



NIEDERSCHRIFT

Sitzung:	Haupt- und Finanzausschuss IV/28
Sitzungstag:	Dienstag, den 18.02.2020
Sitzungsort:	Ratssaal des Alten Seminars, Lüdenscheider Str. 48
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	19:10 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Öffentliche Sitzung

1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1. Anerkennung der Tagesordnung

1.1.2. Einwohnerfragestunde

1.2. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse

1.3. Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW

1.4. Beschlüsse

1.5. Beschlüsse aufgrund von Empfehlungen anderer Ausschüsse

1.5.1. Erneuerung Pavillon GS St. Antonius - Vorlage: V/2020/205

1.5.2. Sanierung Altes Seminar - Vorlage: V/2020/206

1.6. Beschlussempfehlungen an den Rat

1.6.1. Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Hansestadt Wipperfürth - Vorlage: V/2020/185

1.6.2. XIII. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Wipperfürth - V/2020/208

1.6.3. XVIII. Änderungssatzung der Gebührensatzung für die Friedhöfe der Hansestadt Wipperfürth - Vorlage: V/2019/150/1

1.6.4. Hebesatzsatzung 2020 - Vorlage: V/2020/210

1.6.5. Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereichs- und Teilpläne in Zuständigkeit der Fachausschüsse - Vorlage: V/2020/215

- 1.6.6. Haushaltsplanung 2020, hier: Teilplan 1.01.01 Innere Verwaltung Vorlage: V/2020/212
- 1.6.7. Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereich 1.02 Sicherheit und Ordnung
Vorlage: V/2020/213
- 1.6.8. Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereiche 1.07 Gesundheitsdienste und 1.16 Allgemeine Finanzwirtschaft - Vorlage: V/2020/211
- 1.6.9. Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereich 1.15 Wirtschaft und Tourismus
Vorlage: V/2020/214
- 1.6.10. Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2020 mit Haushaltsplan und Anlagen - Vorlage: V/2020/216
- 1.6.11. Haushaltsplanung 2020, Teilplan 1.11.02 Stadtentwässerung;
hier: nachträgliche Mittelbereitstellung für Planung und Bau eines Entlastungskanals im Bereich der Unteren / Lüdenscheider Straße - Vorlage: V/2020/222
- 1.7. Anfragen -keine-**
- 1.8. Anträge**
- 1.8.1. Antrag der CDU-Fraktion vom 10.02.2020 zur Befristung der Erhöhung der Hebesatzung - Vorlage: A/2020/211
- 1.9. Mitteilungen**
- 1.9.1. Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Raumkonzept der Firma assmann GmbH
Vorlage: M/2020/585
- 1.10. Verschiedenes -entfällt-**

- 2. Nichtöffentliche Sitzung -entfällt-**

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister **von Rekowski** stellt fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Haupt- und Finanzausschuss beschlussfähig ist.

1.1.1 Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in der Fassung der Einladung unter Berücksichtigung folgender Änderungen/Ergänzungen einvernehmlich anerkannt:

- Tischvorlage „Haushaltsplanung 2020, Teilplan 1.11.02 Stadtentwässerung; nachträgliche Mittelbereitstellung für Planung und Bau eines Entlastungskanals im Bereich der Unteren/Lüdenscheider Straße“ wird als TOP 1.6.11 ergänzt
Dieser TOP wird vorgezogen und vor TOP 1.6.5 behandelt.
- TOP 1.8.1 wird zusammen mit TOP 1.6.5 beraten
- TOP 1.9.1 wird vorgezogen und nach TOP 1.2 behandelt.

1.1.2 Einwohnerfragestunde

Aus der Zuhörerschaft werden keine Fragen gestellt. Auch schriftliche Fragen waren vor der Sitzung nicht eingereicht worden.

1.2 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse -Vorlage: M/2020/584

Der als schriftliche Mitteilung vorliegende Bericht über die Durchführung der Beschlüsse wird ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen.

1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW -entfällt-

1.4 Beschlüsse -entfällt-

1.5 Beschlüsse aufgrund von Empfehlungen anderer Ausschüsse

1.5.1 Erneuerung Pavillon GS St. Antonius - Vorlage: V/2020/205

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt / Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Bereitstellung der erforderlichen zusätzlichen Finanzmittel für die Maßnahme Erneuerung Pavillons St. Antonius in Höhe von 725.000 €.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5.2 Sanierung Altes Seminar - Vorlage: V/2020/206

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt / Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Bereitstellung der erforderlichen zusätzlichen Finanzmittel für die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme Altes Seminar in Höhe von 537.000 € und die Berücksichtigung der Haushaltsmittel im Veränderungsnachweis zum Haushaltsplan 2020.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr **Klewinghaus** beantwortet die Nachfrage von Rats Herrn **Mederlet**, dass für den Fall der anderweitigen Unterbringung der Bücherei, die Fluchttreppe je nach zukünftiger Nutzungsart des Raumes erforderlich ist. Um eine zukünftige Nutzung der Räume offen zu halten, wird es als sinnvoll angesehen die Fluchttreppe zu errichten.

Ebenfalls erklärt Herr Klewinghaus, dass der Verzicht der Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke konstruktionsbedingt erforderlich ist, um Schäden durch Feuchtigkeit zu vermeiden.

1.6 Beschlussempfehlungen an den Rat

1.6.1 Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Hansestadt Wipperfürth - Vorlage: V/2020/185

Beschluss:

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth beschließt die in der Anlage beigefügte Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer in der Hansestadt Wipperfürth.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6.2 XIII. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Wipperfürth Vorlage: V/2020/208

Beschluss:

Die XIII. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Wipperfürth wird in der als Anlage 1 beiliegenden Fassung unter Berücksichtigung folgender Änderung beschlossen:

Die Satzung wird dahingehend ergänzt, dass unabhängig des Vollzugs einer Veröffentlichung die Dauer der Internetveröffentlichung zur Klarstellung auf eine Woche festgeschrieben wird.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 4 Gegenstimmen

Ratsherr **Mederlet** erklärt für die SPD-Fraktion, dass die Digitalisierung in Wipperfürth noch nicht flächendeckend erreicht ist, um eine öffentliche Bekanntmachung über das Internet und nicht über die Zeitung zu vollziehen. Die Satzungsänderung scheint perspektivisch Sinn zu machen, zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht. Die SPD-Fraktion wird sich daher gegen die Satzungsänderung aussprechen.

Ratsfrau **Billstein** regt an, dass die Satzung dahingehend ergänzt wird, dass die Dauer der Internetveröffentlichung analog der Hinweisbekanntmachung an der Bekanntmachungstafel zur Klarstellung in der Satzung festgeschrieben wird.

Bürgermeister **von Rekowski** stellt die Beschlussfassung mit der vorgeschlagenen Änderung zur Abstimmung.

