

Hansestadt Wipperfürth

Analyse Verwaltungsstandorte

Sitzung Haupt- und Finanzausschuss - Ergebnisse Machbarkeitsstudie

v2



Urheber: Volker Barthel

Wipperfürth, 18. Februar 2020

Inhalt

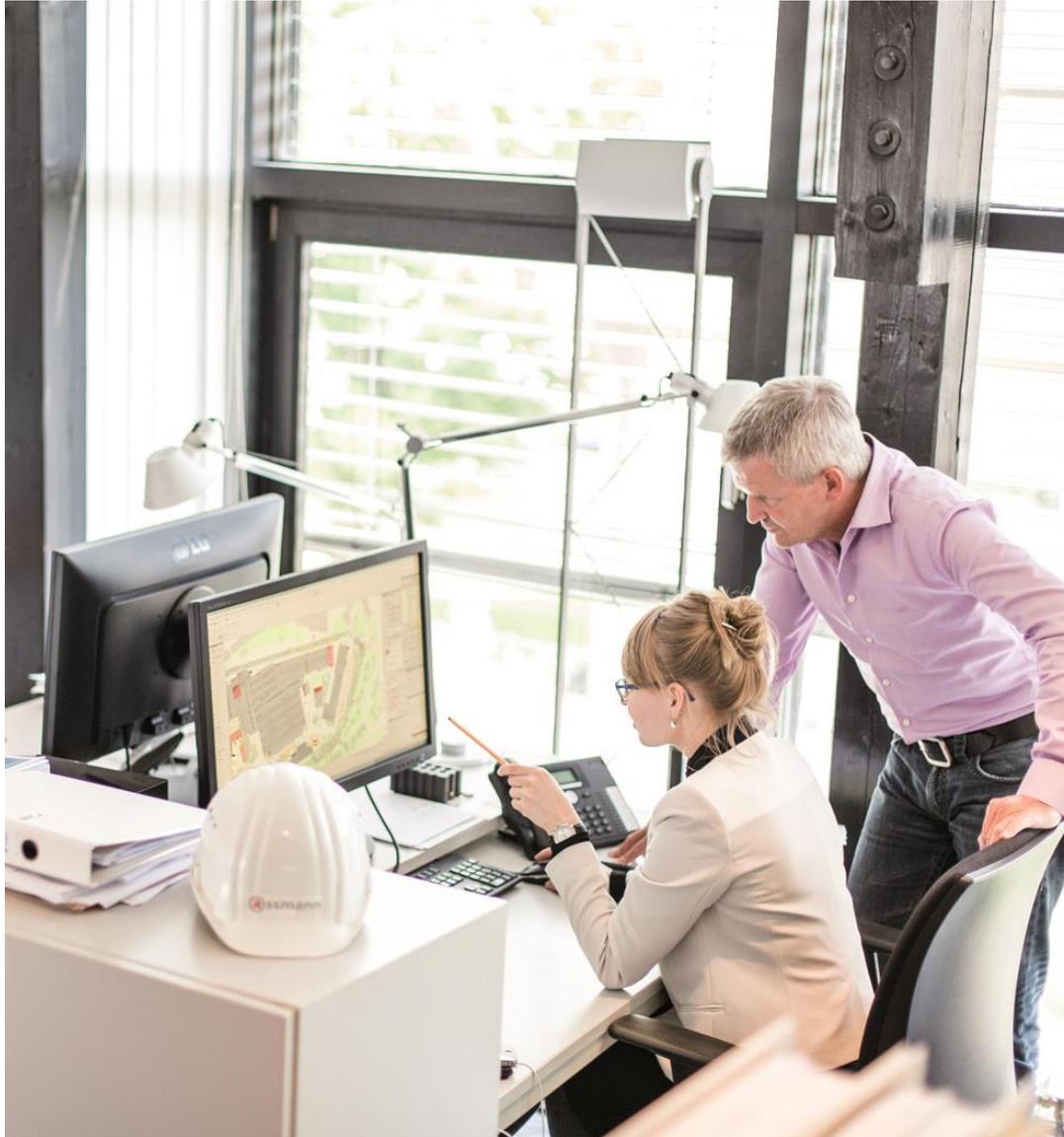


1. Vorstellung assmann gruppe
2. Machbarkeitsstudie
3. Bedarfsplanung
4. Layout-Planung
5. Kostenermittlung
6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

