

Gartenstadt Haan
Kaiserstraße 85, 42781 Haan



GARTENSTADTHAAN

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan

Überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Ergebnisbericht



Dortmund 04.03.2024
10-20011
V3.2-20221001

assmann GmbH
Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Fon 0231.75445.0
Fax 0231.756010
info@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com
AG Dortmund HRB 3836
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann architekten GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann

assmann frankfurt GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

assmann münster GmbH
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Ralf Uennigmann
Dipl.-Ing. Arch. Eric Olaf Bruske
Dipl.-Ing. Christian Cramer
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
2.	Ausgangssituation.....	4
2.1.	Übersicht der genutzten Verwaltungsstandorte.....	5
3.	Bestandsbeurteilung	6
3.1.	Systematik.....	6
3.2.	Definition der Zustandsklassifizierung.....	7
3.3.	Ergebnisse der Bestandsbeurteilung.....	8
4.	Wirtschaftlichkeitsvergleich	8
4.1.	Methodik.....	8
4.2.	Rahmenparameter für den Wirtschaftlichkeitsvergleich.....	9
4.3.	Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches	11
5.	Variantenbetrachtung.....	13
5.1.	Allgemeines.....	13
5.2.	Variante0) Sanierung des Bestands.....	14
5.3.	Variante 1) Neubau Haus 1-3.....	17
5.4.	Variante 2) Neubau Haus 1-2.....	22
6.	Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	27
6.1.	Hauptbetrachtung	27
6.2.	Ergebnisse im Einzelnen.....	28
6.3.	Gesamtergebnis.....	32

Anlagen

- A.01 Flächenaufstellung Varianten
- A.02 Grob Ablaufplan
- A.03 Sanierungskostenrahmen Kaiserstraße 85 Variante 0
- A.04 Sanierungskostenrahmen Kaiserstraße 85 Variante 1 und 2
- A.05 Sanierungskostenrahmen Alleestraße 8
- A.06 Sanierungskostenrahmen Dieker Straße 49
- A.07 Kostenentwicklung Neubau (Unterlage Projektsteuerung)
- A.08 Flächenreduzierungen Neubau
- A.09 Flächenmessung Grundstücksveräußerungen
- A.10 Eingabewerte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- A.11 Abzinsungstabellen
- A.12 Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- A.13 Ergebnisübersicht Haupt- und Nebenbetrachtungen
- A.14 Ergebnisübersicht Managementblatt

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Baukostensteigerungen der letzten Jahre sorgten dafür, dass die prognostizierten Kosten deutlich die beschlossenen Budgets für das Rathausprojekt (Neubau von Haus 1-3) am designierten Standort westlich des neuen Markts überschreiten. Vor diesem Hintergrund konnte in der SPUBA-Sitzung am 21.09.2023 keine Freigabe der vorgestellten Vorplanung beschlossen werden.

Um die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens Haus 1-3 auf Grundlage der veränderten Rahmenbedingungen zu überprüfen, wurde die Assmann Gruppe mit der Neuauflage des Wirtschaftlichkeitsvergleichs von 2018 beauftragt.

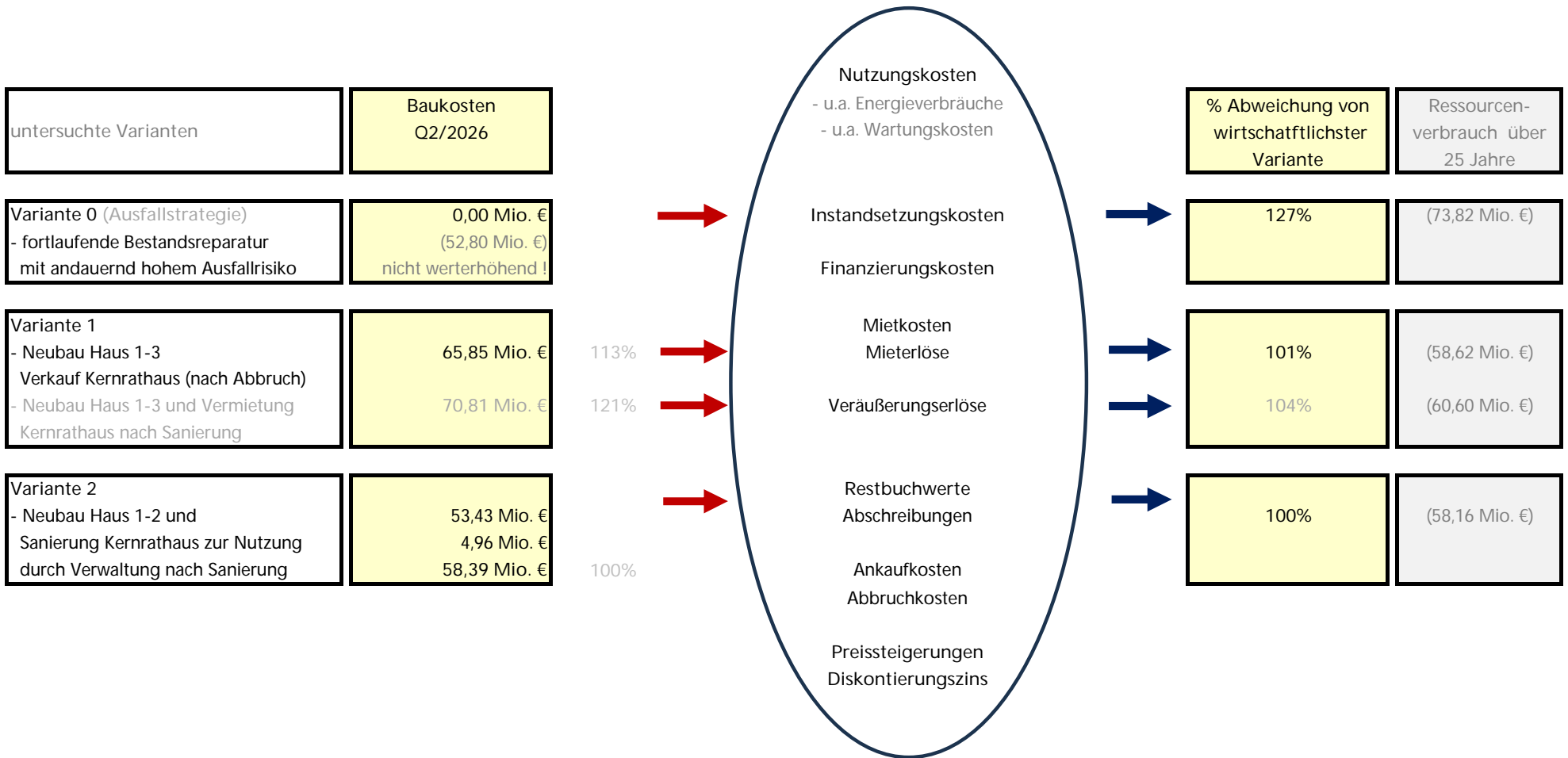
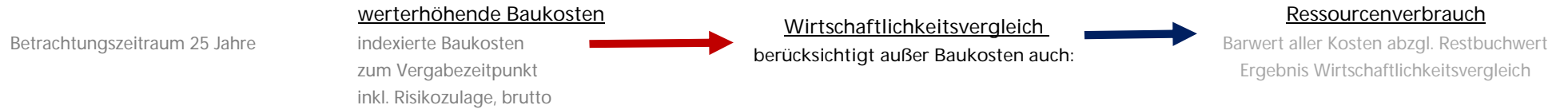
In diesem Untersuchungsrahmen wurde ein Vergleich nachstehender drei Varianten erfolgen.

- Variante 0 – Sanierung des Bestands
- Variante 1 – Neubau Haus 1, Haus 2, Haus 3
- Variante 2 – Neubau Haus 1, Haus 2

Die Betrachtung aller möglichen Kombinationen aus den definierten Varianten mit ihren jeweiligen Nebenbetrachtungen zeigt, dass die Variante 2, der Neubau von Haus 1-2 in Verbindung mit einer Kernsanierung des historischen Rathauses und dessen anschließende Nutzung für die Verwaltung die wirtschaftlich vorteilhafteste Handlungsvariante darstellt.

In der Gesamtschau spricht aus rein wirtschaftlicher Sicht im Ergebnis der Überprüfung der Wirtschaftlichkeitssuchung aus dem Jahr 2018 mit den aktuellen Rahmenbedingungen des Projekts alles für eine Entscheidung zu Gunsten der Variante 2, dem Neubau von Haus 1 und Haus 2 in Verbindung mit der Sanierung des historischen Kernrathauses und dessen anschließender Nutzung durch die Stadtverwaltung.

In der Überprüfung der bereits 2018 durchgeführten Untersuchung mit dem nun gegebenen Rahmenbedingungen stellt sich unverändert ein Rathausneubau als deutlich vorteilhaft gegenüber der Weiterführung der bestehenden Unterbringung dar. Eine differenzierte Betrachtung inwieweit das historische Rathaus nach Sanierung vermietet oder durch die Stadtverwaltung genutzt wird wurde zum damaligen Zeitpunkt auftragsgemäß nicht geführt.



Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan

überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

25-Jahresbetrachtung der Varianten

Ergebnisübersicht Haupt- und Nebenbetrachtungen

	Barwert	Restbuchwert	Restschuld	Ressourcenverbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	108%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	111%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	101%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	104%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				

2. Ausgangssituation

Die Verwaltung der Stadt Haan umfasst mittlerweile ca. 237 Arbeitsplätze, die verteilt auf mehrere innerstädtische im Eigentum befindliche sowie angemietete Gebäude untergebracht sind. Durch eine Zentralisierung sollen alle Organisationseinheiten der Stadtverwaltung funktionsoptimiert in einem Neubau zusammengeführt werden.

Zu diesem Ergebnis kamen die von assmann erstellten Machbarkeitsstudien aus den Jahren 2017 und 2018, welches anschließend politisch beschlossen wurde.

Die Baukostensteigerungen der letzten Jahre sorgten dafür, dass die prognostizierten Kosten deutlich die beschlossenen Budgets überschritten. Somit konnte in der SPUBA-Sitzung am 21.09.2023 keine Freigabe der vorgestellten Vorplanung beschlossen werden. Um die Machbarkeit des Neubauvorhabens Haus 1-3 erneut zu untersuchen, wurde die assmann gruppe mit der Neuaufgabe des Wirtschaftlichkeitsvergleichs von 2018 beauftragt, der unter Berücksichtigung der aktuellen Planungs- und Kostenstände, sowie den derzeitigen baulichen Zuständen der Bestandsgebäude die Wirtschaftlichkeit der Umsetzungsvarianten überprüfend beleuchten soll.

In diesem Untersuchungsrahmen soll nun ein Vergleich nachstehender drei Varianten erfolgen.

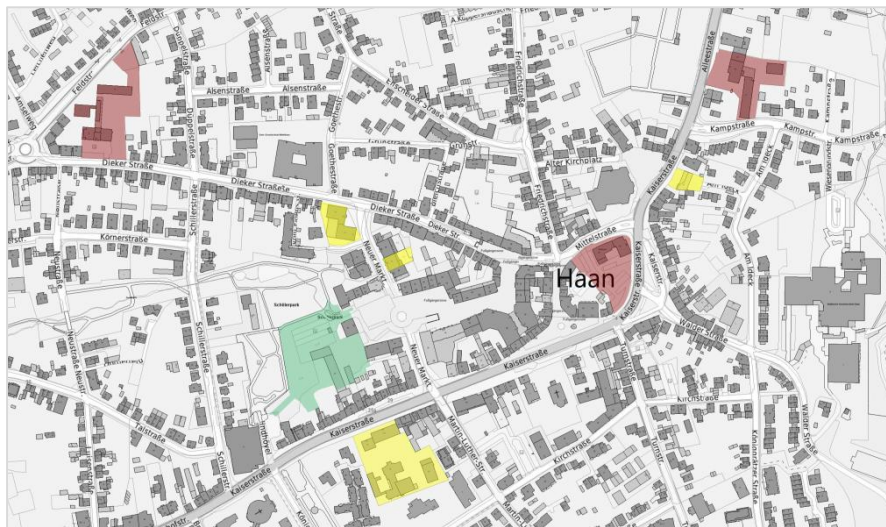
- Variante 0 – Sanierung des Bestands
- Variante 1 – Neubau Haus 1, Haus 2, Haus 3
- Variante 2 – Neubau Haus 1, Haus 2

Eine ausführliche Darstellung der Varianten findet sich in Anlage 01.

2.1. Übersicht der genutzten Verwaltungsstandorte

Die aktuell von der Stadtverwaltung und der Volkshochschule genutzten Gebäude verteilen sich auf das Stadtgebiet von Haan an drei Hauptstandorten:

Die Bestandsgebäude bieten keine ausreichenden Flächen, um die gesamte Verwaltung an einem Standort unterzubringen, wodurch zusätzliche externe Flächen angemietet wurden (gelb). Zudem weisen die Bestandsgebäude (Eigentum, rot) aufgrund ihres Alters und ihres Zustandes einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit werden aktuell in keinem der genutzten Gebäude erfüllt.



- A: Rathaus, Kaiserstraße 85

Am Standort Kaiserstraße 85 befinden sich das historische, denkmalgeschützte Rathaus sowie der Rathausanbau. Das Gebäude wird vorrangig als Verwaltungsgebäude genutzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Haan

- B: Verwaltungsgebäude, Alleestraße 8

Am Standort Alleestraße 8 befindet sich ein Verwaltungsgebäude der Stadt, bestehend aus einem Altbau- und einem Anbautrakt. Das Gebäude wird als Verwaltungsgebäude genutzt.

Neben den Verwaltungsgebäuden in der Kaiserstraße 85 und der Alleestraße 8 ist die Stadtverwaltung aktuell in weiteren kleineren Anmietungen untergebracht. Ebenso wird ein Kellerraum des Hallenbadstandorts als Archiv genutzt.

- C: Volkshochschule, Dieker Straße 49

Bei dem Gebäude am Standort Dieker Straße 49 handelt es sich um ein ehemaliges Schulgebäude, das aktuell ausschließlich von der Volkshochschule genutzt wird.

- D: fremdangemietet Flächen

Neben den vorgenannten im Eigentum befindlichen Verwaltungsstandorten mietet die Stadt Haan derzeit weitere externe Flächen an, um den derzeitigen Flächenbedarf abzudecken.

3. Bestandsbeurteilung

3.1. Systematik

Die technische Bauzustandserfassung aus dem Jahre 2017 wurde durch erneute Ortsbegehungen im Januar 2024 hinsichtlich Ihrer Aktualität überprüft und ergänzt. Das Ziel der Bestandsbeurteilung ist es, die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu ermitteln, die für den Weiterbetrieb der Gebäude bis zum Ende des Betrachtungszeitraums der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von 25 Jahren notwendig sind.

Die Beurteilung des baulichen und technischen Zustandes für die aufgeführten Verwaltungsgebäude erfolgte durch örtliche Inaugenscheinnahme. Die Aufbereitung und Fortschreibung der vor Ort ermittelten Inhalte erfolgt in tabellarischer Form gemäß der Kostenstruktur nach DIN 276 mit dem Kostenstand Dezember 2023.

Die folgenden Gebäude wurden im Rahmen der damaligen Bestandsbeurteilung erfasst und am 18.01.2024 erneut durch die zuständigen Fachingenieure der assmann GmbH begutachtet.

- Rathaus Kaiserstraße 85
- Verwaltungsgebäude Alleestraße 8
- Volkshochschule Dieker Straße 49

3.2. Definition der Zustandsklassifizierung

Jedes dokumentierte Bauteil und jedes gebäudetechnische Gewerk wird in seinem Zustand beschrieben und dabei durch die Eingruppierung in Zustandsklassen von A bis E hinsichtlich des Sanierungsanfordernisses beurteilt.

Dieser Beurteilung liegt das nachfolgende Bewertungsraster zugrunde, welches sich durch langjährige Erfahrungen als praktikabel erwiesen hat:

Zustand	Definition/ Zustand	Frist für Maßnahmen
A	neuwertig	keine Maßnahmen
B	altersbedingte Abnutzung ohne Qualitätseinbuße	langfristig (> 5 – 15 Jahre)
C	altersbedingte Abnutzung mit Sanierungsempfehlung	mittelfristig (bis 5 Jahre)
D	Sanierung unwirtschaftlich, Tendenz zur Erneuerung	mittelfristig (bis 5 Jahre)
E	erneuerungsbedürftig	kurzfristig (< 2 Jahre)

(B) Altersbedingte Abnutzung ohne Qualitätseinbuße (Zeitraum langfristig, > 5 bis 15 Jahre) bedeutet, dass lediglich Schönheitsreparaturen notwendig sind bzw. Maßnahmen wie z.B. Anstricharbeiten im Rahmen der laufenden Unterhaltung erfolgen.

(C) Altersbedingte Abnutzung mit Instandsetzungsempfehlung (Zeitraum mittelfristig, bis 5 Jahre) impliziert, dass Konstruktionen, Oberflächen oder Anlagen durch Instandsetzung mittel- bis langfristig betriebsbereit wiederherzustellen sind.

(D) Instandsetzung unwirtschaftlich, Tendenz zur Erneuerung (Zeitraum mittelfristig, bis 5 Jahre) meint, dass Bauteile oder Anlagen nur durch Ersatz oder komplette Erneuerung einen langfristigen Betrieb sicherstellen.

(E) als erneuerungsbedürftig sind solche Bauteile, Ausbauten oder Anlagen einzustufen, die umgehend (Zeitraum kurzfristig, < 2 Jahre) auszutauschen bzw. zu ersetzen sind. Dies gilt insbesondere für die Feststellung sicherheitsrelevanter Mängel. Aus diesem Grund werden Mängel des baulichen und technischen Brandschutzes grundsätzlich mit (E) bewertet. So kann es z.B. aus Gründen des baulichen Brandschutzes notwendig sein, ein an sich neuwertiges Bauteil dennoch umgehend auszutauschen. In einem solchen Fall wird der Zustand ebenfalls als erneuerungsbedürftig (E) eingestuft.

3.3. Ergebnisse der Bestandsbeurteilung

Der Zustand der Bestandsgebäude hat sich im Vergleich zur Erfassung von 2017 erwartungsgemäß verschlechtert. Die Gebäude sind entsprechend Ihrer Nutzung gealtert. Angesichts der Neubauplanungen wurden außer Kleinmaßnahmen keine Instandsetzungen durchgeführt.

Die Zustandsklassifizierung wurde dementsprechend „nach vorne“ verschoben, d.h. gewerkbezogene Sanierungsmaßnahmen, die 2018 beispielsweise, als „C“ (mittelfristig) klassifiziert wurden, sind nun mit „E“ (kurzfristig) als erneuerungsbedürftig deklariert wurden. Die Kostenverschiebung innerhalb der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verdeutlicht diese Kostenverschiebung und gleichzeitige Kostenerhöhung durch die signifikante Baukostensteigerungen der vergangenen 5 Jahre.

4. Wirtschaftlichkeitsvergleich

4.1. Methodik

Das vorliegende Gutachten orientiert sich hinsichtlich der Methodik des Wirtschaftlichkeitsvergleiches am Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF“ (Neues Kommunales Finanzmanagement) aus Januar 2014 (WU-NKF-Systematik).

Somit findet neben einer investiven und konsumtiven Betrachtung auch eine Betrachtung des Ressourcenverbrauchs der Varianten statt. Der sogenannte Ressourcenverbrauch berücksichtigt die in den Varianten geschaffenen bzw. „vernichteten“ Werte: Es werden die bilanziellen Parameter Gebäuderestwert und verbleibende Restnutzungsdauer den in den einzelnen Varianten resultierenden Kosten gegenübergestellt.

Auf die Verwendung des WU-NKF-Excel-Tools wurde bewusst verzichtet, da in allen Realisierungsvarianten eine Vielzahl von Gebäuden zu betrachten ist. Diese Anforderung wird jedoch von dem WU-NKF-Excel-Tool nicht hinreichend genau abgebildet.

Aufbau und Gestaltung der Berechnungstabelle basiert auf der Ausarbeitung von 2018 „Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan“. Die Beibehaltung der selben Methodik der Untersuchung aus dem Jahr 2018 in der jetzt 2023/2024 durchgeführten Überprüfung ist entscheidend, um festzustellen, inwieweit aus den zwischenzeitlich veränderten Eingangsdaten und Varianteninhalten eine Verschiebung der Entscheidungsgrundlage hervorgeht.

Betont werden muss im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches, dass es sich lediglich um eine Vergleichsrechnung handelt. Die absoluten Werte können nur nach Überprüfung und Ergänzung um weitere Kostenkomponenten im Rahmen der Haushaltsplanung verwendet werden.

4.2. Rahmenparameter für den Wirtschaftlichkeitsvergleich

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich wurde für die drei betrachteten Varianten ebenso wie 2018 mit einem 25-jährigen Betrachtungshorizont vorgenommen. Dieser beginnt mit Baubeginn im Jahre 2027 und läuft bis ins Jahr 2051. Die Berechnungstabelle weist das Jahr 2023 als Basisjahr und Startpunkt der Indexierung aus. Diskontierungszeitpunkt ist das Jahr 2027.

Hervorzuheben ist, dass der betriebswirtschaftliche/ bilanzielle Blickwinkel auf die Immobilien in wichtigen Bereichen von einer technischen/ immobilienwirtschaftlichen Sicht deutlich abweicht: Technische Nutzungsdauern decken sich nicht mit den kommunalen Abschreibungstabellen, Investitionen und Instandhaltung sind – zumindest in der praktischen Umsetzung – unterschiedlich definiert (vgl. Leitfaden: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau, Januar 2014, Seite 11).

Diese Problematik wird in besonderem Maße in der Variante 0 „0-Variante“ offensichtlich:

Keines der aktuell genutzten Verwaltungsgebäude weist noch eine Restnutzungsdauer von mehr als 15 Jahren auf (Bilanzstichtag 31.12.2023). Somit werden alle Gebäude im Verlauf des 25-jährigen Betrachtungszeitraumes vollständig abgeschrieben sein.

Das Gebäude in der Dieker Straße 45 weist bereits zum Bilanzstichtag 31.12.2023 einen Buchwert von 0,00 € sowie eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren auf. Wirtschaftlich betrachtet ist dieses Gebäude bereits jetzt abgeschrieben.

Die in der Variante 0 berücksichtigte aktuelle und auch zukünftige Nutzung bewirkt im Wirtschaftlichkeitsvergleich gemäß WU-NKF-Systematik jedoch, dass der Werteverzehr nicht mehr richtig abgebildet werden kann.

Der zukünftige Funktionsausfall von Teilkomponenten des Gebäudes und der technischen Ausrüstung sind nicht auszuschließen. Die Risiken des Weiterbetriebes und die monetären Auswirkungen sind nicht im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleiches abbildbar.

Aufgrund dieser Problematik muss nochmals betont werden, dass es sich bei der Variante 0 weiterhin um eine Vergleichsvariante mit einem sehr hohen Ausfallrisikopotenzial handelt.

Um eine zukünftige Preissteigerung bei den betrachteten Kosten- und Erlösbestandteilen zu berücksichtigen, wurden die jeweiligen Kosten mit Preissteigerungsraten fortgeschrieben. Die folgenden Rechenparameter wurden für den Wirtschaftlichkeitsvergleich aktualisiert auf die überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2023/2024 berücksichtigt:

Berechnungsparameter	Wert	Quelle
Diskontierungszinssatz	2,50 % p.a.	Deutsche Bundesbank; Zinsstrukturkurve
Diskontierungszeitpunkt	01.01.2027	Festlegung
Finanzierungszinssatz	3,50 % p.a.	Kommunalkredit; Laufzeit 25 Jahre
Preisindex Baukosten	4,00 % p.a.	Statistisches Bundesamt
Preisindex Betriebskosten	2,53 % p.a.	Statistisches Bundesamt
Preisindex Erlöse	2,53 % p.a.	Statistisches Bundesamt

4.3. Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleiches

Bei dem vorliegenden Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden zunächst alle anfallenden Kosten und Erlöse innerhalb des festgelegten Betrachtungszeitraumes von 25 Jahren erfasst. Neben der Kosten- bzw. Erlöshöhe spielt die Zuordnung zu einem konkreten Datum eine wichtige Rolle.

Parallel wurde für jedes Gebäude und jedes Betrachtungsjahr die aus den Abschreibungen und den aktivierbaren Investitionskosten resultierende Buchwertentwicklung sowie die Restnutzungsdauer ermittelt. Beachtet werden muss hierbei ergänzend, dass bei dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken sowohl Abbruchkosten als auch Sonderabschreibungen berücksichtigt werden.

Nach dieser Ermittlung wurde der Kapitalwert jeder einzelnen Kosten- und Erlös Komponente berechnet. Dieses mehrstufige Verfahren erfolgt mittels einer Abzinsungstabelle. Für die Ermittlung des Kapitalwertes je Variante wurde jeweils eine Abzinsungstabelle aufgestellt. Diese enthält untereinander in Zeilen alle Gebäude der jeweiligen Variante. Für jedes der 25 Betrachtungsjahre wurden die Kosten und Erlöse sowie die Buchwertentwicklung der einzelnen Gebäude in die entsprechende Spalte eingetragen (vgl. nachfolgende vereinfachte Abbildung).

Ermittlung des Barwertes der Variante "Muster"						
	Betrachtungsjahr	1	2	3	...	25
Gebäude	gebäudespezifische Kosten und Erlöse Bilanzwerte					
	Gebäude 1	Erlöse	...	...	...	...
		Kosten	...	...	...	...
		Bilanzwerte	...	...	...	...
Gebäude 2	Erlöse	...	...	...	...	...
	Kosten	...	...	...	...	...
	Bilanzwerte	...	...	...	...	...
Gebäude 3	Erlöse	...	...	...	...	...
	Kosten	...	...	...	...	...
	Bilanzwerte	...	...	...	...	...
Gebäude ...	Erlöse	...	...	...	...	...
	Kosten	...	...	...	...	...
	Bilanzwerte	...	...	...	...	...
Auswertung	kumulierte Summe	123.456 €	123.456 €	123.456 €	...	123.456 €
	Barwert der Jahressummen	118.936 €	114.582 €	110.388 €	...	48.594 €
	Gesamtbarwert der Alternative	XX,X Mio. €				

Für die Ermittlung des Kapitalwertes werden alle Kosten jeweils jahres-
endfällig betrachtet. Für jede Variante wurde ein Kapitalwert bestimmt.

