

# Hansestadt Wipperfürth

Analyse Verwaltungsstandorte

Sitzung Haupt- und Finanzausschuss - Ergebnisse Machbarkeitsstudie

v2



Urheber: Volker Barthel

# Inhalt

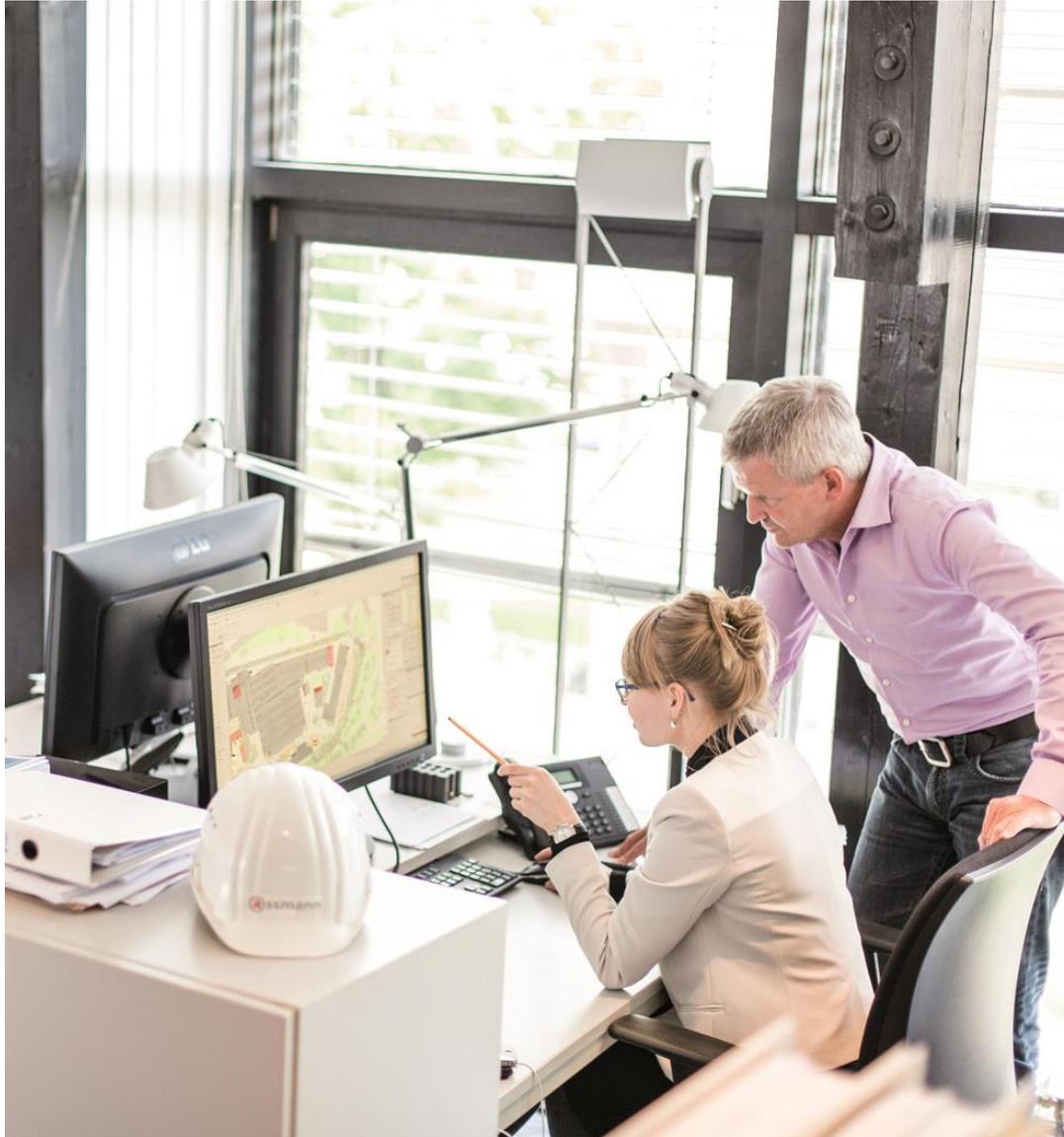


1. Vorstellung assmann gruppe
2. Machbarkeitsstudie
3. Bedarfsplanung
4. Layout-Planung
5. Kostenermittlung
6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

# 1. assmann gruppe

# assmann gruppe

## Acht Standorte



## Unser Team für Ihr Projekt



Dipl.-Ing.  
**Ulrich Schneider**  
Zust. Geschäftsführer



M.Sc.  
**Stefan Burzlaff**  
assmann GmbH



Dipl.-Ing. M.Sc. Arch.  
**Jost Dewald**  
assmann GmbH

## 2. Machbarkeitsstudie

## Anlass

Im Rahmen des Projektes sollen bestehende Defizite der einzelnen Standorte untersucht werden. Hierzu gehören je nach Standort:

- **unzureichendes Flächenangebot** von Verwaltungseinheiten
- **funktionale Einschränkungen** aufgrund **räumlicher Defizite**
- **funktionale Einschränkungen** aufgrund der **Lage von Standorten**
- **unklarer Sanierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf**

Darüber hinaus war der genaue perspektivische Raum- und Flächenbedarf der Verwaltung unklar.

## Grundlagen

Definition allgemein und konkret

### Machbarkeitsstudie allgemein

**Überprüfung** möglicher **Lösungsansätze** für ein **Projekt** hinsichtlich ihrer **Durchführbarkeit**

### Machbarkeitsstudie Verwaltung Wipperfürth

- Bedarfsermittlung → perspektivischer **Raum-/Flächenbedarf**
- Bestandserfassung/-bewertung → **Sanierungs- Instandsetzungsbedarf**
- Layout-Planung → **Lösungsansätze** zur Deckung Bedarf
- Kostenermittlung → **Kostenrahmen** für **Lösungsansätze**
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung → Berücksichtigung **Lebenszykluskosten**