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**

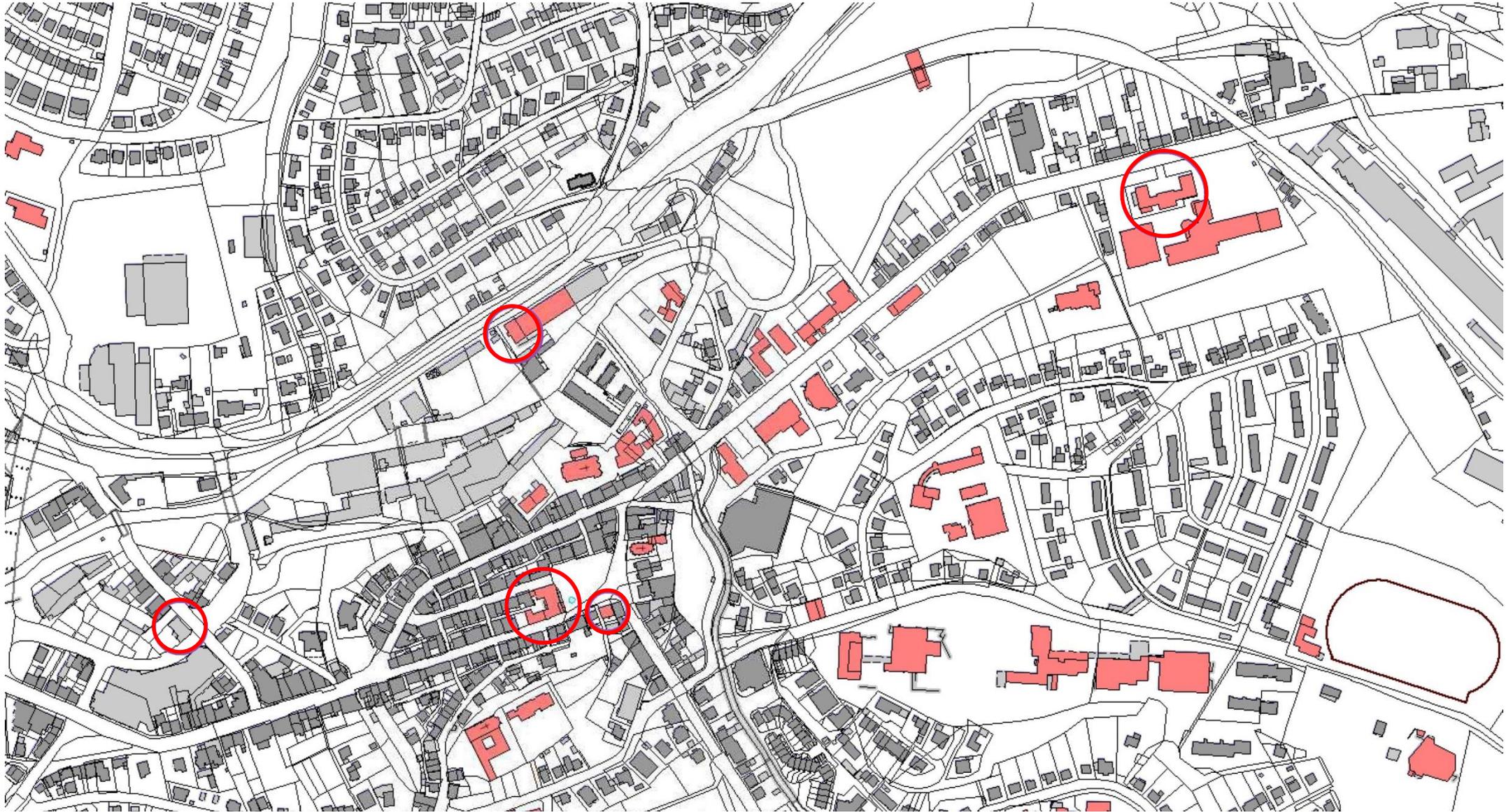
Untersuchung von **4 Varianten** der Verwaltungsstandorte

