

Anlagen zur Ergänzenden Vorlage
zu TOP 8:
Konzeptstudie mit den Varianten 1-4

KONZEPTSTUDIE STERNSTRASSE 2

Bauvorhaben:	Neubau Wohnhaus + Tiefgarage Sternstraße 2 39104 Magdeburg
Bauherr:	Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt Sternstraße 3 39104 Magdeburg
Planung:	arc architekturconcept GmbH Zum Domfelsen 1 39104 Magdeburg
Datum:	03.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS

VARIANTE 1	+ Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2 + Parken oberirdisch
VARIANTE 2	+ Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2 + Parken oberirdisch + Tiefgarage
VARIANTE 3	+ Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2 + Parken oberirdisch + Tiefgarage mit Doppelparksystem + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1
VARIANTE 4	+ Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2 + Parken oberirdisch + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1

HALLISCHE STRAÙE

Hallische Straße 1

HASSEL-
BACHPLATZ

Hallische Straße 3
"Polizeidirektion MD"

Hasselbachplatz 3
"Sparkasse"

Parken
oberirdisch

514/1

515/1

364/1

Neubau WH
Sternstraße 2

Sternstraße 3
"SGSA"

Baulast: 0,4*H
A=20,88m²

Variante 1

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 243,12m²
Befestigte Fläche: 609,35m²
+ Fläche unter 1.OG WH: 45,76 m²

BGF (alle Geschosse): 2.139,05m²
MFL (alle Geschosse): 1.292,01m²

Stpl. erf.: 27
Stpl. möglich: 22

erf. Ablöse Stpl.: 5

STERNSTRASSE



Bauaufgabe:
Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:
Architekt: _____
Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:
Bauherr: _____
xxx
xxx/xxx

Planung:
arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chiem Schapper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 59 | Tel: 03841 588520 | info@arc-architektur.de
33603 Halberstadt | Fax: 03841 588589 | www.arc-architektur.de

Lageplan/Abstandsflächen
M 1:250 03.09.2018

V1-01-1



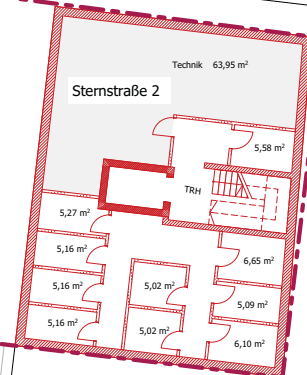
HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Polizeidirektion MD
Haus 4

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

21,45°



SGSA
Sternstraße 3

Variante 1

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch

Grundstück: **852,47m²**

Bebaute Fläche: **243,12m²**

Befestigte Fläche: **609,35m²**

+ Fläche unter 1.OG WH: 45,76 m²

BGF (alle Geschosse): **2.139,05m²**

MFL (alle Geschosse): **1.292,01m²**

Stpl. erf.: **27**

Stpl. möglich: **22**

erf. Ablöse Stpl.: **5**

STERNSTRASSE



Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax. xxx xxx

Planung:

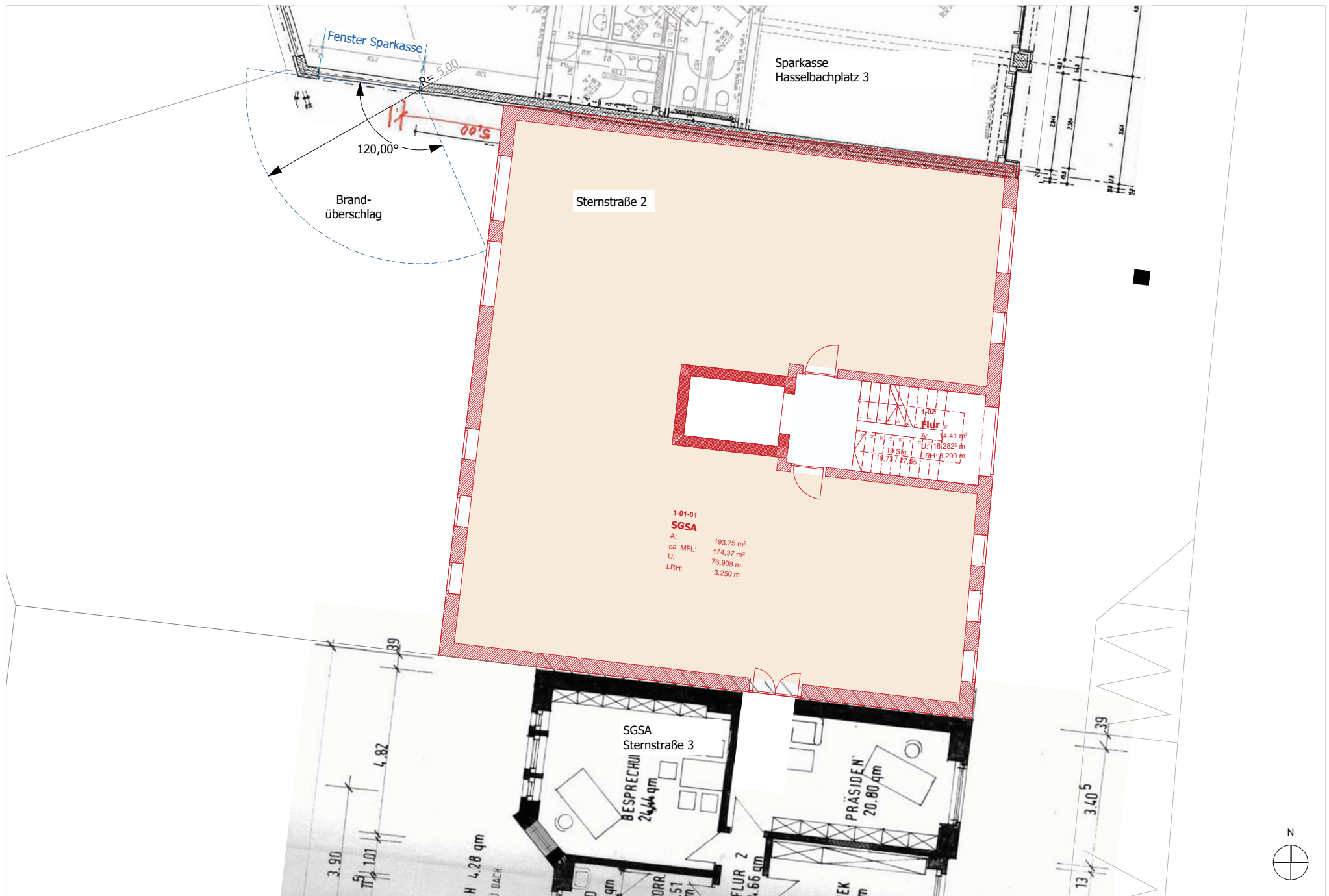
arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chemie Architekten BDA
Spiegelstraße 68 | Tel. 03841 500020
38603 Halberstadt | Fax. 03841 500009 | info@arc-architektur.de
www.arc-architektur.de

Kellergeschoss

M 1:250

03.09.2018

V1-01-3



Bauauftrag:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax. xxx xxx

Planung

arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Chiem Schapper Freie Architekten BDA
Sparkassenstr. 10 | Tel. 03841 568552 | info@arc-architektur.de
33603 Hasselbach | Fax. 03841 568559 | www.arc-architektur.de