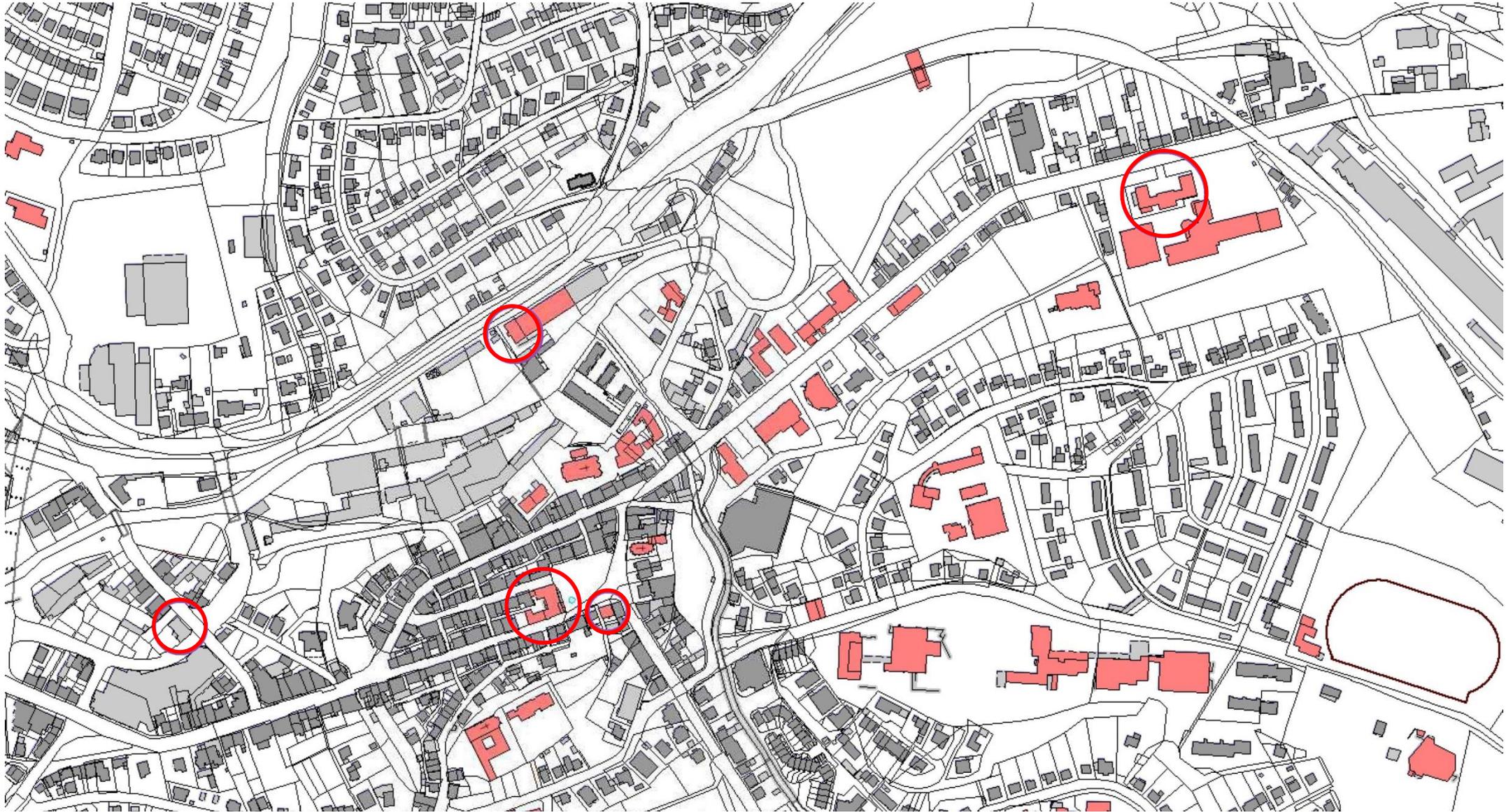
## Untersuchung von **4 Varianten** der Verwaltungsstandorte

- Variante **1**      **Sanierung**  
Sanierung der Bestandsgebäude ohne raumstrukturelle Änderungen
- Variante **2**      **Teil-Umbau/Erweiterung mit Sanierung**  
Sanierung der Bestandsgebäude und teilweise Erweiterung
- Variante **3**      **Umbau und Erweiterung mit Sanierung**  
Sanierung der Bestandsgebäude, teilweise mit raumstrukturellen Änderungen, Gebäuderückbau vorhandener Gebäude in Verbindung mit Ersatzneubau bzw. Erweiterung
- Variante **4**      **Neubau**  
Neubau und Zentralisierung der Stadtverwaltung an einem anderen Standort in Wipperfürth

## 2. Machbarkeitsstudie

# Zu berücksichtigende Liegenschaften

Lage der Liegenschaften im Stadtgebiet



# 3. Bedarfsplanung

## Ergebnisse

### Raumprogramm – Zusammenfassung

<b>Dezernat I Bürgermeister</b>	<b>94 AP</b>	<b>1.791 m<sup>2</sup></b>
Fachbereich Bürgermeisteramt	22 AP	358 m <sup>2</sup>
Fachbereich I (Ordnung und Soziales) *	72 AP	1.433 m <sup>2</sup>
<b>Dezernat II Beigeordneter</b>	<b>66 AP</b>	<b>1.041 m<sup>2</sup></b>
Fachbereich II (Planen, Bauen, und Umwelt)	39 AP	687 m <sup>2</sup>
Fachbereich III (Finanzen)	27 AP	354 m <sup>2</sup>
<b>Stabstellen / Sonderbereiche</b>	<b>12 AP</b>	<b>222 m<sup>2</sup></b>
<b>Stadtbibliothek</b>	<b>5 AP</b>	<b>394 m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrale Sonderflächen</b>	<b>3 AP</b>	<b>205 m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrale Sitzungsräume und Fraktionsflächen</b>	<b>0 AP</b>	<b>439 m<sup>2</sup></b>
<b>Zentrale Archiv und Lagerflächen</b>	<b>0 AP</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>
<b>Abteilungsbezogene Sonderflächen</b>	<b>0 AP</b>	<b>396 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf Insgesamt</b>	<b>180 AP</b>	<b>4.783 m<sup>2</sup></b>

\* einschließlich Jugendzentrum

Programmflächen (Netto-Raumflächen ohne Verkehrsflächen und technische Funktionsflächen)

## Soll-Ist-Vergleich

<b>Flächenart **</b>	<b>Ist</b> Bestand	<b>Soll</b> Bedarf	<b>Differenz</b> Ist-Soll
<b>Verwaltung *</b>	<b>2.850 m<sup>2</sup></b>	<b>3.730 m<sup>2</sup></b>	<b>-880 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen Stadtbibliothek</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>-200 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen Jugendzentrum</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>360 m<sup>2</sup></b>	<b>-210 m<sup>2</sup></b>
			<b>-1.290 m<sup>2</sup></b>

\* ohne Stadtbibliothek, Jugendzentrum, zentrale Archiv- und Lagerflächen

\*\* Programmflächen (Soll) bzw. bewertete Nutzungsflächen (Ist) gemäß DIN 277

## Zugrunde gelegte funktionale Anforderungen

- Möglichst **hohes Maß** an **Zentralität** der Verwaltung
- **Keine Aufteilung** der **Fachbereiche** auf **verschiedene Standorte**
- Weitestgehende **Vermeidung der Aufteilung** der **Dezernate** auf **verschiedene Standorte**
- Gute **Erreichbarkeit** von Ämtern mit hohem **Besucheraufkommen**
  - Zentrale Lage am Standort Marktplatz
  - nach Möglichkeit eingangsnah bzw. erdgeschossig
- Weitestgehende **barrierefreie Erschließung** der Flächen
- **Verbesserung** der **Flächenzuschnitte** (auch durch **raumstrukturelle Veränderungen**)
- **Verbesserung** der **internen Erschließung** (auch durch **raumstrukturelle Veränderungen**)

## Anforderungen Sondernutzung **Bibliothek** – **Bedeutung der Öffentlichen Bibliothek**

- wesentlicher **Bestandteil** kommunaler Daseinsvorsorge
- gut genutzte **außerschulische** Bildungs- und Kultureinrichtung
- Bereitstellung eines **breiten Medien-, Informations-, Bildungs- und Kulturangebotes** **kostengünstig** und **wohntnah** für alle **Bevölkerungsschichten** und **Altersgruppen**
- Verbesserung der **Bildungschancen** - bes. für **bildungsferne** Bevölkerungsgruppen
- Förderung **individueller Persönlichkeitsentwicklung** und **sozialer Zusammenhalt**
- Ort der **Begegnung** – Forum für **kultur- und generationenübergreifende** Aktivitäten
- Förderung der **Integration**

