



Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Nadin Bozorgzadeh, 29.10.2015



Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Aufgabenstellung



bürgernahe Rathaus

Variante 2
Neubau Moltkestraße

Variante 3
Sanierung VG 1 mit Anbau

Variante 4
Sanierung GHS mit Anbau

Wirtschaft-
lichkeit

Auswirkung
HSP

Raumkon-
zept /
Bürgerservice

Wirtschaft-
lichkeit

Auswirkung
HSP

Raumkon-
zept /
Bürgerservice

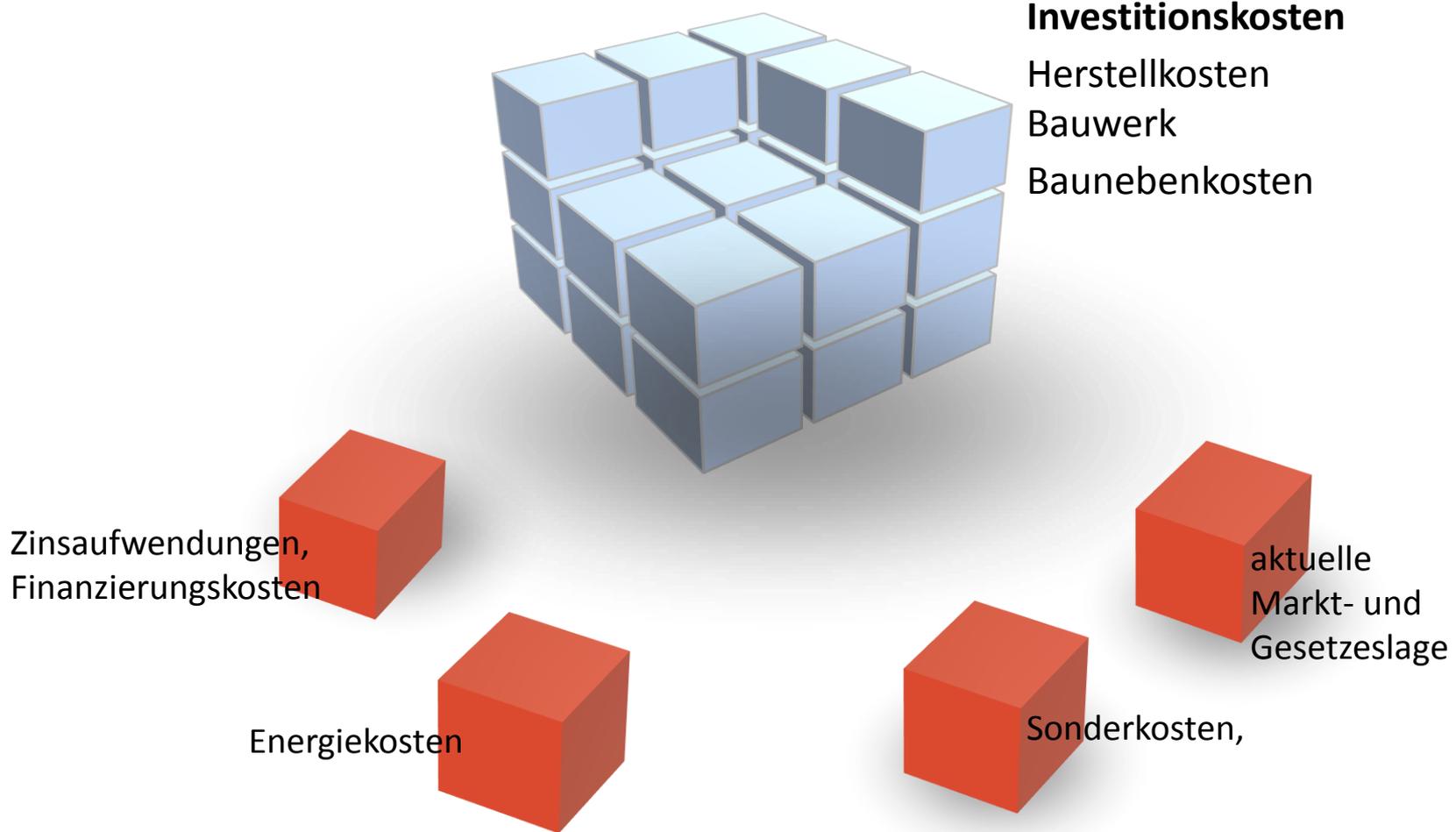
Wirtschaft-
lichkeit

Auswirkung
HSP

Raumkon-
zept /
Bürgerservice

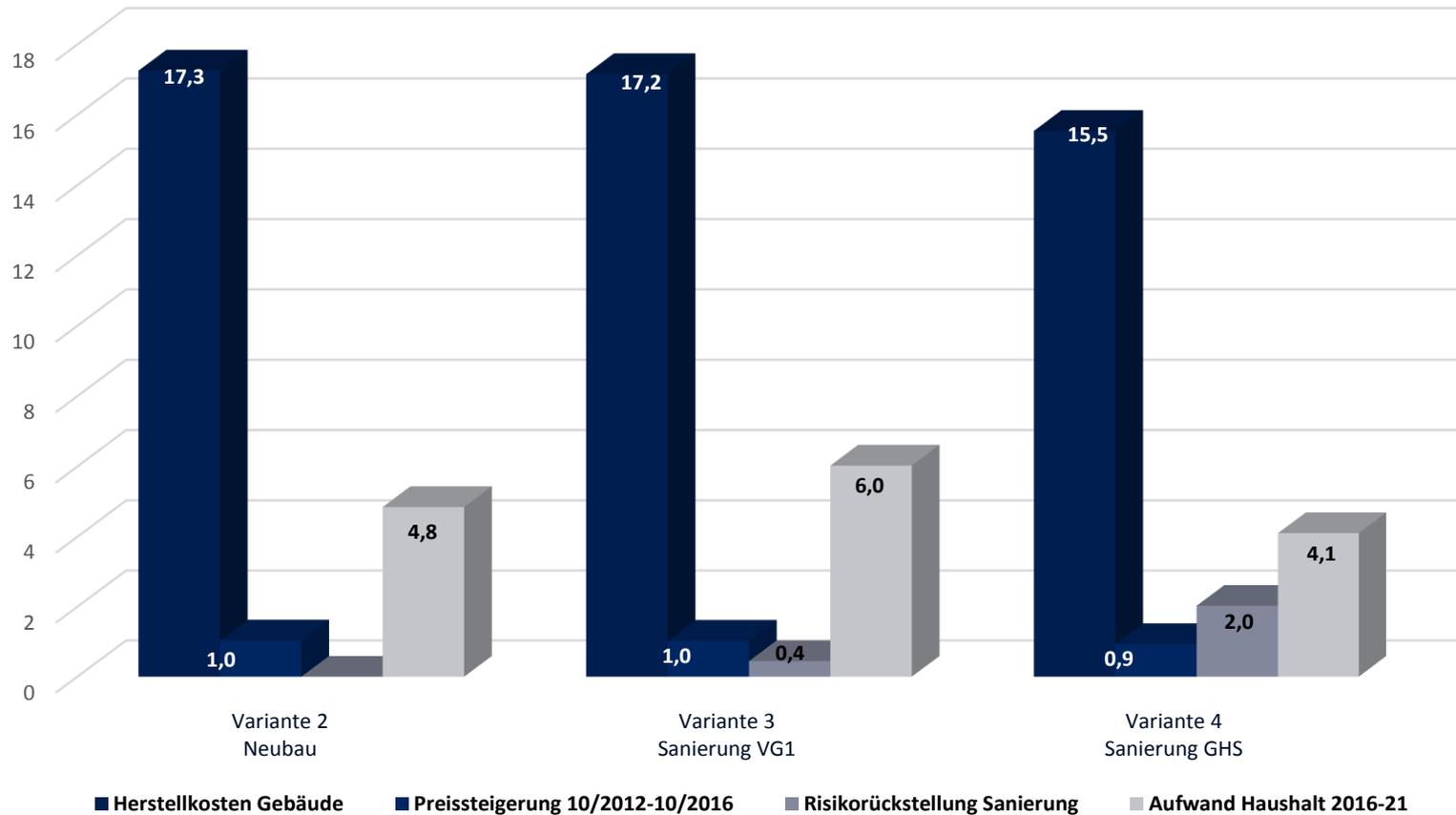
Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Wirtschaftlichkeit – Grundlagen der Vergleichbarkeit



Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Wirtschaftlichkeit - Kosteneinschätzung



Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Wirtschaftlichkeit - Kosteneinschätzung



Variante 2

- Herstellkosten Gebäude

17,3 Mio. € netto

- Indizierte Preissteigerung von 10/2012 auf 10/2015

+1,0 Mio. € netto

- kein Risikorücklage

- Gesamtaufwand Haushalt 2016-21

4,8 Mio. €

Variante 3

- Herstellkosten Gebäude

17,2 Mio. € netto

- Indizierte Preissteigerung von 10/2012 auf 10/2015

+1,0 Mio. € netto

- inkl. Risikorücklage i.H. von

0,4 Mio. € netto

- Gesamtaufwand Haushalt 2016-21

6,0 Mio. €

Variante 4

- Herstellkosten Gebäude

15,5 Mio. € netto

- Indizierte Preissteigerung von 10/2012 auf 10/2015

+0,9 Mio. € netto

- inkl. Risikorücklage i.H. von

2,0 Mio. € netto

- Gesamtaufwand Haushalt 2016-21

4,1 Mio. €

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Auswirkungen auf den Haushalt 2016-2021



- Maßgebliche Betrachtung 2016-2021

- Auszug aus Betrachtung 2016-2038

- keine Finanzierung berücksichtigt (Fördermittel etc.)

- Interimslösung V 2:
Während Bauphase temp.
Unterbringung

- Interimslösung V 3 und V 4:
Umzug

- Einmalaufwand
Grundstückskauf

	Neubau (V2)	Sanierung / Anbau (V3)	Sanierung GHS (V4)
Abschreibung Gebäude Gesamt	1.672.234	1.959.884	2.153.931
Instandhaltung Gesamt	657.613	1.957.427	657.622
Energiekosten Gesamt	796.719	1.026.518	796.719
Sonstige Betriebskosten Gesamt	491.753	778.306	443.981
Gesamtaufwand bis 2016	3.618.319	5.722.135	4.052.253
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	50.000
Einmalaufwendungen Gesamt	0	201.600	0
Gesamtaufwand bis 2021	4.844.587	6.023.735	4.102.253

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Konsolidierungspotentiale / Finanzierungsbedarf



- zu erzielende Erlöse orientieren sich an Restbuchwerten
- GHS wird in 2016 frei – Verkauf bereits vor Baumaßnahmen möglich
- Risiko-Rückstellungen für Sanierungen berücksichtigt
- Erlös in Neubau V 2 von VG 3 ist im weiteren Prozess zu überprüfen
- Kosten für Grunderwerb, Interimslösungen und Umzug berücksichtigt

	Neubau (V2)	Sanierung / Anbau (V3)	Sanierung GHS (V4)
Buchwert VG 1 (31.12.2018)	1.079.898		1.079.898
Buchwert VG 2 (31.12.2018)		1.681.087	1.681.087
Buchwert VG 3 (31.12.2018)	984.792	984.792	984.792
Buchwert GHS (31.12.2016)	* 4.263.909	4.263.909	
anzusetzende Buchwerte	6.328.599	6.929.788	3.745.777
Herstellkosten	17.254.785	16.710.382	13.514.168
Risiko-Rückstellung		445.000	2.017.000
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	50.000
Einmalaufwendungen Gesamt		201.600	
Finanzierungsbedarf	12.152.454	10.527.194	11.835.391

