Stadt
Neumünster

Anlage

Raumkonzept der Stadtverwaltung Neumünster

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Information der Selbstverwaltung

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Berechnungsmethode
2. Erläuterungen zur Berechnung
3. Berechnungsparameter
4. Mögliche Realisierungsvarianten
5. Darstellung der einzelnen Varianten
6. Übersicht der Ergebnisse

1. Aufgabenstellung und Berechnungsmethode

Aufgabenstellung

Durchführung einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verschiedenen Unterbringungsvarianten für die Stadtverwaltung

Berechnungsmethode

**Angewendet wird die Barwertmethode (Kapitalwertmethode)
Alle zukünftigen Zahlungen werden dabei auf den gleichen Startzeitpunkt abgezinst**

Für die Berechnung sind einige Annahmen zu derzeitigen Gegebenheiten und zukünftigen Entwicklungen zu treffen (Berechnungsparameter)

2. Erläuterungen zur Berechnung

- **Alle Berechnungen basieren auf einem von den Fachdiensten ermitteltem Raumbedarf von 9.500 qm (zusätzlich zu altem und neuem Rathaus und Stadthaus).**
- **Der Raumbedarf umfasst die Stadtverwaltung ohne z.B. FD Gesundheit, Feuerwehr, TBZ , Stadtbücherei usw.**
- **Der Betrachtungszeitraum umfasst 30 Jahre. Betrachtungszeiträume über 30 J. sind mit extremen Unsicherheiten verbunden. So auch Hinweise von Beratungsunternehmen, Investitionsbank SH, Immobilienunternehmen.**
- **Für alle Zahlungen wurden anhand der festgelegten Parameter Barwerte zum Startzeitpunkt bzw. Investitionszeitpunkt ermittelt.**
- **Den Aufwendungen/Zahlungen für die Bauunterhaltung liegen die Wiederbeschaffungszeitwerte (WBZW) zugrunde.**
- **Als WBZW wurden bei Bestandsgebäuden aktuelle Versicherungswerte zugrunde gelegt bzw. diese beim Gebäude Sparkasse Südholstein entsprechend angewendet. Bei Neubauten entsprechen die Baukosten dem WBZW.**

Weitere Erläuterungen

- **Mögliche Verkaufserlöse nach 30 Jahren sind nicht berücksichtigt.**
- **Prozesskosten/Wegekosten sind nur bei Varianten mit größerer Entfernung zum Rathaus berücksichtigt (Jobcenter, Sparkasse Südholstein, Parkcenter).**
- **Für die Variante a – wurden Prozesskosten/Wegekosten entsprechend der Entfernung Rathaus – Parkcenter zugrunde gelegt. Hier variieren die Prozesskosten entsprechend der Entfernung zu den angemieteten Flächen.**
- **Für die Variante b - Kauf des Gebäudes Sparkasse Südholstein - wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Kaufpreisen berechnet.**
- **Für die Variante g - Gebäude Jobcenter - wurden zwei Varianten berechnet. Mit und ohne Berücksichtigung von Mietausfällen (vom Jobcenter).**
- **Nichtmonetäre Aspekte (z.B. Städtebauliche Aspekte) sind bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt.**

3. Berechnungsparameter

Berechnungsparameter	Parameterwert(e)	Erläuterung
Betrachteter Zeitraum	30 Jahre	Betrachtungszeiträume über 30 J. sind mit extremen Unsicherheiten verbunden
Zinssatz für Abzinsung im Rahmen der Barwertermittlung (Diskontierungssatz) in %	1,4 % jährlich	Ableitung vom Verbraucherpreis-index: Durchschnittswert der letzten 20 Jahre
Prozesskosten/ Wegekosten	Entfernungs-abhängig	• Wegezeiten für 6 Personen • entfernungsabhängige Berechnung • Besoldungsstufe A13 gem. KGSt
Arbeitskostensteigerung in %	2,35 % jährlich	Durchschnitt jährl. Lohn-/ Gehalts-steigerung der letzten 10 Jahre
Mietpreis in Neumünster	10,0 € / qm	Aktueller Mietpreis für Gewerbe-/ Büroflächen
Mietpreisentwicklung in %	1,4 % jährlich	Entsprechend Verbraucherpreisindex