- 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

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)

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

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 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

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

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

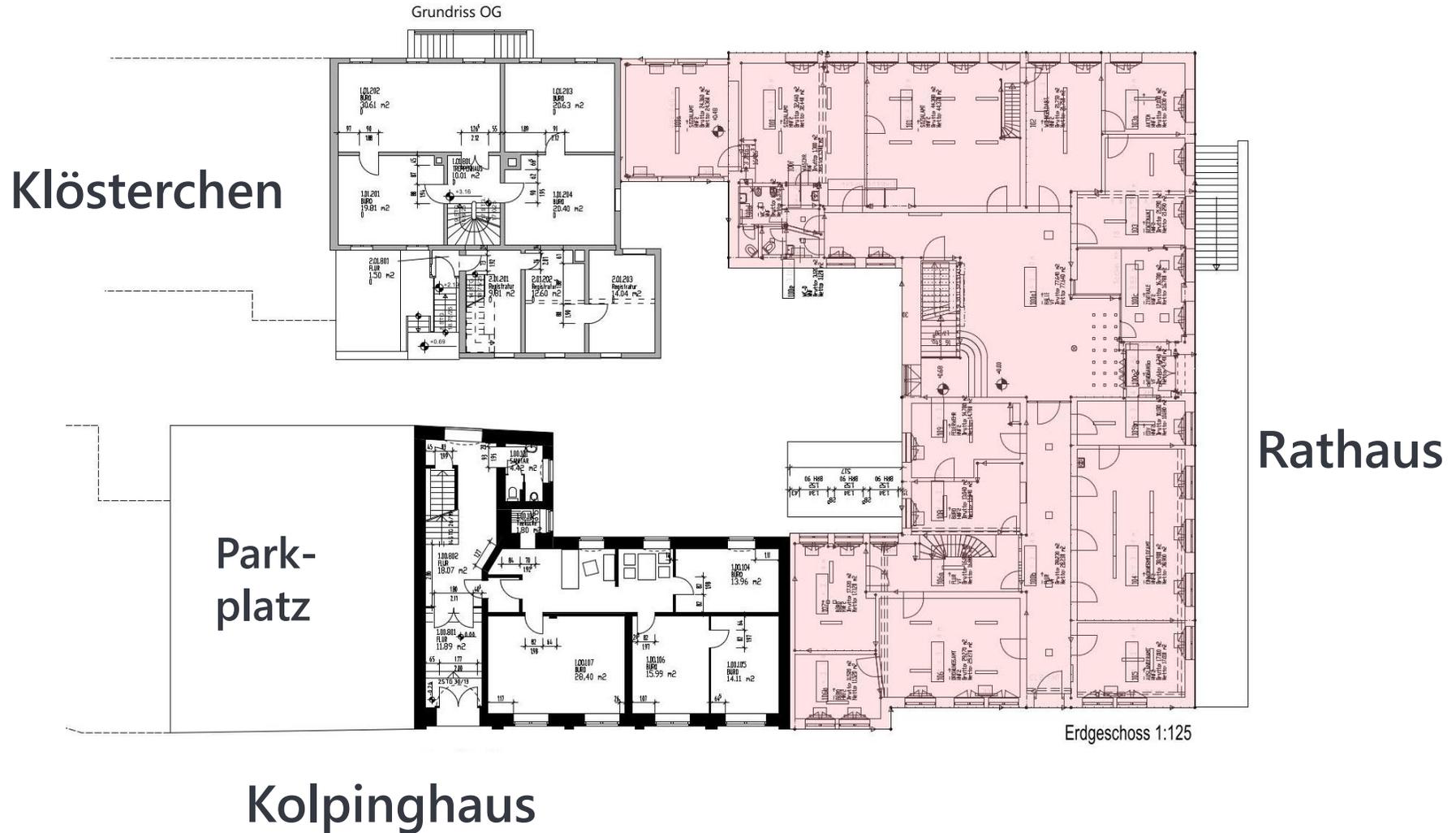
Variante	Nutzungsart	Soll-Fläche*	Fläche Zielbelegung *				Differenz *
			Bestand	Umbau / Erweiterung	Neubau	Anmietung	
1 Sanierung [Ist-Belegung] <u>ohne</u> Umbau/Erweiterung <u>ohne</u> Belegungsänderung	Verwaltung	3.730	2.850	-	-	-	- 880
	Bibliothek	400	200	-	-	-	- 200
	Jugendzentrum	360	150	-	-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