1.6.3 XVIII. Änderungssatzung der Gebührensatzung für die Friedhöfe der Hansestadt Wipperfürth - Vorlage: V/2019/150/1

Beschluss:

Die XVIII. Änderungssatzung der Gebührensatzung für die Friedhöfe der Hansestadt Wipperfürth (Weststraße, Hindenburgstraße, Lüdenscheider Straße, Agathaberg, Egen, Klaswipper, Kreuzberg, Thier und Wipperfeld) sowie die dieser Satzung zugrunde liegende Gebührenkalkulation für das Haushaltsjahr 2020 werden in der beiliegenden Fassung zum 01.04.2020 beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Enthaltungen

Ratsherr **Koppelberg** fragt nach, warum es zu einer Änderung der Gebühren im Vergleich zur Vorlage in der Novembersitzung gekommen ist.

Kämmerer **Willms** erläutert, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit genauere Zahlen des Haushaltes 2019 zur Gebührenkalkulation vorgelegen haben und es somit zu einer geringfügigen Anpassung der Gebühren gekommen ist.

1.6.4 Hebesatzsatzung 2020 - Vorlage: V/2020/210

Beschluss:

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Hansestadt Wipperfürth (Hebesatzsatzung) ab dem Haushaltsjahr 2020 wird mit Wirkung ab dem 01. Januar 2020 beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Tagesordnungspunkt wird zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 1.8.1 beraten.

Bürgermeister **von Rekowski** berichtet, dass seitens der Kommunalaufsicht - vorbehaltlich einer genaueren Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens - keine Bedenken gegen eine Rücknahme der Grundsteuererhöhung für das Haushaltsjahr 2022 bestehen, soweit der gesetzlich vorgeschriebene Haushaltsausgleich erreicht wird.

Kämmerer **Willms** betont nochmal, dass sich erst bei Aufstellung des Haushaltes 2022 ergeben wird, ob ein Haushaltsausgleich mit Rücknahme der Grundsteuererhöhung erreicht werden kann.

Fraktionsvorsitzender **Scherkenbach** erläutert, dass in den Planzahlen 2022 mit einem Plus von 1,5 Mio. Euro geplant wird, in 2023 sogar von 2 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung einer Zurücknahme der Erhöhung der Grundsteuer in diesen Jahren ist immer noch von einem Plus auszugehen. Dass es keine Garantie durch unvorhersehbaren Ereignissen auf einen Haushaltsausgleich 2022 geben kann ist selbstverständlich. Vielmehr wird ein Zeichen an die Wipperfürther Bürger gesetzt, eine Steuererhöhung, wenn es der Haushalt in 2022 zulässt, wieder zurückzunehmen.

Fraktionsvorsitzender **Mederlet** erklärt, dass die SPD-Fraktion der politischen Absichtserklärung zustimmen kann.

Ratsherr **Koppelberg** erläutert für die UWG-Fraktion, dass viele Zahlengrößen durch die Hansestadt nicht beeinflussbar sind und lehnt eine jetzige Absichtserklärung für den Haushalt 2022 als unseriös ab.

Den Aussagen von Ratsherrn Koppelberg schießt sich Ratsherr **Goller** für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen an.

1.6.5 Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereichs- und Teilpläne in Zuständigkeit der Fachausschüsse - Vorlage: V/2020/215

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat die in den zuständigen Fachausschüssen beschlossenen Produktbereichs- und Teilpläne

- 1.01.02 Bauhof
- 1.01.03 Regionales Gebäudemanagement (RGM)
- 1.03 Schulträgeraufgaben
- 1.04 Kultur und Wissenschaft
- 1.05 Soziale Leistungen
- 1.06 Kinder-, Jugend- und Familienhilfe
- 1.08 Sportförderung
- 1.09 Räumliche Planung und Entwicklung
- 1.10 Bauen und Wohnen
- 1.11 Ver- und Entsorgung
- 1.12 Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV
- 1.13 Natur- und Landschaftspflege
- 1.14 Umweltschutz

zur Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2020.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Kämmerer **Willms** erläutert, dass im Haushalt 2020 Kosten für die Erweiterung der Kita Neye in Höhe von 600.000 Euro eingeplant worden. Nicht berücksichtigt wurde allerdings eine Landesförderung von 270.000 Euro. Der Veränderungsnachweis wird entsprechend ergänzt.

**1.6.6 Haushaltsplanung 2020, hier: Teilplan 1.01.01 Innere Verwaltung
Vorlage: V/2020/212**

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den **Teilplan 1.01.01 Innere Verwaltung** in der am 10. Dezember 2019 in den Stadtrat eingebrachten Entwurfsfassung des Haushaltes 2020, der im beigefügten Veränderungsnachweis der Verwaltung aufgeführten Positionen und der im Folgenden durch den Ausschuss gewünschten Änderungen in die abschließenden Beratungen zum Beschluss der Haushaltssatzung einzubeziehen.

Änderungsanträge des Fachausschusses:

- a) 1.01.03 RGM, 5100233 Altes Seminar, Parkettsanierung des Ratssaals
Die Mittel über 44.000€ werden zugunsten des Bauausschusses gesperrt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsherr **Mederlet** schlägt die Sperrung der Mittel über 44.000 € für 1.01.03 RGM, 5100233 Altes Seminar, Parkettsanierung des Ratssaals, zugunsten des Bauausschusses vor.

Bürgermeister **von Rekowski** stellt den Beschlussvorschlag inklusive dieser Ergänzung zur Abstimmung.

**1.6.7 Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereich 1.02 Sicherheit und Ordnung
Vorlage: V/2020/213**

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den **Produktbereich 1.02 Sicherheit und Ordnung** in der am 10. Dezember 2019 in den Stadtrat eingebrachten Entwurfsfassung des Haushaltes 2020, der im beigefügten Veränderungsnachweis der Verwaltung aufgeführten Positionen und der im Folgenden durch den Ausschuss gewünschten Änderungen in die abschließenden Beratungen zum Beschluss der Haushaltssatzung einzubeziehen.

Änderungsanträge des Fachausschusses:

a)...

b)...

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6.8 Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereiche 1.07 Gesundheitsdienste und 1.16 Allgemeine Finanzwirtschaft - Vorlage: V/2020/211

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die **Produktbereiche 1.07 Gesundheitsdienste und 1.16 Allgemeine Finanzwirtschaft** in der am 10. Dezember 2019 in den Stadtrat eingebrachten Entwurfsfassung des Haushaltes 2020 und der im Folgenden durch den Ausschuss gewünschten Änderungen in die abschließenden Haushaltsberatungen und die Empfehlung an den Stadtrat zum Beschluss der Haushaltssatzung einzubeziehen.

Änderungsanträge des Fachausschusses:

a)...

b)...

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**1.6.9 Haushaltsplanung 2020, hier: Produktbereich 1.15 Wirtschaft und Tourismus
Vorlage: V/2020/214**

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den **Produktbereich 1.15 Wirtschaft und Tourismus** in der am 10. Dezember 2019 in den Stadtrat eingebrachten Entwurfsfassung des Haushaltes 2020 und der im Folgenden durch den Ausschuss gewünschten Änderungen in die abschließenden Beratungen zum Beschluss der Haushaltssatzung einzubeziehen.

