

A N T W O R T

der Stadtverwaltung
auf eine Anfrage

des Ratsmitgliedes Herrn Dobelmann
am 20.11.2015

F R A G E:

Um eine Vergleichbarkeit bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Neubau der Wilhelm-Stedler-Schule zu erreichen, bitte ich um Vorlage einer Alternativberechnung für die Varianten 5.3 und 5.5 mit einem fiktiven Baubeginn 2021.

A N T W O R T:

Nach Rücksprache mit Herrn Dobelmann wurde die Anfrage dahingehend konkretisiert, dass gemeinsames Bauende, nicht Baubeginn, im Jahre 2021 sein soll. Dadurch wird eine Neuberechnung der Variante 5.3 vermieden.

Für die Neuberechnung der Variante 5.5 ist neben der zeitlichen Verschiebung eine Anpassung der Investitionskosten, der Brandschutzertüchtigung, der Abbruchkosten, der Instandhaltungskosten und der Zins- und Tilgungsleistungen vorgenommen worden.

Für die Investitionskosten, die Brandschutzertüchtigung der Bert-Brecht-Schule und die Abbruchkosten ist die bereits bei allen anderen Varianten zum Tragen gekommene drei prozentige Baukostensteigerungsrate einbezogen worden. Da sich die ursprünglichen Kostenschätzungen auf ein Bauende im Jahre 2019 bezogen haben, musste eine Preissteigerung für zwei Jahre einkalkuliert werden.

Da die Instandhaltungskosten nach Fertigstellung in Relation zu den Investitionskosten stehen, sind diese dementsprechend angepasst worden. Hier ist auf eine Ermittlung durch das Architekturbüro verzichtet und eine eigene Hochrechnung vorgenommen worden.

Schließlich mussten auch die Zinsaufwendungen und Tilgungsleistungen aufgrund des veränderten Investitionsvolumens angepasst werden.

Die detaillierten Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung können der beigefügten Alternativberechnung entnommen werden.

Es ergibt sich nunmehr folgende Reihenfolge im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der untersuchten Varianten:

1. Neubau auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule ohne Container und Bauende 2021.
2. Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule mit Unterbringung in der Bert-Brecht-Schule ohne Container und Projektphase 2017 bis 2021.
3. Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule mit Unterbringung in der Bert-Brecht-Schule ohne Container und Projektphase 2015 bis 2019.
4. Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule mit Unterbringung in der Bert-Brecht-Schule mit Containern und Projektphase 2015 bis 2019.

	Variante 5.3	Variante 5.4	Variante 5.5	Variante 5.5.2
Investitionshöhe inkl. Baunebenkosten und Inventar	9.150.397	8.482.541	8.482.541	8.983.096
Kreditbedarf	9.069.981	8.406.163	8.406.163	8.902.681
Buchwert zum Ende	6.317.247	5.372.845	5.372.845	6.256.888
Barwert lfd. Aufwendungen I und II	12.342.323	12.993.918	12.613.858	12.549.483
Saldierte Ressourcenveränderung	-6.025.076	-7.621.073	-7.241.013	-6.292.595

Anlage

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Wilhelm-Stedler-Schule

Lebenszyklusbetrachtung von 2015 bis 2045	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für eine Dreizügigkeit der Wilhelm-Stedler-Schule	
	Variante 5.3 - Neubau WSS auf Grdst. BBS ohne Container mit Bauende 2021	Variante 5.5.2 - Neubau WSS auf Grdst. WSS mit Unterbr. in BBS o. Container und Bauende 2021
Buchwertentwicklung	5.3	5.5.2
Buchwert zu Beginn	344.789	344.789
Sonderposten	86.938	86.938
Investitionskosten	8.764.551	8.597.251
Erhaltene Zuwendungen	0	0
Abschreibungen (Nominalwert)	2.447.305	2.685.152
Auflösungen Sonderposten (Nominalwert)	15.483	86.938
Buchwert zum Ende	6.317.247	6.256.888
Sonderposten zum Ende	71.455	0
verbleibende Restnutzungsdauer	65,5	65,5

Zusatzinformationen	5.3	5.5.2
<i>technische Ausstattung Ratssal, Folgebeschaffungen Inventar</i>	385.846	385.846
<i>Abschreibungen (Nominalwert)</i>	196.668	196.668
<i>Buchwert zum Ende</i>	189.178	189.178