## **Wandel der Bibliothek zu einem integrierten Lern-, Bildungs- und Begegnungsort**

## Anforderungen Sondernutzung **Bibliothek**

- Bestand ca. **200 m<sup>2</sup>** Hauptnutzfläche  
mögl. Erweiterung im Bestand sind nur kleinteilig möglich
- Bedarf ca. **400 m<sup>2</sup>** Programmfläche  
- gemäß. „Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken“

**Übersichtlichkeit** Flächen von hoher Bedeutung

**Zentraler Standort** mit **hoher Aufenthaltsqualität** erforderlich

- Zentralität hat direkten Einfluss auf Zahl der Nutzer

**Die Deckung des Bedarfs ist im Bestand perspektivisch sowohl quantitativ als auch funktional nicht möglich.**

**➔ Deckung Bedarf durch Anmietung an einem anderen Standort**

## Anforderungen Sondernutzung **Jugendzentrum**

- Bestand ca. **150 m<sup>2</sup>** Hauptnutzfläche  
zzgl. Keller – dort jedoch lichte Höhe < 2,50m
- Bedarf ca. **360 m<sup>2</sup>** Programmfläche  
– davon ca. **150 m<sup>2</sup>** „**offener Treff**“ (zusammenhängende Fläche)  
Möglichkeit für **Kfz-Werkstatt** 40 m<sup>2</sup> (u.a. ebenerdige Zufahrt)  
**Zentraler Standort** sinnvoll  
- Zentralität hat mittelbaren Einfluss auf Zahl der Nutzer

**Die Deckung des Bedarfs ist im Bestand perspektivisch sowohl quantitativ als auch funktional nicht möglich.**

**➔ Deckung Bedarf durch Anmietung an einem anderen Standort**

# 4. Layout-Planung

## Zwecke und Inhalt einer Layout-Planung

- **Zielsetzung** Überprüfung der **grundsätzlichen Realisierbarkeit**.
- **Grundlage** **Flächenbedarf** und **Funktionszusammenhänge**.
- **Ebene** der Betrachtung **städtebaulich – grundstücksbezogen**
- **Maßstab** der Betrachtung in der Regel **1 : 500** (oder größer)

Eine Layout-Planung wird in der Frühphase eines Projektes zur Überprüfung der grundsätzlichen Realisierbarkeit erstellt, noch vor dem eigentlichen Beginn der konkreten Architekten- und Ingenieurplanung.

## Flächen Zielbelegungen

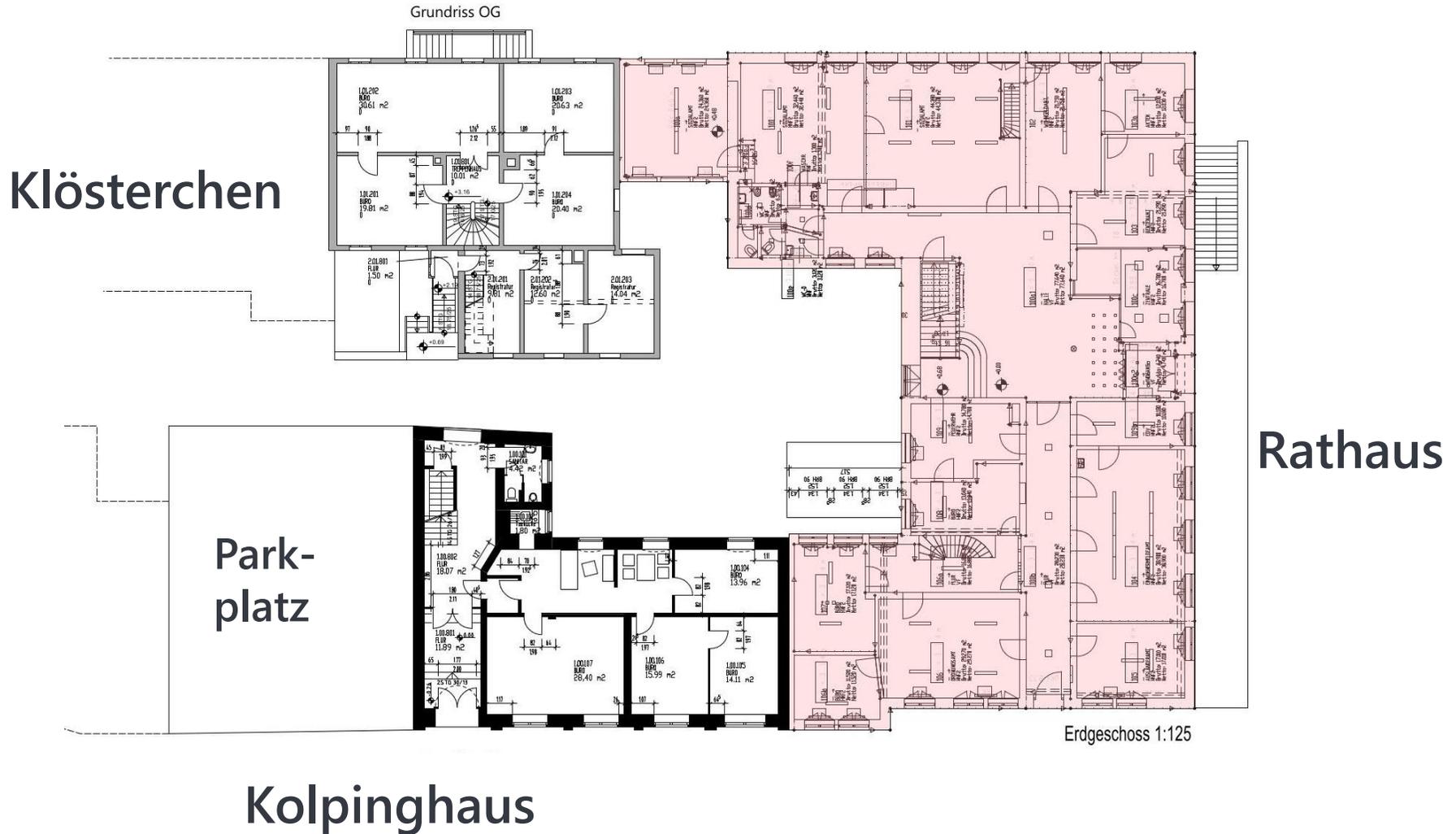
Variante	Nutzungsart	Soll-Fläche*	Fläche Zielbelegung *				Differenz *
			Bestand	Umbau / Erweiterung	Neubau	Anmietung	
<b>1 Sanierung [ Ist-Belegung ]</b> ohne Umbau/Erweiterung ohne Belegungsänderung	Verwaltung	3.730	2.850	-	-	-	- 880
	Bibliothek	400	200	-	-	-	- 200
	Jugendzentrum	360	150	-	-	-	- 210
<b>2 Teil-Umbau/Erweiterung</b> mit Sanierung mit teilweiser Belegungsänderung	Verwaltung	3.730	3.200	100	-	-	- 430
	Bibliothek	400	-	-	-	400	-
	Jugendzentrum	360	-	-	-	360	-
<b>3 Umbau und Erweiterung</b> mit Sanierung mit Belegungsänderung	Verwaltung	3.730	3.200	650	-	-	+ 120
	Bibliothek	400	-	-	-	400	-
	Jugendzentrum	360	-	-	-	360	-
<b>4 Neubau</b> mit Belegungsänderung mit Sanierung (zwecks Vermietung)	Verwaltung	3.730	-	-	3.730	-	-
	Bibliothek	400	-	-	-	400	-
	Jugendzentrum	360	-	-	-	360	-

