



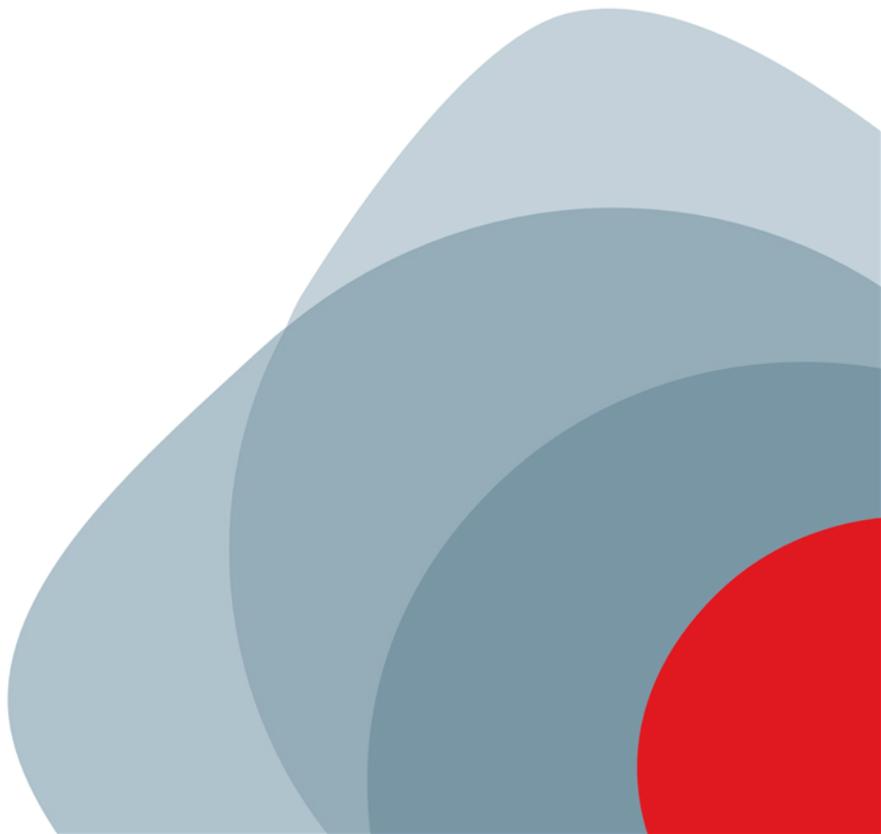
VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Abschlussbericht

zur Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung
über die Sanierung- bzw. Neubauvarianten
für das Stadthaus in Bergisch Gladbach

10. August 2016



Abschlussbericht

zur Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung über die Sanierungs- und Neubauvarianten für das Stadthaus in Bergisch Gladbach

Kontakt:

VBD
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln

www.vbd-beratung.de

Ansprechpartner:

Thomas Mandt
Telefon 0221.77 109-521

Zusammenfassung

Aufgabenstellung

Die Verwaltung der Stadt Bergisch Gladbach (nachfolgend auch „Stadt“ oder „Auftraggeber“ genannt) ist auf mehrere Standorte im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach verteilt. Die Stadthäuser „An der Gohrmühle“ und „Konrad-Adenauer-Platz“ sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht bzw. nur eingeschränkt energetischen, brandschutztechnischen sowie den an einen modernen und bürgerfreundlichen (z. B. hinsichtlich der Barrierefreiheit) Verwaltungsbetrieb gerichteten Anforderungen.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (nachfolgend auch „VBD“ genannt) erhielt am 03.09.2013 / 11.07.2014 den Auftrag folgende Leistungen für die Stadt zu erbringen:

1. Erarbeitung eines Raumprogramms für die Verwaltungsstandorte „An der Gohrmühle“, „Konrad-Adenauer-Platz“ und „Hauptstraße 192“
2. Durchführung einer Variantenvergleichsrechnung unter Berücksichtigung verschiedener Sanierungs- und Neubauvarianten
3. Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Ergebnisse der Raumprogrammerarbeitung und der Variantenvergleichsrechnung wurden im Zeitraum April bis Oktober 2015 sowohl politischen Vertretern als auch dem Rheinisch-Bergischen Kreis vorgestellt.

