

Datenanforderungsliste										
Pos.	Erforderliche Daten/ Unterlage	Kostenkennwerte	Variante 1 Sanierung VHS	Variante 2 Neubau VHS eigenes Grundstück	Variante 3 Neubau VHS fremdes Grundstück	Variante 4 Anmietung VHS	Bemerkung	Quelle	Bereitstellung / Zuständigkeit	Status
A RAHMENPARAMETER										
1	Betrachtungszeitraum der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung		360 Monate	360 Monate	360 Monate	360 Monate	30 Jahre Betrieb		gemeinsame Festlegung	erledigt
2	Dauer Vorbereitungsphase		12 Monate	12 Monate	12 Monate		Auslobung Planer		gemeinsame Festlegung	erledigt
3	Beginn Vorbereitungsphase		01.07.2019	01.07.2019	01.07.2019				gemeinsame Festlegung	erledigt
4	Ende Vorbereitungsphase		30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020				gemeinsame Festlegung	erledigt
5	Dauer Planungs- und Bauphase		38 Monate	38 Monate	38 Monate				gemeinsame Festlegung	erledigt
6	Beginn Planungs- und Bauphase		01.07.2020	01.07.2020	01.07.2020				gemeinsame Festlegung	erledigt
7	Ende Planungs- und Bauphase		31.08.2023	31.08.2023	31.08.2023				gemeinsame Festlegung	erledigt
8	Dauer Betriebsphase/Betrachtung		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre		In Anlehnung an Leitfäden	gemeinsame Festlegung	erledigt
9	Beginn Betriebsphase/Betrachtung		01.09.2023	01.09.2023	01.09.2023				gemeinsame Festlegung	erledigt
10	Ende Betriebsphase/Betrachtung		31.08.2053	31.08.2053	31.08.2053				gemeinsame Festlegung	erledigt
11 Ansätze zur Preissteigerung										
12	Preissteigerung Baukosten p.a.		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	Grundlage bildet der Preisanstieg des letzten Jahres. Vgl. Stat. Bundesamt: Preisindizes für die Bauwirtschaft, FS 17, Preisanstieg letztes Jahr (I. Quartal 2018 auf I. Quartal 2019). Dieser beträgt 4,8% p.a. Da mit einer weiteren Baupreissteigerung von bis zu 10% p.a. zu rechnen ist (Drees und Sommer, Umfrage 2017 "Baupreisentwicklung im Hochbau" und unter Berücksichtigung des aktuellen Bautarifvertrages) wurde mit der Stadt Mülheim an der Ruhr ein Ansatz von 5% p.a. abgestimmt.	Stat. Bundesamt: Preisindizes für die Bauwirtschaft, FS 17	gemeinsame Festlegung	erledigt
13	Preissteigerung Instandhaltung p.a.		1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	gemäß Destatis VPI	Verbraucherpreisindex Durchschnitt letzten 10 Jahre	gemeinsame Festlegung	erledigt
14	Preissteigerung Betrieb p.a.		1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	gemäß Destatis VPI	Verbraucherpreisindex Durchschnitt letzten 10 Jahre	gemeinsame Festlegung	erledigt
15	Diskontierungszeitpunkt		01.06.2019	01.06.2019	01.06.2019	01.06.2019	Entscheidungszeitpunkt	gemäß Leitfäden	gemeinsame Festlegung	erledigt
16	Diskontierungszinssatz		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	gemäß Abstimmung mit der Stadt	gemäß Abstimmung mit der Stadt	gemeinsame Festlegung	erledigt
17 Kostenfeststellungszeitpunkte										
18	Investitionskosten		01.01.2019	01.01.2019	01.01.2019			gemäß Kostenermittlung	gemeinsame Festlegung	erledigt
19	Betriebskosten		01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016		gemäß Kostenermittlung	gemeinsame Festlegung	erledigt
B VERMÖGENSWERTE										
1	Immobilien Vermögen		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4				
2	Grundstückswert	1.700.015,00 €	268.400 €	1.431.615 €	2.753.917 €			Buchwert/Bodenrichtwert	Mülheim a.d.R	erledigt
3	Gebäudewert	1.262.991,28 €	1 €	1.262.990 €	0 €			Buchwert	Mülheim a.d.R	erledigt