\* Quadratmeter Nutzungsfläche (NUF) / ohne zentrale Archiv-/Lagerflächen bzw. Kellerflächen sowie Jugendzentrum und Stadtbibliothek

#### 4. Layout-Planung

### Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen

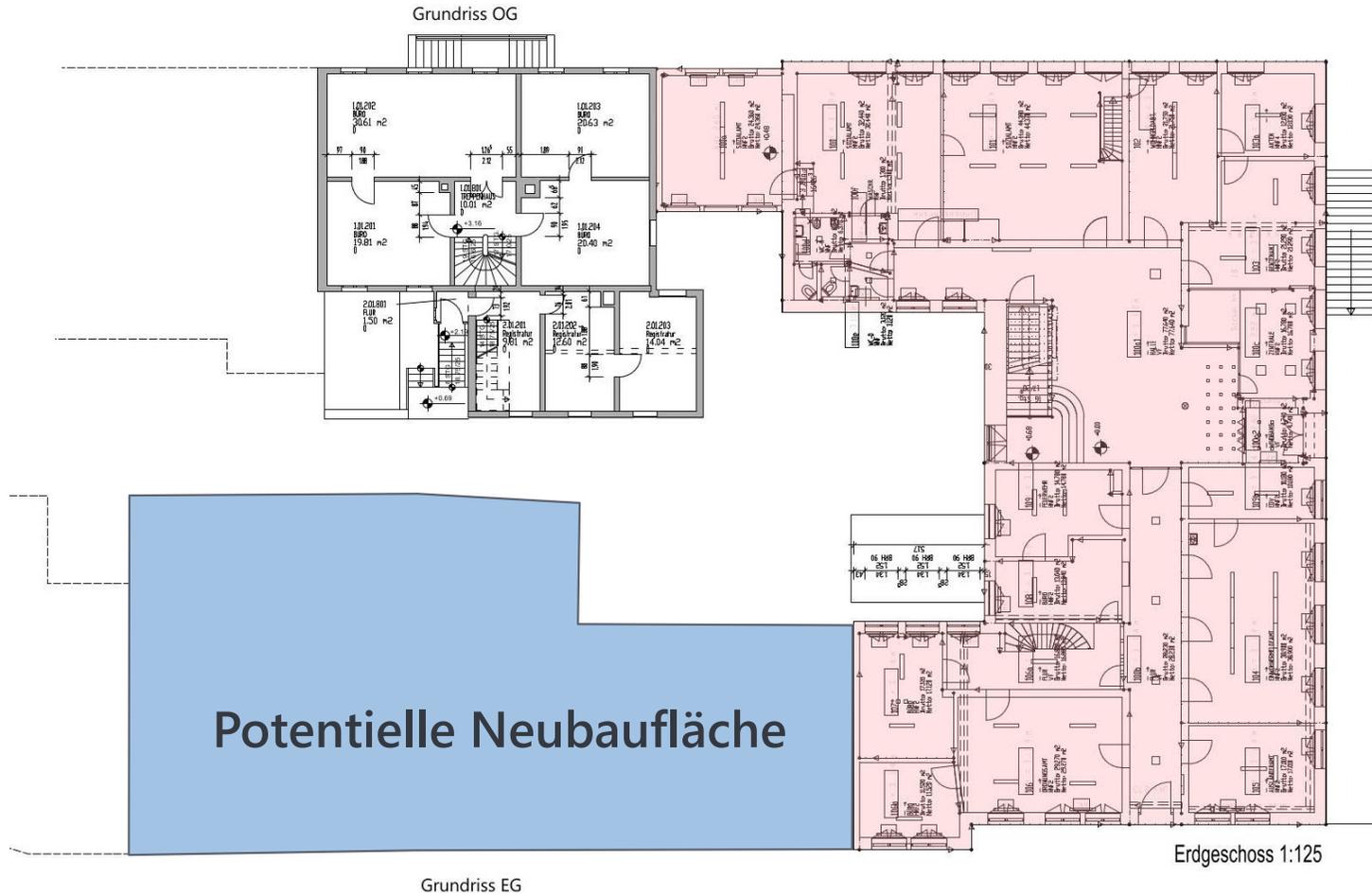
#### Variante 3 – aktuelle Situation



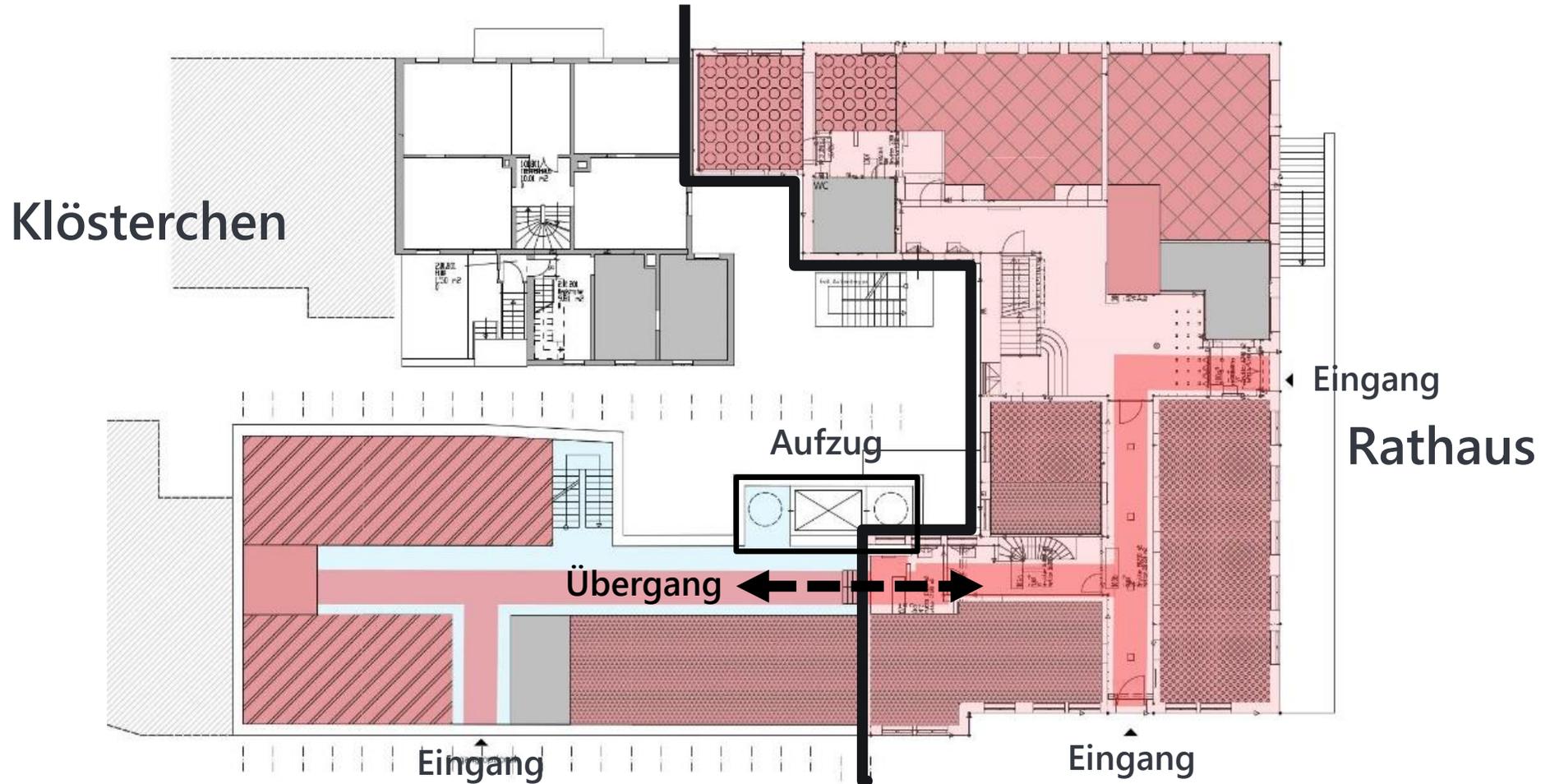
#### 4. Layout-Planung

### Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen

#### Variante 3 – Potentialfläche Neubau Kolpinghaus



## Grundriss Erdgeschoss

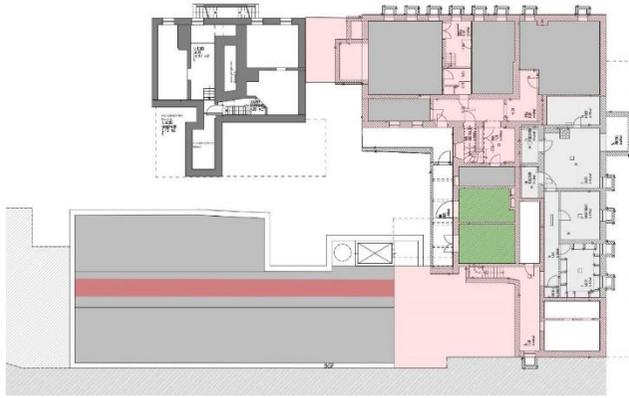