Änderungsanträge des Fachausschusses:

a)...

b)...

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6.10 Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2020 mit Haushaltsplan und Anlagen - Vorlage: V/2020/216

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt die Haushaltsansätze aller Teilpläne in der von allen Fachausschüssen vorgeschlagenen und vom Haupt- und Finanzausschuss final empfohlenen Form (unter Berücksichtigung der Änderungsanträge und Veränderungsnachweise).
2. Über die nach den Haushaltsberatungen in den Fachausschüssen und Haupt- und Finanzausschuss unmittelbar für den Stadtrat schriftlich eingereichten Änderungsanträge der Fraktionen und der fraktionslosen Ratsmitglieder zum Haushaltsentwurf 2020 wird wie folgt beschlossen:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
 - f)
3. Dem im Unterausschuss Personal am 11. Februar 2020 vorgestellten Stellenplan 2020 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Änderungen zugestimmt.
4. Der von der Verwaltung in der Sitzung des Rates am 10. Dezember 2019 eingebrachte Entwurf der Haushaltssatzung 2020 mit dem dazu gehörenden Haushaltsplan und seinen Anlagen (u.a. Fortschreibung 2020 des Haushaltssicherungskonzeptes 2012 - 2020) wird unter Berücksichtigung der Teilbe-

schlüsse zu 1. bis 3., einschließlich der seit Einbringung bis heute eingetretenen Änderungen des Ergebnis- und Finanzplans lt. beiliegendem Veränderungsnachweis beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Enthaltungen

Bürgermeister **von Rekowski** ergänzt die Beschlussziffer 3 mit den Worten „unter Berücksichtigung der empfohlenen Änderungen“ und stellt den neuen Beschlussentwurf zur Abstimmung.

**1.6.11 Haushaltsplanung 2020, Teilplan 1.11.02 Stadtentwässerung; hier: nachträgliche Mittelbereitstellung für Planung und Bau eines Entlastungskanals im Bereich der Unteren / Lüdenscheider Straße
Vorlage: V/2020/222**

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die zusätzliche Mittelbereitstellung in Höhe von € 200.000,00 für Planung und Bau eines Entlastungskanals für Starkregenereignisse im Bereich der Untere / Lüdenscheider Straße.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Seitens Ratsherrn **Koppelberg** wird bemängelt, dass diese Mittelbereitstellung erst jetzt als Tischvorlage eingebracht wird. Dass Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich sind, ist seit dem Regenereignis aus dem Jahr 2018 klar. Hier hätten bereits eher Mittel in den Haushalt 2020 eingeplant werden müssen.

Kämmerer **Wilms** erläutert, dass der Verwaltung der erste Planungsentwurf erst am 13.02.2020 vorgelegt wurde. Ihm ist es wichtig, dass die Zahlen gerade noch rechtzeitig im Haushalt 2020 berücksichtigt werden können.

1.7 Anfragen -keine-

1.8 Anträge

1.8.1 Antrag der CDU-Fraktion vom 10.02.2020 zur Befristung der Erhöhung der Hebesatzsatzung - Vorlage: A/2020/211

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Erhöhungen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B (Produktgruppe 1.16.01, Sachkonto 401100 und 401200) lediglich für die Jahre 2020 und 2021 im Haushalt zu berücksichtigen. In der Haushaltsfortschreibung ab 2022 wird diese wieder auf den Stand von 2019 (Grundsteuer A auf 320 v.H. / Grundsteuer B auf 550 v.H.) zurückgenommen. Der Kämmerer wird beauftragt bis zur Ratssitzung am 3.3.2020 eine insoweit aktualisierte Gesamtplanung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen

Die Beratung erfolgte im Zusammenhang mit TOP 1.6.4. Insoweit wird auf diesen TOP der Niederschrift verwiesen.

1.9 Mitteilungen

1.9.1 Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Raumkonzept der Firma assmann GmbH - Vorlage: M/2020/585

Die Machbarkeitsstudie zum Raumkonzept wird durch die Mitarbeiter Burzlauff und Dewald der Firma assmann GmbH vorgestellt. Sie beantworten Fragen der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses, insbesondere zu den Themen Bedarfsermittlung, Umzugskosten, Technisches Rathaus, Gebäude Alte Post, Homeoffice, Zeitraum der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Bücherei.

Die PowerPoint Präsentation ist als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt und kann auch im Bürgerinformationssystem unter TOP 1.9.1 separat heruntergeladen werden.

1.10 Verschiedenes -entfällt-

2 Nichtöffentliche Sitzung -entfällt-

Michael von Rekowski
- Bürgermeister -

Christof Auer
- Schriftführer -

Hansestadt Wipperfürth
Analyse Verwaltungsstandorte
Sitzung Haupt- und Finanzausschuss - Ergebnisse Machbarkeitsstudie