Laufende Aufwendungen I (Barwerte)		5.3	5.5.2
Betriebskosten			
	Energie	1.005.753	1.005.753
	Hausmeister	2.010.196	2.010.196
	Reinigung	1.319.855	1.319.855
Instandhaltung		2.162.065	2.123.057
Versicherungskosten		114.333	114.333
Personaleinsatz der Verwaltung		691.380	691.380
Abschreibungen		1.863.925	2.083.521
Aufl. Sonderposten		14.667	78.117
Summe saldierte laufende Aufwendungen I (Barwerte)		9.152.839	9.269.978

Laufende Aufwendungen II (Barwerte)		5.3	5.5.2
Variantenspezifische Kosten	Ertüchtigung BBS aßpl. Afa ./ Sopo d. BBS		
	Abbruchkosten	539.750	784.976
Finanzierungskosten			
	Liquiditätskreditzinsen	320.311	334.123
	Investitionskreditzinsen	2.329.423	2.160.406
Summe saldierte laufende Aufwendungen II (Barwerte)		3.189.484	3.279.505

Ressourcenentwicklung	5.3	5.5.2
Buchwert zum Ende	6.317.247	6.256.888
Saldierete Aufwendungen (Barwert)	12.342.323	12.549.483
Saldierete Ressourcenveränderung	-6.025.076	-6.292.595

nachrichtlich:

Investitionsvolumen Gebäude	8.764.551	8.597.251
Investitionsvolumen Inventar	385.846	385.846
Investitionssumme gesamt	9.150.397	8.983.096
Kreditbedarf insgesamt	9.069.981	8.902.681

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Wilhelm-Stedler-Schule

Kommune	Stadt Barsinghausen
Projekt	Wilhelm-Stedler-Schule

Basisjahr	2015
Projektbeginn	01.01.2017
Bauende	01.08.2021

Betrachtungszeitraum	2015-2045
	30 Jahre
davon	4 Jahre Bauphase
	ca. 26 Jahre Betriebsphase

Relevante Berechnungsfaktoren	
Barwertfaktor	2,00%
Inflationsfaktor	2,00%
Energiesteigerungsfaktor	4,00%
Risikofaktor	0,00%
Zinssatz Inv.kredit	3,00%
Zinssatz Liqu.kredit	1,00%
Tilgungsdauer Inv.kredit	20 Jahre
Anteil Liquiditätskredit	30%

Bauunterhaltung	1,20%
Betriebskosten	gem. GMW-Gutachten
Personalaufwand Betriebsphase	ant. EG10

Objektwerte Wilhelm-Stedler-Schule zum 31.12.2015	
Grundstück	351.670
Grundstücksfläche in m ²	7.645
Buchwert pro m ²	46
aktueller BRW (31.12.2013)	130 bzw. 360
Gebäude	344.789
RND Gebäude	35,5
Sonderposten	86.938

Objektwerte Bert-Brecht-Schule zum 31.12.2015	
Grundstück	425.546
Grundstücksfläche in m ²	9.251
Buchwert pro m ²	46
aktueller BRW (31.12.2013)	130 bzw. 360
Gebäude	702.717
RND Gebäude	41,5
Sonderposten	688.615

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Wilhelm-Stedler-Schule

Variante 5.3, Neubau auf BBS-Grundstück	
aktivierbare Investitionen	8.764.551
Abbruchkosten	528.517
neue Nutzungsdauer nach Fertigstellung	90
außerplanmäßige Abschreibungen BBS	620.357
aßpl. Auflösung Sonderposten BBS	607.955
Liquiditätskreditbedarf	3.186.978
Kreditbedarf bis 2045 inkl. Inventar	9.069.981

Variante 5.5.2 Neubau auf WSS-Grundstück mit Unterbringung in BBS o. Container, Bauende 2021	
aktivierbare Investitionen	8.597.251
Abbruchkosten	413.661
neue Nutzungsdauer nach Fertigstellung	90
Brandschutzertüchtigung BBS	371.315
außerplanmäßige Abschreibung	283.390
aßpl. Auflösung Sonderposten	71.455
Liquiditätskreditbedarf	3.251.243
Kreditbedarf bis 2045 inkl. Inventar	8.902.681