Im Einzelnen würden folgende Varianten betrachtet:

- Variante A (Bestandslösung und Miete)
Sanierung der bestehenden Stadthäuser und Anmietung der nicht in den bestehenden Stadthäusern darstellbaren Flächen
- Variante B (kleine Neubaulösung)
Teilneubau in der Jakobstraße („Bahnhofskopfbebauung“) als Ersatz für die bestehenden Stadthäuser und Anmietung der nicht im Teilneubau dargestellten Flächen
- Variante C (große Neubaulösung)
Neubau in der Jakobstraße („Bahnhofskopfbebauung“), der die bisherigen Verwaltungsstandorte „An der Gohrmühle“, „Konrad-Adenauer-Platz“ einschließlich Bürgermeisterbüro und „Hauptstraße 192“ aufnimmt
- Variante D (Bestandslösung und Teilneubau)
Sanierung der bestehenden Stadthäuser und Teilneubau in der Jakobstraße zur Aufnahme der nicht in den bestehenden Stadthäusern darstellbaren Flächen

Nachdem im Zeitraum März bis Juni 2016 als Erweiterungsauftrag die Integration der Ver-

waltung in die ehemaligen Bürogebäude der Fa. Zanders GmbH zu prüfen war, was mit der Empfehlung einer Abstandnahme von einem Kaufangebot des neuen Eigentümers der Fa. Zanders GmbH schloss, erfolgte eine Aktualisierung der Berechnungen im Zuge einer Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Den konstruktiven Hinweisen des Rheinisch-Bergischen-Kreises Rechnung tragend und zugleich unter Beachtung des fortgeschrittenen Zeitpunktes wurden gegenüber der Variantenvergleichsrechnung mehrere Anpassungen vorgenommen:

- Aufnahme einer Variante E (0-Variante) für die Ressourcenverbrauchsbetrachtung
- Aktualisierung des Referenzstichtages für die Finanzierungsbedingungen
- Berücksichtigung des Stellenplans 2016 der Stadt Bergisch Gladbach im Raumprogramm
- Fortschreibung der Baukosten und Definition eines neuen Zeitrahmens für die Durchführung der Baumaßnahmen

Eine dauerhafte Unterbringung von Verwaltungseinheiten der Bergisch Gladbacher Kernstadtverwaltung im Gustav-Lübbecke-Haus wurde unverändert zur Variantenvergleichsrechnung nicht vorgesehen. Sowohl Gründe der Arbeitsorganisation (z. B. Verteilung des Fachbereichs 1 auf verschiedene Standorte) als auch der nachhaltigen Ressourcenplanung (z. B. mangelnde räumliche und bauliche Möglichkeiten auf Personalveränderungen zu reagieren) stehen einer dauerhaften Fragmentierung des Fachbereichs 1 und Trennung des Fachbereichs 4 von der Bergisch Gladbacher Kernstadtverwaltung entgegen, so dass bei allen Varianten von einer Rückführung dieser Verwaltungseinheiten nach Bergisch Gladbach ausgegangen wird.

methodische Vorgehensweise

Auf Grundlage einer umfangreichen Datenbasis und über 15 Vor-Ort-Terminen in Bergisch Gladbach wurden im Einklang mit der DIN 18205 und den einschlägigen Leitfäden des Finanzministeriums Nordrhein-Westfalen die Untersuchungen durchgeführt.

Bei der Erarbeitung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden im Einklang mit den vorgenannten Leitfäden nachfolgende methodische Festsetzungen getroffen:

- identische Finanzierungspläne für alle Varianten
- einheitlicher Betrachtungszeitraum von 30 Jahren ab Fertigstellung Baumaßnahmen
- Vergleich der Ergebnisse sowohl barwertig als auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Finanz- und Ergebnisrechnung
- soweit möglich und sachgerecht Rückgriff auf Ist-Daten der Stadt
- Ergänzung fehlender Datengrundlagen durch Angaben aus einschlägigen Referenzwerken und durch Erfahrungswerte der VBD, wobei Projektspezifika beachtet

wurden

Soweit projektbedingte Anpassungen gegenüber den Empfehlungen der Leitfäden vorzunehmen waren, werden diese gesondert erläutert.

Hinsichtlich der 0-Variante wurden dahingehend konservative Maßstäbe angelegt, dass im Zweifelsfall immer zugunsten der 0-Variante und damit zulasten der anderen Varianten die Ansätze in der Vergleichsrechnung gewählt wurden. Im Einzelnen sind folgende Positionen zu nennen:

1. Es wird, trotz des Unterlassens von Instandhaltungsmaßnahmen, nicht von einer Verkürzung der Restnutzungsdauer, wie sie im Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“ empfohlen wird, ausgegangen.
2. Für die 0-Variante wurde unterstellt, dass dauerhaft die Unterbringung aller Verwaltungsmitarbeiter in den bestehenden Stadthäusern ohne die Schaffung bzw. Anmietung zusätzlicher Flächen möglich ist.
3. Die anfänglichen Instandhaltungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Funktion und Verkehrssicherheit wurden auf das absolute Minimum beschränkt. Es werden weder energetische noch inklusionsfördernde Maßnahmen vorgesehen. Auch in den Folgejahren wird nicht von der Notwendigkeit der Durchführung der Maßnahmen (z. B. aufgrund gesetzlicher Anforderungen) ausgegangen.
4. Für den Betrachtungszeitraum wird von unveränderten Instandhaltungsaufwendungen (rund 74.000 € pro Jahr) ausgegangen. Außerplanmäßig erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen werden lediglich als Risikoposition in der Vergleichsrechnung betrachtet und erscheinen nicht in der Gegenüberstellung des Ressourcenverbrauchs.
5. Dem geringen Instandhaltungsaufwand zur Sicherstellung der Funktion und Verkehrssicherheit werden in der Vergleichsrechnung die voraussichtlichen Verwertungserlöse aus dem Verkauf des Bahnhofsgrundstücks gegenübergestellt, so dass keine Zinsaufwendungen in dieser Variante berücksichtigt wurden.

Vergleichsrechnung

Unter Beachtung der vorgenannten methodischen Festsetzungen und der Empfehlungen in den Leitfäden wurde eine umfassende Vergleichsrechnung durchgeführt. Die Ansätze und Grundlagen der einzelnen Varianten wurden dezidiert hergeleitet und begründet. Grundsätzlich lässt sich die Vergleichsrechnung in 3 näher betrachtete Bereiche differenzieren:

1. Planungs- und Bauphase
2. Finanzierung
3. Betriebsphase

Die Ausgangsdaten der 3 Bereiche sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst. Für

weitergehende Erläuterungen wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschlussbericht unter Ziffer 3.1 ff. verwiesen.

Tabelle1: Zusammenfassung Ausgangsdaten Planungs- und Bauphase

Ausgangsdaten Bau	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser	Variante E - O-Variante
Gesamtbaukosten					
Sanierungs- / Errichtungskosten	17.371.000 €	18.780.000 €	27.670.000 €	17.371.000 €	938.000 €
Erweiterungsbau Variante D	0 €	0 €	0 €	9.840.000 €	0 €
Kosten Mieterausbau	980.000 €	980.000 €	0 €	0 €	0 €
Interimskosten	1.560.000 €	0 €	0 €	0 €	580.000 €
zusätzliche Kosten aus dem Grundstückskauf	0 €	0 €	339.300 €	0 €	0 €
gesamt	19.911.000 €	19.760.000 €	28.009.300 €	27.211.000 €	1.518.000 €
+ Zwischenfinanzierungskosten	85.773 €	49.878 €	95.653 €	139.168 €	1.127 €
Gesamtinvestitionskosten	19.996.773 €	19.809.878 €	28.104.953 €	27.350.168 €	1.519.127 €
Dauer der Maßnahmen					
Planungszeit	12 Monate	18 Monate	18 Monate	18 Monate	6 Monate
Bauzeit	30 Monate	18 Monate	24 Monate	30 Monate	6 Monate
Projektbegleitende Kosten					
Architekturwettbewerb	0 €	100.000 €	100.000 €	60.000 €	0 €