Grundriss 1.OG

M 1:100

30.08.2018

V1-02-1-1

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

Sternstraße 2

Gebäudekante
Neubau

Gebäudekante
ehemals



Bauaufgabe

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx
xxx | Fax. xxx

Planung

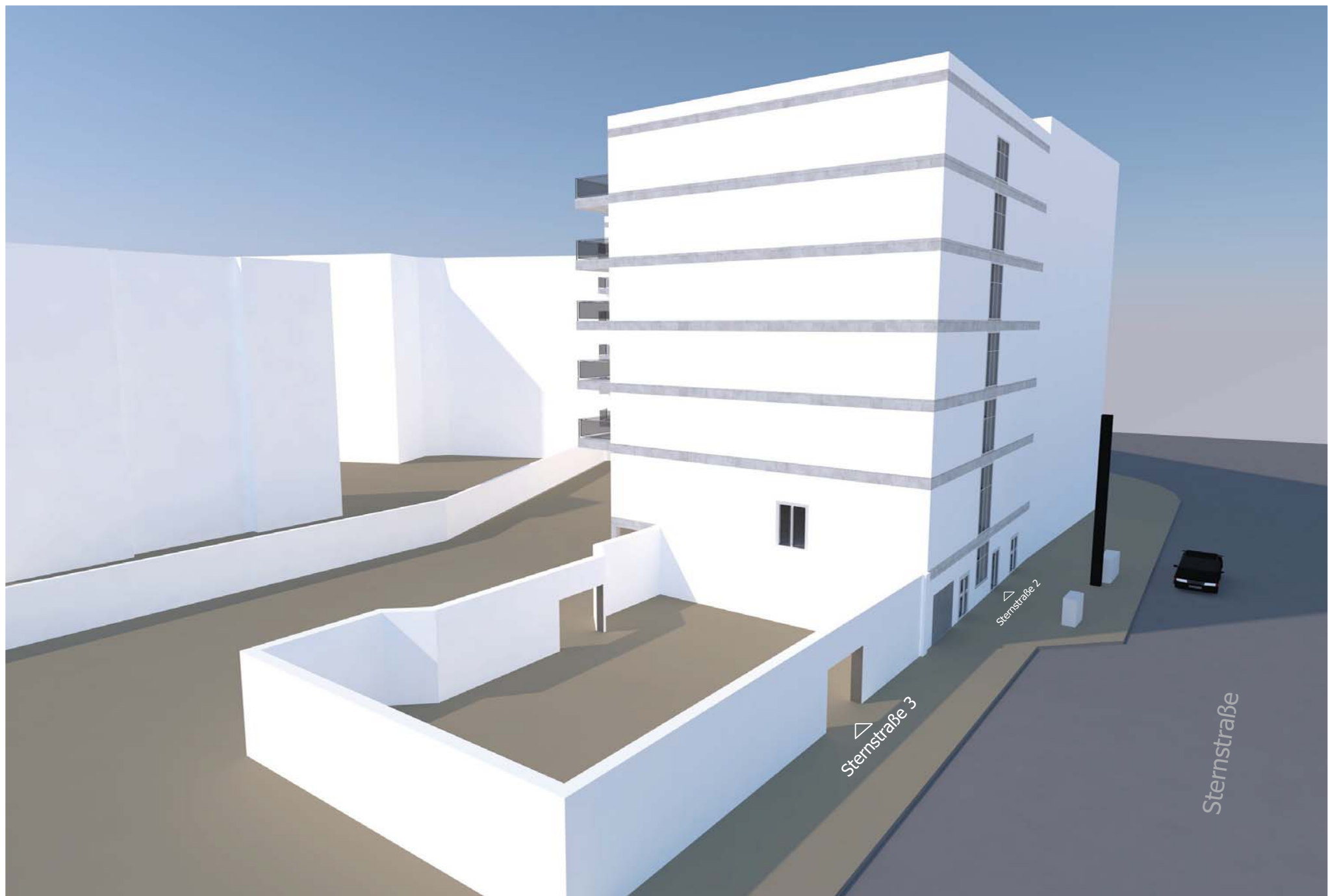
arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Chemie Freie Architekten BDA
Sieggenstraße 59 | Tel. 03841 56859 | info@arc-architektur.de
33603 Hasselbach | Fax. 03841 56859 | www.arc-architektur.de

Schnitt A-A

M 1:125

30.08.2018

V1-03-1



Bauaufgabe

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

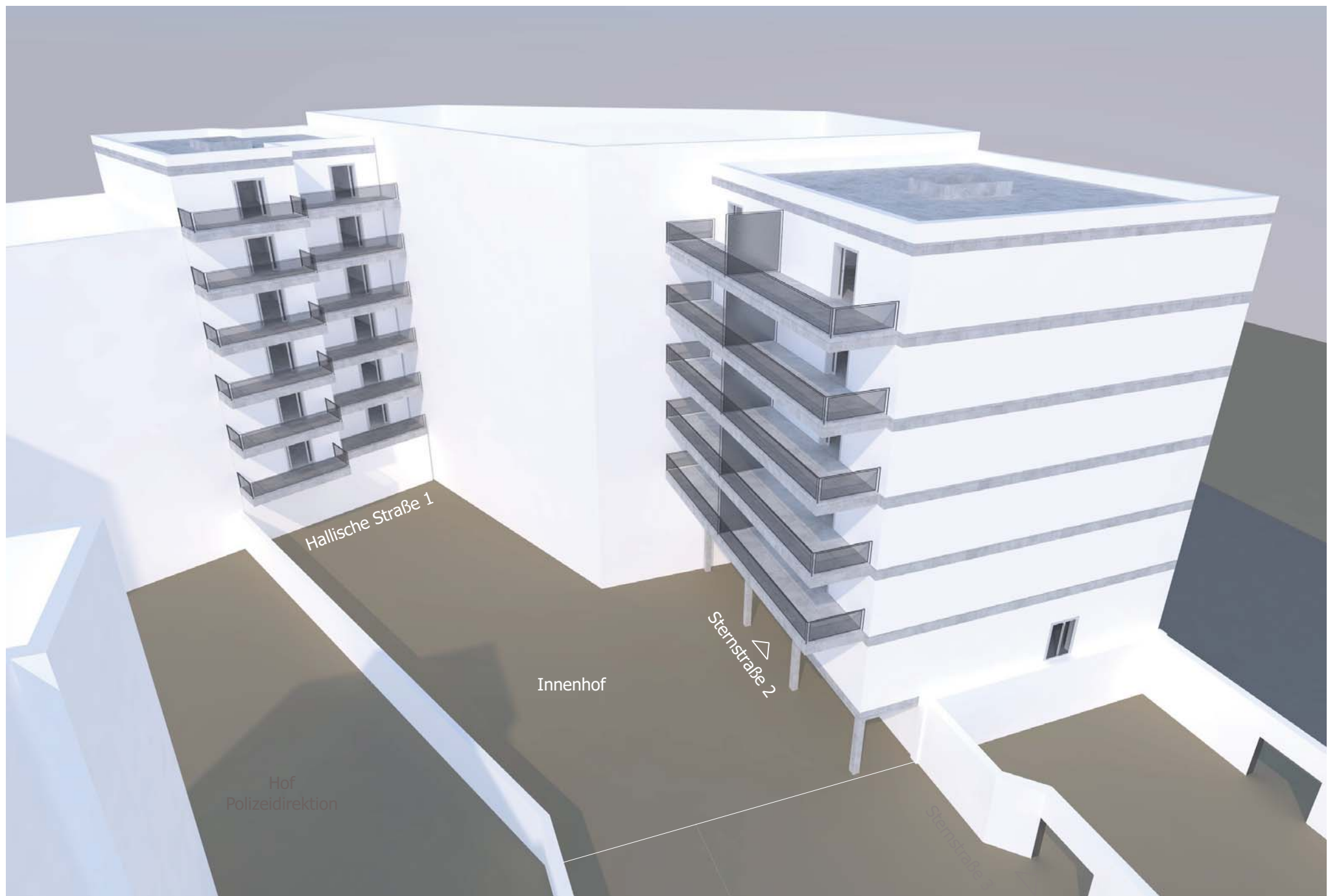
xxx xxx
xxxxx | Tel. xxx xxx |
Fax. xxx xxx

Planung

arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Oheim Schaper Freie Architekten BDA
Siegelerstraße 66 | Tel. 038431 500050 | info@arc-architektur.de
33603 Halberstadt | Fax. 038431 500099 | www.arc-architektur.de

