25/5/2010

111

25/5/2010

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Agenda

Agenda

1. Ihre Ansprechpartner
2. Kurzvorstellung des Unternehmens
3. Unsere Motivation
4. Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden
5. Beispiel Stadt Witten
6. Wichtig aus unserer Sicht für die Bearbeitung
7. Fragenblock/ Diskussion

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

1. Ihre Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Ing.
Annemarie Lippert
Architektin
Immobilienökonomin
a.lippert@assmann.info
0151 55055 633

Dipl.-Ing.
Dirk Molkentin
d.molkentin@assmann.info
0151 55055 633

Matthias Kleinschmidt
Kämmerer in Witten

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

2. Kurzvorstellung des Unternehmens ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH

Über 55 Jahre unternehmerische Entwicklung

HEUTE
- ASSMANN BERATEN + PLANEN zählt zu den großen Ingenieurgesellschaften in den Bereichen Planung und Projektmanagement

SEIT 2000
- Gründung von eigenständigen Firmen in Moskau, Posen und Budapest

1989
- Umbenennung in „ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH“

SEIT 1969
- Gründung von Niederlassungen in Hamburg (‘69), Dortmund (‘74), München (‘75), Berlin (‘89), Magdeburg (‘91), Dresden (‘99), Jena (‘99)

1959
- Gründung des „Ingenieurbüros für Baustatik Aßmann“ durch Martin Aßmann in Braunschweig

Leistungen und Projektbereiche

Leistungen

- Projektmanagement
- Generalplanung
- Objektplanung
- Objektüberwachung
- Bauunterhalt
- Tragwerksplanung
- Bauphysik
- Technische Ausrüstung
- Infrastruktur

Projektbereiche

- Industrie/Gewerbe
- Verwaltung
- Gesundheit
- Bildung
- Wohnen
- Kultur
- Technologie
- Umwelt
- Verkehr

Weltweit über 10.000 erfolgreich realisierte Projekte

Standorte in Deutschland

Standorte Weltweit

Mitarbeiter gesamt: 601

Eigene Mitarbeiter: 285

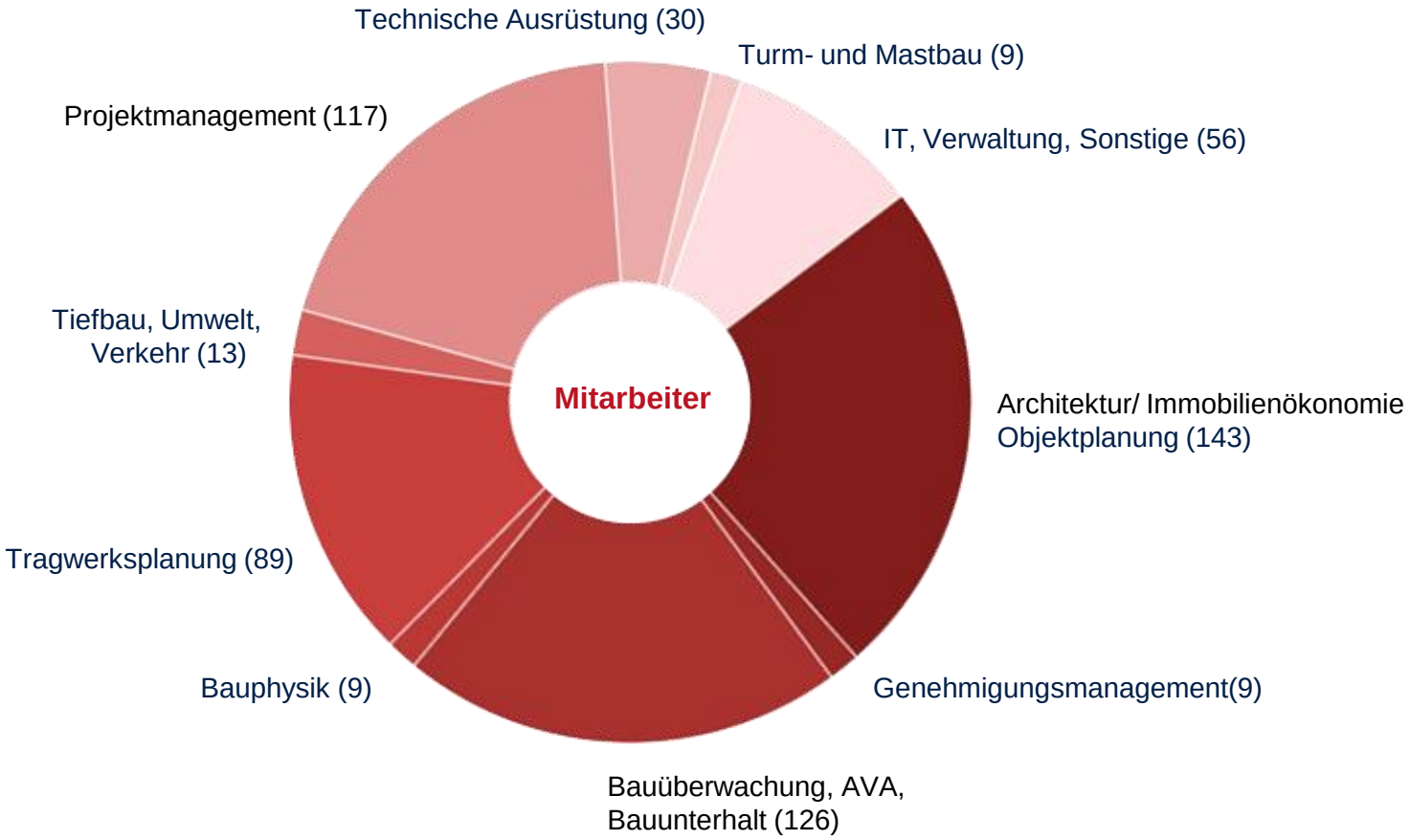
Beteiligungen: 196

Polen: 26

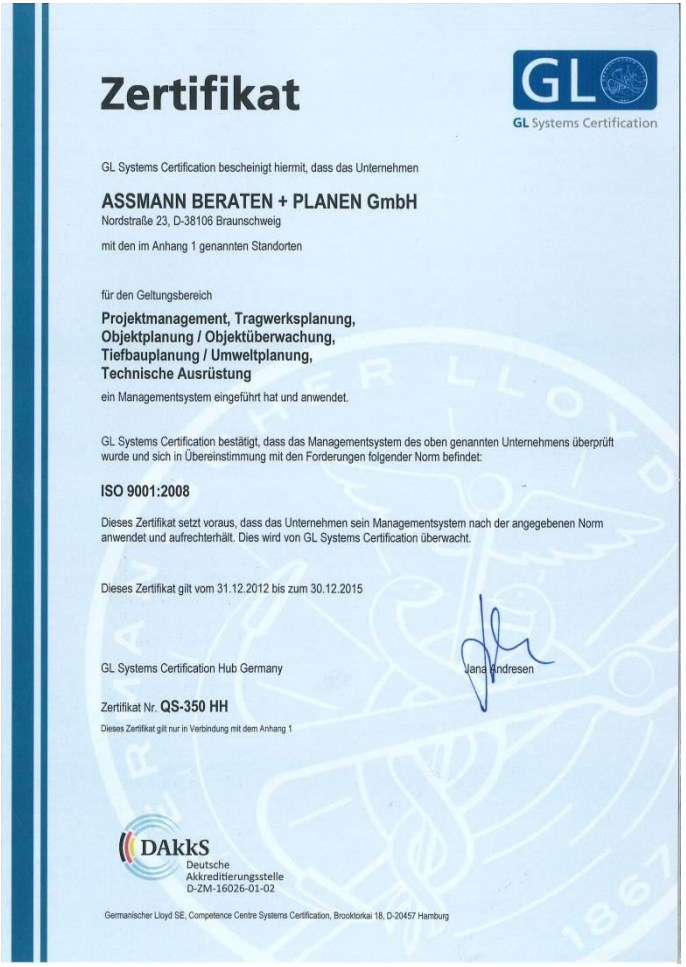
Russ. Föderation: 94

Mitarbeiter und Geschäftsfelder

Beratung	117
Planung	428
IT, Verwaltung, Sonstige	56
Mitarbeiter weltweit:	**601**



ISO-Zertifizierung, Qualitätssicherung



Zertifikat

GL Systems Certification

GL Systems Certification bescheinigt hiermit, dass das Unternehmen

ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH
Nordstraße 23, D-38106 Braunschweig

mit den im Anhang 1 genannten Standorten

für den Geltungsbereich

Projektmanagement, Tragwerksplanung, Objektplanung / Objektüberwachung, Tiefbauplanung / Umweltplanung, Technische Ausrüstung

ein Managementsystem eingeführt hat und anwendet.

GL Systems Certification bestätigt, dass das Managementsystem des oben genannten Unternehmens überprüft wurde und sich in Übereinstimmung mit den Forderungen folgender Norm befindet:

ISO 9001:2008

Dieses Zertifikat setzt voraus, dass das Unternehmen sein Managementsystem nach der angegebenen Norm anwendet und aufrechterhält. Dies wird von GL Systems Certification überwacht.

Dieses Zertifikat gilt vom 31.12.2012 bis zum 30.12.2015

GL Systems Certification Hub Germany

Jana Andresen

Zertifikat Nr. **QS-350 HH**

Dieses Zertifikat gilt nur in Verbindung mit dem Anhang 1

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-ZM-16026-01-02

Germanischer Lloyd SE, Competence Centre Systems Certification, Brooktorkai 18, D-20457 Hamburg

- Für uns sind die Zufriedenheit des Auftraggebers und die Qualität unserer Beratungs- und Planungsleistung die Messlatte in unserem Unternehmen.
- Aus diesem Grund haben wir uns bereits 1995 entschieden, ein Qualitätsmanagementsystem einzuführen. Damit waren wir Vorreiter in unserer Branche und leben QM durch Optimierung der Prozesse, auch zu Ihrem Vorteil.
- Wir lassen unser Unternehmen regelmäßig nach DIN ISO 9001 zertifizieren.

Projektkommunikationssystem

DOCby.net

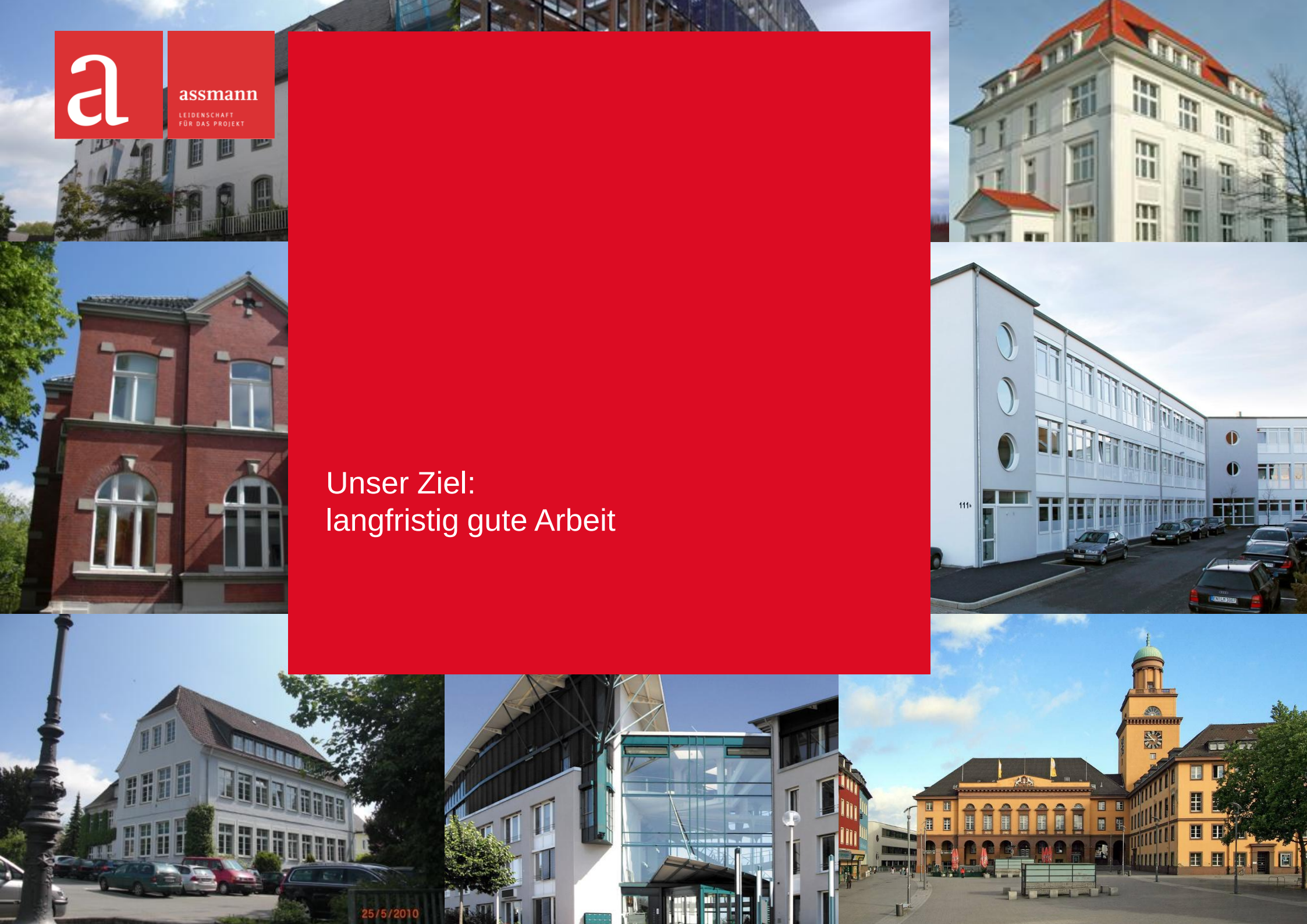
DOC.**project**
DOC.**office**
DOC.**tender**
DOC.**fm**
DOC.**maintenance**
DOC.**tools**

- Eine zuverlässige Projektkommunikation sowie ein transparentes Dokumentenmanagement sind Grundpfeiler für einen erfolgreichen Projektablauf. Daher verwenden wir Systeme der Firma DOCby.net.

- Internetbasierte Software-Produkte vereinfachen die Abläufe, z. B. durch eine automatische Dokumentenhistorie, rechts- und datensichere Kommunikationswege auch mit externen Beteiligten, garantierte Aktualität aller Dokumente bei weltweiter Erreichbarkeit.

- Leistungsbild:
  - Entwicklung webbasierter Software-Lösungen
  - Bereitstellung von ASP-Dienstleistungen
  - Beratung/Service/Schulungen und Auftragsprogrammierung

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT



Unser Ziel:
langfristig gute Arbeit

VW
46 Jahre Partnerschaft

Es ist uns eine Ehre, Ihnen als einem unserer wichtigsten Geschäftspartner den Volkswagen Group Award 2012 verleihen zu dürfen.

Mit dieser Auszeichnung möchten wir die außergewöhnlichen Leistungen Ihres Unternehmens würdigen, die durch herausragende Zuverlässigkeit und eine nachhaltige Partnerschaft zur Volkswagen AG gekennzeichnet sind.