## Neubau Kolpinghaus

#### 4. Layout-Planung

### Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen

#### Variante 3



(Untergeschoss) **UG**



(Sockelgeschoss) **SG**



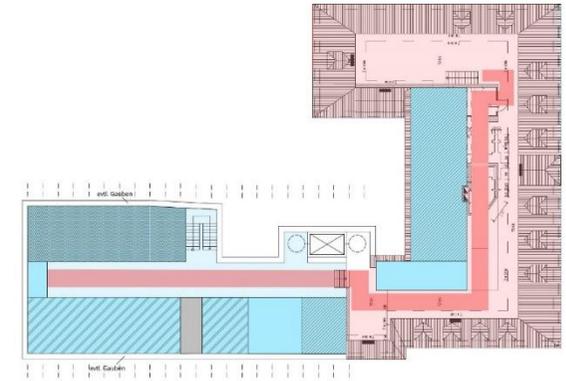
(Erdgeschoss) **EG**



(1. Obergeschoss) **1. OG**

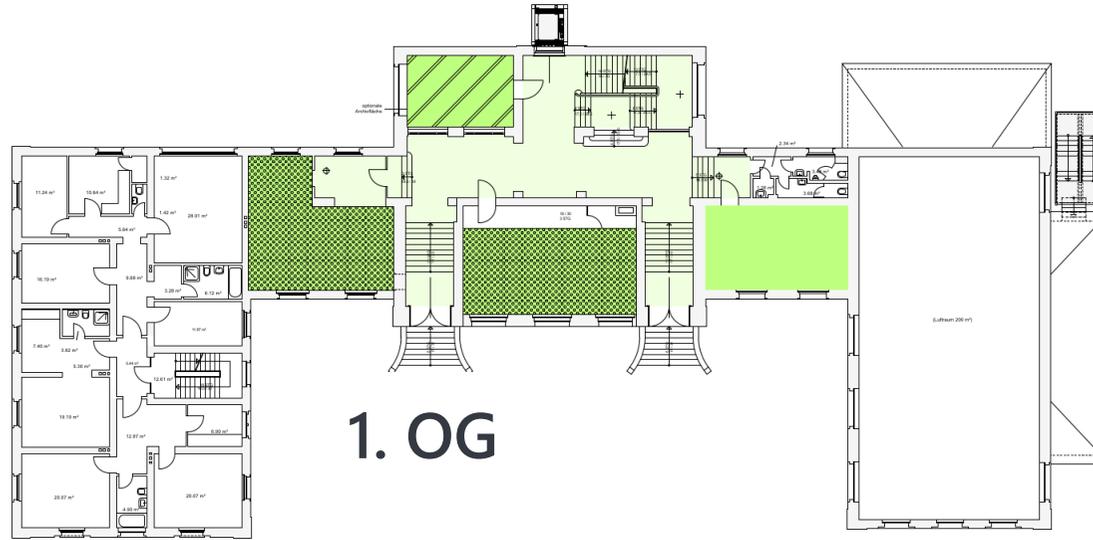


(2. Obergeschoss) **2. OG**

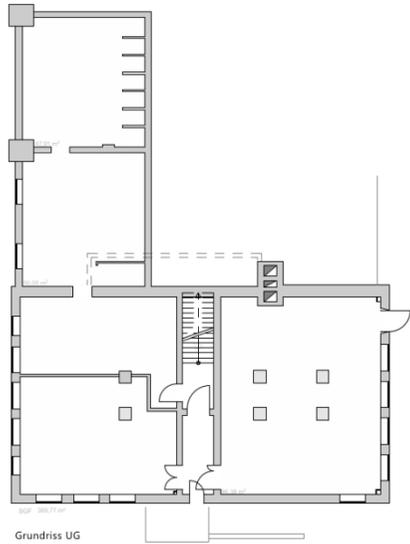


(Dachgeschoss) **DG**

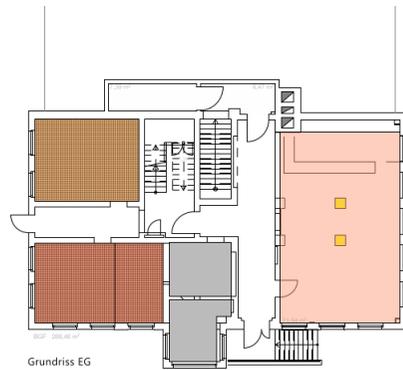
# 4. Layout-Planung Altes Seminar Variante 3