In dem letzten Berechnungsschritt wird der Ressourcenverbrauch als
Differenz aus Restbuchwert zum Betrachtungsende und Kapitalwert al-
ler Kosten- und Erlösbestandteile ermittelt.

Die detaillierte Eingabetabelle für den Wirtschaftlichkeitsvergleich mit
sämtlichen Eingabewerten ist in Anlage 10 abgebildet. Die Abzin-
sungstabellen der einzelnen Varianten sind in Anlage 11 abgebildet.

5. Variantenbetrachtung

5.1. Allgemeines

In den nachfolgenden Kapiteln werden die im Wirtschaftlichkeitsvergleich berücksichtigten Annahmen erläutert. Dabei werden nicht nur die baulich-technischen Realisierungsabfolgen, sondern auch die Vermögensauswirkungen der drei Varianten beschrieben.

Es werden die Kosten- und Erlösbestandteile berücksichtigt, die sich zwischen den beiden Varianten entweder in ihrer Höhe oder aber dem zeitlichen Auftreten unterscheiden.

Neben den Baukosten (Investitionsmaßnahmen) wurden ebenso die Betriebskosten der Varianten mitberücksichtigt (*Anders als die Definition der DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“ werden in dem vorliegenden Gutachten unter dem Begriff Betriebskosten sowohl die verbrauchsabhängigen Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten zusammengefasst*).

Entsprechend der Aufgabenstellung wurden im Interesse der Vergleichbarkeit keine aktuellen Betriebskosten abgefragt, sondern die vorliegenden Betriebskosten auf den Kostenstand 2024 indiziert. Somit sind weiterhin keine Personalkosten, z.B. für Objektmanagementleistungen, berücksichtigt. Die Neubaukosten orientieren sich an aktuellen Kostenbenchmarks.

Die baulichen Maßnahmen in allen Varianten und die damit anzusetzenden aktivierungsfähigen Investitionen haben Auswirkungen auf die Restnutzungsdauern und Buchwerte der betrachteten Gebäude. In Variante 1 und 2 wurde berücksichtigt, dass nicht mehr genutzte Gebäude abgebrochen und die Grundstücke verkauft werden. Die bilanziellen Auswirkungen werden für die Varianten ebenso beschrieben und nachfolgend im Wirtschaftlichkeitsvergleich berücksichtigt.

Die zukünftig genutzten Flächen zur Unterbringung der Stadtverwaltung sind in Anlage 01 als Gesamtübersicht der betrachteten Gebäude abgebildet.

Zur zutreffenden Abbildung der politischen Beschlusslage und zur Sicherstellung der inhaltlichen Vergleichbarkeit wurden in der überprüfenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2023/2024 die Unterscheidung zwischen Hauptvarianten und Nebenbetrachtungen eingeführt.

5.2. Variante0) Sanierung des Bestands

5.2.1. Grundsätzliche Eigenschaften

In dieser Vergleichsvariante wurden die resultierenden Kosten und auch der Werteverzehr prognostiziert, den ein Weiterbetrieb der Bestandsgebäude ohne kernsanierende Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen hervorrufen würde.

Es findet keine Zentralisierung der Verwaltung statt; auch eine Unterbringung des zukünftigen Arbeitsplatzbedarfes kann weiterhin nur unter Anmietung zusätzlicher Büroflächen stattfinden.

Aufgrund des Zustandes der Bestandsgebäude und aufgrund von funktionalen Mängeln im Bereich der Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur energetischen Verbesserung ergeben sich in dieser Variante die in Anlage 03 bis 06 genannten Instandsetzungskosten über den gesamten 25-jährigen Betrachtungshorizont.

Trotz dieser Maßnahmen kann nicht gewährleistet werden, dass die Funktionsfähigkeit von Teilkomponenten und Verkehrssicherheit über einen Zeitraum von 25 Jahren gegeben ist.

Die Variante 0 dient somit lediglich als monetärer Vergleichsmaßstab für die Neubauvarianten! Eine Entscheidung zur Durchführung dieser Variante muss aus baulich-technischer als auch wirtschaftlicher Sicht kategorisch abgelehnt werden.

5.2.2. Betrachtete Standorte

Bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit und der Verkehrssicherheit der drei Bestandsgebäude

- Kaiserstraße 85,
- Alleestraße 8 und
- Dieker Straße 49

sind entsprechend der Fristigkeiten der Bestandsbeurteilung berücksichtigt.

Die fremdangemieteten Flächen (Angabe Stadt Haan, November 2023) befinden sich an folgenden Adressen:

- Neuer Markt 27-29
- Neuer Markt 52 - Gesundheitsamt

- Kaiserstraße 84
- Kaiserstraße 10-14 (Verwaltungsflächen ehem. LFS)
- Stadtarchiv (im Hallenbad)

5.2.3. Generalablaufplan

In dieser Variante werden entsprechend des Zustandes der Bestandsgebäude (Maßnahmenfristigkeiten entsprechend Bestandsbeurteilung) bauliche Maßnahmen im laufenden Betrieb berücksichtigt. Die grobe Maßnahmenabfolge geht aus Anlage 02 hervor.

5.2.4. Kosten- und Erlösbestandteile

Zu beachten ist in dieser Vergleichsvariante, dass sämtliche berücksichtigte Maßnahmen lediglich konsumtiv zu verstehen sind. Es erfolgt in dieser Variante lediglich eine Erhaltung der Gebäudesubstanz. Dementsprechend sind die Einzelmaßnahmen nicht aktivierungsfähig.

5.2.4.1. Instandsetzungskosten

Aufgrund der vorgefundenen Zustände der Bestandsgebäude ergeben sich die Maßnahmenkategorien E, D, C und B mit unterschiedlichen Fristigkeiten. Da der Betrachtungshorizont im Rahmen der Bestandsbeurteilung lediglich bei 10 Jahren liegt (eine über diesen Zeitraum hinausgehende Prognose ist nicht belastbar), werden die Maßnahmen in dem Gesamtbetrachtungshorizont von 25 Jahren mehrfach berücksichtigt.

Die Maßnahmen der Kategorie E werden in den Jahren 2027 und 2041, die Maßnahmen der Kategorien D und C werden in den Jahren 2031 und 2046 und die Maßnahmen der Kategorie B werden in den Jahren 2036 und 2051 berücksichtigt.

5.2.4.2. Maßnahmen Barrierefreiheit

Für alle Gebäude wurden Maßnahmen zur Erlangung einer Barrierefreiheit, sowie zur Erfüllung eines erhöhten Nachhaltigkeitsanspruchs berücksichtigt. Dieser beinhaltet z.B. einen Fassadenaufbau, der Passivhausqualitäten anstrebt. Zusätzliche Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind in Anlage 03 bis Anlage 06 rot markiert.

5.2.4.3. Betriebskosten

Aufgrund der berücksichtigten Nachhaltigkeitsmaßnahmen ergeben sich geringe Einsparpotentiale bei den Betriebskosten, die nach Durchführung der mittelfristigen Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Für alle Bestandsgebäude erfolgt eine indizierte Fortschreibung der angepassten Ist-Kosten über den 25-jährigen Betrachtungszeitraum. Es wird darauf hingewiesen, dass energetische Ertüchtigungen theoretisch über dem Sanierungsniveau einer klassischen „0-Variante“ (Rückführung in den Ist-Zustand, Gebäudenutzung bis Ende Betrachtungszeitraum) liegen.

5.2.4.4. Mieterlöse

Die Mieterlöse aus der Dieker Straße werden indiziert über den betrachtungszeitraum von 25 Jahren berücksichtigt.

5.2.4.5. Mietkosten

Die jährlichen Mietkosten für externe Verwaltungs- und Lagerflächen (vgl. 4.2.2) werden indiziert über den Betrachtungszeitraum fortgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Mietflächen bis zum Betrachtungsende bestehen bleiben, um den Raumbedarf der Stadtverwaltung annähernd abzudecken.

5.2.4.6. Zuschläge

Aufgrund der Anmietung von zusätzlichen Büroflächen werden Zuschläge für die EDV-Anbindung und funktionale Defizite (Wegstrecken etc.) berücksichtigt.

5.2.4.7. Umzüge

In dieser Variante werden keine Umzugskosten berücksichtigt. Die Fremdanmietungen sind bereits in Nutzung und für die Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Durchführung im laufenden Betrieb angenommen.

5.2.5. Bilanzveränderungen

5.2.5.1. Abschreibungen

Die Bestandsgebäude werden solange planmäßig abgeschrieben, bis ihr Restbuchwert auf 0 gefallen ist.

5.2.5.2. Restnutzungsdauer

Das historische Rathaus und der Rathausanbau werden im Jahr 2038, das Hauptgebäude der Alleestraße im Jahr 2029 und das Hintergebäude der Alleestraße im Jahr 2037 vollständig abgeschrieben sein. Die Dieker Straße 49 hingegen weist bereits zum 31.12.2016 einen Buchwert von 0,00 € sowie eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren auf.

Somit endet die wirtschaftliche Lebensdauer aller Bestandsgebäude vor dem Ende des 25-jährigen Betrachtungshorizontes.

Somit ist die korrekte Darstellung von Buchwert und Restnutzungsdauer bei allen Bestandsgebäuden in der Variante 0 nicht möglich.

Betont werden muss hierbei, dass ein Funktionsausfall von Teilkomponenten bzw. der Ausfall des gesamten Gebäudes nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weitere konsumtive Kosten für die Verkehrssicherung des Gebäudes sind nicht auszuschließen.

Auch aus diesem Grund ist die Variante 0 lediglich als Vergleichsmaßstab für die Bewertung von Variante 1 und Variante 2 anzusehen!

5.3. Variante 1) Neubau Haus 1-3

5.3.1. Grundsätzliche Eigenschaften

In dieser Variante wird der Neubau mit Haus 1-3 wie geplant (Planungsstand Januar 2024) umgesetzt und die Verwaltung kann vollständig dort untergebracht werden. Es fallen keine Kosten für zusätzliche Ersatzmaßnahmen an.

Die Bestandsgebäude werden bis zu Baufertigstellung weiter genutzt. Nach dem vollständigen Einzug der Verwaltung und der Volkshochschule in den Neubau werden die Bestandsgebäude in der Alleestraße und der Dieker Straße abgebrochen und die Grundstücke zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert. Auf dem Rathausgrundstück wird der Rathausanbau abgebrochen, das Teilgrundstück veräußert.

In einer Nebenbetrachtung wird eine Sanierung des denkmalgeschützte Rathaus betrachtet. Es dient jedoch nach Besiedelung des Neubaus nicht mehr als Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Haan, sondern wird als fremdvermietete Fläche weitergeführt.

5.3.2. Betrachtete Standorte

In dieser Variante werden die folgenden Standorte betrachtet:

- Neubau Haus 1-3 Auf dem beplanten Grundstück an der Kaiserstraße wird nach Erwerb des ausstehenden Ankaufs des Grundstücksteils Kaiserstraße 19 der Verwaltungsneubau für die gesamte Stadtverwaltung und die Volkshochschule realisiert.

Flächenreduzierung

Entsprechend der Entscheidungslage der Stadt Haan wurde der Entfall der Fraktionsräume berücksichtigt. Infolgedessen und der damit einhergehenden Verschiebung der Nutzflächen von Amt 65 in die umgeplanten Fraktionsräume in Haus 1 und Haus 2, entfallen große Teile eines gesamten Obergeschosses des Hauses 3. Daraufhin wurde vom Auftraggeber entschieden, ein gesamtes Geschoss in Haus 3 entfallen zu lassen. Die hergeleitete Flächenreduzierung ist in Anlage 08 abgebildet. Die kalkulierte Kostenreduktion durch eine Flächeneinsparung ist in Anlage 10 Eingabewerte unter „Bauinvestitionskosten“ ausgewiesen.

- Kaiserstraße 85: Der denkmalgeschützte Rathausstandort wird so lange weiter genutzt, bis der Neubau fertiggestellt wird. Nach erfolgtem Umzug der Verwaltung in den Neubau wurde eine Veräußerung der Liegenschaft der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt.

Im Rahmen einer Nebenbetrachtung erfolgt nach Umzug der Verwaltung die Sanierung des historischen Altbaus, ohne diesen als Verwaltungsstandort zu nutzen. Die sanierten Flächen werden anschließend vermietet und generieren somit Mieterlöse bis zum Betrachtungsende.

Der Rathausanbau wird bis zur Fertigstellung des Neubaus Haus 1 - 3 weitergenutzt. Im Anschluss erfolgt der Freizug und Abbruch des Gebäudeteils. Das anteilige, geräumte Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert. Grundstücksgrenzen sind nach Absprache mit der Stadt Haan in Anlage 09 abgebildet.

- Alleestraße 8: Das Verwaltungsgebäude wird so lange weiter genutzt, bis der Neubau fertiggestellt wird. Im Anschluss erfolgen der vollständige Freizug und der Abbruch des Gebäudes. Das Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert.

- Dieker Straße 49: Das VHS-Gebäude wird so lange weiter genutzt, bis der Neubau fertiggestellt wird. Im Anschluss erfolgen der vollständige Freizug und der Abbruch des Gebäudes. Das Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert.

5.3.3. Generalablaufplan

In dieser Variante wird eine dreijährige Bauzeit beginnend ab dem Jahr 2027 berücksichtigt. Im Jahr 2030 folgt in der Nebenbetrachtung die Sanierung des historischen Rathauzteils.

Die übrigen Bestandsgebäude werden bis zum Ende des Jahres 2029 weiter genutzt. Der baulich-technische Realisierungsablauf ist in Anlage 02 abgebildet.

5.3.4. Kosten- und Erlösbestandteile

Die in dieser Variante berücksichtigten Kosten- und Erlösbestandteile gehen aus den Eingabewerten in Anlage 10 hervor.

5.3.4.1. Grundstückserwerbskosten

Das Neubaugrundstück an der Kaiserstraße befindet sich bereits zum Großteil im Eigentum der Stadt Haan. Für den noch ausstehenden Ankauf eines Grundstücksteils Kaiserstraße 19 liegt bereits ein Angebot des Eigentümers vor.

In dieser Variante wird der angebotene Grundstückspreis als einmaliges Kostenereignis im ersten Betrachtungsjahr berücksichtigt.

5.3.4.2. Neubaukosten

Die Neubaukosten entstammen der vorliegenden Kostenschätzung aus der Anlage 07 „Kostenentwicklung (Kostenrahmen bis Kostenschätzung)“, einem Managementblatt der Projektsteuerung zur Kostenentwicklung des Neubauvorhabens zum Stand 10.10.2023.

Flächenreduzierung, Indexierung und Risikorückstellungen wurden kostenseitig berücksichtigt und in der Anlage 10 „Eingabewerte“ als Kostenabfolge dargelegt.

Aufgrund der Baukostentwicklung der vergangenen Jahre wurde eine jährliche Kostensteigerung von 4,0 % vorgesehen (Baupreisindex für Bürogebäude, Mittelwert der letzten 10 Jahre).

Die Finanzierung der Neubaukosten werden als Annuität (bestehend aus Zins und Tilgung) über eine Laufzeit von 25 Jahren berücksichtigt.

5.3.4.3. Betriebskosten

Aufgrund der Errichtung eines neuen Gebäudes ergeben sich insbesondere im Rahmen der Betriebskosten zukünftig Verbesserungen im Vergleich zur aktuellen Situation.

Während der Bauphase des Neubaus werden die Bestandsgebäude weitergenutzt. Die „Ist-Betriebskosten“ werden in Folge indiziert fortgeschrieben. Für den zentralisierten Neubau wurde auf Grundlage von Betriebskosten-Benchmarks (2023) eine Hochrechnung durchgeführt. Beachtet werden muss hierbei, dass von einem werterhaltenden Instandhaltungsansatz ausgegangen wurde.

In Anlehnung an den KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ werden hierbei auf Grundlage des Wiederbeschaffungszeitwertes die jährlichen Kosten für die Inspektion, Wartung sowie die Instandsetzungsmaßnahmen berechnet.

Instandhaltungsansatz p.a. = Wiederbeschaffungszeitwert x 1,2 %

Als Wiederbeschaffungszeitwert werden die Neubaukosten (KG300/400 netto) angenommen.

5.3.4.4. Umzugskosten

In dieser Variante wird der Umzug aller Verwaltungsmitarbeiter der Stadt von den Bestandsgebäuden in den Neubau berücksichtigt. Aufgrund der Realisierung auf einem neuen, derzeit ungenutzten Grundstück, muss jeder Mitarbeiter lediglich einmal umziehen und es sind keine Interimsunterbringungen erforderlich.

5.3.4.5. Abbruchkosten und Verkaufserlöse

Nach dem Freizug der Verwaltungsgebäude werden die leerstehenden Gebäude abgebrochen und die Flächen anschließend hergerichtet und veräußert.

Im Rahmen der Nebenbetrachtung wird das Grundstück des Rathauses entsprechend der Grundstücksgrenzen in Anlage 09 geteilt. Das historische Kernrathaus wird saniert und im Anschluss vermietet, der jüngere Anbau wird abgebrochen. Der freigelegte Grundstücksteil wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert. Abbruchkosten und Verkaufserlöse werden im Jahr 2030 saldiert in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt.

5.3.4.6. Mieterlöse

Die Mieterlöse aus der Dieker Straße werden indiziert bis zur Fertigstellung des Neubaus berücksichtigt.

Im Rahmen der Nebenbetrachtung werden für das historische Rathaus nach Freizug und Sanierung Mieterlöse berücksichtigt.

Auf Grundlage einer Kurzmarktrecherche des Angebotsmarktes im Raum Haan wurde der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein erzielbarer Ertrag in Höhe von 10 €/m² pro Monat zugrunde gelegt. Nebenkosten bleiben als durchlaufender Posten unberücksichtigt.

5.3.5. Bilanzveränderungen

5.3.5.1. Abschreibungen

Die Neubaukosten ergeben den Eröffnungsbilanzwert des Gebäudes. Dieser wird linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Die aktivierungsfähigen Sanierungskosten des historischen Rathauses bilden in Summe mit dem Restbuchwert zum Sanierungszeitpunkt den abzuschreibenden Buchwert über die neue Nutzungsdauer.

Die Bestandsgebäude an der Alleestraße und Dieker Straße werden bis zum geplanten Abbruch regulär abgeschrieben.

5.3.5.2. Sonderabschreibungen

Sonderabschreibungen werden bei Abbruch der Bestandsgebäude berücksichtigt.

5.3.5.3. Restnutzungsdauer

In dieser Variante werden die Bestandsgebäude bis Ende des Jahres 2029 genutzt und wo möglich planmäßig abgeschrieben.

Die Dieker Straße 49 hingegen weist bereits zum 31.12.2016 einen Buchwert von 0,00 € sowie eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren auf.

Ein Funktionsausfall von Teilkomponenten bzw. der Ausfall des gesamten Gebäudes ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Weiterbetrieb des Gebäudes kann nur mit einem erhöhten Risikoausfallpotenzial angenommen werden.

Die Restnutzungsdauer des Neubaus beträgt 80 Jahre gemäß Anlagenpiegel der Stadt Haan. Die Restnutzungsdauer des historischen Rathauses wird nach Sanierung auf 50 Jahre gesetzt und linear abgeschrieben und gemindert.

5.4. Variante 2) Neubau Haus 1-2

5.4.1. Grundsätzliche Eigenschaften

In dieser Variante werden Haus 1 und Haus 2 neugebaut, Haus 3 entfällt vollständig. Die dadurch benötigten Ersatzflächen werden im historischen Rathaus abgebildet, das ohne seinen jüngeren Anbau kernsaniert wird.

Zusätzliche Fremdanmietung zur Herstellung der Flächenvergleichbarkeit innerhalb der Variantenbetrachtung werden als Nebenbetrachtung berücksichtigt. Dabei wird angenommen, dass die derzeitigen, dezentralen Anmietungsflächen aufgegeben werden für eine Zentralisierung an einem externen Standort.

Die Bestandsgebäude werden bis zu Baufertigstellung weiter genutzt. Nach dem vollständigen Einzug in den Neubau werden die Bestandsgebäude in der Alleestraße und der Dieker Straße abgebrochen und die Grundstücke zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert. Auf dem Rathausgrundstück wird der Rathausanbau abgebrochen und das Teilgrundstück veräußert.

5.4.2. Betrachtete Standorte

In dieser Variante werden die folgenden Standorte betrachtet:

- Neubau Haus 1-2 Auf dem beplanten Grundstück an der Kaiserstraße wird nach Erwerb des Grundstücksteils Kaiserstraße 19 der verkleinerte Verwaltungsneubau realisiert.

Entfall Haus 3 und Flächenreduzierung Fraktionsräume

Dabei wird von der Errichtung des Hauses 3 abgesehen. Die Kostenschätzung des planenden Architekturbüros wird der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt, siehe Anlage 07. Die Entscheidung des Auftraggebers, Fraktionsräume in Haus 1 und Haus 2 entfallen zu lassen und freigewordene Flächen für Amt 65 zu nutzen wurde kosten- und flächenseitig berücksichtigt.

Die kalkulierte Kostenreduktion durch eine Flächeneinsparung ist in Anlage 10 Eingabewerte unter „Bauinvestitionskosten“ hergeleitet.

- Kaiserstraße 85: Der denkmalgeschützte Rathausstandort wird bis zur Fertigstellung des Neubaus weitergenutzt und anschließend für die anstehende Sanierungsmaßnahme leergezogen. Nach der Kernsanierung des historischen Altbaus werden die Flächen weiterhin als

Verwaltungsflächen genutzt. Anschließend erfolgt die Sanierung des historischen Altbaus.

Der Rathausanbau wird bis zur Fertigstellung des Neubaus Haus 1-2 weitergenutzt. Im Anschluss erfolgen der Auszug und Abbruch des Gebäudeteils. Das anteilige, geräumte Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert.

- Alleestraße 8: Das Verwaltungsgebäude wird solange weiter genutzt, bis der Neubau fertiggestellt wird. Im Anschluss erfolgen der vollständige Freizug und Abbruch des Gebäudes. Das Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert.
- Dieker Straße 49: Das Gebäude wird solange weiter genutzt, bis der Neubau fertiggestellt wird. Im Anschluss erfolgen der vollständige Freizug und der Abbruch des Gebäudes. Das Grundstück wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert.

5.4.3. Generalablaufplan

In dieser Variante wird eine zweijährige Bauzeit beginnend ab dem Jahr 2027 für den Neubau von Haus 1 und Haus 2 berücksichtigt. Im Jahr 2029 folgt die Sanierung des historischen Rathauseils. Die Bestandsgebäude werden bis zum Ende des Jahres 2029 weiter genutzt.

Die in der Nebenbetrachtung zur Sicherstellung der inhaltlichen Vergleichbarkeit der Varianten unterstellte Fremdanmietung ergänzender Flächen wird ab dem Jahr 2029 genutzt. Der Generalablaufplan ist in Anlage 02 abgebildet.

5.4.4. Kosten- und Erlösbestandteile

Die in dieser Variante berücksichtigten Kosten- und Erlösbestandteile gehen aus den Eingabewerten in Anlage 10 hervor.

5.4.4.1. Grundstückserwerbskosten

Das Neubaugrundstück an der Kaiserstraße befindet sich bereits zum Großteil im Eigentum der Stadt Haan. Für den noch ausstehenden Ankauf des Grundstücksteils Kaiserstraße 19 liegt bereits ein Angebot des Eigentümers vor.

In dieser Variante wird der angebotene Grundstückspreis als einmaliges Kostenereignis im ersten Betrachtungsjahr berücksichtigt.

5.4.4.2. Neubaukosten

Die Neubaukosten entstammen der vorliegendem Kostenschätzung aus der Anlage 07 „Kostenentwicklung (Kostenrahmen bis Kostenschätzung)“, einem Managementblatt der Projektsteuerung zur Kostenentwicklung des Neubauvorhabens zum Stand 10.10.2023.

Flächenreduzierung, Indexierung und Risikorückstellungen wurden kostenseitig berücksichtigt und in der Anlage 10 „Eingabewerte“ als Kostenabfolge dargelegt.

Aufgrund der Baukostentwicklung der vergangenen Jahre wurde eine jährliche Kostensteigerung von 4,0 % vorgesehen (Baupreisindex für Bürogebäude, Mittelwert der letzten 10 Jahre).

Die Finanzierung der Neubaukosten werden als Annuität (bestehend aus Zins und Tilgung) über eine Laufzeit von 25 Jahren berücksichtigt.

5.4.4.3. Betriebskosten

Aufgrund der Errichtung eines neuen Gebäudes ergeben sich insbesondere im Rahmen der Betriebskosten zukünftig Verbesserungen im Vergleich zur aktuellen Situation.

Während der Bauphase des Neubaus werden die Bestandsgebäude weitergenutzt. Die „Ist-Betriebskosten“ werden in Folge indiziert fortgeschrieben. Für den zentralisierten Neubau wurde auf Grundlage von Betriebskosten-Benchmarks (2023) eine Hochrechnung durchgeführt. Beachtet werden muss hierbei, dass von einem wert-erhaltenden Instandhaltungsansatz ausgegangen wurde.

5.4.4.4. Umzugskosten

In dieser Variante wird der Umzug der Verwaltungsmitarbeiter aus den Bestandsgebäuden in den kleineren Neubau. Durch die Errichtung auf neuem Grundstück ist nur ein Umzugsschritt notwendig.

Das historische Rathaus wird leergezogen und nach erfolgter Sanierung wieder eingezogen. Es wird angenommen, dass keine zusätzlichen Interimsunterbringungen neben den betrachteten Gebäuden und Mietflächen erforderlich ist.

In der Nebenbetrachtung ist der anteilige Umzug in die ergänzenden Fremdanmietungen berücksichtigt.

5.4.4.5. Sanierungskosten

Das historische Rathaus verbleibt im Eigentum der Stadt und wird nach Fertigstellung von Haus 1-2 kernsaniert. Der Sanierungskostenansatz entsprechend Variante 1 wird indiziert als einmaliges Kostenereignis angesetzt. Die sanierten Flächen werden anschließend zur Erfüllung des Flächenbedarfs als Verwaltungsfläche weitergenutzt.

5.4.4.6. Abbruchkosten und Verkaufserlöse

Nach dem Freizug der Verwaltungsgebäude werden die leerstehenden Gebäude abgebrochen und die Flächen anschließend hergerichtet und veräußert.

