

Unterrichtung

durch den **Sächsischen Rechnungshof**

Titel

**Gutachten an den Sächsischen Landtag
gemäß § 88 Abs. 3 der Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung**

Veräußerung des Uniturms Leipzig

SRH

Nr.: 2-1520NIL-96.1A 6517/97

Gutachten an den Sächsischen Landtag

gemäß § 88 Abs. 3 der Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung

Veräußerung des Uniturms Leipzig

16. Februar 1998

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

2 Gründe für die Veräußerung des Uniturms

3 Verkehrswertermittlung

4 Tausch gegen das Stadtpalais

5 Vertragsgestaltung

6 Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig

7 Bilanz des Tauschgeschäfts

8 Kostenermittlung für den Neubau eines Gerichtsgebäudes

9 Kostenvergleich für die Nutzung des Neubaus und des Stadtpalais

10 Ergebnis

Anlagen

Abkürzungsverzeichnis

aaO.	am angegebenen Ort
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft
AK	Anschaffungskosten
BGFa	Bruttogrundfläche
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BRI	Bruttorauminhalt
BWK	Bauwerkskosten
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DG	Dachgeschoß
DIN	Deutsche Industrienorm
EG	Erdgeschoß
EU	Europäische Union
EW	Ertragswert
FF	Funktionsfläche
ff.	folgende
Flst.-Nr.	Flurstücksnummer
Fn.	Fußnote
GBK	Gesamtbaukosten
GFZ	Geschoßflächenzahl
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HK	Herstellungskosten
HNF	Hauptnutzfläche
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
Kb	Betriebskosten
Ku	Kosten Bauunterhalt
KVR	Kostenvergleichsrechnung
KZ	Kalkulationszinssatz
MZ	Mietzins
ND	Nutzungsdauer
NF	Nutzfläche

NGF	Nettogrundrißfläche
NNF	Nebennutzfläche
OFD	Oberfinanzdirektion
OG	Obergeschoß
p. a.	pro Jahr
Rdnr.	Randnummer
RE	Reinertrag
Sächs. GVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SHBA	Staatshochbauamt
SMF	Sächsisches Ministerium der Finanzen
SMJus	Sächsisches Ministerium der Justiz
SMWK	Sächsisches Ministerium der Wissenschaft und Kunst
SRH	Sächsischer Rechnungshof
StLA	Staatliches Liegenschaftsamt
THA	Treuhandanstalt
TLG	Treuhandliegenschaftsgesellschaft
VEB	Volkseigene Betriebe
VF	Verkehrsfläche

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch
HBFG	Hochschulbauförderungsgesetz
RLBau Sachsen	Richtlinie für die Durchführung von Hochschulaufgaben des Freistaates Sachsen im Zuständigkeitsbereich der Staatshochbauverwaltung
SäHO	Sächsische Haushaltsordnung
Vorl. VV zur SäHO	Vorläufige Verwaltungsvorschriften zur Sächsischen Haushaltsordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung des Bundes

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Durch einen Tauschhandel hat das SMF das Universitätshochhaus am Augustusplatz 9 in Leipzig sowie zwei Villen in Leipzig veräußert und die Liegenschaft in der Bernhard-Göring-Straße 64 erworben.

1 Das Universitätshochhaus in Leipzig, sog. Uniturm, war nicht für langfristige staatliche Nutzung vorzuhalten, da das Hochhaus für eine auf Dauer wirtschaftliche Aufnahme universitärer Einrichtungen nicht geeignet ist.

1.1 Die sich aus der Gebäudeform des Uniturms ergebende zu geringe Nutzbarkeit des Baukörpers spricht gegen eine fortgesetzte Verwendung für Staatszwecke.

1.2 Die notwendige Vollsanie rung des Objekts hätte Baukosten von rd. 123 Mio. DM zur Folge gehabt und nicht ca. 200 Mio. DM, wie das SMF in seiner Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuß angegeben hat. Die Universität Leipzig konnte für die von ihr benannten Sanierungskosten von 50 Mio. DM keine prüfbare Kostenschätzung vorlegen.

Der Aufwand für die Erstellung der derzeit von der Universität Leipzig beanspruchten Flächen würde bei einem Neubau ca. 89 Mio. DM - auf der Basis des geschätzten Preises für den Neubau in der Beethovenstraße - betragen.

1.3 Der seit 1993 geplante Neubau für die Universität Leipzig in der Beethovenstraße mit derzeit angenommenen Kosten von rd. 59 Mio. DM soll nach dem Hochschulbauförderungsgesetz zur Hälfte mit Bundesmitteln finanziert werden.

1.4 Es ist unwahrscheinlich, daß mit einem Sanierungskonzept für den Uniturm eine Kofinanzierung mit Bundesmitteln möglich gewesen wäre, da seine Weiternutzung für Staatszwecke den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 SäHO) nicht entsprochen hätte.

2 Mangels Staatsbedarf war der Uniturm spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des neuen Universitätsgebäudes in der Beethovenstraße zu veräußern. Wie die vorgesehene sechsjährige Weiternutzung erkennen läßt, entfällt der Staatsbedarf erst 2002.

2.1 Der Wert des Uniturms wurde nicht mit einer dem Geschäftsgegenstand angemessenen Methode durch das SMF ermittelt. Das SMF traf seine Entscheidung auf der Grundlage nicht nachvollziehbarer Wertansätze.

2.2 Der vom SMF zugrunde gelegte Wertansatz von 20 - 23 Mio. DM stellt nicht den objektiven Wert dar.

2.3 Der objektive Wert ist mit den nachhaltig zu erzielenden Erträgen zu bestimmen. Der Immobilienmarkt in Leipzig war und ist bekanntermaßen in einer sehr schwierigen Phase. Die vom SMF vorgenommene Wertbestimmung zu den Verhältnissen von 1996 - obwohl eine Veräußerung in diesem Zeitpunkt nicht nötig war - ergab einen niedrigeren Wert als er bei mittel- bis langfristiger Perspektive gerechtfertigt ist. Der SRH geht auf Grund der Marktausgleichsmechanismen mittel- bis langfristig von einer Erholung des Mietzinsniveaus aus.

Der SRH ermittelte nach der Ertragswertmethode bei der Annahme von 19 DM pro m² und Monat mittelfristig zu erzielender Miete einen Wert von 43,71 Mio. DM. Vom SMF werden 15 DM Miete angesetzt und das Stadtpalais wurde mit einem Mietpreis von 23 DM bewertet (Sachverständigengutachten zur Verkehrswertbestimmung 31.05.1995). Der SRH hat mit 19 DM einen Mittelwert zur Berechnung herangezogen.

2.4 Neben dem Hochhaus hat der Freistaat zwei Villen mit einem objektiven Wert von zusammen 7,04 Mio. DM hingegeben, so daß insgesamt Vermögensgegenstände für 50,75 Mio. DM veräußert wurden.

3 Im Gegenzug erhielt das Land die Liegenschaft Bernhard-Göring-Straße 64 (sog. Stadtpalais). Der SRH vermag dem Wertansatz von 80 Mio. DM durch das SMF nicht zu folgen. Die Wertbestimmung anhand des geschätzten Verkehrswertes von 30 Mio. DM zzgl. veranschlagtem Sanierungs- und Modernisierungsaufwand ist nicht nachvollziehbar. Durch Sanierung und Modernisierung ergeben sich keine Wertsteigerungen in Höhe dieses Aufwandes, die zum

Verkehrswert hinzuzurechnen sind. Zumal für den Sanierungsaufwand unterschiedliche Werte zwischen 54 Mio. DM (SHBA), 50 Mio. DM (SMF) und 48,6 Mio. DM (Bank) ermittelt wurden. Der SRH kommt zu einem Wertansatz von 46,6 Mio. DM.

3.1 Der SRH hat den Wert der Gegenleistung nach dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren bestimmt. Dabei wurde die Restnutzungsdauer nach Sanierung mit 54 Jahren angenommen.

3.2 Mit dem Ertragswertverfahren errechnet sich ein Wert von 38,8 Mio. DM.

Das Sachwertverfahren erscheint jedoch im Hinblick auf die beabsichtigte Eigennutzung des Stadtpalais zur Wertbestimmung besser geeignet. Dieses ergäbe - unter dem Vorbehalt, daß das Gebäude zum Schätzungszeitpunkt noch nicht fertig saniert war - zum 31.12.1998 einen Wert von 54,70 Mio. DM.

4 Im Zusammenhang mit dem Tauschgeschäft ergeben sich bis 2002 Mietzahlungen in Höhe von 13,59 Mio. DM und ersparte Mietkosten in Höhe von 6,39 Mio. DM (Barwerte).

5 Die Gesamtdifferenz aus den vorgenannten Werten der Tauschobjekte und den Be- und Entlastungen bis 2002 beträgt 3,25 Mio. DM zu Lasten des Freistaats.

6 In einer Investitionsrechnung wurden die Gesamtnutzungskosten des Stadtpalais und eines fiktiven Neubaus für die Restnutzungsdauer des Stadtpalais gegenübergestellt. Danach wäre ein Neubau um rd. 25 Mio. DM günstiger gewesen.

7 Für die Wertermittlung blieb der SRH unvermeidlich auf Annahmen angewiesen. Es ist darauf hinzuweisen, daß die errechneten Zahlen in diesem Kontext zu bewerten sind. Der SRH verkennt nicht, daß die Tauschentscheidung auf der Beurteilung zukünftiger Verwertungschancen beruhte. Es bestand ein Spielraum, der mit der getroffenen Entscheidung nicht überschritten erscheint.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
1	Allgemeines	11
1.1	Auftrag	11
1.2	Gang der Untersuchung	12
1.3	Entwicklung bis zum Tauschvertrag	12
2	Gründe für die Veräußerung des Uniturms	18
2.1	Flächenverhältnisse und Umfang der Nutzung	18
2.2	Kosten bei langfristiger Weiternutzung	21
2.3	Vollsanierung des Universitätshochhauses	21
2.4	Vergleich der Flächenbereitstellungskosten (Uniturm/Neubau)	24
2.5	Einsatz von HBFG-Mitteln	26
2.5.1	Neubau Beethovenstraße	26
2.5.2	Uniturm	26
3	Verkehrswertermittlung	27
3.1	Wertermittlungsmethoden	29
3.1.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.1.2	Ermittlung des Ertragswerts	30
3.2	Ermittlung des Verkehrswertes durch das SMF	31
3.3	Ermittlung des Verkehrswertes durch den SRH	33
3.4	Weitere Gegenleistungen des Freistaats	36
4	Tausch gegen das Stadtpalais	37
4.1	Wertbestimmung in der Vergleichsberechnung des SMF	37
4.2	Ermittlung des Verkehrswerts des modernisierten Stadtpalais durch den SRH	37
4.2.1	Wert nach dem Ertragswertverfahren	38
4.2.2	Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren für das Stadtpalais	39
4.2.2.1	Normalherstellungskosten	39
4.2.2.2	Kosten der Sanierungsmaßnahmen am Stadtpalais	40
4.2.2.3	Baujahrbestimmung	42

5	Vertragsgestaltung	43
6	Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig	44
6.1	Gegenwärtige Unterbringung in der Angerstraße	44
6.1.1	Vertragliche Festlegungen	44
6.1.2	Jährliche Kosten	46
6.2	Zukünftige Unterbringung im Stadtpalais	48
6.2.1	Unterbringungsbedarf	48
6.2.2	Flächenbestand im Stadtpalais	49
6.2.3	Standortbezogene Erwägungen	49
6.2.4	Zeitbedarf	50
6.2.5	Jährliche Kosten	50
7	Bilanz des Tauschgeschäftes	54
8	Kostenermittlung für den Neubau eines Gerichtsgebäudes (fiktiv)	56
9	Kostenvergleich für die Nutzung des Neubaus und des Stadtpalais	57
9.1	Aufwand im Stadtpalais	57
9.2	Aufwand für die Nutzung des Neubaus	58
9.3	Gegenüberstellung des Aufwands Stadtpalais und Neubau	59
10	Ergebnis	60

1 Allgemeines

Gemäß § 88 Abs. 3 SäHO erstattet der SRH auf Ersuchen des Landtags Gutachten über Fragen, die für die Haushalts- und Wirtschaftsführung des Freistaats Sachsen von Bedeutung sind.

1.1 Auftrag

Der Sächsische Landtag hat am 07.03.1997 beschlossen¹, den SRH zu ersuchen, nach § 88 Abs. 3 SäHO vom 19. Dezember 1990 (SächsGVBl. 5 S. 21) zur Veräußerung des Uniturms der Universität Leipzig gutachterlich Stellung zu nehmen.

Die Begründung des Antrags, der zu dem Plenumsbeschluß geführt hat, lautet:

„Die dem Ausschuß für Haushalt und Finanzen vorgelegten Unterlagen über das Grundstückstauschgeschäft zur Veräußerung des Uniturms enthalten weder kurzfristige noch langfristige Kostengegenüberstellungen, welche die Wirtschaftlichkeit des Tausches bewerten ließen. Der Vertrag selbst und auch die Universität Leipzig gehen davon aus, daß das Gebäude für die Unterbringung der geisteswissenschaftlichen Fakultät geeignet ist. Eine entsprechende Nutzung wäre rechnerisch als Alternative zur Veräußerung zu prüfen. Es liegen keine Gutachten zu den notwendigen Sanierungskosten vor. Die Universität geht nach einem internen Gutachten von höchstens 50 Mio. DM aus, während dem Haushalts- und Finanzausschuß seitens der Staatsregierung eine Schätzung von 200 Mio. DM mündlich übermittelt wurde. Bis wenigstens 2003 wird das Land das Gebäude für die Universität nach § 9 des Tauschvertrages direkt oder indirekt anmieten, was zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 16,5 Mio. DM neben den ohnehin zu tragenden Betriebskosten verursacht. Außerdem hat das Land die bis dahin anfallenden Instandhaltungs-/Bewirtschaftungs-/Unterhaltskosten selbst zu tragen (triple-net-Miete), über deren Umfang dem Landtag z. Z. keine Informationen vorliegen. Da der geplante Neubau der geisteswissenschaftlichen Fakultät aus städtebaulichen Erwägungen heraus nicht die angestrebte Größe haben kann, ist im Vertrag Vorsorge dafür getroffen, daß der Freistaat eine langfristige Mietoption auf ca. ein Drittel der jetzigen Nutzfläche erhält. Damit wird davon ausgegangen, daß das Gebäude auch nach der Sanierung als ebenfalls nach dem Hochschulbauförderungsgesetz förderfähige Alternative zu einem Neubau in die Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Tauschvertrages einzubeziehen verlangt. Auch hinsichtlich der Sanierungskosten des Stadtpalais lie-

¹ Sächsischer Landtag, 2. Wahlperiode, Drucksache 2/4872

gen keine gesicherten Erkenntnisse vor, so daß bei einer beträchtlichen Überschreitung des vertraglich vereinbarten Kostenrahmens von 50 Mio. DM ggf. zusätzliche Kosten auf den Freistaat zukommen.“

1.2 Gang der Untersuchung

Am 09.04.1997 fand eine Besichtigung des Universitätshochhauses am Augustusplatz 9, der Liegenschaft in der Bernhard-Göring-Straße 64 (Stadtpalais) und der weiteren Tauschobjekte (Villen in der Prager Straße 173 und in der Richterstraße 8) in Leipzig zusammen mit den Vertretern der beteiligten Stellen statt.

Zur Abstimmung des Sachverhalts übersandte der SRH dem SMF mit Datum vom 13.11.1997 einen Vorentwurf. Das SMF bestätigte grundsätzlich den dargestellten Sachverhalt. Dessen Hinweis zur Sachverhaltsdarstellung ist der SRH nachgegangen.

Bei der gutachterlichen Untersuchung wurden allgemein zugängliche Informationen (u. a. aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig, aus Marktberichten von Kreditinstituten und Immobilienberatungsunternehmen) verwertet.

Die beteiligten Stellen unterstützten die Arbeiten des SRH.

1.3 Entwicklung bis zum Tauschvertrag

Der Uniturm, erbaut 1968 bis 1973, gehört zum Komplex der Universitätsgebäude am Augustusplatz. In nächster Nähe befinden sich das Neue Gewandhaus und die Moritzbastei, ein Überrest der ehemaligen Wehr- und Befestigungsanlagen. Auf Grund seiner überragenden Innenstadtlage und außergewöhnlichen Architektur stellt das Hochhaus ein das Stadtbild prägendes Gebäude dar.

Eines der beiden Grundstücke, auf denen der Uniturm steht, wurde infolge Vermögenszuordnungsbescheides der OFD Chemnitz vom 14.12.1994, dem ein Negativattest der Stadt Leipzig voranging, auf das Land übertragen. Für die andere Teilfläche hatte die Universität Leipzig am 08.05.1995 „nur für den Fall der Veräußerung“ des Universitätshochhauses das Negativattest erklärt, dessen Wirksamkeit von der OFD Chemnitz als Zuordnungsstelle bezweifelt wurde.

Die Zuordnung auf den Freistaat unterblieb deshalb zunächst.

Am 19.12.1996 erging Vermögenszuordnungsbescheid und der Freistaat wurde am selben Tag als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Schon weit vor der rechtswirksamen Vermögenszuordnung zugunsten des Freistaats, stellte das SMF Überlegungen an, ob nach Vermögenszuordnung ein dauerhafter Verbleib des Uniturms im Landesvermögen in Betracht kam. Am 07.05.1992 beauftragte das SHBA Leipzig II ein Architekturbüro mit der Anfertigung eines Bestandsgutachtens, das den beteiligten Stellen am 01.06.1993 vorgestellt wurde. Infolge des Gutachtens, das erheblichen, z. T. dringenden Sanierungsaufwand feststellte, wurde 1994 die Instandsetzung einzelner Bauteile des Hochhauses in die Wege geleitet.

Die langfristige Nutzung des Universitätshochhauses für den Staatsbedarf wurde nach näherer Prüfung verworfen. Um die kostenintensive Sanierung zu vermeiden, sollte alsbald mit der Planung eines Neubaus für die geisteswissenschaftlichen Fakultäten begonnen werden. Bereits Ende 1993 äußerten die Universität Leipzig und das SMWK erstmals Interesse an der Errichtung eines Fakultätsgebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Gewandhauses in der Beethovenstraße, unmittelbar neben der Universitätsbibliothek.

Das Einverständnis der Stadt Leipzig, die Liegenschaft Beethovenstraße 5 in einen Grundstückstausch einzubeziehen und damit eine Vermögenszuordnung zugunsten des Freistaats zu ermöglichen, ebnete den Weg für den Versuch der Veräußerung des Hochhauses am Augustusplatz. Mit dem Erlös sollte der Fakultätsneubau in der Beethovenstraße finanziert werden.

Am 02.08.1994 beauftragte die Liegenschaftsverwaltung ein privates Unternehmen mit der Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung des Uniturms. Verkaufsannoncen erschienen im Oktober 1994 in mehreren deutsch- und englischsprachigen Tageszeitungen.