# 4. Layout-Planung Jugendamt Variante 3



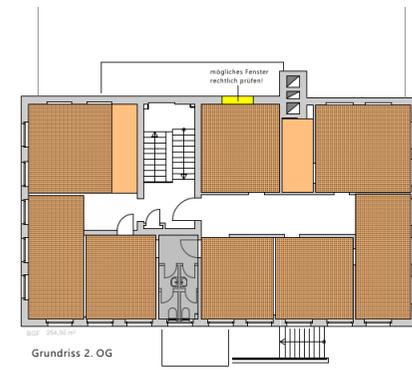
UG



EG

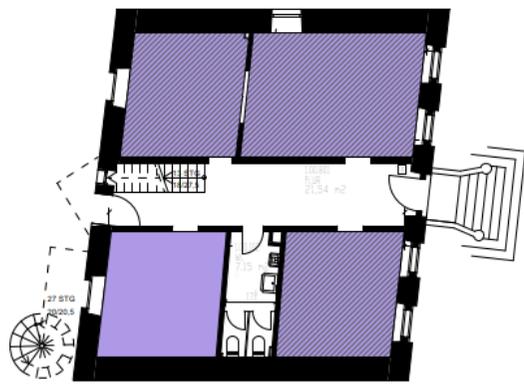


1. OG

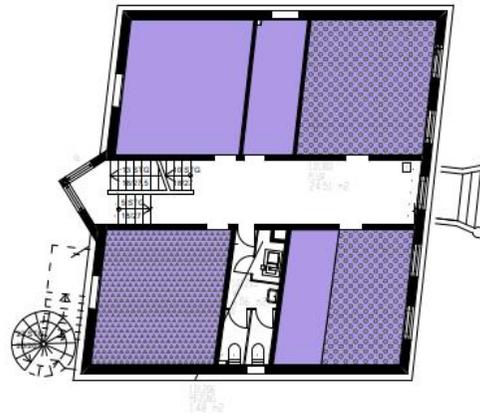


2. OG

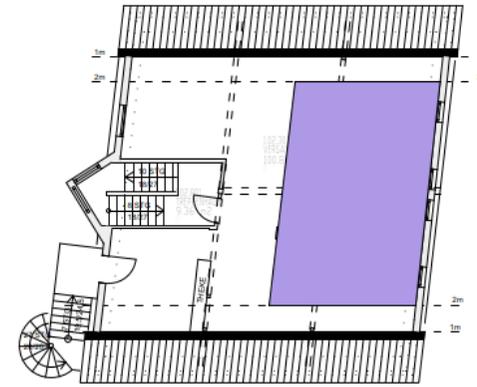
# 4. Layout-Planung Altes Stadthaus Variante 3



EG



1. OG



2. OG

# 5. Kostenermittlung

## Bestandsbeurteilung der begutachteten Verwaltungsflächen

- **Rathaus** mittlerer Sanierungsbedarf / schwellenfreie Erschließung EG + 1. OG
- **Kolpinghaus** hoher Sanierungsbedarf / keine schwellenfreie Erschließung
- **Altes Seminar** geringer Sanierungsbedarf / zukünftig schwellenfreie Erschließung
- **Jugendamt** mittlerer Sanierungsbedarf / schwellenfreie Erschließung nur im EG
- **Klösterchen** mittlerer Sanierungsbedarf / keine schwellenfreie Erschließung
- **Altes Stadthaus** mittlerer Sanierungsbedarf / schwellenfreie Erschließung nur im EG
- **Alte Post** sehr hoher Sanierungsbedarf / keine schwellenfreie Erschließung

### Vorgesehene Maßnahmen **Variante 1 – Sanierung**

- **Rathaus / Kolpinghaus / Altes Seminar / Jugendamt / Klösterchen / Altes Stadthaus**  
Sanierung ohne raumstrukturelle Veränderungen (Umbauten/Erweiterungen)
- **Alte Post**  
Umfassende Sanierung / Büronutzung

### Sehr begrenzter Umfang der Maßnahmen

- **Keine Veränderung** raumbegrenzender **Bauteile**
- **Keine** wesentlichen **Modernisierungen**
- **Keine Behebung** bestehender **räumlich-funktionaler Defizite**
- **Keine** zusätzliche **barrierefreie Erschließung**
- **Kein** zusätzlicher **baulicher Rettungsweg**

### Vorgesehene Maßnahmen **Variante 2 – Sanierung mit Teil-Umbau/Erweiterung**

- **Altes Seminar / Jugendamt**

Sanierung sowie raumstrukturellen Veränderungen in Teilbereichen

- **Rathaus / Kolpinghaus / Klösterchen / Altes Stadthaus**

Sanierung mit Ausbau Dachgeschoss Rathaus, sonst keine Umbauten/Erweiterungen

- **Alte Post**

Umfassende Sanierung / Büronutzung

### Begrenzter Umfang der Maßnahmen

- **Begrenzte Veränderung** raumbegrenzender Bauteile

- **Keine** wesentlichen **Modernisierungen**

- **Begrenzte Behebung** bestehender **räumlich-funktionaler Defizite**

- **Keine** zusätzliche **barrierefreie Erschließung**

### Vorgesehene Maßnahmen **Variante 3 – Umbau und Erweiterung**

- **Rathaus** Sanierung sowie **raumstrukturelle Veränderungen** in Teilbereichen  
**Teilausbau Dachgeschoss** mit umfassende Erneuerung Dachflächen
- **Kolpinghaus** Abbruch Bestandsgebäude  
**Ersatz-Neubau** unter Einbeziehung Fläche angrenzender Parkplatz  
**Barrierefreie Erschließung** (Aufzug)  
Schaffung **Übergang** zwischen **Rathaus** und **Kolpinghaus**
- **Altes Seminar** Sanierung sowie **raumstrukturellen Veränderungen** in Teilbereichen  
(u.a. vormalige Flächen Bibliothek)
- **Jugendamt** Sanierung sowie **raumstrukturelle Veränderungen** in Teilbereichen  
(u.a. vormalige Flächen **Jugendzentrum**)
- **Klösterchen** Sanierung ohne raumstrukturelle Veränderung
- **Altes Stadthaus** Sanierung mit geringfügiger raumstruktureller Veränderung
- **Alte Post** Umfassende Sanierung des Gebäudes / Büronutzung (Kernsanierung)

### Vorgesehene Maßnahmen **Variante 4 – Neubau**

- **Neubau**  
Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes auf einem fiktiven Grundstück in Wipperfürth
- **Rathaus / Kolpinghaus / Altes Seminar / Jugendamt / Klösterchen / Altes Stadthaus**  
Sanierung ohne raumstrukturelle Veränderungen
- **Alte Post**  
Umfassende Sanierung / Büronutzung

Die **Sanierung** der Flächen erfolgt zum Zwecke der **Vermietung/Verpachtung**.

Der **Umfang der Sanierung** entspricht jenem der **Variante 1**.

### Struktur Kostenermittlung

#### Gliederung nach Kostengruppen nach DIN 276, Bruttobeträge gerundet

Kostengruppe 100	Grundstück
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen
Kostengruppe 300/400	Baukonstruktion/techn. Anlagen
Kostengruppe 500	Außenanlagen
Kostengruppe 600	Ausstattung
Kostengruppe 700	Baunebenkosten

Eine Kostenrahmenschätzung unterliegt einer Schwankungsbreite von bis zu +/- 30 %

Kostenstand des aktuellen Kostenrahmens ist Dezember 2019

## Zusammenfassung Kostenrahmen Investitionskosten (ohne Mietkosten)

Gliederung nach Kostengruppen nach DIN 276, Bruttobeträge gerundet

Kostengruppe	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
KG 200	-	-	272.000 €	155.000 €
KG 300+400	8.720.000 €	9.964.000 €	13.910.000 €	19.170.000 €
KG 500	241.000 €	241.000 €	299.000 €	514.000 €
KG 600	-	-	-	-
KG 700	2.330.000 €	2.653.000 €	3.856.000 €	5.530.000 €
Summe	11.291.000 €	12.858.000 €	18.337.000 €	25.369.000 €

Eine Kostenrahmenschätzung unterliegt einer Schwankungsbreite von bis zu +/- 30 %