v2

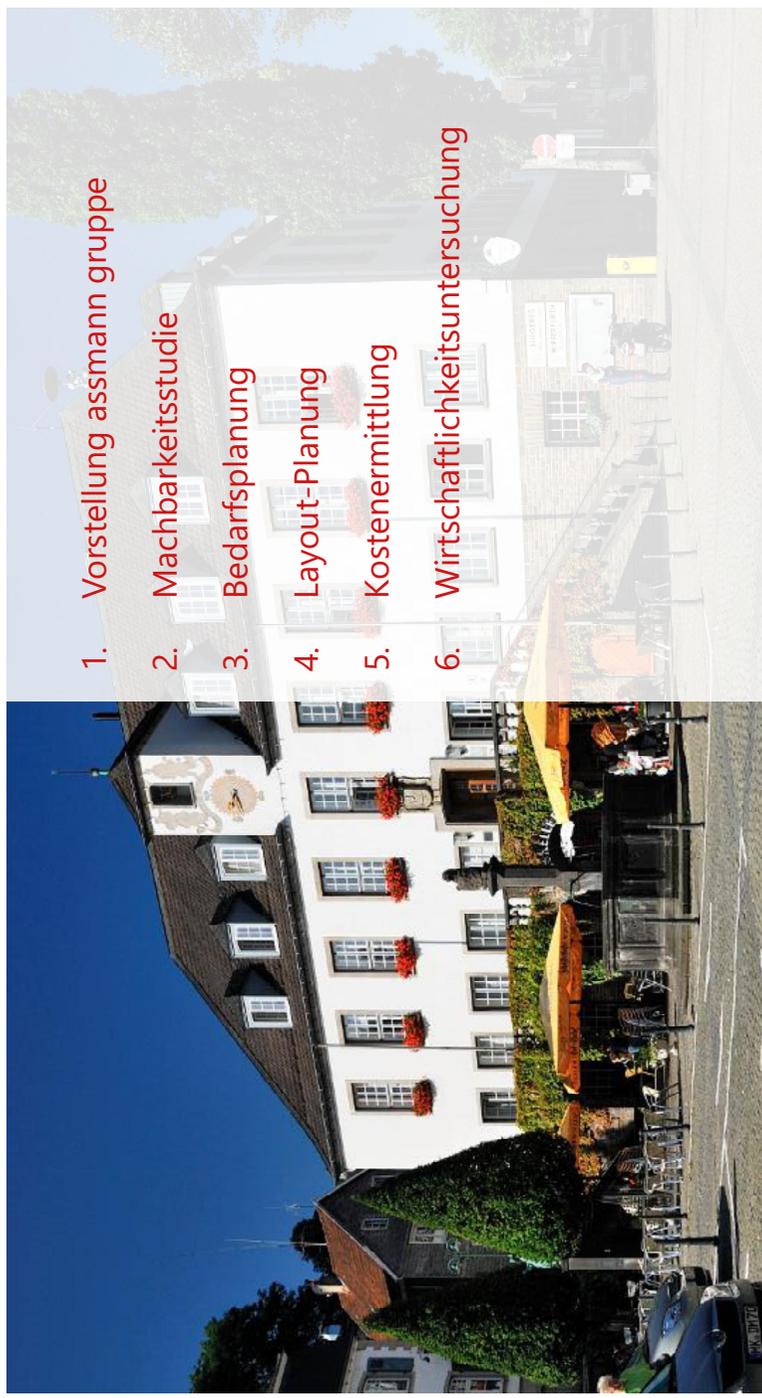


Urheber: Volker Barthel

Wipperfürth, 18. Februar 2020



Inhalt

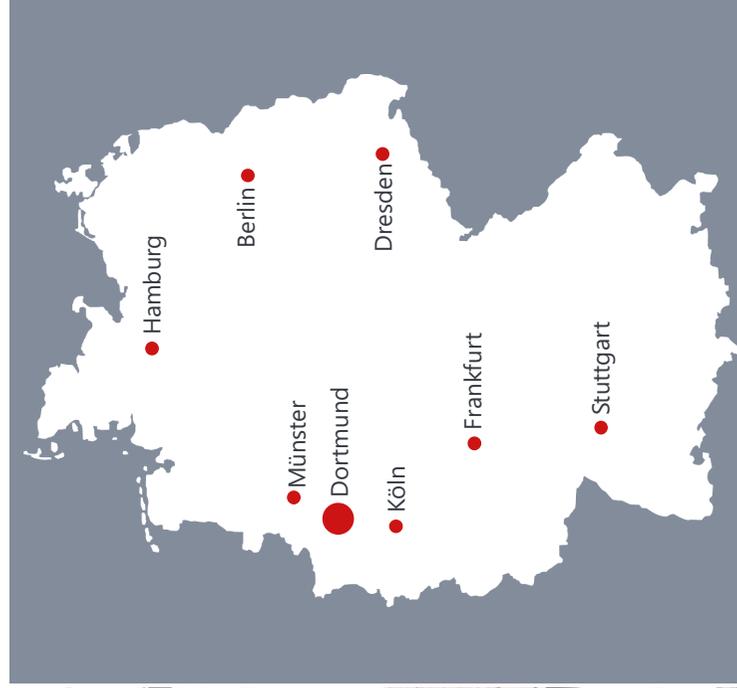


2 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte



1. assmann gruppe

assmann gruppe
Acht Standorte



Unser Team für Ihr Projekt



Dipl.-Ing.
Ulrich Schneider
Zust. Geschäftsführer



M.Sc.
Stefan Burzlauff
assmann GmbH



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

2. Machbarkeitsstudie

2. Machbarkeitsstudie Gegenstand Machbarkeitsstudie Ausgangssituation

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.

7 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

2. Machbarkeitsstudie Grundlagen Definition allgemein und konkret

Machbarkeitsstudie allgemein

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

Machbarkeitsstudie Verwaltung Wipperfürth

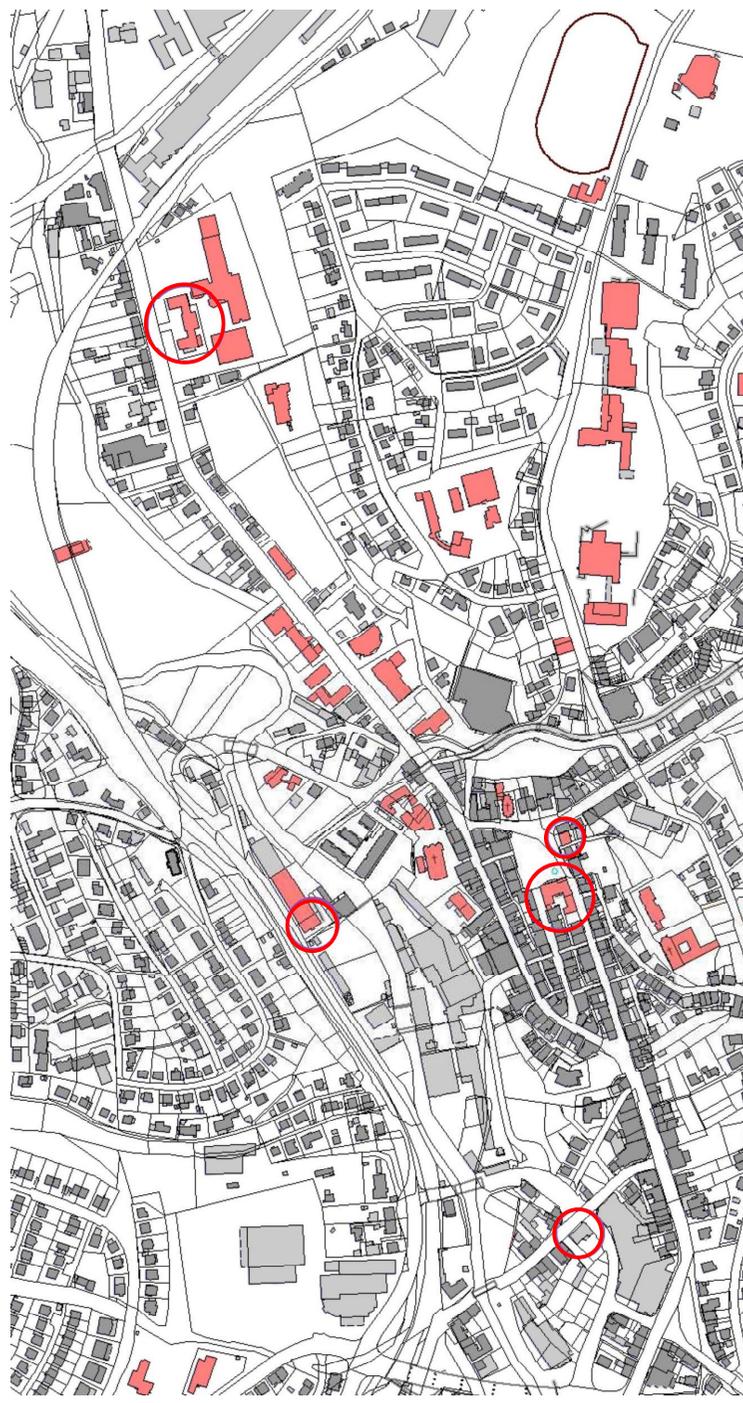
- Bedarfsermittlung → perspektivischer **Raum-/Flächenbedarf**
- Bestandserfassung/-bewertung → **Sanierungs- Instandsetzungsbedarf**
- Layout-Planung → **Lösungsansätze** zur Deckung Bedarf
- Kostenermittlung → **Kostenrahmen** für **Lösungsansätze**
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung → Berücksichtigung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