46 Jahre Partnerschaft haben einen guten Grund: Die ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH überzeugt durch überragende Leistungen und unterstützt uns tatkräftig in der Architekturplanung und Steuerung von verschiedensten Projekten im In- und Ausland. Auch bei unserem aktuellen gemeinsamen Projekt, dem Bürogebäude im Park, gibt uns Ihr Unternehmen durch große Kompetenz und langjährige Erfahrung viele Gründe, auch in Zukunft auf Ihre Arbeit zu bauen.

Kopenhagen, den 18. Juli 2012

VOLKSWAGEN
AKTIENGESELLSCHAFT

Urkunde

ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH

Es ist uns eine Ehre, Ihnen als einem unserer wichtigsten Geschäftspartner den Volkswagen Group Award 2012 verleihen zu dürfen.

Mit dieser Auszeichnung möchten wir die außergewöhnlichen Leistungen Ihres Unternehmens würdigen, die durch herausragende Zuverlässigkeit und eine nachhaltige Partnerschaft zur Volkswagen AG gekennzeichnet sind.

46 Jahre Partnerschaft haben einen guten Grund: Die ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH überzeugt durch überragende Leistungen und unterstützt uns tatkräftig in der Architekturplanung und Steuerung von verschiedensten Projekten im In- und Ausland. Auch bei unserem aktuellen gemeinsamen Projekt, dem Bürogebäude im Park, gibt uns Ihr Unternehmen durch große Kompetenz und langjährige Erfahrung viele Gründe, auch in Zukunft auf Ihre Arbeit zu bauen.

Kopenhagen, den 18. Juli 2012

Prof. Dr. M. Winterkorn

Dr. Ing. Garcia Sanz

Volkswagen Group Award

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

3. Unsere Motivation für das Thema

Ziel: Transparenz , Nachvollziehbarkeit und Komplexität in der Betrachtungsweise

Ziel

- objektiver Wirtschaftlichkeitsvergleich als Grundlage für → stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen
- „kleine“ oder „große“ Sanierung wirtschaftlich begründen
- harte und weiche Faktoren der Optionen betrachten und detailliert bewerten

Ziel

- **Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Ergebnisse**

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

4.
Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann
LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

Öffentlich-Private Partnerschaften - Initiative NRW

Bericht
zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

Juli 2011

Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen

Finanzministerium
des Landes Nordrhein-Westfalen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF

September 2014

Anwendung des Leitfadens

1. Die Situation vieler Kommunen:

- Gebäudebestand deren Unterhaltung seit Jahren aufgrund fehlender Mittel nicht möglich war/ ist
- Die Folgen sind Sanierungsstau, Wertverlust, Nutzungsausfall, hohe Kosten im Gebrauch der Gebäude (Energie, Reinigung) etc.
- Weitere Folgen sind bilanzielle Verluste (NKF)
- Häufig keine Möglichkeit Investitionen / Förderungen zu erhalten, da eine Vielzahl von dringlichen Maßnahmen anstehen (kaputte Strassen, Schulen...)
- “Haushaltssicherungkonzept/ Kommunalaufsicht”

Was bringt mir die Anwendung des Leitfadens?

2. Transparenz und Bewertung über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude:

- Bewertung der Ist-Situation
- Blick über 25-30 Jahre in die Zukunft- “wir entscheiden heute für die Zukunft”
- Vergleich verschiedener Lösungsszenarien:

  0-Variante, Sanierung als Eigenvariante, Sanierung durch Dritte, Neubau und die Kombination von Varianten
- Häufig keine Möglichkeit Investitionen / Förderungen zu erhalten, da eine Vielzahl von dringlichen Maßnahmen anstehen (kaputte Strassen und Schulen...)

→ **Schafft eine neutrale und transparente Grundlage um Entscheidungen zu treffen**

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

5.Beispiel in der Stadt Witten

Thema

1. Auftrag I Aufgabenstellung

In einem zweistufigen Verfahren ist zunächst eine Wirtschaftlichkeitsprognose zu erstellen aus der hervorgeht, ob die bisherige Verfahrensweise hinsichtlich des Bauunterhalts oder eine gezielte Sanierung des Rathauses sinnvoll ist.

Dabei hat ASSMANN BERATEN + PLANEN das Ziel, nicht nur die Vorteilhaftigkeit oder die Nachteile der bisherigen Bauunterhaltsstrategie zu bestätigen, sondern darzustellen, in welcher Ausprägung eine Sanierung sinnvoll ist.

Somit nicht nur ob, sondern **wie** eine wirtschaftliche Lösung aussieht.

ZIELSETZUNG:

Erarbeitung von belastbaren, nachvollziehbaren und transparenten Ergebnissen.

Thema

2. Methodik I Vorgehensweise

Gemeinsam wurde entschieden, dass das Projekt von einer Projektgruppe bestehend aus einem interdisziplinär zusammengestellten Team (Lenkungsgruppe) der Stadt Witten, den unterschiedlichen Ämtern und Stabstellen und der ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH zu bearbeiten ist.

Die gemeinsam vereinbarte Arbeitsweise basiert im Wesentlichen auf 3 Säulen:

- Exakte Bestandsaufnahme des Gebäudes

- Exakte Bestandsaufnahme im Bereich der Projektbeteiligten

- Erarbeitung von exakten Zwischenergebnissen und Planungen statt überschlägiger Werte.

Projektvorbereitung

Bestandsanalyse / Bestandsaufnahme

Potentialanalysen

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Schlussbericht mit Handlungsempfehlung

Thema

2. Methodik I Vorgehensweise I Rechenmodelle

Die Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Varianten und Szenarien wird mittels zwei sich ergänzender Rechenmodelle dargestellt. Gemäß der „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“ werden Daten in das auf dem NKF (Neues kommunales Finanzmanagement) basierenden Modell eingegeben.

Parallel dazu werden 4 Sanierungsscenarios mit der Methodik ASSMANN BERATEN + PLANEN betrachtet.

Die hier detailliert berechneten Ergebnisse für den Bauunterhalt werden in die "PPP-Berechnung" übertragen.

Die vorgesehene Arbeitsweise ist datentechnisch (Excel) verbunden. Dies bedeutet konkret, dass die Eingangswerte für beide Rechenmodelle identisch sind und sich die Modelle positiv ergänzen. Unterschiedlich wird der Einsatz von spezifischen Themen behandelt.
Veranschaulicht ist die Systematik der Eingangswerte in der nachfolgenden Grafik:

Methoden ergänzen sich = belastbares Ergebnis

Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

	0-Variante	Eigen-Realisierg.	ÖPP-Variante	Scen. I	Scen. II a	Scen. II b	Scen. III
Bilanz- und Haushaltsdaten	X	X	X	opt.	opt.	opt.	opt.
Betriebskosten	X	X	X	X	X	X	X
Instandhaltungskosten psch.	X	X	X	---	---	---	---
Instandhaltungskosten detailliert	opt.	opt.	opt.	X	X	X	X
Sanierungskosten psch.	X	X	X	---	---	---	---
Sanierungskosten detailliert	opt.	opt.	opt.	---	X	X	X
Personaleinsatz Verwaltung	X	X	X	opt.	opt.	opt.	opt.
Nutzungsentgelt ÖPP	---	---	X	---	---	---	---
Finanzierungskosten	X	X	X	X	X	X	X
Verkehrssicherheit	X	X	X	X	X	X	X
Sicherung Nutzung	X	X	X	X	X	X	X
Immobilienwirtschaftl. Analysen	---	---	---	X	X	X	X
Flächeneffizienz	---	---	---	---	X	X	X
Strukturelle Eingriffe	---	---	---	---	---	---	X
Energetische Sanierung	---	---	---	---	---	X	X
Abmietungspotential	---	---	---	---	X	X	X

Methoden ergänzen sich = belastbares Ergebnis

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Keller I Höfe

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Keller I Höfe

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Höfe

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Dächer

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Dächer

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I Fassade

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme I TGA

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme

Dach + Fach

Das Gebäude ist von seiner Grundsubstanz in einem zufriedenstellenden Zustand. Das bedeutet, dass die unterlassene Instandhaltung in den meisten Fällen noch keine Schäden der Grundsubstanz verursacht hat.

Insgesamt ist allerdings die Mehrheit der Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und zu ersetzen.

⇨ **Hohe Sanierungskosten sehen wir bei der Dachsanierung, der Fassade, den Höfen, Unterkellerungen und den Fenstern sowie Außentüren.**

Thema 3. Zustand Rathaus I Bestandsaufnahme

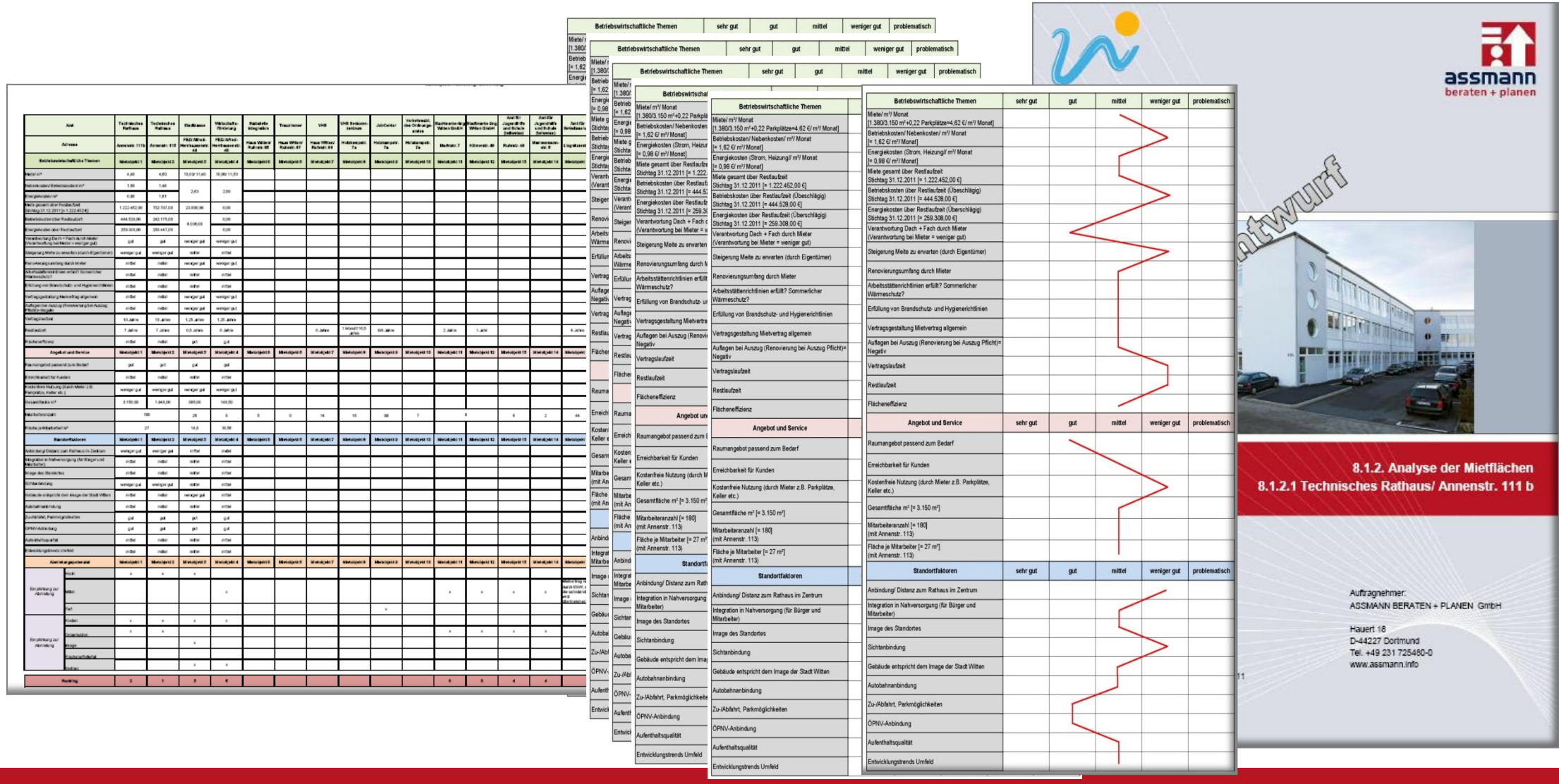
TGA
insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ca. 30 % der Sanierungsinvestitionen werden für TGA-Sanierungen benötigt.

Brandschutz und Barrierefreiheit
Hier sind wir der Meinung, dass die heutige Situation hinsichtlich des Brandschutzes insbesondere in den oberen Geschossen bedenklich ist und Maßnahmen wie das Erarbeiten eines Brandschutzkonzeptes, der Einbau einer Brandmeldeanlage und das Einsetzen von speziellen Türen in nächster Zeit notwendig sind. Ebenso sehen wir die Beurteilung des barrierefreien Zutritts sowie die barrierefreie Nutzung des Gebäudes.

Arbeitsplätze
Ca. 16,5% der Arbeitsplätze (58 Plätze) entsprechen nicht den Arbeitsstättenrichtlinien.

⇨ **Insgesamt liegt ein umfassender Sanierungsbedarf vor.**

Thema 4. Mietverträge I angemietete Standorte



Thema 4. Mietverträge I angemietete Standorte

Innerhalb der Potentialanalyse wurden die dezentralen angemieteten Standorte untersucht. Wirtschaftliche, vertragsrelevante, standortbeeinflussende sowie weitere Faktoren wurden analysiert und bewertet.

Für jedes Mietobjekt ist eine Expertise erarbeitet worden, die unter anderem Hinweise enthält unter welchen Aspekten eine Vertragsverlängerung sinnvoll ist bzw. welche Bedingungen per Verhandlung herzustellen sind.

Das Ergebnis der Potentialanalyse zeigt, dass überwiegend Verträge bestehen, die keine gravierenden Nachteile für die Stadt Witten enthalten.

⇨ **Eine Abmietung ist nicht durch nachteilige Vertragsbedingungen zu begründen. Vielmehr kann eine erhöhte Flächeneffizienz im Rathaus den Mietbedarf senken.**

Thema **4. Mietverträge I Ladenlokale I Ratskeller**

Die vermieteten Flächen (Ladenlokale und Ratskeller) leisten einen neutralen wirtschaftlichen Beitrag für das Rathaus.

Bauunterhalt und Betriebskosten könnten unter Umständen für eine negative Bilanz stehen. Daraus ist abzuleiten, dass eine Miet- oder Pachterhöhung mit Investitionen seitens der Stadt Witten verbunden wäre.