# 6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

## 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

# Variantenuntersuchung

## Generalablaufplan Variante 1 – Sanierung

### Variante 1 - Sanierung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8		
<b>baul. Abfolge</b>	<b>Gebäude</b>											
1	Rathaus (inkl. Ratskeller)	Ist-Belegung			Planung		Sanierung		Zielbelegung			
						Umzug (intern)						
2	Altes Stadthaus	Ist-Belegung			Planung		Sanierung		Zielbelegung			
					Umzug (intern)							
3	Altes Seminar (inkl. Sondernutzung Bibliothek, Wohnen und Gymnastikhalle)	Ist-Belegung			Planung		Sanierung		Zielbelegung			
					Umzug (intern)							
4	Kolpinghaus	Ist-Belegung					Planung		Sanierung		Zielbelegung	
						Umzug (intern)						
5	Klösterchen	Ist-Belegung					Planung		Sanierung		Zielbelegung	
						Umzug (intern)						
6	Jugendamt (inkl. Sondernutzung Jugendzentrum)	Ist-Belegung						Planung		Sanierung		Zielbelegung
							Umzug (intern)					
7	Alte Post				Planung		Sanierung		Zielbelegung			

## 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

# Variantenuntersuchung

## Generalablaufplan Variante 2 – Teil-Umbau / Erweiterung

### Variante 2 - Sanierung mit Teil-Umbau / Erweiterung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>baul. Abfolge</b>	<b>Gebäude</b>									
1	Rathaus (inkl. Ratskeller)	Ist-Belegung						Zielbelegung		
				Planung		Sanierung				
						Umzug (intern)				
2	Altes Stadthaus	Ist-Belegung						Zielbelegung		
				Planung	Sanierung					
				Umzug (intern)						
3	Altes Seminar (inkl. Sondernutzung Bibliothek, Wohnen und Gymnastikhalle)	Ist-Belegung						Zielbelegung		
				Planung	Sanierung					
				Umzug (intern)						
4	Kolpinghaus	Ist-Belegung							Zielbelegung	
							Planung	Sanierung		
							Umzug (intern)			
5	Klösterchen	Ist-Belegung							Zielbelegung	
							Planung	Sanierung		
							Umzug (intern)			
6	Jugendamt (inkl. Sondernutzung Jugendzentrum)	Ist-Belegung								Zielbelegung
								Planung	Sanierung	
								Umzug (intern)		
7	Alte Post									Zielbelegung
				Planung	Sanierung					
8	externe Flächen: Bibliothek									Zielbelegung
				Einzug		Miete				
9	externe Flächen: Jugendzentrum									Zielbelegung
								Einzug		Miete

## 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

# Variantenuntersuchung

## Generalablaufplan Variante 3 – Sanierung und Erweiterungsneubau

### Variante 3 - Umbau und Erweiterung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
<b>baul. Abfolge</b>	<b>Gebäude</b>														
1	Rathaus (inkl. Ratskeller)	Ist-Belegung						Planung	Sanierung Umbau	Zielbelegung					
							Auszug				Einzug				
2	Altes Stadthaus	Ist-Belegung						Planung	Sanierung Umbau	Zielbelegung					
							Auszug				Einzug				
3	Altes Seminar (inkl. Sondernutzung Bibliothek, Wohnen und Gymnastikhalle)	Ist-Belegung				Zielbelegung		Planung	Sanierung Umbau						
							Auszug Biblio.				Umzug (intern)				
4	Kolpinghaus	Ist-Belegung						Wettbewerb	Neubau	Zielbelegung					
							Planung								
								Planung							
								Auszug							
										Einzug					
5	Klösterchen	Ist-Belegung						Planung	Sanierung Umbau	Zielbelegung					
							Auszug				Einzug				
6	Jugendamt (anfangs inkl. Sondernutzung Jugendzentrum)	Ist-Belegung						Planung	Sanierung Umbau	Zielbelegung					
							Auszug				Einzug				
7	Alte Post	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Interim 6	Interim 4	Interim 4	Interim 2/5	Interim 2/5	Vermietung
8	externe Flächen: Bibliothek							Einzug		Zielbelegung					
										Miete					
9	externe Flächen: Jugendzentrum							Einzug		Zielbelegung					
										Miete					

# 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

## Variantenuntersuchung

### Generalablaufplan Variante 4 – Neubau

#### Variante 4 - Neubau Stadtverwaltung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>baul. Abfolge</b>	<b>Gebäude</b>										
1	Rathaus (inkl. Ratskeller)	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Vermietung	
								Auszug			
2	Altes Stadthaus	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Vermietung	
								Auszug			
3	Altes Seminar (inkl. Sondernutzung Bibliothek, Wohnen und Gymnastikhalle)	Ist-Belegung						Auszug	Vermietung		
4	Kolpinghaus	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Vermietung	
								Auszug			
5	Klösterchen	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Vermietung	
								Auszug			
6	Jugendamt (vorher mit Jugendzentrum)	Ist-Belegung						Planung	Sanierung	Vermietung	
								Auszug			
7	Alte Post	keine Maßnahmen vorgesehen									
8	Neubau Stadtverwaltung	Wettbewerb					Planung	Neubau	Einzug	Zielbelegung	
9	externe Flächen: Bibliothek							Einzug	Zielbelegung	Miete	
10	externe Flächen: Jugendzentrum							Einzug	Zielbelegung	Miete	