Perspektive Sternstraße
M 22.08.2018

V-05-1



Baugruben

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
xxxxxx | Fax. xxx xxx

Planung

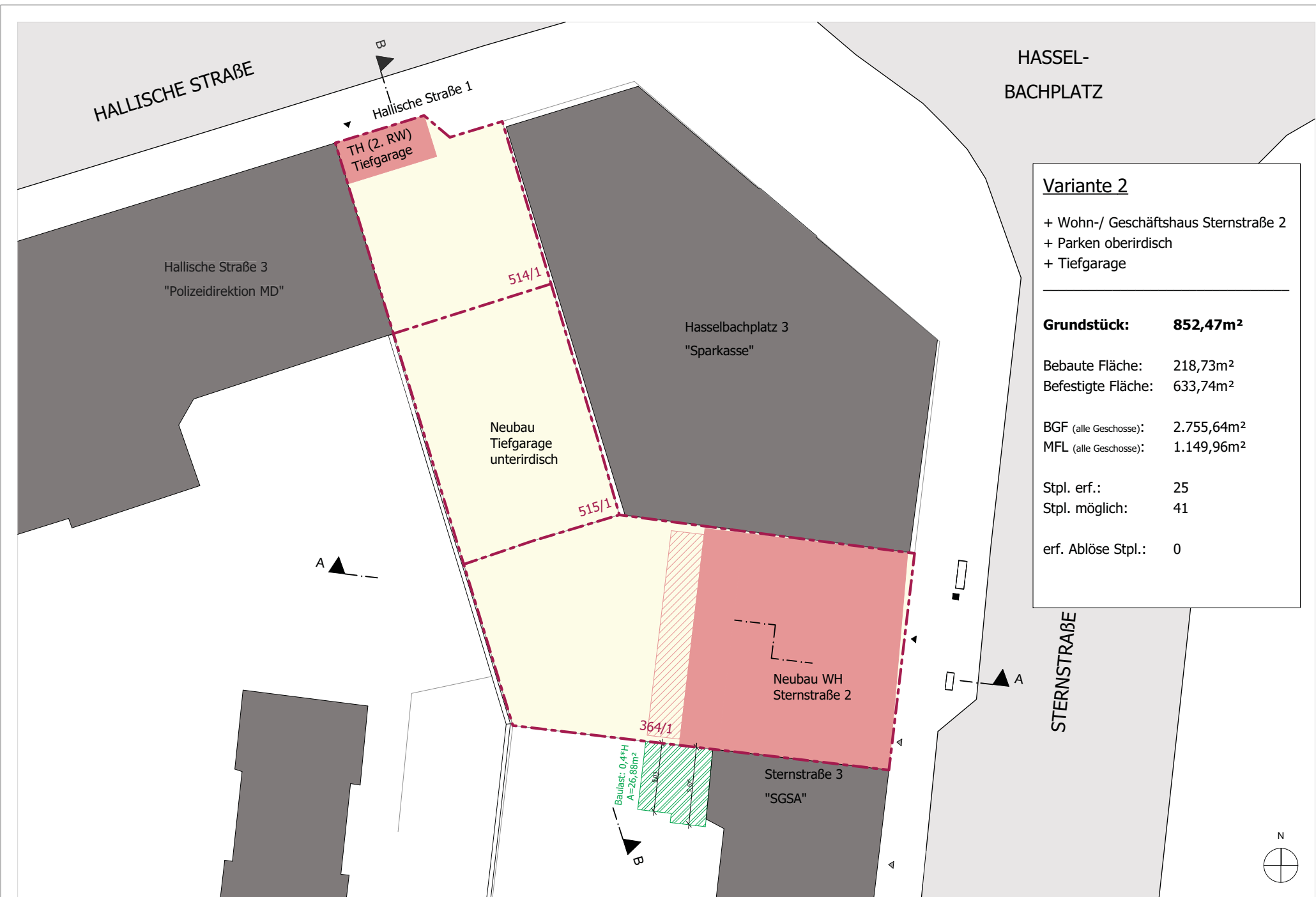
arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Oheim Schaper Freie Architekten BDA
Seidenstraße 10 | Tel. 03841 588555 | info@arc-architektur.de
33603 Halberstadt | Fax. 03841 588559 | www.arc-architektur.de

Perspektive Innenhof

M

22.08.2018

V-05-2



Variante 2

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 218,73m²

Befestigte Fläche: 633,74m²

BGF (alle Geschosse): 2.755,64m²

MFL (alle Geschosse): 1.149,96m²

Stpl. erf.: 25

Stpl. möglich: 41

erf. Ablöse Stpl.: 0

Baugröße:
Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

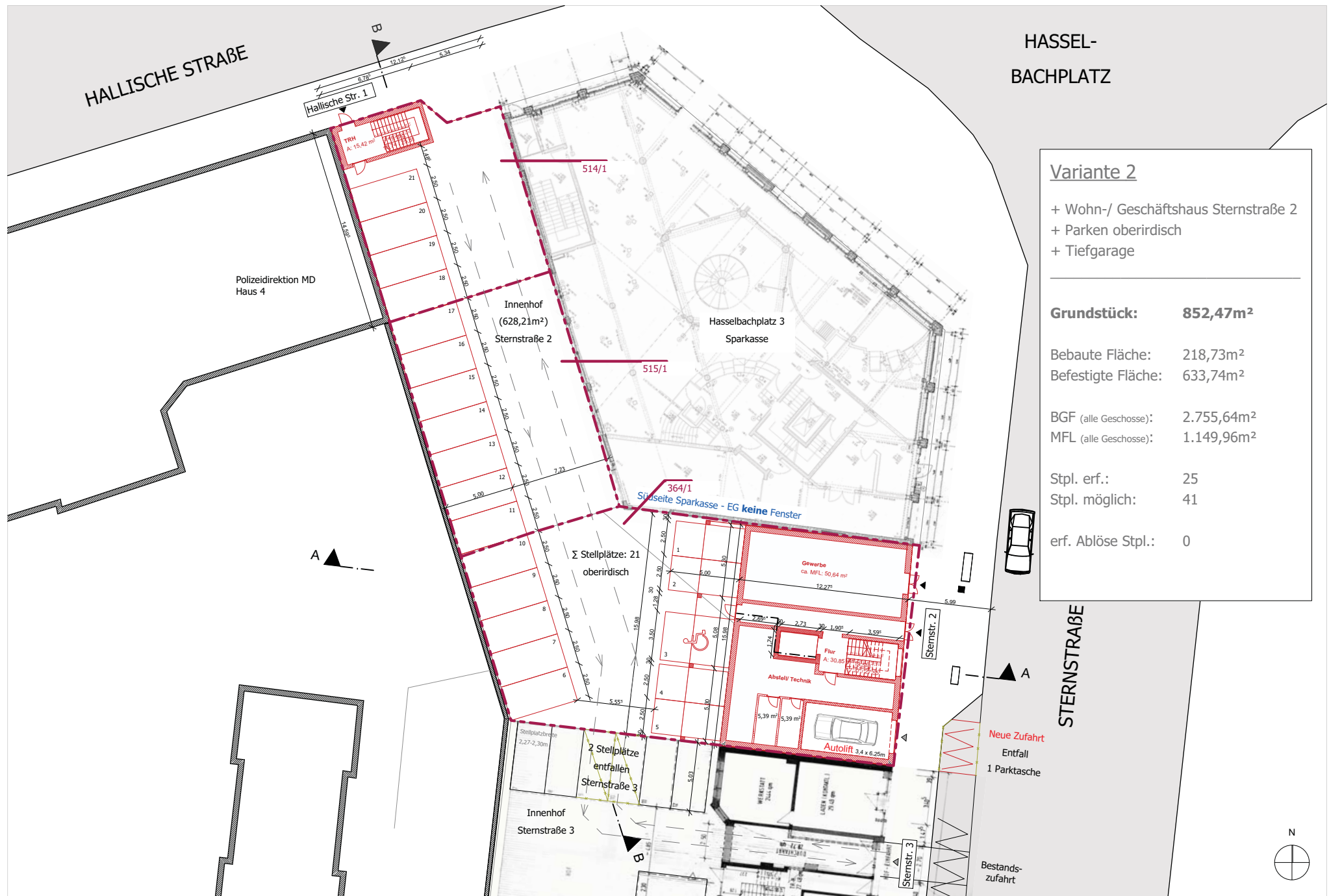
Unterschriften:
Architekt
Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:
Bauherr
xxx
xxx
Tel. xxx
Fax. xxx

Planung:
arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chemie Schaper Freie Architekten BDA
Sternstraße 24
38100 Halberstadt
Tel. 03841 500020
Fax. 03841 500009
info@arc-architektur.de
www.arc-architektur.de

Lageplan/Abstandsflächen
M 1:250
03.09.2018

V2-01-1



HASSEL-
BACHPLATZ

Variante 2

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 218,73m²

Befestigte Fläche: 633,74m²

BGF (alle Geschosse): 2.755,64m²

MFL (alle Geschosse): 1.149,96m²

Stpl. erf.: 25

Stpl. möglich: 41

erf. Ablöse Stpl.: 0

STERNSTRASSE

Neue Zufahrt
Entfall
1 Parktasche

Bestands-
zufahrt



Bearbeitung:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx | Fax. xxx xxx

Planung:

arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Chemie Schapper Freie Architekten BDA
Königsplatz 10 | Tel. 03841 505020 | Fax. 03841 505059 | www.arc-architektur.de

Lageplan mit EG

M 1:250

29.08.2018

V2-01-2

HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Polizeidirektion MD
Haus 4

Erschließungskern
Hallische Straße 1

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

Erschließungskern
Sternstraße 2

Variante 2

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 218,73m²

Befestigte Fläche: 633,74m²

BGF (alle Geschosse): 2.755,64m²

MFL (alle Geschosse): 1.149,96m²

Stpl. erf.: 25

Stpl. möglich: 41

erf. Ablöse Stpl.: 0

Σ Stplplätze: 20

lichte RH
2,70m

SGSA
Sternstraße 3

Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ iProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax: xxx xxx

Planung:

arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Chiem Schapper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 58 | Tel. 038431 500020 | info@arc-architektur.de
33603 Habbendorf | Fax: 038431 500009 | www.arc-architektur.de