8 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

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

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Raumprogramm – Zusammenfassung

Dezernat I Bürgermeister	94 AP	1.791 m²
Fachbereich Bürgermeisteramt	22 AP	358 m ²
Fachbereich I (Ordnung und Soziales) *	72 AP	1.433 m ²
Dezernat II Beigeordneter	66 AP	1.041 m²
Fachbereich II (Planen, Bauen, und Umwelt)	39 AP	687 m ²
Fachbereich III (Finanzen)	27 AP	354 m ²
Stabstellen / Sonderbereiche	12 AP	222 m²
Stadtbibliothek	5 AP	394 m²
Zentrale Sonderflächen	3 AP	205 m²
Zentrale Sitzungsräume und Fraktionsflächen	0 AP	439 m²
Zentrale Archiv und Lagerflächen	0 AP	295 m²
Abteilungsbezogene Sonderflächen	0 AP	396 m²
Bedarf Insgesamt	180 AP	4.783 m²

* einschließlich Jugendzentrum

Programmflächen (Netto-Raumflächen ohne Verkehrsflächen und technische Funktionsflächen)

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Raumprogramm – Vergleich

Soll-Ist-Vergleich

Flächenart **	Ist Bestand	Soll Bedarf	Differenz Ist-Soll
Verwaltung *	2.850 m²	3.730 m²	-880 m²
Flächen Stadtbibliothek	200 m²	400 m²	-200 m²
Flächen Jugendzentrum	150 m²	360 m²	-210 m²
			-1.290 m²

* ohne Stadtbibliothek, Jugendzentrum, zentrale Archiv- und Lagerflächen

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

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Funktionale Anforderungen

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)

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Funktionale Anforderungen

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 wohnortnah 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

15 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Funktionale Anforderungen

Anforderungen Sondernutzung **Bibliothek**

- Bestand ca. **200 m²** Hauptnutzfläche
mögl. Erweiterung im Bestand sind nur kleinteilig möglich
- Bedarf ca. **400 m²** 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**

16 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

3. Bedarfsplanung Ergebnisse Funktionale Anforderungen

Anforderungen Sondernutzung **Jugendzentrum**

- Bestand ca. **150 m²** Hauptnutzfläche
zzgl. Keller – dort jedoch lichte Höhe < 2,50m
- Bedarf ca. **360 m²** Programmfläche
– davon ca. **150 m² „offener Treff“** (zusammenhängende Fläche)
Möglichkeit für **Kfz-Werkstatt** 40 m² (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

4. Layout-Planung Grundlegendes Layout-Planung allgemein

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.

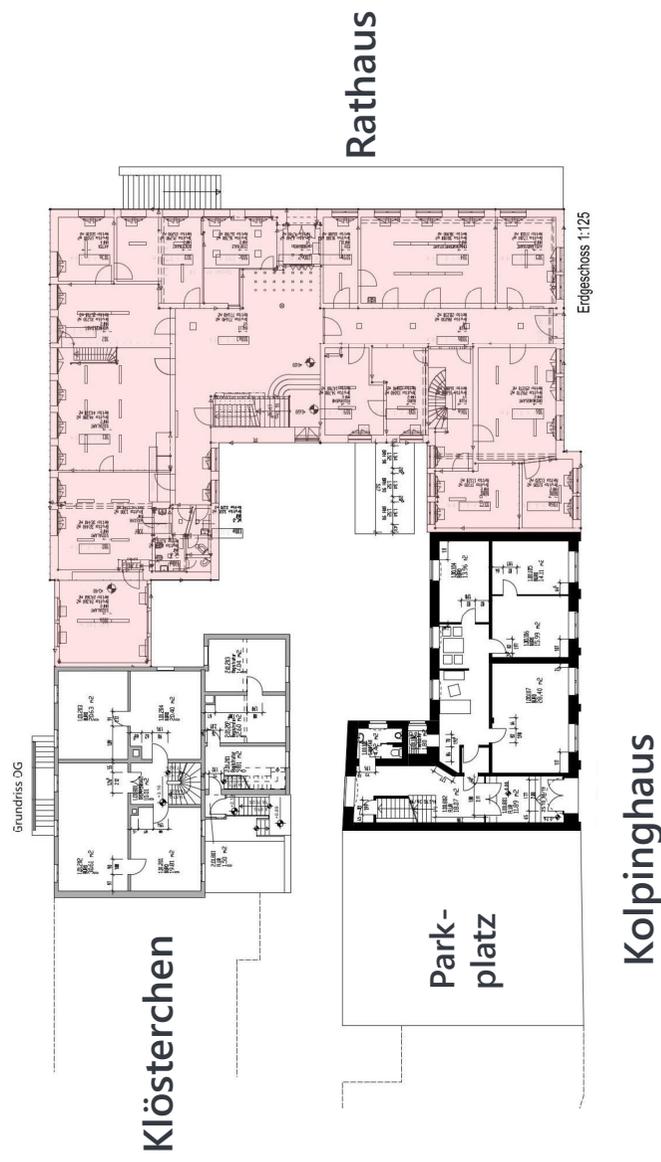
4. Layout-Planung Belegungskonzepte Variante 1 – 4

Flächen Zielbelegungen

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

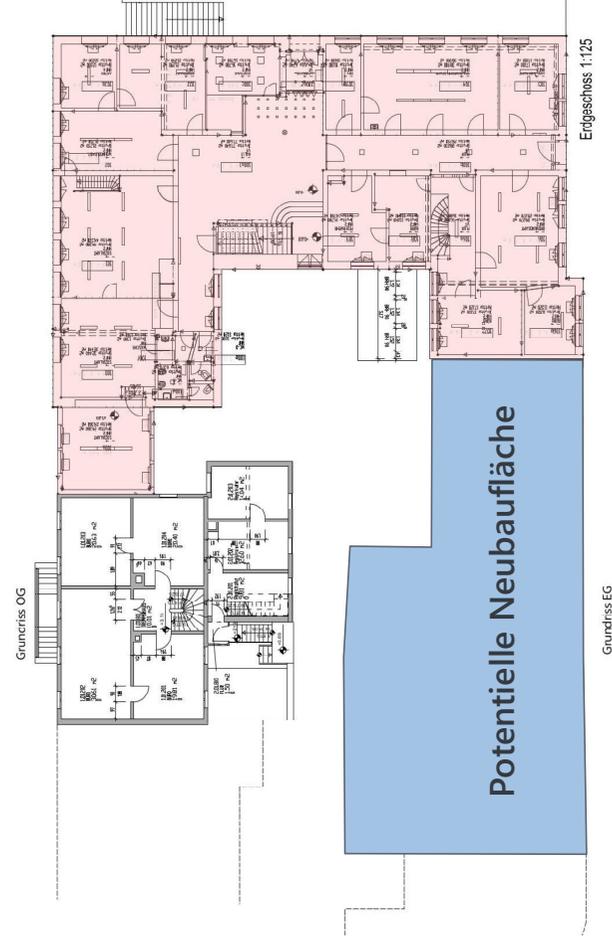
* Quadratmeter Nutzungsfläche (NUF) / ohne zentrale Archiv-/Lagerflächen bzw. Kellerflächen sowie Jugendzentrum und Stadtbibliothek