Bis Januar 1995 gingen darauf beim SMF mehrere Angebote und Interessenbekundungen ein. Nach ersten Gesprächen mit den Interessenten stellte sich heraus, daß nur ein kleiner Teil der Offerten in die engere Wahl gezogen werden konnte. Die Ausschreibung wurde ergebnislos aufgehoben. Mit den ernsthaft Kaufwilligen verhandelte das SMF in Einzelgesprächen weiter.

Es zeichnete sich ab, daß der erzielbare Erlös aus einem Verkauf des Uniturms für die Finanzierung des Neubaus in der Beethovenstraße nicht ausreichend sein würde. Deshalb prüfte das SMF, ob es wirtschaftlich sei, den Uniturm zunächst bis 2002 weiter zu nutzen und erst nach Fertigstellung des Neubaus in der Beethovenstraße zu veräußern. Im Juni 1996 kamen SMWK und SMF überein, daß dieser Kurs eingeschlagen werden soll.

1995 hatte die Universität - noch vor einer Zuordnung des Grundstücks - ihre grundsätzliche Zustimmung zu einer Veräußerung gegeben, diese Zusage aber später zurückgezogen.

Nach Angaben des Kanzlers der Universität Leipzig erfolgte bereits Mitte November 1995 ein Meinungsumschwung innerhalb des Senats zugunsten einer dauerhaften Weiternutzung des Universitätshochhauses für den Lehrbetrieb. Der Sinneswandel wurde durch die Pressemitteilung des SMF eingeleitet, daß die Ausschreibung des Universitätshochhauses mangels interessanter Angebote aufgehoben wurde. Diese Mitteilung löste Schlußfolgerungen innerhalb des Senats aus, daß der Uniturm weiterhin langfristig der Universität zur Verfügung stehe. Bestärkt wurde diese Auffassung dadurch, daß nach internen Schätzungen der Universitätsverwaltung sich der Sanierungsaufwand des Universitätshochhauses auf 50 Mio. DM beschränkt und sich nicht, wie vom SMF geschätzt, auf über 200 Mio. DM beliefe.

Diese Meinung wurde dem SMWK aber erst mitgeteilt, als es das Rektoratskollegium im November 1996 in einer Sitzung über die Veräußerungsabsichten informierte.

Die Universität erhob Klage vor dem Verwaltungsgericht Leipzig gegen den Bescheid, mit dem die OFD im Dezember 1996 das Teilgrundstück des Universitätshochhauses dem Freistaat zugeordnet hat. Nachdem diese im Februar 1997 abgewiesen wurde, legte die Universität dagegen Revision bei dem Bundesverwaltungsgericht ein, dessen Entscheidung noch aussteht.

Mitte 1996 begannen Gespräche des SMF mit einem Interessenten (Bank) zu dessen Vorschlag, den Uniturm gegen das Stadtpalais, das er im Zuge einer Zwangsvollstreckung erworben hatte, zu tauschen. Letzteres, 1905 errichtet, war bis 1935, dem Jahr der Auflösung der Landesjustizverwaltung, Sitz des Landgerichts Leipzig. Danach fiel die Liegenschaft in das Eigentum des Deutschen Reiches und wurde 1952 nach Auflösung des Landgerichts in Volkseigentum der DDR überführt.

Am 20.04.1994 nahm das StLA Leipzig erstmals Kontakt mit der Bank auf, die Gesprächsbereitschaft über eine mögliche Veräußerung an den Freistaat signalisierte. Einen sofortigen Erwerb schloß das SMF aus, weitere Sondierungsgespräche sollten jedoch geführt werden.

Am 02.08.1995 trat die Bank an die Liegenschaftsverwaltung heran und bekundete Interesse an einem Verkauf des Stadtpalais. Das Angebot sollte mit einem Auftrag des Freistaats zur anschließenden Sanierung durch die Bank für rd. 50 Mio. DM verbunden sein.

Dem SMF waren die Gesamtkosten des Gebäudes für eine Behördenunterkunft zu hoch.

Bei einer Besprechung am 04.12.1995 erklärte die Bank, auch im Wege eines Grundstückstausches mit dem SMF ins Geschäft kommen zu wollen, worauf die Liegenschaftsverwaltung mehrere Grundstücke, die für Staatszwecke entbehrlich waren, vorschlug. Als Tauschobjekt rückte der Uniturm ins Blickfeld.

Daraufhin reichte die Bank am 05.02.1996 ein Angebot auf Abschluß eines Tauschvertrages über den Uniturm und das Stadtpalais ein. Das SMF begann, die Unterbringung von Justizbehörden, insbesondere des Amtsgerichts, in der Bernhard-Göring-Straße und die Kosten des Umbaus konkreter zu prüfen.

In der Folgezeit schufen beide Vertragspartner die Grundlagen für den Abschluß des Vertrags. Im SMF wurde das Angebot der Bank analysiert und mit einem Verkauf nach mittelfristiger Weiternutzung verglichen.

Im einzelnen wurden drei Alternativen untersucht:

- Tausch und Rückanmietung des Uniturms für 18 Monate (A1)²
- Tausch und Rückanmietung des Uniturms über sechs Jahre bis zur Fertigstellung des Fakultätsgebäudes in der Beethovenstraße (A2)²
- kein Tausch und Verbleiben der Universität im Hochhaus bis zum Bezug des Neubaus (B)².

² Vgl. Anlage 1

Die Bank forderte die Einbeziehung weiterer Tauschobjekte, um das Wertverhältnis insgesamt auszugleichen. Über die Villengrundstücke in der Prager Straße 173 - das Objekt diente zur Unterbringung des Straßenbauamts Leipzig - und in der Richterstraße 8 sowie über den weiteren wesentlichen Vertragsinhalt konnte im November 1996 Einigung erzielt werden.

Nach Ansicht des SMF ergaben sich somit folgende Tauschverhältnisse:

Leistender	Freistaat Sachsen	Freistaat Sachsen	Freistaat Sachsen	Bank
Objekt	Uniturm	Prager Straße	Richterstraße	Stadtpalais
Verkehrswert	ca. 20 bis 23 Mio. DM (Ergebnis der Ausschreibung) 1994	2,9 Mio. DM (Ergebnis Verkehrswertermittlung)	4,1 Mio. DM (Ergebnis Verkehrswertermittlung)	30,5 Mio. DM (gem. Beschluß Amtsgericht Leipzig vom 30.11.1995)
Einheitswert Grundstücksflächen	462.900 DM* 1.654 m ²	70.200 DM 2.500 m ²	14.800 DM 8.130 m ²	1.898.600 DM 5.476 m ²
Nutzflächen	15.222 m ²	Bürovilla: 920 m ² Baracken: 672 m ²	Hauptgebäude: 3.532 m ² Nebengebäude: 487 m ²	19.320 m ²
Zusätzliche Leistungen der Vertragsparteien	Anmietung der Flächen für die Universität für ca. 6 Jahre zu 15 DM/m ²			Renovierung für ca. 50 Mio. DM

* Schätzung der Bank: 3.056.130 DM. Der gegenüber den Berechnungen niedrigere Einheitswert resultiert daraus, daß auf Grund der Nutzung für den Lehrbetrieb nur ein geringer Teil des Gebäudes in den Einheitswert eingeht.

Das SMF ging in seiner Berechnung davon aus, daß der Verkehrswert des Uniturms rd. 20 bis 23 Mio. DM betrage und der im Tauschgeschäft erzielbare Erlös für das Stadtpalais einem Barwert von 71,6 Mio. DM entspreche.

Eine interne Berechnung der Vermögensabteilung des SMF (im folgenden zusammengefaßt dargestellt) vom 19.09.1996 ergab infolgedessen eine Barwertdifferenz zwischen Alternative A2 und B in Höhe von mindestens 42 Mio. DM zugunsten des Tauschgeschäfts an Stelle der mittelfristigen Weiternutzung und des anschließenden Verkaufs des Uniturms (siehe Anlage 1).

Alternative A2 (SMF)

Annahme des Tauschangebots und Rückanmietung des Uniturms bis Fertigstellung des Neubaus Beethovenstraße

Verkehrswert Uniturm (nominal 20 Mio. DM)	Barwert	- 20.000.000 DM
Verkehrswert Stadtpalais (nominal 80 Mio. DM)	Barwert	71.644.000 DM
- weitere Zahlungsreihen (siehe Anl. 1)	Summe Barwerte	<u>-58.050.636 DM</u>
Barwert für Alternative A2		-6.405.923 DM

Alternative B (SMF)

„Kein Tausch“: Universität bleibt bis zur Fertigstellung des Neubaus im Uniturm, anschließend Verkauf desselben

progn. Verkehrswert Uniturm (nominal 48 Mio. DM)	Barwert	31.922.741 DM
- weitere Zahlungsreihen (siehe Anl. 1)	Summe Barwerte	<u>-80.797.084 DM</u>
		-48.874.343 DM

Die Plausibilität der Annahmen für diese Berechnung (Alternative A2) erschien dem SMF selbst fragwürdig, da danach die Bank im Wege des Tauschgeschäfts über 50 Mio. DM verschenken würde. In einer modellhaften, ergänzenden Berechnung der Haushaltsabteilung wurde hingegen davon ausgegangen, daß wertgleiche Güter mit der Bank getauscht wurden.

Das Ergebnis dieser so modifizierten Modellberechnung erlaubte kein eindeutiges Votum für eine sofortige Veräußerung des Uniturms, weil die Barwertdifferenz zu der mittelfristigen Weiternutzung im rechnerischen Unschärfbereich lag.

Am 13.12.1996 stimmte das Kabinett dem Tauschhandel zu. Das SMF hatte in seiner Kabinettsvorlage von einem späteren Verkauf des Hochhauses abgeraten, da nicht abzusehen sei, ob später annähernd der angenommene Verkehrswert von heute (ca. 20 Mio. DM) erzielt werden könne.

Am 07.01.1997 willigte der Haushalts- und Finanzausschuß gem. § 64 Abs. 2 Satz 1 SäHO in die Veräußerung des Universitätshochhauses Leipzig auf Grund des notariell am 30.12.1996 beurkundeten Vertrags ein.

2 Gründe für die Veräußerung des Uniturms

Bereits im Dezember 1993 hatte das SMF mit der Universität, der Stadt Leipzig und dem SMWK überlegt, das Universitätshochhaus für die universitäre Nutzung aufzugeben und statt dessen einen Neubau in der Innenstadt zu errichten.

Begründet wurde dies mit

- der ungenügenden Eignung des Gebäudes für die universitären Aufgaben,
- mit den sofort nötigen Sanierungsmaßnahmen nach Schätzungen der Universität³ (insbesondere Brandschutz) in Höhe von rd. 35 Mio. DM und Kosten von bis zu 240 Mio. DM für die Gesamtsanierung⁴,
- den hohen Betriebskosten, verursacht insbesondere durch die notwendige Vollklimatisierung des Hochhauses.

2.1 Flächenverhältnisse und Umfang der Nutzung

Das 140 m hohe Universitätshochhaus besteht aus 37 Geschossen (34 Obergeschossen). Auf Grund seiner Bauform (dreiecksförmiger Grundriß mit konkav geschwungenen Seiten) ist sein Flächenbestand mit den Grundsätzen wirtschaftlicher Flächennutzung nicht vereinbar.

Flächenbestand nach DIN 277:

- Bruttogrundrißfläche (BGF)	41.551 m ²
- Nettogrundrißfläche (NGF)	31.395 m ²
- Verkehrsfläche (VF)	10.322 m ²
- Nutzfläche (NF)	15.905 m ²
- Hauptnutzfläche (HNF)	13.867 m ²

³ AV des SMF ohne Az. vom 16.12.1993. Dem SMF erschien damals der Sachverhalt insgesamt noch nicht genügend geklärt.

⁴ Ist-Bestand lt. Bestandsgutachten vom 01.06.1993. Nach neueren Angaben des SMWK betragen die NF 15.233 m² und die HNF 14.331 m². Um die Vergleichbarkeit mit den Informationen für den HFA zu wahren, wurde im folgenden mit dem Zahlenmaterial aus dem Bestandsgutachten gerechnet.

Der Wert für das Verhältnis von BGF zur NF liegt beim Uniturm bei 261 %. Die Richtlinien für die Baukostenplanung (RBK) schreiben maximale Planungsrichtwerte von 210 % vor. Auch das Verhältnis VF/NF ist mit fast 65 % sehr ungünstig, üblich sind ca. 40 %.

Die Universität verfügt über rd. 13.170 m², davon :

- Fakultät für Geschichte, Kunst- und Orientwissenschaften (GKO)	2.685 m ²
- Philologische Fakultät einschließlich Fachsprachenzentrum	4.365 m ²
- Fakultät für Sozialwissenschaften und Philosophie	3.688 m ²
- Fakultät für Physik und Geowissenschaften (Laborpraktika)	1.245 m ²
- Verwaltung (Lager, Betriebstechnik u. ä.)	910 m ²
- Sonstiges (nicht zugeordnet: Umzüge, Instandhaltung, zeitweilige Sondernutzung etc.)	275 m ²
Summe HNF-Eigennutzung	13.168 m²

1.181 m² HNF im Uniturm sind Fremdnutzern überlassen.

Ende 1996 waren insgesamt 757 Angehörige der Hochschule (Professoren, wissenschaftliche Mitarbeiter, Gastwissenschaftler, wissenschaftliche und studentische Hilfskräfte, Sekretärinnen und Sachbearbeiter) im Hochhaus untergebracht. Aus der Personalstruktur und der vom SMF vorgegebenen Flachennorm⁵ ergibt sich eine erforderliche Hauptnutzfläche von rd. 9.500 m²:

⁵ RLBau Sachsen, Anhang

	Fakultät GKO	Philolog. Fakultät	Fakultät Sozialw. und Philosophie	Summe		
1. Professoren C4	12	21	17	50 x 21 m ²	=	1.050 m ²
2. Professoren C3	9	22	13	44 x 21 m ²	=	924 m ²
3. Wiss. MA, Dokt., Gast- wissenschaftler, DM	108	146	104	358 x 15 m ²	=	5.370 m ²
4. Wiss. und student. Hilfs- kräfte	43	85	108	118 x 8 m ²	=	944 m ²
				118 x 6 m ²	=	708 m ²
5. Sekretärinnen	9	20	16	45 x 6 m ²	=	270 m ²
6. Sachbearbeiter	3	12	9	24 x 9 m ²	=	216 m ²
Summe	184	306	267	757	./.	9.482 m²

Der Anteil des Büroraums an der HNF des Uniturms macht 10.738 m² aus. Damit kommt zu den insgesamt unwirtschaftlichen Flächenverhältnissen hinzu, daß im Uniturm auf Grund ungünstiger Raumzuschnitte allein Büroraum-HNF in Höhe von 1.250 m² (13 %) zuviel zur Verfügung gestellt wird.

Nach Aufstellung der Universität Leipzig werden in dem Neubau Geisteswissenschaften in der Beethovenstraße

- die Philologische Fakultät mit einer HNF von 2.126,5 m²
- die Fakultät für Sozialwissenschaften und Philosophie mit 1.630,5 m²
- die Fakultät für Geisteswissenschaften, Kunst- und Orientwissenschaften (nur: historisches Seminar, Institut für Afrikanistik) mit 1.138,0 m²

untergebracht, so daß die HNF insgesamt für die drei Fakultäten 6.895 m² beträgt.

Für die gemeinsame Nutzung werden den drei Fakultäten 2.024 m² HNF zugeteilt, so daß die gesamte HNF im zu errichtenden Neubau die o. g. 8.919 m² ausmacht.

Entsprechend den Planungen sollten die zum Umzug in den Neubau Beethovenstraße 5 vorgesehenen Fakultäten auf 8.919 m² HNF mittelfristig ausreichend Platz finden.

Die im Uniturm ebenfalls untergebrachte Fakultät für Physik- und Geowissenschaften (Laborpraktika) würde nach Auszug ebenfalls eine Ersatzunterbringung benötigen.

Diese Kosten fallen bei Aufgabe des Uniturms immer an, so daß sie bei der Beurteilung der Alternativen, die von der Räumung des Uniturms ausgehen, außer Betracht bleiben können.

2.2 Sofortmaßnahmen

Ein vom SHBA Leipzig II in Auftrag gegebenes Gutachten zur baufachlichen Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz des Universitätshochhauses vom 01.06.1993 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Tragkonstruktion/Statik des Universitätshochhauses sind keine Sofortmaßnahmen notwendig.
- Die Haustechnik ist verschlissen und genügt nicht mehr den Anforderungen nach dem Stand der Technik und den Sicherheitsvorschriften. Eine Kompletterneuerung der Sanitär-, Wärme-, Luft-, Kälte- und Elektrotechikanlagen ist ebenso erforderlich wie eine Verkabelung mit z. T. neuem Anlageschema, um die Betriebskosten zu senken.
- Die Brandschutzeinrichtungen sind in desolatem Zustand, was Sofortmaßnahmen erforderlich macht.
- Der Ausbau ist stark verschlissen und entspricht nicht den heutigen Vorschriften über den Wärme- und Schallschutz.
- Die Fassade ist funktionsfähig, jedoch bestehen Korrosionsschäden an Verbindungsmitteln und die Holzfenster sind stark angegriffen. Langfristig ist eine Komplettsanierung nötig.

Bis 1996 erfolgten **Brandschutzmaßnahmen in Höhe von ca. 10,25 Mio. DM** (Aufzüge) und sonstige Sanierungsarbeiten in Höhe von ca. 800.000 DM.

2.3 Vollsanierung des Universitätshochhauses

Die Gesamtsanierungskosten wurden in dem Gutachten auf 238,8 Mio. DM brutto geschätzt. Der Kostenermittlung liegt eine Grobkostenschätzung auf der Preisbasis von 1992 ohne HU-

Bau-Qualität zugrunde. Unter Berücksichtigung der Steigerungsraten bei den Baupreisen (Index 5/96) ergeben sich danach Sanierungskosten in Höhe von rd. 263 Mio. DM.

Die Angabe des Gesamtaufwands für die Sanierung des Uniturms in Höhe von mindestens 200 Mio. DM in der Vorlage des SMF an den HFA vom 07.01.1997 beruht auf den Feststellungen des Bestandsgutachtens. Seitens der Universität Leipzig wurde auf Anfrage des SRH kein Gutachten vorgelegt, das die behaupteten Sanierungskosten in Höhe von 50 Mio. DM untersetzt.

Ziel des Bestandsgutachtens der SHBV war, erste Erkenntnisse über den baulichen Zustand des Hochhauses und die maximale Größenordnung der Baukosten zu gewinnen, ohne daß seitens des Gutachters Ansätze für Kostenminimierung aufzuzeigen gewesen wären. Dies wäre auch nur auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts möglich gewesen, das zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht feststand. Die Herstellungskosten bei rationeller Planung und Umsetzung eines an den Nutzerforderungen ausgerichteten Sanierungskonzepts wurden dementsprechend nicht untersucht.