Tiefgarage + Autolift

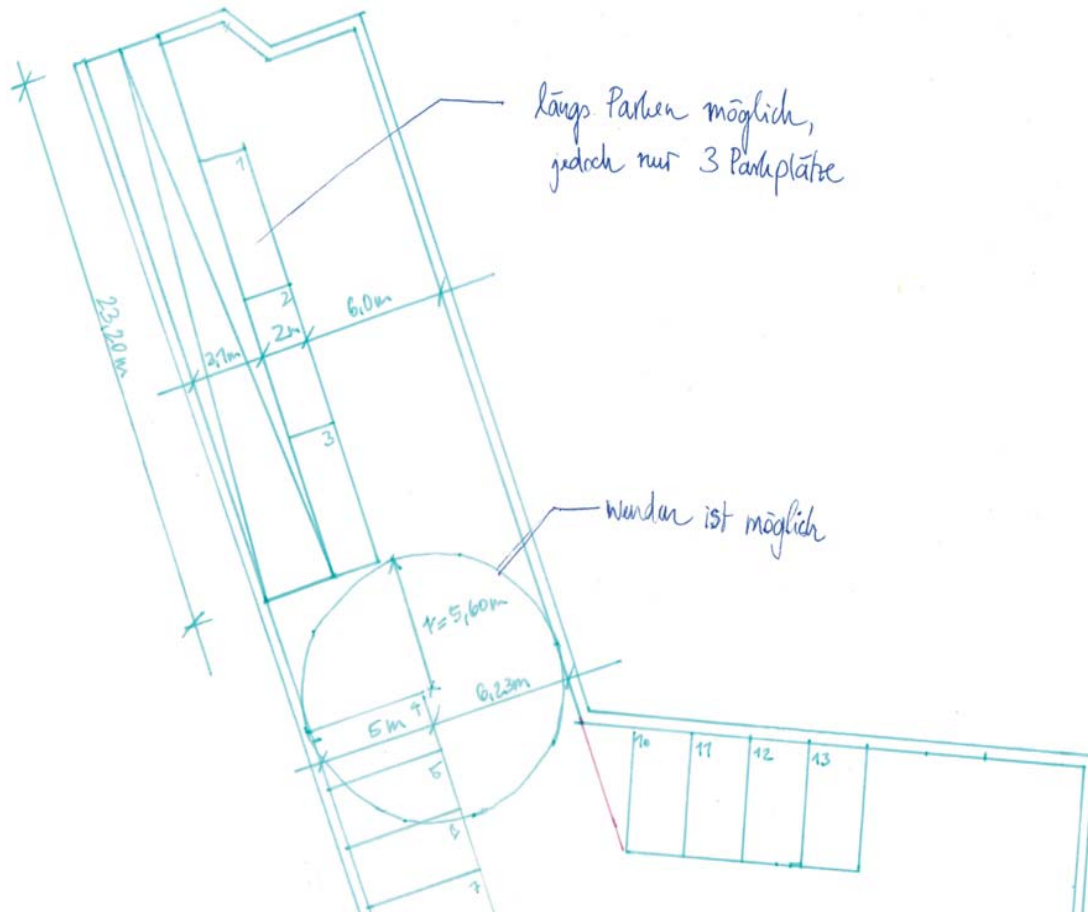
M 1:250

29.08.2018

V2-01-3

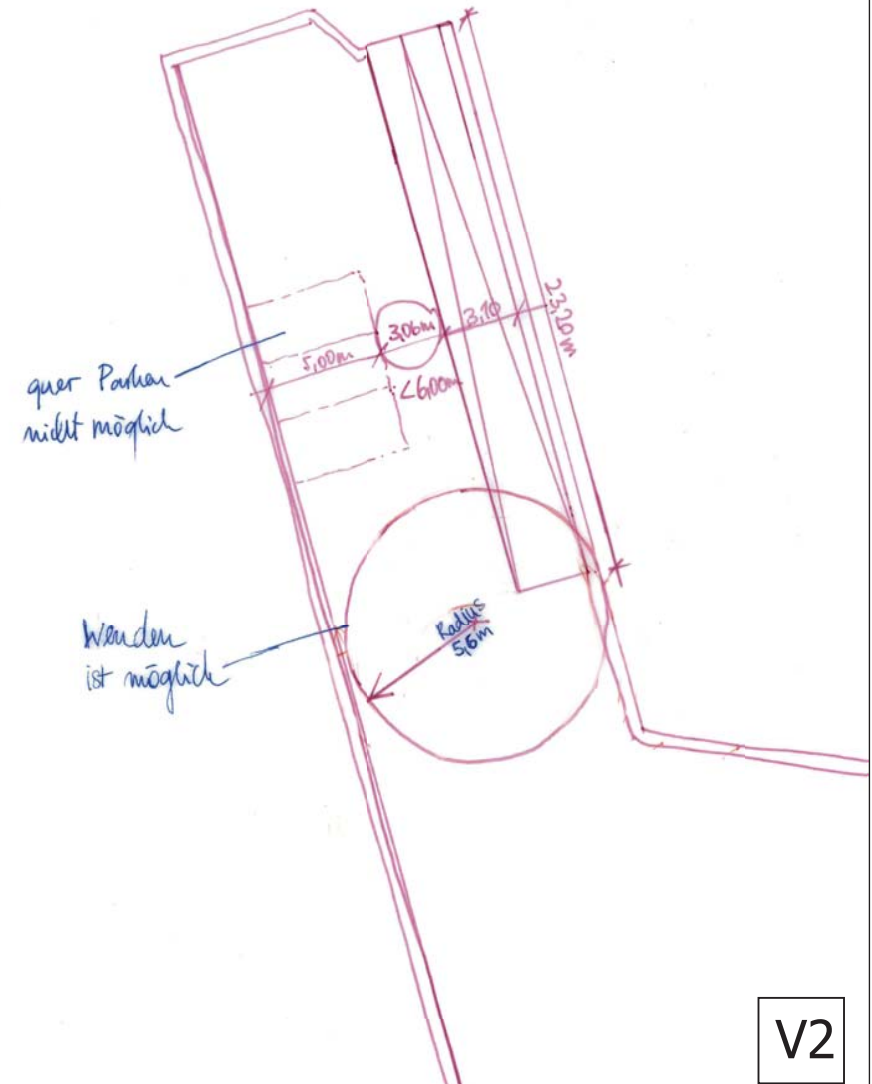
RAMPENEINFAHRT NORD

Stellplätze: 11

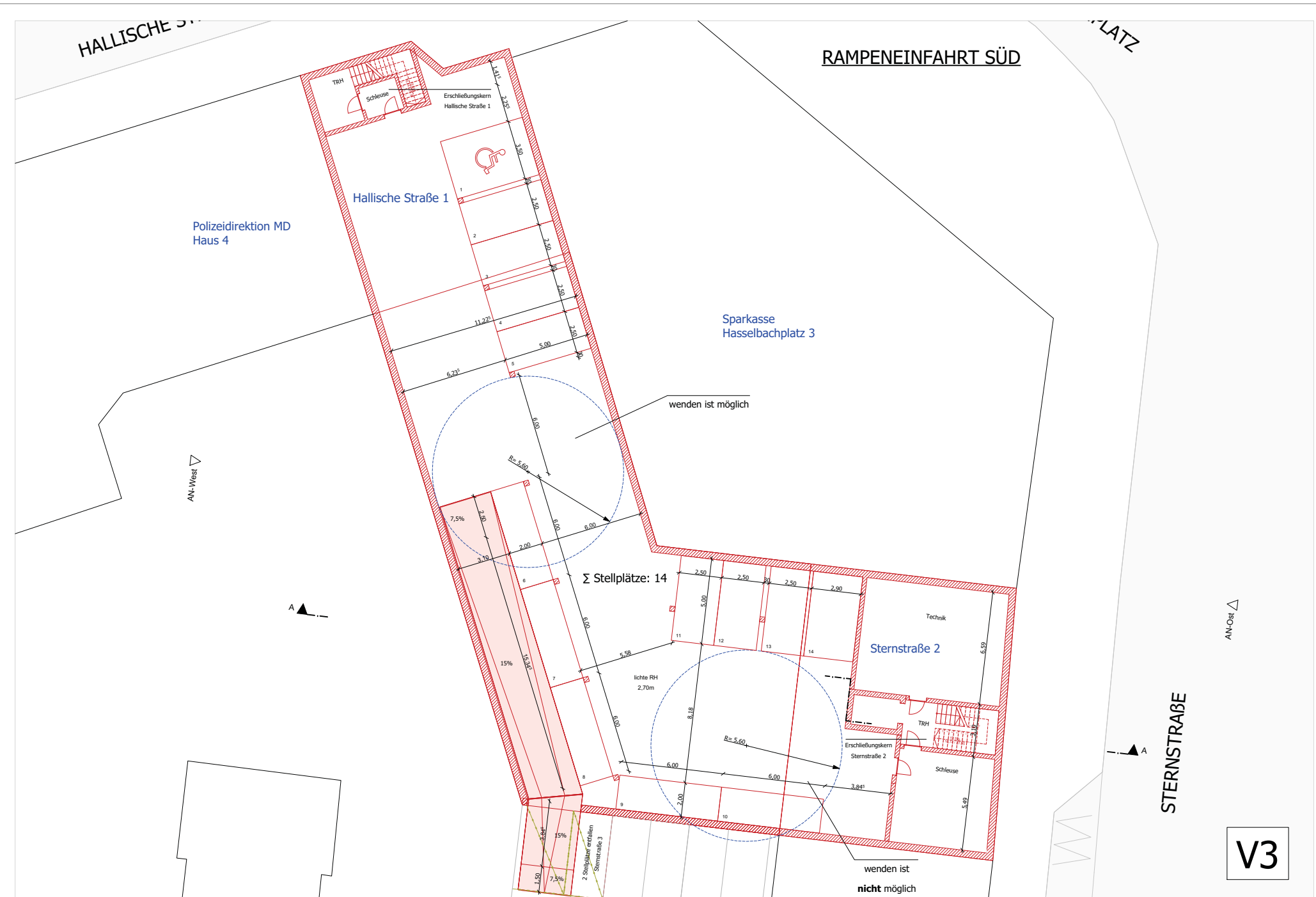


V1

RAMPENEINFAHRT NORD



V2



HALLISCHE STRAßE

HASSEL-
BACHPLATZ

Hallische Straße 3
"Polizeidirektion MD"