4. Layout-Planung
Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen
Variante 3 – aktuelle Situation



21 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

4. Layout-Planung
Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen
Variante 3 – Potentialfläche Neubau Kolpinghaus

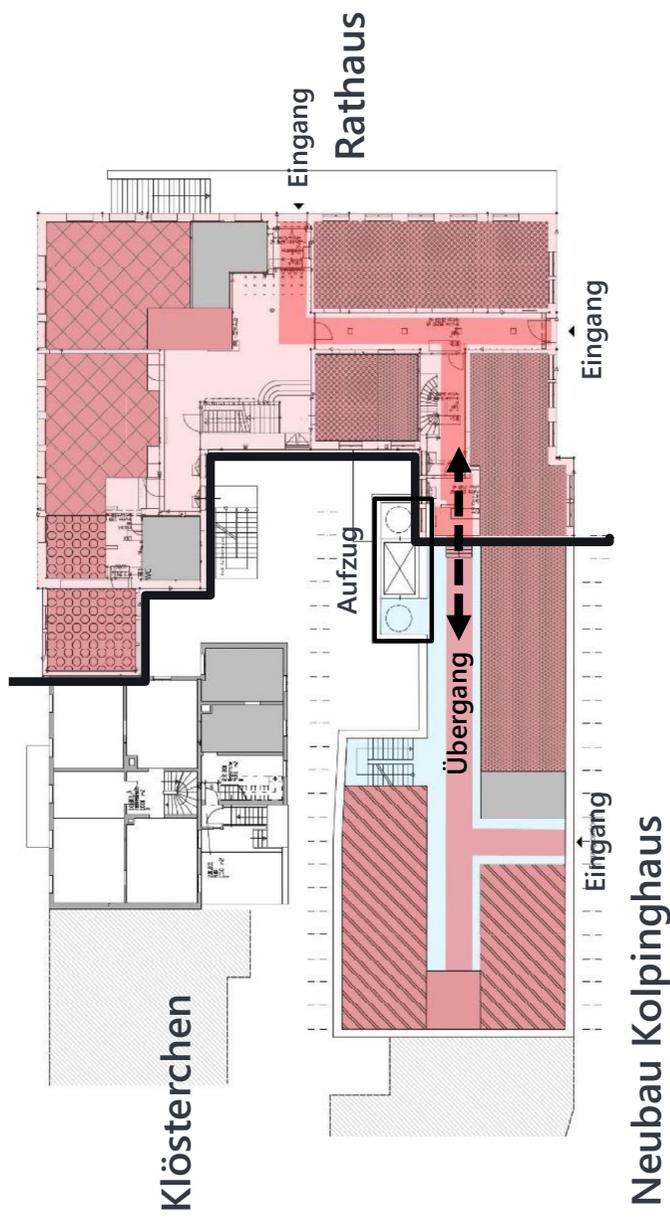


22 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

4. Layout-Planung

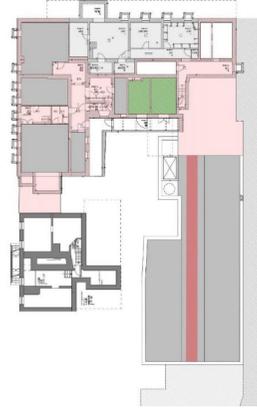
Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen Variante 3 – Konzept Neubau Kolpinghaus

Grundriss Erdgeschoss

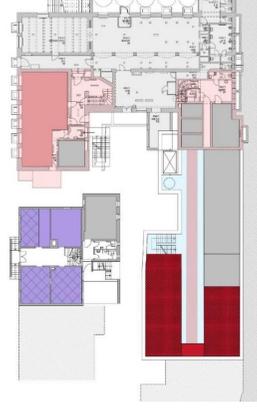


4. Layout-Planung

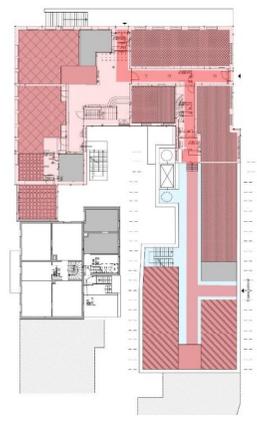
Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen Variante 3