Das Grundstück des Rathauses an der Kaiserstraße 85 wird entsprechend der Grundstücksgrenzen in Anlage 09 geteilt. Das historische Kernrathaus wird saniert und im Anschluss durch die Stadtverwaltung genutzt.

Der jüngere Anbau wird abgebrochen. Der freigelegte Grundstücksteil wird zum aktuellen Bodenrichtwert veräußert. Abbruchkosten und Verkaufserlöse fließen im Jahr 2030 saldiert in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein.

5.4.4.7. Mietkosten und Erlöse

Die Mieterlöse aus der Dieker Straße werden indiziert bis zur Fertigstellung des Neubaus berücksichtigt.

Die zusätzlichen Flächen zur Herstellung der Flächengleichheit werden in der Nebenbetrachtung nach Fertigstellung des Neubaus angemietet.

Auf Grundlage einer Kurzmarktrecherche des Angebotsmarktes im Raum Haan wurde der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Mietzins von rd.12 €/m² pro Monat zugrunde gelegt. Als monatliche Nebenkostenvorauszahlung werden zusätzlich 3,50 €/m² angenommen.

5.4.5. Bilanzveränderungen

5.4.5.1. Abschreibungen

Die Neubaukosten ergeben den Eröffnungsbilanzwert des Gebäudes. Dieser wird linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Die aktivierungsfähigen Sanierungskosten des historischen Rathauses bilden in

Summe mit dem Restbuchwert zum Sanierungszeitpunkt den abzuschreibenden Buchwert über die neue Nutzungsdauer.

Die Bestandsgebäude an der Alleestraße und Dieker Straße werden bis zum geplanten Abbruch regulär abgeschrieben.

5.4.5.2. Sonderabschreibungen

Sonderabschreibungen werden bei Abbruch der Bestandsgebäude berücksichtigt.

5.4.5.3. Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Neubaues beträgt 80 Jahre gemäß Anlagenpiegel der Stadt Haan.

Die Restnutzungsdauer des historischen Rathauses wird nach Sanierung auf 50 Jahre gesetzt und linear abgeschrieben und gemindert.

Die Bestandsgebäude werden bis Ende des Jahres 2029 genutzt und planmäßig abgeschrieben. Die Dieker Straße 49 weist dabei bereits zum 31.12.2016 einen Buchwert von 0,00 € sowie eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren auf.

6. Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zur zutreffenden Abbildung der im Raum stehenden Handlungsvarianten und zur Sicherstellung der inhaltlichen Vergleichbarkeit wurden in der überprüfenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2023/2024 die Unterscheidung zwischen Hauptvarianten und Nebenbetrachtungen eingeführt.

Die Hauptbetrachtung der Variante 1 beschränkt sich auf den Neubau der zur Unterbringung der Stadtverwaltung erforderlichen Flächen und umfasst nicht die beabsichtigte zusätzliche Sanierung des historischen Kernrathauses in der Kaiserstraße 85. Diese wird ergänzend in einer „Nebenbetrachtung 1“ untersucht.

Die Hauptbetrachtung der Variante 2, dem reduzierten Neubauvolumen, sieht die Sanierung des Kernrathauses an der Kaiserstraße 85 als Ausgleich für das reduzierte Neubauvolumen vor. In der „Nebenbetrachtung 2“ wird die sich ergebene Flächendifferenz aus Neubauvolumen Variante 1 und Neubauvolumen Variante 2 zzgl. saniertes Kernrathaus, über eine angenommene ergänzende Fremdanmietung ausgeglichen.

Siehe dazu Anlage 01(Flächenaufstellung Varianten).

Die Variante 0 ist von der vorgenannten Differenzierung von Haupt- und Nebenbetrachtungen unberührt. Sie umfasst den bisher durch die Stadtverwaltung genutzten Gebäudebestand. Dieser setzt aus Gebäuden, die im Eigentum der Stadt Haan stehen, und fremdangemieteten Liegenschaften zusammen. Hinsichtlich der im Eigentum stehenden Gebäude wird eine sogenannte „Ausfallstrategie“ unterstellt. D.h. Sanierungsmaßnahmen werden erst dann durchgeführt, wenn sie zwingend erforderlich werden. Dies führt über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren dazu, dass wiederholte Maßnahmen erforderlich werden.

6.1. Hauptbetrachtung

6.1.1. Variante 0 (Hauptbetrachtung)

Die Variante 0 umfasst den bisher durch die Stadtverwaltung genutzten Gebäudebestand. Dieser setzt aus Gebäuden, die im Eigentum der Stadt Haan stehen, und fremdangemieteten Liegenschaften zusammen.

- Sanierung (Ausfallstrategie) der Liegenschaften im Eigentum
- Fortsetzung der bestehenden Fremdanmietungen

6.1.2. Variante 1 (Hauptbetrachtung)

Die Hauptbetrachtung der Variante 1 beschränkt sich auf den Neubau der zur Unterbringung der Stadtverwaltung erforderlichen Flächen und umfasst nicht die beabsichtigte zusätzliche Sanierung des historischen Kernrathauses in der Kaiserstraße 85.

- Neubau Haus 1 bis 3 (Variante 1)

6.1.3. Variante 2 (Hauptbetrachtung)

Die Hauptbetrachtung der Variante 2, dem reduzierten Neubauvolumen, sieht die Sanierung des Kernrathauses an der Kaiserstraße 85 als Ausgleich für das reduzierte Neubauvolumen vor.

- Neubau Haus 1 bis 2 (Variante 2)
- Kernsanierung historisches Kernrathaus (Variante 2)

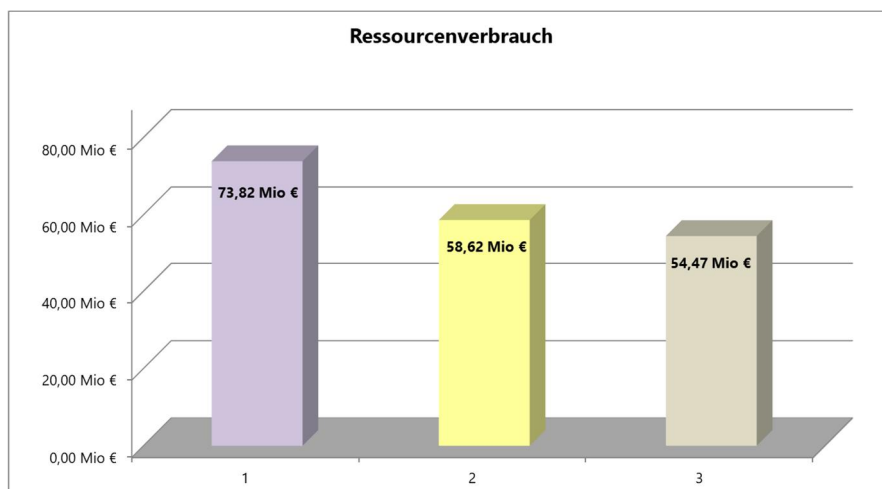
6.2. Ergebnisse im Einzelnen

6.2.1. Ergebnis (Hauptbetrachtung ohne Nebenbetrachtungen)

Mit einem Ressourcenverbrauch von 54,47 Mio. € ist Variante 2) Neubau Haus 1+2 die wirtschaftlichste Variante.

Insgesamt weist Variante 2 einen um 8 % geringeren Ressourcenverbrauch als die nächstgünstigere Variante (Variante 1) auf.

Die nachfolgende Grafik stellt Ressourcenverbrauchswerte der Varianten dar (die detaillierten Ergebnisse finden sich in Anlage 12):



6.2.2. Ergebnis (Hauptbetrachtung mit beiden Nebenbetrachtungen)

Die Hauptbetrachtung mit beiden Nebenbetrachtungen umfasst:

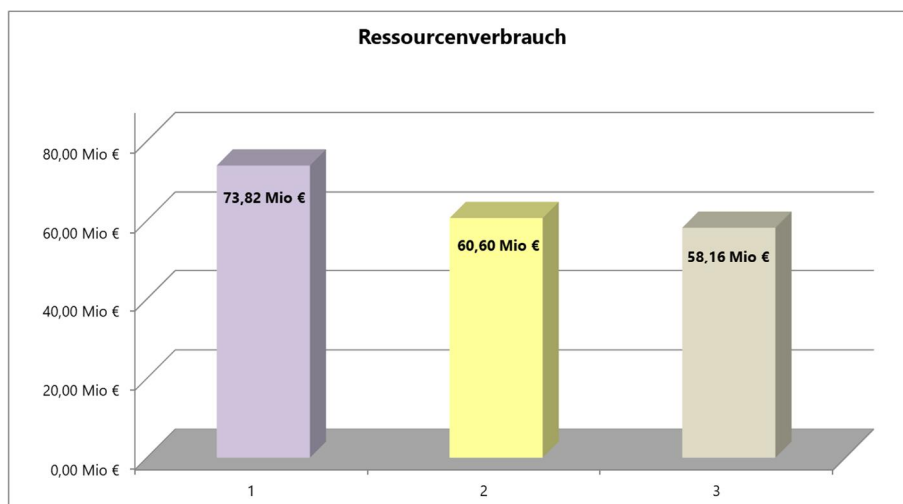
- Variante 0 – Weiterführung bisheriger Gebäudebestand
- Variante 1 – Neubau Haus 1-3 + Sanierung historisches Rathaus
- Variante 2 – Neubau Haus 1-2 + zusätzliche Flächenanmietung

Um unter den Varianten eine Vergleichbarkeit der betrachteten Soll-Flächen herzustellen, werden die zusätzlichen Mietflächen in Variante 2 berücksichtigt. Das historische Rathaus in Variante 1 wird zusätzlich saniert und nach erfolgter Sanierung vermietet.

Mit einem Ressourcenverbrauch von 58,16 Mio. € ist Variante 2) Neubau Haus 1+2 die wirtschaftlichste Variante.

Insgesamt weist Variante 2 einen um 4 % geringeren Ressourcenverbrauch als die nächst günstigere Variante (Variante 1) auf.

Die nachfolgende Grafik stellt Ressourcenverbrauchswerte der Varianten dar (die detaillierten Ergebnisse finden sich in Anlage 12).



6.2.3. Ergebnis (Hauptbetrachtung mit Nebenbetrachtung 1)

Die Hauptbetrachtung mit Nebenbetrachtung 1 umfasst:

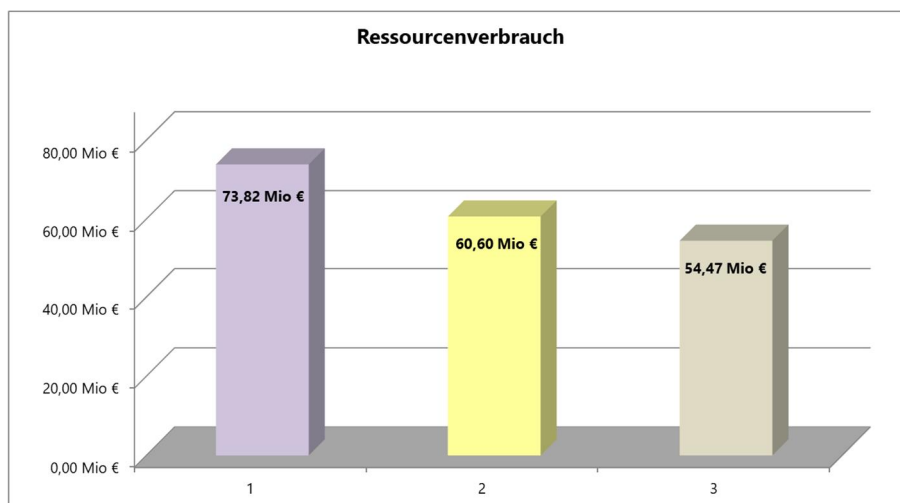
- Variante 0 – Weiterführung bisheriger Gebäudebestand
- Variante 1 – Neubau Haus 1-3 + Sanierung historisches Rathaus
- Variante 2 – Neubau Haus 1-2

Das historische Rathaus in Variante 1 wird zusätzlich saniert und nach erfolgter Sanierung vermietet.

Mit einem Ressourcenverbrauch von 54,47 Mio. € ist Variante 2) Neubau Haus 1+2 die wirtschaftlichste Variante.

Insgesamt weist Variante 2 einen um 11 % geringeren Ressourcenverbrauch als die nächst günstigere Variante (Variante 1) auf.

Die nachfolgende Grafik stellt Ressourcenverbrauchswerte der Varianten dar (die detaillierten Ergebnisse finden sich in Anlage 12).



6.2.4. Ergebnis (Hauptbetrachtung mit Nebenbetrachtung 2)

Die Hauptbetrachtung mit Nebenbetrachtung 2 umfasst:

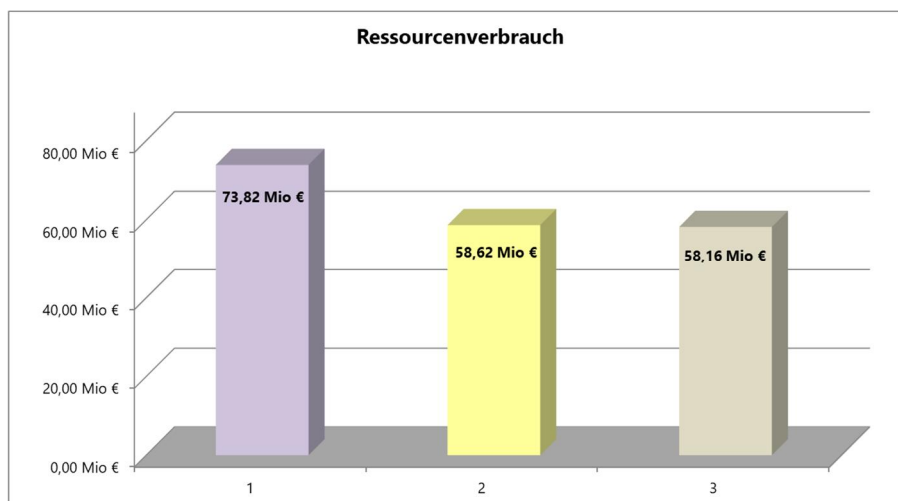
- Variante 0 – Weiterführung bisheriger Gebäudebestand
- Variante 1 – Neubau Haus 1-3
- Variante 2 – Neubau Haus 1-2 + zusätzliche Flächenanmietung

Um unter den Varianten eine Vergleichbarkeit der betrachteten Soll-Flächen herzustellen, werden die zusätzlichen Mietflächen in Variante 2 berücksichtigt.

Mit einem Ressourcenverbrauch von 58,16 Mio. € ist Variante 2) Neubau Haus 1+2 die wirtschaftlichste Variante.

Insgesamt weist Variante 2 einen um 1%geringen Ressourcenverbrauch als die nächst günstigere Variante (Variante 1) auf. Variante 1 und Variante 2 sind bei dieser Variante nahezu pari.

Die nachfolgende Grafik stellt Ressourcenverbrauchswerte der Varianten dar (die detaillierten Ergebnisse finden sich in Anlage 12).



6.3. Gesamtergebnis

Die Betrachtung aller möglichen Kombinationen aus den definierten Varianten mit ihren jeweiligen Nebenbetrachtungen zeigt, dass die Variante 2, der Neubau von Haus 1-2 in Verbindung mit einer Kernsanierung des historischen Rathauses und dessen anschließende Nutzung für die Verwaltung die wirtschaftlich vorteilhafteste Handlungsvariante darstellt.

Allein in Kombination aus einer Veräußerung des historischen Rathauses in Verbindung mit der Variante 1, dem Neubau von Haus 1-3, ergibt sich ein pari zur Variante 2, dem Neubau von Haus 1-2, soweit hier die ergänzende Flächenanmietung (Nebenbetrachtung 2) aus der Betrachtung ausgeklammert wird.

Bei näherer Betrachtung dieser Kombination ist jedoch zu überlegen, unter welchen Bedingungen eine Veräußerung des historischen Rathauses erfolgen kann, und wie weit der Vergleich des gesamten Neubaus der Häuser 1-3 mit dem alleinigen Neubau der Häuser 1-2 angesichts der bestehenden Flächendifferenzen vergleichbar ist.

Dem gegenüber sichert die Variante 2 in allen Fällen Sanierung und Nutzung des historischen Rathauses zu wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen und stärkt mit dem Bestandserhalt den Nachhaltigkeitsgedanken, indem vorhandene Bausubstanz weitergenutzt wird, anstelle durch Neubauf Flächen ersetzt zu werden.

In der Gesamtschau spricht aus rein wirtschaftlicher Sicht im Ergebnis der Überprüfung der Wirtschaftlichkeitssuchung aus dem Jahr 2018 mit den aktuellen Rahmenbedingungen des Projekts alles für eine Entscheidung zu Gunsten der Variante 2, dem Neubau von Haus 1 und Haus 2 in Verbindung mit der Sanierung des historischen Kernrathauses und dessen anschließender Nutzung durch die Stadtverwaltung.

Im Detail ging aus der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Jahres 2018 eine Sanierung und anschließende Vermietung des Kernrathauses, soweit es nicht durch die Verwaltung selbst genutzt wird, als wirtschaftlich aus dem Vergleich hervor.

Die jetzige Betrachtung der Variante 1 in Verbindung mit der Nebenbetrachtung 1 (Neubau Haus 1-3, Sanierung Kernrathaus und anschließende Vermietung) stellt sich als unwirtschaftlicher dar als Abbruch und Verkauf des Grundstücks des historischen Kernrathauses oder dessen Eigennutzung durch die Verwaltung nach Sanierung. Diese Verschiebung ergibt sich aus den in den vergangenen rd. 5 Jahren durch Pandemie und Krieg entstandenen Verwerfungen. So sind die Baukosten erheblich stärker als die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen gestiegen. Vor diesem Hintergrund sind Investitionen zur Erzielung von Mieteinnahmen nur noch unter deutlich erschwerten Bedingungen wirtschaftlich realisierbar.

Schließlich könnte noch überlegt werden, den Untersuchungsumfang dahingehend zu erweitern, dass auch eine Komplettsanierung aller im Eigentum der Stadt stehenden Liegenschaften durchgeführt wird. Dieser Ansatz bietet jedoch keine Aussicht auf Erfolg, da dafür die gesamte Verwaltung zu erheblichen Kosten in Interimslösungen unterzubringen wäre. Darüber hinaus wird mit diesem Ansatz das eigentliche Projektziel, der Zentralisierung der Verwaltungsstandorte, deutlich verfehlt.

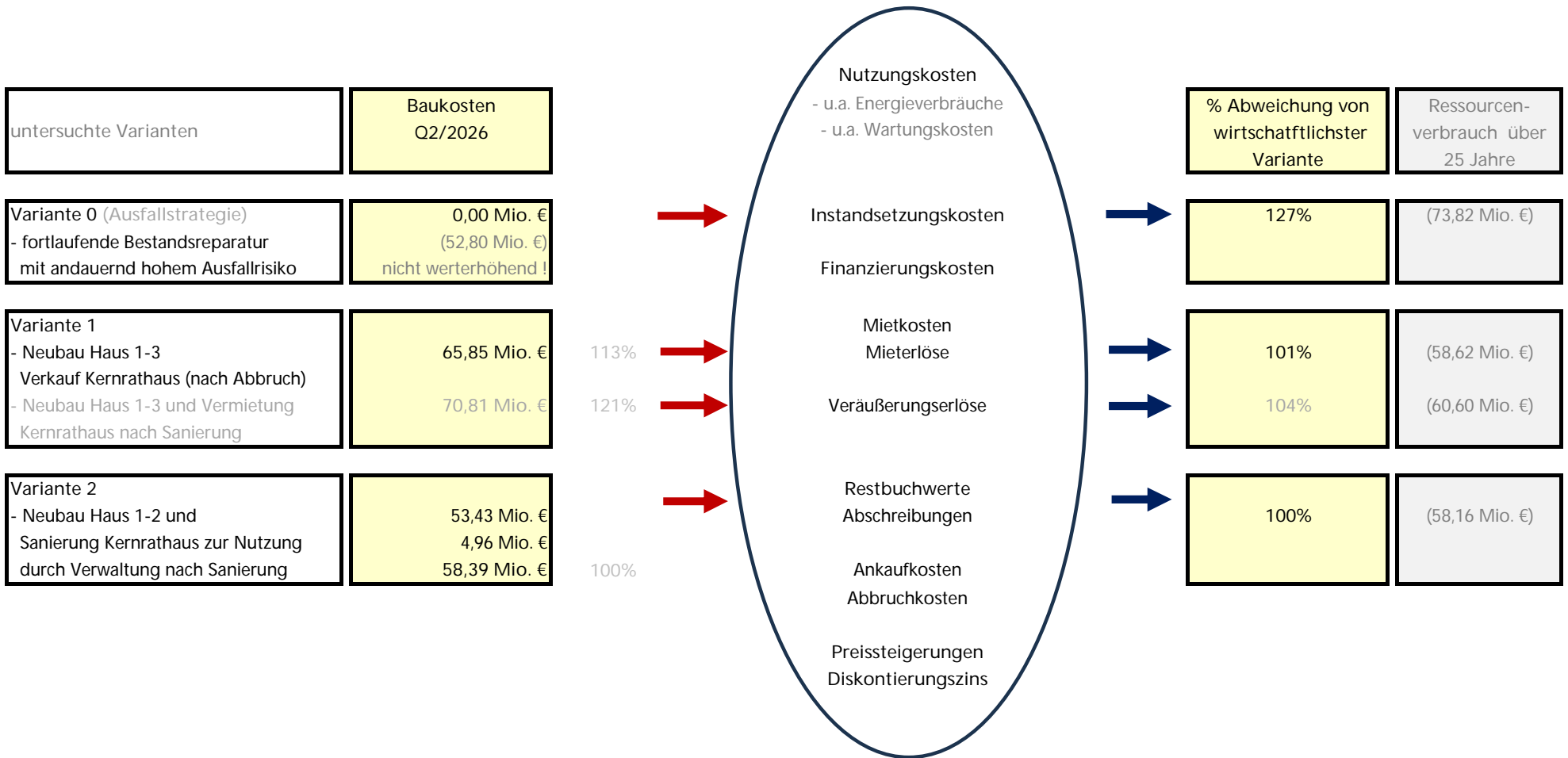
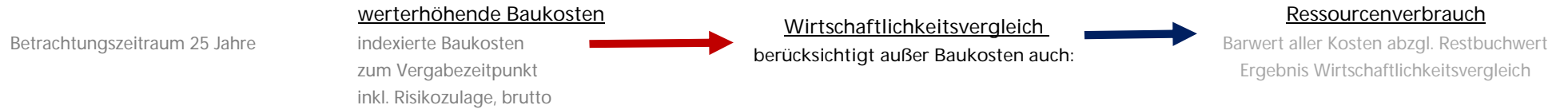
aufgestellt, 04.03.2024

assmann GmbH

i.A. Dipl.-Ing. Architekt Frank Kaldewei
Diplom-Immobilienökonom (ADI)

i.A. Yannick Imping B.Sc.
Wirtschaftsingenieur

(Elektronischer Versand, daher ohne Unterschrift gültig)



Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan

überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

25-Jahresbetrachtung der Varianten

Ergebnisübersicht Haupt- und Nebenbetrachtungen

	Barwert	Restbuchwert	Restschuld	Ressourcenverbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	108%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	111%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	101%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	104%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				

A01

Flächenaufstellung Varianten

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Flächenaufstellung Varianten, Soll-Situation



	Variante 0	Variante 1	Variante 2
1.1			
1.2	Sanierung	Neubau Haus 1-3	Neubau Haus 1-2
1.3	Bestand		
1.4	Rathaus Kaiserstraße 85 historischer Altbau	1.373 m ² BGF	-
1.5	Rathaus Kaiserstraße 85 jüngerer Anbau	1.736 m ² BGF	-
1.6	Rathaus Kaiserstraße 85 gesamt	3.109 m ² BGF	-
1.7	Alleestraße 8	3.580 m ² BGF	-
1.8	Dieker Straße 49	1.730 m ² BGF	-
1.10	Verwaltungsfläche Bestand	8.419 m ² BGF	1.373 m ² BGF
2.1	Neubau		
2.4	Rathausneubau Haus 1+2	-	9.651 m ² BGF
2.6	Rathausneubau Haus 3	-	3.144 m ² BGF
2.7	Durch Entfall Fraktionsräume, Entfall einer Etage in Haus 3	-	-775 m ² BGF
2.9	Rathaus Neubau BGF	0 m ² BGF	12.020 m ² BGF
3.1	angemietete Flächen		
3.2	Neuer Markt 27-29	keine Angabe im Einzelnen	-
3.3	Kaiserstraße 84	keine Angabe im Einzelnen	-
3.4	Stadtarchiv (im Hallenbad)	keine Angabe im Einzelnen	-
3.5	Kaiserstraße 10-14 Verwaltungsflächen ehem. LFS	keine Angabe im Einzelnen	-
3.6	Neuer Markt 52 - Gesundheitsamt	keine Angabe im Einzelnen	-
3.7	derzeitige Fremdanmietungen Verwaltungsflächen	-	-
4.	Summe Flächen politische Beschlusslage (1.10 + 2.9)	Bestandsfläche	12.020 m ² BGF
5.1	Nebenbetrachtung 2		
5.2	Fremdanmietung wg. Entfall Haus 3 für Lager u.ä.		996 m ² BGF
5.4	Summe Flächen Vergleichbarkeit (4. + 5.2)	Bestandsfläche	12.020 m² BGF
5.1	Nebenbetrachtung 1		
5.6	Sanierung historischer Altbau	1.373 m ² BGF	
5.7	Summe Fläche inkl. Nebenbetrachtungen (5.4. + 5.7)		13.393 m ² BGF
			12.020 m ² BGF

A02

Grobablaufplan

Variante 0 - Sanierung Bestand

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

baul. Abfolge Gebäude

1	Anbau Rathaus, Kaiserstraße 85	Ist-Belegung	Sanierung Kat. E						Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B					Sanierung Kat. E							Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B
2	hist. Rathaus, Kaiserstr. 85	Ist-Belegung	Sanierung Kat. E						Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B					Sanierung Kat. E							Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B
3a	Hauptgebäude, Alleestr. 8	Ist-Belegung	Sanierung Kat. E						Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B					Sanierung Kat. E							Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B
3b	Hintergebäude, Alleestr. 8	Ist-Belegung	Sanierung Kat. E						Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B					Sanierung Kat. E							Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B
4	Volkshochschule, Dieker Str. 49	Ist-Belegung	Sanierung Kat. E						Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B					Sanierung Kat. E							Sanierung Kat. D, C					Sanierung Kat. B
5	derzeitige Fremdanmietungen	Zielbelegung																													