Tabelle2: Zusammenfassung Ausgangsdaten Finanzierung

Ausgangsdaten Finanzierung	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser	Variante E - O-Variante
Gesamtinvestitionskosten	19.996.773 €	19.809.878 €	28.104.953 €	27.350.168 €	1.519.127 €
- Finanzierung aus Grundstücksverkauf	-3.250.000 €	-3.076.402 €	-2.721.857 €	-2.752.218 €	-3.250.000 €
- Fördergelder	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
verbleibender Finanzierungsbedarf	16.746.773 €	16.733.476 €	25.383.096 €	24.597.950 €	0 €
Zinssätze					
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	0,719%	0,719%	0,719%	0,719%	0,719%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%
Zinssatz Endfinanzierung (NRW.Bank Kommunal Invest)	0,150%	0,150%	0,150%	0,150%	0,150%
Zinssatz Endfinanzierung (Bankdarlehen)	0,600%	0,600%	0,600%	0,600%	0,600%
<i>Einbindung Förderkredit</i>	<i>Kommunal Invest</i>	<i>Kommunal Invest</i>	<i>Kommunal Invest</i>	<i>Kommunal Invest</i>	<i>Kommunal Invest</i>
Kredit Förderbank	8.373.387 €	8.366.738 €	12.691.548 €	12.298.975 €	0 €
<i>Einbindung Bankdarlehen</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>
Bankdarlehen	8.373.387 €	8.366.738 €	12.691.548 €	12.298.975 €	0 €
Restwert nach Ablauf der Finanzierung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ergebnisrechnung					
Restbuchwert Stadthäuser	2.798.501 €	2.798.501 €	2.798.501 €	2.798.501 €	2.798.501 €
Bilanzwert Grund und Boden (Stadthäuser)	2.280.052 €	2.280.052 €	2.280.052 €	2.280.052 €	2.280.052 €
Bilanzwert Grund und Boden (Bahnhofsgrundstück)	3.250.000 €	2.214.727 €	1.860.182 €	2.752.218 €	3.250.000 €
voraussichtlicher Zuschreibungsbedarf	14.802.392 €	0 €	0 €	14.802.392 €	0 €
voraussichtliche Verwertungserlöse (Bahnhofsgrundstück)	3.250.000 €	2.214.727 €	1.860.182 €	2.752.218 €	3.250.000 €
voraussichtliche Verwertungserlöse (Stadthäuser)	0 €	861.675 €	861.675 €	0 €	0 €
voraussichtlicher Sonderabschreibungsbedarf (Bahnhofsgrundstück)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
voraussichtlicher Sonderabschreibungsbedarf (Stadthäuser)	0 €	1.936.826 €	1.936.826 €	0 €	0 €
Aktivierung Rathausneubau	0 €	18.880.000 €	27.770.000 €	9.900.000 €	0 €
Buchwert Neubauten Bahnhofsgrundstück		18.880.000 €	27.770.000 €	9.900.000 €	0 €
Buchwert sanierte Stadthäuser	17.600.893 €			17.600.893 €	2.798.501 €
Restnutzungsdauer (Neubauten Bahnhofsgrundstück)	0 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	0 Jahre
Restnutzungsdauer (bestehende Stadthäuser)	45 Jahre			45 Jahre	30 Jahre
jährliche Abschreibung (Neubauten Bahnhofsgrundstück)		236.000 €	347.125 €	123.750 €	
jährliche Abschreibung (sanierte Stadthäuser)	391.131 €			391.131 €	93.283 €
Restbuchwert nach 30 Jahren (Ende Betrachtungszeitraum)	5.866.964 €	11.800.000 €	17.356.250 €	12.054.464 €	0 €
kalulatorischer Verwertungserlös nach 30 Jahren (80%)	4.693.571 €	9.440.000 €	13.885.000 €	9.643.571 €	0 €
Sonderabschreibungsbedarf nach 30 Jahren	1.173.393 €	2.360.000 €	3.471.250 €	2.410.893 €	0 €

Tabelle3: Zusammenfassung Ausgangsdaten Betrieb

Ausgangsdaten Betrieb	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Kosten anteilig	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Kosten anteilig
Gebäudemanagement p. a.	Prognose		Prognose	
Instandhaltungskosten p. a.				
Instandhaltung/ Wartung p. a. (eigener Bestand) - anfänglich	77.000,00 €		86.000,00 €	
Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen p. a. (angemietete Flächen)	21.335,47 €	5,60 €/m ² NRF	21.335,47 €	5,60 €/m ² NGF
Summe Instandhaltungskosten	98.335,47 €		107.335,47 €	
Betriebskosten p. a.				
Heizkosten Bestand	19.291,08 €	2,29 €/m ² NRF	10.089,13 €	1,40 €/m ² NRF
Heizkosten Erweiterung	0,00 €		0,00 €	
Heizkosten (Mietflächen)	13.334,67 €	3,50 €/m ² NRF	13.334,67 €	3,50 €/m ² NRF
Stromkosten gesamt	18.882,60 €	1,54 €/m ² NRF	17.008,33 €	1,54 €/m ² NRF
Reinigung gesamt	168.725,63 €	13,80 €/m ² NRF	151.978,09 €	13,80 €/m ² NRF
Summe Betriebskosten	220.233,97 €		192.410,22 €	
Summe Gebäudemanagement p. a.	318.569,44 €		299.745,69 €	

Ausgangsdaten Betrieb	Variante C - Gesamtneubau	Kosten anteilig	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser	Kosten anteilig
Gebäudemanagement p. a.	Prognose		Prognose	
Instandhaltungskosten p. a.				
Instandhaltung/ Wartung p. a. (eigener Bestand) - anfänglich	128.000,00 €		119.000,00 €	
Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen p. a. (angemietete Flächen)	0,00 €		0,00 €	
Summe Instandhaltungskosten	128.000,00 €		119.000,00 €	
Betriebskosten p. a.				
Heizkosten Bestand	15.117,59 €	1,40 €/m ² NRF	19.291,08 €	2,29 €/m ² NRF
Heizkosten Erweiterung	0,00 €		5.609,74 €	1,40 €/m ² NRF
Heizkosten (Mietflächen)	0,00 €		0,00 €	
Stromkosten gesamt	16.668,71 €	1,54 €/m ² NRF	19.183,90 €	1,54 €/m ² NRF
Reinigung gesamt	148.943,40 €	13,80 €/m ² NRF	171.417,94 €	13,80 €/m ² NRF
Summe Betriebskosten	180.729,70 €		215.502,67 €	
Summe Gebäudemanagement p. a.	308.729,70 €		334.502,67 €	