Beim Ausbaustandard, der technischen Ausstattung und der Erneuerung der Fassade gibt es ein erhebliches Einsparpotential, wie nachfolgende Vergleichsberechnung zeigt. Realistisch geschätzt betragen die gesamten Kosten der Vollsanierung des Uniturms danach rd. 123 Mio. DM.

Bei einer Vergleichsberechnung⁶ werden die preisbereinigten Kosten früher hergestellter, ähnlicher Bauwerke zur Schätzung herangezogen. Anhand der Daten des Universitätshochhauses können sechs Vergleichsobjekte ermittelt werden (Anlage 2). Für eine fiktive Neuherstellung der Referenzobjekte ergeben sich als Mittelwert aus drei nach den Gebäudedaten gewählten Ansätzen Bauwerkskosten (BWK) in Höhe von rd. 136 Mio. DM.

⁶ Quelle ist das Programmsystem PLAKODA (PLANungs-KOsten-DAten) zur überschlägigen Berechnung der Gesamtbaukosten - Auszug aus der Datenbank der LAG Hochbau; Hrsg. Zentralstelle für Bedarfsbemessung und wirtschaftliches Bauen/Informationsstelle wirtschaftliches Bauen (ZBWB/TWB), Staatliche Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, Vers. 1.0, Stand 4/97.

Ansatz 1 nach der BGFa (BGF 41.551 m ²):	3.821 DM/m ²	158.766.371 DM	(Anlage 2.1)
Ansatz 2 nach der NF (NF 15.905 m ²):	6.951 DM/m ²	110.555.655 DM	(Anlage 2.2)
Ansatz 3 nach dem BRI (BRI 147.000 m ²):	937 DM/m ²	<u>137.739.000 DM</u>	(Anlage 2.3)
Summe aus Ansatz 1 bis 3:		407.061.655 DM	
BWK gedrittelt:		135.687.218 DM	

Bei einer NF von 15.905 m² betragen die BWK (Neuherstellung) 8.531 DM/m².

Um schätzungsweise zu den Sanierungskosten eines Bauwerks zu gelangen, werden erfahrungsgemäß 75 % der BWK angesetzt.

BWK (fiktive Neuherstellung)			
8.531 DM/m ² NF x 15.905 m ²	=	135.685.555 DM,	
davon 75 %	=	<u>101.764.166 DM</u>	

Bei den BWK handelt es sich nur um die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276. Um die Gesamtbaukosten (GBK) zu ermitteln, müssen für die anderen Kostengruppen ebenfalls Annahmen getroffen werden. Die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen) und 500 (Außenanlagen) bleiben außer Ansatz, da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt. Für die Kostengruppe 619 (Ausstattung, Sonstiges) ist 0,5 % und für die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) erfahrungsgemäß 20 % der Summe der Kosten der Gruppen 300 und 400 vorzusehen.

	Kostengruppe	% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,0	0
300	Bauwerk Baukonstruktion +	100,0	101.764.166
400	Bauwerk Technische Anlagen		
500	Außenanlagen	0,0	0
619	Ausstattung, Sonstiges	0,5	508.820
700	Baunebenkosten	20,0	20.532.833
GBK	Gesamtbaukosten	120,5	122.625.819

Die Gesamtsanierungskosten nach der Vergleichsberechnung aus sechs Objekten liegen damit bei 122.625.819 DM.

Eine ergänzende Vergleichsberechnung mit einem Fakultätsgebäude, das unter den sechs Vergleichsobjekten auf Grund seiner 40-geschossigen Bauweise dem Uniturm am ähnlichsten ist, ergibt Gesamtkosten für die Sanierung in Höhe von 132.644.599 DM (Anlage 2.4), die als Obergrenze für die Gesamtsanierungskosten angesehen werden können.

Bei 10 %iger Schätzungsungenauigkeit liegt die untere Grenze der Kostenschätzung bei rd. 110 Mio. DM. Dieser Betrag kommt der Angabe einer Anbietergemeinschaft nahe, die am Ausschreibungsverfahren zum Verkauf des Uniturms teilgenommen hat.⁷ Die Interessenten beabsichtigten, das Hochhaus für Zwecke der internationalen Begegnung auf den Gebieten der Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft herzurichten. Der Aufwand wurde 1994 mit rd. 90 Mio. DM in einer Investitionsrechnung angegeben, die im Rahmen eines umfangreichen Nutzungskonzepts erstellt worden war. Legt man der Angabe das Niveau der Baupreise 1992 zugrunde, ergeben sich indexiert (5/96) rd. 99,14 Mio. DM Sanierungskosten.

Hervorzuheben ist dies, weil an der Anbietergemeinschaft das Architektenbüro teilgenommen hat, von dem das Bestandsgutachten für die Staatshochbauverwaltung aus dem Jahr 1993 stammt, so daß von besonderer Sachkunde bezüglich der gesamten Gegebenheiten ausgegangen werden kann.

2.4 Vergleich der Flächenbereitstellungskosten (Uniturm/Unineubau)

Bezogen auf die vorhandene Hauptnutzfläche von 13.867 m² ergeben sich Baukosten in Höhe von rd. 8.840 DM je m² HNF.

Reduziert man die tatsächlich vorhandene, für die universitäre Nutzung zur Verfügung stehende Fläche gedanklich auf das bei zulässigen Raumzuschnitten erforderliche Maß, ergibt sich eine Hauptnutzfläche⁸ von 9.482 m² (Büroraum). Verkleinert man außerdem die nicht aus Büroraum bestehende HNF im selben Verhältnis, errechnet sich eine insgesamt erforderliche HNF von 11.400 m².

Bei einem Sanierungsaufwand von 123 Mio. DM betragen somit die Gesamtbaukosten rd. 10.760 DM je m² der für den Staatsbedarf zur Verfügung zu stellenden HNF.

⁷ siehe unten Tz. 3.2

⁸ siehe oben Tz. 2.1

Nach einer Vergleichsberechnung würde die Bereitstellung der benötigten 11.400 m² HNF in einem Neubau rd. 6.800 bis 7.800 DM je m² HNF bei GBK von 78 Mio. DM bis 89 Mio. DM für ein Universitätsgebäude, das von geistes- und naturwissenschaftlichen Fakultäten genutzt würde, kosten (Anlage 3).

Beispielsweise werden die Neubaukosten des Gebäudes in der Beethovenstraße 5 im Bauantrag mit 58,2 Mio. DM beziffert, so daß GBK in Höhe von 6.525 DM je m² HNF (ohne Berücksichtigung der Kosten für die Tiefgarage) geplant sind.

Bei einem Gesamtaufwand für die Sanierung des Uniturms von rd. 123 Mio. DM scheidet seine langfristige Nutzung für Staatszwecke aus Kostengründen aus.

Zu den voraussichtlichen Baukosten von rd. 123 Mio. DM käme hinzu, daß für eine Unterbringung von Landesdienststellen im Uniturm ein Grundstück in bester Lage wertmäßig eingesetzt werden würde. An Hand der Vergleichspreise in der City Leipzig ergibt sich ein Verkehrswert für den Grund und Boden von rd. 29,7 Mio. DM.⁹

Die Vorhaltung eines solchen Grundstücks kostet damit rd. 2.800 DM je m² der für die Unterbringung notwendigen HNF von 10.400 m². Ein Grundstück wie das in der Beethovenstraße mit 5.400 m² würde rd. 10,8 Mio. DM kosten bei einem Quadratmeterpreis von 2.050 DM je m² im Mittelwert.¹⁰ Für jeden m² HNF des Neubaus würden dort nur rd. 1.200 DM Grundstückskosten nötig sein.

Auch bei den Betriebskosten würde bei einem Neubau auf lange Sicht ein erheblicher Kostenvorteil zu verzeichnen sein.

Die laufenden Aufwendungen für Elektro-, Wärme- und Kälteenergie sowie für Wasser und Abwasser werden von der Universität Leipzig mit einem Jahresbetrag von 1,9 Mio. DM beziffert. Auf Grund der oben beschriebenen ungünstigen Flächenverhältnisse¹¹ und der erforderli-

⁹ siehe unten Tz. 3.3

¹⁰ In der Umgebung des Sondergebietes, für das es mangels Verkaufsfällen keinen Richtwert gibt, werden Bodenrichtwerte von 1.800 DM bis 2.300 DM je m² ausgewiesen (GFZ 1,0 - 2,5). Vergleiche Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig (Gutachterausschuß) in: Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1996, Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.1996.

¹¹ Vgl. Tz. 2.1

chen Vollklimatisierung werden auch nach einer Sanierung die jährlichen Betriebskosten rd. 1,59 Mio. DM gegenüber den Vergleichsobjekten bei fünf- bis siebengeschossiger Bauweise mit rd. 0,9 Mio. DM jährlich betragen.¹²

Insbesondere aus den voraussichtlichen Bau- und Bewirtschaftungskosten ergibt sich somit, daß die Sanierung und dauerhafte Weiternutzung des Hochhauses am Augustusplatz aus haushaltswirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht zu ziehen waren.

2.5 Einsatz von HBF-G-Mitteln

2.5.1 Neubau in der Beethovenstraße

In Zusammenarbeit zwischen SMWK und Universität Leipzig wurde 1995 ein Neubau für die im Unihochhaus untergebrachten geisteswissenschaftlichen Fächer mit einer HNF von ca. 9.000 m² konzipiert, der in die Vorhabenliste für den 26. Rahmenplan für den Hochschulbau nach dem Hochschulbauförderungsgesetz (HBF-G) 1997 bis 2000 aufgenommen worden ist.¹³ Der Neubau „Geisteswissenschaften“ ist in der Kategorie II eingeordnet, d. h. Planungskosten sind zur Mitfinanzierung freigegeben. Über die Freigabe der Mittel für die Baudurchführung bzw. Beschaffung wird bei Fortschreibung des Rahmenplans entschieden.

Durch die Förderung der Planung für den Neubau mit HBF-G-Mitteln wurden somit Fakten geschaffen. Das Projekt Beethovenstraße 5 durchlief die vorgesehenen Prüf- und Entscheidungsinstanzen und wurde vorrangig als Hochschulbauvorhaben in Sachsen eingestuft - Planungsmittel wurden freigegeben und sind bereits verausgabt.

2.5.2 Uniturm

Ob mit einem Sanierungskonzept für den Uniturm eine Kofinanzierung mit Bundesmitteln nach HBF-G möglich gewesen wäre, ist nach dem Vorstehenden unwahrscheinlich. Nach den bisherigen Feststellungen würde die langfristige Weiternutzung des Hochhauses für Staatszwecke als Alternative einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (§ 7 SäHO)

¹² Beim Unihochhaus sind die Betriebskosten mit 10 DM/m² NF zu veranschlagen; bei üblichen Bauwerken betragen diese 3 bis 5 DM/m² HNF bzw. 5,5 DM/m² auf die umgerechnete NF.

¹³ Gleicher Sachverhalt auch im 27. Rahmenplan.

nicht standhalten, sondern zu einer vermeidbaren Mehrbelastung für den sächsischen Staatshaushalt führen.

3 Verkehrswertermittlung

Wesentlicher Bestandteil des am 30.12.1996 beurkundeten Tauschvertrages ist die Übertragung des Uniturms, mithin die Hingabe eines landeseigenen Vermögensgegenstandes. Bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Freistaates sind die §§ 63, 64 SÄHO zu beachten (wobei § 64 SÄHO ergänzende Regelungen für Grundstücksgeschäfte enthält). Die dort normierten Grundsätze gelten für Tauschgeschäfte entsprechend (Vorl. VV Nr. 6 zu § 64 SÄHO).

Nach § 63 Abs. 2 SÄHO dürfen Vermögensgegenstände nur veräußert werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des Staates in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. Ein Gegenstand ist u. a. entbehrlich, wenn die Unwirtschaftlichkeit weiterer Verwendung für Staatszwecke feststeht. Um insbesondere Unterhaltskosten zu sparen, ist es dann nach dem Sparsamkeitsgrundsatz (§§ 6, 7, 34 SÄHO) geboten, eine Verwertung zu betreiben.

Die notwendig gewordene Rückanmietung bis dahin zeigt aber, daß das Gebäude zunächst weiterhin für Staatszwecke genutzt werden muß. Die dauerhafte Entbehrlichkeit des Uniturms ergibt sich frühestens mit der für 2002 geplanten Fertigstellung des neuen Unigebäudes in der Beethovenstraße.

Entbehrliche Grundstücke sind grundsätzlich im Wege der öffentlichen Ausschreibung zu veräußern (Vorl. VV Nr. 1.2 zu § 63 SÄHO). Im Oktober 1994 hat das SMF den Uniturm international zum Verkauf ausgeschrieben, um mit dem Verkaufserlös die Gesamtkosten des Projekts in der Beethovenstraße in Höhe von 70 bis 80 Mio. DM decken zu können.

Das Ausschreibungsergebnis entsprach nicht den Erwartungen des SMF. Das Ausschreibungsverfahren wurde aufgehoben. Gleichwohl hielt sich das SMF die Möglichkeit offen, ggf. mit weiteren Interessenten, die sich bisher nicht an der Ausschreibung beteiligt hatten, Gespräche und Verhandlungen aufzunehmen.

Erscheint eine Veräußerung im Wege der Ausschreibung nicht zweckmäßig, darf sie auf anderem Wege erfolgen.

Gemäß § 63 Abs. 3 SÄHO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der Staat soll sich bei der Preisfindung so verhalten, wie das Geschäftspartner im privaten Wirtschaftsleben auch tun.¹⁴

§ 64 Abs. 3 SÄHO schreibt bei Grundstücksgeschäften vor, daß vor Veräußerung eine Wertermittlung durchzuführen ist und ergänzt somit als *lex specialis* die Regelung des § 63 Abs. 3 SÄHO.

Über zur Wertermittlung anzuwendende Methoden gibt es keine für die Liegenschaftsverwaltung bindenden Vorschriften. Nr. 7 Vorl. VV zu § 64 SÄHO bestimmt insoweit nur, daß zu den Wertermittlungen alle Maßnahmen rechnen, die zur Feststellung des Verkehrswerts führen, wobei ein unangemessener Verwaltungsaufwand zu vermeiden ist.

Das SMF ließ für die beiden in den Tauschvertrag einbezogenen Villen (Wert zusammen rd. 7 Mio. DM) externe Verkehrswertgutachten anfertigen. Den Wert des Uniturms leitete das SMF aus den Angeboten zur Ausschreibung ab.

Eine fachgutachterliche Wertermittlung wurde nicht in Auftrag gegeben. Sie hätte sichergestellt, daß sachgemäße Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswerts des Uniturms angewendet worden wären, wie sie als Grundsätze für die Wertermittlung von Grundstücken in der Wertermittlungsverordnung zu § 194 BauGB (WertV) aufgezeigt sind.¹⁵ Die Verkehrswertermittlung im Wege der Ausschreibung zählt dazu nicht.^{15a}

Die Ableitung eines objektiven Wertes auf der Grundlage von Angeboten, die im Wege einer Ausschreibung zugehen, stößt deshalb auf Bedenken, weil sie zu wenig Gewähr dafür bieten, den nachhaltigen Wert erfassen zu können.

¹⁴ Vgl. Heuer, E. in: Heuer, Kommentar zum Haushaltsrecht (KHR), Loseblattsammlung, Stand: März 1996; § 63 BHO, Rdnr. 4.

¹⁵ Zur Wertermittlung allgemein vgl. Kleiber Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Aufl. 1994.

^{15a} Vgl. Kleiber; aaO. (Fn. 15); E § 13 WertV; Rdnr. 28.

Bei dem Uniturm kommt hinzu, daß es sich um eine außergewöhnliche Liegenschaft handelt und die Marktverhältnisse schwierig waren. Seine Veräußerung ist auch nicht vergleichbar mit dem Verkauf eines marktgängigen Objektes, das von vornherein auf einen größeren Interessentenkreis stößt.

Um zu erkennen, ob die Angebote dem Wert des zu veräußernden Gegenstands angemessen waren, hätte der Verkehrswert schon als Kontrollgröße mit einem anerkannten Wertermittlungsverfahren ermittelt werden müssen. Um die Größenordnung realistisch zu bestimmen, wäre auch kein externer Fachmann nötig gewesen, schließlich ressortiert die Hochbauverwaltung im SMF.

3.1 Wertermittlungsmethoden

Der volle Wert eines Vermögensgegenstands (§ 63 Abs. 3 SdHO) ist gleichbedeutend mit dem Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der eine für die gesamte Rechtsordnung einheitlich geltende Begriffsbestimmung enthält. Die Wertermittlungsverordnung (WertV) zu § 194 BauGB stellt die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken auf und schafft so Grundlagen für die Wertermittlung durch öffentliche und private Stellen.

Nach § 194 BauGB ist als Verkehrswert eines Grundstücks der Wert anzusehen, der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei bebauten Grundstücken ist es grundsätzlich zweckmäßig, den Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren abzuleiten.¹⁶

Damit das Vergleichswertverfahren angewandt werden kann, muß es eine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen gleichartiger Grundstücke gegeben haben. Die Grundstücke am Augustusplatz, die mit dem Komplex der Universität und dem neuen Gewandhaus bebaut sind,

¹⁶ Kleiber, aaO. (Fn. 15); E WertV Vorbemerkungen; Rdnr. 22.

stellen lt. Bodenrichtwertkarte ein Sondergebiet dar, für das es in der Vergangenheit keinen vergleichbaren Grundstücksverkehr gegeben hat.¹⁷

Das Sachwertverfahren wird üblicherweise bei Verwaltungsgebäuden herangezogen.¹⁸ Nach § 21 WertV umfaßt der Sachwert hauptsächlich den Herstellungswert des Gebäudes auf Grund der Normalherstellungskosten je Raum- oder Flächeninhalt und den Wert von Grund und Boden, der nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist.

Das Sachwertverfahren eignet sich jedoch nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht.¹⁹ Mangels Eignung zur Behördenunterbringung hat der Uniturm für den Freistaat nur noch fiskalische Bedeutung. Bei Investoren wird regelmäßig der Gesichtspunkt einer möglichst hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen.

Gerade dieser Aspekt der Wertschätzung einer Liegenschaft ist Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens. Es ist darauf angelegt, den Verkehrswert aus der zukünftigen Nutzung (bzw. Nutzungsfähigkeit) abzuleiten.²⁰ Somit eignet es sich, den objektiven Wert des Uniturms unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren zu bestimmen.

3.1.2 Ermittlung des Ertragswerts

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens ist die Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags des Grundstücks in seiner Gesamtheit. Von diesem Betrag ist der auf den Grund und Boden entfallende Anteil des Jahresreinertrags abzuziehen. Der verbleibende Reinertragsbestandteil wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Der Ertragswertanteil macht zusammen mit dem Bodenwert i. S. d. § 15 Abs. 2 WertV den Verkehrswert der Immobilie aus.

Der Ertragswert kann auch vereinfacht gemäß den Vorschriften der WertV nach folgender Formel

¹⁷ Gutachterausschuß aaO. (Fn. 10)

¹⁸ Vgl. Simon, aaO. (Fn. 15); E § 7 WertV; Rdnr. 18.