4	Restnutzungsdauer neu		72 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	0 Jahre			Mülheim a.d.R	erledigt
5	Sonderposten									
6	SoPo Gebäude	241.293,44 €	1 €	241.292 €	0 €	0 €		Buchwert Zuschüsse oder Fördermittel	Mülheim a.d.R	erledigt
7	SoPo Grundstück							Buchwert Zuschüsse oder Fördermittel	Mülheim a.d.R	erledigt
8	Passivierbare Zuwendungen									
9	Zuwendungen								Mülheim a.d.R	erledigt
10	Eigenmittel, Verkaufserlöse									
11	Verkaufserlöse		6.032.750 €	4.812.192 €	6.908.032 €	6.908.032 €			Mülheim a.d.R	erledigt
12	Nutzungsbeschränkungen									
13	Umzugskosten		19.000 €	19.000 €	19.000 €	0 €		Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
C PLANUNG UND BAU										
1	Raumprogramm / Flächenbedarf									
2	Bruttogrundfläche (BGF)		6.950 m²	4.165 m²	4.353 m²	4.308 m²		gemäß Kostenermittlung und Raumprogramm bzw. Angaben der Stadt	Mülheim a.d.R/assmann	erledigt
3	Netto-Raumfläche (NRF)		5.752 m²	3.634 m²	3.761 m²	3.353 m²		gemäß Kostenermittlung und Raumprogramm bzw. Angaben der Stadt	Mülheim a.d.R/assmann	erledigt
4	Mietfläche (MF)					3.020 m²	Ist-Werte	gemäß Mietvertrag	Mülheim a.d.R/assmann	erledigt
5	Investitionskostenschätzung brutto KGR 200 - 700									
6	Investitionskostenschätzung brutto		15.730.000 €	14.060.000 €	13.640.000 €	0 €				erledigt
7	Grundstückskosten		0 €	0 €	2.753.917 €	0 €	Grundstückswert			erledigt
8	Projektsteuerung	10%	1.573.000 €	1.406.000 €	1.364.000 €		Personalstellen/-kosten zzgl. externe Projektsteuerung	gemäß Abstimmung mit der Stadt	gemeinsame Festlegung	erledigt
D BETRIEB										
1	Instandhaltung									
2	Instandhaltungskosten (Instandsetzung, Wartung)		224.567 €	156.075 €	151.413 €	45.601 €		KGSt-Ansätze	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
3	Betrieb (ohne Medien) Ist-Kosten €/m²BGF, brutto									
4	Pflege und Reinigungskosten Gebäude €/m²/p.a.	18,39 €	127.804 €	76.591 €	80.048 €	87.361 €	Unterhalts-, Glas-, Fassadenreinigung und Müllentsorgung	Sanierung und Neubau: Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016 Anmietung Angaben gemäß Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
5	Pflege und Reinigungskosten Außenanlagen €/m²/p.a.	0,28 €	1.964 €	1.177 €	1.230 €	Bestandteil der Miete		Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
6	Hausmeister p.a.	152.600,00 €	133.356 €	133.356 €	133.356 €	133.356 €	Personalstellen	152.600 € Angabe der Stadt. Aufgrund zukünftigen reduzierten Personalkonzept (HM nur noch Empfang) wurde für alle Varianten der reduzierte Ansatz verwendet.	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
7	Energiemanagement p.a.	1.977 €	1.977 €	1.977 €	1.977 €	Bestandteil der Miete	Personalstellen	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
8	Winterdienst €/m²/p.a.	0,04 €	248 €	149 €	155 €	Bestandteil der Miete		Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
9	Schließdienst/ Sicherheitsdienst €/m²/p.a.	0,13 €	926 €	555 €	580 €	926 €		Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
10	Objektmanagement (Vertragswesen, Störfallmanagement) €/m²/p.a.	1,99 €	13.817 €	8.281 €	8.654 €	Bestandteil der Miete		Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
11	Interne Verwaltungskosten €/m²/p.a.	0,4029 €	2.800 €	1.792 €	1.792 €	1.792 €	Mangels Vergleichsflächen gleicher Ansatz Neubauvarianten und Miete	Angaben der Stadt. Dies gilt in unseren Kalkulationen für eigene und angemietet Objekte gleichermaßen.	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