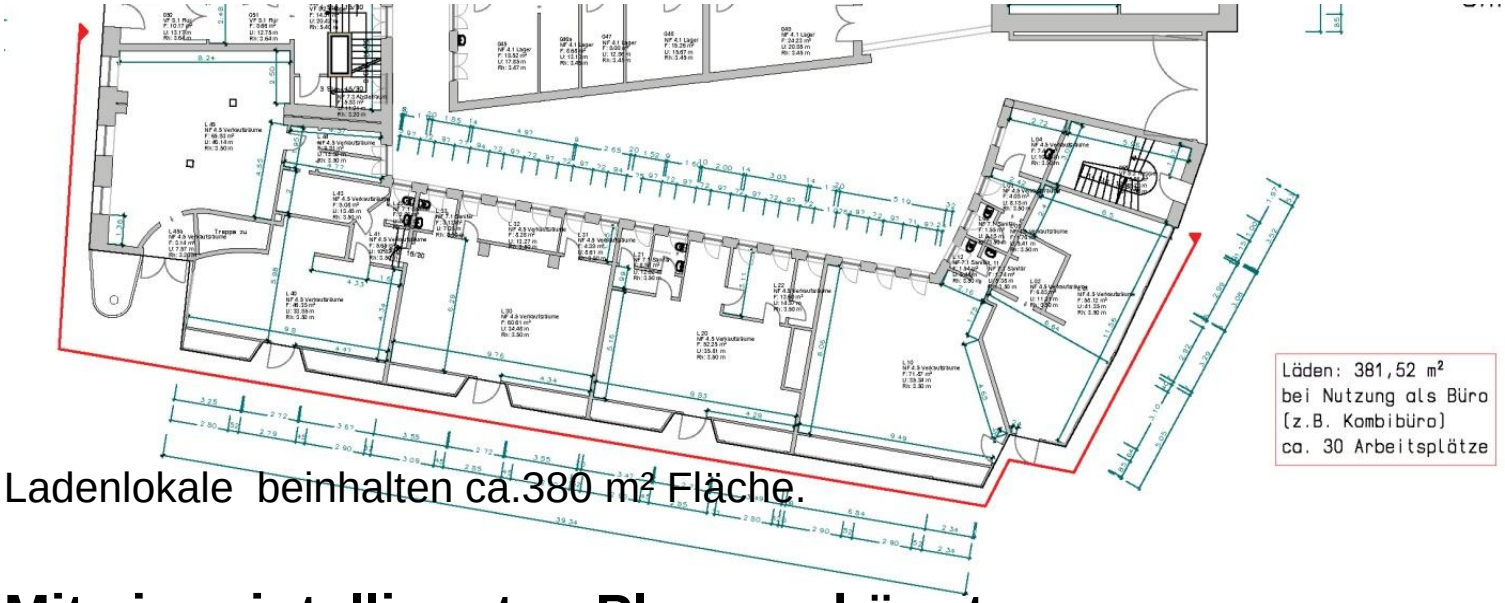
⇨ **Aus Planungssicht sind die Flächen des Ratskellers nicht für Bürobereiche geeignet, deshalb ist auch zukünftig das Verhältnis der Aufwendungen und Einnahmen (Pacht) für den Ratskeller zu beobachten. Insbesondere ist hier auf die Betriebskosten und Energiekosten zu achten.**

Thema 4. Mietverträge I Ladenlokale I Ratskeller

Die Ladenlokale tragen einen im Vergleich zum Umfeld (Citylage) geringen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit bei. Bevor Mieten den Umfeldmieten anzupassen sind, wären Sanierungen notwendig. Ebenfalls sind die Betriebs- und Energiekosten zu beobachten, um einen versteckten Mittelabfluss zu vermeiden.

Weiterhin ist die Einbeziehung der Ladenflächen als Büroflächen zu überdenken, um ebenerdige Anlaufpunkte für Bürger anzubieten.

Thema 4. Mietverträge I Ladenlokale I Ratskeller

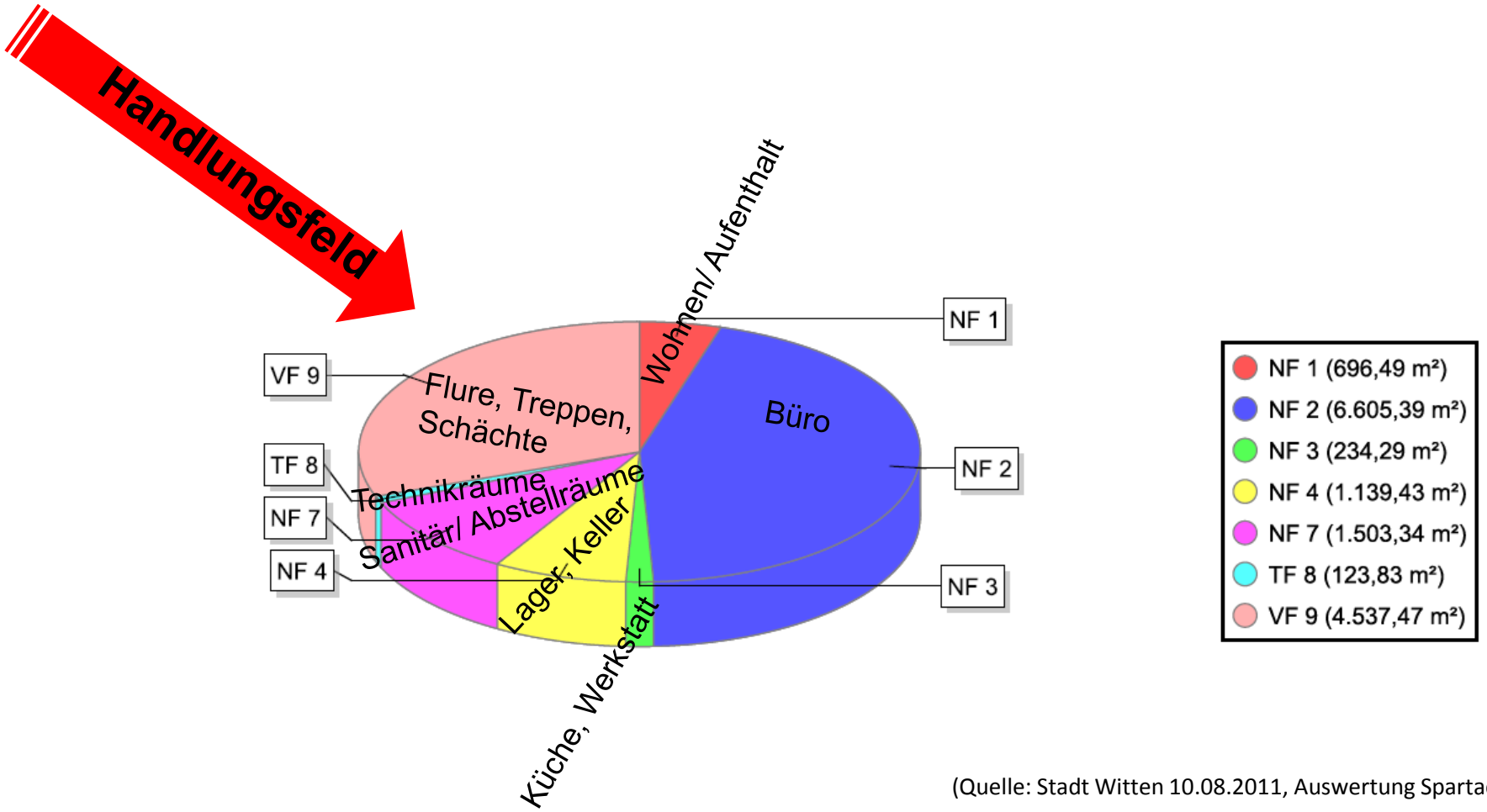


Ladenlokale beinhalten ca.380 m² Fläche.

Mit einer intelligenten Planung könnten ca. 25 - 30 Arbeitsplätze untergebracht werden.

Gleichzeitig könnte die Fläche als Manövrierfläche während des Umbaus genutzt werden

Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept



(Quelle: Stadt Witten 10.08.2011, Auswertung Spartacus)

Thema **5. Flächeneffizienz I Raumkonzept**

Ist-Zustand

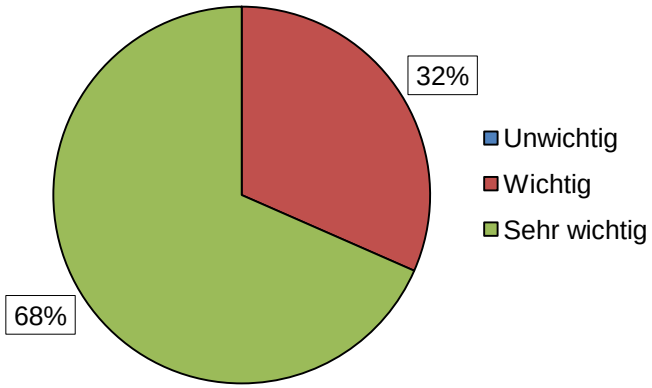
Das Rathaus verfügt über eine Fläche von	14.840,24 m²
mit unterschiedlichen Flächenwidmungen:	
- Wohnen / Speisen / Aufenthalt	696,49 m²
- Küche	234,29 m²
- Lager / Läden	
(darin ca. 380 m² vermietete Ladenflächen)	1.139,43 m²
- Lager / Keller / Archiv / Sanitär	1.503,34 m²
- Technikflächen	123,83 m²
- Verkehrsflächen	4.537,47 m²
- Büroflächen	6.605,39 m²

Handlungsfeld

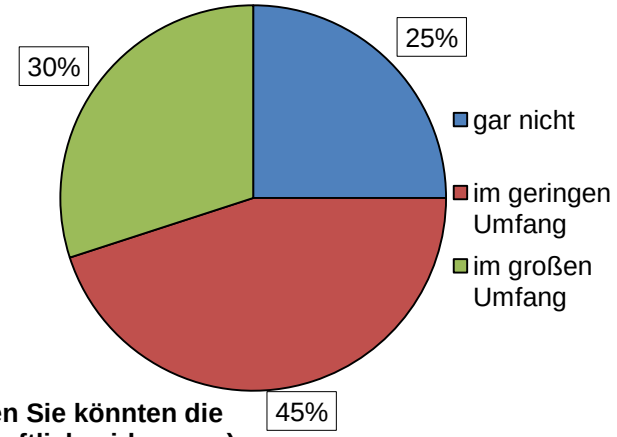
(Quelle: Spartacus Auswertung der Stadt Witten vom 10.08.2011).

Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept

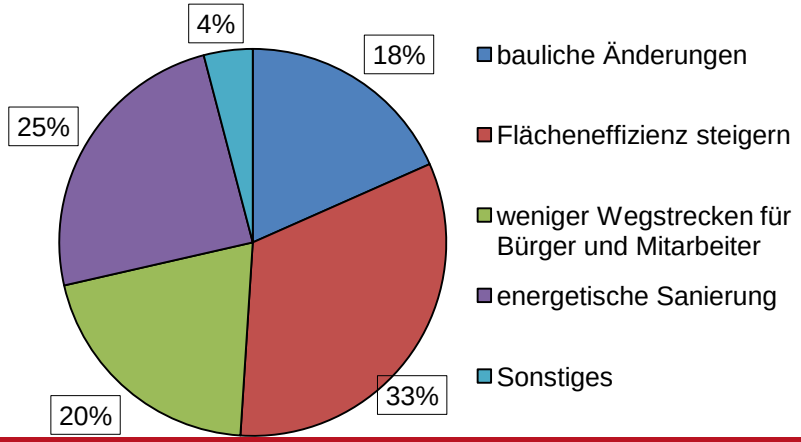
Wie wichtig finden sie es, dass ein wirtschaftliches und zukunftsorientiertes Sanierungskonzept für das Rathaus gefunden wird?



In wieweit kann Ihre Abteilung/ Amt das Vorhaben fördern?



An welcher Stelle glauben Sie könnten die wirkungsvollsten (wirtschaftlich wirksamen) Optimierungen im Rathaus entstehen?



Ergebnis:

Viele haben es bereits geahnt:

Die Potenziale liegen in der Steigerung der Flächeneffizienz

Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept

	Arbeitsplätze	
	Ist-Zustand	**Flächenstudie**
Keller	-	-
Zwischengeschoss	36	61
Erdgeschoss	53	89
1.Obergeschoss	68	110
2.Obergeschoss	68	110
3.Obergeschoss	68	102
Ladenbereich	-	30
Gesamt *1	293	502
Gesamt *2	358	

	Ist-Zustand	Flächenstudie
Gesamtfläche: 14.840 m²	./. 358 = 41,45 m² ./. 293 = 50,64 m²	./. 502 = 29,56 m²

Alle Flächen sind zu beheizen, zu unterhalten etc.

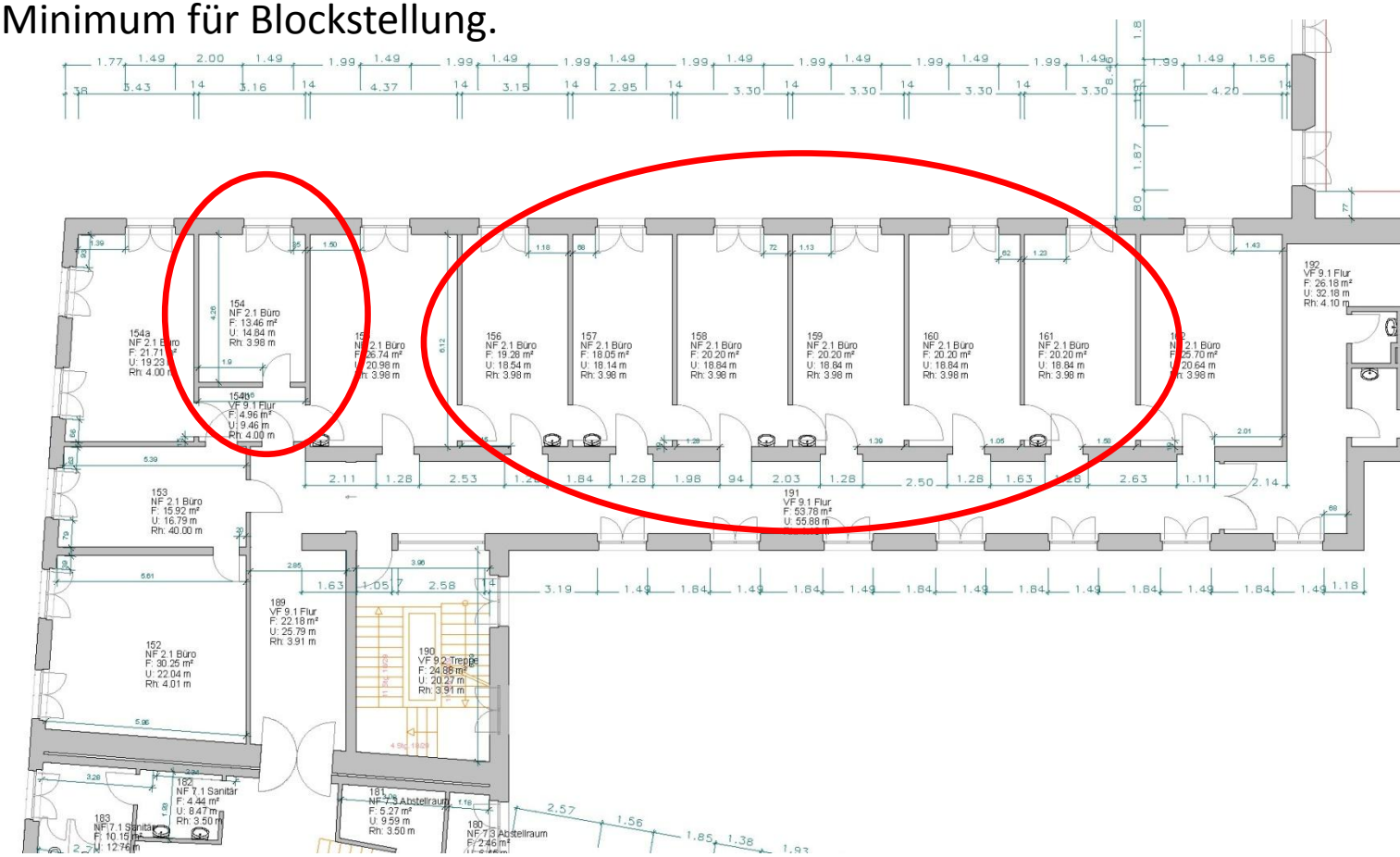
*1 = mit Berücksichtigung der Arbeitsstättenrichtlinien