Neubau WH
Hallische Straße 1

514/1

OPTIONAL:
Baulast bei Realisierung
Balkon, Hallische Straße 1
A=9,92m²

Hasselbachplatz 3
"Sparkasse"

Neubau
Tiefgarage
unterirdisch

515/1

Neubau WH
Sternstraße 2

364/1

Baulast: 0,4*H
A=26,88m²

Sternstraße 3
"SGSA"

Variante 3

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage mit Doppelparkersystem
- + Wohn-/ Geschäftshaus
Hallische Str. 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 364,20m²

Befestigte Fläche: 488,27m²

BGF (alle Geschosse): 3.968,67m²

MFL (alle Geschosse): 1.906,53m²

Stpl. erf.: 46

Stpl. möglich: 48

erf. Ablöse Stpl.: 0

Baugröße:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax xxx xxx

Planung

arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chiem Schaper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 59 | Tel. 03841 588520 | info@arc-architektur.de
33603 Habbendorf | Fax 03841 588559 | www.arc-architektur.de

Lageplan/Abstandsflächen

M 1:250

03.09.2018

V3-01-1

HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Variante 3

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage mit Doppelparksystem
- + Wohn-/ Geschäftshaus
Hallische Str. 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 364,20m²

Befestigte Fläche: 488,27m²

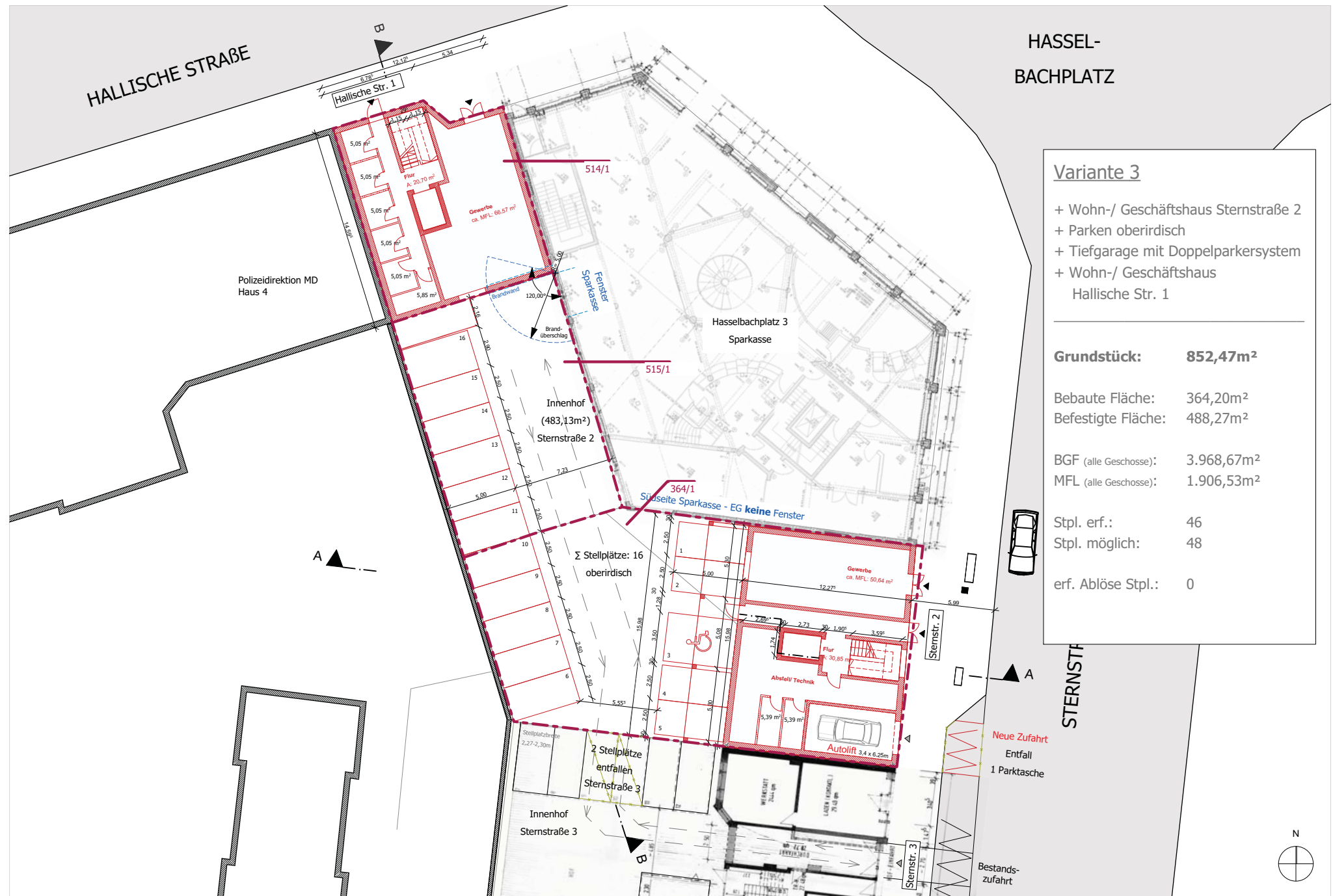
BGF (alle Geschosse): 3.968,67m²

MFL (alle Geschosse): 1.906,53m²

Stpl. erf.: 46

Stpl. möglich: 48

erf. Ablöse Stpl.: 0



Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx | xxx
xxxxxx | Fax. xxx | xxx

Planung:

arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chemie Schapper Freie Architekten BDA
Sternstraße 26 | Tel. 03841 588559 | info@arc-architektur.de
38603 Halberstadt | Fax. 03841 588559 | www.arc-architektur.de

Lageplan mit EG

M 1:250

29.08.2018

V3-01-2

HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Polizeidirektion MD
Haus 4

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

Erschließungskern
Sternstraße 2

SGSA
Sternstraße 3

Variante 3

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage mit Doppelparkersystem
- + Wohn-/ Geschäftshaus
Hallische Str. 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 364,20m²

Befestigte Fläche: 488,27m²

BGF (alle Geschosse): 3.968,67m²

MFL (alle Geschosse): 1.906,53m²

Stpl. erf.: 46

Stpl. möglich: 48

erf. Ablöse Stpl.: 0

Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
xxxxxx | Fax. xxx xxx

Planung:

arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Oheim Schapper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 58 | Tel. 03841 505020 | info@arc-architektur.de
33603 Habbendorf | Fax. 03841 505059 | www.arc-architektur.de

Tiefgarage + Autolift

M 1:250

29.08.2018

V3-01-3

Hallische Straße 1

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

Sternstraße 2



Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx | xxx
xxxxxx | Fax. xxx | xxx

Planung

arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chemie Freie Architekten BDA
Sieggenstraße 59 | Tel. 03841 505050 | info@arc-architektur.de
31800 Hasserode | Fax. 03841 505059 | www.arc-architektur.de

Schnitt A-A

M 1:125

29.08.2018

V3-03-1

HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Hallische Straße 3
"Polizeidirektion MD"

Neubau WH
Hallische Straße 1

514/1

OPTIONAL:
Baulast bei Realisierung
Balkon, Hallische Straße 1
A=9,92m²

Parken
oberirdisch

515/1

Hasselbachplatz 3
"Sparkasse"

Neubau WH
Sternstraße 2

364/1

Baulast: 0,4*H
A=26,88m²

Sternstraße 3
"SGSA"