Ausgangsdaten Betrieb	Variante E - O-Variante	Kosten anteilig
Gebäudemanagement p. a.	Prognose	
Instandhaltungskosten p. a.		
Instandhaltung/ Wartung p. a. (eigener Bestand) - anfänglich	74.090,17 €	
Instandhaltung/ Schönheitsreparaturen p. a. (angemietete Flächen)	0,00 €	
Summe Instandhaltungskosten	74.090,17 €	
Betriebskosten p. a.		
Heizkosten Bestand	47.430,38 €	
Heizkosten Erweiterung	0,00 €	
Heizkosten (Mietflächen)	0,00 €	
Stromkosten gesamt	49.574,45 €	
Reinigung gesamt	123.825,87 €	
Summe Betriebskosten	220.830,70 €	
Summe Gebäudemanagement p. a.	294.920,87 €	

Ergebnisse der Vergleichsrechnung

Die Ergebnisse der Vergleichsrechnung wurden zweistufig betrachtet. Zunächst erfolgte eine Darstellung aller Varianten in der Ressourcenverbrauchs Betrachtung, um festzustel-

len, ob die 0-Variante gegenüber den anderen Varianten vorteilhaft ist. Hier zeigte sich, dass sowohl bei einer (fiktiven) Verlängerung der Restnutzungsdauer in der 0-Variante auf 30 Jahre (=Betrachtungszeitraum) als auch bei einer Verkürzung und Angleichung des Betrachtungszeitraums auf die Restnutzungsdauer der 0-Variante (=19 Jahre) keine Vorteilhaftigkeit der 0-Variante gegeben ist.

Tabelle 4: Ressourcenentwicklung (Betrachtungszeitraum 19 Jahre)

Ressourcenentwicklung	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser	Variante E - 0-Variante
Buchwert zu Beginn (bestehende Stadthäuser)	2.798.501 €	0 €	0 €	2.798.501 €	2.798.501 €
Buchwert zu Beginn (Neubauten)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
aktivierungsfähige Sanierungskosten	14.802.392 €	0 €	0 €	14.802.392 €	0 €
aktivierungsfähige Neubaukosten	0 €	18.880.000 €	27.770.000 €	9.900.000 €	0 €
Buchwert nach Abschluss Baumaßnahmen	17.600.893 €	18.880.000 €	27.770.000 €	27.500.893 €	2.798.501 €
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	7.431.488 €	4.484.000 €	6.595.375 €	9.782.738 €	2.798.501 €
Buchwert zum Ende Betrachtungszeitraum	10.169.405 €	14.396.000 €	21.174.625 €	17.718.155 €	0 €
Summe Energiekosten	1.176.479 €	923.492 €	726.017 €	1.006.920 €	2.215.645 €
Summe Reinigungskosten	3.677.665 €	3.312.623 €	3.246.477 €	3.736.348 €	2.698.997 €
Summe Instandhaltung	2.965.251 €	3.283.455 €	4.908.933 €	4.590.728 €	1.614.922 €
Abschreibungen (Barwerte)	7.690.278 €	4.640.148 €	6.825.049 €	10.123.407 €	2.895.955 €
Zinsaufwendungen	614.078 €	613.591 €	930.759 €	901.969 €	0 €
Raumanmietungen	9.988.569 €	9.988.569 €	0 €	0 €	9.988.569 €
Summe der Aufwendungen	26.112.320 €	22.761.879 €	16.637.234 €	20.359.372 €	9.425.519 €
saldierte Ressourcenveränderung	-15.942.915 €	-8.365.879 €	4.537.391 €	-2.641.217 €	-9.425.519 €

Tabelle 5: Ressourcenentwicklung (Betrachtungszeitraum 30 Jahre)