12	Medien Ist-Kosten kWh bzw. m³/m² BGF oder NRF									

13	Wärmeverbrauch p.a.	96 kWh	664.217 kWh				Durchschnittswerte 3 Jahre, kWh/m²BGF	Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
14	Stromverbrauch p.a.	31 kWh	216.596 kWh				Durchschnittswerte 3 Jahre, kWh/m²BGF	Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
15	Wärmeverbrauch p.a. Sanierung	20% Einsparung	531.374 kWh					angepasster Energiewert basiert auf aktueller EnEV.	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
16	Wärmeverbrauch p.a. Neubau	30% Einsparung		293.238 kWh	303.486 kWh		Umrechnung auf kWh/m² und Einsparung	Tabellenblatt Wärme Neubau	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
17	Stromverbrauch p.a. Neubau			129.802 kWh	135.661 kWh		Umrechnung auf kWh/m²		Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
18	Wasserverbrauch p.a.		1.668 m³	1.668 m³	1.668 m³	1.668 m³	Durchschnittswerte 3 Jahre	Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
19	Abwasserverbrauch p.a.		2.235 m³	2.235 m³	2.235 m³	2.235 m³	Durchschnittswerte 3 Jahre	Ist-Kosten Durchschnitt der Jahre 2014-2016	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
20	Wärmeverbrauch p.a. Miete					270.482 kWh	Prognosewerte	Angaben der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
21	Stromverbrauch p.a. Miete					90.615 kWh	Prognosewerte	Angaben der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
22	Einheitspreise in [€] brutto									
23	Wärme		0,046 €	0,046 €	0,046 €	0,046 €	Kalkulation mit Plan-/Durchschnittspreis	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
24	Strom		0,208 €	0,208 €	0,208 €	0,208 €	Kalkulation mit Plan-/Durchschnittspreis	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
25	Wasser		2,263 €	2,263 €	2,263 €	2,263 €	Kalkulation mit Plan-/Durchschnittspreis	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
26	Abwasser		2,91 €	2,91 €	2,91 €	2,91 €	Kalkulation mit Plan-/Durchschnittspreis	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
27	Sonstiges									
28	Laufende Mieten p.a.		siehe Mietpreisentwicklung	siehe Mietpreisentwicklung	siehe Mietpreisentwicklung	siehe Mietpreisentwicklung		Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
29	Leerstandsverwaltung p.a.		66.456 €	66.456 €	66.456 €	66.456 €	Instandhaltung, Betrieb und Energie	Ist-Kosten	Mülheim a.d.R	erledigt
E FINANZIERUNG										
1	Finanzierungsstruktur		Kommunalkredit	Kommunalkredit	Kommunalkredit		In Abstimmung mit der Stadt Annuität, Vollamortisation	gemäß Abstimmung mit der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
2	Zinssatz Bauzwischenfinanzierung p.a.		1,50%	1,50%	1,50%			gemäß Abstimmung mit der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
3	Laufzeit der langfristigen Finanzierung		30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre			gemäß Abstimmung mit der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
4	Zinssatz Langfristfinanzierung p.a.		1,50%	1,50%	1,50%		Laufzeit 30 Jahre	gemäß Abstimmung mit der Stadt	Mülheim a.d.R/PSPC	erledigt
F RISIKEN										
1	Planungs- und Baukosten		19,75%	12,25%	17,25%	0,00%		gemäß Risikobewertung	gemeinsame Festlegung	erledigt
2	Instandhaltungskosten		10,50%	9,25%	9,25%	6,75%		gemäß Risikobewertung	gemeinsame Festlegung	erledigt
3	Betriebskosten		8,00%	8,00%	8,00%	7,75%		gemäß Risikobewertung	gemeinsame Festlegung	erledigt