¹⁹ BGH in: EZGuG 20, 49.

²⁰ Kleiber, aaO. (Fn. 15); Vorbem. zu §§ 15 - 20 WertV; Rdnr. 7.

$$\text{Ertragswert (EW)} = \text{RE} \times \text{V} + \text{BW}/\text{q}^n$$

ermittelt werden ²¹, wobei

RE	jährlicher Reinertrag des Grundstücks (§ 16 WertV)
V	Vervielfältiger ²²
BW	Bodenwert (§ 15 Abs. 2 WertV)
q	1 + Liegenschaftszinssatz/100
n	Restnutzungsdauer

entsprechen.

3.2 Ermittlung des Verkehrswertes durch das SMF

Ursprünglich ging das SMF davon aus, mit dem Verkauf des Uniturms die Kosten des Neubaus in der Beethovenstraße in Höhe von rd. 70 Mio. DM finanzieren zu können.

Gemäß Aktenlage wurde der Uniturm seitens SMF summarisch auf einen Wert von rd. 156 Mio. DM geschätzt. ²³ Nach Meinung des SMF würde ein Investor davon die Sanierungskosten in Abzug bringen wollen ²⁴, die mit 125 Mio. DM beziffert wurden. ²⁵ Warum nur in etwa die Hälfte der im Bestandsgutachten erwarteten Aufwendungen angesetzt wurde, wurde nicht erläutert.

Damit hätte der Uniturm einen Wert von 31 Mio. DM vor der Sanierung gehabt. Diese Methode der Wertfeststellung entspricht nicht den herkömmlichen Verfahren. Die Ableitung des Werts war lediglich rechnerisch überzeugend.

Das SMF hat in seinem Antrag auf Einwilligung gem. § 64 Abs. 2 SÄHO vom 07.01.1997 an den HFA den Verkehrswert des Uniturmes mit rd. 20 bis 23 Mio. DM angegeben und in

²¹ Kleiber, aaO. (Fn. 15); Vorbem. Zu §§ 15 bis 20 WertV E, Rdnr. 19 ff.

²² Betragsmäßig der Anlage zur WertV zu entnehmen.

²³ Dabei wurde ein verkürztes Ertragswertverfahren angewendet, bei dem der Grundstückswert außer Betracht blieb.

²⁴ Andere Methode als bei der Wertermittlung Stadtpalais durch das SMF, vgl. unten Tz. 4.1.

²⁵ Nahezu gleich mit dem vom SRH ermittelten Wert, vgl. oben Tz. 2.3.

Klammern hinzugefügt: „Ergebnis Ausschreibung“. Nach Mitteilung des SMF beruht diese Angabe hauptsächlich auf dem Angebot des zuletzt verbliebenen Interessenten.

Das höchste Angebot hatte eine Investorengemeinschaft, an der eine landesunmittelbare Körperschaft des öffentlichen Rechts beteiligt war, abgegeben. Das Konzept „Europa-Haus-Leipzig“ sah vor, den Uniturm auch weiterhin für gemeinnützige Zwecke auf den Gebieten der Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft zu nutzen und zu einem „Relaiszentrum“ in der Mitte zwischen dem Europäischen Markt und den osteuropäischen Ländern umzugestalten. Nach einer mit den Angebotsunterlagen überreichten Kalkulation sollte der Turm mit einem Aufwand von rd. 90 Mio. DM saniert werden.

Die Finanzierung sollte in erheblichem Umfang auch durch die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel erfolgen.

Als Alternative stellte die Investorengemeinschaft ein geändertes Nutzungskonzept vor und bot in diesem Zusammenhang einen Kaufpreis in Höhe von 35 Mio. DM.

Der Investor wollte in der Folge eine Koppelung mit der Vergabe des Projekts „Beethovenstraße“ herstellen.

Weitere Verhandlungen führten nicht zu einem Ergebnis.

Einer der noch in die engere Wahl gezogenen Anbieter machte den Kaufabschluß für 20 Mio. DM von einer umfangreichen Rückanmietungsgarantie abhängig.

Zwei weitere Kaufinteressenten, private Bauträger- und Immobilienfinanzierungs-Unternehmen, waren bereit, 31 Mio. DM bzw. 20 Mio. DM für das Hochhaus zu zahlen.²⁶

Das aus dem ursprünglich konkretesten Nutzungskonzept abgeleitete Angebot belief sich auf rd. 35 Mio. DM.

Der Preisvorstellung des SMF entsprach letztlich keines der Angebote.

Eine Ableitung des objektiven Wertes des Hochhauses aus den Angeboten der Ausschreibung begegnet schon methodischen Bedenken.²⁷

²⁶ Außerdem lag dem SMF noch ein Angebot über 15,5 Mio. DM vor. Die Offerte war jedoch mit nur schwer akzeptablen Bedingungen verknüpft, insbesondere dem Abriß des Hörsaalgebäudes der Universität am Augustusplatz. Weitere Verhandlungen wurden alsbald abgebrochen.

²⁷ siehe oben Tz. 3

Der Versuch, die Liegenschaft zu veräußern, erfolgte unter wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen. Enorm hohe Bereitstellungsdaten gewerblich nutzbarer Flächen in Leipzig in den Jahren nach 1991 haben Mitte des Jahres 1994 zu einem Zusammenbruch des Marktes geführt.²⁸ Die Aussagekraft der Angebote auf die Ausschreibung ist bei der ungewöhnlichen Marktlage zu relativieren.

Die z. T. weit unter 35 Mio. DM liegenden Angebote spiegeln die beschriebene Marktsituation auf dem Teilsektor Gewerberaum in Leipzig wider. Bei erheblichem Angebotsüberhang können Nachfrager den Preis sogar weit unter den objektiven Wert drücken, allerdings nur dann, wenn der Anbieter zum Verkauf gezwungen ist.

Der Freistaat mußte den Uniturm weder 1994 noch 1996 veräußern. Es bestand noch Staatsbedarf bis 2002 (Fertigstellung des Neubaus in der Beethovenstraße 5).

Weicht der Verkehrswert zu stark vom gegenwärtig zu erzielenden Preis nach Marktlage ab, muß das Geschäft zurückgestellt werden, will man nicht Gefahr laufen, Werte zu verschenken.

Angesichts des Ausschreibungsergebnisses - unter Berücksichtigung der äußerst unbefriedigenden Marktlage - sind erhebliche Zweifel an einer zutreffenden Wertermittlung im Sinne von § 64 Abs. 3 SÄHO anzumelden. Die Wertbestimmung ist nicht überzeugend begründet.

Eine fachgerechte Wertermittlung vor der Veräußerung von Grundstücken wäre nötig gewesen.

3.3 Ermittlung des Verkehrswertes durch den Sächsischen Rechnungshof

Die Wertermittlung für den Uniturm beruht auf insbesondere folgenden Bemessungsfaktoren: jährlicher Reinertrag, Bodenwert und Restnutzungsdauer.²⁹

Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrags wird der zwischen der Bank und dem Freistaat vereinbarte Mietzins angesetzt. Der Mietzins von 15 DM je m² HNF entspricht dem im Zeitpunkt

²⁸ TLG, Grundstücksmarktbericht 1995, S. 30; DTZ, Der deutsche Büromarkt im ersten Halbjahr 1997, S. 23. Auch 1996 waren kaum noch nennenswerte Aktivitäten auf dem Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zu verzeichnen; Gutachterausschuß, aaO. (Fn. 10), Marktbericht Leipzig 1996, S. 65.

²⁹ Zur Formel vgl. Tz. 3.1.2

des Tausches auf Grund der Marktverhältnisse mindestens erzielbaren Mietertrag des Hochhauses. Davon abzuziehen sind z. B. die vom Eigentümer nicht auf den Mieter abwälzbaren Anteile an den Instandhaltungskosten. Dieser Anteil wird mit 10 % geschätzt, so daß sich ein Reinertrag von 13,50 DM je m² HNF ergibt.

Die monatliche Mietzinszahlung macht 214.965 DM bei 14.331 m² HNF und der Jahresreinertrag das Zwölffache, also 2.579.580 DM aus. Der Nutzer trägt die Lasten des Objekts im bei Gewerberaummierte üblichen Rahmen.

Für den genannten Mietzins, der innerhalb der marktüblichen Spanne des Mietzinses in Leipzig liegt, besteht eine hinreichende Vermietungschance.

Die Steigerungsmöglichkeit des Mietzinses, die sich im allgemeinen und besonders für das Hochhaus ergeben könnte, ist noch nicht berücksichtigt.³⁰

Bei dem Baujahr 1973 des Uniturms ergibt sich rechnerisch eine Restnutzungsdauer (RND) von 57 Jahren (GND 80 Jahre). Wegen des hohen Instandsetzungsbedarfs, insbesondere bei der Fassade, geht der SRH davon aus, daß ein Abschlag auf 70 % der RND vorzunehmen ist.³¹

Bei einer Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV) von danach 40 Jahren und dem unteren Liegenschaftszinssatz³² von 6,5 % ist der Vervielfältiger V 14,05, so daß der Ertragswertanteil 32.618.789 DM ausmacht.

Der Bodenwert des Grundstücks am Augustusplatz im Kerngebiet ist mit mindestens 18.000 DM je m² anzusetzen³³. Er beträgt 29.772.000 DM bei einer Grundstücksfläche von 1.654 m². Abgezinst mit dem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % über die Restnutzungsdauer von 40 Jahren errechnen sich 2.396.646 DM.

³⁰ Ende 1995 wurden lt. Treuhand-TLG, aaO. (Fn. 26) noch Mietverträge zu 35 DM je m² abgeschlossen. So auch Zadelhoff GmbH Internationale Immobilienberatung (DTZ), Leipzig, in: Der deutsche Büromarkt 1. Halbjahr 1997, S. 20. Der SRH nimmt diesen Wert jedoch nicht zur Grundlage für die Begründung seiner Meinung über die Mietzinsentwicklung.

³¹ Kleiber aaO. (Fn. 15), § 16 WertV E, Rdnr. 39, § 23 WertV E, Rdnr. 19.

³² TLG; aaO. (Fn. 28); Grundstücksart Dienstleistungsgewerbe (Büro, Verwaltung etc.).

³³ TLG, aaO. (Fn. 28). Der höchste Bodenwert in der City aus den Verkaufsfällen 1993 betrug rd. 19.600 DM je m²; Gutachterausschuß, aaO. (Fn. 10), S. 58. Danach ergäbe sich ein Verkehrswert für den Grund und Boden in Höhe von rd. 32 Mio. DM. Der Vergleichspreis 1996 betrug rd. 16.700 DM je m². Das Grundstück auf dem Augustusplatz würde damit einen Wert von rd. 27,6 Mio. DM besitzen. Der SRH nimmt als Mittelwert rd. 18.000 DM je m² an.

Bei einem Reinertrag von 13,50 DM je m² HNF kommt man also zu folgendem Schätzergebnis:

Ertragswertanteil:	32.618.789 DM
<u>Grund und Boden:</u>	<u>2.396.646 DM</u>
Ertragswert:	35.015.435 DM

Die Abhängigkeit des Verkehrswerts von dem nachhaltig zu erwirtschaftenden Ertrag erfordert, den mittelfristig zu erzielenden Mietwert zu ermitteln. Er wird maßgeblich von der Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in Leipzig beeinflusst.

Der konkrete Mietpreis von 15 DM pro m² ergab sich aus dem Vertragsschluß 1996.

Der Sachverständige hat bei der Wertermittlung des Stadtpalais, das außerhalb des City-Rings Leipzigs liegt, beispielsweise einen nachhaltig zu erzielenden Mietzins von 23 DM angesetzt (Stichtag 31.05.1995). Für neu erstellte Büroflächen in Toplagen wurde in Leipzig Mitte 1997 sogar bis zu 24 DM Mietzins je m² verlangt.³⁴

Für das erste Halbjahr 1997 gingen Analysen vom Erreichen des Tiefpunktes und bei Anzeichen der Konjunktur von einer mitlaufenden Erholung des allgemeinen Zinsniveaus beim Gewerberaum aus. Mittelfristig werde mit einem Ansteigen des allgemeinen Mietzinsniveaus zu rechnen sein.³⁵ Am Augustusplatz sind dann wieder gute Vermietungschancen wahrscheinlich, da die begehrten Toplagen üblicherweise Vorreiter für den allgemeinen Trend sind. Der Uniturm ist eine Immobilie in Bestlage mit einem besonderen städtebaulichen Akzent.

Die Entwicklung des marktüblichen Mietzinses, die auf Grund der Marktmechanismen mit einer Verringerung des Angebotsüberhangs geprägt sein wird, wird wieder einen Anstieg des Mietpreinsniveaus bewirken. Für das Objekt Uniturm ist deshalb ein Preis von 19 DM pro m² auf der Grundlage einer vorsichtigen Einschätzung der zukünftigen Mietpreisentwicklung zu rechtfertigen.

³⁴ DTZ, aaO. (Fn 28).

³⁵ Bundesweit wird die Situation nach 1998 als nur schwer einschätzbar angesehen, da in einzelnen Regionen schon wieder über mögliche Baustarts „diskutiert“ wird; siehe DTZ aaO. (Fn. 28). In Leipzig kommt es wegen der hohen Leerstandsrate nach stark rückläufiger Anzahl von Kauffällen im Bereich des Gewerbelands (Gutachterausschuß aaO. Fn. 10) 1998 zu einem Erliegen der Bautätigkeit. Einem Überhang von rd. 560.000 m² stehen damit jährliche Neuanmietungen von rd. 52.000 bis 80.000 m² gegenüber (DTZ), wobei im ersten Halbjahr 1997 überwiegend kleinteilig vermietet wurde und die Nachfrage von Großraummieter nach Büroraumflächen über 1.000 m² vergleichsweise gering blieb.

Angesichts der vorhandenen Spanne von rd. 15 bis 23 DM je m² HNF und den zumindest mittelfristig gegebenen Entwicklungschancen geht der SRH von einem Mittelwert aus, der sich auf 19 DM je m² HNF beläuft. Der Reinertrag ist entsprechend anzupassen.³⁶

Bei der Wertermittlung auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Reinerlöses von rd. 17,10 DM je m² HNF ergibt sich ein Verkehrswert von

rd. 43,7 Mio. DM³⁷

3.4 Weitere Gegenleistungen des Freistaats

Der Freistaat schuldete auch die Eigentumsverschaffung zweier weiterer Liegenschaften.

Gegenstand	Gegenleistung	Wert
§§ 2, 5 Ziff. 3 des Vertrages vom 30.12.1996: Flurstück Nr. 2687 c, Grundbuch von Leipzig, Blatt 8249, Richterstraße Nr. 8	Übertragen des Eigentums; Besitzübergang am 31.12.1996	4.140.000 DM
§§ 3, 5 Ziff. 4 des Vertrags vom 30.12.1996 und Ziff. 2 des Vertrags vom 01.04.1997: Flurstücke Nrn. 327 m und 327 n, Grundbuch von Stötteritz, Blatt 824, Prager Straße Nr. 173	wie vor	2.900.000 DM
Zwischensumme		7.040.000 DM

Der angegebene Wert für die beiden Villen ist belegt durch Verkehrswertgutachten (Stichtage 15.08.1996 und 26.07.1996) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.

Der Freistaat hat damit Objekte im Wert von zusammen rd. 50,75 Mio. DM veräußert.

³⁶ Vgl. Tz. 3.3

³⁷ Das SMF setzte in seiner Barwertberechnung einen Nominalwert des Uniturms von geschätzt 48,8 Mio. DM, vgl. Anlage 1, an.

4 Tausch gegen das Stadtpalais

Im April 1996 erhielt das SMF - nach Vorgesprächen - ein konkretes Angebot einer Bank, den Uniturm gegen das Stadtpalais zu tauschen.

4.1 Wertbestimmung in der Vergleichsberechnung des SMF

Inhalt des Geschäfts mit der Bank ist die Veräußerung des Uniturms und zweier Villengrundstücke in Leipzig und im Gegenzug der Erwerb des Stadtpalais durch den Freistaat.

Die vertragliche Abrede umfaßt zwei Leistungen der Bank, nämlich Eigentum und Besitz an dem Grundstück Bernhard-Göring-Straße 64 zu verschaffen und die Rolle eines Generalunternehmers für die Sanierung des Stadtpalais zu übernehmen.

Dabei wurden der Verkehrswert mit 30 Mio. DM (Verkehrswertgutachten vom 31.05.1995) und der voraussichtliche Sanierungsaufwand mit 50 Mio. DM in die Rechnung eingestellt.³⁸

Die Annahme, sowohl der Verkehrswert von 30 Mio. DM als auch die Baukosten von 50 Mio. DM seien in vollem Umfang additiv zur Bestimmung des Gegenwerts anzusetzen, ist nicht plausibel.

4.2 Ermittlung des Verkehrswerts des modernisierten Stadtpalais durch den SRH

Der Wert des eingetauschten Objekts war zu bestimmen. Dafür gab es unter den gegebenen Voraussetzungen zwei verschiedene Lösungsansätze für eine Wertermittlung: Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Für die Wertbestimmung des Uniturms wurde im Hinblick auf seine zukünftige privatwirtschaftliche Nutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

³⁸ Bei Anwendung der Methode wie bei Tz. 3.2 durch das SMF hätte das einen Wert von 50 Mio. DM ergeben (geschätzter Wert vor Sanierung 30 Mio. DM minus 50 Mio. DM Sanierungsaufwand ergäbe minus 20 Mio. DM). Es zeigt sich die Unzulänglichkeit der Ermittlungsmethode bei dieser Anwendung. Der SRH hält diese Vorgehensweise nicht für überzeugend.

Es bestehen Bedenken, den Wert des Stadtpalais nach Sanierung nach dem Ertragswertverfahren anzusetzen.

Dieses Verfahren wird üblicherweise im Hinblick auf die Wertbestimmung von privatwirtschaftlich genutzten Gebäuden herangezogen, während das Sachwertverfahren bei staatlicher Nutzung zur Wertbestimmung dient. Darin spiegelt sich wider, daß die staatlichen Gebäude im Hinblick auf ihren Zweck eine spezifische Ausgestaltung erfahren müssen, die sich nicht notwendigerweise auf den erzielbaren Mietpreis auswirkt. Die Wertverhältnisse werden so u. U. nicht genau genug abgebildet.

Für die Wertermittlung des Gerichtsgebäudes Stadtpalais hält der SRH deshalb das Sachwertverfahren für besser geeignet.

Zu Vergleichszwecken hat der SRH zunächst die Wertermittlung auch nach dem Ertragswertverfahren für das Stadtpalais vorgenommen.