Variante 4

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 409,46m²

Befestigte Fläche: 443,01m²

+ Fläche unter 1.OG WH: 45,76 m²

BGF (alle Geschosse): 3.384,28m²

MFL (alle Geschosse): 1.982,01m²

Stpl. erf.: 45

Stpl. möglich: 16

erf. Ablöse Stpl.: 29



Bearbeitete:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

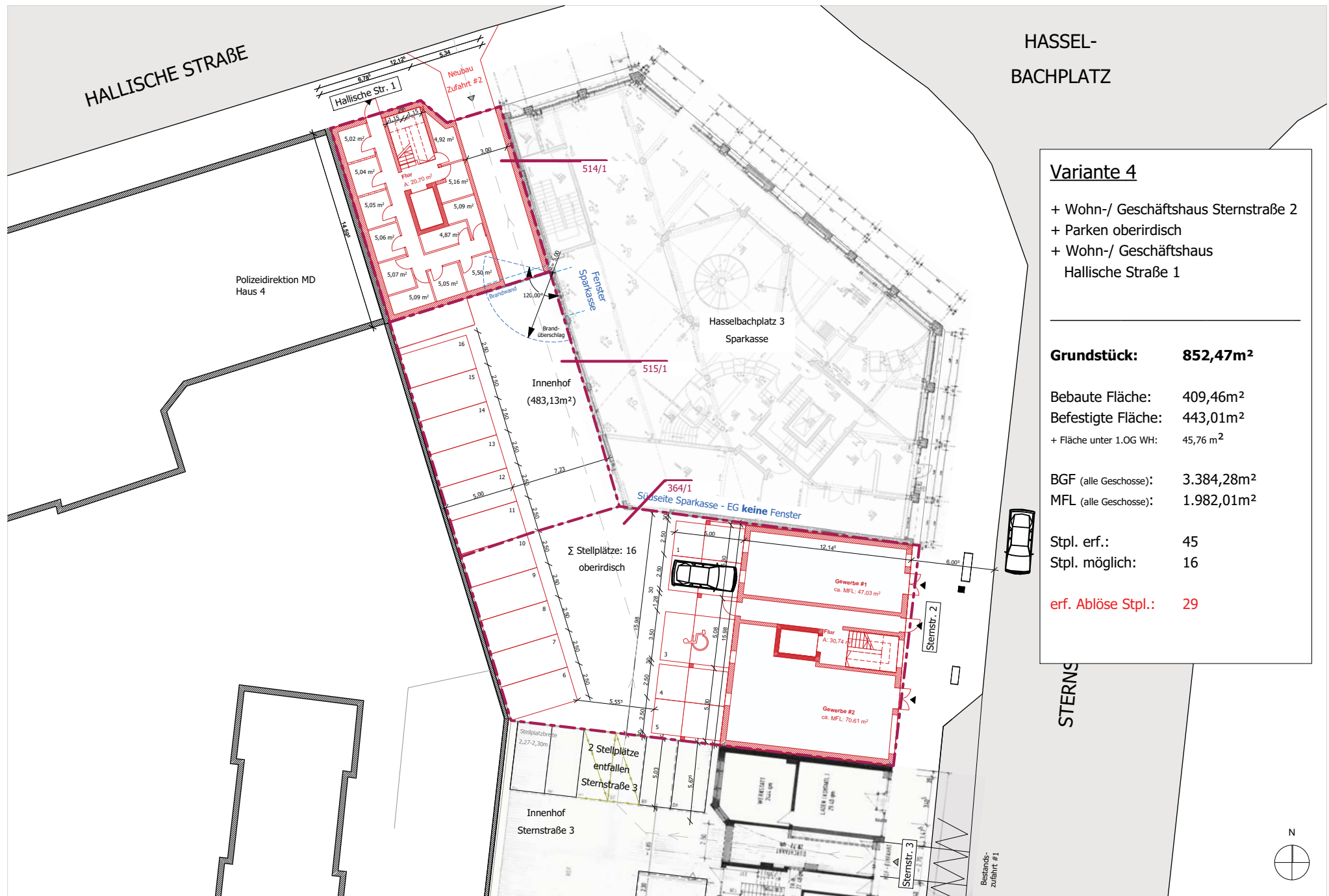
xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax. xxx xxx

Planung:

arc architekturkonzept GmbH/Lauterbach Chiem Schapper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 59 | Tel. 03841 508050 | info@arc-architektur.de
33603 Halberstadt | Fax. 03841 508059 | www.arc-architektur.de

Lageplan/Abstandsflächen
M 1:250 03.09.2018

V4-01-1



Variante 4

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 409,46m²

Befestigte Fläche: 443,01m²

+ Fläche unter 1.OG WH: 45,76 m²

BGF (alle Geschosse): 3.384,28m²

MFL (alle Geschosse): 1.982,01m²

Stpl. erf.: 45

Stpl. möglich: 16

erf. Ablöse Stpl.: 29

HALLISCHE STRAÙE

HASSEL-
BACHPLATZ

Polizeidirektion MD
Haus 4

Sparkasse
Hasselbachplatz 3

Variante 4

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Wohn-/ Geschäftshaus
Hallische Straße 1

Grundstück: 852,47m²

Bebaute Fläche: 409,46m²

Befestigte Fläche: 443,01m²

+ Fläche unter 1.OG WH: 45,76 m²

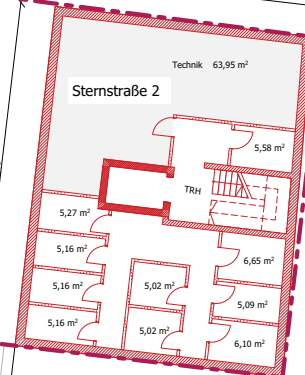
BGF (alle Geschosse): 3.384,28m²

MFL (alle Geschosse): 1.982,01m²

Stpl. erf.: 45

Stpl. möglich: 16

erf. Ablöse Stpl.: 29



SGSA
Sternstraße 3



Bauaufgabe:

Sternstraße 2
Wohnhaus + TG

Unterschriften:

Architekt

Bauherr

Ausgestellt/ Bearbeiter: xxx
Geprüft: xxx/ IPProjektarchitekt 2

Bauherr:

Bauherr

xxx
xxxxxx | Tel. xxx xxx
Fax. xxx xxx

Planung

arc architekturkonzept GmbH Lauterbach Oleum Schaper Freie Architekten BDA
Spiegelstraße 58 | Tel. 03843 500020 | info@arc-architektur.de
38603 Halberstadt | Fax. 03843 500009 | www.arc-architektur.de

Kellergeschoss

M 1:250

03.09.2018

V4-01-3

Sternstraße 2



Vorhaben: Neubau Sternstraße 2
Projektnummer: AM 18-230

BGF Berechnung Variante 1-4

Grundstück 364/1	Sternstraße 2	473,46 m ²
Grundstück 515/1	Mitte	212,17 m ²
Grundstück 514/1	Hallische Straße 1	166,84 m ²

Σ aller Grundstücke 852,47 m²



VARIANTE 1

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch

Geschoss	Nutzung	BGF [m ²]	ca. MFL [m ²]
Kellergeschoss	Technik/ Abstell	197,36	-
Erdgeschoss	Gewerbe	243,12	117,64
1. Obergeschoss	SGSA	243,12	174,37
2. Obergeschoss	Wohnen	291,09	200,00
3. Obergeschoss	Wohnen	291,09	200,00
4. Obergeschoss	Wohnen	291,09	200,00
5. Obergeschoss	Wohnen	291,09	200,00
6. Obergeschoss	Wohnen	291,09	200,00
Σ		2.139,05	1.292,01
Parkplatz oberirdisch		649,97 m ²	

VARIANTE 2

+ Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2

+ Parken oberirdisch

+ Tiefgarage

Geschoss	Nutzung	BGF [m²]	ca. MFL [m²]
Kellergeschoss	Keller Tiefgarage	137,10 707,94	
Σ		845,04	-
Erdgeschoss	Gewerbe TRH Hallische Straße	243,14 21,37	50,64
1. Obergeschoss	SGSA	243,14	174,32
2. Obergeschoss	Wohnen	280,59	185,00
3. Obergeschoss	Wohnen	280,59	185,00
4. Obergeschoss	Wohnen	280,59	185,00
5. Obergeschoss	Wohnen	280,59	185,00
6. Obergeschoss	Wohnen	280,59	185,00
Σ		2.755,64	1.149,96

VARIANTE 3

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Tiefgarage mit Doppelparkersystem
- + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1

Geschoss	Straße	Nutzung	BGF [m²]	ca. MFL [m²]
Kellergeschoss		Keller Tiefgarage	211,53 633,51	
Σ			845,04	-
Erdgeschoss	Sternstraße 2	Gewerbe	243,14	50,64
	Hallische Straße	Gewerbe	166,34	66,57
1. Obergeschoss	Sternstraße 2	SGSA	243,14	174,32
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
2. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	280,59	185,00
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
3. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	280,59	185,00
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
4. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	280,59	185,00
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
5. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	280,59	185,00
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
6. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	280,59	185,00
	Hallische Straße	Wohnen	178,01	115,00
Σ			3.968,67	1.906,53

VARIANTE 4

- + Wohn-/ Geschäftshaus Sternstraße 2
- + Parken oberirdisch
- + Wohn-/ Geschäftshaus Hallische Straße 1

Geschoss	Straße	Nutzung	BGF [m²]	ca. MFL [m²]
Kellergeschoss	Sternstraße 2	Technik/ Abstell	197,36	-
Erdgeschoss	Sternstraße 2	Gewerbe	243,12	117,64
	Hallische Straße	Technik/ Abstell	177,89	-
1. Obergeschoss	Sternstraße 2	SGSA	243,12	174,37
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
2. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	291,09	200,00
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
3. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	291,09	200,00
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
4. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	291,09	200,00
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
5. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	291,09	200,00
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
6. Obergeschoss	Sternstraße 2	Wohnen	291,09	200,00
	Hallische Straße	Wohnen	177,89	115,00
Σ			3.384,28	1.982,01