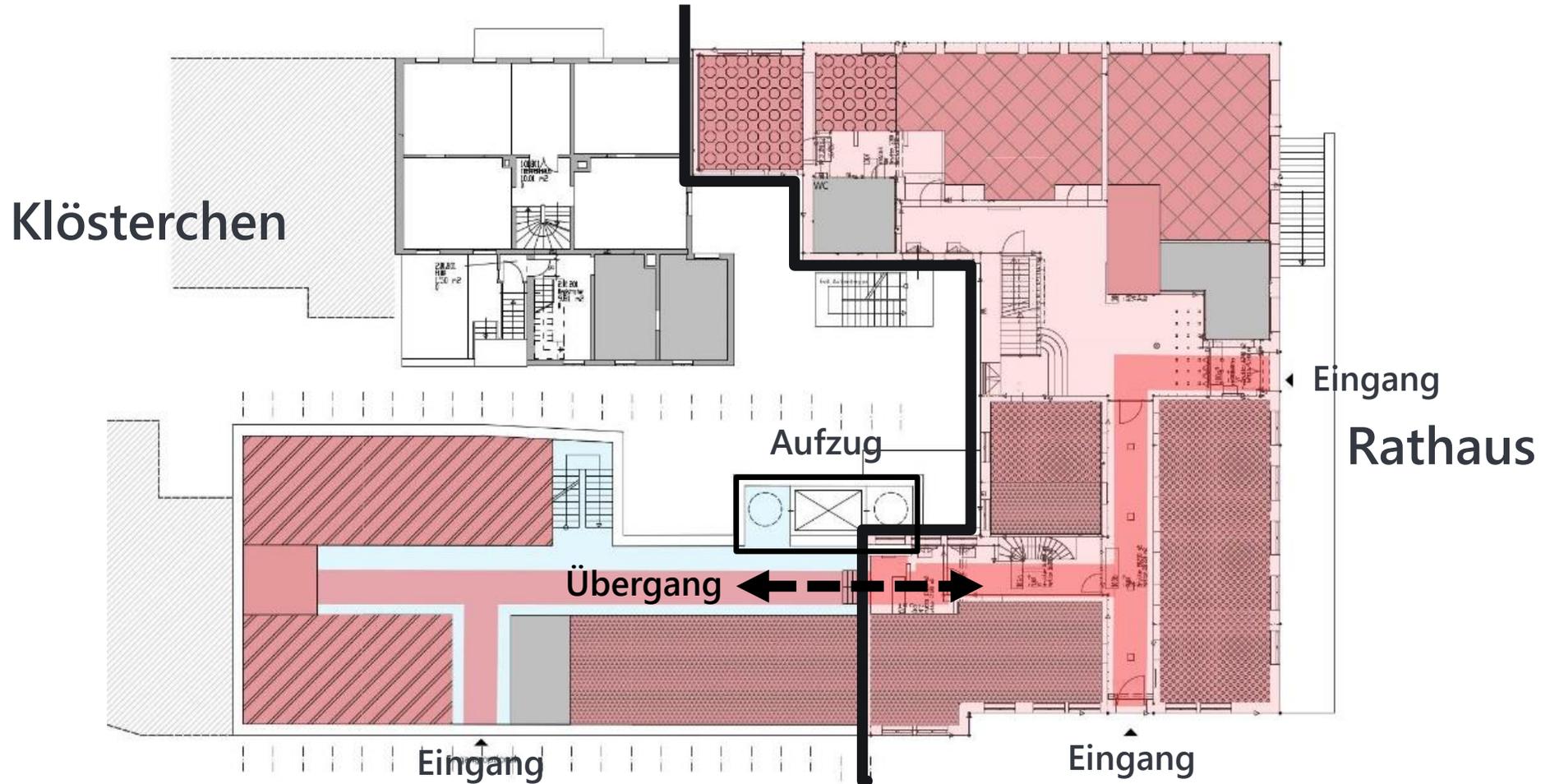


4. Layout-Planung

Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen

Variante 3 – Konzept Neubau Kolpinghaus

Grundriss Erdgeschoss



Neubau Kolpinghaus

4. Layout-Planung

Standort Marktplatz : Rathaus – Kolpinghaus – Klösterchen

Variante 3



(Untergeschoss) **UG**



(Sockelgeschoss) **SG**



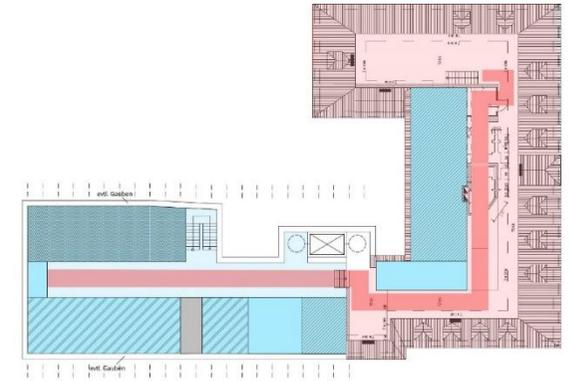
(Erdgeschoss) **EG**



