	1.548.996
11	St. Wendel	975	1484	Wohnraum Schwestern	Wohnraum	nein	Instandsetzung		340		374				411	466	488	723.997	507	752.957
12	Kirche	421	602	Kirche	Veranstaltungsraum, Sitzungssaal	ja	Umbau	Medienanschlüsse, Akustik	1650		1650	nur Möblierung und technische Ausstattung muss geändert werden, Böden, Wände, Fenster, etc bleiben			1.650	1.869	1.957	1.178.028	2035	1.225.149
13	Scheune	636	700	Scheune	Gastronomie und bewirtschaftung Gesamtareal	ja	Umbau	Haustechnik Grundrissänderung Dämmung Küche Fettabscheider Brandschutz	900		1350	kompletter Umbau erforderlich, Küche nicht vorhanden, Toilettenanlagen nicht vorhanden, Außenbereich soll mitgenutzt werden			2.025	2.294	2.401	1.680.074	2498	1.747.277
Gesamtfläche		9081																9.752.818		10.142.931

Kosten für alle Gebäude	9.752.818	10.142.931
Zuschlag Außenanlagen	975.281,81 €	1.014.293,08 €
Zwischensumme	10.728.099,92	11.157.223,91
Baunebenkosten	2.896.586,98	3.012.450,46
Zwischensumme	13.624.686,90 €	14.169.674,37 €
Risikozuschlag Umbau 10%	362.468,69 €	1.416.967,44 €
Grobkostenrahmen	14.987.155,58 €	15.586.641,81 €

Annahmen:
BKI Regionalfaktor 1,133 für Freiburg i. Breisgau
Indizierung BKI von QI, 2018 auf QI, 2019:

Erweiterung Aufstockung oder Anbau
Umbau Umgestaltungen mit wesentlichen Eingriffen in Kostruktion oder Bestand, teilweise Abriss und Neubau von Baukonstruktion und techn. Anlagen,
Modernisierung Endenergie nachhaltig einsparen, Gebrauchswert erhöhen, allgemeine Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, schafft keinen neuen Wohnraum, keine Erhaltungsmaßnahmen
Instandsetzung Funktion wiederherstellen, bestimmungsgemäßer Gebrauch

Grund-Kennwert Umbau	600
Grund-Kennwert Instandsetzung	340
Umbau Verwaltung	940
Umbau Gewerbe	900
Umbau Veranstaltung	1650

A blue-tinted photograph of a modern city street with tall buildings and a network overlay. The text is centered in white.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

DREES &
SOMMER