Parkplatz oberirdisch 483,13 m²

VARIANTE 1

STELLPLATZBERECHNUNG

Sternstraße 2	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Gewerbe	117,64	3,92	4	1 Stpl. je 30m²
	SGSA	174,37	5,81	6	1 Stpl. je 30m²
	Wohnungen [10]	-	15	15	1,5 Stpl. je WE
	vorhandener Parkplatz Sternstraße 3			2	2 Stpl. fallen weg
Σ Stpl. Sternstraße				27	

Σ maximal erforderliche Stellplätze V1: 27

BERECHNUNG ALLER MÖGLICHEN STELLPLÄTZE

Variante	Stellplätze	Beh.-Stellplatz	Summe
Parken oberirdisch	21	1	22
Innenhof V1			

Σ maximale Anzahl der Stellplatzerrichtung V1: 22

VARIANTE 2

STELLPLATZBERECHNUNG

Sternstraße 2	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Gewerbe	50,64	1,69	2	1 Stpl. je 30m ²
	SGSA	174,32	5,81	6	1 Stpl. je 30m ²
	Wohnungen [10]	-	15	15	1,5 Stpl. je WE
	vorhandener Parkplatz Sternstraße 3			2	2 Stpl. fallen weg
Σ Stpl. Sternstraße				25	

Σ maximal erforderliche Stellplätze V2: 25

BERECHNUNG ALLER MÖGLICHEN STELLPLÄTZE

Variante	Stellplätze	Beh.-Stellplatz	Summe
Parken oberirdisch Innenhof	20	1	21
Tiefgarage + Autolift	19	1	20

Σ maximale Anzahl der Stellplatzerrichtung V2: 41

VARIANTE 3

STELLPLATZBERECHNUNG

Sternstraße 2	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Gewerbe	50,64	1,69	2	1 Stpl. je 30m ²
	SGSA	174,32	5,81	6	1 Stpl. je 30m ²
	Wohnungen [10]	-	15	15	1,5 Stpl. je WE
	vorhandener Parkplatz Sternstraße 3			2	2 Stpl. fallen weg
Σ Stpl. Sternstraße				25	

Hallische Straße 1	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Gewerbe	66,57	2,22	3	1 Stpl. je 30m ²
	Wohnungen [12]	-	18	18	1,5 Stpl. je WE
Σ Stpl. Hallische Straße				21	

Σ maximal erforderliche Stellplätze V3: 46

BERECHNUNG ALLER MÖGLICHEN STELLPLÄTZE

Variante	Stellplätze	Beh.-Stellplatz	Summe
Parken oberirdisch	15	1	16
Innenhof			
Tiefgarage + Autolift	18	1	19
Doppelparkingsystem	13	-	13
zusätzlich			

Σ maximale Anzahl der Stellplatzerrichtung V3: 48

VARIANTE 4

STELLPLATZBERECHNUNG

Sternstraße 2	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Gewerbe	117,64	3,92	4	1 Stpl. je 30m ²
	SGSA	174,37	5,81	6	1 Stpl. je 30m ²
	Wohnungen [10]	-	15	15	1,5 Stpl. je WE
	vorhandener Parkplatz Sternstraße 3			2	2 Stpl. fallen weg
Σ Stpl. Sternstraße				27	

Hallische Straße 1	Nutzung	Gesamtfläche	STP berechnet	STP gewählt	
	Wohnungen [12]	-	18	18	1,5 Stpl. je WE
Σ Stpl. Hallische Straße V4				18	

Σ maximal erforderliche Stellplätze V4: 45

BERECHNUNG ALLER MÖGLICHEN STELLPLÄTZE

Variante	Stellplätze	Beh.-Stellplatz	Summe
Parken oberirdisch	15	1	16
Innenhof			

Σ maximale Anzahl der Stellplatzerrichtung V4: 16

Projekt AM 18-230 - ST2_Neubau Wohngebäude Sternstraße 2

KOSTENSCHÄTZUNG Variante 1 - Gebäude Sternstraße 2 ohne Tiefgarage

Alle Beträge in EUR

Code	Bezeichnung	PA	Menge/Einheit	EP netto	GP netto	MwSt.%	MwSt. Betrag	GP brutto
	Gesamt				3.137.725,00	--	596.167,75	3.733.892,75
100	Grundstück					--		
01.1.001	keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
200	Herrichten und Erschließen				30.000,00	--	5.700,00	35.700,00
220	Öffentliche Erschließung				30.000,00	--	5.700,00	35.700,00
01.2.001	Öffentliche Erschließung (grobe Schätzung)		1,000 psch	30.000,00	30.000,00	19,00	5.700,00	35.700,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				1.967.880,00	--	373.897,20	2.341.777,20
01.3.001	Kostenansatz je m² BGF		2.139,000 m²	920,00	1.967.880,00	19,00	373.897,20	2.341.777,20
400	Bauwerk - Technische Anlagen				427.800,00	--	81.282,00	509.082,00
01.4.001	Kostenansatz je m² BGF		2.139,000 m²	200,00	427.800,00	19,00	81.282,00	509.082,00
500	Außenanlagen				84.500,00	--	16.055,00	100.555,00
01.5.001	Befestigte Flächen		650,000 m²	80,00	52.000,00	19,00	9.880,00	61.880,00
01.5.002	Herstellung Zufahrt von Sternstraße 3		1,000 psch	7.500,00	7.500,00	19,00	1.425,00	8.925,00
01.5.003	Herstellung Zufahrt + Tor von Hallischer Straße		1,000 psch	20.000,00	20.000,00	19,00	3.800,00	23.800,00
01.5.004	Außenanlagen, Sonstiges		1,000 psch	5.000,00	5.000,00	19,00	950,00	5.950,00
600	Ausstattung und Kunstwerke					--		
01.6.001	Keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
700	Baunebenkosten				627.545,00	--	119.233,55	746.778,55
01.7.001	Kostenansatz 25% von KG 200-500		0,250	2.510.180,0 0	627.545,00	19,00	119.233,55	746.778,55
	Summen				3.137.725,00	--	596.167,75	3.733.892,75

Projekt AM 18-230 - ST2_Nebau Wohngebäude Sternstraße 2

KOSTENSCHÄTZUNG - Variante 2 Gebäude Sternstraße 2 mit Tiefgarage

Alle Beträge in EUR

Code	Bezeichnung	PA	Menge/Einheit	EP netto	GP netto	MwSt.%	MwSt. Betrag	GP brutto
	Gesamt				4.086.537,50	--	776.442,13	4.862.979,63
100	Grundstück					--		
01.1.001	keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
200	Herrichten und Erschließen				30.000,00	--	5.700,00	35.700,00
220	Öffentliche Erschließung				30.000,00	--	5.700,00	35.700,00
01.2.001	Öffentliche Erschließung (grobe Schätzung)		1,000 psch	30.000,00	30.000,00	19,00	5.700,00	35.700,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				2.687.620,00	--	510.647,80	3.198.267,80
01.3.001	Kostenansatz Tiefgarage/Abstell je m² BGF		845,000 m²	1.100,00	929.500,00	19,00	176.605,00	1.106.105,00
01.3.002	Kostenansatz EG-6.OG je m² BGF		1.911,000 m²	920,00	1.758.120,00	19,00	334.042,80	2.092.162,80
400	Bauwerk - Technische Anlagen				482.550,00	--	91.684,50	574.234,50
01.4.001	Kostenansatz Tiefgarage je m² BGF		845,000 m²	30,00	25.350,00	19,00	4.816,50	30.166,50
01.4.002	Zulage für Autoaufzug		1,000 psch	75.000,00	75.000,00	19,00	14.250,00	89.250,00
01.4.003	Kostenansatz EG - 6.OG je m² BGF		1.911,000 m²	200,00	382.200,00	19,00	72.618,00	454.818,00
500	Außenanlagen				69.060,00	--	13.121,40	82.181,40
01.5.001	Befestigte Flächen Dach Tiefgarage		707,000 m²	80,00	56.560,00	19,00	10.746,40	67.306,40
01.5.002	Herstellung Zufahrt von Sternstraße 3		1,000 psch	7.500,00	7.500,00	19,00	1.425,00	8.925,00
01.5.003	Außenanlagen, Sonstiges		1,000 psch	5.000,00	5.000,00	19,00	950,00	5.950,00
600	Ausstattung und Kunstwerke					--		
01.6.001	Keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
700	Baunebenkosten				817.307,50	--	155.288,43	972.595,93
01.7.001	Kostenansatz 25% von KG 200-500		0,250	3.269.230,00	817.307,50	19,00	155.288,43	972.595,93
	Summen				4.086.537,50	--	776.442,13	4.862.979,63