Variante 1 - Neubau Haus I bis III

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

baul. Abfolge Gebäude

1	Neubau (Haus I, Haus II, Haus III)	Vergabe- und Planungszeit	Neubau	Zielbelegung																											
2	Hist. Rathaus, Kaiserstr. 85	Ist-Belegung							Sanierung	Zielbelegung																					
3	Anbau Rathaus, Kaiserstr. 85	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
4	Verwaltungsgebäude, Alleestr. 8	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
5	Volkshochschule, Dieker Str. 49	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
5	derzeitige Fremdanmietungen	Ist-Belegung																													

Variante 2 - Neubau Haus I und II, zzgl. Ersatzflächen Haus III

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

baul. Abfolge Gebäude

1	Neubau (Haus I, Haus II)	Vergabe- und Planungszeit	Neubau	Zielbelegung																											
2	Hist. Rathaus, Kaiserstr. 85	Ist-Belegung							Sanierung	Zielbelegung																					
3	Anbau Rathaus, Kaiserstr. 85	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
4	Verwaltungsgebäude, Alleestr. 8	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
5	Volkshochschule, Dieker Str. 49	Ist-Belegung							Abbruch	Veräußerung																					
5	zusätzliche Fremdanmietung durch Entfall von Haus 3	derzeitige Fremdanmietungen								Zielbelegung																					

A03

Sanierungskostenrahmen Kaiserstraße 85

Variante 0

Verwaltungsgebäude Stadt Haan
Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**



Zusammenfassung Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

Sanierungsaufwand (netto), einschl. Nebenkosten						
Bereich	Kostengruppe	kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	Summe (netto, gerundet)
Baukonstruktion	KG 300 (inkl. 30% Baunebenkosten)	1.351.000 €	3.353.000 €	0 €	0 €	4.704.000 €
Technische Ausrüstung	KG 400 (inkl. 30% Baunebenkosten)	1.078.000 €	407.000 €	386.000 €	24.250 €	1.895.300 €
Summe		2.429.000 €	3.760.000 €	386.000 €	24.250 €	6.599.300 €
Außenanlagen	KG 500 (inkl. 15% Baunebenkosten)	0 €	0 €	62.000 €	0 €	62.000 €
Summe Außenanlagen		0 €	0 €	62.000 €	0 €	62.000 €
Summe nach Fristigkeit (netto, gerundet)		2.429.000 €	3.760.000 €	448.000 €	24.300 €	6.661.000 €
Summe nach Fristigkeit (brutto, gerundet)		2.890.500 €	4.474.400 €	533.100 €	28.900 €	7.927.000 €

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abm- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
310	Baugrube										
1	Erdarbeiten zu unterirdischen Außenwänden		0,00	m2		0,00	0,00	0,00	0,00	in KG 330 enthalten	
	Summe Baugrube					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
320	Gründung, Sohle										
1	Untergeschoss historischer Teil	E	240,00	m2	450,00	108.000,00	0,00	0,00	0,00	Einbau einer Betonsohle und Estrich, inkl. Rückbau vorh. Estrichflächen	
2	Untergeschoss übrige Bereiche	D	400,00	m2	110,00	0,00	44.000,00	0,00	0,00	Ausbesserungen, Ergänzungen	
	Summe Gründung, Sohle					108.000,00	44.000,00	0,00	0,00	152.000,00	
330	Außenwände, Fassaden										
1	Außenwände unterirdisch, sämtliche Bereiche	D	200,00	m2	480,00	0,00	96.000,00	0,00	0,00	Abgrabung, reinigen, überarbeiten, Neubeschichtung, Wärmedämmung	
2	Außenwände oberirdisch, Aussenseite, historischer Teil	E	550,00	m2	200,00	110.000,00	0,00	0,00	0,00	Bewuchs entfernen, Ausbesserungen, Ergänzungen, Anstrich	
2a	Außenwände oberirdisch Innenseite, historischer Teil	E	550,00	m2	320,00	176.000,00	0,00	0,00	0,00	Wärmedämmung als Innendämmung, inkl. aller Nebenleistungen	
3	Außenwände oberirdisch, übrige Gebäudeteile	D	665,00	m2	220,00	0,00	146.300,00	0,00	0,00	überarbeiten, Rissanierung, zusätzlicher Wärmedämmung als WDVS	
4	Gerüstbau historischer Teil	E	700,00	m2	45,00	31.500,00	0,00	0,00	0,00		
5	Gerüstbau übrige Gebäudeteile	D	800,00	m2	45,00	0,00	36.000,00	0,00	0,00		
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen										
X1	Fassadenaufbau im Passivhausstandard	D	1.415,00	m²	80,00	0,00	113.200,00	0,00	0,00	Altbau und Anbau	
	Sonstiges										
6	Außenwände / Fassaden Sonstiges	D	5,00%		595.800	0,00	29.790,00	0,00	0,00	Annahme 5% der Maßnahmen für Kraneinsatz, Anschlussdetails, etc.	
	Summe Außenwände, Fassaden					317.500,00	421.290,00	0,00	0,00	738.790,00	
334	Außentüren- u. -fenster, Sonnenschutz										
1	Einzelfenster Treppenhausverglasung, etc. historischer Teil	D	170,00	m2	750,00	0,00	127.500,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Reparaturen, Ergänzungen	
2	Einzelfenster Treppenhausverglasung, etc. übrige Bereiche	D	205,00	m2	750,00	0,00	153.750,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Reparaturen, Ergänzungen	
3	Zulage historische Fenster Ratssaal, Treppenhaus	D	60,00	m2	500,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	zusätzliche Anstrich- und Ergänzungsarbeiten, etc.	
4	Türelemente sämtliche Bereiche	E	18,00	m2	2.300,00	41.400,00	0,00	0,00	0,00	erneuern Türelemente einschl. Rückbau, Zutrittskontrolle erforderlich	
5	Sonnenschutz außen	D	300,00	m2	240,00	0,00	72.000,00	0,00	0,00	erneuern Sonnenschutzanlagen, zentrale Steuerung, etc. (Annahm. 80% Fenster)	
6	Gebäudetrenn- und Anschlußfugen	D	1,00	psch	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	inkl. Abdeckprofil Fassade	
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen										
X1	Fenster und Türen im Passivhausstandard	D	393,00	m²	150,00	0,00	58.950,00	0,00	0,00		
	Sonstiges										
7	Sonstiges zu Fenstern / Glasfassaden	D	5,00%		485.600	0,00	24.280,00	0,00	0,00	Annahme ca. 5% für Einbauten, Anschlüsse, sonstige Maßnahmen	
	Summe Außentüren u. -fenster, Sonnenschutz					41.400,00	468.480,00	0,00	0,00	509.880,00	
339	Außenwände, sonstiges										
1	Fensterbänke innen	D	190,00	m	90,00	0,00	17.100,00	0,00	0,00	erneuern wegen Fensteraustausch	
2	Massivfensterbänke außen, in Pos. 330.2 enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00		
3	Jubelbalkon Nordostseite historischer Teil	E	1,00	psch	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	überarbeiten, Rissanierung, Ergänzungen, Verblechungen, etc.	
4	Außen-Treppenanlage Eingang historischer Teil	E	1,00	psch	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	überarbeiten, Ergänzungen, Geländer, etc.	
	Summe Außenwände, sonstiges					35.000,00	17.100,00	0,00	0,00	52.100,00	
341	Innenwände, Innentüren und Innenfenster										
1	Innenwände, Untergeschosse	D	1,00	psch	30.000,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	Annahme für Feuchteschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen	
2	Innenwände massiv, Obergeschosse	D	1,00	psch	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	Annahme für Risschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen	
3	Dachgeschoss Massivwände, Kamine	D	1,00	psch	6.000,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	Annahme für Risschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen	
4	Türen Untergeschoss historischer Teil und Anbau	D	32,00	Stck	1.400,00	0,00	44.800,00	0,00	0,00	Erneuerung, Mischkalkulation	
5	Innentüren Büro- und Verwaltungsräume, WC-Bereiche, etc.	D	64,00	Stck	1.200,00	0,00	76.800,00	0,00	0,00	Erneuerung, Mischkalkulation	
5a	Innentüren historischer Teil, EG - 2.OG	D	46,00	Stck	1.500,00	0,00	69.000,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Restaurierung, Teilaustausch	
6	Sonstiges zu Innenwänden / Innentüren	D	10,00%		236.600	0,00	23.660,00	0,00	0,00	Annahme ca. 10% der Maßnahmen, auch historische Haftraumtüren	
	Summe Innenwände, Innentüren und Innenfenster					0,00	260.260,00	0,00	0,00	260.260,00	

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
345	Wandbekleidungen (Kostenansatz bezogen auf die Raumflächen)									
1	Innenwandbekleidung sämtliche Untergeschossbereiche	D	490,00	m2	80,00	0,00	39.200,00	0,00	0,00	überarbeiten, erneuern Wandbekleidung
2	Innenwandbekleidung sämtliche übrigen Geschosse	D	2.060,00	m2	70,00	0,00	144.200,00	0,00	0,00	erneuern Wandbekleidung
3	Zulage Treppenhaus	D	59,00	m2	85,00	0,00	5.015,00	0,00	0,00	erneuern Wandbekleidung
4	Zulage WC-Bereiche	D	61,00	m2	450,00	0,00	27.450,00	0,00	0,00	erneuern Fliesenbekleidung / ausbessern, ergänzen der Fehlstellen, neuer Anstrich
5	Zulage Sitzungssaal	E	86,00	m2	200,00	17.200,00	0,00	0,00	0,00	erneuern Wandbekleidung, Anpassungen nach Einbau Lüftungstechnik
6	Sonstiges zu Wandbekleidungen	D	5,00%		233.065	0,00	11.653,25	0,00	0,00	besondere Bekleidungen, etc. Annahme ca. 5% der Maßnahmen
	Summe Wandbekleidungen					17.200,00	227.518,25	0,00	0,00	244.718,25
349	Innenwände, sonstiges									
1	raumstrukturelle Anpassungen durch Belegungsplanung		3.109,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	kein Ansatz
	Summe Innenwände, sonstiges					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
351	Deckenkonstruktionen									
1	Deckenkonstruktionen	D	2.650,00	m2	30,00	0,00	79.500,00	0,00	0,00	Bezug: BGF UG - 2.OG; Reparaturen, Ergänzungen, etc.
2	Treppenkonstruktionen	A	40,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen
	Summe Deckenkonstruktionen					0,00	79.500,00	0,00	0,00	79.500,00
352	Bodenbeläge									
1	sämtliche Untergeschossbereiche	D	490,00	m2	75,00	0,00	36.750,00	0,00	0,00	Bodenbeläge erneuern, Mischkalkulation
2	sämtliche übrigen Geschosse	D	2.090,00	m2	90,00	0,00	188.100,00	0,00	0,00	Mischkalkulation aus überarbeiten, ergänzen, Teilflächen erneuern
3	Zulage hist. Treppenhaus	D	40,00	m2	100,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	Stufen überarbeiten
4	Zulage WC-Bereiche	D	61,00	m2	250,00	0,00	15.250,00	0,00	0,00	Fliesen erneuern
5	Zulage Sitzungssaal	E	86,00	m2	100,00	8.600,00	0,00	0,00	0,00	überarbeiten Parkettboden
6	Estrichflächen, erneuern / überarbeiten	D	1.300,00	m2	35,00	0,00	45.500,00	0,00	0,00	Annahme 50% der Flächen
7	Sonstiges zu Bodenbelägen	D	5,00%		298.200	0,00	14.910,00	0,00	0,00	Sauberlaufzonen, Übergangsschienen, etc.
	Summe Bodenbeläge					8.600,00	304.510,00	0,00	0,00	313.110,00
353	Deckenbekleidungen									
1	sämtliche Untergeschossbereiche	D	510,00	m2	40,00	0,00	20.400,00	0,00	0,00	überarbeiten Deckenflächen, Mischkalkulation
1a	Wärmedämmung unter Decke über UG	D	660,00	m2	110,00	0,00	72.600,00	0,00	0,00	Altbau und Teilbereich Anbau
2	sämtliche übrigen Geschosse	D	2.090,00	m2	55,00	0,00	114.950,00	0,00	0,00	überarbeiten Deckenflächen, Mischkalkulation
3	Zulage hist. Treppenhaus	D	40,00	m2	130,00	0,00	5.200,00	0,00	0,00	ausbessern / Ergänzen der Fehlstellen, neuer Anstrich
4	Zulage WC-Bereiche	D	61,00	m2	90,00	0,00	5.490,00	0,00	0,00	Abhangdecke
5	Zulage Sitzungssaal, raumakustische Maßnahmen	E	86,00	m2	250,00	21.500,00	0,00	0,00	0,00	inkl. Anpassungen nach Einbau Lüftungstechnik
6	Sonstiges zu Deckenbekleidungen	D	10,00%		240.140	0,00	24.014,00	0,00	0,00	Annahme ca. 10% der Maßnahmen für Einbauten, Revisionsöffnungen, etc.
	Summe Deckenbekleidungen					21.500,00	242.654,00	0,00	0,00	264.154,00
359	Decken, sonstiges									
1	Treppengeländer überarbeiten	D	1,00	psch	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	Anstricharbeiten, etc.
2	bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit					0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen, Aufzug vorhanden
	Summe Decken, sonstiges					0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
360	Dächer									
1	Dachkonstruktion, Holzdachstuhl	D	1.250,00	m2	25,00	0,00	31.250,00	0,00	0,00	Durchsicht, kleinere Ergänzungen, Reparaturen
2	Dachdeckung als Schieferdach	D	1.250,00	m2	40,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	Durchsicht, Ergänzungen, Reparaturen, etc.
3	Wärmedämmung oberste Geschossdecke zu Dachboden	D	550,00	m2	110,00	0,00	60.500,00	0,00	0,00	einschl. Holzauflage für Begehbarkeit, Anpassen Türen, etc.
4	Entwässerungselemente	D	1.250,00	m2	15,00	0,00	18.750,00	0,00	0,00	Dacheinläufe, Fallrohre, etc.
5	Sonstiges zu Dachflächen, Sicherheitseinrichtungen, etc.	D	10,00%		160.500	0,00	16.050,00	0,00	0,00	Ansatz 10% der Maßn. für RWA, Sicherheitseinrichtungen, Durchdringungen, etc.
	Summe Dächer					0,00	176.550,00	0,00	0,00	176.550,00
370	Baukonstruktive Einbauten									
1	Teeküchen	D	1,00	psch	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	Erneuerung der Teeküchen im Zuge der Sanierung technische Anlagen

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
	Summe Baukonstruktive Einbauten					0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	
391	Brandschutz										
1	Deckendurchbrüche, etc.	E	3.109	m2	20,00	62.180,00	0,00	0,00	0,00	verschießen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA	
2	Wandöffnungen, Fugen, etc.	E	3.109	m2	15,00	46.635,00	0,00	0,00	0,00	verschießen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA	
3	Decke über UG, Stahlbauteile	E	1	psch	35.000,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	Bekleidung Stahlbauteile	
4	Flurtrennwände Glasoberlichter	E	30	m2	350,00	10.500,00	0,00	0,00	0,00	Rückbau, Ersatz mit leichter Trennwand und beids. Neubekleidung	
5	Innentüren Flurbereiche, Metall-Glas- bzw. Metallelemente	E	10,00	Stck	10.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der Türelemente	
	Summe Brandschutz					254.315,00	0,00	0,00	0,00	254.315,00	
394	Abbrucharbeiten										
1	Sonstiger Rückbau	D	3.109	m2	25,00	0,00	77.725,00	0,00	0,00	zusätzliche Bauteile	
	Summe Abbrucharbeiten					0,00	77.725,00	0,00	0,00	77.725,00	
396	Schadstoffe										
1	Gesamter Bereich	D	3.109	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Aufgrund der bisher durchgeführten Messungen ergeben sich keine Verdachtsmomente hinsichtlich Schadstoffbelastungen	
	Summe Schadstoffe					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion										
1	Bauliche Maßnahmen im Zuge der Sanierung der technischen Anlagen	E	3.109,00	m²	50,00	155.450,00	0,00	0,00	0,00	Abkofferungen, Durchbrüche, Schlitze, Kernbohrungen, etc.	
2	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Reinigung, etc.			psch		80.351,50	234.458,73	0,00	0,00	Annahme 10% der Maßnahmen	
	Summe Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion					235.801,50	234.458,73	0,00	0,00	470.260,23	
Summe Sanierungskosten (netto)						1.039.317 €	2.579.046 €	- €	- €	3.618.362 €	
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %						311.795 €	773.714 €	- €	- €	1.085.509 €	
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)						1.351.000 €	3.353.000 €	- €	- €	4.704.000 €	
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)						1.608.000 €	3.990.000 €	- €	- €	3.109 m²-BGF	
Gesamtsumme (brutto, gerundet)						5.598.000				1.801 €/m²-BGF	

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen									
411 Abwasser- und Wasseranlagen									
1 Altbau Schmutzwasser Installation Erneuerung	D	32,00	Stck	1.100,00	0,00	35.200,00	0,00	0,00	
2 Sofortmaßnahmen zur Wahrung der Wasserqualität	E	1,00	psch	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	
4 Erneuerung Sanitärobjekte WC-Bereiche	D	32,00	St	1.200,00	0,00	38.400,00	0,00	0,00	
5 Trinkwasser Erneuerung in WC-Bereichen	D	32,00	St	700,00	0,00	22.400,00	0,00	0,00	pro Objekt, mit Montageblock und Anpassung Abwasser
6 Rückbau Sanitärobjekte	D	45,00	St	250,00	0,00	11.250,00	0,00	0,00	einschl. Außerbetriebnahme von Totsträngen
Summe Abwasser- und Wasseranlagen					500,00	107.250,00	0,00	0,00	107.750,00
420 Wärmeversorgungsanlagen									
1 Heizkessel Erneuerung	C	225,00	kW	90,00	0,00	0,00	20.250,00	0,00	
2 Instandsetzung Heizungsverteilung	C	1,00	psch	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	0,00	
3 Heizleitungen / Wärmeverteilung erneuern	C	3.109,00	m²	30,00	0,00	0,00	93.270,00	0,00	
4 Heizflächen erneuern	C	3.109,00	m²	45,00	0,00	0,00	139.905,00	0,00	
5 Hydraulischer Abgleich	C	170,00	St	110,00	0,00	0,00	18.700,00	0,00	
Summe Wärmeerzeugungslagen					0,00	0,00	284.125,00	0,00	284.125,00
430 Lufttechnische Anlagen									
431 Lüftungsanlagen									
1 Rückbau Lüftungsanlage im Dachgeschoss	E	1,00	psch	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
2 Neue Teilklimaanlage Ratssaal	E	2.000,00	m³	40,00	80.000,00	0,00	0,00	0,00	Mit Mehraufwand wg. schlechter Erreichbarkeit
3 Kälteerzeugung für Teilklimaanlage Ratssaal	E	1,00	psch	35.000,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	Mit Mehraufwand wg. schlechter Erreichbarkeit
4 Kleinlüfter WC-Bereiche	D	6,00	St	1.800,00	0,00	10.800,00	0,00	0,00	
Summe Lüftungsanlagen					116.000,00	10.800,00	0,00	0,00	126.800,00
440 Starkstromanlagen									
441 Hoch- und Mittelspannungsanlagen									
1 Netzversorgung über Ortsnetzstation des Versorgers					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Hoch- und Mittelspannungsanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
442 Eigenstromversorgungsanlagen									
1 Sicherheitsbeleuchtungsanlage einschl. Leuchten	E	2.508,00	m²	20,00	50.160,00	0,00	0,00	0,00	Umrüstung auf hinterleuchtete Fluchtwegbeschilderung
X zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1 PV-Anlage: 60% von 400m² Dachfläche; 5m² Modulfläche/kWp	D	50,00	kWp	2.100,00	0,00	105.000,00	0,00	0,00	Ausrichtung Süd, West, Ost, erhöhter Aufwand für Befestigung auf Schieferdach
Summe Eigenstromversorgungsanlagen					50.160,00	105.000,00	0,00	0,00	155.160,00
443 Niederspannungsschaltanlagen									
1 Gebäudehauptverteilung	E	1,00	psch	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der abgängigen Technik
Summe Niederspannungsschaltanlagen					15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
444 Niederspannungsinstallationsanlagen									
1 Niederspannungsinstallationsanlagen	E	3.109,00	m²	90,00	279.810,00	0,00	0,00	0,00	Trassen, Haupt- und Endstromleitungen, Installationsgeräte
Summe Niederspannungsinstallationsanlagen					279.810,00	0,00	0,00	0,00	279.810,00
445 Beleuchtungsanlagen									
1 Innenraumbeleuchtung Bürobereich	D	1.500,00	m²	50,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	Erneuerung
2 Innenraumbeleuchtung Nebenflächen	E	820,00	m²	35,00	28.700,00	0,00	0,00	0,00	Erneuerung
3 Innenraumbeleuchtung Verkehrsflächen	E	320,00	m²	40,00	12.800,00	0,00	0,00	0,00	Erneuerung
4 Außenbeleuchtung	D	1,00	psch	3.000,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	Wartung und ev. Instandsetzung
Summe Beleuchtungsanlagen					41.500,00	78.000,00	0,00	0,00	119.500,00
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen									
1 Blitzschutz	B	3.109,00	m²	6,00	0,00	0,00	0,00	18.654,00	Wartung

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
	Summe Blitzschutz- und Erdungsanlagen					0,00	0,00	0,00	18.654,00	18.654,00	
449	Starkstromanlagen, sonstiges										
1	Brandschotts	E	3.109,00	m²	5,00	15.545,00	0,00	0,00	0,00		Warten, prüfen und erneuern
2	Demontage Installationen	E	3.109,00	m²	12,00	37.308,00	0,00	0,00	0,00		Altlasten entfernen
	Starkstromanlagen, sonstiges					52.853,00	0,00	0,00	0,00	52.853,00	
450	Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen										
451	Telekommunikationsanlagen										
1	Fernmeldeanschluss	E	1,00	psch	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00		Neuanschluss IP mit Fax und Daten
	Summe Telekommunikationsanlagen					3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	
452	Such- und Signalanlagen										
1	Klingelanlage	D	1,00	psch	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00		Warten, prüfen und instandhalten
	Summe Such- und Signalanlagen					0,00	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00	
454	Elektroakustische Anlagen										
1	Beschallungsanlage	E	1,00	psch	7.500,00	7.500,00	0,00	0,00	0,00		Neuinstallation unter Denkmalschutz einsch. Simulation
	Summe Elektroakustische Anlagen					7.500,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00	
455	Fernseh- und Antennenanlagen										
1	Antennenanlage			psch		0,00	0,00	0,00	0,00		
	Summe Fernseh- und Antennenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen										
1	Hausalarmierungsanlagen	D	3.109,00	m²	3,50	0,00	10.881,50	0,00	0,00		Warten, prüfen und instandhalten, vierteljährliche Wartung
2	Zutrittskonrollanlagen	E	3.109,00	m²	15,00	46.635,00	0,00	0,00	0,00		
3	Brandmeldeanlagen optional	E	3.109,00	m²	20,00	62.180,00	0,00	0,00	0,00		Neuinstallation
	Summe Fernseh- und Antennenanlagen					108.815,00	10.881,50	0,00	0,00	119.696,50	
457	Übertragungsnetze										
1	Übertragungsnetz EDV	E	3.109,00	m²	35,00	108.815,00	0,00	0,00	0,00		Demontage und Erneuerung des Datennetzes VOIP
	Summe Übertragungsnetze					108.815,00	0,00	0,00	0,00	108.815,00	
459	Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges										
1	Brandschotts	E	3.109,00	m²	5,00	15.545,00	0,00	0,00	0,00		
	Summe Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges					15.545,00	0,00	0,00	0,00	15.545,00	

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
460 Förderanlagen									
461 Aufzugsanlagen									
1 Hydraulischer Aufzug	C	1,00	St.	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00	Wartung und Instandhaltung, jährliche Aufadierung
Summe Aufzugsanlagen					0,00	0,00	12.500,00	0,00	12.500,00
470 Nutzungsspezifische Anlagen									
479 Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges									
1 Keine Anlagen vorhanden			psch		0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
480 Gebäudeautomation									
481 Automationssysteme									
1 Regelung der Lüftungs- und Kälteanlage Ratssaal	E	1,00	psch	12.000,00	12.000,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Automationssysteme					12.000,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen									
492 Gerüste									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Gerüste					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
493 Sicherungsmaßnahmen									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sicherungsmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
494 Abbruchmaßnahmen									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Abbruchmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
499 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges									
1 Brandschotts Heizung Sanitär	E	70,00	St	250,00	17.500,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges					17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
Summe Sanierungskosten (netto)					828.998 €	313.132 €	296.625 €	18.654 €	1.457.409 €
Baunebenkosten, Planerhonore (KG 700) 30 %					248.699 €	93.939 €	88.988 €	5.596 €	437.223 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto)					1.078.000 €	407.000 €	386.000 €	24.250 €	1.895.250 €
Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)					1.283.000 €	484.000 €	459.000 €	29.000 €	3.109 m²-BGF
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer					2.255.000				725 €/m²-BGF

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 500, Außenanlagen	Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
520	Befestigte Flächen										
1	befestigte Flächen, Wege, etc.	C	680,00	m2	40,00	0,00	0,00	27.200,00	0,00	Überarbeitung und Ausbesserungen sämtlicher befestigter Flächen	
	Summe befestigte Flächen					0,00	0,00	27.200,00	0,00	27.200,00	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen										
1	keine Maßnahmen		1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Summe Baukonstruktionen in Außenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen										
1	Abwasseranlagen	C	1,00	psch	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00	0,00	Revision Abwasser- und Regenwasserkanäle, Kamerabefahrung	
	Summe Technische Anlagen in Außenanlagen					0,00	0,00	13.000,00	0,00	13.000,00	
550	Einbauten in Außenanlagen										
1	keine Maßnahmen		1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Summe Einbauten in Außenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
570	Pflanz- und Saatflächen										
1	Grünflächen	C	470,00	m2	25,00	0,00	0,00	11.750,00	0,00	Überarbeitung, Ersatzpflanzungen, Grünpflege	
	Summe Pflanz- und Saatflächen					0,00	0,00	11.750,00	0,00	11.750,00	
590	Sonstige Außenanlagen										
1	keine Maßnahmen	D	1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Summe Sonstige Außenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sanierungskosten (netto)						- €	- €	51.950 €	- €	51.950 €	
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 20 %						- €	- €	10.390 €	- €	10.390 €	
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)						- €	- €	62.000 €	- €	62.000 €	
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)						- €	- €	74.000 €	- €	Außenanlagenfläche 1.147 m²	
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer						74.000			65 €/m²-Außenanlagenfläche		