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

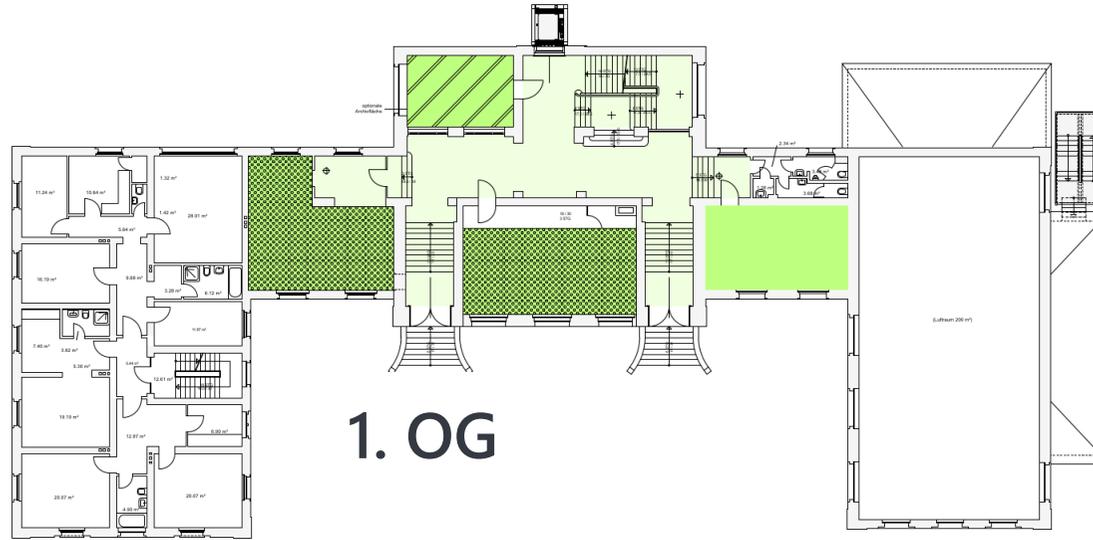


(2. Obergeschoss) **2. OG**

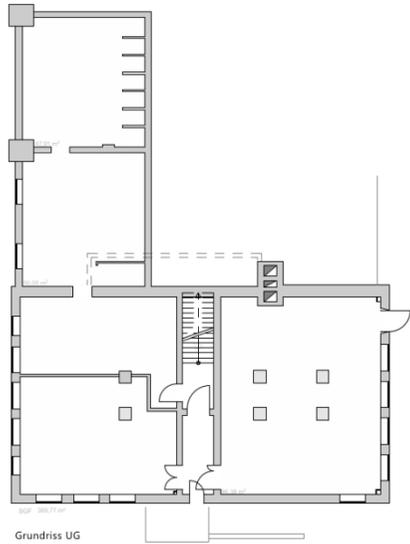


(Dachgeschoss) **DG**

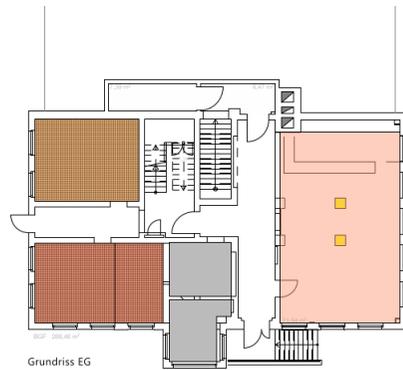
4. Layout-Planung Altes Seminar Variante 3



4. Layout-Planung Jugendamt Variante 3



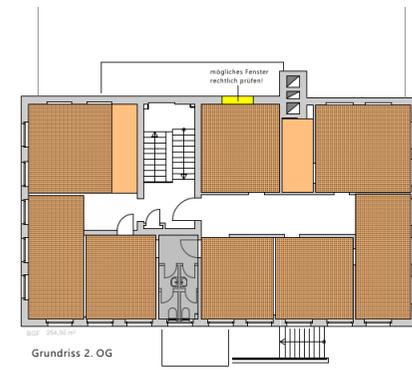
UG



EG

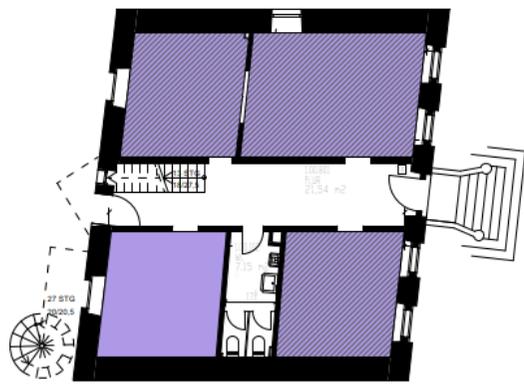


1. OG