* 2 = ohne Berücksichtigung der Arbeitsstättenrichtlinien

Thema **5. Flächeneffizienz I Raumkonzept**

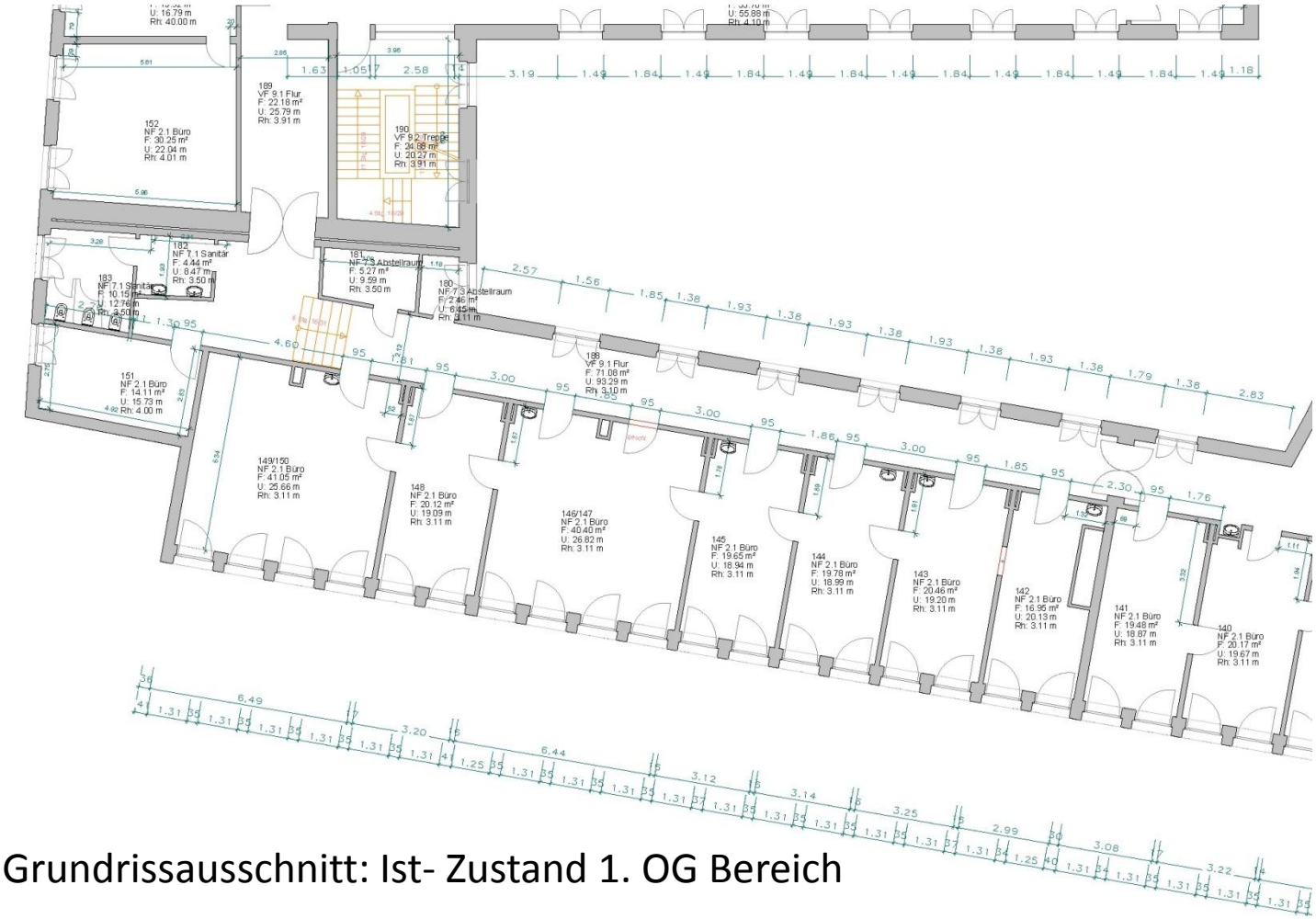
Raumbreite für 2 Arbeitsplätze im Block wird unterschritten. 3,60 m ist Minimum für Blockstellung.

Handlungsfeld



Grundrissausschnitt: Ist- Zustand 1. OG Bereich III

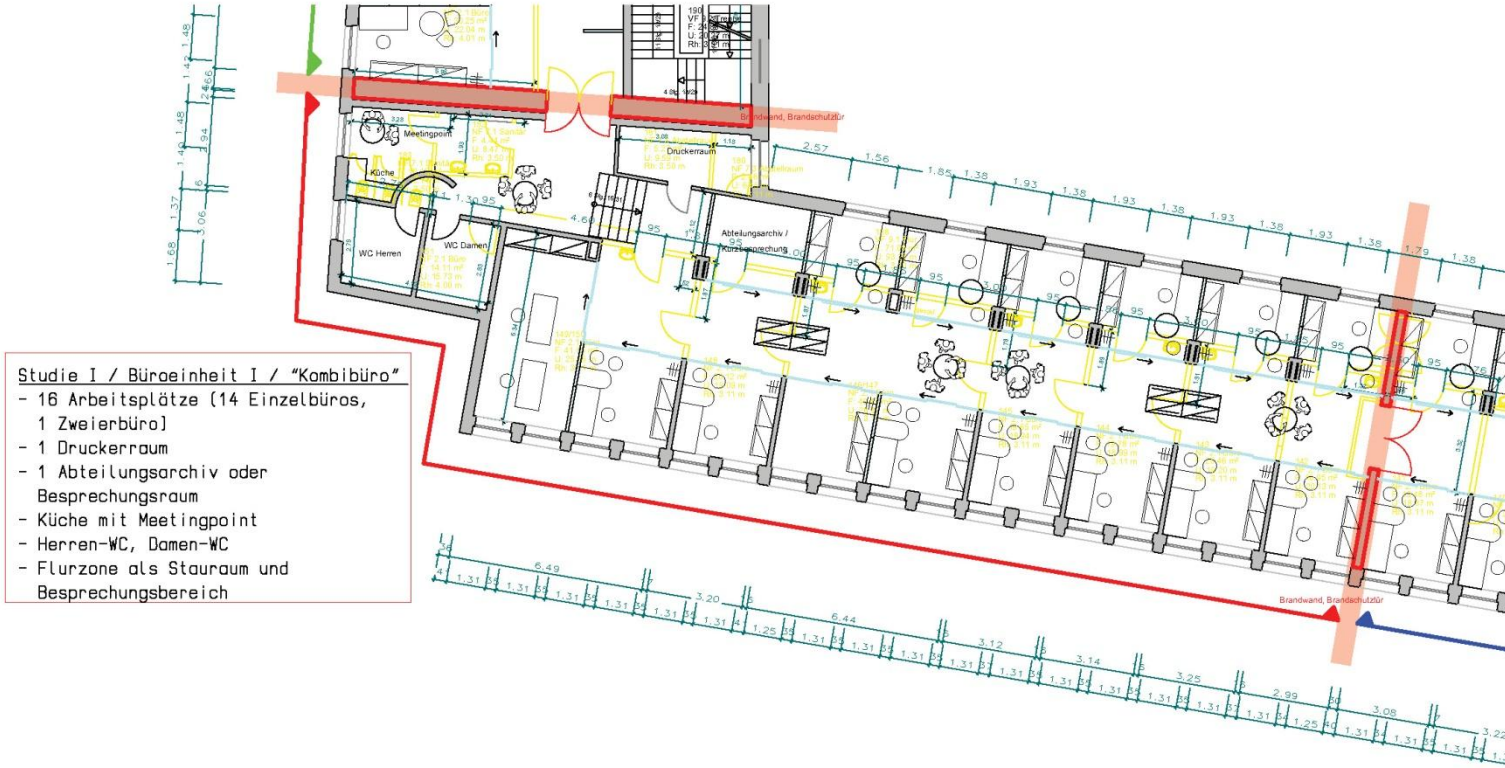
Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept



Grundrissausschnitt: Ist- Zustand 1. OG Bereich

Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept

Grundrissausschnitt: Verdichtung 1. OG Bereich

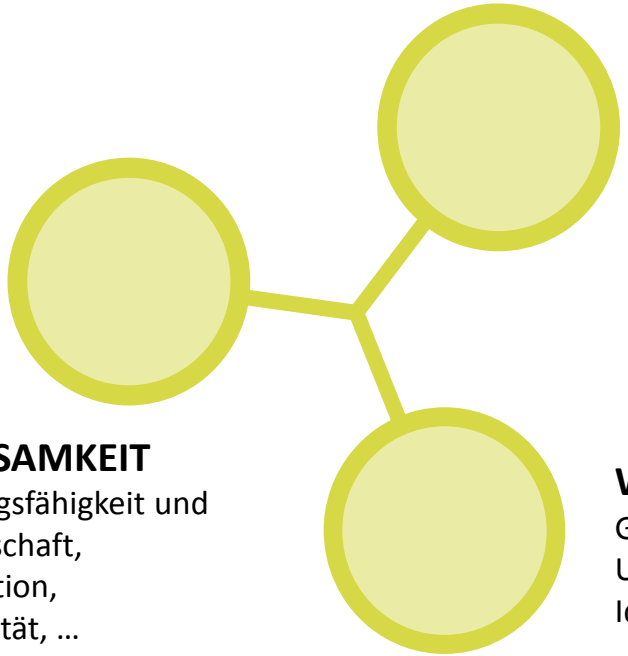


Alle Etagen wurden detailliert überplant, um sicher zu sein, dass die Flächeneffizienz sich realisieren lässt mit hochwertigen und funktionalen Arbeitsplätzen.

Thema 5. Flächeneffizienz I Raumkonzept

Effiziente Büroplanung

Funktionierende, gut gestaltete Bürolandschaften entsprechen den Kriterien der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Wertevermittlung.



WIRTSCHAFTLICHKEIT
Produktivität, Flächenoptimierung, Qualität, Flexibilität, Instandhaltung, Umbau, …

WIRKSAMKEIT
Leistungsfähigkeit und -bereitschaft, Motivation, Kreativität, …

WERTEVERMITTLUNG
Gesamteindruck, Unternehmenswerte, Identität räumlich abbilden, …

Verdichtung ist nur mit qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen möglich. Die Grundlage wird durch eine detaillierte Bedarfsabfrage mit den Nutzern gelegt.

9.1.1 Szenario_1.pdf
9.1.2 Szenario_2.pdf
9.1.3 Szenario_3.pdf
9.1.4 Szenario_4.pdf
9.1.6.1.2 Dachsanierung Szenario 1- 0-Variante.pdf
9.1.6.1.3 Dachsanierung Szenario 2 .pdf
9.1.6.1.4 Dachsanierung Szenario 3 .pdf
9.1.6.1.5 Dachsanierung Szenario 4 .pdf
9.1.6.2.1 Fassadensanierung Szenario 1.pdf
9.1.6.2.2 Fassadensanierung Szenario 2.pdf
9.1.6.2.3 Fassadensanierung Szenario 3.pdf
9.1.6.2.4 Fassadensanierung Szenario 4.pdf
9.1.6.3.1 Fenstersanierung Szenario 1- 0- Varinante .pdf
9.1.6.3.2 Fenstersanierung Szenario 2 .pdf
9.1.6.3.3 Fenstersanierung Szenario 3 .pdf
9.1.6.3.4 Fenstersanierung Szenario 4 .pdf
9.1.6.4.1 Sanierung Aussentüren Szenario 1.pdf
9.1.6.4.2 Sanierung Aussentüren Szenario 2.pdf
9.1.6.4.3 Sanierung Aussentüren Szenario 3.pdf
9.1.6.4.4 Sanierung Aussentüren Szenario 4.pdf
9.1.6.5.1 Sanierung Innentüren Szenario 1.pdf
9.1.6.5.2 Sanierung Innentüren Szenario 2.pdf
9.1.6.5.3 Sanierung Innentüren Szenario 3.pdf
9.1.6.5.4 Sanierung Innentüren Szenario 4.pdf
9.1.6.6.1 Sanierung Oberböden.pdf
9.1.6.6.2 Sanierung Treppen.pdf
9.1.6.7.1 Sanierung Beleuchtung.pdf
9.1.6.8.1 Sanierung Innenwände- Anstrich.pdf
9.1.6.9.1 Sanierung Decken.pdf
9.1.6.10.1 Umbau Innenwände .pdf
9.1.6.11.1 Sanierung Kellerflächen.pdf
9.1.6.12.1 Sanierung Hofflächen.pdf
9.1.6.13.1 Möbel.pdf
9.1.6.13.2 Glaswände.pdf
9.1.6.14.1 Akustikmassnahmen.pdf
9.1.6.15.1. Sanitär.pdf
9.1.6.16.1 Sanierung Aussenanalagen.pdf
9.1.6.20.1 Brandschutz.pdf
9.1.6.30.1 Mieten Nebengebäude Techn. Rathaus.pdf
9.1.6.31.1 Mieten Ladenlokale u Ratskeller.pdf
9.1.6.40.1 behindertengerechter Umbau.pdf
9.1.6.41.1 Parkplätze.pdf
9.1.6.42.1 Fahradstellplätze.pdf
9.1.6.43.1 Bürocontainer mieten.pdf
9.1.6.44.1 Umzüge.pdf
9.1.6.50.1 11-10-26_Rathaus_Witten_TGA.pdf
9.1.6.50.2 TGA mit Heizkörper u ohne Beleuchtung.pdf
9.1.6.50.3 TGA Szenario1- 11-10-26_Rathaus_Witten_TGA_neu_INPUT-50.pdf
9.1.6.60.1 Energie.pdf
9.1.6.71.1 Fördermittel.pdf
9.1.6.80.1 Zusammenfassung.pdf

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik ASSMANN

Kalkulationsgrundlage Rathaus Witten

40. behindertengerechter Umbau
Szenarien 1-4

Maßnahmen zum behindertengerechten Umbau	Investition	Ausführungs-zeitraum	Investition Szenarien 1	2	3	4
1 Aufzug mit Rohbaumassnahmen	250.000		0	0	490.000	490.000
2 Rampe aussen	70.000					
3 kraftbetätigte Türen 20 Stück	120.000	2013 für alle				
4 Hinweisschilder für Sehbehinderte	50.000	Szenarien				
Gesamt	**490.000**					

Prämissen:
zu 1-4: Wir gehen davon aus, dass **kein** behindertengerechter Umbau erfolgt in den Szenarien 1+2
zu 1-4: Wir gehen davon aus, dass **ein** behindertengerechter Umbau erfolgt in den Szenarien 3+4
zu 1-4: Da keine Planung vorliegt wurden die Maßnahmen geschätzt auf der Basis vergleichbarer Projekte
Nebenkosten enthalten: Planung 10%, Bauleitung 8%, MWST 19%
Preissteigerungsrate nicht enthalten

Alle Eingangswerte wurden sorgfältig ermittelt. Für jede Alternative wurde der individuelle Wert je Gewerk kalkuliert.