A04

Sanierungskostenrahmen Kaiserstraße 85

Variante 1 und 2

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Kaiserstraße 85**



Kostenrahmen Alleinstellung historischer Teil (Variante 1, Variante 2) gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen		Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten	Anmerkung
200	Herrichten Grundstück						
1	Abbruch Anbau	E	7.200,00	m³	40,00	288.000,00	inkl. Entorgung Abbruchmaterial
2	Verfüllen Baugrube Abbruch Untergeschoss	E	1.000,00	m³	35,00	35.000,00	
3	Rückbau und Anpassen Ver- und Entorgungsleitungen	E	1,00	psch	20.000,00	20.000,00	
	Summe KG 200, Herrichten Grundstück					343.000,00	343.000,00
300	Baukonstruktionen						
1	Anteilige Kosten historischer Teil nach Flächenschlüssel	E	45%		3.618.362	1.953.916	historischer Teil: 45%, Anbau: 55% der Gesamt BGF, Kostenansatz wegen historischer Teile 20% über Kosten Anbau
2	Fassadenbekleidung freigelegte Aussenwand	E	135,00	m²	350,00	47.250	Wärmedämmung, Fassadenbekleidung
3	zusätzliches Treppenhaus Westgiebel	E	130,00	m²	1.400,00	182.000	Bezug: BGF UG - DG; 4 Etagen
4	Aufzugschacht UG bis DG	E	5,00	Etag	25.000,00	125.000	
	Summe KG 300, Baukonstruktionen					2.308.165,74	2.308.165,74
400	Technische Anlagen						
1	Anteilige Kosten historischer Teil nach Flächenschlüssel	E	45%		1.457.409	787.001	historischer Teil: 45%, Anbau: 55% der Gesamt BGF,
2	Fördertechnik, Personenaufzug	E	5,00	Etag	22.000,00	110.000,00	
	Summe KG 400, Technische Anlagen					897.000,59	897.000,59
Summe Sanierungskosten (netto)						3.548.166 €	3.548.166 €
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %						1.064.450 €	1.064.450 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)						4.613.000 €	4.613.000 €
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)						5.489.000 €	1.400 m²-BGF
Gesamtsumme (brutto, gerundet)						5.489.000	3.921 €/m²-BGF

A05

Sanierungskostenrahmen Alleestraße 8

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Zusammenfassung Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



Sanierungsaufwand (netto), einschl. Nebenkosten

Bereich	Kostengruppe	kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	Summe (netto, gerundet)
Baukonstruktion	KG 300 (inkl. 30 % Baunebenkosten)	598.000 €	5.217.000 €	0 €	0 €	5.815.000 €
Technische Ausrüstung	KG 400 (inkl. 30 % Baunebenkosten)	985.000 €	1.091.000 €	0 €	0 €	2.076.000 €
Summe		1.583.000 €	6.308.000 €	0 €	0 €	7.891.000 €
Außenanlagen	KG 500 (inkl. 20% Baunebenkosten)	490.000 €	0 €	0 €	0 €	490.000 €
Summe Außenanlagen		490.000 €	0 €	0 €	0 €	490.000 €
Summe nach Fristigkeit (netto, gerundet)		2.073.000 €	6.308.000 €	0 €	0 €	8.381.000 €
Summe nach Fristigkeit (brutto, gerundet)		2.466.900 €	7.506.500 €	0 €	0 €	9.973.000 €

Verwaltungsgebäude Stadt Haan



Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
310 Baugrube									
1 Erdarbeiten zu unterirdischen Außenwänden					0,00	0,00	0,00	0,00	in KG 330 enthalten
Summe Baugrube					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
320 Gründung, Sohle									
1 Untergeschoss Altbau	D	530,00	m2	60,00	0,00	31.800,00	0,00	0,00	überarbeiten, teilw. Rissanierung, etc.
2 Untergeschoss Anbau	A	560,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
Summe Gründung, Sohle					0,00	31.800,00	0,00	0,00	31.800,00
330 Außenwände, Fassaden									
1 Außenwände unterirdisch, Altbau	D	295,00	m2	450,00	0,00	132.750,00	0,00	0,00	Abgrabung, reinigen, überarbeiten, Neubeschichtung, Wärmedämmung
2 Außenwände Lichtschächte, Altbau	D	8,00	St	1.500,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00	überarbeitung Umfassungswände, erneuern Gitterrostabdeckung
3 Außenwände oberirdisch, Altbau	D	685,00	m2	210,00	0,00	143.850,00	0,00	0,00	überarbeiten, Rissanierung, zusätzlicher Wärmedämmung als WDVS
4 Außenwände unterirdisch, Anbau	D	210,00	m2	450,00	0,00	94.500,00	0,00	0,00	Abgrabung, reinigen, überarbeiten, Neubeschichtung, Wärmedämmung Teilber.
5 Außenwände oberirdisch, Anbau	D	420,00	m2	230,00	0,00	96.600,00	0,00	0,00	Rückbau Klinkerschale, überarbeiten, Rissanierung, Wärmedämmung als WDVS
6 Gerüstbau Altbau	D	1.200,00	m2	45,00	0,00	54.000,00	0,00	0,00	
7 Gerüstbau Anbau	D	750,00	m2	45,00	0,00	33.750,00	0,00	0,00	
X zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1 Fassadenaufbau im Passivhausstandard	D	1.610,00	m²	80,00	0,00	128.800,00	0,00	0,00	Altbau und Anbau
Sonstiges									
8 Außenwände / Fassaden Sonstiges	D	5,00%		696.250	0,00	34.812,50	0,00	0,00	Annahme 5% der Maßnahmen für Kraneinsatz, Anschlussdetails, etc.
Summe Außenwände, Fassaden					0,00	731.062,50	0,00	0,00	731.062,50
334 Außentüren- u. -fenster, Sonnenschutz									
1 Einzelfenster Altbau	D	315,00	m2	900,00	0,00	283.500,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Aluminiumfenster
2 Einzelfenster Anbau	D	180,00	m2	850,00	0,00	153.000,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Aluminiumfenster
3 Türelemente sämtliche Bereiche Altbau	E	11,00	m2	2.000,00	22.000,00	0,00	0,00	0,00	erneuern Türelemente einschl. Rückbau
4 Türelemente sämtliche Bereiche Anbau	E	20,00	m2	1.950,00	39.000,00	0,00	0,00	0,00	erneuern Türelemente einschl. Rückbau
5 Sonnenschutz außen Altbau	D	250,00	m2	240,00	0,00	60.000,00	0,00	0,00	erneuern Sonnenschutzanlagen, zentrale Steuerung, etc. (Annahm. 80% Fenster)
6 Sonnenschutz außen Anbau	D	145,00	m2	220,00	0,00	31.900,00	0,00	0,00	erneuern Sonnenschutzanlagen, zentrale Steuerung, etc. (Annahm. 80% Fenster)
7 Gebäudetrenn- und Anschlußfugen	D	1,00	psch	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	inkl. Abdeckprofil Fassade
X zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1 Fenster und Türen im Passivhausstandard	D	526,00	m²	150,00	0,00	78.900,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
Sonstiges									
8 Sonstiges zu Fenstern / Glasfassaden	D	5,00%		671.800	0,00	33.590,00	0,00	0,00	Annahme ca. 5% für Einbauten, Anschlüsse, sonstige Maßnahmen
Summe Außentüren u. -fenster, Sonnenschutz					61.000,00	644.390,00	0,00	0,00	705.390,00
339 Außenwände, sonstiges									
1 Fensterbänke innen Altbau, inkl. Alu-Metalleibung	D	460,00	m	75,00	0,00	34.500,00	0,00	0,00	Rückbau und nacharbeiten Leibungsbereiche, erneuern Fensterbänke
2 Fensterbänke innen Anbau	D	145,00	m	70,00	0,00	10.150,00	0,00	0,00	erneuern Fensterbänke
3 Massivfensterbänke aussen Altbau	D	180,00	m	65,00	0,00	11.700,00	0,00	0,00	erneuern Fensterbänke
4 Fensterbänke aussen Anbau	D	145,00	m	65,00	0,00	9.425,00	0,00	0,00	
5 Außen-Treppenanlagen, siehe Außenanlagen						0,00	0,00	0,00	
Summe Außenwände, sonstiges					0,00	65.775,00	0,00	0,00	65.775,00
341 Innenwände, Innentüren und Innenfenster									
1 Innenwände, Untergeschosse Altbau	D	1,00	psch	30.000,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	Annahme für Feuchteschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen
2 Innenwände / Außenwände, Untergeschosse Altbau	D	215,00	m	280,00	0,00	60.200,00	0,00	0,00	Horizontalsperre sämtliche Innenwände
3 Innenwände, Untergeschosse Anbau	D	1,00	psch	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	Annahme für Fehlstellen, Ausbesserungen

Verwaltungsgebäude Stadt Haan



Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
4	Innenwände massiv, Obergeschosse Altbau	D	1,00	psch	15.000,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00	Annahme für Risssschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen
5	Innenwände massiv, Obergeschosse Anbau	D	1,00	psch	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	Annahme für geringe Risssschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen
6	Dachgeschoss Massivwände, Kamine, Altbau	D	1,00	psch	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00	Annahme für Rückbau, Risssschäden, Fehlstellen, Ausbesserungen
7	Türen Untergeschoss Altbau	D	12,00	Stck	950,00	0,00	11.400,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
8	Altbau: Büro- und Verwaltungsräume, WC-Bereiche, etc.	D	60,00	Stck	850,00	0,00	51.000,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
9	Anbau: Büro- und Verwaltungsräume, WC-Bereiche, etc.	D	51,00	Stck	650,00	0,00	33.150,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
10	Altbau: Nebenräume, Lager, Technik, etc.	D	8,00	Stck	750,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
11	Anbau: Nebenräume, Lager, Technik, etc.	D	8,00	Stck	750,00	0,00	6.000,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
12	Altbau: Treppenhaus / Flur, etc.	D	10,00	Stck	850,00	0,00	8.500,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
13	Anbau: Treppenhaus / Flur, etc.	D	5,00	Stck	750,00	0,00	3.750,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
14	Altbau: sonstige Türen, Dachgeschoss	D	9,00	Stck	850,00	0,00	7.650,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
15	Sonstiges zu Innenwänden / Innentüren	D	5,00%		251.650	0,00	12.582,50	0,00	0,00	Annahme ca. 5% der Maßnahmen
	Summe Innenwände, Innentüren und Innenfenster					0,00	264.232,50	0,00	0,00	264.232,50
345	Wandbekleidungen (Kostenansatz bezogen auf die Raumflächen)									
1	Altbau: Innenwandbekleidung Untergeschossbereiche	D	420,00	m2	65,00	0,00	27.300,00	0,00	0,00	überarbeiten, erneuern Wandbekleidung
2	Altbau: Innenwandbekl. sämtliche übrigen Bereiche	D	1.345,00	m2	65,00	0,00	87.425,00	0,00	0,00	überarbeiten, erneuern Wandbekleidung
3	Altbau: Spitzboden, Annahme: zukünftig keine Büronutzung	D	245,00	m2	80,00	0,00	19.600,00	0,00	0,00	Reparaturarbeiten, Sicherungsmaßnahmen
4	Anbau: sämtliche Bereiche Geschosse	D	900,00	m2	55,00	0,00	49.500,00	0,00	0,00	überarbeiten, erneuern Wandbekleidung
5	Zulage Treppenhäuser	D	106,00	m2	45,00	0,00	4.770,00	0,00	0,00	erneuern Wandbekleidung
6	Zulage WC-Bereiche	D	60,00	m2	450,00	0,00	27.000,00	0,00	0,00	erneuern Fliesenbekleidung / ausbessern, ergänzen der Fehlstellen, neuer Anstrich
7	Sonstiges zu Wandbekleidungen	D	5,00%	psch	215.595	0,00	10.779,75	0,00	0,00	besondere Bekleidungen, etc. Annahme ca. 5% der Maßnahmen
	Summe Wandbekleidungen					0,00	226.374,75	0,00	0,00	226.374,75
349	Innenwände, sonstiges									
1	bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit	D	4,00	Etag.	25.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	Fahrstuhlschacht im Treppenraum, UG bis 2. OG mit Unterfahrt im UG
2	raumstrukturelle Anpassungen		3.580,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	derzeit kein Ansatz
	Summe Innenwände, sonstiges					0,00	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
351	Deckenkonstruktionen; siehe auch KG 391, Brandschutzmaßnahmen									
1	Altbau: Deckenkonstruktionen Obergeschosse	D	1.990,00	m2	25,00	0,00	49.750,00	0,00	0,00	Reparaturen, Rissanierung, Ergänzungen, etc.
2	Anbau: Deckenkonstruktionen	A	530,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
3	Treppenkonstruktionen	A	70,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
	Summe Deckenkonstruktionen					0,00	49.750,00	0,00	0,00	49.750,00
352	Bodenbeläge									
1	Altbau: Untergeschossbereiche	D	420,00	m2	65,00	0,00	27.300,00	0,00	0,00	neue Beschichtung
2	Altbau: sämtliche übrigen Geschosse	D	1.590,00	m2	75,00	0,00	119.250,00	0,00	0,00	Bodenbeläge erneuern, Mischkalkulation
3	Altbau: Zulage Treppenhaus	D	60,00	m2	95,00	0,00	5.700,00	0,00	0,00	Stufen überarbeiten
4	Anbau: sämtliche Geschosse	D	865,00	m2	75,00	0,00	64.875,00	0,00	0,00	Bodenbeläge erneuern, Mischkalkulation
5	Zulage WC-Bereiche Altbau und Anbau	D	85,00	m2	250,00	0,00	21.250,00	0,00	0,00	Fliesen erneuern
6	Altbau: Estrichflächen, erneuern / überarbeiten	D	1.000,00	m2	35,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	Annahme 50% der Flächen
7	Sonstiges zu Bodenbelägen	D	10,00%		273.375	0,00	27.337,50	0,00	0,00	Sauberlaufzonen, Übergangsschienen, etc.
	Summe Bodenbeläge					0,00	300.712,50	0,00	0,00	300.712,50
353	Deckenbekleidungen									
1	Altbau: Untergeschossbereiche	D	420,00	m2	30,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	überarbeiten Deckenflächen, Mischkalkulation
1a	Wärmedämmung unter Decke über UG	D	660,00	m2	95,00	0,00	62.700,00	0,00	0,00	Altbau und Teilbereich Anbau
2	Altbau: sämtliche übrigen Geschosse	D	1.590,00	m2	55,00	0,00	87.450,00	0,00	0,00	überarbeiten Deckenflächen, Mischkalkulation

Verwaltungsgebäude Stadt Haan



Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
3	Altbau: Zulage Treppenhaus	D	60,00	m2	30,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	ausbessern / Ergänzen der Fehlstellen, neuer Anstrich
4	Anbau: sämtliche Geschosse	D	865,00	m2	75,00	0,00	64.875,00	0,00	0,00	Deckenbekleidungen erneuern, bereichsweise Abhangdecken, Mischkalkulation
5	WC-Bereiche Altbau und Anbau	D	85,00	m2	90,00	0,00	7.650,00	0,00	0,00	Deckenbekleidungen erneuern, bereichsweise Abhangdecken, Mischkalkulation
6	Altbau: Estrichflächen, erneuern / überarbeiten	D	1.000,00	m2	150,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	inkl. Anpassungen nach Einbau Lüftungstechnik
7	Sonstiges zu Deckenbekleidungen	D	10,00%	psch	387.075	0,00	38.707,50	0,00	0,00	Annahme ca. 10% der Maßnahmen für Einbauten, Revisionsöffnungen, etc.
	Summe Deckenbekleidungen					0,00	425.782,50	0,00	0,00	425.782,50
359	Decken, sonstiges									
1	Treppengeländer überarbeiten	D	1,00	psch	1.500,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	Anstricharbeiten, etc.
2	bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit					0,00	0,00	0,00	0,00	Decken keine Maßnahmen, Aufzug siehe KG 349
	Summe Decken, sonstiges					0,00	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00
360	Dächer									
1	Altbau: Dachkonstruktion, Holzdachstuhl	D	935,00	m2	35,00	0,00	32.725,00	0,00	0,00	Durchsicht, Ergänzungen, Reparaturen
2	Altbau: Dachdeckung Betondachsteine	D	935,00	m2	155,00	0,00	144.925,00	0,00	0,00	Erneuerung Dachdeckung einschl. Traufen, Grate, Kehlen, etc.
3	Altbau: Zulage Dachgauben	D	41,00	Stck	1.100,00	0,00	45.100,00	0,00	0,00	seitliche Bekleidung, Randanschlüsse, Abdeckungen, etc.
4	Altbau: Entwässerungselemente	D	280,00	m	80,00	0,00	22.400,00	0,00	0,00	Regenrinnen, Fallrohre, etc.
5	Altbau: Wärmedämmung oberste Decke zu Dachboden	D	520,00	m2	110,00	0,00	57.200,00	0,00	0,00	einschl. Holzauflage für Begehbarkeit, Anpassen Türen, etc.
6	Anbau: Dachkonstruktion, Betondachdecke	D	574,00	m2	15,00	0,00	8.610,00	0,00	0,00	Durchsicht, kleinere Ergänzungen, Reparaturen
7	Anbau: Dachkonstruktion Hofüberdachung	D	150,00	m2	35,00	0,00	5.250,00	0,00	0,00	Durchsicht, kleinere Ergänzungen, Reparaturen
8	Anbau: Dachdeckung bituminöses Flachdach	D	574,00	m2	195,00	0,00	111.930,00	0,00	0,00	Erneuerung Dachdeckung einschl. Randanschlüsse, Durchdringungen, etc.
9	Anbau: Dachdeckung Hofüberdachung, inkl. Untersicht	D	225,00	m2	190,00	0,00	42.750,00	0,00	0,00	Erneuerung Dachdeckung einschl. Randanschlüsse, Untersicht, etc.
10	Anbau: Entwässerungselemente, Anschlüsse, etc.	D	220,00	m	75,00	0,00	16.500,00	0,00	0,00	Regenrinnen, Fallrohre, etc.
11	Sicherheitseinrichtungen Anbau	D	574,00	m²	20,00	0,00	11.480,00	0,00	0,00	
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1	Flachdachaufbau im Passivhausstandard, Anbau	D	574,00	m²	50,00	0,00	28.700,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
X2	Anpassen Attika an neue Aufbauhöhe bzw. Fassadenaufbau	D	145,00	m	300,00	0,00	43.500,00	0,00	0,00	inkl. Attikaabdeckung, Anbau
X3	extensive Dachbegrünung	D	0,00	m²	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Anbau kein Ansatz, Schrägdach
	Sonstiges									
12	Sonstiges zu Dachflächen, Sicherheitseinrichtungen, etc.	D	10,00%			0,00	57.107,00	0,00	0,00	Ansatz 10% der Maßn. für RWA, Sicherheitseinrichtungen, Durchdringungen, etc.
	Summe Dächer					0,00	628.177,00	0,00	0,00	628.177,00
370	Baukonstruktive Einbauten									
1	keine baukonstruktiven Einbauten vorhanden				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Baukonstruktive Einbauten					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
391	Brandschutz									
1	Deckendurchbrüche, etc.	D	3.580	m2	20,00	0,00	71.600,00	0,00	0,00	verschließen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA
2	Wandöffnungen, Fugen, etc.	D	3.580	m2	15,00	0,00	53.700,00	0,00	0,00	verschließen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA
3	Altbau: Decke über UG, Stahlbauteile	E	1	psch	16.000,00	16.000,00	0,00	0,00	0,00	Bekleidung Stahlbauteile
4	Altbau: Decke über Dachgeschoss zum Spitzboden,	E	330	m²	160,00	52.800,00	0,00	0,00	0,00	Annahme Unterdecke
5	Altbau: Treppe zum Dachgeschoss, Holzkonstruktion	E	1	Stck	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	Treppe austauschen bzw. brandschutztechnisch ertüchtigen
6	Altbau: Wände Treppenraum zum Kellergeschoss bzw. Spitzboden	E	1	psch	16.000,00	16.000,00	0,00	0,00	0,00	Wände in feuerbeständige Qualität ertüchtigen
7	Altbau: Fensteröffnung Giebelwand Nord, Grundstücksgrenze	E	1	Stck	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	Fensteröffnung schließen, Fassadenbekleidung, etc.
8	Altbau: Innentüren Flurbereiche, Metall-Glas- bzw. Holzelemente	E	8,00	Stck	9.500,00	76.000,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der Türelemente
9	Anbau: Gebäudelängstrennung Untergeschoss	E	1	psch	8.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	vorh. Wände ertüchtigen, entspr. Türen einbauen
10	Anbau: Brandwand nördliche Giebelfassade	E	1	psch	8.000,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	Massivwand als Abschluß Treppenraum, T-90 Aussentür

Verwaltungsgebäude Stadt Haan



Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
11	Anbau: Westfassade über Zugang zum UG	E	1	psch	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	Rettungsfenster einbauen
	Summe Brandschutz					194.300,00	125.300,00	0,00	0,00	319.600,00
394	Abbrucharbeiten									
1	Sonstiger Rückbau	D	3.580	m2	15,00	0,00	53.700,00	0,00	0,00	zusätzliche Bauteile
	Summe Abbrucharbeiten					0,00	53.700,00	0,00	0,00	53.700,00
396	Schadstoffe									
1	Gesamter Bereich	D	3.580	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Aufgrund der bisher durchgeführten Messungen ergeben sich keine Verdachtsmomente hinsichtlich Schadstoffbelastungen
	Summe Schadstoffe					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Verwaltungsgebäude Stadt Haan



Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023

Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut-zung	Menge	Einh.	Kosten-ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
399 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion										
1	Bauliche Maßnahmen im Zuge der Sanierung der technischen Anlagen	E	3.580,00	m²	50,00	179.000,00	0,00	0,00	0,00	Abkofferungen, Durchbrüche, Schlitze, Kernbohrungen, etc.
2	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Reinigung, etc.			psch		25.530,00	364.855,68	0,00	0,00	Annahme 10% der Maßnahmen
Summe Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion						204.530,00	364.855,68	0,00	0,00	569.385,68
Summe Sanierungskosten (netto)						459.830 €	4.013.412 €	- €	- €	4.473.242 €
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %						137.949 €	1.204.024 €	- €	- €	1.341.973 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)						598.000 €	5.217.000 €	- €	- €	5.815.000 €
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)						712.000 €	6.208.000 €	- €	- €	3.580 m²-BGF
Gesamtsumme (brutto, gerundet)						6.920.000				1.933 €/m²-BGF

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abm- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen									
411 Abwasser- und Wasseranlagen									
1 Altbau Schmutzwasser Installation Erneuerung	D	17,00	Stck	1.100,00	0,00	18.700,00	0,00	0,00	
2 Altbau Sofortmaßnahmen zur Wahrung der Wasserqualität	E	1,00	psch	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	
3 Altbau Sanitärobjekte WC-Bereiche	D	17,00	St	1.200,00	0,00	20.400,00	0,00	0,00	
4 Altbau Trinkwasser Erneuerung in WC-Bereichen	D	17,00	St	700,00	0,00	11.900,00	0,00	0,00	pro Objekt, mit Montageblock und Anpassung Abwasser
5 Altbau Rückbau Büro-Waschtische	D	39,00	St	250,00	0,00	9.750,00	0,00	0,00	einschl. Außerbetriebnahme von Totsträngen
6 Anbau Sofortmaßnahmen zur Wahrung der Wasserqualität	E	1,00	psch	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	
7 Anbau Schmutzwasser Installation Erneuerung	D	12,00	Stck	1.000,00	0,00	12.000,00	0,00	0,00	
8 Anbau Sanitärobjekte WC-Bereiche	D	12,00	St	1.200,00	0,00	14.400,00	0,00	0,00	
9 Anbau Trinkwasser Erneuerung in WC-Bereichen	D	12,00	St	600,00	0,00	7.200,00	0,00	0,00	pro Objekt, mit Montageblock und Anpassung Abwasser
10 Anbau Rückbau Büro-Waschtische	D	24,00	St	160,00	0,00	3.840,00	0,00	0,00	einschl. Außerbetriebnahme von Totsträngen
Summe Abwasser- und Wasseranlagen					1.200,00	98.190,00	0,00	0,00	99.390,00
420 Wärmeversorgungsanlagen									
1 Altbau / Anbau, Heizkessel Erneuerung	D	550,00	kW	60,00	0,00	33.000,00	0,00	0,00	
2 Altbau Instandsetzung Heizungsverteilung	D	1,00	psch	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00	0,00	
3 Altbau Rückbau der Installation im DG	E	1,00	psch	3.200,00	3.200,00	0,00	0,00	0,00	
4 Altbau Heizleitungen / Wärmeverteilung erneuern	D	2.500,00	m²	30,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	
5 Altbau Heizflächen erneuern	D	2.500,00	m²	40,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	
6 Anbau Heizleitungen / Wärmeverteilung erneuern	D	1.080,00	m²	30,00	0,00	32.400,00	0,00	0,00	
7 Anbau Heizflächen erneuern	D	1.080,00	m²	40,00	0,00	43.200,00	0,00	0,00	
Summe Wärmeerzeugungslagen					3.200,00	292.600,00	0,00	0,00	295.800,00
430 Lufttechnische Anlagen									
1 Kleinlüfter WC-Bereiche	D	6,00	St	1.800,00	0,00	10.800,00	0,00	0,00	
Summe Lüftungsanlagen					0,00	10.800,00	0,00	0,00	10.800,00
440 Starkstromanlagen									
441 Hoch- und Mittelspannungsanlagen									
1 Netzversorgung über Ortsnetzstation des Versorgers					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Hoch- und Mittelspannungsanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
442 Eigenstromversorgungsanlagen									
1 Sicherheitsbeleuchtungsanlage einschl. Leuchten	E	3.580,00	m²	20,00	71.600,00	0,00	0,00	0,00	Umrüstung auf hinterleuchtete Fluchtwegbeschilderung
X zusätzliche Maßnahmen Nachhaligkeitsanforderungen									
X1 PV-Anlage: 60% von 760m² Dachfläche; 5m² Modulfläche/kWp	D	90,00	kWp	1.900,00	0,00	171.000,00	0,00	0,00	Altbau unbnd Anbau, Ausrichtung Ost-West
Summe Eigenstromversorgungsanlagen					71.600,00	171.000,00	0,00	0,00	242.600,00
443 Niederspannungsschaltanlagen									
1 Gebäudehauptverteilung	D	2,00	Stck	10.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	Austausch der abgängigen Technik
Summe Niederspannungsschaltanlagen					0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
444 Niederspannungsinstallationsanlagen									
1 Niederspannungsinstallationsanlagen	E	3.580,00	m²	90,00	322.200,00	0,00	0,00	0,00	Trassen, Haupt- und Endstromleitungen, Installationsgeräte
Summe Niederspannungsinstallationsanlagen					322.200,00	0,00	0,00	0,00	322.200,00
445 Beleuchtungsanlagen									
1 Innenraumbeleuchtung Bürobereich	D	1.600,00	m²	50,00	0,00	80.000,00	0,00	0,00	Erneuerung
2 Innenraumbeleuchtung Nebenflächen	D	880,00	m²	35,00	0,00	30.800,00	0,00	0,00	Erneuerung
3 Innenraumbeleuchtung Verkehrsflächen	D	350,00	m²	40,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00	Erneuerung
Summe Beleuchtungsanlagen					0,00	124.800,00	0,00	0,00	124.800,00