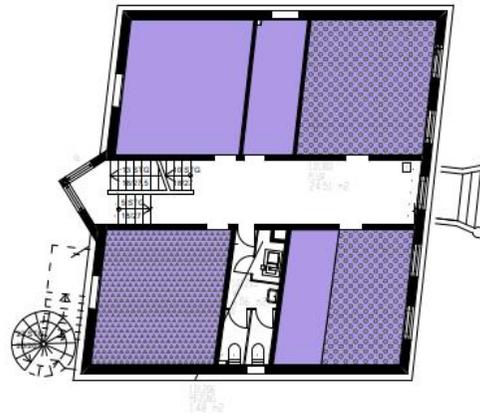


2. OG

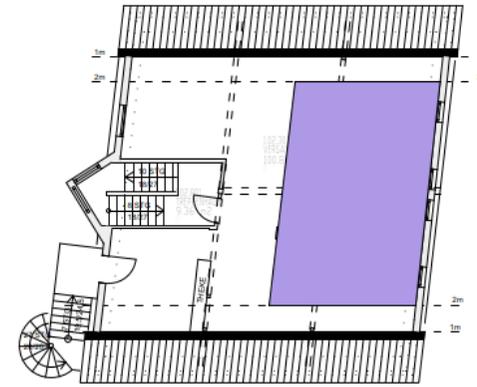
4. Layout-Planung
Altes Stadthaus
Variante 3



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	
baul. Abfolge	Gebäude										
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	
							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
baul. Abfolge	Gebäude									
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 4 – Neubau