4.2.1 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für das Stadtpalais

Dabei ergibt sich folgender Wert bei nachstehenden Annahmen für die zur Wertermittlung erforderlichen Faktoren:³⁹

- RND nach Sanierung 54 Jahre, es ergibt sich ein Vervielfältiger von 14,87 (V)
- Liegenschaftszins von 6,5 %
- Jährlicher Reinertrag (RE) von 2.705.076 DM bei einem Mietzins von 23 DM je m² NF (10,890 m²) und einem Abschlag von 10 %.⁴⁰

Der Ertragswertanteil beträgt 40.224.480 DM für das sanierte Stadtpalais. Als Bodenwert (BW) ist der Vergleichswert des Grundstücks von 5.904.000 DM anzusetzen (wie Sachverständigengutachten).

³⁹ Vgl. oben Tz. 3.1.2.

⁴⁰ Vgl. oben Tz. 3.3

Der Bodenwert abgezinst mit einem Liegenschaftszins von 6,5 % auf 54 RND errechnet sich mit 196.909 DM und ergibt zusammen mit dem Ertragswertanteil von 40.224.480 DM einen Ertragswert von 40.421.389 DM.

Der SRH geht davon aus, daß zur Verkehrswertermittlung ein Abschlag von 4 % auf den Ertragswert vorzunehmen ist. Der Gutachter des Verkehrswertgutachtens hatte insbesondere unter Hinweis auf die Lage und den Raumzuschnitt 6 % angenommen. Der SRH trägt mit dem verminderten Abschlag der erfolgten Sanierung Rechnung.

Somit ergibt sich ein Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren von 38.804.534 DM.

4.2.2 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Dazu sind als Wert die Normalherstellungskosten der Bausubstanz zu ermitteln. Sie sind auch der Ausgangspunkt bei der Wertermittlung einer Gebrauchtimmoblie. Um dem Alter des Gebäudes Rechnung tragen zu können, andererseits aber auch werterhaltende oder -steigernde Sanierungen zu berücksichtigen, wird ein fiktives Baujahr ermittelt. Die Berechnung des fiktiven Baujahrs ergibt sich aus dem Verhältnis von Altsubstanz zu sanierten Bestandteilen. Eine sanierte Immobilie hat daher am Wertermittlungsstichtag ein jüngeres Erstellungsdatum, als es ihrem tatsächlichen Baujahr entspricht.

Ausgehend vom fiktiven Baujahr kann dann der Wertverzehr der Bausubstanz zum Zeitpunkt der Wertermittlung bestimmt werden.

4.2.2.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten hat der SRH mit den Berechnungsfaktoren errechnet, wie sie bei der Ermittlung der GBK für einen funktionellen Neubau für das Amtsgericht Leipzig angenommen worden sind.⁴¹ Das ergab bei GBK für den Neubau von rd. 59 Mio. DM und einer HNF von rd. 9.600 m² Baukosten von 6.175 DM je m². Für das Stadtpalais würden danach - im Falle seiner baugleichen Neuerrichtung mit 10.537 m² HNF - GBK von rd. 65 Mio. DM anfallen.

⁴¹ siehe unten Tz. 8

4.2.2.2 Kosten der Sanierungsmaßnahmen am Stadtpalais

Die Staatshochbauverwaltung hielt nach Aktenlage an Hand der Vertragsbaubeschreibung für die Sanierung des Stadtpalais einen Gesamtaufwand von rd. 54 Mio. DM für zutreffend.

Als Berechnungsgrundlagen dienten dem zur Prüfung vorgelegten Bauantrag entnommene Größenangaben.

NF	10.890 m ²	100,0 %
VF	8.000 m ²	73,5 %
BRI	109.200 m ³	

Das Verhältnis von Verkehrsfläche (VF) zu Nutzfläche (NF) ist beim Stadtpalais mit über 70 % sehr ungünstig. Wirtschaftliches Bauen müßte ein Verhältnis von rd. 40 % anstreben. Bei der vorgesehenen Nutzung durch ein Gericht würde die Verkehrsfläche z. T. als Wartezone für Prozeßbeteiligte und Öffentlichkeit dienen, so daß insgesamt ein etwas besserer Nutzungsgrad erzielt wird.

Das SHBA Leipzig I hat das Stadtpalais mit zwei in der Vergangenheit sanierten Objekten verglichen. Für die Bauwerkskosten (BWK), Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276, ergab dies einen Vergleichswert von rd. 4.000 DM je m² NF. Auf die Kostengruppen 200, 500 und 700 kam schätzungsweise ein Zuschlag von rd. 24 %.

	Kostengliederung	% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	4,5	1.940.000 DM
300	Bauwerk Baukonstruktion +	100,0	43.560.500 DM
400	Bauwerk Techn. Anlagen		
500	Außenanlagen	4,6	2.000.000 DM
619	Ausstattung, Sonstiges	0,0	0 DM
700	Baunebenkosten	14,9	6.500.000 DM
GBK	Gesamtbaukosten	124,0	54.000.000 DM

Die Plausibilität dieser Angabe kann mittels einer Vergleichsberechnung⁴² kontrolliert werden, die als Bezugsgröße die NF nimmt. Mit einer größeren Zahl von fünf vergleichbaren Objekten wird eine Verbesserung der Schätzgenauigkeit erreicht.

Danach ist zunächst von einem Neuherstellungsaufwand für das Gebäude (BWK) von 4.600 DM je m² NF auszugehen (Anlage 4). Als Sanierungs- und Umbaukosten sind davon 75 % anzusetzen.

4.600 DM/m ² NF	x	10.890 m ²	50.094.000 DM
davon 75 %			37.570.500 DM

In den rd. 37,5 Mio. DM sind nur die reinen Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) berücksichtigt. Um die Gesamtbaukosten beziffern zu können, bedarf es zusätzlicher Schätzgrößen für die anderen in der DIN 276 genannten Kostengruppen. Übernimmt man nur die o. g. Kostenansätze des SHBA, so ergibt das:

	Kostengliederung	% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	4,5	1.690.673 DM
300	Bauwerk Baukonstruktion +	100,0	37.570.500 DM
400	Bauwerk Techn. Anlagen		
500	Außenanlagen	4,6	1.728.243 DM
619	Ausstattung, Sonstiges	0,0	0 DM
700	Baunebenkosten	14,9	5.598.005 DM
GBK	Gesamtbaukosten	124,0	<u>46.587.421 DM</u>

Die Berechnung des SHBA ist damit im Ergebnis zu hoch, da sie auf einem Kostenvergleich mit nur zwei Vergleichsobjekten beruht und keine Abminderung der BWK für die Sanierungsanstelle der Neuherstellungskosten vornimmt. Die Kürzung auf 75 % ist ein Erfahrungswert, der mit tatsächlich abgerechneten Kosten durchgeführter Sanierungen untersetzt ist.

⁴² Quelle PLAKODA, aaO. (Fn. 6)

4.2.2.3 Baujahrbestimmung

Für die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist das fiktive Baujahr an Hand der Formel⁴³

$$\text{Fiktives Baujahr} = \frac{\text{Baujahr (alt)} \times \% \text{ alte Bausubstanz} + \text{Baujahr (neu)} \times \% \text{ neue Bausubstanz}}{100}$$

zu bestimmen. Dafür ist von entscheidender Bedeutung das Verhältnis von Altsubstanz zu neuer Bausubstanz.

Laut Vertragslage soll die Sanierung für voraussichtlich 50 Mio. DM⁴⁴ durchgeführt werden. Der Anteil der Neusubstanz steht erst nach Abschluß der Sanierung tatsächlich fest. Dieser Wert muß jetzt im Zusammenhang mit der Bestimmung der Restnutzungsdauer geschätzt werden. Einen Anhalt zur Bestimmung der Neusubstanz gibt die beabsichtigte Höhe der Sanierungsinvestitionen, wobei anzumerken ist, daß nicht der Gesamtaufwand neue Substanz wird.

Bei der Sanierung sind in den Gesamtkosten die Aufwendungen enthalten, die erforderlich sind, um verbrauchte und schadhafte Bauteile festzustellen, aus der Altsubstanz zu entfernen und zu entsorgen. Im Vergleich zur Neuerrichtung des Gebäudes ist zur Modernisierung auch der Abbau vorhandener, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung mit zusätzlichen Kosten verbunden. Hinzu kommt ein erhöhtes Umbauhonorar nach den Bestimmungen der HOAI.

Der SRH schätzt deshalb einen Anteil von 95 % des Aufwandes als Umsetzung in neue Substanz. Damit würde sich eine erneuerte Substanz von 47,5 Mio. DM ergeben. Somit sind folgende Berechnungsfaktoren anzusetzen:

Normalherstellungskosten:	65,07 Mio. DM (100 %)
neue Bausubstanz:	47,50 Mio. DM (73 %)
alte Bausubstanz:	17,57 Mio. DM (27 %)

⁴³ Simon, aaO. (Fn. 15), E § 23 WertV Rdnr. 18.

⁴⁴ Für die Berechnung des Anteils der Neusubstanz stellt der SRH auf den im Vertrag genannten Aufwand ab.

Bei dem Baujahr des bestehenden Stadtpalais (1905) und dem Wertermittlungsstichtag 31.12.1998 errechnet sich als fiktives Baujahr 1972 für das modernisierte Stadtpalais.

Bei einem „Alter“ des Stadtpalais von danach 26 Jahren ergibt sich aus der Abschreibungsfunktion nach Ross⁴⁵, daß eine Wertminderung von 21,5 % anzusetzen ist. Der Wert der baulichen Anlagen vermindert sich damit auf 51.077.649 DM.

Hinzu kommt der Wert von Grund und Boden, der nach der Vergleichswertmethode 5.904.000 DM beträgt, so daß sich ein Sachwert für das sanierte Stadtpalais von 56.981.649 DM errechnet.⁴⁶

Wie bei der Berechnung nach dem Ertragswertverfahren nimmt der SRH einen Abschlag von 4 % vom Sachwert vor.⁴⁷

**Der geschätzte Verkehrswert des modernisierten Stadtpalais beträgt damit rd.
54,7 Mio. DM**

5 Vertragsgestaltung

Bei der notariellen Beurkundung des Tauschs lag den Parteien ein sog. „side-letter“ des SMF an die Bank vor, der selbst nicht Vertragsinhalt wurde. In dem Brief ist u. a. erwähnt, daß die Bauverpflichtung in einem gesondert abzuschließenden Werkvertrag rechtlich näher ausgestaltet wird.

Dem „side-letter“ zufolge sollte diese weitere Vereinbarung die rechtzeitige Beendigung der Baumaßnahmen am 31.12.1998 sicherstellen. Nachdem die Bauverpflichtung ohne Strafversprechen für Bauverzögerungen vereinbart wurde, bleibt es im Falle einer späteren Fertigstellung nur bei den kraft Gesetzes bestehenden Ansprüchen.

⁴⁵ Simon, aaO. (Fn. 15), E § 23 WertV Rdnr. 11 und Anh. 7.2

⁴⁶ Der Gutachter hatte vor Sanierung als Sachwert 38 Mio. DM ermittelt.

⁴⁷ Vgl. Tz. 4.2.1

Im notariell beurkundeten Tauschvertrag ist die Leistung der Bank als Generalunternehmerin der Sanierung des Gebäudes nur unvollständig beschrieben.

Bei dem angenommenen Betrag von 50 Mio. DM für Sanierungsaufwand handelt es sich nicht um einen Festpreis. Der Freistaat muß auch bei einer Überschreitung der Baukosten nicht zahlen.

Ein Schreiben der Bank an das SMF vom 20.09.1996 hat klargestellt, daß keinerlei Ausgleichszahlungen seitens des Freistaates in Zusammenhang mit der Bauverpflichtung notwendig werden.

6 Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig

Die folgenden Überlegungen sollen die Frage beantworten, ob der für sich betrachtet nahezu wertgleiche Tausch auch unter Einbeziehung anderer Gesichtspunkte die wirtschaftlichste Vorgehensweise war. Hierfür sind die Kosten und Alternativen für die Unterbringung der Justizbehörden und der Universität zu betrachten.

6.1 Gegenwärtige Unterbringung in der Angerstraße

Das Amtsgericht Leipzig ist seit 1991 mietweise in der Angerstraße 40 - 44 untergebracht. Der Standort am westlichen Rand des Leipziger Innenstadtbereichs ist gut erreichbar.

6.1.1 Vertragliche Festlegungen

Bei dem Objekt handelt es sich um ein auf längere Dauer angemietetes Bürogebäude, das ein privater Investor zur Unterbringung der Landesbehörde errichtet hat. Die in fünf Verträgen angemietete Fläche umfaßt 11.849 m², darunter 7.674 m² Hauptnutzfläche gem. DIN 277.

Mietgegenstand Angerstraße 40 - 44	Fläche	mtl. Mietzins/m ²	mtl. Mietzins je Vertrag	Mietdauer Grundmietzeit
1. Sog. Haus - B - mit OG d. 1. Bauabschnitts	3.743 m ²	30,00 DM	112.290,00 DM	01.12.1991 bis 30.11.2001
2. Sog. Haus - C - mit Souterrain	2.930 m ² 600 m ²	30,00 DM 20,00 DM	90.830,00 DM 12.000,00 DM	01.07.1992 bis 30.06.1998
3. Sog. Haus - A -	3.200 m ²	31,00 DM	99.200,00 DM	01.12.1992 bis 30.11.2000
4. EG-Seitengebäude; „ehemalige Werkstatt“	414 m ²	27,50 DM	11.385,00 DM	01.11.1993 bis 31.10.1998
5. Sog. Haus - D -	962 m ²	24,35 DM	23.424,70 DM	01.03.1994 bis 28.02.1999
Σ 11.849 m²		Ø 28,57 DM¹	Σ 349.129,70 DM	Ø rd. 7 Jahre

¹ Ohne Miete für den Keller im Haus - C -

Die Jahresmiete beträgt rd. 4,19 Mio. DM ohne Nebenkosten und Aufwendungen für Instandhaltung und Schönheitsreparaturen.

Auf Grund unterschiedlicher Zeitpunkte des Mietbeginns und ungleicher Laufzeiten enden die Vertragsverhältnisse zwischen dem 30.06.1998 und dem 30.11.2001. Dem Mieter ist eine Option eingeräumt, die Mietdauer bei sonst gleichen Konditionen durch einseitige Willenserklärung zu verlängern.

Mietvertrag	Verlängerung	Ende spätestens
Haus - B -	bis 30.11.2002 und an den 30.11. der Folgejahre um jeweils ein Jahr	unbestimmt
Haus - C -	30.06.1998 um 5 Jahre	30.06.2003
Haus - A -	30.11.2000 um 5 Jahre	30.11.2005
„Werkstatt“	31.10.1998 um 5 Jahre	31.10.2003
Haus - D -	28.02.1999 um 5 Jahre	28.02.2004

Die Unterbringung in der Angerstraße war nicht als endgültiger Gerichtssitz gedacht. Langfristig sollte das Amtsgericht in eine landeseigene Liegenschaft ziehen. Vor Ablauf der Verlängerungsmöglichkeit für Haus C im Jahr 2003 muß nach derzeitiger Vertragslage zwingend über die weitere Unterbringung entschieden werden.

Eine günstigere Anmietung im Verhältnis zu den jetzt zu bezahlenden Preisen dürfte sicher möglich sein. Die Mietpreise für die Angerstraße entsprechen noch voll dem Preisniveau der anfänglichen extremen Mangelsituation für Büroflächen.

6.1.2 Jährliche Kosten für die Anmietung in der Angerstraße

Durch den Umzug des Amtsgerichts Leipzig in das Stadtpalais kann die mietweise Unterbringung in der Angerstraße aufgegeben werden.

Monatlich fallen für die Anmietung der Angerstraße neben der

Miete in Höhe von 349.129,70 DM

Mietnebenkosten in Höhe von 27.720 DM (Betriebskostenvorauszahlung) an.

Die vom Mieter zu tragenden Kosten des Bauunterhalts (anteilige Instandhaltung und Schönheitsreparaturen) sind auf rd. 70.000 DM pro Jahr zu schätzen. Nach den Verträgen hat der Freistaat die Aufwendungen für Instandhaltung von Anlagen, Einrichtungen und Zubehör zu tragen, jedoch jährlich begrenzt auf höchstens 20 % der Monatsmiete.

Für sog. „nutzerspezifische Einrichtungen“ (Einbau der Schließanlage, Veränderung der Raumaufteilung) hat der Freistaat 300.680 DM gezahlt. Bei einem Auszug wegen der Ablösung durch die Unterbringung im Stadtpalais muß diese „Investition“ dann abgeschrieben werden.

Jahreskosten für die Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig
Auszahlungen positiv notiert; Kalkulationszinssatz (KZ) real 4,5 %; Nutzungsdauer (ND) 7 Jahre

Anmietung Angerstraße 40 - 44 Leipzig		Kostenbestandteile	Rechengang	Kostenansatz	Wert
1	Mietzins (MZ) lt. Mietverträgen; keine Anpassung	Mietzinszahlungen je Monat	MZ x 12	NE	4.189.556,40
2	Betriebskosten (Kb) lt. Mietverträgen	Vorauszahlungen je Monat	Kb x 12	Kb	332.640,00
3	Bauunterhaltskosten (Ku); Schätzung lt. Mietverträgen	lfd. Kosten für Instandhaltung und Schönheitsreparaturen		Ku	70.000,00
4	Herstellungskosten (HK) der sog. Nutzerspezif. Einbauten	kalk. Zins kalk. Abschreibung	HK x KZ/2 x 100 HK/ND	HK	6.765,30 42.945,29
SUMME durchschnittl. Jahreskosten:					4.641.915,99

* Methode vgl. Rd. Schr. d. BMF vom 31.08.1995 - IIA3-41005 -23/95 - Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und Nr. 7 Entwurf Vorl. VV zu § 7 SÄHO

Damit betragen die jährlichen Kosten der Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig in der Anmietung Angerstraße 40 - 44 im Jahresdurchschnitt rd. 4,6 Mio. DM.

6.2 Künftige Unterbringung des Amtsgerichts

6.2.1 Unterbringungsbedarf

Das Stellensoll im Jahr 1997 für das Amtsgericht Leipzig betrug 425 Mitarbeiter, ohne Beschäftigte in der Abteilung Grundbuchamt, die im Behördenzentrum Leipzig-Paunsdorf untergebracht sind. Der für das Grundbuchamt geschlossene Mietvertrag hat eine Festlaufzeit von 25 Jahren. Eine Nutzerforderung zur Wiedereingliederung des Grundbuchamtes am zukünftigen Standort des übrigen Amtsgerichts lag nicht vor.

Das SMJus weist in den Unterlagen aus, daß mit einem weiteren Ausbau des Amtsgerichts Leipzig zu rechnen ist. Die Personalstärke für das Amtsgericht Leipzig (ohne Grundbuchamt) soll danach mittelfristig 437 Personen betragen.

Dafür werden insbesondere 298 Büroräume, 29 Sitzungssäle mit angrenzenden Beratungs- und Vernehmungszimmern sowie Räume für die Ausbildung der Anwärter und Referendare, der Bibliothek und des Archivs benötigt.

Der Raumbedarfsplan für das Amtsgericht Leipzig weist auf der Grundlage der Flächennormative (Anhang zur RLBau Sachsen, Abt. 15 Amtsgericht) einen Flächenbedarf gem. DIN 277 in Höhe von 9.972 m² NF, davon 9.642 m² HNF und 330 m² NNF, aus.