Ressourcenentwicklung	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser	Variante E - 0-Variante
Buchwert zu Beginn (bestehende Stadthäuser)	2.798.501 €	0 €	0 €	2.798.501 €	2.798.501 €
Buchwert zu Beginn (Neubauten)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
aktivierungsfähige Sanierungskosten	14.802.392 €	0 €	0 €	14.802.392 €	0 €
aktivierungsfähige Neubaukosten	0 €	18.880.000 €	27.770.000 €	9.900.000 €	0 €
Buchwert nach Abschluss Baumaßnahmen	17.600.893 €	18.880.000 €	27.770.000 €	27.500.893 €	2.798.501 €
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	11.733.929 €	7.080.000 €	10.413.750 €	15.446.429 €	2.798.501 €
Buchwert zum Ende Betrachtungszeitraum	5.866.964 €	11.800.000 €	17.356.250 €	12.054.464 €	0 €
Summe Energiekosten	2.089.595 €	1.640.254 €	1.289.509 €	1.788.433 €	3.935.300 €
Summe Reinigungskosten	6.333.738 €	5.705.057 €	5.591.139 €	6.434.804 €	4.648.260 €
Summe Instandhaltung	6.565.635 €	6.636.493 €	9.930.620 €	11.012.963 €	2.781.247 €
Abschreibungen (Barwerte)	12.385.584 €	7.473.195 €	10.992.088 €	16.304.261 €	2.953.919 €
Zinsaufwendungen	973.846 €	973.073 €	1.476.059 €	1.430.402 €	0 €
Raumanmietungen	16.219.103 €	16.219.103 €	0 €	0 €	0 €
Summe der Aufwendungen	44.567.500 €	38.647.175 €	29.279.414 €	36.970.861 €	14.318.726 €
saldierte Ressourcenveränderung	-38.700.536 €	-26.847.175 €	-11.923.164 €	-24.916.397 €	-14.318.726 €

Insoweit erfolgte keine Weiterverfolgung der 0-Variante, zumal neben den quantitativen Aspekten auch eine Vielzahl qualitativer Aspekte der 0-Variante entgegenstanden.

Der Barwertvergleich und die Betrachtung der Finanz- und Ergebnisrechnung bestätigten die bereits in der Variantenvergleichsrechnung festgestellte Vorteilhaftigkeit eines zentralen Verwaltungsneubaus für alle Verwaltungseinheiten des Kernstadtgebietes an der Jakobstraße (Variante C).

Tabelle 6: Barwertvergleich

Barwerte	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser
Bau- und Finanzierung				
Investitions- und Finanzierungskosten	18.212.015 €	18.197.555 €	27.603.965 €	26.750.123 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €	100.000 €	60.000 €
kalk. Verwertungserlös nach 30 Jahren	-4.954.053 €	-9.963.896 €	-14.655.582 €	-10.178.765 €
Risikokosten Planung und Bau	1.662.696 €	963.611 €	1.154.263 €	2.128.752 €
Summe Barwert	14.920.658 €	9.297.270 €	14.202.646 €	18.760.110 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		5.623.388 €	718.012 €	-3.839.452 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		37,69%	4,81%	-25,73%
Betrieb und Mietkosten				
Instandhaltungskosten	6.795.798 €	6.861.748 €	10.267.892 €	11.408.789 €
Energie und Reinigung	8.675.651 €	7.565.216 €	7.086.476 €	8.469.392 €
Mietkosten	16.680.072 €	16.680.072 €	0 €	0 €
Risikokosten der Erhaltung	100.575 €	0 €	0 €	100.575 €
Summe »Betrieb«	32.252.097 €	31.107.036 €	17.354.368 €	19.978.756 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		1.145.060 €	14.897.729 €	12.273.341 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		3,55%	46,19%	38,05%
Gesamtsumme Barwert	47.172.755 €	40.404.306 €	31.557.014 €	38.738.866 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		6.768.448 €	15.615.741 €	8.433.889 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		14,35%	33,10%	17,88%

Tabelle 7: Übersicht Finanz- und Ergebnisrechnung

Finanzrechnung	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser
Investitions- und Finanzierungskosten	17.720.619 €	17.706.549 €	26.859.156 €	26.028.352 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €	100.000 €	60.000 €
Verwertungserlös nach 30 Jahren	-4.693.571 €	-9.440.000 €	-13.885.000 €	-9.643.571 €
untersuchte Betriebskosten / Mietkosten	31.208.071 €	30.185.560 €	16.811.268 €	19.236.199 €
Summe	44.235.118 €	38.552.109 €	29.885.423 €	35.680.979 €
nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)		5.683.010 €	14.349.695 €	8.554.140 €
nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		12,85%	32,44%	19,34%
Ergebnisrechnung	Variante A - Sanierung Stadthäuser	Variante B - Ersatzneubau Stadthäuser	Variante C - Gesamtneubau	Variante D - Erweiterungsbau Stadthäuser
Abschreibungen und Zinsen	12.707.775 €	8.053.073 €	11.889.809 €	16.876.831 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €	100.000 €	60.000 €
Sonderabschreibung Verkauf Rathausgrundstück	0 €	1.936.826 €	1.936.826 €	0 €
untersuchte Betriebskosten / Mietkosten	31.208.071 €	30.185.560 €	16.811.268 €	19.236.199 €
Summe	43.915.845 €	40.275.459 €	30.737.903 €	36.173.029 €
Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)		3.640.387 €	13.497.215 €	8.062.089 €
Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		8,29%	30,01%	17,63%
kalk. Verwertungserlös nach 30 Jahren	-4.693.571 €	-9.440.000 €	-13.885.000 €	-9.643.571 €
Sonderabschreibung aus Verwertung nach 30 Jahren	1.173.393 €	2.360.000 €	3.471.250 €	2.410.893 €

Integration Stadtbücherei

Die aus der Vergleichsrechnung als wirtschaftlichste Variante hervorgegangene Lösung eines zentralen Stadthausneubaus an der Jakobstraße (Variante C) erlaubt die Betrachtung einer möglichen Integration der Stadtbücherei anstelle einer erforderlichen Sanierung des bestehenden Forum am Standort „Hauptstraße 250“.