Weitere Berechnungsparameter

Berechnungsparameter	Parameterwert(e)	Erläuterung
Aufwendungen für Bauunterhaltung	0,8 % bzw. 1,2 % des WBZW	• 0,8 % bei Neubau bis einschl. 5. Jahr • 1,2 % ab 6. Jahr und bei Bestandsgebäuden
Baupreissteigerung in %	4,0 % jährlich	Die Baupreissteigerung ist Grundlage der Fortschreibung des WBZW (Wiederbeschaffungszeitwert)
Laufzeit Kommunalkredit	30 Jahre	Nur informatorisch. Diese Angaben haben keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung
Zinssatz Kommunalkredit in %	1,4 %	

4. Mögliche Realisierungsvarianten

Variante	Bezeichnung
a	Flächenanmietung in Bestandsgebäuden
b 1	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 12 Mio. €
b 2	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 14 Mio. €
b 3	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 16 Mio. €
c	Erwerb / Neubau auf Grundstück Parkcenter
d	Neubau 2. BA Neues Rathaus und weitere Flächenanmietung
e	Neubau auf Parkplatz Rudolf-Weißmann-Straße
f	Neubau flächenoptimierter Anbau an Neues Rathaus
g 1	Umbau Jobcenter und weitere Flächenanmietung; Mietausfall berücksichtigt
g 2	Umbau Jobcenter und weitere Flächenanmietung; Mietausfall nicht berücksichtigt

5. Darstellung der einzelnen Varianten

Variante a - Flächenanmietung in Bestandsgebäuden

Vorteile

- **Keine Investitionen**
- **Flexibilität bei Entmietung**
- **Geringerer Leerstand in Bestandsimmobilien**

Nachteile

- **Mietkostenrisiko über 30 Jahre**
- **Prozesskosten/Wegekosten**
- **Geringere soziale Kontakte ***
- **Unübersichtlich für Bürger/innen ***
- **Kommunikations- und Informationsverluste ***

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnis

Bezeichnung	Wert
Fläche Anmietung	9.500 qm
Anfänglicher Mietpreis	10 €/qm
Anfängliche Mietkosten im 1. Jahr	1.140.000 €
Barwert Prozesskosten	766.861 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**34.966.861 €**

*** Diese Nachteile entfallen bei Anmietung <u>eines</u> zentralen Bestandsgebäudes**

Varianten b1, b2, b3 – Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein

Vorteile

- **Zentrale Unterbringung, zwei Verwaltungsstandorte**
- **Kein Leerstand der Großimmobilie**
- **Gute Verkehrsanbindung (Bahnhof/ZOB)**

Nachteile

- **Erwerbskosten**
- **Sanierungs- und Umbaubedarf**
- **Prozesskosten/Wegekosten**
- **Unübersichtliche Raumaufteilung**
- **Unflexibel bei Flächenreduzierung**
- **Aktuelle Entwicklung: Möglicher Verbleib der SpK im Gebäude**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnisse

Bezeichnung	Var. b1 Wert	Var. b2 Wert	Var. b3 Wert
Erstinvestition inkl. Grundstück	**12.000.000 €**	**14.000.000 €**	**16.000.000 €**
Kaufnebenkosten 7,5 %	900.000 €	1.050.000 €	1.200.000 €
Sanierung und Umbau	6.300.000 €	6.300.000 €	6.300.000 €
Barwert Bauunterhaltung	13.415.609 €	13.415.609 €	13.415.609 €
Barwert Prozesskosten	985.965 €	985.965 €	985.965 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**33.601.574 €**	**35.751.574 €**	**37.901.574 €**

Variante c – Erwerb / Neubau auf Grundstück Parkcenter

Vorteile

- **Zentrale Unterbringung, zwei Verwaltungsstandorte**
- **Kein Leerstand der Großimmobilie**
- **Gute Verkehrsanbindung**

Nachteile

- **Erwerbs- / Investitionskosten sehr hoch**
- **Risiken im Untergrund**
- **Prozesskosten/Wegekosten**
- **Unflexibel bei Flächenreduzierung**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnis

Bezeichnung	Wert
Erstinvestition inkl. Grundstück	26.600.000 €
Kaufnebenkosten 7,5 %	1.995.000 €
Barwert Bauunterhaltung	14.468.130 €
Barwert Prozesskosten	766.861 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**43.829.991 €**

Variante d – Neubau 2. BA Neues Rathaus und weitere Flächenanmietung

Vorteile

- **Zentrale Unterbringung, ein Verwaltungsstandort**
- **Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt**
- **Flexibilität bei Entmietung**
- **Keine Prozesskosten/Wegekosten**

Nachteile

- **Investitionskosten**
- **Zusätzliche Mietkosten**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnis

Bezeichnung	Wert
Erstinvestition (5.325 qm, Grundstück vorhanden)	14.520.000 €
Barwert Miete (4.175 qm)	15.030.000 €
Barwert Bauunterhaltung	7.612.873 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**37.162.873 €**

Variante e – Neubau auf Parkplatz Rudolf-Weißmann-Straße

Vorteile

- **Zentrale Unterbringung**
- **Städtebauliche Aufwertung der Innenstadt**
- **Keine Prozesskosten/Wegekosten**

Nachteile

- **Investitionskosten hoch**
- **Unflexibel bei Flächenreduzierung**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnis

Bezeichnung	**Wert**
Erstinvestition (Grundstück vorhanden)	24.200.000 €
Barwert Bauunterhaltung	12.688.122 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**36.888.122 €**

Variante f – Neubau flächenoptimierter Anbau an Neues Rathaus

Vorteile

- **Zentrale gemeinsame Unterbringung**
- **Keine Prozesskosten/Wegekosten**

Nachteile

- **Investitionskosten hoch**
- **Unflexibel bei Flächenreduzierung**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnis

Bezeichnung	Wert
Erstinvestition (Grundstück vorhanden)	25.410.000 €
Barwert Bauunterhaltung	13.322.528 €
Berechnungsergebnis/Barwert	**38.732.528 €**

Varianten g 1 und g 2 – Umbau Jobcenter und weitere Flächenanmietung

Vorteile

- **Zentrale Unterbringung, zwei Verwaltungsstandorte**
- **Kein Leerstand der Großimmobilie**
- **Gute Verkehrsanbindung**
- **Flexibilität bei Entmietung**
- **Unterbringung z.B. des gesamten sozialen Bereichs möglich**

Nachteile

- **Umbau- und Sanierungskosten**
- **Zusätzliche Mietkosten**
- **Prozesskosten/Wegekosten**

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsergebnisse

Bezeichnung	Var. g 1 (Mietausfall berücksichtigt) Wert	Var. g 2 (Mietausfall nicht berücksichtigt) Wert
Umbau- und Sanierungskosten (6.840 qm)	2.625.000 €	2.625.000 €
Barwert Miete (2.660 qm)	9.576.000 €	9.576.000 €
Barwert Bauunterhaltung	9.659.251 €	9.659.251 €
Barwert Prozesskosten	1.314.620 €	1.314.620 €
Barwert Mietausfall	12.765.209 €	entfällt
Berechnungsergebnis/Barwert	**35.940.080 €**	**23.174.871 €**

6. Übersicht der Ergebnisse

Var.	Bezeichnung	Ergebnis/Barwert
a	Flächenanmietung in Bestandsgebäuden	34.966.861 €
b 1	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 12 Mio. €	33.601.574 €
b 2	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 14 Mio. €	35.751.574 €
b 3	Erwerb Gebäude Sparkasse Südholstein; Kaufpreis: 16 Mio. €	37.901.574 €
c	Erwerb / Neubau auf Grundstück Parkcenter	43.829.991 €
d	Neubau 2. BA Neues Rathaus und weitere Flächenanmietung	37.162.873 €
e	Neubau auf Parkplatz Rudolf-Weißmann-Straße	36.888.122 €
f	Neubau flächenoptimierter Anbau an Neues Rathaus	38.732.528 €
g 1	Umbau Jobcenter und weitere Flächenanmietung; Mietausfall berücksichtigt	35.940.080 €
g 2	Umbau Jobcenter und weitere Flächenanmietung; Mietausfall nicht berücksichtigt	23.174.871 €

Stadt
Neumünster