Projekt AM 18-230 - ST2_Neubau Wohngebäude Sternstraße 2

KOSTENSCHÄTZUNG Variante 3 Gebäude Sternstr. und Hallische Str. mit Tiefgarage

Alle Beträge in EUR

Code	Bezeichnung	PA	Menge/Einheit	EP netto	GP netto	MwSt.%	MwSt. Betrag	GP brutto
	Gesamt				6.339.693,75	--	1.204.541,81	7.544.235,56
100	Grundstück					--		
01.1.001	keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
200	Herrichten und Erschließen				50.000,00	--	9.500,00	59.500,00
220	Öffentliche Erschließung				50.000,00	--	9.500,00	59.500,00
01.2.001	Öffentliche Erschließung (grobe Schätzung)		1,000 psch	50.000,00	50.000,00	19,00	9.500,00	59.500,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				4.113.080,00	--	781.485,20	4.894.565,20
01.3.001	Kostenansatz Tiefgarage je m² BGF		845,000 m²	1.200,00	1.014.000,00	19,00	192.660,00	1.206.660,00
01.3.002	Zulage für Bereich Duplex-Parker (tiefer)		300,000 m²	750,00	225.000,00	19,00	42.750,00	267.750,00
01.3.003	Kostenansatz Sternstr. 3 - EG-6.OG je m² BGF		1.890,000 m²	920,00	1.738.800,00	19,00	330.372,00	2.069.172,00
01.3.004	Kostenansatz Hallische Str. - EG-6.OG je m² BGF		1.234,000 m²	920,00	1.135.280,00	19,00	215.703,20	1.350.983,20
400	Bauwerk - Technische Anlagen				857.375,00	--	162.901,25	1.020.276,25
01.4.001	Kostenansatz Tiefgarage je m² BGF		845,000 m²	35,00	29.575,00	19,00	5.619,25	35.194,25
01.4.002	Zulage für Autoaufzug		1,000 psch	75.000,00	75.000,00	19,00	14.250,00	89.250,00
01.4.003	Zulage für Parkpaletten Duplex je Stellplatz		32,000 St	4.000,00	128.000,00	19,00	24.320,00	152.320,00
01.4.004	Kostenansatz Sternstr. 3 EG - 6.OG je m² BGF		1.890,000 m²	200,00	378.000,00	19,00	71.820,00	449.820,00
01.4.005	Kostenansatz Hallische Str. - EG-6.OG je m² BGF		1.234,000 m²	200,00	246.800,00	19,00	46.892,00	293.692,00
500	Außenanlagen				51.300,00	--	9.747,00	61.047,00
01.5.001	Befestigte Flächen Dach Tiefgarage		485,000 m²	80,00	38.800,00	19,00	7.372,00	46.172,00
01.5.002	Herstellung Zufahrt von Sternstraße 3		1,000 psch	7.500,00	7.500,00	19,00	1.425,00	8.925,00
01.5.003	Außenanlagen, Sonstiges		1,000 psch	5.000,00	5.000,00	19,00	950,00	5.950,00
600	Ausstattung und Kunstwerke					--		
01.6.001	Keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
700	Baunebenkosten				1.267.938,75	--	240.908,36	1.508.847,11
01.7.001	Kostenansatz 25% von KG 200-500		0,250	5.071.755,00	1.267.938,75	19,00	240.908,36	1.508.847,11
				0				
	Summen				6.339.693,75	--	1.204.541,81	7.544.235,56

Projekt AM 18-230 - ST2_Nebau Wohngebäude Sternstraße 2

KOSTENSCHÄTZUNG Variante 4 - Sternstraße und Hallische Straße ohne Tiefgarage

Alle Beträge in EUR

Code	Bezeichnung	PA	Menge/Einheit	EP netto	GP netto	MwSt.%	MwSt. Betrag	GP brutto
	Gesamt				4.886.675,00	--	928.468,25	5.815.143,25
100	Grundstück					--		
01.1.001	keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
200	Herrichten und Erschließen				50.000,00	--	9.500,00	59.500,00
220	Öffentliche Erschließung				50.000,00	--	9.500,00	59.500,00
01.2.001	Öffentliche Erschließung (grobe Schätzung)		1,000 psch	50.000,00	50.000,00	19,00	9.500,00	59.500,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				3.113.280,00	--	591.523,20	3.704.803,20
01.3.001	Kostenansatz Sternstr. 3 - KG-6.OG je m² BGF		2.139,000 m²	920,00	1.967.880,00	19,00	373.897,20	2.341.777,20
01.3.002	Kostenansatz Hallische Str. - EG-6.OG je m² BGF		1.245,000 m²	920,00	1.145.400,00	19,00	217.626,00	1.363.026,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen				676.800,00	--	128.592,00	805.392,00
01.4.001	Kostenansatz Sternstr. 3 - KG-6.OG je m² BGF		2.139,000 m²	200,00	427.800,00	19,00	81.282,00	509.082,00
01.4.002	Kostenansatz Hallische Str. - EG-6.OG je m² BGF		1.245,000 m²	200,00	249.000,00	19,00	47.310,00	296.310,00
500	Außenanlagen				69.260,00	--	13.159,40	82.419,40
01.5.001	Befestigte Flächen		522,000 m²	80,00	41.760,00	19,00	7.934,40	49.694,40
01.5.002	Herstellung Zufahrt von Sternstraße 3		1,000 psch	7.500,00	7.500,00	19,00	1.425,00	8.925,00
01.5.003	Herstellung Zufahrt + Tor von Hallischer Straße		1,000 psch	15.000,00	15.000,00	19,00	2.850,00	17.850,00
01.5.004	Außenanlagen, Sonstiges		1,000 psch	5.000,00	5.000,00	19,00	950,00	5.950,00
600	Ausstattung und Kunstwerke					--		
01.6.001	Keine Kosten erfaßt		1,000			19,00		
700	Baunebenkosten				977.335,00	--	185.693,65	1.163.028,65
01.7.001	Kostenansatz 25% von KG 200-500		0,250	3.909.340,00	977.335,00	19,00	185.693,65	1.163.028,65
				0				
	Summen				4.886.675,00	--	928.468,25	5.815.143,25

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Sternstraße 2 in Magdeburg
Bauherr: Städte-u. Gemeindebund Sachsen-Anhalt e.V.
Architekt: arc architekturkonzept GmbH

Datum: 03.09.2018

Überschlägliche Kostenermittlung zur Konzeptstudie

Grundlagen: Planungskonzepte Variante 1-4, Stand 03.09.2018
Anlagen: Kostenschätzungen Einzelkostenaufstellung Variante 1-4

Planungsdaten	Variante 1 Sternstr. 2 ohne Tiefgarage	Variante 2 Sternstr. 2 mit Tiefgarage	Variante 3 Sternstr. 2 + Hallische Str. mit Tiefgarage	Variante 4 Sternstr. 2 + Hallische Str. ohne Tiefgarage
Bruttogrundfläche BGF in m²	2.087,00	2.756,00	3.969,00	3.384,00
davon Untergeschoss / Tiefgarage	197,00	845,00	845,00	197,00
davon Wohnen und Gewerbe EG - 6.OG Sternstr. 2	1.890,00	1.911,00	1.889,00	1.942,00
davon Wohnen und Gewerbe EG - 6.OG Hallische Str.			1.235,00	1.245,00
Stellplätze	22	41	48	16
davon Stellplätze oberirdisch	22	21	16	16
davon Stellplätze unterirdisch	0	20	32	0
Stellplätze Soll gemäß Entwurf Stellplatzsatzung	27	25	46	45
abzulösende Stellplätze	5	0	0	29
Mietfläche MF in m²	1.292,00	1.193,00	1.965,00	1.982,00

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten	Kosten	Kosten	Kosten
100	Baugrundstück	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt
200	Herrichten und Erschließen	30.000,00 €	30.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	1.967.880,00 €	2.687.620,00 €	4.113.080,00 €	3.113.280,00 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	427.800,00 €	482.550,00 €	857.375,00 €	676.800,00 €
500	Außenanlagen	84.500,00 €	69.060,00 €	51.300,00 €	69.260,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt	nicht erfaßt
700	Baunebenkosten (25% von KG 200-500)	627.545,00 €	817.307,50 €	1.267.938,75 €	977.335,00 €
	Summe KG 200-700, netto	3.137.725,00 €	4.086.537,50 €	6.339.693,75 €	4.886.675,00 €
	zzgl. 19% Mehrwertsteuer	596.167,75 €	776.442,13 €	1.204.541,81 €	928.468,25 €
	Summe KG 200-700, brutto	3.733.892,75 €	4.862.979,63 €	7.544.235,56 €	5.815.143,25 €
	Kosten je m² Mietfläche	2.890,01 €	4.076,26 €	3.839,31 €	2.933,98 €

Hinweise: Die Kostenansätze basieren auf Vergleichsprojekten für eine innerstädtische Lückenbebauung in mittlerem bis gehobenem Standard.
Preisbasis Baupreise 1. Halbjahr 2018 inkl. Zuschlag von 5%
aufgestellt: arc, Dipl.-Ing. Frank Oheim