Scenario 1/0 – Variante
Zwingend notwendige bauliche Instandhaltungs- und Sanierungstätigkeiten

Scenario 2
Wie Scenario 1, plus Erfüllung ENEV, plus zusätzliche energetische Maßnahmen

Scenario 3
Wie Scenario 1, plus Verdichtung Rathausflächen, Abmietungspotential, Erfüllung ENEV

Scenario 4
Wie Szenario 3, plus zusätzliche energetische Maßnahmen wie in Szenario 2

	Barwerte			
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Instandsetzung	5.088.534	5.859.289	5.848.157	7.738.305
Erneuerung	18.099.091	19.695.641	21.805.752	25.703.708
Mieten	13.184.863	10.648.150	2.426.761	2.453.922
Gesamtkosten	**36.372.488**	**36.203.080**	**30.080.671**	**35.895.936**

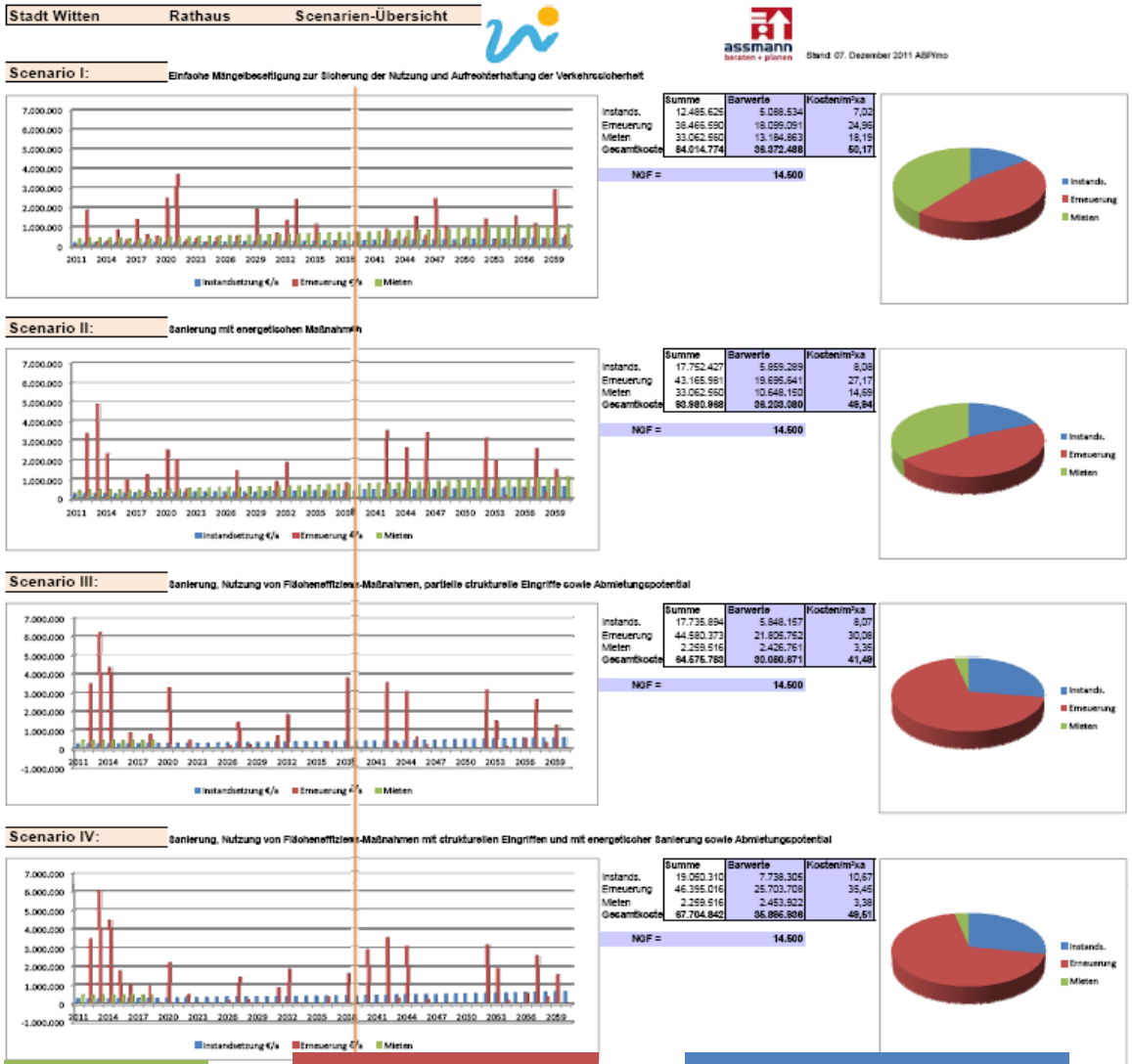
	Summen			
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Instandsetzung	12.485.625	17.752.427	17.735.894	19.050.310
Erneuerung	38.466.590	43.165.981	44.580.373	46.395.016
Mieten	33.062.560	33.062.560	2.259.516	2.259.516
Gesamtkosten	**84.014.774**	**93.980.968**	**64.575.783**	**67.704.842**

Nicht jede Sanierung ist besser als die Beibehaltung des Status Quo.
Im Szenario 3 und 4 werden die Potenziale genutzt (Flächeneffizienz).

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik ASSMANN

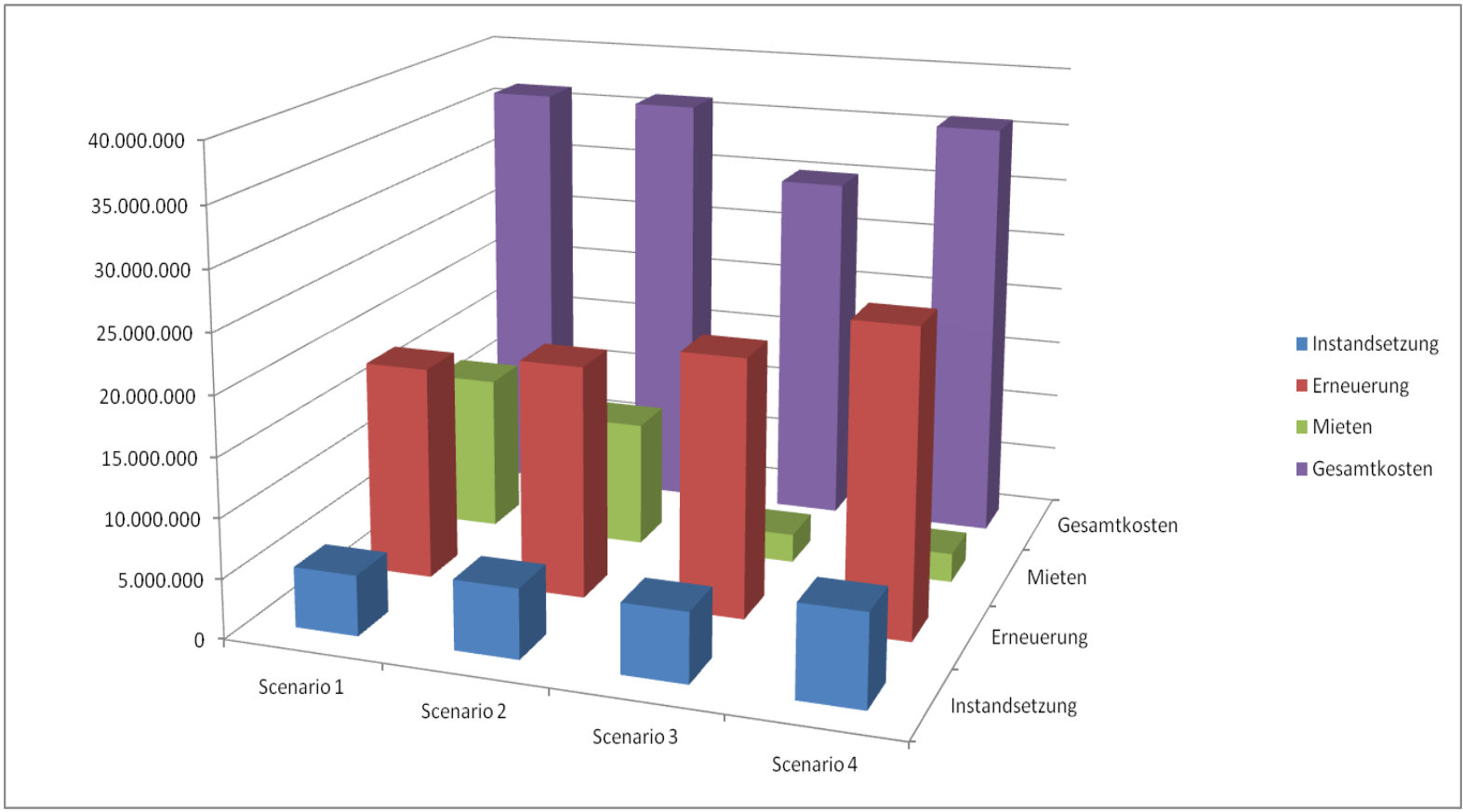
Die Auswertung bringt es zum Ausdruck:

Die Mieten, der Erneuerungsaufwand und die Instandhaltung bestimmen das Ergebnis wesentlich.



Mieten **Erneuerung** **Instandhaltung**

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik ASSMANN



Nicht jede Sanierung ist besser als die Beibehaltung des Status Quo.

Im Szenario 3 und 4 werden die Potenziale genutzt (Flächeneffizienz)

Thema **6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung –**

gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“

Drei Varianten:

O-Variante - entspricht Scenario 1

Eigenrealisierung - entspricht Scenario 4

ÖPP-Variante - entspricht Scenario 4 (Realisierung durch priv. Partner)

Berücksichtigung von:

Immobilem Vermögen – Buchwert und Abschreibung
Sonderposten
Laufenden Aufwendungen
Personaleinsatz
Finanzierungskosten

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik PPP- Taskforce

Immobiles Vermögen

Altes Objekt (Restbuchwert) NORD
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Abschreibung
- außerplanmäßige Abschreibung

Neues Objekt (AHK)
- Aktivierbare Sanierungskosten
- Buchwert (zum Jahresende)
- Investitionen Folgejahre
- planmäßige Abschreibung

Sonderposten

Altes Objekt (Restbuchwert) NORD
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Auflösung
- außerplanmäßige Auflösung

Neues Objekt (Zuwendung)
- Buchwert (zum Jahresende)
- Fördermittel Denkmalschutz
- Zuwendungen Folgejahre
- planmäßige Auflösung
- Auflösung Fördermittel Denkm.

Nutzungsbeschränkungen
- Ertragsausfälle
- Interimsunterbringung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Einmalaufwendungen
- nicht aktivierungsfähige Kosten
- Abrisskosten
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Laufende Aufwendungen

für Betriebskosten
- Energiekosten | Strom
- Energiekosten | Heizenergie
- Hausmeisterkosten
- Reinigung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

für Instandhaltung
- Wartung, Inspektion, Schönh.rep.
- Kosten Erneuerung nach San.

für Mieten

Miete Technisches Rathaus

Miet-Container

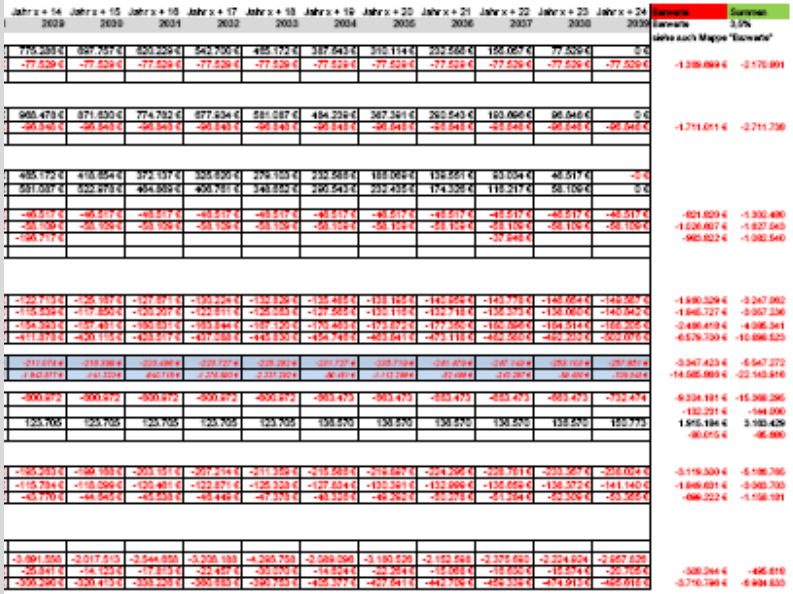
Mieterträge Ratskeller

Umzüge
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Personaleinsatz der Verwaltung
- Baubetreuung
- Gebäudemanagement
- Verwaltungsaufgaben
- arbeitsplatzbezogene Sachkosten
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Finanzierungskosten
- Einmalkosten
- Zinsen (Finanzierung Invest)
- Tilgung (Finanzierung Invest)
- Restschuld
- Saldo Ausgaben/Einnahmen
- Kassenkredit = 1/5 Saldo*3,5%
- Kassenkredit kummuliert
- Risikofaktor