Flächenbedarf Amtsgericht Leipzig	Anteil an Grundrißfläche	Anzahl Räume	Anzahl Arbeitsplätze
NF	9.972 m ²	466	437
- davon HNF	9.642 m ²	428	435
• davon Büroräume	5.731 m ²	298	435
• davon Sitzungssäle	1.720 m ²	29	-
• davon sonstige Räume	3.248 m ²	101	-
- davon NNF	330 m ²	38	2

Anforderungen, die über eine durchschnittliche Behördennutzung hinausgehen, bestehen an den Umfang der VF und FF nicht. Insbesondere sind die auf Grund des Ablaufs der mündli-

chen Verhandlungen im Amtsgericht erforderlichen Wartezonen für Prozeßbeteiligte bereits in der Angabe der NF mit berücksichtigt.

6.2.2 Flächenbestand im Stadtpalais

Das Stadtpalais in der Bernhard-Göring-Straße 64 in Leipzig ist für die Nutzung als Gerichtsgebäude grundsätzlich geeignet. Die Immobilie wird allein durch das Amtsgericht genutzt werden.

Stadtpalais		
Gebäude	fünfgeschossiger, unter Denkmalschutz stehender Ziegelbau, 3. OG und DG nachträglich aufgestockt	
- Bruttorauminhalt	105.029,04 m ³	
- Flächenverhältnisse	FF und VF	10.500 m ²
	HNF ⁴⁸	10.537 m ²
		davon Archivflächen 1.137 m ²

Das Verhältnis der Nutzfläche zur Verkehrsfläche ist im Stadtpalais ungünstig. Die erheblichen Verkehrsflächen resultieren aus der Bauweise bei Gerichtsgebäuden zu Anfang des Jahrhunderts. Eine Umwandlung der Verkehrsflächen in Nutzflächen im Zuge der ohnehin notwendigen Sanierung ist nur geringfügig möglich.

6.2.3 Standortbezogene Erwägungen

Durch den Tausch im Jahre 1996 gelangte das Stadtpalais in sächsisches Staatsvermögen. Der seit langem bestehende Wunsch des SMJus, es als historische Justizliegenschaft wieder zum Gerichtssitz zu machen, wurde somit realisierbar.

Das Gebäude des ehemaligen Kreisgerichts liegt im südlichen Innenstadtbereich Leipzigs. In der Nähe - in der Harkortstraße - befindet sich das Landgericht Leipzig. Es wird angestrebt, in der Umgebung vermehrt Gerichte unterzubringen und so einen zentralen Standort der Justiz in Leipzig zu schaffen. Er ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

⁴⁸ Vgl. Gutachten zur Beurteilung des Verkehrswertes vom 31.05.1995; Abweichung zum Bauantrag, Tz. 4.2.2

6.2.4 Zeitbedarf

Das Angebot der Bank sieht vor, dem Freistaat Sachsen das Stadtpalais erneuert und zur Nutzung für das Amtsgericht Leipzig umgebaut bis Ende 1998 zur Verfügung zu stellen.

Bei termingerechter Bezugfertigkeit wäre eine weitere Nutzung in der Angerstraße nicht mehr erforderlich. Die vertragliche Bindung für den Freistaat endet jedoch zu diesem Termin nur für einen Teil der angemieteten Fläche. Weitere Mietzahlungen in der Angerstraße werden daher erforderlich werden, obwohl das Gebäude in der Restlaufzeit der Mietverträge wohl nicht mehr genutzt werden wird.

6.2.5 Jährliche Kosten für die Nutzung des Stadtpalais

Der SRH setzt die Anschaffungskosten für das „Stadtpalais“ mit 50,75 Mio. DM an. Dies ist der Betrag, den der SRH als objektiven Wert für die im Tausch hingegebenen Vermögensgegenstände geschätzt hat.⁴⁹ Die Anschaffungskosten gliedern sich auf in

- Anschaffungskosten (AK) für Grund und Boden

Bernhard-Görling-Straße 64/Arndtstraße 50:

Der Bodenrichtwert 1995 für das 5745 m² große Flst.-Nr. 3746, Gemarkung Leipzig, beträgt 650,00 DM bei einer GFZ von 1,6.

Dem vollerschlossenen Grundstück ist danach ein Vergleichswert beizumessen von

5.904.000 DM

- AK für die sanierte Bausubstanz

44.850.000 DM

Bei den Betriebskosten (Kb) ist zu berücksichtigen, daß das Verhältnis zwischen NF und VF im Stadtpalais ungünstig ist und auch nach Sanierung bleiben wird. Aus diesem Grund ist mit hohen Kosten für den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu rechnen. Sie können auf rd. 25 %⁵⁰ der angemessenen fiktiven Nettokaltmiete von 23 DM je m² für Büroräume und

⁴⁹ Vgl. Tz. 3.4

⁵⁰ Vgl. Kleiber, aaO. (Fn. 15), Teil M, Anhang 9.1b. Die durchschnittlich pauschalierten Betriebskosten von Büro- und Geschäftsgebäuden liegen zwischen 10 und 30 % der Nettokaltmiete.

13 DM je m² für Archivräume geschätzt werden. Bei einer jährlichen fiktiven Nettokaltmiete von 2.772.000 DM sind die Betriebskosten folglich mit rd. 693.300 DM anzusetzen.⁵¹

Die Bauunterhaltskosten werden mit 16 % der angemessenen Nettokaltmiete veranschlagt und sind demnach mit 443.520 DM pro Jahr anzunehmen.⁵²

Folgekosten sind nach Aktenlage nicht einzubeziehen. Für das derzeit im Stadtpalais untergebrachte Finanzgericht Leipzig wird eine Anmietung in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 zu gleichem Mietzins erwogen, wie er bisher für die im Stadtpalais belegte Fläche gezahlt werden mußte. Zusätzliche Lagerräume müssen nicht beschafft werden, da das Archiv der Staatsanwaltschaft auf noch freien oder nach Verdichtung freiwerdenden Flächen anderer Behörden untergebracht wird.

Bei dem Tauschhandel wurde auch das Tauschobjekt in der Prager Straße 173, in der bisher das Straßenbauamt Leipzig untergebracht war, zum Erwerb des Stadtpalais hingegeben. Die Behörde wird jedoch ein seit längerer Zeit leerstehendes landeseigenes Bürogebäude in der Zschortauer Straße⁵³ in Leipzig beziehen, so daß die dauerhafte Unterbringung dort gewährleistet ist und keine nennenswerten zusätzlichen Kosten entstehen.

Umzugskosten können unberücksichtigt bleiben, da sie auch im Falle der anderweitigen Ablösung der Unterbringung in der Angerstraße angefallen wären.

⁵¹ Nach Mitteilung der Bank betragen die laufenden Kosten für das nicht voll genutzte Stadtpalais rd. 115.000 DM pro Monat.

⁵² Vgl. Kleiber, aaO. (Fn. 15). Die durchschnittlich pauschalierten Instandhaltungskosten von Büro- und Geschäftsgebäuden können mit 7 bis 25 % der Nettokaltmiete oder 10 bis 25 DM je m² Nettogrundfläche angenommen werden.

⁵³ Vgl. SRH, Jahresbericht 1996, S. 96.

Kostenrechnung* für die Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig
Auszahlungen positiv notiert; Kalkulationszinssatz (KZ) real 4,5 %; Restnutzungsdauer (RND) 54 Jahre nach Sanierung

Landesliegenschaft Stadtpalais Bernhard-Göring-Str. 64		Kostenbestandteile	Rechengang	Kostenansatz	Wert
1	Investitionsaufwand				
1.1	AK Grundstück	Kalkulatorische Zinsen	AK x KZ/2 x 100	AK	132.840,00
1.2	AK Bausubstanz	Kalkulatorische Zinsen	AK x KZ/2 x 100	AK	1.009.125,00
1.3	HK Bausubstanz**	Kalk. Abschreibung	AK/RND	49.034.543,00	908.047,09
2	Sachaufwand				
2.1	Betriebskosten (Kb)	jährliche Kb, geschätzt		Kb	693.300,00
2.2	Baunterhaltungskosten (Ku)	jährliche Ku, geschätzt		Ku	443.520,00
SUMME durchschnittliche Jahreskosten:					3.186.832,09

* Methode vgl. Rd. Schr. d. BMF vom 31.08.1995 - IIA 3-41005 -23/95 - Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und Nr. 7 Vorl. VV zu § 7 SÄHO.
 ** Bei der kalkulatorischen Abschreibung wird der objektive Wert der Bausubstanz angesetzt. Er ergibt sich aus den Normalherstellungskosten von 51.077.649 DM, die um 4 % Abschlag nach den Grundsätzen der Wertermittlung zu mindern sind (vgl. Tz. 4.2.2.3).

Damit betragen die Kosten für das Stadtpalais durchschnittlich rd. 3,2 Mio. DM im Jahr:

Der Unterschied der jährlichen Kosten (Angerstraße/Stadtpalais) beträgt:

Angerstraße	4.641.919 DM
<u>Stadtpalais</u>	<u>3.186.832 DM</u>
Differenz	1.455.087 DM

Bis zum Jahr 1999 entsteht jedoch ein Aufwand von 6.358.599 DM aus den bis dahin weiter bestehenden restlichen Mietverhältnissen in der Angerstraße.

Darin sind neben zu zahlenden Mietzinsen von rd. 6,26 Mio. DM die weiter laufenden Nebenkosten von geschätzt rd. 0,1 Mio. DM berücksichtigt. Dabei wurden 25 % aus den jährlichen Betriebs- und Bauunterhaltskosten von rd. 0,4 Mio. DM für z. B. Abfallentsorgung, Heizung, Bewachung angenommen.

Die Einsparung auf Grund der geringen Kosten im Stadtpalais - im Vergleich zu den Kosten in der Angerstraße - würde zunächst in den folgenden vier Jahren aufgezehrt werden.

Erst danach ergibt sich eine reale Einsparung.

Die Wirtschaftlichkeit der Entscheidung für das Stadtpalais mit dem Hinweis auf die geringeren Nutzungskosten gegenüber der Angerstraße begründen zu können, ist jedoch fraglich. Wie oben dargelegt, sind derart hohe Mietpreise künftig nicht mehr zu erreichen, selbst wenn ein höheres Mietniveau als heute zu erwarten ist.⁵⁴

Für die Nutzung nach dem Jahre 2002 ergibt sich eine Einsparung gegenüber der mietweisen Unterbringung. Das Potential dieser Aufwandsreduzierung resultiert aus der vergleichsweise extrem hohen Miete in der Angerstraße.

Die Wirtschaftlichkeit der Unterbringung ist mit weiteren Vergleichsrechnungen zu verproben. So ist eine fiktive Anmietung mit mittel- bis langfristig zu zahlenden Mietpreisen zu berechnen und als weitere Variante ein landeseigener Neubau für ein Gerichtsgebäude in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen.

⁵⁴ Vgl. Tz. 6.1.1

Für ein fiktives Mietobjekt sind Annahmen erforderlich.

Unter der Voraussetzung, daß der Freistaat sich wirtschaftlich verhält, würde ein Mietzins von 23 DM nicht überschritten werden müssen (angesetzter Mietzins für das Stadtpalais bei der Berechnung des Ertragswertverfahrens z. B.).

Für die Nebenkosten wird als Schätzgröße der Aufwand in der Angerstraße in die Rechnung eingestellt. Damit ergäbe sich für den errechneten Flächenbedarf von rd. 9.600 m² ein jährlicher Mietaufwand von 2.649.600 DM. Für die Nebenkosten sind 274.229 DM und für den Anteil an Bauunterhaltskosten 70.000 DM zu veranschlagen. Der jährliche Aufwand beträgt demnach 2.993.829 DM.

Danach ist der jährliche Aufwand für das Stadtpalais im Verhältnis zu einer Anmietung nicht hoch.

Die Alternative landeseigener Neubau wird in der Teilziffer 8 untersucht.

7 Bilanz des Tauschgeschäftes

Die Wertverhältnisse und Erlöse beim Tauschgeschäft unter Berücksichtigung der Rückanmietung auf Grund des oben errechneten Verkehrswerts des Uniturms stellen sich für die Jahre 1997 bis 2002 wie folgt dar:

Stichtag 31.12.1996

Aufwand		Ertrag	
1. Uniturm	43,71 Mio. DM	1. Stadtpalais mit Sanierungs- verpflichtung	54,70 Mio. DM
2. Villengrundstücke	7,04 Mio. DM		
3. Mietzins Uniturm An- satz Barwert	13,59 Mio. DM	2. Entlastung durch Mietersparnis Angerstraße Ansatz Barwert	6,39 Mio. DM
	<u>64,34 Mio. DM</u>		<u>61,09 Mio. DM</u>

Mit dem Tauschgeschäft war die mietweise⁵⁵ Unterbringung der Universität im Uniturm verbunden, die vorher keinen Mietaufwand verursachte.

⁵⁵ Im Rahmen der Auswertung der Prüfungsunterlagen wurde der Mietvertragsentwurf über den Uniturm analysiert. Es handelt sich um Vertragsbestimmungen, wie sie bei Gewerberaummieta in der Regel üblich sind (weitgehende Übernah-

Dafür sind für 6 Jahre ⁵⁶ 15,5 Mio. DM (Barwert 13,59 Mio. DM) zu bezahlen. Die Barwerte wurden mit einem Zinssatz von 4,5 % bei monatlicher Zahlungsweise ermittelt.

Betriebs- und Unterhaltskosten wurden beim Uniturm nicht angesetzt, da sie jeweils vom Freistaat als Eigentümer bzw. Mieter zu tragen sind.

Der Vermögensgegenstand Stadtpalais, der in die Wertbilanz zum Stichtag 31.12.1996 eingestellt wurde, war wertmäßig zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Sanierung, die zum Wertansatz von 54,7 Mio. DM führt, war noch nicht durchgeführt.

Erst mit der Bezugsfertigkeit 31.12.1998 ergibt sich eine Entlastung durch den Auszug des Amtsgerichts aus der Angerstraße und dem daraus resultierenden Wegfall der Mietzahlungen (Barwert 8,85 Mio. DM). Andererseits fallen im Stadtpalais höhere Betriebs- und Unterhaltungskosten an. Sie machen im entsprechenden Zeitraum 2,46 Mio. DM (Barwert) aus. Diese Mehrkosten mindern den Entlastungsbetrag auf 6,39 Mio. DM.

Die volle Entlastung tritt nicht sofort ein, da der Freistaat durch langfristige Verträge gebunden ist.⁵⁷

Sollte eine Abkürzung der Vertragslaufzeiten möglich sein, würde das zu einer entsprechenden Entlastung des Freistaats führen.

Die so ermittelte Differenz beträgt 3,25 Mio. DM zu Lasten des Freistaats.

me von Vermieterpflichten bei Bauunterhalt und anderen Lasten durch den Mieter). Der Begriff „triple-net-Miete“ soll die Bonität des Mieters kennzeichnen (Auskunft eines Kreditinstituts).

⁵⁶ Der Anfang 1998 lt. Presseberichten in Erwägung gezogene Auszug konnte nicht mehr berücksichtigt werden. Die Nachfragen beim SMF ergaben noch kein verwertbares Ergebnis.

⁵⁷ Die Vertragslage ist im Detail in Tz. 6.1.1 dargestellt.

8 Kostenermittlung für den Neubau eines Gerichtsgebäudes (fiktiv)

Zur dauerhaften Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig war die Alternative eines Neubaus überschlüssig zu bewerten.

Ein neues Gebäude für die Unterbringung des Amtsgerichts Leipzig hätte auf einer staatseigenen Liegenschaft oder auf einem Grundstück, das erst hätte erworben werden müssen, errichtet werden können.

Als Investitionsaufwand wären damit entweder Anschaffungskosten in Höhe des Kaufpreises oder der Verkehrswert des im Landesvermögen stehenden Grundstücks anzusetzen.

Für ein ausreichend großes Grundstück von 12.264 m² bei einer GFZ von 1,6 bei Innenstadtlage müßte ein Kaufpreis von 8.584.800 DM in einem Plangebiet mit einem Bodenrichtwert von 700 DM je m² gezahlt werden.⁵⁸

Als Herstellungskosten (HK) für ein funktionales Gerichtsgebäude mit einer HNF von rd. 9.600 m² wären nach einer Vergleichsberechnung⁵⁹ 59.540.353 DM anzusetzen (Anlage 5).

Insgesamt betragen die investiven Aufwendungen für den Neubau 68.125.153 DM.

Neben den rein objektbezogenen Kosten sind auch Folgekosten, die mittelbar aus der Investitionsentscheidung resultieren, zu berücksichtigen. Folgekosten ergeben sich aus der notwendigen Weiternutzung der Anmietung in der Angerstraße. Während diese nach Fertigstellung des Stadtpalais voraussichtlich Ende 1998 freigezogen werden könnte, bedürfte es bei der Entscheidung für einen Neubau einer längeren Zwischenunterbringung des Amtsgerichts.

⁵⁸ Die Spanne der Vergleichspreise im Plangebiet Süd-Ost, in dem sich die Bernhard-Göring-Straße/Arndtstraße befindet, reicht von 450 bis 2.700 DM je m². Ein Grundstück in der nächsten Umgebung wäre mit 700 DM je m² zu bewerten; Gutachterausschuß aaO. (Fn 10). Ein Grundstück (GFZ 1,6), auf dem ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit der erforderlichen HNF errichtet werden kann, müßte eine Ausdehnung von rd. 12.264 m² besitzen.

Im Landeseigentum steht ein Grundstück in der Bernhard-Göring-Straße mit rd. 6.600 m². Laut Bodenrichtwertkarte gilt eine GFZ mit 2,5, ohne Zukauf reicht das Grundstück für die Errichtung eines Neubaus mit entsprechender HNF nicht aus.

⁵⁹ Quelle PLAKODA, aaO. (FN 4)

Der Freistaat könnte dafür von seinem Recht Gebrauch machen, die Mietverträge in der Angerstraße zu verlängern. Als Barwert sind für die Miete und Nebenkosten in den fünf Jahren Bauzeit 18,77 Mio. DM zu veranschlagen.

Eine andere interimswise Unterbringung für das Amtsgericht ist nicht sinnvoll, da eine Vertragsbindung für ca. 30 % der vom Amtsgericht benötigten Fläche bis 13 Monate vor Einzug in den Neubau besteht.

Der SRH geht für die Vergleichsrechnung daher vom Verbleiben in der Angerstraße aus.

Insgesamt wären dem Freistaat für einen Neubau des Amtsgerichts - flächenmäßig und bautechnisch optimiert - Gesamtkosten einschließlich Miet- und Nebenkosten während der Bauzeit in Höhe von rd. 86,89 Mio. DM entstanden.

9 Kostenvergleich für die Nutzung eines Neubaus und des Stadtpalais

Der Vergleich umfaßt den Nutzungszeitraum von 54 Jahren (Restnutzungsdauer des Stadtpalais).