Variante 4 - Neubau Stadtverwaltung

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	
baul. Abfolge	Gebäude										
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	
Variante 1 - Sanierung der Bestandsgebäude										
1	Bestandsgebäude, Rathaus (inkl. Ratskeller)	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 €
		Gesamtkosten (indiziert, brutto)				189.061 €	198.962 €	200.364 €	419.986 €	422.232 €
		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	Bestandsgebäude, Altes Stadthaus	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 €			
		Gesamtkosten (indiziert, brutto)				20.486 €	25.462 €	40.434 €	53.618 €	53.850 €
		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	Bestandsgebäude, Altes Seminar	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 €
Gesamtkosten (indiziert, brutto)						298.568 €	313.864 €	458.789 €	605.833 €	607.123 €
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
Gesamtkosten (nominal, indiziert, brutto)					659.335 €	690.685 €	974.125 €	1.441.554 €	1.457.777 €	
Barwert			1,21%		651.452 €	674.269 €	939.603 €	1.373.843 €	1.372.695 €	

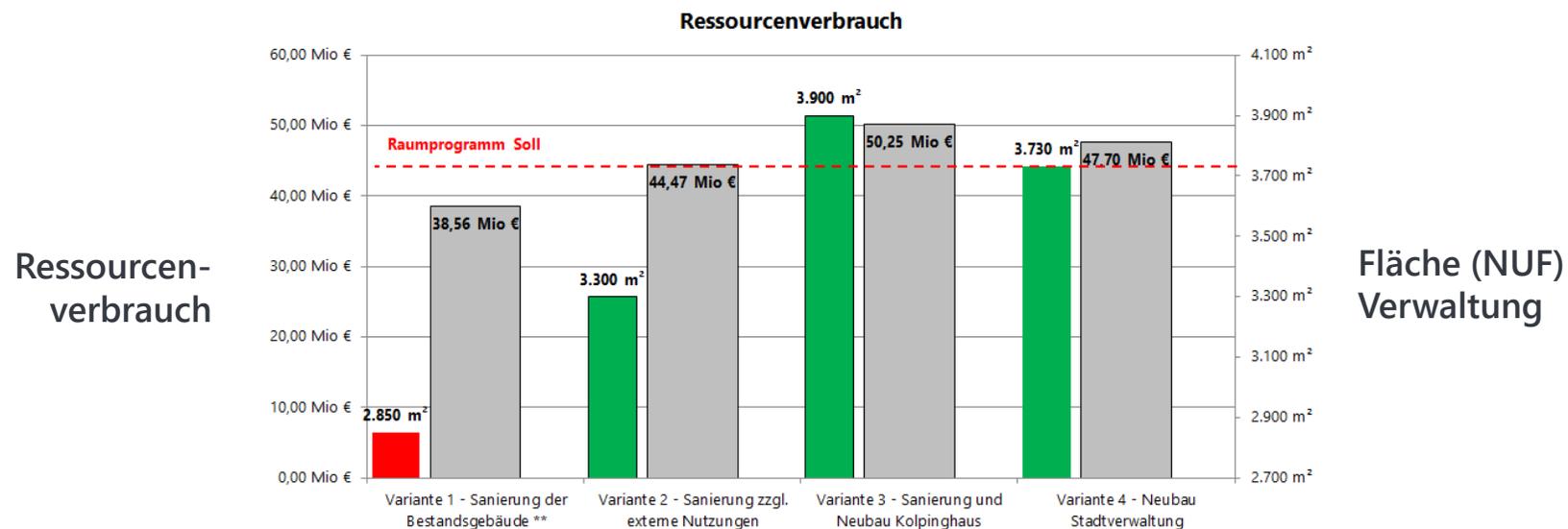
6. Verwaltungsstandorte Wipperfürth

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Berechnungsergebnisse

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2044	offener Finanzierungsbetrag 31.12.2044	Ressourcenverbrauch	Fläche Verwaltung* [NUF] (Soll: 3.730 m 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



Qualitative Bewertung der Varianten

- Variante 1 Unterschreitung Raumprogramm um 1.290 m² ➔ nicht
keine barrierefreie Erschließung zusätzlich zukunftsfähig

- Variante 2 Unterschreitung Raumprogramm um 430 m²
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