Die Gegenüberstellung der Sanierung des bestehenden Forums und einer Integration der Stadtbücherei erfolgte wiederum im Zuge einer Vergleichsrechnung, die gleichermaßen unter Beachtung der methodischen Festsetzungen und der einschlägigen Leitfäden durchgeführt wurde.

Die Ausgangsdaten werden nachfolgend ebenso wie die Ergebnisse tabellarisch zusammenfassend dargestellt. Eine ausführliche Erläuterung kann der Ziffer 6 des Abschlussberichts entnommen werden.

Tabelle8: Zusammenfassung Ausgangsdaten Planungs- und Bauphase

Ausgangsdaten Bau	Sanierung Forum	Integration Stadtbücherei
Gesamtbaukosten		
Sanierungs- / Errichtungskosten	4.326.000 €	5.320.000 €
Interimskosten	820.000 €	0 €
gesamt	5.146.000 €	5.320.000 €
Dauer der Maßnahmen		
Planungszeit	6 Monate	6 Monate
Bauzeit	18 Monate	15 Monate

Tabelle9: Zusammenfassung Ausgangsdaten Finanzierung

Ausgangsdaten Finanzierung	Sanierung Forum	Integration Stadtbücherei
Finanzierungsbedarf	5.169.432 €	5.331.052 €
Zinssätze		
Zinsaufschlag Zwischenfinanzierung	0,719%	0,719%
Zinssatz Zwischenfinanzierung	0,350%	0,350%
Zinssatz Endfinanzierung (NRW.Bank Kommunal Invest)	0,150%	0,150%
Zinssatz Endfinanzierung (Bankdarlehen)	0,600%	0,600%
<i>Einbindung Förderkredit</i>	<i>Kommunal Invest</i>	<i>Kommunal Invest</i>
Kredit Förderbank	2.584.716 €	2.665.526 €
<i>Einbindung Bankdarlehen</i>	<i>ja</i>	<i>ja</i>
Bankdarlehen	2.584.716 €	2.665.526 €
Restwert nach Ablauf der Finanzierung	0 €	0 €
Ergebnisrechnung		
Restbuchwert Forum	790.534 €	790.534 €
Bilanzwert Grund und Boden (Forum)	352.718 €	352.718 €
voraussichtlicher Zuschreibungsbedarf	3.506.917 €	0 €
Aktivierung Stadtbüchereineubau	0 €	5.320.000 €
Buchwert Stadtbüchereineubau		5.320.000 €
Buchwert saniertes Forum	4.297.450 €	
Restnutzungsdauer (Stadtbüchereineubau)	0 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (saniertes Forum)	30 Jahre	0 Jahre
jährliche Abschreibung (Stadtbüchereineubau)		66.500 €
jährliche Abschreibung (saniertes Forum)	143.248 €	
Restbuchwert nach 30 Jahren (Ende Betrachtungszeitraum)	0 €	3.325.000 €
kalkulatorischer Verwertungserlös nach 30 Jahren (80%)	0 €	2.660.000 €
Sonderabschreibungsbedarf nach 30 Jahren	0 €	665.000 €

Tabelle9: Zusammenfassung Ausgangsdaten Finanzierung

Ausgangsdaten Betrieb	Sanierung Forum	Kosten anteilig	Integration Stadtbücherei	Kosten anteilig
Flächen in eigenem Bestand				
NUF	2.025,00 m ²		1.516,00 m ²	
NRF	2.363,18 m ²		1.769,00 m ²	
BGF	2.875,98 m ²		2.100,00 m ²	
Gebäudemanagement p. a.	Prognose		Prognose	
Instandhaltungskosten p. a.				
Instandhaltung/ Wartung p. a. (eigener Bestand) - anfänglich	20.000,00 €		20.000,00 €	
Summe Instandhaltungskosten	20.000,00 €		20.000,00 €	
Betriebskosten p. a.				
Heizkosten	5.416,47 €	2,29 €/m ² NRF	2.477,81 €	1,40 €/m ² NRF
Stromkosten	3.649,69 €	1,54 €/m ² NRF	2.732,04 €	1,54 €/m ² NRF
Reinigung	32.611,82 €	13,80 €/m ² NRF	24.412,20 €	13,80 €/m ² NRF
Summe Betriebskosten	41.677,97 €		29.622,06 €	
Summe Gebäudemanagement p. a.	61.677,97 €		49.622,06 €	

