

Anlage I

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

| Wirtschaftlichkeitsberechnung Raum- und Bauprogramm | | | | | | | | | | |
|--|----------|-----------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------|---|
| Variantenvergleich mittels Barwertmethode (EURO) | | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | | | Variante I | | | Variante II | | | Erläuterungen |
| | Realzins | Preissteigerung | Nutzungsdauer (a) | 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% | 90 | | | | 7.279.000 € | 22,3965 | | |
| Barwert Jahreskosten Rest (Betrieb) | 2,0% | 1,5% | 90 | 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% | 90 | 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 | | | |
| | | | | Note | | | Note | | | |
| Ziel A | Strategischer Nutzen | 25,0% | | | | | | | | |
| | | | 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 € | | 209.800 € | 3.800 € 140 € |
| Reinigung | | | 16.700 € | | | |
| Energiekosten Strom | | | 6.700 € | | | |
| Energiekosten Wärme | | | - € | | | |
| Sonstige NK | | | 27.200 € | | | |
| | | | | | | |
| Objekt Container Pulverturmwall | | | | | | |
| Anzahl Arbeitsplätze | | 14 | | | | |
| Gesamtnutzfläche | | 192 | | | | |
| Mietpreis, kalt | | | 32.100 € | | 42.400 € | 3.000 € 220 € |
| Reinigung | | | 1.700 € | | | |
| Energiekosten Strom | | | 8.600 € | | | |
| Energiekosten Wärme | | | - € | | | |
| Sonstige NK | | | - € | | | |
| | | | | | | |
| Objekt Container FTZ | | | | | | |
| Anzahl Arbeitsplätze | | 52 | | | | |
| Gesamtnutzfläche | | 622 | | | | |
| Mietpreis, kalt | | | 111.100 € | | 136.100 € | 2.600 € 220 € |
| Reinigung | | | 4.800 € | | | |
| Energiekosten Strom | | | 20.200 € | | | |
| Energiekosten Wärme | | | - € | | | |
| Sonstige NK | | | - € | | | |
| | | | | | | |
| Objekt Hopfenstrasse (FD 24) | | | | | | |
| Anzahl Arbeitsplätze | | 22 | | | | |
| Gesamtnutzfläche | | 630 | | | | |
| Mietpreis, kalt | | | 58.800 € | | 85.400 € | 3.900 € 140 € |
| Reinigung | | | 8.400 € | | | |
| Energiekosten Strom | | | 3.200 € | | | |
| Energiekosten Wärme | | | 8.200 € | | | |
| Sonstige NK | | | 6.800 € | | | |
| | | | | | | |
| Objekt, Sonstige | | | | | | |
| Anzahl Arbeitsplätze | | 20 | | | | |
| Gesamtnutzfläche | | 600 | | | | |
| Mietpreis, kalt | | | 65.000 € | | 65.000 € | 3.300 € 110 € |
| Reinigung | | | - € | | | |
| Energiekosten Strom | | | - € | | | |
| Energiekosten Wärme | | | - € | | | |
| Sonstige NK | | | - € | | | |
| | | | | | | |
| höherer Hausmeisterbedarf | | | | | | |
| höhere Rüstzeiten für Baubetriebshof | | | 31.000 € | | | |

Datenquellen: IWB 2016, Kämmerei 2016 eigene Recherchen 2016

Gez. Gemba Mai 2016