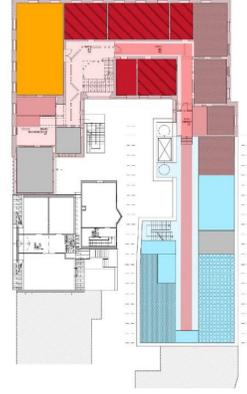
(Untergeschoss) UG



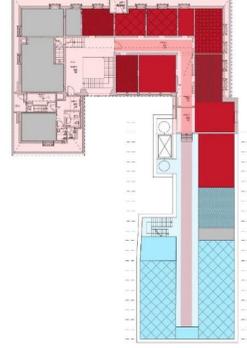
(Sockelgeschoss) SG



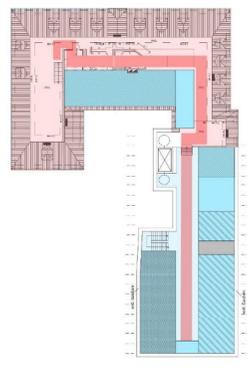
(Erdgeschoss) EG



(1. Obergeschoss) 1. OG



(2. Obergeschoss) 2. OG

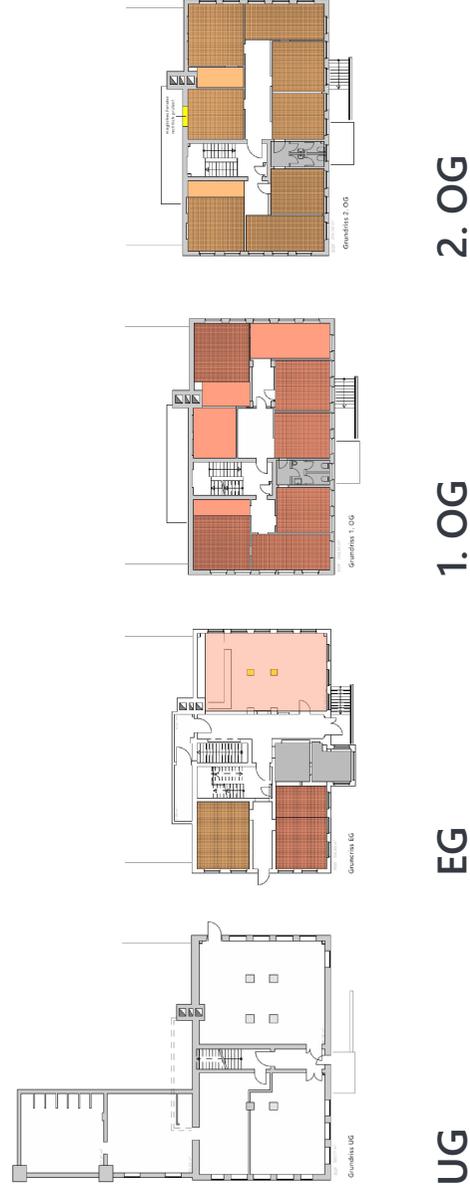


(Dachgeschoss) DG

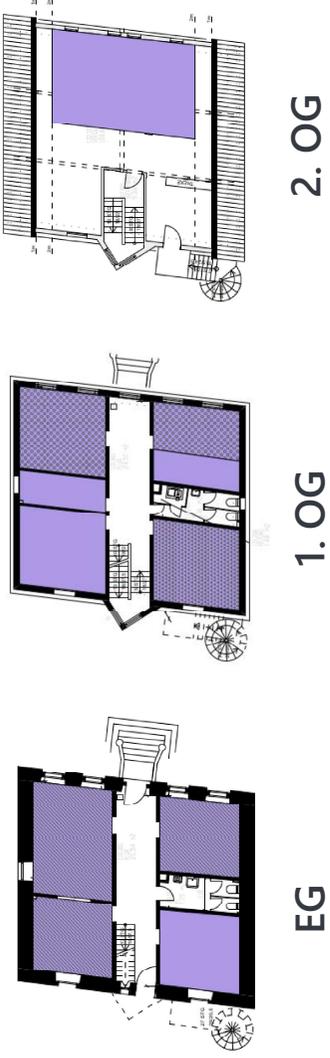
4. Layout-Planung
Altes Seminar
Variante 3



4. Layout-Planung
Jugendamt
Variante 3



4. Layout-Planung
Altes Stadthaus
Variante 3



5. Kostenermittlung

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Bestandsbeurteilung

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

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Maßnahmen

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**

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Maßnahmen

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

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Maßnahmen

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)

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Maßnahmen

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**.

5. Kostenermittlung Grundlagen der Kostenermittlung Kostenermittlung allgemein

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**

5. Kostenermittlung
Ergebnisse der Kostenermittlung
Variante 3 - Neubau

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
Varianteuntersuchung
 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	
baul. Abfolge										
Gebäude										
1		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung				
2		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Zielbelegung					
3		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Zielbelegung					
4		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung		
5		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung		
6		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung	
7		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung	

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth
Varianteuntersuchung
 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	
baul. Abfolge										
Gebäude										
1		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung				
2		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Umzug (intern)	Zielbelegung				
3		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung				
4		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung		
5		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung	
6		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung	
7		Ist-Belegung	Planung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Sanierung	Zielbelegung	
8		externe Flächen: Bibliothek	Einzug	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	
9		externe Flächen: Jugendzentrum	Einzug	Miete	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	Zielbelegung	

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth Variantenuntersuchung Generalablaufplan Variante 3 – Sanierung und Erweiterungsneubau

Variante 3 – Umbau und Erweiterung

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

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth Variantenuntersuchung Generalablaufplan Variante 4 – Neubau

Variante 4 – Neubau Stadtverwaltung

baul. Abfolge	Gebäude	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Rathaus (inkl. Ratskeller)		Ist-Belegung					Planung Auszug	Sanierung	Vermietung	
2	Altes Stadthaus		Ist-Belegung					Planung Auszug	Sanierung	Vermietung	
3	Altes Seminar (inkl. Sondernutzung Bibliothek, Wohnen und Gymnastikhalle)		Ist-Belegung					Auszug	Vermietung		
4	Kolpinghaus		Ist-Belegung					Planung Auszug	Sanierung	Vermietung	
5	Klosterchen		Ist-Belegung					Planung Auszug	Sanierung	Vermietung	
6	Jugendamt (vorher mit Jugendzentrum)		Ist-Belegung					Planung Auszug	Sanierung	Vermietung	
7	Alte Post		keine Maßnahmen vorgesehen								
8	Neubau Stadtverwaltung			Wettbewerb	Planung		Neubau	Einzug	Zielbelegung		
9	externe Flächen: Bibliothek							Einzug	Zielbelegung		
10	externe Flächen: Jugendzentrum							Einzug	Zielbelegung		

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth
 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 Berechnungstabelle – Methodik (beispielhafter Auszug der Berechnung)

Gebäude / Standort	Kosten-/ Erliskomponente	Inflation	Basisjahr				2021	2022	2023	2024	
			2019	2020	2021	2022					
Variante 1 – Sanierung der Bestandsgebäude											
1 Bestandsgebäude, Rathaus (inkl. Ratskeller)	Basis										
	Sanierungskosten als Finanzierung	2019	204.538 €								
	Abschreibungen	2019	65.279 €	65.279 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	204.538 €
	Betriebskosten	2019	138.257 €	140.206 €	142.183 €	144.188 €	146.221 €	148.282 €	150.361 €	152.461 €	76.027 €
	Umzugskosten	2019	24.780 €								
	Mieterlöse (für Verwaltungsräumen und Ratskeller)	2019	15.820 €	15.820 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	13.288 €
	Gesamtkosten (indiziert, brutto)		189.061 €	189.061 €	198.962 €	200.364 €	203.986 €	207.608 €	211.230 €	214.852 €	422.232 €
	Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	1.554.886 €	1.749.507 €	1.672.824 €						1.444.689 €
	Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	5.193.261 €								
	Restmehrwertsteuer	2019	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €
	Sonderposten Rathaus (SoPo Ziw. Land)	2019	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €
Abschreibungen	2019	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	19.814 €	
Betriebskosten	2019	15.686 €	15.807 €	16.131 €	16.359 €	16.478 €	16.478 €	16.478 €	16.478 €	16.710 €	
Umzugskosten	2019	4.620 €									
Gesamtkosten (indiziert, brutto)		20.466 €	20.466 €	25.462 €	40.434 €	53.618 €	53.618 €	53.618 €	53.618 €	53.850 €	
Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	199.587 €	192.838 €	186.089 €						505.533 €	
Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	545.161 €									
Restmehrwertsteuer	2019	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	
Sonderposten Altes Stadthaus (SoPo Ziw. Land)	2019	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	
Abschreibungen	2019	72.304 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	357.101 €	
Betriebskosten	2019	88.002 €	89.243 €	90.501 €	91.777 €	91.493 €	91.493 €	91.493 €	91.493 €	92.785 €	
Umzugskosten	2019	13.650 €									
Mieterlöse	2019	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	
Gesamtkosten (indiziert, brutto)		298.568 €	298.568 €	313.864 €	458.789 €	605.833 €	605.833 €	605.833 €	605.833 €	607.123 €	
Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	1.612.765 €	4.576.278 €	4.365.504 €						6.401.378 €	
Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	7.115.580 €									
Restmehrwertsteuer	2019	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	
Gesamtkosten (nominal, indiziert, brutto)		659.335 €	659.335 €	690.685 €	974.125 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.457.777 €	
Barwert		651.452 €	674.269 €	939.603 €	1.373.843 €	1.372.695 €					