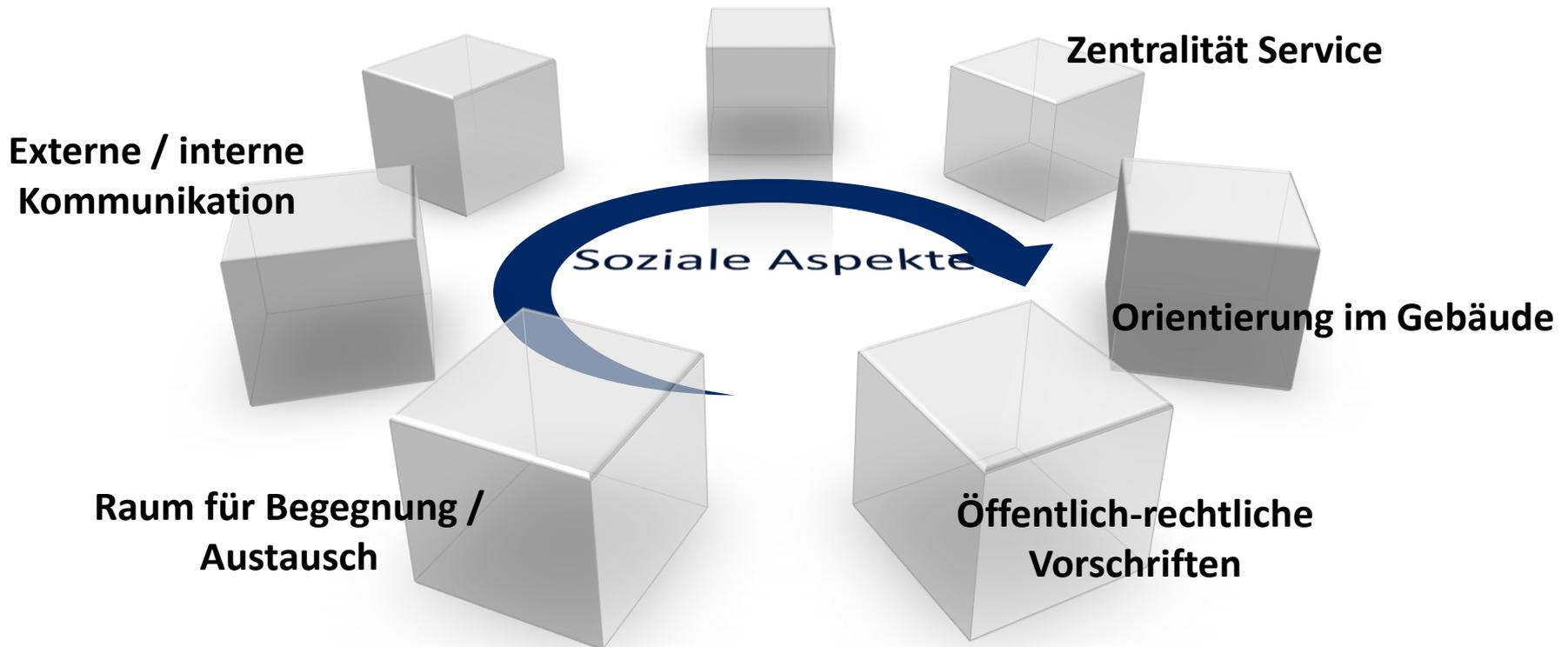
*Nutzung endet 2016

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Raumkonzept / Bürgerservice



Umsetzung Raumprogramm

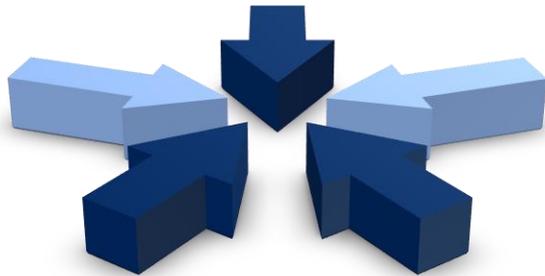


Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Raumkonzept / Bürgerservice



Orientierung im Gebäude Zentralität Service



- ✓ Variante 2 - Neubau
- ✓ Variante 3 – Sanierung VG 1
- ✓ Variante 4 – Sanierung GHS



Öffentlich-rechtliche Vorschriften

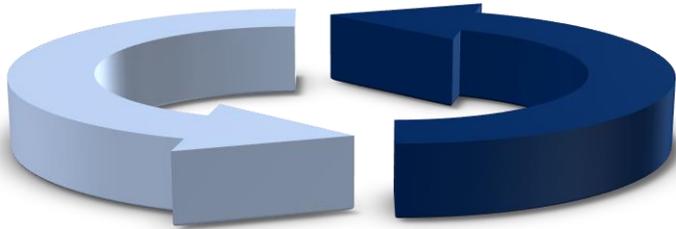
- ✓ Variante 2 - Neubau
- ✓ Variante 3 – Sanierung VG 1
- ✓ Variante 4 – Sanierung GHS

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Raumkonzept / Bürgerservice



**Externe / interne
Kommunikation**



