

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### Eigenumsetzung Wissensburg gegenüber Alternativvariante (Anmietungen gem. Angebote aus dem IBV)

#### Finanzierung

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) werden derzeit mit 11,79 Mio.€ angesetzt.

Darauf werden ISEK-Fördermittel in Höhe von 6,125 Mio. € zugeordnet.

#### Nutzwertanalyse

Um den unterschiedlichen Nutzen zweier Varianten vergleichbar zu machen, werden den Varianten bzw. den Unterprojekten Nutzenwerte zugeordnet.

<u>Unterprojekte</u>	Nutzwert	Nutzwert
	integr. Projekt Wissensburg	bei verkleinerter Einzelumsetzung
<b>Stadtbibliothek</b>	40	36
<b>Interkulturforum</b>	4	0
<b>Archiv / Kreisarchiv / Museum</b>	34	30
<b>Theaterbereich</b> Theaterkasse (EG), Theater-Intendanz / -pädagogik usw.	7	-
<b>allgemeine Büros</b>	-	4
<b>öffentliches WC</b>	3	3
<b>Tiefgarage / Lagerräume</b>	5	0
<b>Gesamtnutzenzuwachs</b> (Innenstadtaufwertung, Synergiepotentiale)	7	0
	100	73

Bei dieser Wertetabelle wird vor allem deutlich, dass die Wissensburg die mit dem ISEK-Programm beabsichtigte Aufwertung der Innenstadt verwirklicht. Dieser Effekt wird bei Einzelumsetzung kaum nennenswert sein.

#### Datengrundlage

Die laufenden Betriebskosten wurden anhand der IST-Kosten des Begegnungszentrums "Sprotte" hochgerechnet.

Der Grundsteuerbetrag entspricht der aktuellen Veranlagung.

Als allgemeine Inflationsrate wurde 1,5 % angenommen. Die Diskontierung der zukünftigen Zahlungen erfolgt gleichlautend mit 1,5 %. Vereinfacht ergibt sich bei Inflationierung und Diskontierung ein gleichbleibender Wert.

Die Verwaltungskosten wurden anhand des bisher üblichen Verteilungsmaßstabes des FB-8 hochgerechnet.

Alle 15 Jahre ist eine große Instandhaltung am Objekt zur Werterhaltung vorgesehen.

Als Betrachtungszeitraum wurden 30 Jahre gewählt. Innerhalb dieses Zeitraumes sollte eine signifikante Vergleichbarkeit möglich sein. Auch das aufgenommene Darlehen wird dann vollständig getilgt sein. Nach Ablauf von 30 Jahren verbleibt bei einer zugrunde liegenden Nutzungsdauer von 90 Jahren ein zu berücksichtigender Restwert von 67,78 % der Anschaffungs-/herstellkosten. Mit einem Sicherheitsabschlag werden in der Wibe jedoch 60 % der AHK angesetzt. Dies ist ein vertretbarer Wert, da sowohl Archiv als auch Bibliothek dauerhaft als städtische Aufgaben wahrzunehmen sind und auch in 30 Jahren ein zentrales Gebäude dafür benötigt wird. Wertzuwachs der Immobilie und Diskontierungssatz werden vereinfachend gleichgesetzt (je 1,5 %).

#### Anmietung

Für die Anmietung eines veredelten Rohbaus in innerstädtischer Lage sind nach IBV 9,8 € / m<sup>2</sup> anzusetzen.

Spezielle Umbaukosten zur konkreten Nutzung und die Einrichtungskosten sind vom Mieter aufzubringen. Im Falle der Bibliothek liegen keine konkreten Angebote für eine Anmietung vor. Mutmaßlich kann bei Anmietung im Bereich des städtischen Sanierungsgebietes mit Fördermitteln für notwendige Umbauten bzw. der Erstausrüstung gerechnet werden.