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen									
1 Blitzschutz	D	3.580,00	m²	6,00	0,00	21.480,00	0,00	0,00	Wartung und Instandhaltung
Summe Blitzschutz- und Erdungsanlagen					0,00	21.480,00	0,00	0,00	21.480,00
449 Starkstromanlagen, sonstiges									
1 Brandschotts	E	3.580,00	m²	5,00	17.900,00	0,00	0,00	0,00	Warten, prüfen und erneuern
2 Demontage Installationen	E	3.580,00	m²	12,00	42.960,00	0,00	0,00	0,00	Altlasten entfernen
Starkstromanlagen, sonstiges					60.860,00	0,00	0,00	0,00	60.860,00
450 Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen									
451 Telekommunikationsanlagen									
1 Fernmeldeanschluss	E	1,00	psch	2.800,00	2.800,00	0,00	0,00	0,00	Warten, prüfen und instandhalten
Summe Telekommunikationsanlagen					2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00
452 Such- und Signalanlagen									
1 Klingelanlage	E	2,00	Stck	1.200,00	2.400,00	0,00	0,00	0,00	Warten, prüfen und instandhalten
Summe Such- und Signalanlagen					2.400,00	0,00	0,00	0,00	2.400,00
454 Elektroakustische Anlagen									
Keine Anlagen vorhanden					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Elektroakustische Anlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
455 Fernseh- und Antennenanlagen									
Keine Anlagen vorhanden					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Fernseh- und Antennenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
456 Gefahren- und Alarmanlagen									
1 Hausalarmierungsanlagen	D	3.580,00	m²	3,50	0,00	12.530,00	0,00	0,00	Bestand prüfen
2 Zutrittskonrollanlagen	E	3.580,00	m²	15,00	53.700,00	0,00	0,00	0,00	Neuinstallation
3 Brandmeldeanlagen optional	E	3.580,00	m²	20,00	71.600,00	0,00	0,00	0,00	Neuinstallation nach BS Konzept
Summe Fernseh- und Antennenanlagen					125.300,00	12.530,00	0,00	0,00	137.830,00
457 Übertragungsnetze									
1 Übertragungsnetz EDV	E	3.580,00	m²	35,00	125.300,00	0,00	0,00	0,00	Demontage und Erneuerung des Datennetzes VOIP
Summe Übertragungsnetze					125.300,00	0,00	0,00	0,00	125.300,00
459 Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges									
1 Brandschotts	E	3.580,00	m²	5,00	17.900,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges					17.900,00	0,00	0,00	0,00	17.900,00

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abmut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
460 Förderanlagen									
461 Aufzugsanlagen									
1 Personenaufzug Altbau, UG bis 2. OG	D	4,00	Stat.	22.000,00	0,00	88.000,00	0,00	0,00	
Summe Aufzugsanlagen					0,00	88.000,00	0,00	0,00	88.000,00
470 Nutzungsspezifische Anlagen									
479 Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges									
1 Keine Anlagen vorhanden			psch		0,00	0,00	0,00	0,00	kein Ansatz
Summe Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
480 Gebäudeautomation									
1 Keine Anlagen vorhanden			psch		0,00	0,00	0,00	0,00	kein Ansatz
Summe Automationssysteme					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen									
492 Gerüste									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Gerüste					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
493 Sicherungsmaßnahmen									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sicherungsmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
494 Abbruchmaßnahmen									
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Abbruchmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
499 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges									
1 Brandschotts Heizung Sanitär	E	100,00	St	250,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges					25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Summe Sanierungskosten (netto)					757.760 €	839.400 €	- €	- €	1.597.160 €
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %					227.328 €	251.820 €	- €	- €	479.148 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto)					985.000 €	1.091.000 €	- €	- €	2.076.000 €
Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)					1.172.000 €	1.298.000 €	- €	- €	3.580 m²-BGF
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer					2.470.000				690 €/m²-BGF

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Alleestraße 8**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 500, Außenanlagen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung			
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B				
520 Befestigte Flächen												
1		befestigte Flächen, Wege, etc.	E	1.850,00	m2	160,00	296.000,00	0,00	0,00	0,00	Erneuerung sämtlicher befestigter Flächen	
2		Zulage für Treppenanlagen	E	1,00	psch	9.000,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00		
Summe befestigte Flächen							305.000,00	0,00	0,00	0,00	305.000,00	
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen												
1		Treppenabgang zum ehemaligen Fahrradkeller	E	1,00	psch	19.000,00	19.000,00	0,00	0,00	0,00	Verschließen Kellertür, Außenwand überarbeiten, verschließen Kellerabgang	
Summe Baukonstruktionen in Außenanlagen							19.000,00	0,00	0,00	0,00	19.000,00	
540 Technische Anlagen in Außenanlagen												
1		Abwasseranlagen, Beleuchtung etc.	E	1.850,00	m²	35,00	64.750,00	0,00	0,00	0,00	Revision Abwasser- und Regenwasserkanäle, Kamerabefahrung	
Summe Technische Anlagen in Außenanlagen							64.750,00	0,00	0,00	0,00	64.750,00	
550 Einbauten in Außenanlagen												
1		keine Maßnahmen		1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Einbauten in Außenanlagen							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
570 Pflanz- und Saatflächen												
1		Grünflächen	E	770,00	m2	25,00	19.250,00	0,00	0,00	0,00	Überarbeitung, Ersatzpflanzungen, Grünpflege	
Summe Pflanz- und Saatflächen							19.250,00	0,00	0,00	0,00	19.250,00	
590 Sonstige Außenanlagen												
1		keine Maßnahmen		1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Sonstige Außenanlagen							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sanierungskosten (netto)							408.000 €	- €	- €	- €	408.000 €	
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 20 %							81.600 €	- €	- €	- €	81.600 €	
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)							490.000 €	- €	- €	- €	490.000 €	
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)							583.000 €	- €	- €	- €	Außenanlagenfläche 2.620 m²	
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer							583.000			223 €/m²-Außenanlagenfläche		

A06

Sanierungskostenrahmen Dieker Straße 49

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Zusammenfassung Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



Sanierungsaufwand (netto), einschl. Nebenkosten

Bereich	Kostengruppe	kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	Summe (netto, gerundet)
Baukonstruktion	KG 300 (inkl. 30 % Baunebenkosten)	146.000 €	3.072.000 €	22.000 €	208.000 €	3.448.000 €
Technische Ausrüstung	KG 400 (inkl. 30 % Baunebenkosten)	466.000 €	867.000 €	0 €	0 €	1.333.000 €
Summe		612.000 €	3.939.000 €	22.000 €	208.000 €	4.781.000 €
Außenanlagen	KG 500 (inkl. 20 % Baunebenkosten)	0 €	103.000 €	0 €	0 €	103.000 €
Summe Außenanlagen		0 €	103.000 €	0 €	0 €	103.000 €
Summe nach Fristigkeit (netto, gerundet)		612.000 €	4.042.000 €	22.000 €	208.000 €	4.884.000 €
Summe nach Fristigkeit (brutto, gerundet)		728.300 €	4.810.000 €	26.200 €	247.500 €	5.812.000 €

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
310	Baugrube									
1	Erdarbeiten zu unterirdischen Außenwänden		0,00	m2		0,00	0,00	0,00	0,00	in KG 330 enthalten
	Summe Baugrube					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
320	Gründung, Sohle									
1	Untergeschoss / Erdgeschoss	A	880,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine maßnahmen erforderlich
	Summe Gründung, Sohle					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
330	Außenwände, Fassaden									
1	Außenwände unterirdisch Klassentrakt	D	255,00	m2	460,00	0,00	117.300,00	0,00	0,00	Abgrabung, reinigen, überarbeiten, Neubeschichtung, Wärmedämmung; Annahme nur für Bereiche von Nutzflächen (ca. 50% der Außenwände)
2	Außenwände Lichtschächte Klassentrakt	D	8,00	St	980,00	0,00	7.840,00	0,00	0,00	überarbeitung Umfassungswände, erneuern Gitterrostabdeckung
3	Außenwände oberirdisch, Klassentrakt / Sonderklassen	D	770,00	m2	55,00	0,00	42.350,00	0,00	0,00	überarbeiten, Riss- und Fugensanierung
4	Außenwände oberirdisch, Klassentrakt, Fassadenbalken	D	1,00	psch	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00	entfernen Fassadenbalken
5	Außenwände oberirdisch, Klassentrakt / Sonderklassen	B	770,00	m2	180,00	0,00	0,00	0,00	138.600,00	zusätzliche Wärmedämmung als WDVS
6	Außenwände oberirdisch, Toilettenrakt	D	180,00	m2	200,00	0,00	36.000,00	0,00	0,00	überarbeiten, Riss- und Fugensanierung, zusätzliche Wärmedämmung als WDVS
7	Gerüstbau Klassentrakt / Sonderklassen	D	1.200,00	m2	45,00	0,00	54.000,00	0,00	0,00	
8	Gerüstbau Toilettenrakt	D	200,00	m2	25,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	kürzere Vorhaltdauer
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1	Fassadenaufbau im Passivhausstandard	D	1.025,00	m²	80,00	0,00	82.000,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
	Sonstiges									
9	Außenwände / Fassaden Sonstiges	D	5,00%		484.290	0,00	13.184,50	0,00	6.930,00	Annahme 5% der Maßnahmen für Anschlussdetails, etc.
	Summe Außenwände, Fassaden					0,00	358.874,50	0,00	145.530,00	504.404,50
334	Außentüren- u. fenster, Sonnenschutz									
1	Fensterelemente Klassentrakt / Sonderklassen	D	325,00	m2	850,00	0,00	276.250,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Aluminiumfenster
2	Einzelfenster Toilettenrakt, kleine Formate	D	5,00	m2	1.250,00	0,00	6.250,00	0,00	0,00	erneuern Fensterelemente, Aluminiumfenster
3	Türelemente Klassentrakt / Sonderklassen	D	11,00	m2	1.950,00	0,00	21.450,00	0,00	0,00	erneuern Türelemente einschl. Rückbau, Zutrittskontrolle erforderlich
4	Türelemente Toilettenrakt, 6 Holztüren	D	12,00	m2	1.650,00	0,00	19.800,00	0,00	0,00	erneuern Türelemente einschl. Rückbau, Zutrittskontrolle erforderlich
5	Sonnenschutz Klassentrakt / Sonderklassen	D	260,00	m2	220,00	0,00	57.200,00	0,00	0,00	Demontage auskragende Lammellenkonstruktion, neuer Außenbehang, motorisch, zentrale Steuerung, Annahme 80% der Fensterflächen
7	Gebäudetrenn- und Anschlußfugen	D	1,00	psch	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	inkl. Abdeckprofil Fassade
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1	Fenster und Türen im Passivhausstandard	D	336,00	m²	150,00	0,00	50.400,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
	Sonstiges									
8	Sonstiges zu Fenstern / Glasfassaden	D	5,00%		434.850	0,00	21.742,50	0,00	0,00	Annahme ca. 5% für Einbauten, Anschlüsse, sonstige Maßnahmen
	Summe Außentüren u. -fenster, Sonnenschutz					0,00	456.592,50	0,00	0,00	456.592,50
339	Außenwände, sonstiges									
1	Fensterbänke innen Klassentrakt / Sonderklassen	D	330,00	m	20,00	0,00	6.600,00	0,00	0,00	überarbeiten Fensterbänke
2	Fensterbänke außen Klassentrakt / Sonderklassen	D	330,00	m	75,00	0,00	24.750,00	0,00	0,00	erneuern Fensterbänke im Zuge Fensteraustausch
3	Fensterbänke außen und innen Toilettenrakt	D	15,00	m	135,00	0,00	2.025,00	0,00	0,00	erneuern Fensterbänke innen und außen im Zuge Fensteraustausch
	Summe Außenwände, sonstiges					0,00	33.375,00	0,00	0,00	33.375,00
341	Innenwände, Innentüren und Innenfenster									
1	Innenwände, Klassentrakt / Sonderklassen	D	1,00	psch	16.500,00	0,00	16.500,00	0,00	0,00	Annahme für Fehlstellen, Ausbesserungen
2	Innenwände, Toilettenrakt	D	1,00	psch	35.000,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	Annahme für Fehlstellen, Ausbesserungen
3	Türen allgemeine Bereiche, Klassentrakt / Sonderklassen	D	24,00	Stck	850,00	0,00	20.400,00	0,00	0,00	Mischkalkulation für Überarbeitung, Reparatur, Teilaustausch
4	Türen Toilettenrakt	D	2,00	Stck	1.150,00	0,00	2.300,00	0,00	0,00	Erneuerung der Türelemente

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
5	WC-Trennwände, Toiletentrakt	D	21,00	Stck	1.250,00	0,00	26.250,00	0,00	0,00	Erneuerung der Trennwandanlagen
6	Metall-Glas-Türelemente Treppenhaus, Klassentrakt / Sonderklassen									siehe KG 391, Brandschutz
7	sonstige Türen Treppenhaus, Klassentrakt / Sonderklassen									siehe KG 391, Brandschutz
8	Sonstiges zu Innenwänden / Innentüren	D	5,00%		100.450	0,00	5.022,50	0,00	0,00	Annahme ca. 5% der Maßnahmen
	Summe Innenwände, Innentüren und Innenfenster					0,00	105.472,50	0,00	0,00	105.472,50
345	Wandbekleidungen (Kostenansatz bezogen auf die Raumflächen)									
1	Innenwandbekleidung sämtliche Bereiche	D	1.495,00	m2	50,00	0,00	74.750,00	0,00	0,00	überarbeiten, erneuern Wandbekleidung
2	Zulage WC-Bereiche	D	112,00	m2	450,00	0,00	50.400,00	0,00	0,00	erneuern Fliesenbekleidung / ausbessern, ergänzen der Fehlstellen, neuer Anstrich
3	Sonstiges zu Wandbekleidungen	D	5,00%	psch	125.150	0,00	6.257,50	0,00	0,00	besondere Bekleidungen, etc. Annahme ca. 5% der Maßnahmen
	Summe Wandbekleidungen					0,00	131.407,50	0,00	0,00	131.407,50
349	Innenwände, sonstiges									
1	bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit	D	3,00	Etage	25.000,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	Fahrstuhlschacht UG bis 1. OG mit Unterfahrt im UG
2	raumstrukturelle Anpassungen		1.730,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	derzeit kein Ansatz
	Summe Innenwände, sonstiges					0,00	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00
351	Deckenkonstruktionen; siehe auch KG 391, Brandschutzmaßnahmen									
1	Deckenkonstruktionen Klassentrakt / Sonderklassen	A	1.580,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
2	Treppenkonstruktionen	A	40,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
	Summe Deckenkonstruktionen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
352	Bodenbeläge									
1	Untergeschossbereiche Klassentrakt, untergeordnet	D	160,00	m2	65,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	neue Beschichtung
2	übrige Bereiche Klassentrakt / Sonderklassen, Büros, Klassen, etc.	D	766,00	m2	75,00	0,00	57.450,00	0,00	0,00	Bodenbeläge erneuern, Mischkalkulation
3	Flurbereiche Klassentrakt / Sonderklassen	D	413,00	m2	25,00	0,00	10.325,00	0,00	0,00	Werkstein / Fliesen überarbeiten
4	Treppenhaus	D	44,00	m2	95,00	0,00	4.180,00	0,00	0,00	Stufen überarbeiten
5	WC-Bereiche, inkl. Estricherneuerung	D	112,00	m2	250,00	0,00	28.000,00	0,00	0,00	Fliesen erneuern
6	Estrichflächen, erneuern / überarbeiten	D	400,00	m2	35,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00	Annahme 30% der Flächen ohne WC, Treppenhaus, etc.
7	Sonstiges zu Bodenbelägen	D	10,00%		124.355	0,00	12.435,50	0,00	0,00	Sauberlaufzonen, Übergangsschienen, etc.
	Summe Bodenbeläge					0,00	136.790,50	0,00	0,00	136.790,50
353	Deckenbekleidungen									
1	Untergeschossbereiche Klassentrakt, untergeordnet	D	650,00	m2	25,00	0,00	16.250,00	0,00	0,00	Deckenfläche überarbeiten, Neuanstrich aus Wärmedämmung
1a	Wärmedämmung unter Decke über UG	D	650,00	m2	85,00	0,00	55.250,00	0,00	0,00	
2	übrige Bereiche Klassentrakt / Sonderklassen, Büros, Klassen, etc.	D	766,00	m2	75,00	0,00	57.450,00	0,00	0,00	Deckenbekleidungen erneuern, bereichsweise Abhangdecken, Mischkalkulation
3	Flurbereiche Klassentrakt / Sonderklassen	D	413,00	m2	75,00	0,00	30.975,00	0,00	0,00	Deckenbekleidungen erneuern, bereichsweise Abhangdecken, Mischkalkulation
4	Treppenhaus	C	44,00	m2	35,00	0,00	0,00	1.540,00	0,00	Deckenfläche überarbeiten, Neuanstrich
5	WC-Bereiche	D	60,00	m2	90,00	0,00	5.400,00	0,00	0,00	Abhangdecke einbauen
6	Altbau: Estrichflächen, erneuern / überarbeiten	D	1.000,00	m2	150,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	inkl. Anpassungen nach Einbau Lüftungstechnik
7	Sonstiges zu Deckenbekleidungen	D	10,00%		316.865	0,00	31.686,50	0,00	0,00	Annahme ca. 10% der Maßnahmen für Einbauten, Revisionsöffnungen, etc.
	Summe Deckenbekleidungen					0,00	347.011,50	1.540,00	0,00	348.551,50
359	Decken, sonstiges									
1	Treppengeländer überarbeiten	D	1,00	psch	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	Anstricharbeiten, etc.
2	bauliche Maßnahmen für Barrierefreiheit					0,00	0,00	0,00	0,00	Decken keine Maßnahmen, Aufzug siehe KG 349
	Summe Decken, sonstiges					0,00	2.500,00	0,00	0,00	2.500,00

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
360	Dächer									
1	Dachkonstruktion Klassentrakt / Sonderklassen	A	720,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
2	Dachkonstruktion Toiletentrakt	A	150,00	m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	keine Maßnahmen erforderlich
3	Dachdeckung bituminöses Flachdach Klassentrakt / Sonderklassen	D	720,00	m2	195,00	0,00	140.400,00	0,00	0,00	Erneuerung Dachdeckung einschl. Randanschlüsse, Durchdringungen, etc.
4	Dachdeckung Toiletentrakt inkl. Gebäudedurchgang	C	290,00	m2	25,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00	Durchsicht Dachdeckung, Kleinreparaturen etc.
5	Entwässerungselemente / Sicherheitseinrichtungen Klassentrakt	D	720,00	m²	55,00	0,00	39.600,00	0,00	0,00	
6	Entwässerungselemente Toiletentrakt	C	70,00	m	75,00	0,00	0,00	5.250,00	0,00	erneuern Regenrinnen, Fallrohre, etc.
X	zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1	Flachdachaufbau im Passivhausstandard	D	720,00	m²	50,00	0,00	36.000,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
X2	Anpassen Attika an neue Aufbauhöhe bzw. Fassadenaufbau	D	180,00	m	300,00	0,00	54.000,00	0,00	0,00	inkl. Attikaabdeckung, Klassentrakt und Sonderklassen
X3	extensive Dachbegrünung	D	720,00	m²	80,00	0,00	57.600,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
	Sonstiges									
7	Sonstiges zu Dachflächen, Sicherheitseinrichtungen, etc.	D	10,00%		340,100	0,00	18.000,00	1.250,00	0,00	Ansatz 10% der Maßn. für RWA, Sicherheitseinrichtungen, Durchdringungen, etc.
	Summe Dächer					0,00	345.600,00	13.750,00	0,00	359.350,00
370	Baukonstruktive Einbauten									
1	keine baukonstruktiven Einbauten vorhanden		1,00	psch	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Baukonstruktive Einbauten					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
391	Brandschutz									
1	Deckendurchbrüche, etc.	D	1.730	m2	20,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	verschließen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA
2	Wandöffnungen, Fugen, etc.	D	1.730	m2	15,00	0,00	25.950,00	0,00	0,00	verschließen von Durchbrüchen für Leitungsführungen TGA
3	2. baulicher Rettungsweg Probenraum UG Klassentrakt	E	1	psch	25.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges aus dem Untergeschoss, falls der Probenraum zukünftig weiter genutzt wird
4	Innentüren Flurbereiche, Metall-Glas- bzw. Holzelemente	E	2,00	Stck	9.800,00	19.600,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der 2-flügeligen Türelemente
5	Innentüren Flurbereiche, Abstell- Putzmittel-, Lagerräume mit erhöhter Brandlast	E	5,00	Stck	2.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der vorhandenen Türelemente
	Es liegt kein Brandschutzkonzept für diese Gebäude vor. Die hier aufgeführten Maßnahmen sind durch eine erste Inaugenscheinnahme definiert. Weitere Maßnahmen können durch die zukünftige Nutzung erforderlich werden									
	Summe Brandschutz					54.600,00	60.550,00	0,00	0,00	115.150,00
394	Abbrucharbeiten									
1	Sonstiger Rückbau	D	1.730	m2	15,00	0,00	25.950,00	0,00	0,00	zusätzliche Bauteile
	Summe Abbrucharbeiten					0,00	25.950,00	0,00	0,00	25.950,00
396	Schadstoffe									
1	Gesamter Bereich	D	1.730	m²	40,00	0,00	69.200,00	0,00	0,00	Bedingt durch das Baujahres des Gebäudes und den daraus ableitbaren Konstruktionsmerkmalen und Ausführungsarten lassen sich Verdachtsmomente zu Schadstoffvorkommen nicht ausschließen. Exemplarisch lassen sich hier schadstoffhaltige Fugenmaterialien oder asbestfaserhaltige Unterbodenkonstruktionen aufzeigen. Zur Konkretisierung ist ein Schadstoffgutachten mit entsprechendem Schadstoffkataster erforderlich. Kostenansatz gewählt aus Objekten mit vergleichbarer Schadstoffthematik
	Summe Schadstoffe					0,00	69.200,00	0,00	0,00	69.200,00

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2023



	Kostengruppe 300, Bauwerk, Baukonstruktionen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion									
1	Bauliche Maßnahmen im Zuge der Sanierung der technischen Anlagen	E	1.730	m²	30,00	51.900,00	0,00	0,00	0,00	Abkofferungen, Durchbrüche, Schlitzte, Kernbohrungen, etc.
2	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Reinigung, etc.			psch		5.460,00	214.832,40	1.529,00	14.553,00	Annahme 10% der Maßnahmen
	Summe Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion					57.360,00	214.832,40	1.529,00	14.553,00	288.274,40
	Summe Sanierungskosten (netto)					111.960 €	2.363.156 €	16.819 €	160.083 €	2.652.018 €
	Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %					33.588 €	708.947 €	5.046 €	48.025 €	795.606 €
	Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)					146.000 €	3.072.000 €	22.000 €	208.000 €	3.448.000 €
	Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)					174.000 €	3.656.000 €	26.000 €	256.000 €	1.730 m²-BGF
	Gesamtsumme (brutto, gerundet)					4.112.000				2.377 €/m²-BGF