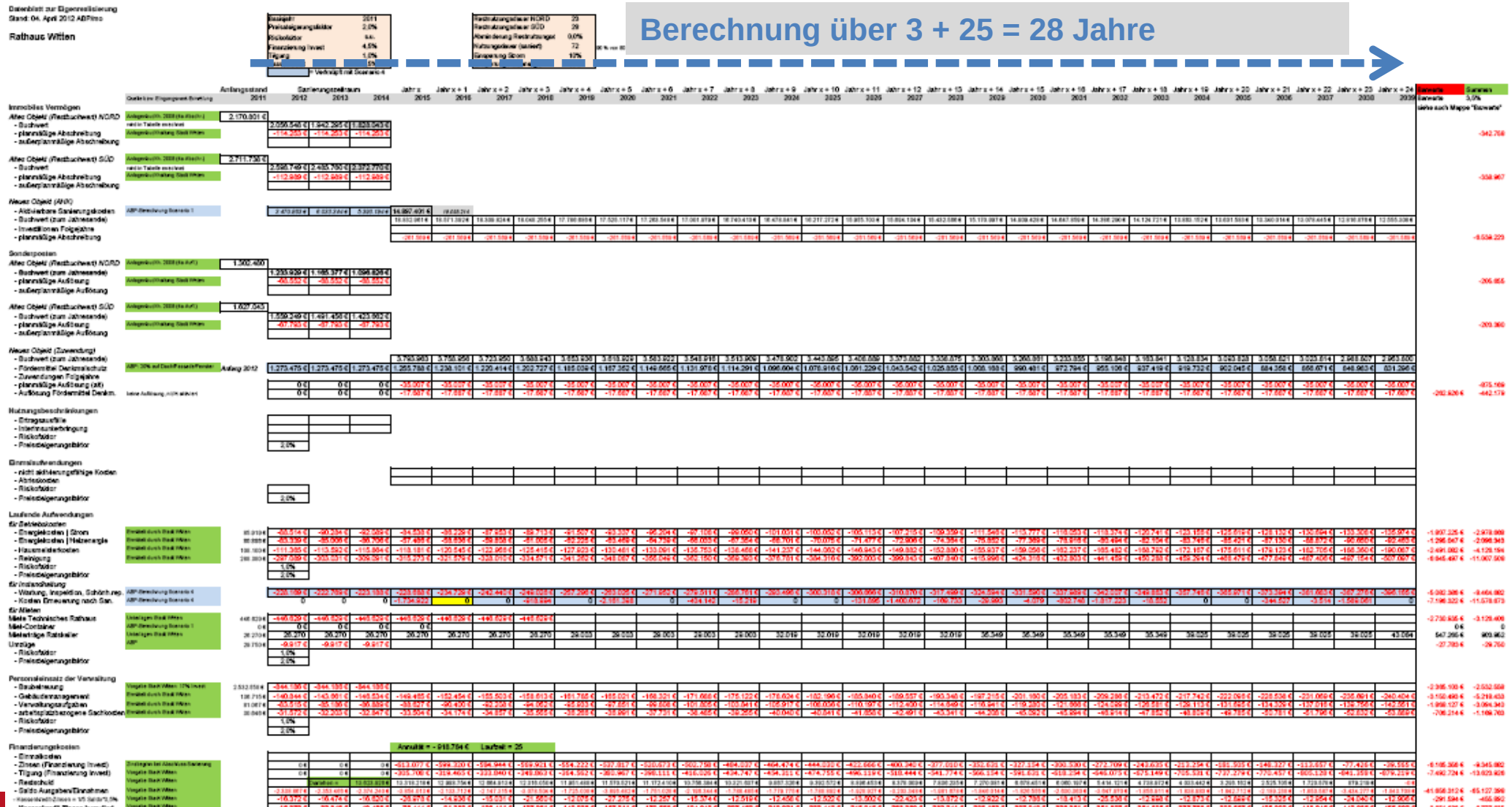
Eingabe der Werte in die Datenblätter I „0 - Variante“



Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik PPP- Taskforce

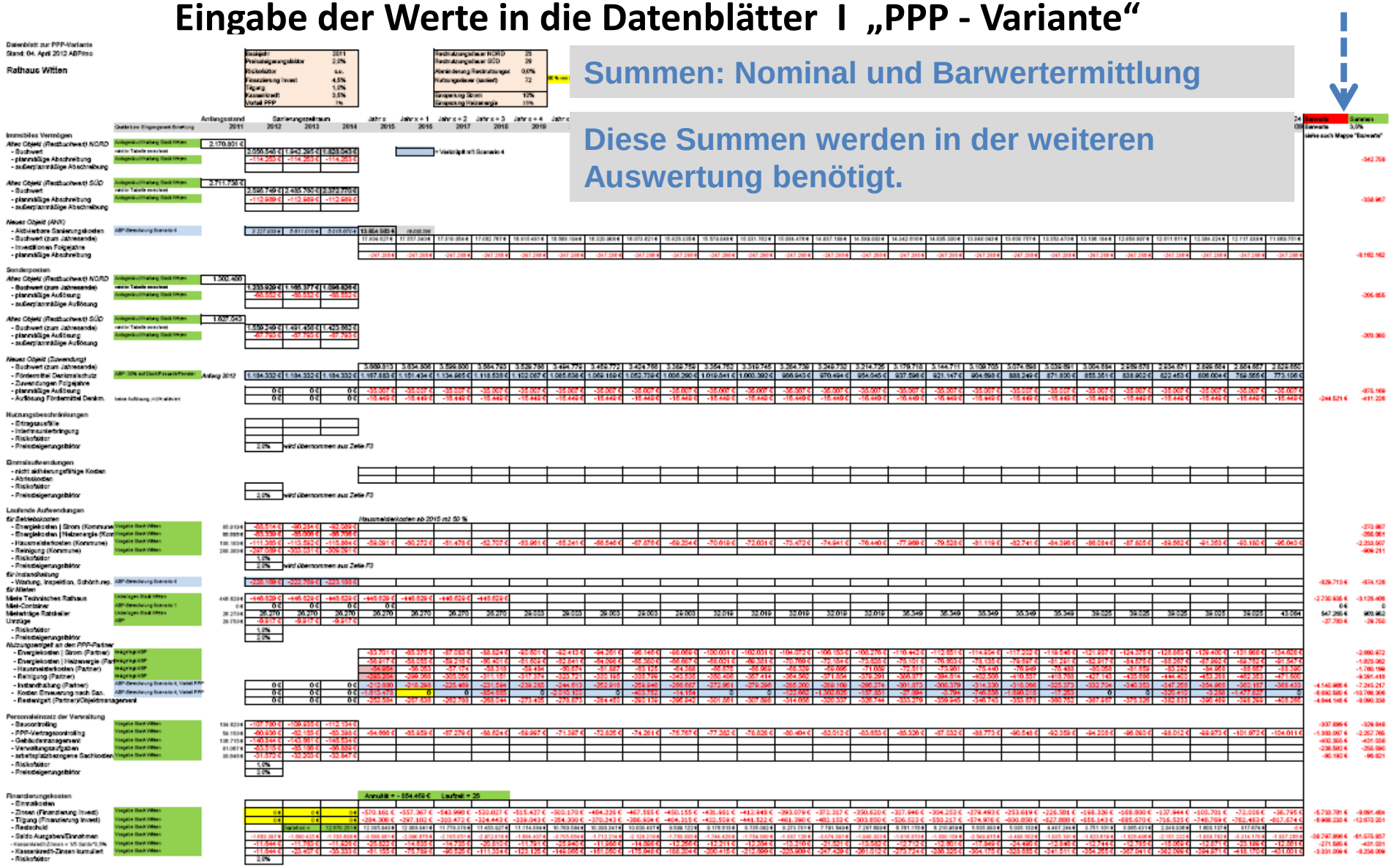
Eingabe der Werte in die Datenblätter I „Eigenrealisierung“

Berechnung über 3 + 25 = 28 Jahre



Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik PPP- Taskforce

Eingabe der Werte in die Datenblätter I „PPP - Variante“



Summen: Nominal und Barwertermittlung

Diese Summen werden in der weiteren Auswertung benötigt.

Thema

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung –

gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“

I) Vergleich Buchwerte und Restnutzungsdauern (siehe Ziffer 75)

	0-Variante	Eigenrealisierung	ÖPP-Variante	Bemerkung
Buchwert zu Beginn	4.882.538 €	4.882.538 €	4.882.538 €	*Nominal*
Sonderposten - Buchwert zu Beginn	-2.929.523 €	-2.929.523 €	-2.929.523 €	*Nominal*
Aktivierungsfähige Sanierungskosten		14.897.401 €	13.854.583 €	*Nominal*
Sonderposten-Fördermittel Denkmalsschutz	0 €	-1.273.475 €	-1.184.332 €	*Nominal*
Zwischensumme	1.953.015 €	15.576.941 €	14.623.266 €	*Nominal*
Abschreibung im Sanierungszeitraum	-523.129 €	-681.725 €	-681.725 €	*Nominal*
Abschreibung im Betrachtungszeitraum	-4.359.409 €	-6.539.223 €	-6.182.162 €	*Nominal*
Auflösung im Sanierungszeitraum	313.877 €	409.035 €	409.035 €	*Nominal*
Auflösung im Betrachtungszeitraum	2.615.646 €	875.169 €	875.169 €	*Nominal*
Auflösung Sonderposten Denkmalsschutz	0 €	442.179 €	411.226 €	*Nominal*
Zwischensumme	-1.953.015 €	-5.494.564 €	-5.168.456 €	*Nominal*
Buchwert zum Ende	**0 €**	**10.082.377 €**	**9.454.810 €**	*Nominal*
verbleibende Restnutzungsdauer	0	47	47	

- In der 0-Variante ist das Gebäude am Ende des Betrachtungszeitraums abgeschrieben
- Die Abschreibungen der Sanierungsvarianten sind fast identisch

Thema

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung –

gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“

II) Vergleich Laufende Aufwendungen, (siehe Ziffer 76)

	0-Variante	Eigenrealisierung	ÖPP-Variante	Bemerkung
Betriebskosten				
- Energiekosten | Strom	-1.960.329 €	-1.807.225 €	-1.791.836 €	*Barwert*
- Energiekosten | Heizenergie	-1.845.727 €	-1.295.047 €	-1.284.582 €	*Barwert*
- Hausmeisterkosten	-2.466.418 €	-2.491.082 €	-2.415.029 €	*Barwert*
- Reinigung	-6.579.700 €	-6.645.497 €	-6.239.721 €	*Barwert*
Instandhaltung (Wartung, Instandsetzung)	-3.347.423 €	-5.082.386 €	-4.770.699 €	*Barwert*
Instandhaltung (Erneuerung)	-14.565.866 €	-7.196.322 €	-6.692.580 €	*Barwert*
Personaleinsatz	-5.668.153 €	-8.089.937 €	-2.402.094 €	*Barwert*
Restentgelt PPP	0 €	0 €	-4.644.146 €	*Barwert*
Zwischensumme	**-36.433.615 €**	**-32.607.496 €**	**-30.240.687 €**	*Barwert*
Abschreibungen (Barwerte)	-3.080.711 €	-4.524.971 €	-4.312.657 €	*Barwert*
Auflösungen (Barwerte)	1.848.426 €	902.378 €	902.378 €	*Barwert*
Auflösungen Sonderp.Denkmals. (Barwerte)	983.822 €	262.926 €	244.521 €	*Barwert*
Summe	**-36.682.078 €**	**-35.967.162 €**	**-33.406.444 €**	*Barwert*

- **Die Energiekosten verringern sich gegenüber der 0-Variante im Falle der Komplettsanierung**

- **Baubetreuungsleistungen durch die Kommune bei Eigenrealisierung**

- **ÖPP-Variante profitiert im Vergleich von dem in diesem Modellfall angesetzten Wirtschaftlichkeitsvorteil im Umfang von 7% bei bestimmten Kostenelementen**

Thema

6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung –

gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“

III) Berücksichtigung Zinsaufwendungen und Raumanmietungen (siehe Ziffer 79)

	0-Variante	Eigenrealisierung	ÖPP-Variante	Bemerkung
Zwischensumme (s.o.)	-36.682.078 €	-35.967.162 €	-33.406.444 €	*Barwert*
Zinsaufwendungen		-6.165.356 €	-5.733.781 €	*Barwert*
Kassenkredit-Zinsen	-3.710.796 €	-3.651.626 €	-3.331.009 €	*Barwert*
Miete Technisches Rathaus	-9.304.181 €	-2.730.935 €	-2.730.935 €	*Barwert*
Miet-Container	-132.231 €	0 €	0 €	*Barwert*
Mieterträge Ladenlokale/Ratskeller	1.915.184 €	547.265 €	547.265 €	*Barwert*
Umzüge	-80.015 €	-27.783 €	-27.783 €	*Barwert*
Summe der Aufwendungen	**-47.994.117 €**	**-47.995.598 €**	**-44.682.687 €**	*Barwert*

<u>Zwischenfazit</u>

Legt man die Arbeitsannahmen dieser Modellrechnung zu Grunde, so wäre zunächst die ÖPP-Variante bei einer reinen Kostenbetrachtung auf Ebene der Ergebnisrechnung die günstigste Variante. Ergänzt man den bilanziellen Aspekt, dann kommen bei der Eigenrealisierung ein Buchwertzuwachs von 10,1 Mio. € und bei der ÖPP-Variante von 9,5 Mio. € hinzu.

IV) Ressourcensicht (siehe Ziffer 81)

	0-Variante	Eigenrealisierung	ÖPP-Variante	Bemerkung
Buchwert zum Ende	0 €	10.082.377 €	9.454.810 €	*Nominal*
Summe der Aufwendungen	-47.994.117 €	-47.995.598 €	-44.682.687 €	*Barwert*
Saldierte Ressourcenveränderung *)	**-47.994.117 €**	**-37.913.221 €**	**-35.227.877 €**	

(Gesamtkosten abzüglich Restbuchwert)

*) Zitat aus o.g. Papier: "Der Bruch zwischen der Fortschreibung des Buchwertes anhand der Abschreibungen und der Barwertermittlung für Aufwendungen war in der Gesamtbetrachtung unvermeidbar."

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung –

gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“

Demnach sind sowohl die Eigenrealisierung als auch die ÖPP-Variante aus Ressourcensicht der 0-Variante vorzuziehen.

Über diese am NKF orientierte Betrachtung hinaus ist zu beachten, dass

- in der 0-Variante über einen Zeitraum von immerhin 25 Jahren der Umgang mit einer sanierungsbedürftigen und zunehmend betreuungsintensiven Problemimmobilie angelegt wird

- dass die Immobilie bei der 0-Variante am Ende des Betrachtungszeitraums nicht nur theoretisch abgeschrieben ist, sondern dass aufgrund der jahrelangen angesetzten Teil-Erneuerungen von einer Komplett-Sanierung mit entsprechend hohen Kosten auszugehen ist

- gravierende Kosteinsparungen wie Miete Technisches Rathaus, Energiekosten etc. sowie eine Vielzahl von qualitativen Vorteilen wie die Arbeitsplatzsituation auf die Vorteilhaftigkeit der Sanierungsvarianten hindeuten

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I die Schlussfolgerungen

Die einander ergänzenden Bewertungs- und Berechnungsmodelle haben gezeigt, dass eine Unterhaltungsstrategie für das Rathaus, wie sie heute praktiziert wird, werteverzehrend wirkt.

In einer relativ kurzen Restnutzungsdauer (28 Jahre) sinkt der Wert des Rathauses auf 0.

⇨ **Der Zusammenhang eines werterhaltenden und wertsteigernden Umgangs mit der Liegenschaft mit der Restnutzungsdauer ist deutlich geworden.**

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I die Schlussfolgerungen

Eine wertsteigernde Sanierung, die einer gründlichen Bewertung (Gutachten) standhält, kann unserer Meinung nur durch Vollsanierung erreicht werden.

Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung kann durch Nutzen von Abmietungspotential und der damit erzielbaren Verminderung von Mietaufwand argumentiert werden. Um dieses Potenzial auszuschöpfen sind mehr Mitarbeiter im Gebäude unterzubringen.

⇨ **Für das Rathaus sind die werterhöhenden Hebel im Bereich der Verminderung von Mieten und der Flächeneffektivität zu finden.**

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I die Schlussfolgerungen

Weitere Ressourcen lassen sich in der Ausnutzung der exakten Lebensdauer von Bauteilen heben.

Damit gewinnt die optimale Zeitplanung für eine Sanierung an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Lebensdauer der Bauteile, der Möglichkeit der Mietverringerung ist der ideale Zeitpunkt für die Sanierung zu bestimmen, um den Zustand eines nahezu neuwertigen Gebäudes zu erhalten.

Weiterhin ist von großer Bedeutung die exakte Formulierung einer passenden Sanierung für die Stadt Witten in wirtschaftlicher Hinsicht (Werte) und im Hinblick auf die Nutzer zu kreieren.

