

Kostenrahmen der Sanierung

Im Rahmen des Vorplanungsprozesses ist in Anlehnung an die DIN 276 ein Kostenrahmen für die Gesamtsanierung des Rathauskomplexes sowie für den Ausbau der externen Mietfläche im Geschäftshaus „Am Scharn“ einschließlich Ausstattung von rd. 34,485 Mio.€ ermittelt worden:

| | Größe (m²-BGF gerundet) | Kostenrahmen (€, brutto) | Sanierungs-/ Ausbauaufwand je m² |
|---|---|--------------------------------------|--|
| Innensanierung mit Ausstattung sowie Tiefgarage | 20.000 m ² | 30.879.547 | 1.389 € |
| Außensanierung | 4.100 m ² | 2.600.000 | |
| Ausbau externe Mietfläche | 1.237 m ² | 641.663 | 813 € |
| Ausstattung externe Mietfläche | | 363.431 | |
| Summen | 25.337 m² | 34.484.641 rd. 34.485.000 | 1.361 € |

In einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die geplante Sanierungsvariante mit einer Neubauvariante und einer sogenannten 0-Variante, in der nur laufende Unterhaltungsaufwendungen ohne Umbau der Büroflächen berücksichtigt wurden, verglichen worden. Die Untersuchung vergleicht die Barwerte¹ der Aufwendungen sowie die Barwerte der Investitionen, die Buchwerte und die saldierte Ressourcenänderung am Ende des Betrachtungszeitraums von 20 Jahren (1.1.2017 – 31.12.2036) und zeigt folgende Ergebnisse:

Barwerte nach NKF

- a) 0-Variante inkl. Zinskosten -39.187.868 €
- b) Sanierungsvariante -32.616.037 €
- c) Neubauvariante -45.598.902 €

Barwerte der Investitionen

- a) 0-Variante nicht gegeben
- b) Sanierungsvariante -56.561.913 €
- c) Neubauvariante -78.079.136 €

Buchwerte am Ende des Betrachtungszeitraums

- a) 0-Variante 1.520.195 €
- b) Sanierungsvariante 38.449.920 €
- c) Neubauvariante 53.748.761 €

¹ Der Barwert ist der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Er wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes Summieren ermittelt

Saldierte Ressourcenänderung am Ende des Betrachtungszeitraums

(Buchwert ./ Barwerte nach NKF)

| | |
|-----------------------|---------------|
| d) 0-Variante | -37.667.673 € |
| e) Sanierungsvariante | 5.833.883 € |
| f) Neubauvariante | 8.149.859 € |

Im direkten Vergleich der Barwerte (NKF, Investition) stellt sich die Sanierungsvariante als vorteilhafteste Variante heraus. Der verbliebende Buchwert am Ende des Betrachtungszeitraums ist erwartungsgemäß in der Neubauvariante am höchsten. In der saldierten Darstellung der Ressourcenänderung sind die Differenzen zwischen Sanierungs- und Neubauvariante allerdings vergleichsweise gering. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gewählte Sanierungsvariante die wirtschaftlichste Variante darstellt.