

Anlage I

Übersicht einer Grobschätzung von wirtschaftlichen Vorteilen eines Neubaus „Kreishaus II“

Wirtschaftlichkeitsberechnung Raum- und Bauprogramm										
Variantenvergleich mittels Barwertmethode (EURO)										
Bemerkungen	Realzins	Preissteigerung	Nutzungsdauer (a)	Variante I			Variante II			Erläuterungen
				Dezentrale Unterbringung			Neubau Kreishaus			
					Finanzmechanische Faktor			Finanzmechanische Faktor		
Baukosten Baugrundstück, inkl. Herrichten, Erschließung	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	125.000 €	0,0240	3.006 €	Baugrundstück
Baukosten Baukonstruktion	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	7.500.000 €	0,0240	180.345 €	Baukonstruktion
Baukosten Gebäudetechnik	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	2.750.000 €	0,0240	66.127 €	Gebäudetechnik
Einrichtungskosten	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	150.000 €	0,0240	3.607 €	Einrichtung
Aussenanlagen, Parkplätze	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	500.000 €	0,0240	12.023 €	Baunebenkosten
Baunebenkosten	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	2.000.000 €	0,0240	48.092 €	Baunebenkosten
Unvorhergesehenes	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	475.000 €	0,0240	11.422 €	Unvorhergesehenes
Summe einmalige Ausgaben				- €		- €	13.500.000 €			
Jahreskosten Kapital				- €		- €	325.000 €		324.621 €	Annuität, Kapitalkosten (Verzinsung zu RealZins und Abschreibung)
Jahresmiete für Arbeitsplätze				426.000 €		426.200 €	- €		- €	Jahres-Miete
Jahreskosten Bewirtschaftung und Reinigung				32.000 €		31.600 €	35.000 €		- €	Energiekosten / Wärme
Jahreskosten Energie / Strom				39.000 €		38.700 €	37.500 €		- €	Energiekosten / Strom
Jahreskosten Energie / Wärme				8.000 €		8.200 €	27.500 €		- €	Bewirtschaftungskosten (Reinigung, etc.)
Jahreskosten für erhöhten Betreuungsaufwand der dezentral gelegenen Gebäude (Hausmeister, Baubetriebshofs)				31.000 €		31.000 €	- €		- €	Jahres-Miete
Sonstige Jahreskosten				34.000 €		34.000 €	- €		- €	Zuschlag
Jahreskosten				570.000 €		569.700 €	425.000 €			Kontrollwert
Barwert Jahreskosten Kapital	2,0%	0,0%	30				7.279.000 €	22,3965		
Barwert Jahreskosten Rest (Betrieb)	2,0%	1,5%	30	15.860.000 €	27,8250		2.782.000 €	27,8250		Preissteigerung in %/Jahr
Barwert gesamt				15.860.000 €			10.061.000 €			5.799.000 €
Annuität	2,0%	0,0%	30	708.000 €	0,0446		449.000 €	0,0446		259.000 €

Anmerkung: Abschreibung Bauwerk auf 90 Jahre; Wirtschaftlichkeitsvergleich Zeitraum 30 Jahre

	Zielsystem	Gewicht	Teilgewicht blanziert	Variante I			Variante II			
				Dezentrale Unterbringung			Neubau Kreishaus			
Ziel	A	Strategischer Nutzen	25,0%	Note	Note	Note	Note	Note		
				6,3%	5,0	1	0,0%	2,0	1	4,7%
				25,0%	5,0	4	0,0%	2,0	4	18,8%
		Strategischer Nutzen			mangelhaft			gut		
Ziel	B	Technik	10,0%	2,5%	4,0	1	0,6%	1,0	1	2,5%
				10,0%	4,0	4	2,5%	1,0	4	10,0%
		Technik			ausreichend			sehr gut		
Ziel	C	Kosten	50,0%	12,5%	5,0	1	0,0%	2,0	1	9,4%
				50,0%	5,0	4	0,0%	2,0	4	37,5%
		Kosten			mangelhaft			gut		
Ziel	E	Betrieb	25,0%	6,3%	4,0	1	1,6%	2,0	1	4,7%
				25,0%	4,0	4	6,3%	2,0	4	18,8%
		Betrieb			ausreichend			gut		
				Kontrollwert	Kontrollwert					
		Punktzahl				88		850		
		Gesamtbeurteilung	110%	110,0%	4,68	16	8,8%	1,91	16	85,0%
					mangelhaft			gut		

Nutzwert-analytische Betrachtung unter Einbeziehung nicht-monetärer Aspekte

Variante	Gewichtete Note	Gewichtete Punktzahl	Prozent	Kalkulatorische Jahreskosten	Kalkulatorischer Vorteil pro Jahr	Kalkulatorischer Vorteil nach 25 Jahren
I Dezentrale Unterbringung	4,68	88	10%	708.000 €	- €	- €
II Neubau Kreishaus	1,91	850	100%	449.000 €	259.000 €	5.800.000 €

Zusammenfassende Übersicht

Anlage II Übersicht Immobilien

Anzahl aller Arbeitsplätze, alt		163	je AP			
Gesamtnutzfläche, alt,(qm)		3.493	3.500 €	je qm		
Gesamtmietkosten, warm, alt (EUR)		570.000 €		160 €		
Anzahl aller Arbeitsplätze, neu				163	je AP	
Gesamtnutzfläche, neu,(qm)				4.875	2.600 €	je qm
Gesamtmietkosten, warm, neu (EUR)				425.000		90 €
Objekt Wolterfer Strasse (FD 21, FD 26, OE 29, Rettungswesen)						
Anzahl Arbeitsplätze		55	gerundete Werte			
Gesamtnutzfläche		1449				
Mietpreis, kalt				159.200 €		
Reinigung				16.700 €		
Energiekosten Strom				6.700 €		
Energiekosten Wärme				- €		
Sonstige NK				27.200 €		
					209.800 €	3.800 € 140 €
Objekt Container Pulverturmwall						
Anzahl Arbeitsplätze		14				
Gesamtnutzfläche		192				
Mietpreis, kalt				32.100 €		
Reinigung				1.700 €		
Energiekosten Strom				8.600 €		
Energiekosten Wärme				- €		
Sonstige NK				- €		
					42.400 €	3.000 € 220 €
Objekt Container FTZ						
Anzahl Arbeitsplätze		52				
Gesamtnutzfläche		622				
Mietpreis, kalt				111.100 €		
Reinigung				4.800 €		
Energiekosten Strom				20.200 €		
Energiekosten Wärme				- €		
Sonstige NK				- €		
					136.100 €	2.600 € 220 €
Objekt Hopfenstrasse (FD 24)						
Anzahl Arbeitsplätze		22				
Gesamtnutzfläche		630				
Mietpreis, kalt				58.800 €		
Reinigung				8.400 €		
Energiekosten Strom				3.200 €		
Energiekosten Wärme				8.200 €		
Sonstige NK				6.800 €		
					85.400 €	3.900 € 140 €
Objekt, Sonstige						
Anzahl Arbeitsplätze		20				
Gesamtnutzfläche		600				
Mietpreis, kalt				65.000 €		
Reinigung				- €		
Energiekosten Strom				- €		
Energiekosten Wärme				- €		
Sonstige NK				- €		
					65.000 €	3.300 € 110 €
höherer Hausmeisterbedarf						
höhere Rüstzeiten für Baubetriebshof				31.000 €		

Datenquellen: IWB 2016, Kämmerei 2016 eigene Recherchen 2016

Gez. Gemba Mai 2016