41 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth
 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 Berechnungstabelle – Auszug

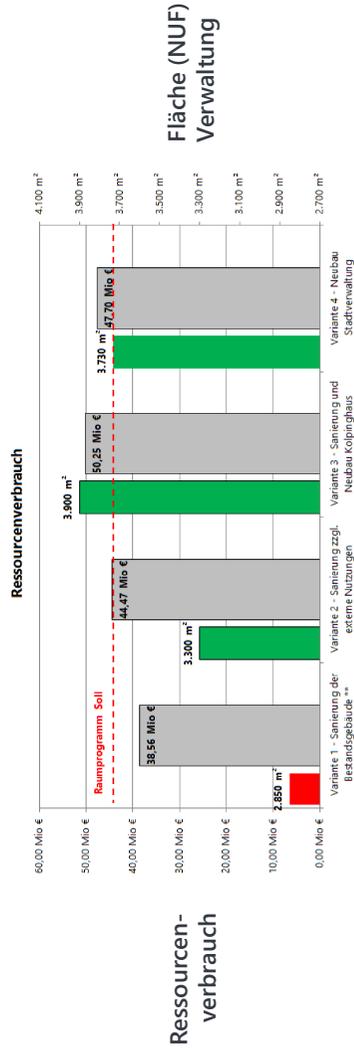
Gebäude / Standort	Kosten-/ Erliskomponente	Inflation	Basisjahr				2021	2022	2023	2024	
			2019	2020	2021	2022					
Variante 1 – Sanierung der Bestandsgebäude											
1 Bestandsgebäude, Rathaus (inkl. Ratskeller)	Basis										
	Sanierungskosten als Finanzierung	2019	204.538 €								
	Abschreibungen	2019	65.279 €	65.279 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	76.683 €	204.538 €
	Betriebskosten	2019	138.257 €	140.206 €	142.183 €	144.188 €	146.221 €	148.282 €	150.361 €	152.461 €	76.027 €
	Umzugskosten	2019	24.780 €								
	Mieterlöse (für Verwaltungsräumen und Ratskeller)	2019	15.820 €	15.820 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	19.200 €	13.288 €
	Gesamtkosten (indiziert, brutto)		189.061 €	189.061 €	198.962 €	200.364 €	203.986 €	207.608 €	211.230 €	214.852 €	422.232 €
	Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	1.554.886 €	1.749.507 €	1.672.824 €						1.444.689 €
	Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	5.193.261 €								
	Restmehrwertsteuer	2019	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €	704 €
	Sonderposten Rathaus (SoPo Ziw. Land)	2019	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €	19.496 €
Abschreibungen	2019	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	6.749 €	19.814 €	
Betriebskosten	2019	15.686 €	15.807 €	16.131 €	16.359 €	16.478 €	16.478 €	16.478 €	16.478 €	16.710 €	
Umzugskosten	2019	4.620 €									
Gesamtkosten (indiziert, brutto)		20.466 €	20.466 €	25.462 €	40.434 €	53.618 €	53.618 €	53.618 €	53.618 €	53.850 €	
Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	199.587 €	192.838 €	186.089 €						505.533 €	
Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	545.161 €									
Restmehrwertsteuer	2019	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	2.170 €	
Sonderposten Altes Stadthaus (SoPo Ziw. Land)	2019	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	157.687 €	
Abschreibungen	2019	72.304 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	209.774 €	357.101 €	
Betriebskosten	2019	88.002 €	89.243 €	90.501 €	91.777 €	91.493 €	91.493 €	91.493 €	91.493 €	92.785 €	
Umzugskosten	2019	13.650 €									
Mieterlöse	2019	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	448 €	
Gesamtkosten (indiziert, brutto)		298.568 €	298.568 €	313.864 €	458.789 €	605.833 €	605.833 €	605.833 €	605.833 €	607.123 €	
Buchwertentwicklung vor Sanierung	2019	1.612.765 €	4.576.278 €	4.365.504 €						6.401.378 €	
Buchwertentwicklung nach Sanierung	2019	7.115.580 €									
Restmehrwertsteuer	2019	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	23.198 €	
Gesamtkosten (nominal, indiziert, brutto)		659.335 €	659.335 €	690.685 €	974.125 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.441.554 €	1.457.777 €	
Barwert		651.452 €	674.269 €	939.603 €	1.373.843 €	1.372.695 €					

42 | Hansestadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Berechnungsergebnisse

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2044	offener Finanzierungs- betrag 31.12.2044	Ressourcen- verbrauch	Fläche Verwaltung* [NUF] (Soll: 3.730 m ²)
Variante 1 - Sanierung **	37,62 Mio €	-2,49 Mio €	3,43 Mio €	38,56 Mio €	2.850 m²
Variante 2 - Sanierung mit Teil-Umbau / Erweiterung	43,18 Mio €	-2,63 Mio €	3,92 Mio €	44,47 Mio €	3.300 m²
Variante 3 - Umbau & Erweiterung	52,01 Mio €	-7,56 Mio €	5,81 Mio €	50,25 Mio €	3.900 m²
Variante 4 - Neubau	55,84 Mio €	-16,42 Mio €	8,28 Mio €	47,70 Mio €	3.730 m²

* Programmfläche 4.785 m² – hier ohne Flächen Bibliothek, Jugendzentrum und zentrale Archiv-/ Lagerflächen
 ** aus funktionalen Gründen ohne Ansatz des Bestandsgebäudes Alte Post für Nutzung durch Stadtverwaltung



43 | Hansstadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte

6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Qualitative Betrachtung der Ergebnisse

Qualitative Bewertung der Varianten

- Variante 1 **Unterschreitung Raumprogramm um 1.290 m² ➔ nicht zukunftsfähig**
- Variante 2 **Unterschreitung Raumprogramm um 430 m² keine barrierefreie Erschließung zusätzlich**
- Variante 3 **Erfüllung Raumprogramm keine barrierefreie Erschließung (zusätzlich)**
- Variante 4 **Erfüllung Raumprogramm barrierefreie Erschließung Rathaus – Kolpinghaus direkte Verbindung Rathaus – Kolpinghaus Funktionale Zentralisierung Verwaltung Aufgabe zentraler Standort Marktplatz Unklare Wahrscheinlichkeit Vermarktung Bestandsflächen**

44 | Hansstadt Wipperfürth – Analyse Verwaltungsstandorte



Urheber: Volker Barthel