# 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

## Berechnungstabelle – Methodik (beispielhafter Auszug der Berechnung)

Gebäude / Standort	Kosten-/ ErlösKomponente	Inflation	Basisjahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
				Basis	1	2	3	4	5	
<b>Variante 1 - Sanierung der Bestandsgebäude</b>										
1	<b>Bestandsgebäude, Rathaus (inkl. Ratskeller)</b>	Sanierungskosten als Finanzierung	-	2019	204.538 €				204.538 €	204.538 €
		Abschreibungen	-	2019	65.379 €	65.379 €	76.683 €	76.080 €	76.027 €	76.027 €
		Betriebskosten	1,41%	2019	138.257 €	140.206 €	142.183 €	144.188 €	146.221 €	148.282 €
		Umzugskosten	1,41%	2019	24.780 €				13.104 €	13.288 €
		Mieterlöse (für Verwaltungsflächen und Ratskeller)	1,41%	2019	- 15.820 €	- 15.820 €	- 19.200 €	- 19.200 €	- 19.200 €	- 19.200 €
		<b>Gesamtkosten (indiziert, brutto)</b>				<b>189.061 €</b>	<b>198.962 €</b>	<b>200.364 €</b>	<b>419.986 €</b>	<b>422.232 €</b>
		Buchwertentwicklung vor Sanierung	-	2019	- 1.554.886 €	- 1.749.507 €	- 1.672.824 €	- 1.596.744 €	- 1.520.716 €	- 1.444.689 €
		Buchwertentwicklung nach Sanierung	-	2019	- 5.193.261 €					
		Restnutzungsdauer	-	2019	24 Jahre	23 Jahre	22 Jahre	21 Jahre	20 Jahre	19 Jahre
		Sonderposten Rathaus (SoPo Zuw. Land)	-	2019	- 704 €	- 704 €	- 704 €	- 704 €	- 704 €	- 704 €
2	<b>Bestandsgebäude, Altes Stadthaus</b>	Sanierungskosten als Finanzierung	-	2019	19.496 €			19.496 €	19.496 €	19.496 €
		Abschreibungen	-	2019	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	19.814 €	19.814 €
		Betriebskosten	1,41%	2019	15.686 €	15.907 €	16.131 €	16.359 €	16.478 €	16.710 €
		Umzugskosten	1,41%	2019	4.620 €		4.751 €			
		<b>Gesamtkosten (indiziert, brutto)</b>				<b>20.486 €</b>	<b>25.462 €</b>	<b>40.434 €</b>	<b>53.618 €</b>	<b>53.850 €</b>
		Buchwertentwicklung vor Sanierung	-	2019	- 199.587 €	- 192.838 €	- 186.089 €	- 179.340 €		
		Buchwertentwicklung nach Sanierung	-	2019	- 545.161 €				- 525.347 €	- 505.533 €
		Restnutzungsdauer	-	2019	31 Jahre	30 Jahre	29 Jahre	28 Jahre	27 Jahre	26 Jahre
		Sonderposten Altes Stadthaus (SoPo Zuw. Land)	-	2019	- 2.170 €	- 2.170 €	- 2.170 €	- 2.170 €	- 2.170 €	- 2.170 €
		3	<b>Bestandsgebäude, Altes Seminar</b>	Sanierungskosten als Finanzierung	-	2019	157.687 €			157.687 €
Abschreibungen	-			2019	72.304 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	357.101 €	357.101 €
Betriebskosten	1,41%			2019	88.002 €	89.243 €	90.501 €	91.777 €	91.493 €	92.783 €
Umzugskosten	1,41%			2019	13.650 €		14.038 €			
Mieterlöse	1,41%			2019	- 448 €	- 448 €	- 448 €	- 448 €	- 448 €	- 448 €
<b>Gesamtkosten (indiziert, brutto)</b>						<b>298.568 €</b>	<b>313.864 €</b>	<b>458.789 €</b>	<b>605.833 €</b>	<b>607.123 €</b>
Buchwertentwicklung vor Sanierung	-			2019	- 1.612.765 €	- 4.576.278 €	- 4.366.504 €	- 4.156.730 €		
Buchwertentwicklung nach Sanierung	-			2019	- 7.115.580 €				- 6.758.479 €	- 6.401.378 €
Restnutzungsdauer	-			2019	23 Jahre	22 Jahre	21 Jahre	20 Jahre	19 Jahre	18 Jahre
<b>Gesamtkosten (nominal, indiziert, brutto)</b>					<b>659.335 €</b>	<b>690.685 €</b>	<b>974.125 €</b>	<b>1.441.554 €</b>	<b>1.457.777 €</b>	
<b>Barwert</b>			<b>1,21%</b>		<b>651.452 €</b>	<b>674.269 €</b>	<b>939.603 €</b>	<b>1.373.843 €</b>	<b>1.372.695 €</b>	



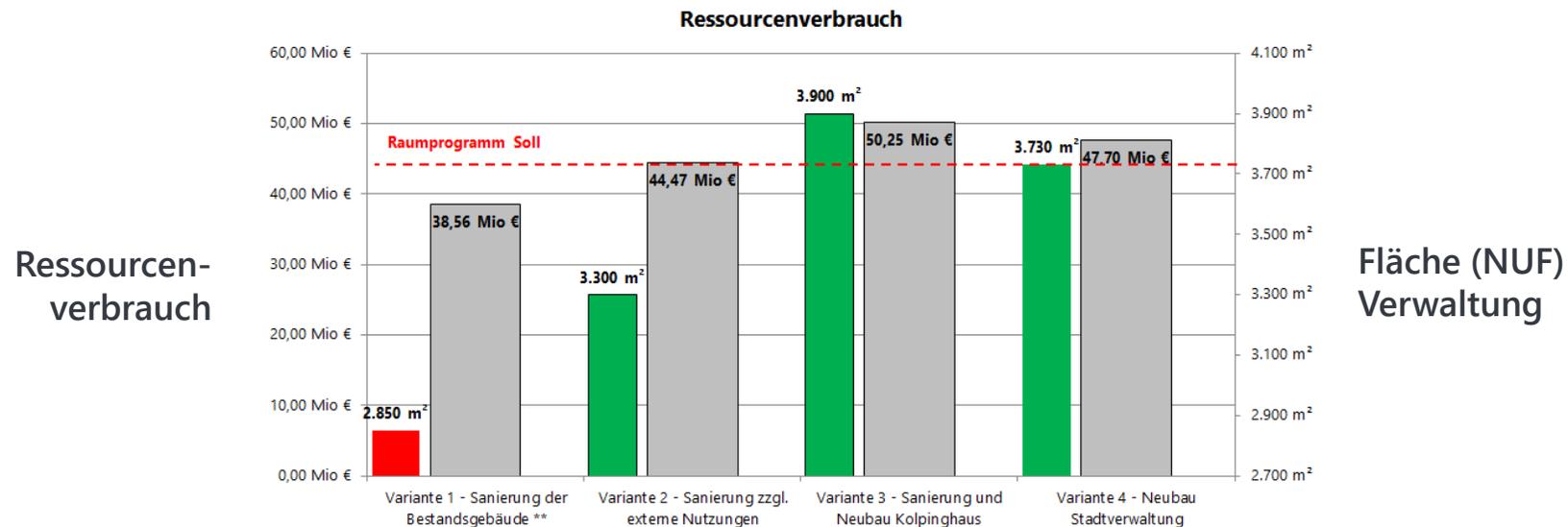
# 6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

## Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

### Berechnungsergebnisse

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2044	offener Finanzierungsbetrag 31.12.2044	Ressourcenverbrauch	Fläche Verwaltung* [NUF] (Soll: 3.730 m <sup>2</sup> )
<b>Variante 1 - Sanierung **</b>	<b>37,62 Mio €</b>	<b>-2,49 Mio €</b>	<b>3,43 Mio €</b>	<b>38,56 Mio €</b>	<b>2.850 m<sup>2</sup></b>
<b>Variante 2 - Sanierung mit Teil-Umbau / Erweiterung</b>	<b>43,18 Mio €</b>	<b>-2,63 Mio €</b>	<b>3,92 Mio €</b>	<b>44,47 Mio €</b>	<b>3.300 m<sup>2</sup></b>
<b>Variante 3 - Umbau &amp; Erweiterung</b>	<b>52,01 Mio €</b>	<b>-7,56 Mio €</b>	<b>5,81 Mio €</b>	<b>50,25 Mio €</b>	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>
<b>Variante 4 - Neubau</b>	<b>55,84 Mio €</b>	<b>-16,42 Mio €</b>	<b>8,28 Mio €</b>	<b>47,70 Mio €</b>	<b>3.730 m<sup>2</sup></b>

\* Programmfläche 4.785 m<sup>2</sup> - hier ohne Flächen Bibliothek, Jugendzentrum und zentrale Archiv-/ Lagerflächen  
 \*\* aus funktionalen Gründen ohne Ansatz des Bestandsgebäudes Alte Post für Nutzung durch Stadtverwaltung



## Qualitative Bewertung der Varianten

- Variante 1      Unterschreitung Raumprogramm um 1.290 m<sup>2</sup> ➔ nicht  
keine barrierefreie Erschließung zusätzlich      zukunftsfähig

---

- Variante 2      Unterschreitung Raumprogramm um 430 m<sup>2</sup>  
keine barrierefreie Erschließung (zusätzlich)
- Variante 3      Erfüllung Raumprogramm  
barrierefreie Erschließung Rathaus – Kolpinghaus  
direkte Verbindung Rathaus – Kolpinghaus
- Variante 4      Erfüllung Raumprogramm  
Funktionale Zentralisierung Verwaltung  
Aufgabe zentraler Standort Marktplatz  
Unklare Wahrscheinlichkeit Vermarktung Bestandsflächen



Urheber: Volker Barthel