-  Variante 2 - Neubau
-  Variante 3 – Sanierung VG 1
-  Variante 4 – Sanierung GHS



**Raum für Begegnung /
Austausch**

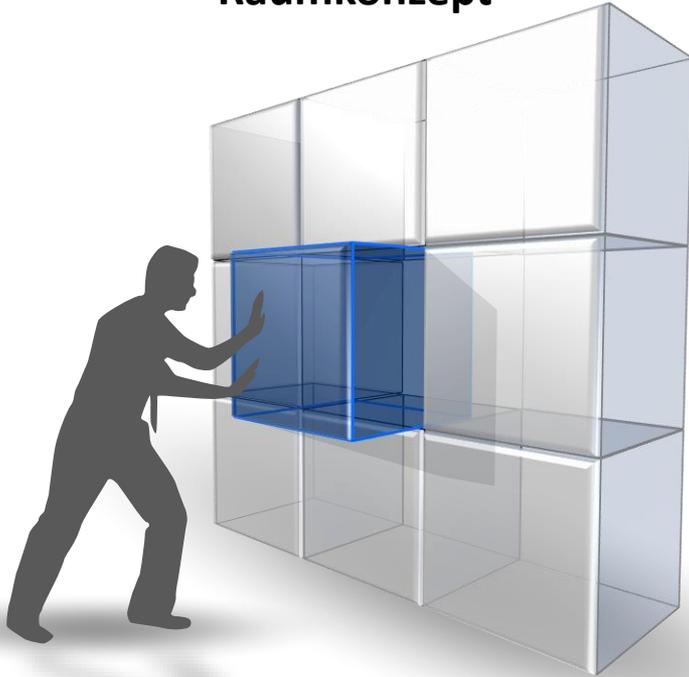
-  Variante 2 - Neubau
-  Variante 3 – Sanierung VG 1
-  Variante 4 – Sanierung GHS

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Zentralisierung der Verwaltung

Raumkonzept / Bürgerservice



Raumkonzept



- Variante 2 – Neubau
Vollständige Umsetzung des Raumprogramms



- Variante 3 – Sanierung VG 1
Nicht alle Nutzungen sind im Bestand umzusetzen, für den Neubau besteht kein gültiges Baurecht -> Risiko



- Variante 4 – Sanierung GHS
alle Nutzungen sind auf dem Grundstück im Bestand oder Anbau umzusetzen

- Variante 2 - Neubau