Tabelle10: Barwertvergleich

Barwerte	Sanierung Forum	Integration Stadtbücherei
Bau- und Finanzierung		
Investitions- und Finanzierungskosten	5.621.726 €	5.797.487 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €
kalk. Verwertungserlös nach 30 Jahren	0 €	-2.807.623 €
Risikokosten Planung und Bau	442.522 €	220.776 €
Summe Barwert	6.064.248 €	3.210.640 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		2.853.609 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		47,06%
Betrieb		
Instandhaltungskosten	1.731.714 €	1.580.858 €
Energie und Reinigung	1.639.671 €	1.161.491 €
Risikokosten der Erhaltung	25.708 €	0 €
Summe »Betrieb«	3.397.093 €	2.742.349 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		654.744 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		19,27%
Gesamtsumme Barwert	9.461.341 €	5.952.988 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)		3.508.352 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		37,08%

Tabelle11: Übersicht Ergebnisse Finanz- und Ergebnisrechnung

Finanzrechnung	Sanierung Forum	Integration Stadtbücherei
Investitions- und Finanzierungskosten	5.470.041 €	5.641.059 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €
Verwertungserlös nach 30 Jahren	0 €	-2.660.000 €
untersuchte Betriebskosten	3.265.168 €	2.656.772 €
Summe	8.735.208 €	5.637.831 €
nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)		3.097.377 €
nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		35,46%

Ergebnisrechnung	Sanierung Forum	Integration Stadtbücherei
Abschreibungen und Zinsen	4.598.060 €	2.305.007 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €
untersuchte Betriebskosten	3.265.168 €	2.656.772 €
Summe	7.863.227 €	4.961.780 €
Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)		3.773.429 €
Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)		36,90%
kalk. Verwertungserlös nach 30 Jahren	0 €	-2.660.000 €
Sonderabschreibung aus Verwertung nach 30 Jahren	0 €	665.000 €

Die Ergebnisse weisen eindeutige wirtschaftliche Vorteile für die Integration der Stadtbücherei in dem Stadthausneubau an der Jakobstraße aus. Die Gründe hierfür liegen in der kompakteren Realisierung eines Neubaus mit rund 500 m² weniger Nutzungsfläche und daraus resultierenden Einsparungen im Gebäudebetrieb, der Berücksichtigung kalkulatorischer Verwertungserlöse in der Barwert- und Finanzrechnung sowie den unterschiedlichen Nutzungsdauern.

Schlussfolgerungen

Die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung gibt ein umfassendes Bild über die möglichen wirtschaftlichen Effekte der einzelnen näher betrachteten Realisierungsvarianten. Basierend auf dieser Untersuchung lassen sich folgende Schlussfolgerungen zusammenfassend festhalten:

1. Die Errichtung eines Stadthauses am Grundstück Jakobstraße (Bahnhofskopfbebauung) als zentrales Verwaltungsgebäude im Kernstadtgebiet Bergisch Gladbach zur Aufnahme der Verwaltungseinheiten aus den Standorten „Konrad-Adenauer-Platz“ einschließlich Bürgermeisterbüro, „An der Gohrsmühle“ und dem ehemali-

- gen Standort „Hauptstraße 192“ ist die wirtschaftlichste Lösung.
2. Es hat sich im Zuge der Betrachtung der Ressourcenentwicklung gezeigt, dass die 0-Variante keine Vorteile gegenüber dem Stadthausneubau aufweist.
 3. Neben wirtschaftlichen Aspekten sprechen auch qualitative Aspekte für einen zentralen Stadthausneubau.
 4. Die Überprüfung einer möglichen Integration der Stadtbücherei in den Stadthausneubau ergab, dass diese wirtschaftlich sinnvoll ist und weitere räumliche Synergiepotentiale wahrscheinlich sind.

Es wird empfohlen in Abstimmung und Einvernehmen mit den kommunalaufsichtlichen Instanzen des Rheinisch-Bergischen Kreises und ggf. der Bezirksregierung Köln zeitnah die weiteren projektvorbereitenden Schritte Richtung Genehmigungsfähigkeit vorzubereiten. Bei der Herbeiführung einer grundsätzlichen positiven Haltung der kommunalaufsichtlichen Instanzen sollte dann im Rahmen eines Beschaffungsvariantenvergleichs geprüft werden, ob anstelle der konventionellen Realisierung alternative Beschaffungsmodelle eine weitere wirtschaftliche Optimierung erwarten lassen.