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

7. Was uns wichtig ist bei der Bearbeitung von Projekten mit der geschilderten Thematik:

Jedes Projekt ist anders und dennoch sind Gemeinsamkeiten zu berücksichtigen

Mit den Projektbeteiligten gemeinsam agieren

Komplexität berücksichtigen

Risikoanalyse: eine erste grundlegende Untersuchung der Aufgabenstellung

Auszug aus Risikoanalyse

Risiko	Situation heute	Gegenmaßnahmen	Ziel
wirtschaftliche Risiken			
Die Entscheidung für kleine oder große Lösung beruht auf falschen Zahlen → Falsche Entscheidung	Unkenntnis	• Exakte und detaillierte Entscheidungsvorlage beauftragen	objektive Entscheidung
Baukosten bzw. Sanierungskosten steigen in der Bauphase	noch keine Bauphase	• Exakte Baukosten bzw. Zustandsberichte • Baucontrolling in Bauphase	Planbare Baukosten ohne Überschreitung
Kommunalaufsicht verweigert eine finanzielle Beteiligung bzw. erlauben die Maßnahme nicht	Gespräche mit Kommunalaufsicht bestehen	• Kommunalaufsicht /Kämmerei einbeziehen • nachvollziehbare Prüfung	Förderung (finanziell) durch Kommunalaufsicht
Stilllegung von einzelnen Bauteilen / Gebäudeflügel wegen schwerwiegenden Mängeln → in Folge weniger Räume	Bauliches Risiko vorhanden Situation wird wegen der bevorstehenden Entscheidung toleriert	• Fortfahren des Vorhabens	gesicherte Nutzung der Flächen
Finanzierungsmodell wird falsch gewählt → Verlust	noch keine Entscheidung		
politische / gesellschaftskritische Risiken			
Bürger lehnen große Sanierung ab → Schlechte Presse	Bürger lehnen große Sanierung ab	Transparenz, Einbeziehung, Information	• Akzeptanz der Bürger für große Lösung • Nachvollziehbarkeit

Bestandsaufnahme: wissen, was vorhanden ist

Bestandsaufnahme Gebäude - Begehung

Vorbereitung	- Begehungstiefe mit Auftraggeber abstimmen - Unterlagen vorbereiten / Pläne mit Raumnummern etc. - Termine vereinbaren
Begehung/ Prüfung	- der Gebäude mit Begutachtung hinsichtlich Dach und Fach und TGA
Dokumentation	- als Prüfbericht in Papierform und auf Datenträger - Angabe von Schäden, Schadenshöhe und idealem Reparaturzeitpunkt

Bestandsaufnahme Bei den Projektbeteiligten

Ziel:

Unser Ziel ist mit unseren Arbeitsergebnissen die richtige Entscheidungsgrundlage zu geben:

Für eine wirtschaftliches und nachhaltige Lösung.

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

7. Fachdiskussion und Fragen

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

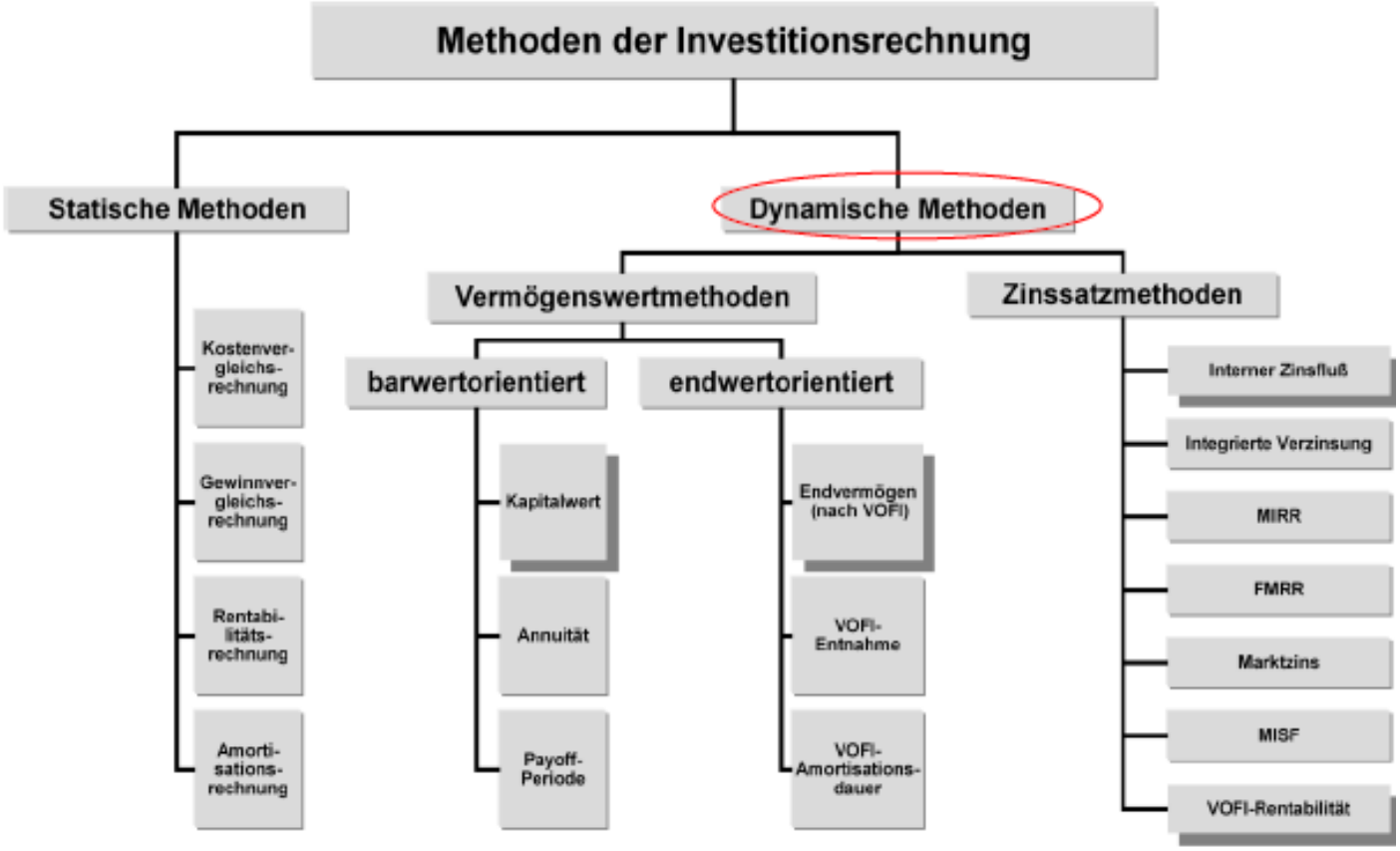
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Anhang:
Berechnung/ die Grundlagen

Wirtschaftlichkeitsberechnungen allgemein

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der unterschiedlichen Optimierungsmöglichkeiten des Rathauses ergeben die Entscheidungsvorlage, welche Sanierungsmöglichkeiten/ Szenarien lohnenswert sind. Unsere Berechnungsmodelle basieren auf der immobilienökonomischen Finanzmathematik. Dabei würden wir die dynamischen Methoden der Investitionsrechnung nutzen und die Regeln des NKF berücksichtigen.



(Quelle: Dr. C. Pitschke, European Business School)

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Berechnungsmodelle und Varianten/Szenarien :

Modell 1:
Auf Grundlage „*Bericht zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden.*“
Erstellt im Auftrag der **PPP-Task Force des Landes Nordrhein-Westfalen** und der **NRW.Bank**

Modell 2:
Berechnungsmodell **Assmann**
Nur Informativ, wurde in vereinfachter Form im ersten Bearbeitungsschritt bereits angewendet

Modell 1:

Auf Grundlage *„Bericht zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden.“*

„0-Variante“:
Weiterbetrieb des Gebäudes ohne Sanierungsmaßnahmen, Instandhaltungsaufwand nach Bedarf zur Aufrechterhaltung der Funktion und Verkehrssicherheit

Eigenrealisierung:
Sanierungsmaßnahme durch die Kommune; Instandhaltungsaufwand als werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen über den Lebenszyklus hinweg

ÖPP-Variante:
Sanierungsmaßnahme durch einen privaten Partner; Instandhaltungsaufwand als werterhaltende Instandhaltungsmaßnahmen über den Lebenszyklus hinweg nach vordefiniertem Instandhaltungskonzept

Neu zu entwickeln: Neubau als Eigenrealisierung und ÖPP-Variante

Modell 1 (gemäß Leitfaden): Modellannahmen

Alle 3 Varianten:
25 Jahre Betrachtungszeitraum + 3 Jahre Sanierung
Risikofaktoren, Preissteigerungsfaktoren
10 Jahre Abschreibung für mobile Ausstattung
Bilanzielle Daten (Restbuchwerte)

Nur 0-Variante:
(außerplanmäßige) Abschreibung der bilanzierten Restbuchwerte
Fortschreibung bisheriger Haushaltsdaten zu Instandhaltung und Betrieb
Verkürzung Restnutzungsdauer (genau oder psch. um 30%)

Eigenrealisierung und **ÖPP-Variante**:
Aktivierung Gesamt-Sanierungskosten
Erhöhung Restnutzungsdauer (genau oder psch. auf 90%)
Ausblendung Neubau- und Modernisierungsanteile (z.B. psch. nach Flächen)
Aufteilung Entgelt ÖPP-Partner analog Eigenrealisierung
Overheadkosten nach Flächen über Kostenschlüssel bzw. Erfahrungswerte
Berücksichtigung kommunaler Steuerungsmaßnahmen

Modell 1: Vergleich der Varianten (Datenblätter)

0-Variante

	Barwerte	Summen	Sanier Jahr x
Immobiles Vermögen			
Gesamtbestand			
- planmäßige Abschreibung			
- außerplanmäßige Abschreibung			
Sonderposten			
Gesamtbestand			
- planmäßige Auflösung			
- außerplanmäßige Auflösung			
Laufende Aufwendungen			
für Betriebskosten			
- Energiekosten			
- Hausmeisterkosten			
- Reinigungskosten			
- Risikofaktor			
für Instandhaltung			
- Wartung, Inspektion, Schönheitsreparaturen			
- Risikofaktor			
Personaleinsatz der Verwaltung			
- Gebäudemanagement			
- Verwaltungsaufgaben			
- arbeitsplatzbezogene Sachkosten			
- Risikofaktor			

Eigenrealisierung

	Barwerte	Summen	Sanierungszeitraum Jahr x	Jahr x + 1	Jahr x + 2	Betrachtungszeitraum Jahr x + 3	Jahr x + 4
Immobiles Vermögen							
Altes Objekt (Restbuchwert)							
- Restbuchwert Jahr x							
Gesamtobjekt							
- planmäßige Abschreibung							
- außerplanmäßige Abschreibung							
Neues Objekt (AHK)							
Gesamtobjekt							
- Investitionen Folgejahre							
- planmäßige Abschreibung							
Sonderposten							
Altes Objekt (Restbuchwert)							
- Restbuchwert Jahr x							
Gesamtobjekt							
- planmäßige Auflösung							
- außerplanmäßige Auflösung							
Laufende Aufwendungen							
für Betriebskosten							
- Energiekosten							
- Hausmeisterkosten							
- Reinigung							
- Risikofaktor							
für Instandhaltung							
- Risikofaktor							
Personaleinsatz der Verwaltung							
- Baubetreuung							
- Gebäudemanagement							
- Verwaltungsaufgaben							
- arbeitsplatzbezogene Sachkosten							
- Risikofaktor							
Finanzierungskosten							
- Einmalkosten							
- laufender Zinsaufwand							
- Risikofaktor							

ÖPP-Variante

	Barwerte	Summen	Sanierungszeitraum Jahr x	Jahr x + 1	Jahr x + 2	Betrachtungszeitraum Jahr x + 3	Jahr x + 4	...
Immobiles Vermögen								
Altes Objekt (Restbuchwert)								
- Restbuchwert Jahr x								
Gesamtobjekt								
- planmäßige Abschreibung								
- außerplanmäßige Abschreibung								
Neues Objekt (AHK)								
Gesamtobjekt								
- Investitionen Folgejahre								
- planmäßige Abschreibung								
Sonderposten								
Altes Objekt (Restbuchwert)								
- Restbuchwert Jahr x								
Gesamtobjekt								
- planmäßige Abschreibung								
- außerplanmäßige Auflösung								
Nutzungsbeschränkungen								
Raummiete								
Einmalaufwendungen								
- nicht aktivierungsfähige Kosten								
- Abrisskosten								
Laufende Aufwendungen								
für Betriebskosten								
- Energiekosten (Kommune)								
- Hausmeisterkosten (Kommune)								
- Reinigung (Kommune)								
- *der vorgenannten Positionen nicht zuordenbare Kosten*								
- Risikofaktor								
für Instandhaltung								
- Wartung etc. (Kommune)								
- Risikofaktor								
Nutzungsentgelt an den ÖPP-Partner								
- Energiekosten (Partner)								
- Hausmeisterkosten (Partner)								
- Reinigung (Partner)								
- Instandhaltung (Partner)								
- Restentgelt (Partner)								
- Risikofaktor								
Personaleinsatz der Verwaltung								
- Baucontrolling								
- ÖPP-Vertragscontrolling								
- Risikofaktor								
Finanzierungskosten								
- Einmalkosten								
- laufender Zinsaufwand								
- Risikofaktor								

Modell 1: Vergleich der Varianten (Datenblätter)

Immobiles Vermögen
Altes Objekt (Restbuchwert)
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Abschreibung
- außerplanmäßige Abschreibung

Neues Objekt (AHK)
- Aktivierbare Sanierungskosten
- Buchwert (zum Jahresende)
- Investitionen Folgejahre
- planmäßige Abschreibung

Sonderposten
Altes Objekt (Restbuchwert)
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Auflösung
- außerplanmäßige Auflösung

Neues Objekt (Zuwendung)
- Buchwert (zum Jahresende)
- Fördermittel Denkmalschutz
- Zuwendungen Folgejahre
- planmäßige Auflösung
- Auflösung Fördermittel Denkm.