Die Berechnung über einen derart langen Zeitraum ist rechnerisch relativ einfach möglich. Es ist jedoch zu beachten, daß erhebliche Berechnungsfaktoren gezwungener Maßen als Schätzgrößen mit gleichbleibendem Ansatz über eine lange Zeit vorausgesetzt werden. Diese Investitionsberechnung basiert auch auf einem stark vereinfachten Modell des tatsächlich gegebenen Verlaufs.

Eine solche Berechnung ist aber als Kontrollgröße bedeutsam.

9.1 Aufwand für das Stadtpalais

Nach Ablauf der Restnutzungsdauer ist das Stadtpalais wirtschaftlich betrachtet verbraucht.

Der Bausubstanzwert des Stadtpalais mit 49,03 Mio. DM⁶⁰ ist nicht mehr vorhanden und muß daher als Aufwand abgeschrieben werden.

⁶⁰ Vgl. Tabelle in Tz. 6.2.5

Die Nutzung des Stadtpalais ist nur auf der Basis der Hingabe des Uniturms mit gleichzeitiger Rückanmietung für sechs Jahre möglich gewesen. Der entsprechende Barwert belastet daher die Nutzungskosten mit 13,59 Mio. DM (Barwert).

Außerdem fallen für die Angerstraße Mietkosten in Höhe von 13,38 Mio. DM (Barwert) wegen der noch bestehenden Mietverträge an.

Betriebs- und Bauunterhaltskosten in Höhe von jährlich 693.300 DM bzw. 388.080 DM ergeben in 54 Jahren einen Aufwand von 7,20 Mio. DM und 11,85 Mio. DM (Barwerte).

Für die Investitionsrechnung sind auch die Anschaffungskosten mit 50,75 Mio. DM kalkulatorisch zu verzinsen.

Die Investitionsrechnung weist einen Aufwand von 1.137,41 Mio. DM für die Nutzung des Stadtpalais nach.

9.2 Aufwand für die Nutzung eines Neubaus

Während der Bauzeit eines neuen Gerichtsgebäudes hätte das Amtsgericht Leipzig für fünf Jahre in der Angerstraße verbleiben müssen. Der Mietaufwand hierfür würde 18,77 Mio. DM (Barwert) betragen.

Der Abschreibungsaufwand für den fiktiven Neubau errechnet sich für 54 Jahre nach der Abschreibungsfunktion von Ross mit 56,5 % von den Anschaffungskosten des Gebäudes. Das ergibt einen Betrag von 33,6 Mio. DM. Betriebs- und Bauunterhaltskosten für 54 Jahre summieren sich auf 12,98 Mio. DM (Barwert).

Für die Investitionsrechnung sind auch die Herstellungskosten mit 68,12 Mio. DM kalkulatorisch zu verzinsen.

Sanierungsaufwand innerhalb der Bauzeit für den Uniturm in bedeutender Größenordnung war nicht anzunehmen.⁶¹

Insgesamt ergibt die Investitionsrechnung einen Aufwand von 1.141,14 Mio. DM.

9.3 Gegenüberstellung des Aufwands Stadtpalais und Neubau

	Stadtpalais	Neubau (fiktiv)
Abschreibungsaufwand	49,03 Mio. DM	33,64 Mio. DM
Sachaufwand (Barwert)		
- Betriebskosten	11,85 Mio. DM	8,33 Mio. DM
- Bauunterhalt	7,20 Mio. DM	4,65 Mio. DM
Miete Uniturm (Barwert)	13,59 Mio. DM	
fortlaufende Mietzahlung für Angerstraße wegen Vertragsbindung bei Umzug in das Stadtpalais im Jahr 1999	8,01 Mio. DM	
Zahlung wegen Vertragsbindung (Barwert)	5,37 Mio. DM	18,77 Mio. DM
Miete Angerstraße bis Umzug in den Neubau im Jahr 2002		
kalkulatorische Zinsen 4,5 % (Stadtpalais - Kapitalbindung rd. 96,77 Mio. DM -)	1.042,36 Mio. DM	
kalkulatorische Zinsen 4,5 % (Neubau - Kapitalbindung rd. 99,87 Mio. DM -)		1.075,75 Mio. DM
Summe	1.137,41 Mio. DM	1.141,14 Mio. DM

Die Summe der Aufwandsposten ergibt zunächst einen um 3,73 Mio. DM erhöhten Aufwand für den Neubau.

Es ist jedoch zu beachten, daß der Freistaat nach dieser Zeit noch den Restwert des Gebäudes mit rd. 25,9 Mio. DM und das Grundstück mit 8,58 Mio. DM besitzt. Vorhanden ist auch noch das Grundstück Stadtpalais (Wert rd. 5,67 Mio. DM).

⁶¹ Die vom SMF in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingestellten Kosten einer Teilsanierung (Anlage 1 und Aktenvermerk des SMF vom 19.09.1996, Az. 41/43-VV-L25-Ang.-42966) betrafen die Entkernung des Turms mit anschließender Neugestaltung mit einem Aufwand von 28,6 Mio. DM. Sie wären als Bestandteil einer Sanierung anzusehen, die nur bei langfristiger Eigennutzung durch den Freistaat wirtschaftlich vertretbar gewesen wäre. Eine durchgreifende Sanierung durch den Neueigentümer während der Anmietung durch den Freistaat sollte nicht stattfinden. Zum Aktenvermerk vom 19.09.1996 ist anzumerken, daß für 1996 - also dem Jahr, in dem der Freistaat bei beiden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erwogenen Alternativen noch Eigentümer war - noch ein Sanierungsaufwand von 14,3 Mio. DM bzw. 9,45 Mio. DM angenommen wurde. In jeder Variante sollte die Universität das Gebäude noch 6 Jahre weiter nutzen.

Dem SRH wurde im Zuge der örtlichen Erhebungen auch nicht mitgeteilt, daß in 1996 Mittel in dieser Größenordnung zusätzlich zu den schon früher veranlaßten Aufwendungen für die Sanierung (insbesondere Brandschutz und Aufzüge) verausgabt worden sind. Der Ansatz dieses Sanierungsaufwandes ist nicht nachvollziehbar.

Rechnet man die genannten Werte den jeweiligen Objekten hinzu, ergibt sich ein Vorteil für den Neubau von rd. 25,08 Mio. DM.

10 Ergebnis

Die Wertansätze des SMF für Uniturm und Stadtpalais in der Vergleichsberechnung trafen in beachtlichem Ausmaß nicht zu. Die Ermittlungsmethode war nicht nachvollziehbar. Als Ansätze des SMF fand der SRH in verschiedenen Unterlagen Werte zwischen 20 - 23, 48 und 156 Mio. DM vor.

Ein Neubau wäre langfristig günstiger gewesen als die Übernahme des sanierten Stadtpalais. Insoweit wurde dem Erwerb eines schon früher als Gerichtsgebäude genutzten Bauwerks aus der Zeit der Jahrhundertwende der Vorzug gegeben. Ob historische Bausubstanz weiter genutzt werden soll, ist gerade auch bei staatlicher Verwendung ein bedeutsamer Gesichtspunkt, wenn über den Erwerb einer Liegenschaft zu entscheiden ist. Ökonomische Erwägungen dürfen dabei nicht völlig außer Betracht bleiben. Sie wiegen um so schwerer, je weniger bedeutsam das Bauwerk ist.

Auch der SRH geht davon aus, daß es richtig war, den Uniturm mittelfristig zu verwerten. Er ist für staatliche Zwecke nicht wirtschaftlich nutzbar. Die Verwendungsmöglichkeiten Privater für diese Immobilie erscheinen besser. Der Freistaat verfügt nicht über das gleiche Vermarktungspotential.

Bedenken gegen das Geschäft ergeben sich aus dem Zeitpunkt, zu dem seine Wirkungen eintreten sollten. Der Uni-Neubau stand noch nicht zur Verfügung. Die Anmietung in der Angerstraße kann nicht zeitgleich zur Bezugsfertigkeit des Stadtpalais beendet werden. Durch den Eigentumsübergang zum 31.12.1996 entstanden Zahlungspflichten für eine Zwischenanmietung, die bei einem späteren Wirksamwerden hätten vermieden werden können.

Es war zu bedenken, daß der Uniturm in seinem Zustand für den Freistaat als Eigentümer ein potentiellies Finanzrisiko war. Dessen Größenordnung ermittelte das SMF jedoch nicht überzeugend. So ging in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die der Entscheidungsfindung zu-

grunde gelegt worden ist, ein Sanierungsaufwand in Höhe von 28,6 Mio. DM ohne ausreichende Untersetzung ein.

Sicherlich konnte niemand garantieren, daß ein Vertragsschluß 2002 zum Verkehrswert zustande kommt. Beim Augustusplatz handelt es sich jedoch um die Toplage in Leipzig. Allein das Grundstück hat einen Wert von 29 Mio. DM. Im Immobiliengeschäft ist der Grundstückswert der maßgebliche Faktor. Die Möglichkeit eines späteren Verkaufs mit einem besseren Ergebnis wäre nach Ansicht des SRH nicht als unwahrscheinlich einzuschätzen gewesen.

Bei einer abschließenden Bewertung ist zu beachten, daß das Gutachten zwangsläufig mit Annahmen arbeiten mußte. Wie bei jeder Prognose ist das Eintreten der unterstellten plausiblen Annahmen mit Unsicherheit verbunden.

Es ist nicht auszuschließen, daß der wirtschaftlichsten Alternative - Neubau und späterer Verkauf des Uniturms - zu wenig Realisierbarkeit beigemessen wurde. Sie hätte, langfristig gesehen, die größten Vorteile versprochen.

Der Tausch kann als wirtschaftlich vertretbar angesehen werden, wenn das Risiko, das mit einer späteren Veräußerung verbunden war, als außergewöhnlich hoch eingestuft werden mußte. Für die Einschätzung dieses Risikos muß den Entscheidenden ein Spielraum zugebilligt werden. Angesichts der gegebenen Unsicherheitsfaktoren scheint er insoweit nicht überschritten worden zu sein.

gez. Dr. Koehn
Präsident

gez. Theobald
Vizepräsident

gez. Dr. Augstein
Rechnungshofdirektor

gez. Kämper
Rechnungshofdirektor

gez. Dr. Binus
Rechnungshofdirektor

gez. Dr. Krebs
Rechnungshofdirektor

Beglaubigt

Mähler
Angestellte



A: Alternative „Tausch“

A 1: Betrachtungsperspektive bis zur Fertigstellung des Uni-Neubaus Beethovenstraße - Mietzeit im Uni-Turm 18 Monate

	1996 (Eigentumsübertragung Uni-Turm) -20.000.000	1997	1998 (Baubeginn Beethovenstraße)	1999	2000	2001	2002	2003 (Fertigstellung Beethovenstraße)	Barwerte
(1) Verkehrswert Uni-Turm									
(2) Verkehrswert Stadtpalais									
(3) Miete Uni-Turm (15 DM*14.000 qm)		-2.520.000	80.500.000						-20.000.000
(4) Bewirtschaftungskosten Uni-Turm		-2.317.775	-1.260.000						71.644.713
(5) Versicherung Uni-Turm		266.667	-1.158.888						-3.498.754
(6) Sanierungs-/Instandhaltungskosten Uni-Turm		9.450.000	-1.133.333						-3.217.986
(7) Umzugskosten Uni-Turm (altes) Amtsgericht - Stadtpalais			140.000						-18.365.094
(8) Umzugskosten Uni-Turm (altes) Amtsgericht			500.000						-124.600
(9) Miete für das (alte) Amtsgericht		4.288.320	-4.288.320	-4.288.320	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000		-44.998
(10) Bewirtschaftungskosten (altes) Amtsgericht		187.919	-387.193	-387.193	-387.193	-387.193	-387.193		-16.310.445
(11) Umzugskosten (altes) Amtsgericht - Beethovenstraße									-1.903.954
(12) Restwert Stadtpalais (nach 70 Jahren: 1.257.143 DM)								-300.000	-199.517
									21.280
									7.230.407

A 2: Betrachtungsperspektive bis zur Fertigstellung des Uni-Neubaus Beethovenstraße - Mietzeit im Uni-Turm 6 Jahre

	1996 (Eigentumsübertragung Uni-Turm) -20.000.000	1997	1998 (Baubeginn Beethovenstraße)	1999	2000	2001	2002	2003 (Fertigstellung Beethovenstraße)	Barwerte
(13) Verkehrswert Uni-Turm									
(14) Verkehrswert Stadtpalais									
(15) Miete Uni-Turm (15 DM*14.000 qm)		-2.520.000	80.500.000						-20.000.000
(16) Bewirtschaftungskosten Uni-Turm		-2.317.775	-2.520.000	-2.520.000	-2.520.000	-2.500.000	-2.520.000		71.644.713
(17) Versicherung Uni-Turm		266.667	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775		-12.391.657
(18) Sanierungs-/Instandhaltungskosten Uni-Turm		9.450.000	-266.667	-266.667	-266.667	-266.667	-266.667		-11.397.251
(19) Umzugskosten (altes) Amtsgericht - Stadtpalais			-140.000						-1.311.288
(20) Miete für das (alte) Amtsgericht (auslaufend)		4.288.320	-4.288.320	-2.501.520	-2.501.520	-1.322.232	0		-18.365.094
(21) Bewirtschaftungskosten im (alten) Amtsgericht		387.193	-387.193	-225.863	-225.863	-119.385	0		-124.600
(22) Umzugskosten Uni-Turm - Beethovenstraße									-124.600
(23) Restwert Stadtpalais (nach 70 Jahren: 1.257.143 DM)								-575.000	-1.167.632
									-382.408
									21.280
									-6.405.922

B: Alternative „Kein Tausch“; Uni bleibt bis zur Fertigstellung des Neubaus im Uni-Turm; Anschl. Verkauf des Uni-Turms

	1996 (Eigentumsübertragung Uni-Turm) -14.300.000	1997	1998 (Baubeginn Beethovenstraße)	1999	2000	2001	2002	2003 (Fertigstellung Beethovenstraße)	Barwerte
(24) Sanierungs-/Instandhaltungskosten Uni-Turm									
(25) Bewirtschaftungskosten Uni-Turm		-14.300.000							
(26) Umzugskosten Uni-Turm - Beethovenstraße		-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775	-2.317.775		-27.790.566
(27) Miete (altes) Uni-Turm (optim. progn. Verkehrswert)									-11.397.251
(28) Miete (altes) Uni-Turm (optim. progn. Verkehrswert) DM Monatsmiete									-382.408
(29) Bewirtschaftungskosten (altes) Amtsgericht (Alternativkosten - 6 Jahre)		-387.193	-387.193	-387.193	-387.193	-387.193	-387.193		31.922.741
									-39.322.905
									-1.903.954
									-48.874.342

Kalkulationszinssatz: 6 % pro Jahr

Plakoda Kosten-Ermittlung

Sanierung des Universitätshochhauses (Übersicht):

Anlage 2.1: Ansatz 1 nach der BGFG

Anlage 2.2: Ansatz 2 nach der NF

Anlage 2.3: Ansatz 3 nach dem BRI

Anlage 2.4: Vergleichsberechnung Hochhaus

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: UNI-Hochhaus Leipzig
Bemessungsgröße: BGFa = 41.551 m²

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/BGFa = 3.821 DM/m² (Mittelwert aus 6 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,6	952.598
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	63,6	101.010.481
400	Bauwerk - Technische Anlagen	36,4	57.755.890
500	Außenanlagen	1,8	2.857.795
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,8	1.270.131
700	Baunebenkosten	9,2	14.606.506
BWK	Bauwerkskosten	100,0	158.766.371
GBK	Gesamtbaukosten	112,4	178.453.401

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% BGFa	BWK-Kennwert
HNFa	Hauptnutzfläche	20.310 m ²	48,8	7.817 DM/m ²
NFa	Nutzfläche	22.949 m ²	55,2	6.918 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	5.476 m ²	13,1	
VFa	Verkehrsfläche	9.436 m ²	22,7	
NGFa	Nettogrundfläche	37.861 m ²	91,1	4.192 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	41.5512 m ²	100,0	3.821 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	169.113 m ³		939 DM/m ³

Bauwerksgruppe 22
BGF 20.000 - 100.000 m²
GZ 10 - 40

ab Bj. 65

6 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/IWB

ONL	* Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	BGFa
2	* Marburg/Geisteswissenschaftliches Institut	2210	HE	25.791
634	* Stuttgart-Vaihingen/NWZ, 1. BA Anorgan. Chem.	2250	BW	51.019
1502	* Stuttgart-Vaih./NWZ, 2. BA, Phys. u. Mathemat.	2230	BW	57.101
1975	* Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geistesw. Fachber.	2210	HE	32.081
2118	* Berlin/Staatliche Ingenieurschule Beuth	2230	BE	22.877
2724	* Heidelberg/Stift. Deutsch. Krebsforsch. Zentr.	2250	BW	54.739

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/TWB

Projekt: - UNI-Hochhaus Leipzig
Bemessungsgröße: NFa = 15.905 m²

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/NFa = 6.951 DM/m² (Mittelwert aus 6 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,6	663.334
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	63,1	69.775.235
400	Bauwerk - Technische Anlagen	36,9	40.780.420
500	Außenanlagen	1,9	2.100.557
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,8	884.445
700	Baunebenkosten	9,5	10.502.787
BWK	Bauwerkskosten	100,0	110.555.655
GBK	Gesamtbaukosten	112,8	124.706.778

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% BGFa	BWK-Kennwert
HNFa	Hauptnutzfläche	14.127 m ²	88,8	7.826 DM/m ²
NFa	Nutzfläche	15.905 m ²	100,0	6.951 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	4.061 m ²	25,5	
VFa	Verkehrsfläche	6.543 m ²	41,1	
NGFa	Nettogrundfläche	26.510 m ²	166,6	4.170 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	29.087 m ²	182,8	3.801 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	118.333m ³		934 DM/m ³

Bauwerksgruppe 22
NF 12.000 - 30.000 m²
GZ 10 - 40

ab Bj. 65

6 Vergleichsobjekte

<u>PLAKODA</u>		<u>Markierte Objekte</u>	<u>ZBWB/TWB</u>		
ONL	*	Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	NFa
2	*	Marburg/Geisteswissenschaftliches Institut	2210	HE	16.556
634	*	Stuttgart-Vaihingen/NWZ, 1. BA. Anorgan. Chem.	2250	BW	26.393
1502	*	Stuttgart-Vaih./NWZ, 2. BA. Phys. u. Mathemat.	2230	BW	29.169
1975	*	Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geistesw. Fachber.	2210	HE	18.937
2118	*	Berlin/Staatliche Ingenieurschule Beuth	2230	BE	13.171
2724	*	Heidelberg/Stift. Deutsch. Krebsforsch. Zentr.	2250	BW	26.147