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen									
411 Abwasser- und Wasseranlagen									
1 Regenwasser Instandsetzung	D	1,00	psch	6.500,00	0,00	6.500,00	0,00	0,00	
2 Schmutzwasser Instandsetzung	D	1,00	psch	8.000,00	0,00	8.000,00	0,00	0,00	
3 Sofortmaßnahmen zur Wahrung der Wasserqualität	E	1,00	psch	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	
4 Trinkwasser Erneuerung einschl. Sanitärobjekte	D	52,00	Stck	2.800,00	0,00	145.600,00	0,00	0,00	einschl. Montageblock und Anpassung Abwasser
Summe Abwasser- und Wasseranlagen					1.000,00	160.100,00	0,00	0,00	161.100,00
420 Wärmeversorgungsanlagen									
421 Wärmeerzeugungsanlagen									
1 Heizleitungen erneuern	D	1.730,00	m²	30,00	0,00	51.900,00	0,00	0,00	
2 Heizflächen erneuern	D	1.730,00	m²	40,00	0,00	69.200,00	0,00	0,00	
3 Hydraulischer Abgleich	D	50,00	St	60,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	
4 Heizflächen für Frostfreihaltung Treppenhaus	E	1,00	psch	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	Einschl. Zirkulationsverrohrung
Summe Wärmeerzeugungsanlagen					2.000,00	124.100,00	0,00	0,00	126.100,00
430 Lufttechnische Anlagen									
431 Lüftungsanlagen									
1 Instandsetzung Kleinlüfter	D	3,00	St	500,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	
Summe Lüftungsanlagen					0,00	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00
440 Starkstromanlagen									
441 Hoch- und Mittelspannungsanlagen									
1 Netzversorgung über Ortsnetzstation des Versorgers					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Hoch- und Mittelspannungsanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
442 Eigenstromversorgungsanlagen									
1 Sicherheitsbeleuchtungsanlage einschl. Leuchten	D	1.730,00	m²	20,00	0,00	34.600,00	0,00	0,00	Umrüstung auf hinterleuchtete Fluchtwegbeschilderung
X zusätzliche Maßnahmen Nachhaltigkeitsanforderungen									
X1 PV-Anlage: 80% von 720m² Dachfläche; 5m² Modulfläche / kWpeak	D	115,00	kWp	1.900,00	0,00	218.500,00	0,00	0,00	Klassentrakt und Sonderklassen
Summe Eigenstromversorgungsanlagen					0,00	253.100,00	0,00	0,00	253.100,00
443 Niederspannungsschaltanlagen									
1 Gebäudehauptverteilung	E	1,00	psch	9.000,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	Austausch der abgängigen Technik
Summe Niederspannungsschaltanlagen					9.000,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00
444 Niederspannungsinstallationsanlagen									
1 Niederspannungsinstallationsanlagen	E	1.730,00	m²	90,00	155.700,00	0,00	0,00	0,00	Trassen, Haupt- und Endstromleitungen, Installationsgeräte
Summe Niederspannungsinstallationsanlagen					155.700,00	0,00	0,00	0,00	155.700,00
445 Beleuchtungsanlagen									
1 Innenraumbeleuchtung Bürobereich/Klassenraum	D	610,00	m²	50,00	0,00	30.500,00	0,00	0,00	Erneuerung
2 Innenraumbeleuchtung Nebenflächen	D	400,00	m²	35,00	0,00	14.000,00	0,00	0,00	Erneuerung
3 Innenraumbeleuchtung Verkehrsflächen	E	465,00	m²	40,00	18.600,00	0,00	0,00	0,00	Erneuerung
Summe Beleuchtungsanlagen					18.600,00	44.500,00	0,00	0,00	63.100,00
446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen									
1 Blitzschutz	D	1.730,00	m²	6,00	0,00	10.380,00	0,00	0,00	Äußerer Blitzschutz prüfen ev. erneuern
Summe Blitzschutz- und Erdungsanlagen					0,00	10.380,00	0,00	0,00	10.380,00
449 Starkstromanlagen, sonstiges									
1 Brandschotts	E	1.730,00	m²	5,00	8.650,00	0,00	0,00	0,00	Warten, prüfen und erneuern
2 Demontage Installationen	E	1.730,00	m²	12,00	20.760,00	0,00	0,00	0,00	Altlasten entfernen

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnutzung	Menge	Einh.	Kostenansatz	Sanierungskosten				Anmerkung	
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B		
Starkstromanlagen, sonstiges					29.410,00	0,00	0,00	0,00	29.410,00	
450 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen										
451 Telekommunikationsanlagen										
1 Fernmeldeanschluss	E	1,00	psch	2.800,00	2.800,00	0,00	0,00	0,00	Neuanschluss IP mit Fax und Daten	
Summe Telekommunikationsanlagen					2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00	
452 Such- und Signalanlagen										
1 Klingelanlage	D	1,00	psch	1.200,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00	Warten, prüfen und instandhalten	
Summe Such- und Signalanlagen					0,00	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00	
454 Elektroakustische Anlagen										
			psch		0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Elektroakustische Anlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
455 Fernseh- und Antennenanlagen										
1 Antennenanlage			psch		0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Fernseh- und Antennenanlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen										
1 Hausalarmierungsanlagen	D	1.730,00	m²	3,50	0,00	6.055,00	0,00	0,00	Bestand prüfen	
2 Zutrittskonrollanlagen	E	1.730,00	m²	15,00	25.950,00	0,00	0,00	0,00	Neuinstallation	
3 Brandmeldeanlagen optional	E	1.730,00	m²	20,00	34.600,00	0,00	0,00	0,00	Neuinstallation nach BS Konzept	
Summe Übertragungsnetze					60.550,00	6.055,00	0,00	0,00	66.605,00	
457 Übertragungsnetze										
1 Übertragungsnetz EDV	E	1.730,00	m²	35,00	60.550,00	0,00	0,00	0,00	Demontage und Erneuerung des Datennetzes VOIP	
Summe Übertragungsnetze					60.550,00	0,00	0,00	0,00	60.550,00	
459 Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges										
1 Brandschotts	E	1.730,00	m²	5,00	8.650,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Fernmelde- und Informationstechnischeanlagen, sonstiges					8.650,00	0,00	0,00	0,00	8.650,00	
460 Förderanlagen										
461 Aufzugsanlagen										
1 Personenaufzug UG bis 1. OG	D	3,00	Stat.	22.000,00	0,00	66.000,00	0,00	0,00		
Summe Aufzugsanlagen					0,00	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00	
470 Nutzungsspezifische Anlagen										
1 Keine Anlagen vorhanden			psch		0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Nutzungsspezifische Anlagen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
480 Gebäudeautomation										
481 Automationssysteme										
1 Keine Anlagen vorhanden			psch		0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Automationssysteme					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen										
492 Gerüste										
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Gerüste					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
493 Sicherungsmaßnahmen										
1 in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Sicherungsmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Verwaltungsgebäude Stadt Haan

Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**

Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024



	Kostengruppe 400, Bauwerk, Technische Anlagen	Abnut- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung
						kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B	
494	Abbruchmaßnahmen									
1	in aufgeführten Positionen enthalten					0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Abbruchmaßnahmen					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
499	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges									
1	Brandschotts Heizung Sanitär	E	40,00	St	250,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges					10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Summe Sanierungskosten (netto)						358.260 €	666.935 €	- €	- €	1.025.195 €
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 30 %						107.478 €	200.081 €	- €	- €	307.559 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto)						466.000 €	867.000 €	- €	- €	1.333.000 €
Summe inkl. 19% Mehrwertsteuer (gerundet)						555.000 €	1.032.000 €	- €	- €	1.730 m²-BGF
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer						1.587.000				917 €/m²-BGF

Verwaltungsgebäude Stadt Haan
Bestandsbeurteilung **Dieker Straße 49**



Sanierungskostenrahmen gemäß DIN 276, Kostenstand: Dezember 2024

Kostengruppe 500, Außenanlagen	Abmüt- zung	Menge	Einh.	Kosten- ansatz	Sanierungskosten				Anmerkung		
					kurzfristig E	mittelfristig D	mittelfristig C	langfristig B			
520 Befestigte Flächen											
1		befestigte Flächen, Wege, etc.	D	2.765,00	m2	18,00	0,00	49.770,00	0,00	0,00	Durchsicht der befestigten Flächen als Asphaltbelag, Kleinreparaturen, Ergänzungen, etc.
Summe befestigte Flächen							0,00	49.770,00	0,00	0,00	49.770,00
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen											
1		keine Baukonstruktionen in Außenanlagen vorhanden					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Baukonstruktionen in Außenanlagen							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
540 Technische Anlagen in Außenanlagen											
1		Beleuchtungsanlagen	D	1,00	psch	4.000,00	0,00	4.000,00	0,00	0,00	neue Beleuchtung Außenanlagen
2		Abwasseranlagen	D	1,00	psch	13.000,00	0,00	13.000,00	0,00	0,00	Revision Abwasser- und Regenwasserkanäle, Kamerabefahrung
Summe Technische Anlagen in Außenanlagen							0,00	17.000,00	0,00	0,00	17.000,00
550 Einbauten in Außenanlagen											
1		keine Maßnahmen erforderlich					0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Einbauten in Außenanlagen							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
570 Pflanz- und Saatflächen											
1		Grünflächen	D	1.260,00	m2	15,00	0,00	18.900,00	0,00	0,00	Überarbeitung, Ersatzpflanzungen, Grünpflege
Summe Pflanz- und Saatflächen							0,00	18.900,00	0,00	0,00	18.900,00
590 Sonstige Außenanlagen											
1		keine Maßnahmen				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sonstige Außenanlagen							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sanierungskosten (netto)							- €	85.670 €	- €	- €	85.670 €
Baunebenkosten, Planerhonorare (KG 700) 20 %							- €	17.134 €	- €	- €	17.134 €
Summe inkl. Nebenkosten (netto, gerundet)							- €	103.000 €	- €	- €	103.000 €
Summe inkl. Umsatzsteuer i.H.v. 19% (brutto, gerundet)							- €	123.000 €	- €	- €	Außenanlagenfläche 4.025 m²
Gesamtsumme inkl. Mehrwertsteuer							123.000				31 €/m²-Außenanlagenfläche

A07

Kostenentwicklung Neubau
(Unterlage der Projektsteuerung)

Neubau Rathaus Haan

Kostenentwicklung (Kostenrahmen bis Kostenschätzung) und Prognose

Stand: 04.03.2024



alle Zahlen brutto				Termine gemäß Rahmenterminplan 23.02.23	
	Ratsbeschluss	Vergleichsrechnung	Vergleichsrechnung	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Kostenbezeichnung	Urbudget Kostenrahmen Wettbewerb	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau + Gebäudeflächen (BGF) an aktuellen Planstand angepflichtet.	Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023	Vorschlag Variante 1: Entfall von Haus 3
Kostenstand	Februar 21	Juli 23	Juli 23	Juli 23	Juli 23
Rahmenparameter	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m²	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m²	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf. Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m² gemäß Vorplanung stm	Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet. Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m²	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023 Haus 3 wird zu einem späteren Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
KG 200	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
KG 300	18.210.243,89 €	18.210.243,89 €	21.437.121,22 €	27.373.474,23 €	20.683.223,41 €
KG 400	7.081.761,51 €	7.081.761,51 €	8.336.658,25 €	12.655.498,52 €	9.223.663,52 €
KG 500	691.409,04 €	691.409,04 €	691.409,04 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
KG 600 ohne Ausstattung + Kunstwerke	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KG 700	8.490.692,62 €	8.490.692,62 €	9.924.860,32 €	13.633.950,41 €	10.394.882,95 €
Baulogistik			744.344,49 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
KG 200-700	35.024.107,06 €	35.024.107,06 €	41.684.393,32 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Indexierung bis 07.2023 (35,7%)	-	12.503.606,22 €	14.881.328,42 €		
Summe KG 200-700	35.024.107,06 €	47.527.713,28 €	56.565.721,74 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Baukostensteigerung	3.852.651,78 €	4.420.077,34 €	5.260.612,12 €	5.323.391,59 €	4.057.270,48 €
Index und angenommener Kostenstand	11% (33 Monate bis Vergabe IV Q/2023)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)
Summe KG 200-700 indexiert bis Vergabezeitraum ohne Risiko	38.876.758,84 €	51.947.790,62 €	61.826.333,86 €	62.564.161,36 €	47.683.834,83 €
Risiko 10%	3.887.675,88 €	5.194.779,06 €	6.182.633,39 €	6.256.416,14 €	4.768.383,48 €
	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
Summe KG 200-700 inkl. Indexierung bis Vergabezeitraum + Risiko	42.800.000,00 €	57.140.000,00 €	68.010.000,00 €	68.820.000,00 €	52.450.000,00 €
				Mehrkosten durch sechs Monate Verzug:	
				Einsparung durch Flächenoptimierung:	

↑↑↑ Ursprüngliche Prognose gemäß Rahmenterminplan 23.02.2023↑↑↑
 ↓↓↓ Fortgeschriebene Prognose mit sechs Monaten Verzug durch WU↓↓↓

Terminverzug durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach der Vorplanung (01.09.23 bis 01.03.24 = 6 Monate)		
Planungskosten	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 1 der WU) Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 2 der WU) Variante 1 : Entfall von Haus 3, inkl. Verzug durch WU
Juli 23	Juli 23	Juli 23
Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet. Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m²	Grundlage: Flächen- optimierung durch Entfall Fraktionsräume. Dadurch Entfall eines Obergeschosses von Haus 3 (775 m² BGF). Kosteneinsparung gemäß BGF bei KG 300/400 berücksichtigt. Bruttogrundfläche (BGF) 12.020m²	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023 Haus 3 wird zu einem späteren, unbestimmten Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
416.976,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
27.373.474,23 €	25.557.045,67 €	20.683.223,41 €
12.655.498,52 €	11.845.332,74 €	9.223.663,52 €
2.160.146,30 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
13.633.950,41 €	12.793.440,23 €	10.394.882,95 €
1.000.724,32 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
6.485.379,22 €	6.092.556,27 €	4.942.889,74 €
Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)
63.726.148,99 €	59.866.221,53 €	48.569.454,09 €
6.372.614,90 €	5.986.622,15 €	4.856.945,41 €
Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
70.100.000,00 €	65.850.000,00 €	53.430.000,00 €
1.280.000,00 €	-	980.000,00 €
	-2.970.000,00 €	-

A08

Flächenreduzierungen Neubau

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Zusammenstellung der reduzierten Flächen



Grundlage: Die Fraktionsräume sollten gemäß Vorgabe des Bauherrn entfallen. Die Fraktionsräume in Haus III entfallen ersatzlos. Die Fraktionsräume in Haus I und II werden vom Amt 65 belegt.

Weil in Haus III durch den Entfall der Fraktionsräume und Amt 65 bereits in Summe große Teile einer Etage entfallen, soll ein gesamtes Geschoss von Haus III aus der Betrachtung entfallen.

1. Haus III, Fraktionsräume entfallen ersatzlos (NUF)

Fraktionen	Besprechung	Fraktionsraum	-52,00 m ²
Fraktionen	Büro	Fraktionsbüro	-14,50 m ²
Fraktionen	Büro	Fraktionsbüro	-14,50 m ²
Fraktionen	Besprechung	Fraktionsraum	-29,50 m ²
Zwischensumme			-110,50 m ²

2. Haus III, Nutzflächen Amt 65 (NUF)

Dezernat II	65-1 - Gebäudemanagement-GM	Einzelbüro Amtsleitung	-12,80 m ²
Dezernat II	65-1 - Gebäudemanagement-GM	Teambüros (3er-4er, entwurfsabhängig)	-63,60 m ²
Dezernat II	65-2 - GM (technisch)	Einzelbüro Abteilungsleitung	-12,80 m ²
Dezernat II	65-2 - GM (technisch)	Teambüros (3er-4er, entwurfsabhängig)	-111,30 m ²
Dezernat II	65-2 GM	Anlieferungsraum / Zentrallager GM	-30,00 m ²
Dezernat II	65-2 GM	GLT Warte	-14,50 m ²
Dezernat II	65-2 GM	GLT Serverraum	-20,00 m ²
Zwischensumme			-265,00 m ²

3. Flächenreduzierung Haus III

Entfall Nutzflächen (NUF) Haus III (1.+ 2.)	-375,50 m ²
---	------------------------

Vorgabe Bauherr: Weil in Haus III durch den Entfall der Fraktionsräume und Amt 65 bereits in Summe große Teile einer Etage entfallen, soll ein gesamtes Geschoss von Haus III aus der Betrachtung entfallen:

Entfall einer Etage Haus III (BGF), kostenseitig berücksichtigt	-775 m ²
--	---------------------

A09

Flächenmessung Grundstücksveräußerungen



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.02.2024 um 12:56 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

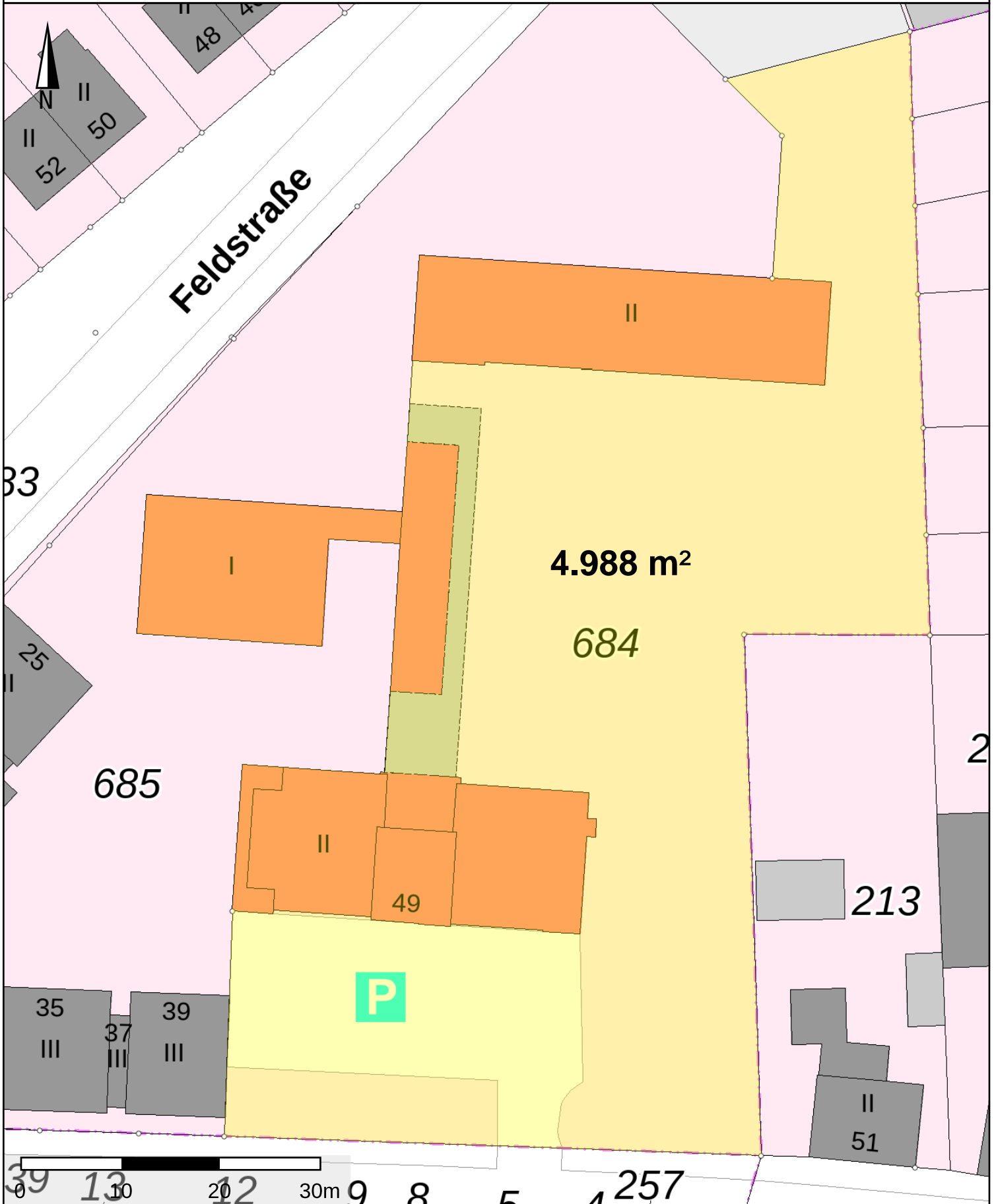


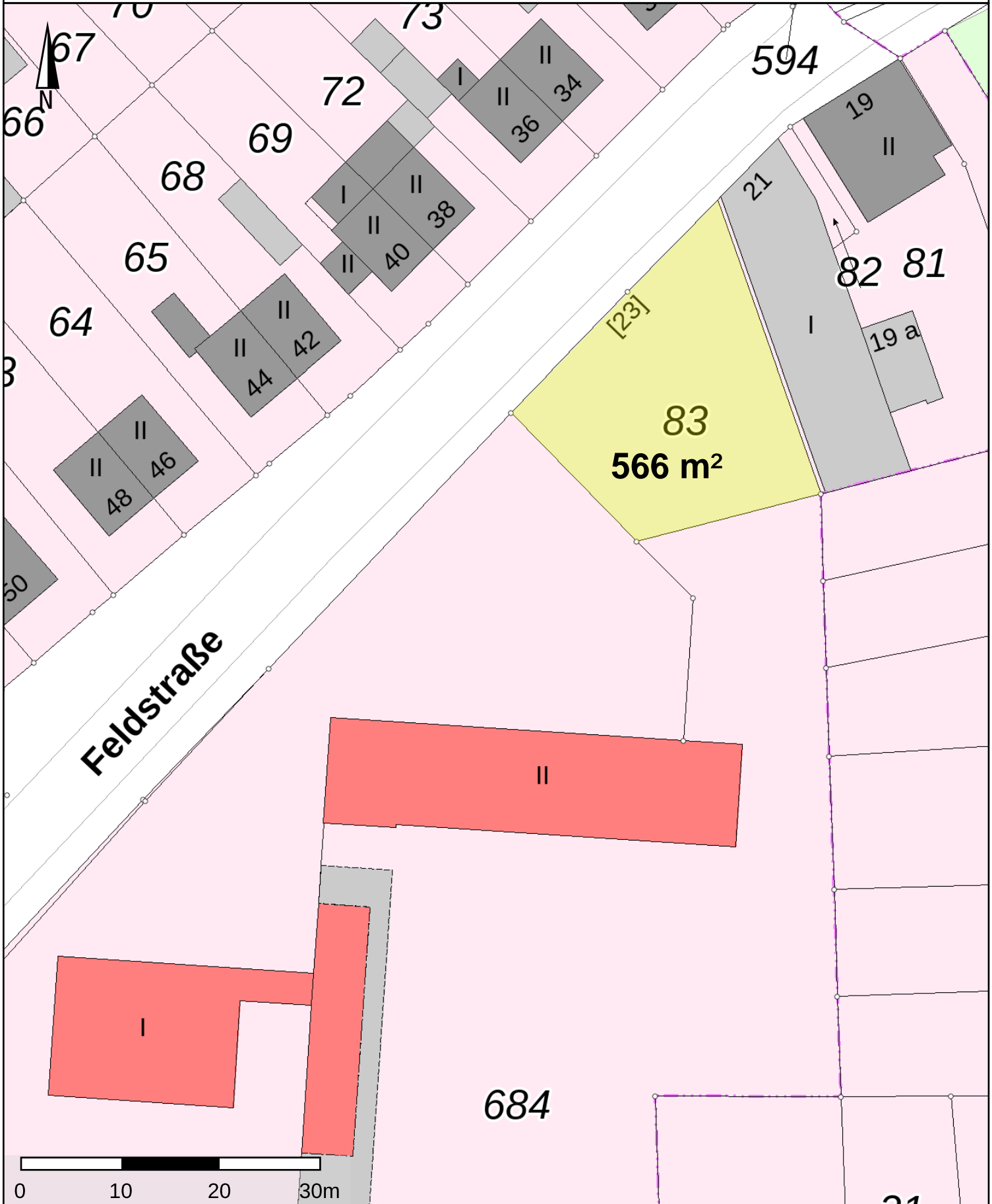


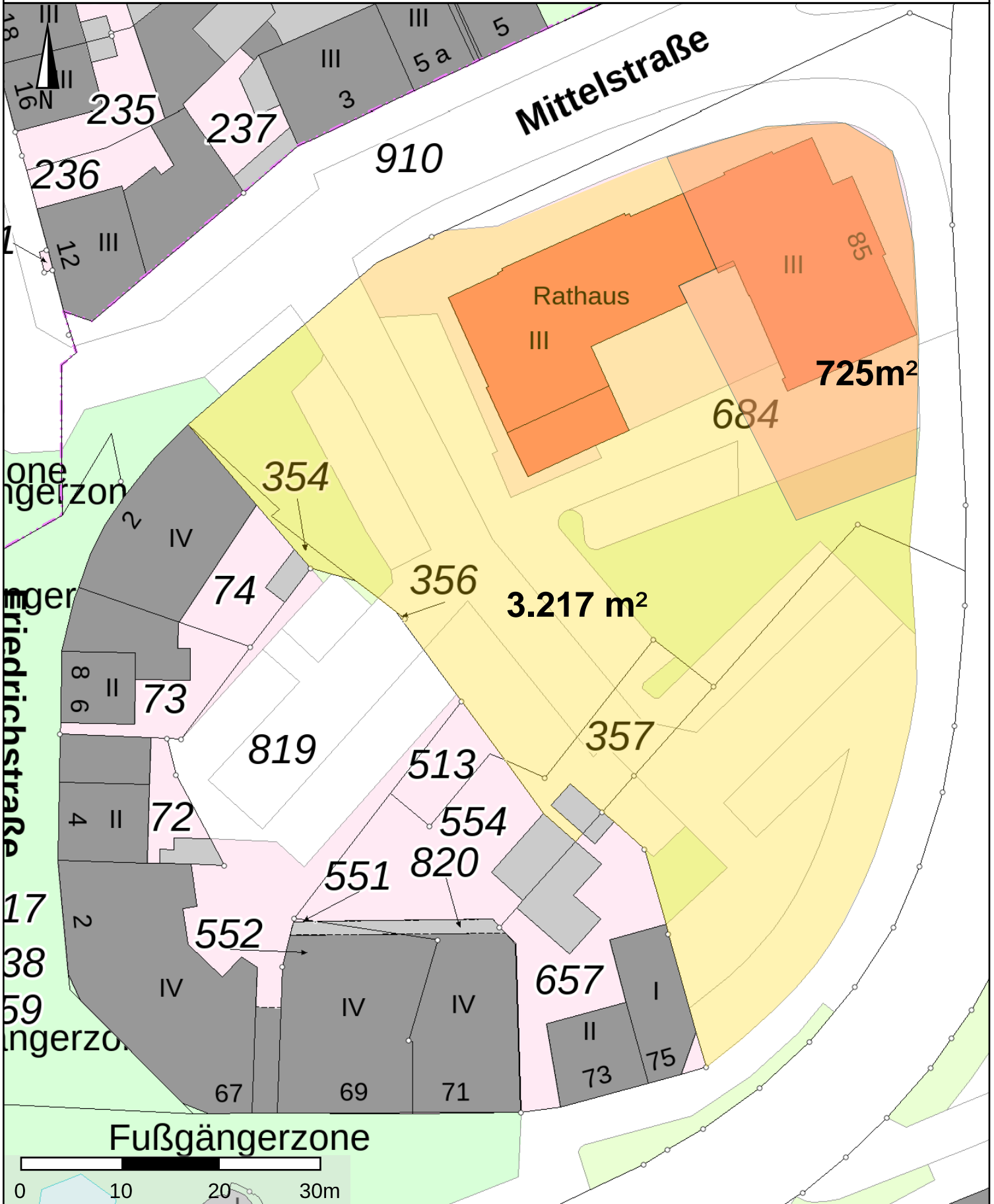
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.02.2024 um 12:44 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.