PLAKODA Kosten-Ermittlung ZBWB/TWB

Projekt: UNI-Hochhaus Leipzig
 Bemessungsgröße: BRIa = 147.000 m³

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/BRIa = 937 DM/m³ (Mittelwert aus 6 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,6	826.434
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	63,7	87.759.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen	36,3	49.980.000
500	Außenanlagen	1,8	2.479.302
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,8	1.101.912
700	Baunebenkosten	9,3	12.809.727
BWK	Bauwerkskosten	100,0	137.739.000
GBK	Gesamtbaukosten	112,5	154.956.375

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	BWK-Kennwert
HNFa	Hauptnutzfläche	17.714 m ²	7.776 DM/m ²
NFa	Nutzfläche	19.992 m ²	6.890 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	4.778 m ²	
VF	Verkehrsfläche	8.217 m ²	
NGFa	Nettogrundfläche	32.987 m ²	4.176 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	36.177 m ²	3.807 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	147.000 m ³	937 DM/m ³

Bauwerksgruppe 22
 BRI 80.000 - 300.000 m³
 GZ 10 - 40

ab Bj. 65
 6 Vergleichsobjekte

<u>PLAKODA</u>		<u>Markierte Objekte</u>	<u>ZBWB/IWB</u>		
ONL	*	Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	BRIa
2	*	Marburg/Geisteswissenschaftliches Institut	2210	HE	98.683
634	*	Stuttgart-Vaihingen/NWZ, 1. BA Anorgan. Chem.	2250	BW	210.849
1502	*	Stuttgart-Vaih./NWZ, 2. BA, Phys. u. Mathemat.	2230	BW	226.203
1975	*	Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geistesw. Fachber.	2210	HE	136.704
2118	*	Berlin/Staatliche Ingenieurschule Beuth	2230	BE	95.960
2724	*	Heidelberg/Stift. Deutsch. Krebsforsch. Zentr.	2250	BW	220.970

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: Universitätshochhaus Leipzig
 Bemessungsgröße: BGFa = 41.551 m²

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/BGFa = 4.276 DM/m² (Mittelwert aus 1 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,3	533.016
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	64,6	114.763.862
400	Bauwerk - Technische Anlagen	35,4	62.908.214
500	Außenanlagen	0,9	1.599.049
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,0	0
700	Baunebenkosten	9,7	17.234.191
BWK	Bauwerkskosten	100,0	177.672.076
GBK	Gesamtbaukosten	110,9	197.038.332

Flächen und Rauminhalt:

Flächengliederung		Menge	% BGFa	BWK-Kennwert
HNFa	Hauptnutzfläche	17.659 m ²	42,5	10.061 DM/m ²
NFa	Nutzfläche	24.528 m ²	59,5	7.244 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	0	0	
VFa	Verkehrsfläche	10.600 m ²	25,5	
NGFa	Nettogrundfläche	35.127 m ²	84,5	5.058 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	41.551 m ²	100,0	4.276 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	177.007 m ³		1.004 DM/m ³

Bauwerksgruppe 22
 BRI 20.000 - 100.000 m²
 GZ 40
 Vergleichsobjekt Hochhaus

PLAKODA Ausgewählte Objekte ZBWB/IWB

ONL	* Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	BRIa
1975	* Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geisteswis. Fachber.	2210	HE	32.081

Vergleichsberechnung mit den Werten des Institutsgebäudes aus Frankfurt, das insgesamt 40 Geschosse hat:

BGF	4.276 DM/m ²	41.551 m ²	177.672.076 DM
NF	7.243 DM/m ²	15.905 m ²	115.199.915 DM
BRI	1.003 DM/m ²	147.000 m ²	<u>147.441.000 DM</u>
			440.312.991 DM
BWK gedrittelt			146.770.997 DM

Das ergibt eine Nutzfläche (NF) von 15.905 m² 8.531 DM/m² NF

Sanierungskosten (Betrag wie mit der NF multipliziert und davon 75 % als Sanierungskosten angesetzt):

$$9.228 \text{ DM/m}^2 \text{ NF} \times 15.905 \text{ m}^2 = 146.771.340 \text{ DM}$$

$$\text{davon 75 \%} = 110.078.505 \text{ DM}$$

Kostengliederung	Bauwerkskosten in %		DM
200	Herrichten und Erschließen	0,0	0
300	Bauwerk Baukonstruktion +	100,0	110.078.505
400	Bauwerk Technische Anlagen		
500	Außenanlagen	0,0	0
619	Ausstattung, Sonstiges	0,5	550.393
700	Baunebenkosten	20,5	22.015.701
BWK	Bauwerkskosten	100,0	110.078.505
GBK	Gesamtbaukosten	121,0	132.644.599

Die Gesamtkosten nach der Vergleichsberechnung nur für das Objekt aus Frankfurt liegen damit bei **132.644.599 DM**.

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: Universität Leipzig, Neubau Fakultätsgebäude
Bemessungsgröße: HNFA = 11.400 m²

Kosten: Index 1/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/HNFa = 6.714 DM/m² (Mittelwert aus 24 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	1,3	995.015
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	68,0	52.063.800
400	Bauwerk - Technische Anlagen	32,0	24.475.800
500	Außenanlagen	3,1	2.372.728
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,3	229.619
700	Baunebenkosten	11,5	8.802.054
BWK	Bauwerkskosten	100,0	76.539.600
GBK	Gesamtbaukosten	116,2	88.939.016

GBK/m² HNF 7.801,66 DM HNF

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% HNFa	BWK-Kennwert
HNFA	Hauptnutzfläche	11.400 m ²	100,0	6.714 DM/m ²
NFA	Nutzfläche	12.728 m ²	111,6	6.013 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	2.258 m ²	19,8	
VFa	Verkehrsfläche	5.113 m ²	44,8	
NGFa	Nettogrundfläche	20.099 m ²	176,3	3.808 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	22.501 m ²	197,3	3.402 DM/m ²
BRJa	Bruttorauminhalt	91.086 m ³		840 DM/m ³

Bauwerksgruppe 22

HNFA 8.000 - 15.000 m²

ab Bj. 65

24 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/IWB

ONL	* Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	HNFa
2	* Marburg/Geisteswissenschaftliches Institut	2210	HE	14.677
5	* Darmstadt/Fakultät für Architektur 1101	2220	HE	10.877
265	* Darmstadt/Inst. Geb. f. d. Fak. Maschinenbau	2230	HE	14.037
369	* Karlsruhe/Inst. Geb., Anorgan. Chemie d. Uni	2250	BW	9.097
461	* Hamburg-Flottbek.Inst. f. Allg. Botanik d. Uni	2250	HH	11.229
490	* Heidelberg/Seminargebäude und Mensa	2210	BW	10.645
964	* Osnabrück/Inst. f. Biologie m. Gewächshäusern	2250	NI	8.071
1001	* Osnabrück/Inst. f. Physik m. Ergänz. Chemie	2230	NI	9.676
1049	* Kassel/Gesamthochsch., Wirtsch.-Sozialw. A-C	2210	HE	11.016
1107	* München/Geisteswissensch. Institut m. Tiefg.	2210	BY	13.013
1405	* Tübingen/Naturw. Inst. II B, Chemie	2250	BW	8.186
1406	* Tübingen/Naturw. Inst. II E, Biologie	2250	BW	8.735
1442	* Tübingen/Naturw. Institute II, Chemie, BT A	2250	BW	10.410
1443	* Tübingen/Inst. f. Mathematik u. Physik, BT C	2230	BW	8.082
1975	* Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geistesw. Fachber.	2210	HE	13.636
2118	* Berlin/Staatliche Ingenieurschule Beuth	2230	BE	12.365
2119	* Bonn Pädagogische Hochschule	2210	NW	11.548
2154	* Heidelberg/Seminargeb. PH, (PH-Sonderpr. 4)	2210	BW	8.527
2434	* Kassel Gesamthochschule	2220	HE	11.462
2651	* Mannheim Geistw. Wiss. Inst., Uni, (PH-Sonderp)	2210	BW	10.620
2785	* Braunschweig Technische Universität Chemie	2250	NI	8.732
3225	* Konstanz Uni, Biologie Ost, Betriebsstufe C	2250	BW	9.496
3308	* Tübingen Seminargeb. Geisteswissenschaften	2210	BW	13.114
3586	* Bayreuth Naturwissenschaften 2 der Uni	2220	BY	11.596

PLAKODA Kosten-Ermittlung ZBWB/IWB

Projekt: Universität Leipzig, Neubau Fakultätsgebäude
 Bemessungsgröße: HNFA = 11.400 m²

Kosten: Index 1/96 = 166,2 (1980 = 100)
 BWK/HNFA = 6.367 DM m² (Mittelwert aus 9 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	1,9	1.379.092
300	Bauwerk - Baukonstruktion	75,4	54.697.200
400	Bauwerk - Technische Anlagen	24,6	17.886.600
500	Außenanlagen	2,7	1.959.763
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,1	72.584
700	Baunebenkosten	11,9	8.637.472
BWK	Bauwerkskosten	100,0	72.583.800
GBK	Gesamtbaukosten	116,6	84.632.711
GBK/m ² HNF			7.423,92 DM/HNF

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% HNFA	BWK-Kennwert
HNFA	Hauptnutzfläche	11.400 m ²	100,0	6.367 DM/m ²
NFA	Nutzfläche	13.356 m ²	117,1	5.434 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	925 m ²	8,1	
VFa	Verkehrsfläche	5.742 m ²	50,3	
NGFa	Nettogrundfläche	20.023 m ²	175,6	3.625 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	23.087 m ²	202,5	3.144 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	91.200 m ³		796 DM/m ³

Bauwerksgruppe 221
 HNFA 8.000 - 15.000 m²
 ab Bj. 65
 9 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/TWB

ONL	*	Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	HNFa
2	*	Marburg/Geisteswissenschaftliches Institut	2210	HE	14.677
490	*	Heidelberg/Seminargebäude und Mensa	2210	BW	10.645
1049	*	Kassel/Gesamthochsch., Wirtsch.-Sozialw. A - C	2210	HE	11.016
1107	*	München/Geisteswissensch. Institut m. Tiefg.	2210	HE	13.013
1975	*	Frankfurt/Mehrzweckgeb. f. Geistesw. Fachber.	2210	HE	13.636
2119	*	Bonn/Pädagogische Hochschule	2210	NW	11.548
2154	*	Heidelberg/Seminargeb. PH, (PH-Sonderpr. 4)	2210	BW	8.527
2651	*	Mannheim/Geist. Wiss. Inst., Uni, (PH-Sonderpr)	2210	BW	10.620
308	*	Tübingen/Seminargeb. Geisteswissenschaften	2210	BW	13.114

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: Universität Leipzig, Neubau Fakultätsgebäude
Bemessungsgröße: HNFa = 11.400 m²

Kosten: Index 1/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/HNFa = 5.948 DM/m² (Mittelwert aus 3 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	0,5	339.036
300	Bauwerk - Baukonstruktion	79,8	54.138.600
400	Bauwerk - Technische Anlagen	20,2	13.668.600
500	Außenanlagen	3,5	2.373.252
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,1	67.807
700	Baunebenkosten	9,8	6.645.106
BWK	Bauwerkskosten	100,0	67.807.200
GBK	Gesamtbaukosten	113,9	77.232.401
GBK/m ² HNF			6.774,77 DM HNF

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% HNFa	BWK-Kennwert
HNFa	Hauptnutzfläche	11.400 m ²	100,0	5.948 DM/m ²
NFa	Nutzfläche	12.436 m ²	109,0	5.452 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	3.108 m ²	27,2	
VFa	Verkehrsfläche	5.067 m ²	44,4	
NGFa	Nettogrundfläche	20.610 m ²	180,7	3.290 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	22.615 m ²	198,3	2.998 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	89.718 m ³		756 DM/m ³

Bauwerksgruppe 222
HNFa 8.000 - 15.000 m²
ab Bj. 65
3 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/IWB

ONL	*	Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	HNFa
5	*	Darmstadt/Fakultät für Architektur 1101	2220	HE	10.877
2434	*	Kassel/Gesamthochschule	2220	HE	11.462
3586	*	Bayreuth/Naturwissenschaften 2 der Uni	2220	BY	11.596

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: Universität Leipzig, Neubau Fakultätsgebäude
Bemessungsgröße: HNFA = 11.400 m²

Kosten: Index 1/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/HNFA = 6.546 DM/m² (Mittelwert aus 4 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	1,2	895.492
300	Bauwerk - Baukonstruktion	63,6	47.458.200
400	Bauwerk - Technische Anlagen	36,4	27.166.200
500	Außenanlagen	2,5	1.865.610
619	Ausstattung (Sonstiges)	1,0	746.244
700	Baunebenkosten	9,9	7.387.816
BWK	Bauwerkskosten	100,0	74.624.400
GBK	Gesamtbaukosten	114,6	85.519.563
GBK/m ² HNF			7.501,71 DM HNF

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% HNFA	BWK-Kennwert
HNFA	Hauptnutzfläche	11.400 m ²	100,0	6.546 DM/m ²
NFA	Nutzfläche	11.989 m ²	105,1	6.546 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	1.955 m ²	17,1	
VFa	Verkehrsfläche	4.473 m ²	39,2	
NGFa	Nettogrundfläche	18.418 m ²	161,5	4.052 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	20.220 m ²	177,3	3.691 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	83.334 m ³		895 DM/m ³

Bauwerksgruppe 223

HNFA 8.000 - 15.000 m²

ab Bj. 65

4 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/IWB

ONL	*	Gemeinde/Kurzbezeichnung der Baumaßnahme	BWZ	BLK	HNFa
265	*	Darmstadt/Inst. Geb. f. d. Fak. Maschinenbau	2230	HE	14.037
1001	*	Osnabrück/Instit. f. Physik m. Ergänz. Chemie	2230	NI	9.676
1443	*	Tübingen/Inst. f. Mathematik u. Physik, BT C	2230	BW	8.082
2118	*	Berlin/Staatliche Ingenieurschule Beuth	2230	BE	12.365

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/TWB

Projekt: Stadtpalais Leipzig
Bemessungsgröße: Nfa = 10.890 m²

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/NFa = 4.600 DM/m² (Mittelwert aus 5 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	2,1	1.051.974
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	79,3	39.726.720
400	Bauwerk - Technische Anlagen	20,7	10.367.280
500	Außenanlagen	6,6	3.306.204
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,4	200.376
700	Baunebenkosten	13,7	6.862.878
BWK	Bauwerkskosten	100,0	50.094.000
GBK	Gesamtbaukosten	122,8	61.515.432

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% Nfa	BWK-Kenntwert
HNfa	Hauptnutzfläche	8.234 m ²	75,6	6.084 DM/m ²
Nfa	Nutzfläche	10.890 m ²	100,0	4.600 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	1.008 m ²	9,2	
VFa	Verkehrsfläche	3.877 m ²	35,6	
NGFa	Nettogrundfläche	15.775 m ²	144,8	3.175 m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	17.915 m ²	164,5	2.796 DM/m ²
BRJa	Bruttorauminhalt	64.687 m ³		774 DM/M ³

Bauwerksgruppe 121 Gerichtsgebäude

Nfa 5.000 - 15.000 m²

ab Bj. 65

5 Vergleichsobjekte

PLAKODA Markierte Objekte ZBWB/IWB

ONL	* Gemeinde/Kurzbezeichnung	BWZ BLK	NFa
673	* Münster/Landgericht 1. BA, Am Stadtgraben 10	1210 NW	14.280
827	* Darmstadt/Verwaltungsgeb. Landessoz.gerichg	1210 HE	5.940
2260	* Siegburg/Amtsgericht	1210 NW	9.092
2466	* Siegen/Land- und Amtsgericht	1210 NW	8.306
3093	* Iserlohn/Amtsgericht	1210 NW	5.606

PLAKODA

Kosten-Ermittlung

ZBWB/IWB

Projekt: Unterbringung Amtsgericht Leipzig, Gerichtsgebäude
Bemessungsgröße: HNFA = 9.642 m²

Kosten: Index 11/96 = 166,2 (1980 = 100)

BWK/NFA = 4.984 DM/m² (Mittelwert aus 20 Vergleichsobjekten)

Kostengliederung		% BWK	DM
200	Herrichten und Erschließen	3,0	1.431.258
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	80,6	38.461.938
400	Bauwerk - Technische Anlagen	19,4	9.246.678
500	Außenanlagen	7,9	3.768.981
619	Ausstattung (Sonstiges)	0,3	143.126
700	Baunebenkosten	13,6	6.488.372
BWK	Bauwerkskosten	100,0	47.708.616
GBK	Gesamtbaukosten	124,8	59.540.353

Flächen und Rauminhalt

Flächengliederung		Menge	% HNFA	BWK-Kennwert
HNFA	Hauptnutzfläche	9.642 m ²	100,0	4.948 DM/m ²
NFA	Nutzfläche	11.982 m ²	124,2	3.982 DM/m ²
FFa	Funktionsfläche	749 m ²	7,7	
VFa	Verkehrsfläche	4.112 m ²	42,6	
NGFa	Nettogrundfläche	16.844 m ²	174,6	2.832 DM/m ²
BGFa	Bruttogrundfläche	19.713 m ²	204,4	2.420 DM/m ²
BRIa	Bruttorauminhalt	65.758 m ³		726 DM/M ³

Bauwerksgruppe 121

HNFA 2.000 - 15.000 m²

20 Vergleichsobjekte

PLAKODA Ausgewählte Objekte ZBWB/IWB

ONL	* Gemeinde/Kurzbezeichnung	BWZ BLK	HNFa
21	* Bad Homburg/Amtsgericht	1210 HE	2.047
223	* Wolfsburg/Amtsgerichtsgebäude	1210 NI	2.620
235	* Wolfsburg/Amtsgericht u. Hausmeisterwohnung	1210 NI	2.703
351	* Lemgo/Amtsgericht	1210 NW	3.427
353	* Viersen/Amtsgericht	1210 NW	2.654
669	* Kerpen/Amtsgericht	1210 NW	2.896
673	* Münster/Landgericht, 1. BA, Am Stadtgraben 10	1210 NW	7.496
827	* Darmstadt/Verwaltungsgeb. Landesoz.gericht	1210 HE	4.220
1228	* Deggendorf/Amtsgericht, Erweiterung	1210 BY	3.585
2179	* Hamm/Landesarbeits- und Arbeitsgericht	1210 NW	2.125
2260	* Siegburg/Amtsgericht	1210 NW	8.273
2466	* Siegen/Land- und Amtsgericht	1210 NW	7.487
2825	* Rotenburg/Amtsgericht	1210 NI	2.002
3007	* Dieburg/Amtsgericht	1210 HE	2.602
3010	* Bad Vilbel/Amtsgericht mit Tiefgarage	1210 HE	2.793
3039	* Iserlohn/Amtsgericht	1210 NW	4.114
3438	* Northeim/Amtsgericht	1210 NI	2.263
3714	* Langen/Amtsgericht Dienstgebäude + Hausm. Wohnung	1210 NI	2.174
3803	* Kitzingen/Amtsgericht	1210 BY	2.029
3869	* Wipperfürth/Amtsgericht	1210 NW	2.136