A10

Eingabewerte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Parameter	Variante 0		Variante 1		Variante 2		
	Sanierung Bestand		Neubau (Haus 1+2+3)		Neubau (Haus 1+2)		
	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	
Generelle-Annahmen							
Hauptbetrachtung	Startdatum des Excelmodells (Basisjahr)	01.01.2023		01.01.2023		01.01.2023	
Hauptbetrachtung	Betrachtungszeitraum	25 Jahre		25 Jahre		25 Jahre	
Hauptbetrachtung	Ende des Betrachtungszeitraums	31.12.2051		31.12.2051		31.12.2051	
Hauptbetrachtung	Startdatum Diskontierung	01.01.2027		01.01.2027		01.01.2027	
Hauptbetrachtung	Diskontierungssatz	2,50%	Zinsstrukturkurse; Mittelwert der letzten 12 Monate, Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik börsennotierte Bundeswertpapiere, 10yr	2,50%	Zinsstrukturkurse; Mittelwert der letzten 12 Monate, Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik börsennotierte Bundeswertpapiere, 10yr	2,50%	Zinsstrukturkurse; Mittelwert der letzten 12 Monate, Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik börsennotierte Bundeswertpapiere, 10yr
Hauptbetrachtung	Finanzierungszinssatz Investitionskredit Endfinanzierung (Eigenrealisierung)	keine Finanzierung		3,50%	Angabe Stadt Haan	3,50%	Angabe Stadt Haan
Hauptbetrachtung	Startdatum der Indexierung	01.01.2024	Basisjahr	01.01.2024	Basisjahr	01.01.2024	Basisjahr
Hauptbetrachtung	Preisindex Baukosten	4,00%	Baupreisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	4,00%	Baupreisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	4,00%	Baupreisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre
Hauptbetrachtung	Preisindex Erhaltungsaufwendungen	4,00%	Baupreisindex, bereinigter Mittelwert der letzten 10 J.	4,00%	Baupreisindex, bereinigter Mittelwert der letzten 10 J.	4,00%	Baupreisindex, bereinigter Mittelwert der letzten 10 J.
Hauptbetrachtung	Preisindex Betriebskosten	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre
Hauptbetrachtung	Preisindex Sonstige Erträge und Aufwände	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre	2,53%	Verbraucher-preisindex, Mittelwert der letzten 10 Jahre
Hauptbetrachtung	Fläche in m² BGF - Hauptbetrachtung	Bestandsfläche	k.A. zu Fläche der derzeitigen Fremdanmietungen, daher vergleichbare Gesamtfläche angenommen	12.020 m²	Fläche Neubau	11.024 m²	gemäß Architektenplanung
Nebenbetrachtung	Fläche in m² BGF - Nebenbetrachtung			1.373 m²	BGF Neubau gemäß Tabelle Kostenentwicklung	996 m²	gemäß Architektenplanung

Parameter	Variante 0		Variante 1		Variante 2	
	Sanierung Bestand		Neubau (Haus 1+2+3)		Neubau (Haus 1+2)	
	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung
Bauinvestitionskosten (brutto)						
Hauptbetrachtung	200 - Herrichtung		416.976 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023	416.976 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023
Hauptbetrachtung	300 - Baukonstruktion Neubau		27.373.474 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023	20.683.223 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023
Hauptbetrachtung	400 - Technische Anlagen Neubau		12.655.499 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023	9.223.664 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023
Hauptbetrachtung	500 - Außenanlagen		2.160.146 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023	2.160.146 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023
Hauptbetrachtung	700 - Planungskosten		13.633.950 €	32 % lt. Kostenprognose	10.394.883 €	32 % lt. Kostenprognose
Hauptbetrachtung	Baulogistik		1.000.724 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023	747.672 €	assmann Kostenentwicklung und Prognose. Stand 01.09.2023
Hauptbetrachtung	Gesamtkosten Neubau, Kostenstand Q4 2023		57.240.770 €	KG 300-700, ohne Grundstück, Prüfbericht LP2	43.626.564 €	KG 300-700, ohne Grundstück
Hauptbetrachtung	Ersparnis durch Entfall Fraktionsräume Haus I+II		- €	kein Ansatz, in OG Haus 3 berücksichtigt	- €	kein Ansatz, in OG Haus 3 berücksichtigt
Hauptbetrachtung	Ersparnis durch Entfall Obergeschoss Haus 3		- 3.467.104 €	rd. 885 m² BGF Flächeneinsparung, Kostenkennwert pro m² BGF entsprechend Kostenschätzung Rathausneubau		
Hauptbetrachtung	Gesamtkosten Neubau, Kostenstand Q4 2023 inkl. Zu- und Abschläge		53.773.666 €	KG 300-700, ohne Grundstück	43.626.564 €	KG 300-700, ohne Grundstück
Hauptbetrachtung	idizierte Gesamtkosten zum Zeitpunkt der Vergabe (Q2 2026)		59.866.222 €	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%) vgl. Anlage Kostenprognose	48.569.454 €	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%) vgl. Anlage Kostenprognose
Hauptbetrachtung	Risikokosten		5.986.622 €	10 % Risikokosten entsprechend Anlage "Kostenentwicklung und Prognose"	4.856.945 €	10 % Risikokosten entsprechend Anlage "Kostenentwicklung und Prognose"
Hauptbetrachtung	Baukosten als indexierte Gesamtsumme inkl. Risikokosten, Eingangswert Finanzierung		65.850.000 €	entsprechend Kostenprognose	53.430.000 €	entsprechend Kostenprognose
Hauptbetrachtung	Finanzierungskosten als jährliche Annuität (bestehend aus Zins und Tilgung)		3.995.385 €	Annuitätenkredit, 25 Jahre Laufzeit, Zinssatz 3.50 %	3.241.814 €	Annuitätenkredit, 25 Jahre Laufzeit, Zinssatz 3.50 %

Parameter		Variante 0		Variante 1		Variante 2	
		Sanierung Bestand		Neubau (Haus 1+2+3)		Neubau (Haus 1+2)	
		Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung
Hauptbetrachtung	Neue Restnutzungsdauer			80 Jahre	80 Jahre bei Neubau; 50 Jahre hist. Rathaus	80 Jahre	80 Jahre bei Neubau; 50 Jahre hist. Rathaus
Hauptbetrachtung	Verkaufserlöse Grundstück Alleestraße 8			2.452.710 €	Grundstücksfläche: 4.303 m ² Bodenrichtwert: 570 €/m ²	2.452.710 €	Grundstücksfläche: 4.303 m ² Bodenrichtwert: 570 €/m ²
Hauptbetrachtung	Verkaufserlöse Grundstück Dieker Straße 49			2.743.400 €	Grundstücksfläche: 4.988 m ² Bodenrichtwert: 550 €/m ²	2.743.400 €	Grundstücksfläche: 4.988 m ² Bodenrichtwert: 550 €/m ²
Hauptbetrachtung	Verkaufserlöse Grundstück Feldstraße 23			283.000 €	Grundstücksfläche: 566 m ² Bodenrichtwert: 500 €/m ²	283.000 €	Grundstücksfläche: 566 m ² Bodenrichtwert: 500 €/m ²
Hauptbetrachtung	Verkaufserlöse Teilgrundstück historischer Anbau			1.608.405 €	Grundstücksfläche: 3.217 m ² Bodenrichtwert: 500 €/m ²	1.608.405 €	Grundstücksfläche: 3.217 m ² Bodenrichtwert: 500 €/m ²
Nebenbetrachtung 1	Verkaufserlöse Teilgrundstück historisches Kernrathaus			362.500 €	Grundstücksfläche: 725 m ² Bodenrichtwert: 500 €/m ²		
Hauptbetrachtung	Kauf Teilgrundstück Neubaufäche			270.000 €	Teil v. Flurstück 366; Angebot d. Eigentümers liegt vor, Angabe Stadt Haan	270.000 €	Teil v. Flurstück 366; Angebot d. Eigentümers liegt vor, Angabe Stadt Haan
Hauptbetrachtung	Umzugskosten: Verwaltung Stadt Haan: 237 AP insgesamt Umzugskostenansatz: 510 €/AP brutto		kein Ansatz, Instandsetzungsarbeiten erfolgen im laufenden Betrieb	125.610 €	ein Umzug pro AP in Neubau Haus 1-3, historisches Rathaus wird nach Sanierung nicht bezogen.	171.996 €	ein Umzug pro AP von Bestand in Neubau, sowie in Fremdanmietungen. Zwei Umzüge für AP in historischem Rathaus (vor und nach Sanierung)
Hauptbetrachtung	Abrisskosten Kaiserstraße			530.621 €	historischer Anbau Kaiserstr. 85	530.621 €	historischer Anbau Kaiserstr. 85
Nebenbetrachtung 1	Abrisskosten Kaiserstraße hist. Rathaus			468.000 €	historisches Kernrathaus		
Hauptbetrachtung	Abrisskosten Alleestraße 8			1.088.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau	1.088.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau
Hauptbetrachtung	Abrisskosten Dieker Straße 49			540.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau	540.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau
Hauptbetrachtung	Abrisskosten Dieker Straße 49			540.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau	540.000 €	Abriss Bestandsgebäude nach Umzug in Neubau

Parameter		Variante 0		Variante 1		Variante 2	
		Sanierung Bestand		Neubau (Haus 1+2+3)		Neubau (Haus 1+2)	
		Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung
Betriebskosten (brutto, p.a.)							
Hauptbetrachtung	Neubau			672.642 €	inkl. werterhaltender Instandhaltungsansatz und reduzierten Verbrauchskosten durch Neubaustandard	536.639 €	inkl. werterhaltender Instandhaltungsansatz und reduzierten Verbrauchskosten durch Neubaustandard
Hauptbetrachtung	Bestandsgebäude	280.602 €	Instandsetzungen über Erhaltungs-aufwendungen abgedeckt	280.602 €	historisches Rathaus mit reduzierten Nutzungskosten nach Sanierung Diekerstraße u. Alleestraße bis Abbruch ohne Instandsetzungskosten	280.602 €	historisches Rathaus mit reduzierten Nutzungskosten nach Sanierung Diekerstraße u. Alleestraße bis Abbruch ohne Instandsetzungskosten
Mietkosten (brutto, p.a.)							
Hauptbetrachtung	Neuer Markt 27-29	42.588,00 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Hauptbetrachtung	Kaiserstraße 84	21.505,20 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Hauptbetrachtung	Stadtarchiv (im Hallenbad)	4.280,40 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Hauptbetrachtung	Kaiserstraße 10-14 Verwaltungsflächen ehem. LFS	57.348,60 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Hauptbetrachtung	Neuer Markt 52 - Gesundheitsamt	10.500,00 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Hauptbetrachtung	Anmietungen p.a. summiert	136.212,20 €	Bruttomiete Angabe Stadt Haan,				
Nebenbetrachtung 2	zusätzliche Fremdanmietungen					108.364,80 €	710 m² zusätzliche Mietflächen zur Unterbringung der Flächen, die durch den Wegfall von Haus 3 benötigt werden. (80 % der BGF als Mietfläche) angenommener Mietzins basierend auf Recherche: 10 €/m² Kaltmiete für Büroflächen, 6€/m² € für Lagerflächen +3,50 €/m² Nebenkosten
Nebenbetrachtung 2	Herrichtung der benötigten Mietflächen in					142.000,00 €	einmalige Herrichtung der Mietflächen für langfristige Mietnutzung. Kostenansatz 200 €/m². Arbeiten umfassen z.B. Bodenbeläge, EDV-Verkabelung, Deckenbekleidung u. Beleuchtung)
Hauptbetrachtung	Zuschlag für funktionale Defizite durch mehrere Rathaus Standorte	68.833,69 €	indizierte Kosten aus WU 2018			13.766,74 €	20% Kostenanteil der indizierten Kosten aus WU 2018, da sich die Anzahl an Verwaltungsstandorten auf eine angemietete Liegenschaft verringert
Hauptbetrachtung	EDV-Anbindung (1 weiterer Standorte)	34.417,98 €	indizierte Kosten aus WU 2018			17.208,99 €	indizierte, anteilige Kosten aus WU 2018

Parameter	Variante 0		Variante 1		Variante 2	
	Sanierung Bestand		Neubau (Haus 1+2+3)		Neubau (Haus 1+2)	
	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung	Wert	Anmerkung
Mieterträge (brutto, p.a.)						
Nebenbetrachtung 1	Mieterträge p.a. Variante 1 hist. Rathaus			- 131.808,00 €	Mieterlöse, Annahme Nettomiete 10 €/m ² /Monat, vermietbare Fläche rd. 1100 m ² (80 % der BGF als Mietfläche)	
Hauptbetrachtung	Mieterträge p.a. Dieker Straße	- 10.296,00 €	Mieterlöse VHS	- 10.296,00 €	Mieterlöse VHS bis Abriss Dieker Str. 49	- 10.296,00 € Mieterlöse VHS bis Abriss Dieker Str. 49
Nichtlineare-Annahmen (brutto)						
Hauptbetrachtung	Erhaltungsaufwendungen Kategorie E	6.085.700 €	Stand 30.01.2024 TDD, kurzfristige Maßnahmen, inkl. Außenanlagen für: Bestand Kaiserstr. 85; Bestand Dieker Str. 49; Bestand Alleestraße 8;			
Hauptbetrachtung	Erhaltungsaufwendungen Kategorie D	14.269.900 €	Stand 30.01.2024 TDD, mittelfristige Maßnahmen, inkl. Außenanlagen			
Hauptbetrachtung	Erhaltungsaufwendungen Kategorie C	559.300 €	Stand 30.01.2024 TDD, mittelfristige Maßnahmen, inkl. Außenanlagen			
Hauptbetrachtung	Erhaltungsaufwendungen Kategorie B	276.400 €	Stand 30.01.2024 TDD, langfristige Maßnahmen, inkl. Außenanlagen			
Hauptbetrachtung	Maßnahmen zum Erreichen der Nachhaltigkeitsanforderungen und Herstellung der Barrierefreiheit	2.521.000 €	Aufzüge und behindertengerechte WC-Anlagen			
Hauptbetrachtung	Außerplanmäßige Abschreibungen Dieker Straße u. Alleestraße			455.445 €	Sonderabschreibungen, da Abriss u. Grundstücksverkauf in 2030	455.445 € Sonderabschreibungen, da Abriss u. Grundstücksverkauf in 2030
Nebenbetrachtung 1	Außerplanmäßige Abschreibungen historisches Rathaus			343.004 €	Sonderabschreibungen, da Abriss u. Grundstücksverkauf in 2030	

A11

Abzinsungstabellen

Gebäude / Standort	Kosten- / ErlösKomponente	Inflation	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051			
			Beds Neu	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
Variante 2 - Neubau Haus 1-2 zzgl. Fremdanmietung																																		
1 Neubau Rathaus (Haus 1 + 2)	Grundstückskosten	2,53%	270.000 €					298.379 €																										
	Baukosten als Finanzierung (Rate = Zins + Tilgung)	0,00%	3.241.814 €						3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €	3.241.814 €		
	Abschreibungen	0,00%	667.875 €							667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	667.875 €	
	Betriebskosten	2,53%	536.639 €							623.430 €	639.203 €	655.375 €	671.956 €	688.956 €	706.387 €	724.258 €	742.582 €	761.369 €	780.632 €	800.382 €	820.632 €	841.394 €	862.661 €	884.507 €	906.885 €	929.829 €	953.354 €	977.473 €	1.002.203 €	1.027.559 €	1.053.556 €	1.080.211 €		
	Umszugskosten	2,53%	530 €/AF							62.911 €																								
	Gesamtkosten (indiziert, brutto)									3.540.192 €	3.241.814 €	4.596.029 €	4.548.892 €	4.565.063 €	4.581.444 €	4.598.645 €	4.616.075 €	4.633.947 €	4.652.271 €	4.671.058 €	4.690.321 €	4.710.071 €	4.730.320 €	4.751.082 €	4.772.370 €	4.794.195 €	4.816.573 €	4.839.518 €	4.863.042 €	4.887.162 €	4.911.892 €	4.937.248 €	4.963.245 €	4.989.900 €
	Buchwertentwicklung	0,00%	53.430.000 €																															
	Restnutzungsdauer	0,00%	80 Jahre																															
2 hist. Rathaus	Sanierung	4,00%	4.958.379 €																															
	Abschreibungen	0,00%	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	42.875 €	
	Betriebskosten	2,53%	49.153 €	50.397 €	51.672 €	52.979 €	54.320 €	55.694 €	57.103 €	58.548 €	60.033 €	61.548 €	63.094 €	64.673 €	66.287 €	67.938 €	69.628 €	71.358 €	73.129 €	74.943 €	76.793 €	78.681 €	80.609 €	82.579 €	84.594 €	86.647 €	88.741 €	90.878 €	93.062 €	95.295 €	97.580 €	99.919 €	102.316 €	
	Umszugskosten	2,53%	530 €/AF																															
	Gesamtkosten (indiziert, brutto)									97.195 €	98.569 €	6.427.797 €	239.573 €	185.507 €	186.722 €	187.968 €	189.245 €	190.554 €	191.897 €	193.274 €	194.685 €	196.132 €	197.616 €	199.138 €	200.698 €	202.297 €	203.937 €	205.618 €	207.342 €	209.109 €	210.921 €	212.779 €	214.684 €	216.637 €
	Buchwertentwicklung	0,00%	643.132 €	600.256 €	557.381 €	514.505 €	471.629 €	428.754 €	385.878 €	343.003 €	300.127 €	257.251 €	214.375 €	171.500 €	128.625 €	85.750 €	42.875 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Restnutzungsdauer	0,00%	15 Jahre	34 Jahre	13 Jahre	12 Jahre	11 Jahre	10 Jahre	9 Jahre	8 Jahre	7 Jahre	6 Jahre	5 Jahre	4 Jahre	3 Jahre	2 Jahre	1 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	
	3 Anbau Rathaus, Kaiserstraße 85	Abbruchkosten	4,00%	530.621 €																														
Abschreibungen		0,00%	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	31.997 €	
Sonderabschreibung		0,00%	287.977 €																															
Betriebskosten		2,53%	62.149 €	63.721 €	65.333 €	66.986 €	68.681 €	70.419 €	72.200 €	74.025 €	75.895 €	77.810 €	79.771 €	81.779 €	83.834 €	85.937 €	88.089 €	90.291 €	92.544 €	94.849 €	97.206 €	99.616 €	102.080 €	104.600 €	107.177 €	109.812 €	112.506 €	115.260 €	118.075 €	120.952 €	123.892 €	126.896 €	129.965 €	
Erlöse aus Grundstücksverkauf		2,53%	-1.608.405 €																															
Gesamtkosten (indiziert, brutto)										100.678 €	102.416 €	104.198 €	106.025 €	107.898 €	109.818 €	111.785 €	113.800 €	115.864 €	117.978 €	120.143 €	122.360 €	124.629 €	126.952 €	129.330 €	131.764 €	134.255 €	136.804 €	139.413 €	142.084 €	144.818 €	147.616 €	150.480 €	153.411 €	156.411 €
Buchwertentwicklung		0,00%	479.963 €	447.964 €	415.964 €	383.964 €	351.971 €	319.974 €	287.977 €	255.978 €	223.978 €	191.978 €	159.977 €	127.975 €	95.972 €	63.968 €	31.963 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Restnutzungsdauer		0,00%	15 Jahre	14 Jahre	13 Jahre	12 Jahre	11 Jahre	10 Jahre	9 Jahre	8 Jahre	7 Jahre	6 Jahre	5 Jahre	4 Jahre	3 Jahre	2 Jahre	1 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
4 Verwaltungsgebäude, Alleestraße 8	Abbruchkosten	4,00%	1.088.000 €																															
	Abschreibungen Hauptgebäude	0,00%	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	39.925 €	
	Abschreibungen Hintergebäude	0,00%	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €	20.934 €
	Sonderabschreibung	0,00%	167.468 €																															
	Betriebskosten	2,53%	115.779 €	118.708 €	121.711 €	124.791 €	127.948 €	131.185 €	134.504 €	137.907 €	141.397 €	144.975 €	148.642 €	152.399 €	156.247 €	160.188 €	164.223 €	168.354 €	172.582 €	176.909 €	181.337 €	185.867 €	190.499 €	195.235 €	200.077 €	205.027 €	210.086 €	215.255 €	220.536 €	225.930 €	231.440 €	237.068 €	242.817 €	
	Erlöse aus Grundstücksverkauf	2,53%	-2.452.710 €																															
	Gesamtkosten (indiziert, brutto)									188.806 €	192.043 €	195.362 €	198.774 €	202.275 €	205.868 €	209.554 €	213.334 €	217.210 €	221.183 €	225.255 €	229.428 €	233.703 €	238.081 €	242.564 €	247.154 €	251.853 €	256.663 €	261.586 €	266.624 €	271.779 €	277.054 €	282.451 €	287.972 €	293.620 €
	Buchwertentwicklung Hauptgebäude	0,00%	239.549 €	199.425 €	159.300 €	119.175 €	79.050 €	38.925 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Restnutzungsdauer Hauptgebäude	0,00%	6 Jahre	5 Jahre	4 Jahre	3 Jahre	2 Jahre	1 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	
Buchwertentwicklung Hintergebäude	0,00%	293.070 €	272.136 €	251.202 €	230.269 €	209.335 €	188.402 €	167.468 €	146.534 €	125.600 €	104.666 €	83.732 €	62.798 €	41.864 €	20.930 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Restnutzungsdauer Hintergebäude	0,00%	14 Jahre	13 Jahre	12 Jahre	11 Jahre	10 Jahre	9 Jahre	8 Jahre	7 Jahre	6 Jahre	5 Jahre	4 Jahre	3 Jahre	2 Jahre	1 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	
5 Volkschule, Dieker Straße 49	Abbruchkosten	4,00%	540.000 €																															
	Sonderabschreibung	0,00%	- €																															
	Betriebskosten	2,53%	53.521 €	54.875 €	56.263 €	57.687 €	59.146 €	60.643 €	62.177 €	63.747 €	65.354 €	67.000 €	68.685 €	70.409 €	72.173 €	73.977 €	75.822 €	77.708 €	79.636 €	81.607 €														

A12

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



25-Jahresbetrachtung der Varianten

Varianten Hauptbetrachtung

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2051	offener Finanzierungs- betrag 31.12.2051	Ressourcen- verbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio €	0,00 Mio €	0,00 Mio €	73,82 Mio €	136%

Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio €	-47,74 Mio €	0,00 Mio €	58,62 Mio €	108%
--------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

exkl. Nebenbetrachtung 1: Sanierung des historischen Rathauses in Variante 1

Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio €	-42,06 Mio €	0,00 Mio €	54,47 Mio €	100%
------------------------------	-------------	--------------	------------	-------------	------

exkl. Nebenbetrachtung 2: Fremdanmietung von zusätzlichen Flächen in Variante 2

Variante 2 ist mit 100 % die wirtschaftlichste Variante

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



25-Jahresbetrachtung der Varianten

Varianten inklusive Nebenbetrachtungen

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2051	offener Finanzierungs- betrag 31.12.2051	Ressourcen- verbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio €	0,00 Mio €	0,00 Mio €	73,82 Mio €	127%

Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio €	-51,86 Mio €	0,00 Mio €	60,60 Mio €	104%
--------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

inkl. Nebenbetrachtung 1: Sanierung des historisches Rathauses in Variante 1

Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio €	-42,06 Mio €	0,00 Mio €	58,16 Mio €	100%
------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

inkl. Nebenbetrachtung 2: Fremdanmietung von zusätzlichen Flächen in Variante 2

Variante 2 ist mit 100 % die wirtschaftlichste Variante

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



25-Jahresbetrachtung der Varianten

Varianten inklusive Nebenbetrachtung 1

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2051	offener Finanzierungsbetrag 31.12.2051	Ressourcenverbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio €	0,00 Mio €	0,00 Mio €	73,82 Mio €	136%

Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio €	-51,86 Mio €	0,00 Mio €	60,60 Mio €	111%
--------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

inkl. Nebenbetrachtung 1: Sanierung des historisches Rathauses in Variante 1

Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio €	-42,06 Mio €	0,00 Mio €	54,47 Mio €	100%
------------------------------	-------------	--------------	------------	-------------	------

exkl. Nebenbetrachtung 2: Fremdanmietung von zusätzlichen Flächen in Variante 2

Variante 2 ist mit 100 % die wirtschaftlichste Variante

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan
überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



25-Jahresbetrachtung der Varianten

Varianten mit vergleichbarem Flächenansatz (inkl. Nebenbetrachtung 2)

Variante	Barwert	bilanzieller Buchwert Gebäude 31.12.2051	offener Finanzierungsbetrag 31.12.2051	Ressourcenverbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio €	0,00 Mio €	0,00 Mio €	73,82 Mio €	127%

Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio €	-47,74 Mio €	0,00 Mio €	58,62 Mio €	101%
--------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

exkl. Nebenbetrachtung 1: Sanierung des historischen Rathauses in Variante 1

Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio €	-42,06 Mio €	0,00 Mio €	58,16 Mio €	100%
------------------------------	--------------	--------------	------------	-------------	------

inkl. Nebenbetrachtung 2: Fremdanmietung von zusätzlichen Flächen in Variante 2

Variante 2 ist mit 100 % die wirtschaftlichste Variante

A13

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Haupt- und Nebenbetrachtungen

Zentralisierung der Stadtverwaltung Haan

überprüfende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

25-Jahresbetrachtung der Varianten

Ergebnisübersicht Haupt- und Nebenbetrachtungen

	Barwert	Restbuchwert	Restschuld	Ressourcenverbrauch	
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	108%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	136%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	111%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	96,53 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	54,47 Mio.€	100%
	OHNE NB2: keine zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	106,36 Mio.€	-47,74 Mio.€	0,00 Mio.€	58,62 Mio.€	101%
	OHNE NB1: keine Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				
Variante 0 - Erhalt Bestandsgebäude	73,82 Mio.€	0,00 Mio.€	0,00 Mio.€	73,82 Mio.€	127%
Variante 1 - Neubau Haus 1+2+3	112,46 Mio.€	-51,86 Mio.€	0,00 Mio.€	60,60 Mio.€	104%
	MIT NB1: Sanierung Historisches Rathaus				
Variante 2 - Neubau Haus 1+2	100,22 Mio.€	-42,06 Mio.€	0,00 Mio.€	58,16 Mio.€	100%
	MIT NB2: zusätzliche Fremdanmietung				

A14

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Managementblatt