Nutzungsbeschränkungen
- Ertragsausfälle
- Interimsunterbringung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Laufende Aufwendungen
für Betriebskosten
- Energiekosten | Strom
- Energiekosten | Heizenergie
- Hausmeisterkosten
- Reinigung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

für Instandhaltung
- Wartung, Inspektion, Schönh.rep.
- Kosten Erneuerung nach San.

für Mieten
Mieten Außenstellen
Miet-Container
Mieterträge
Umzüge
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

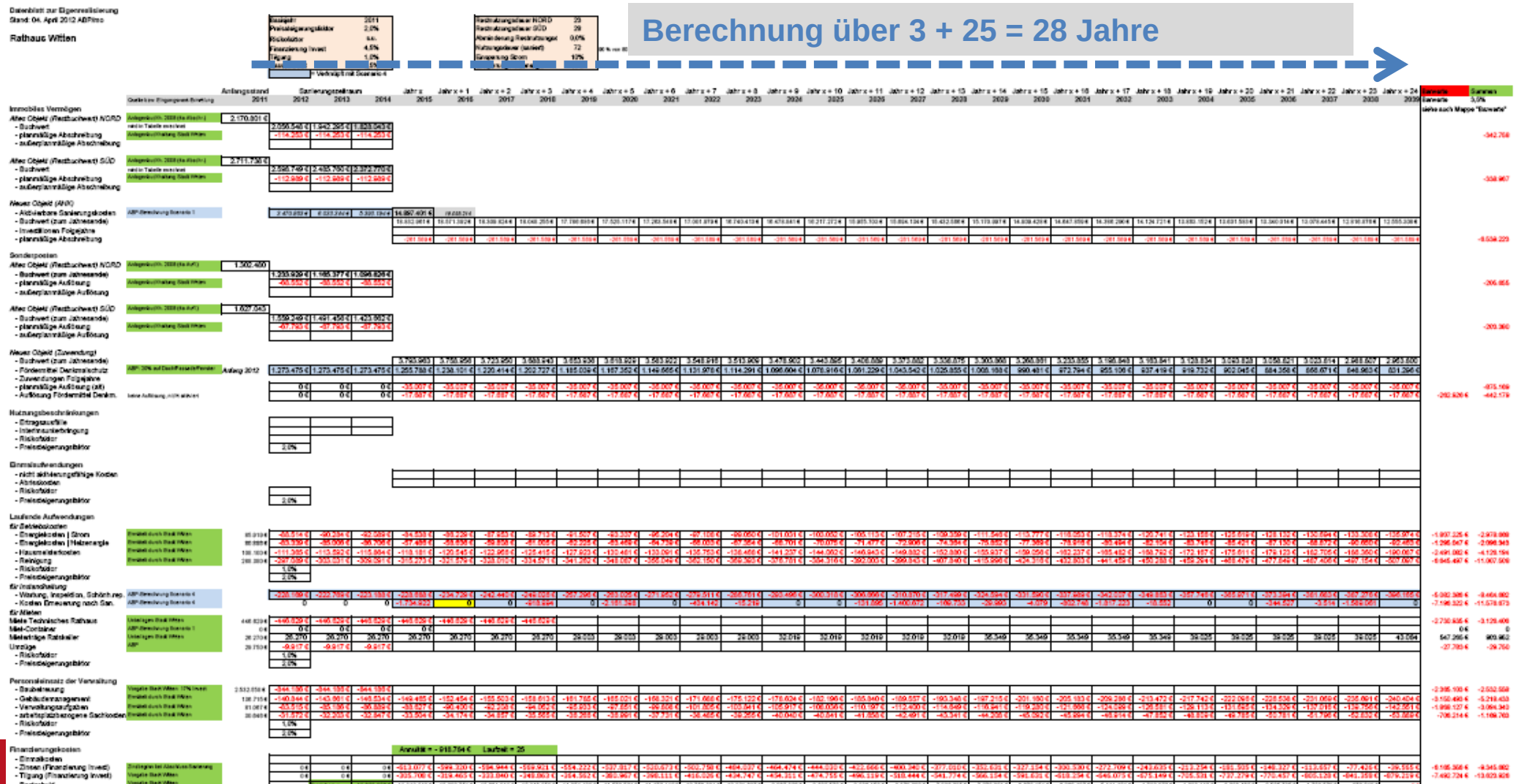
Personaleinsatz der Verwaltung
- Baubetreuung
- Gebäudemanagement
- Verwaltungsaufgaben
- arbeitsplatzbezogene Sachkosten
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Finanzierungskosten
- Einmalkosten
- Zinsen (Finanzierung Invest)
- Tilgung (Finanzierung Invest)

Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik PPP- Taskforce

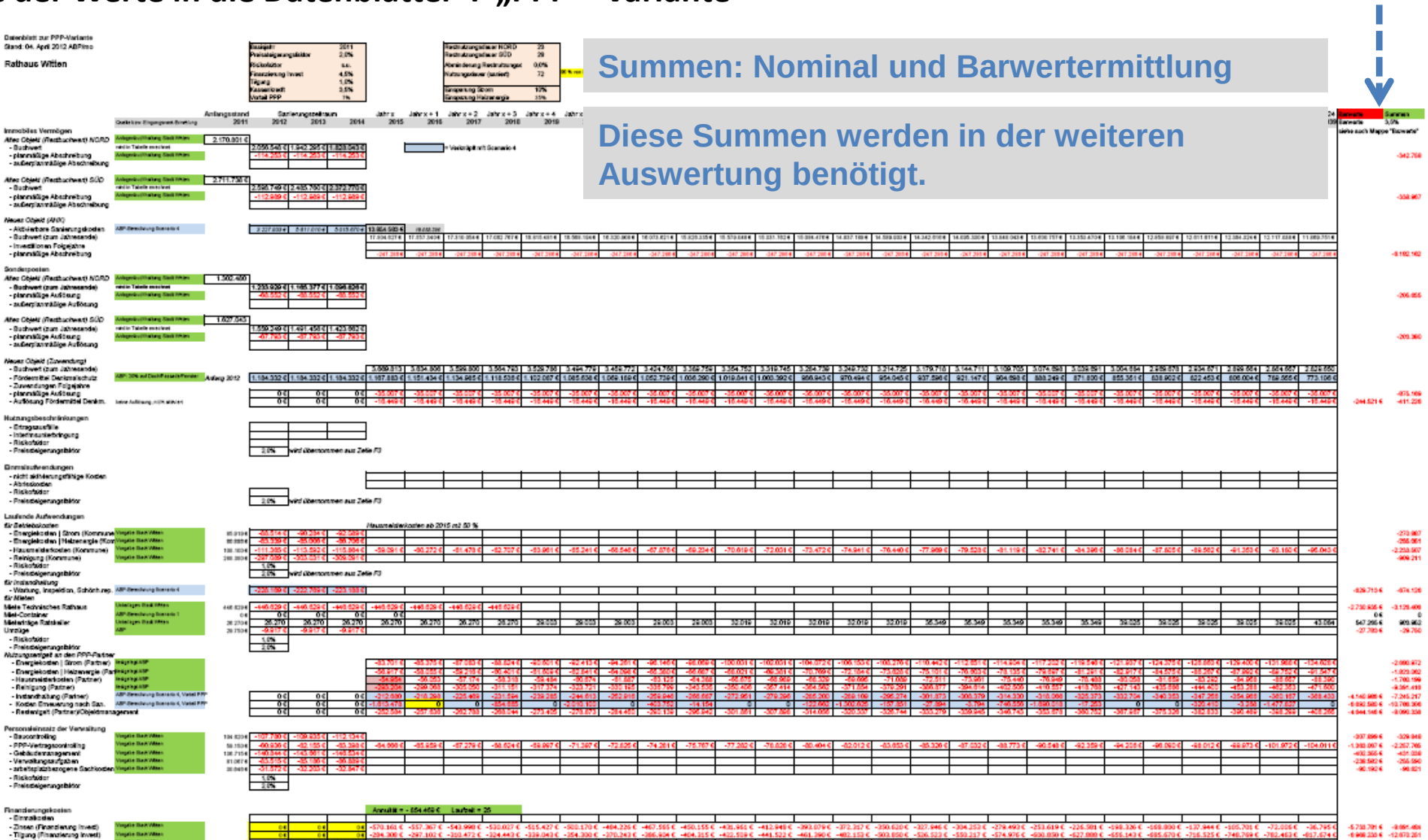
Eingabe der Werte in die Datenblätter I „Eigenrealisierung“

Berechnung über 3 + 25 = 28 Jahre



Thema 6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung I Methodik PPP- Taskforce

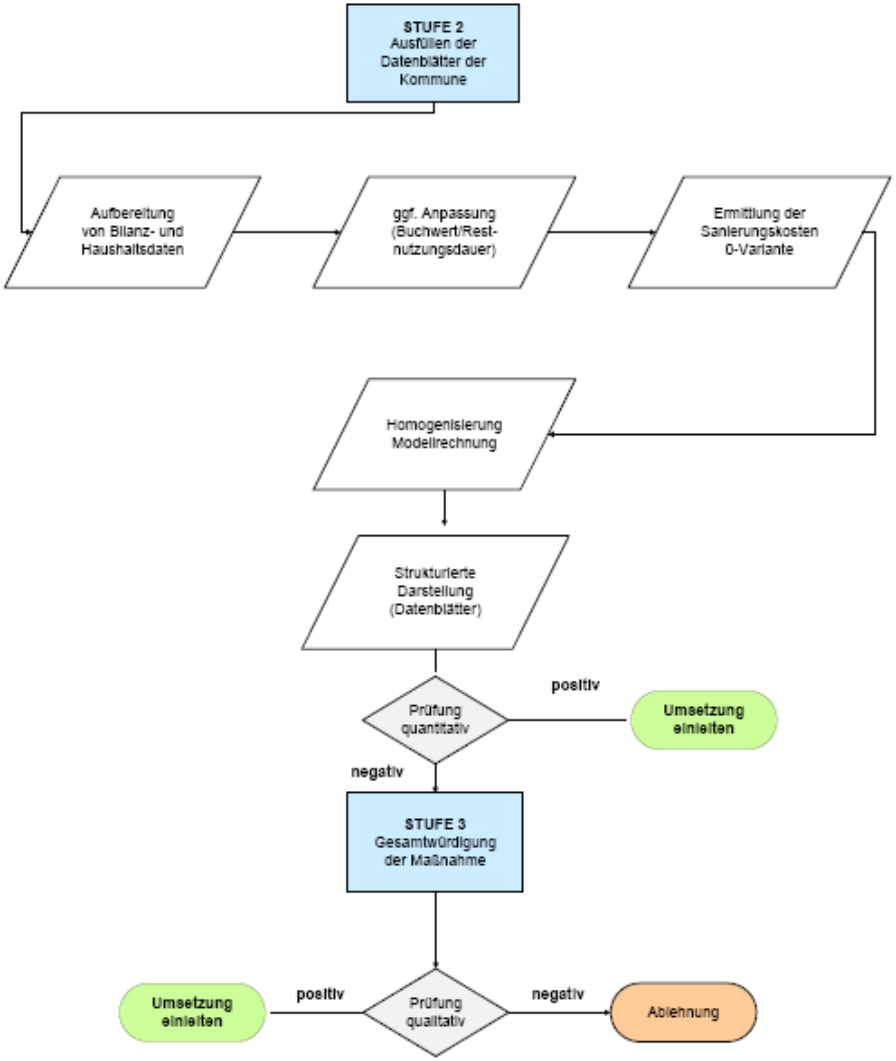
Eingabe der Werte in die Datenblätter I „PPP – Variante“



Summen: Nominal und Barwertermittlung

Diese Summen werden in der weiteren Auswertung benötigt.

Modell 1: Entscheidungsbaum (Stufe 2)



Modell 2:

Berechnungsmodell Assmann

(wurde im 1. Bearbeitungsstufe in vereinfachter Form bereits angewendet und kann in weiterer Bearbeitung in Ansatz gebracht werden)

Die exakte Spezifikation und Anzahl von einzelnen Scenarios entwickeln sich während einer Projektbearbeitung. Es können beispielsweise folgende Scenarios betrachtet werden:

Scenario I:
Einfache Mängelbeseitigung zur Sicherung der Nutzung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit

Scenario II a und b:
Sanierung, Nutzung von Flächeneffizienz-Maßnahmen ohne strukturelle Eingriffe und ohne (a) bzw. mit (b) energetischer Sanierung sowie Abmietungspotential

Scenario III:
Sanierung, Nutzung von Flächeneffizienz-Maßnahmen mit strukturellen Eingriffen und mit energetischer Sanierung sowie Abmietungspotential

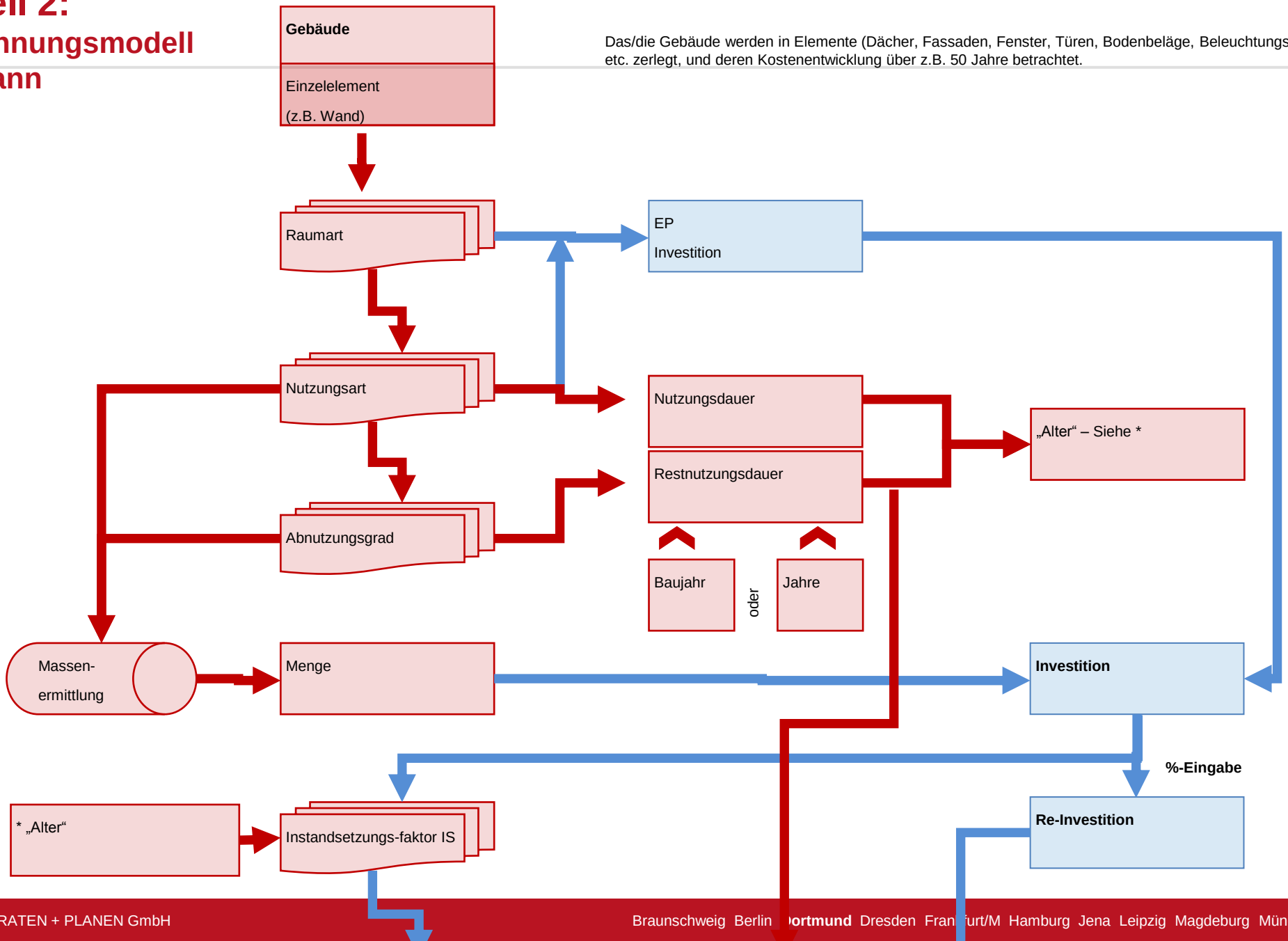
Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

Modell 2:
Berechnungsmodell Assmann

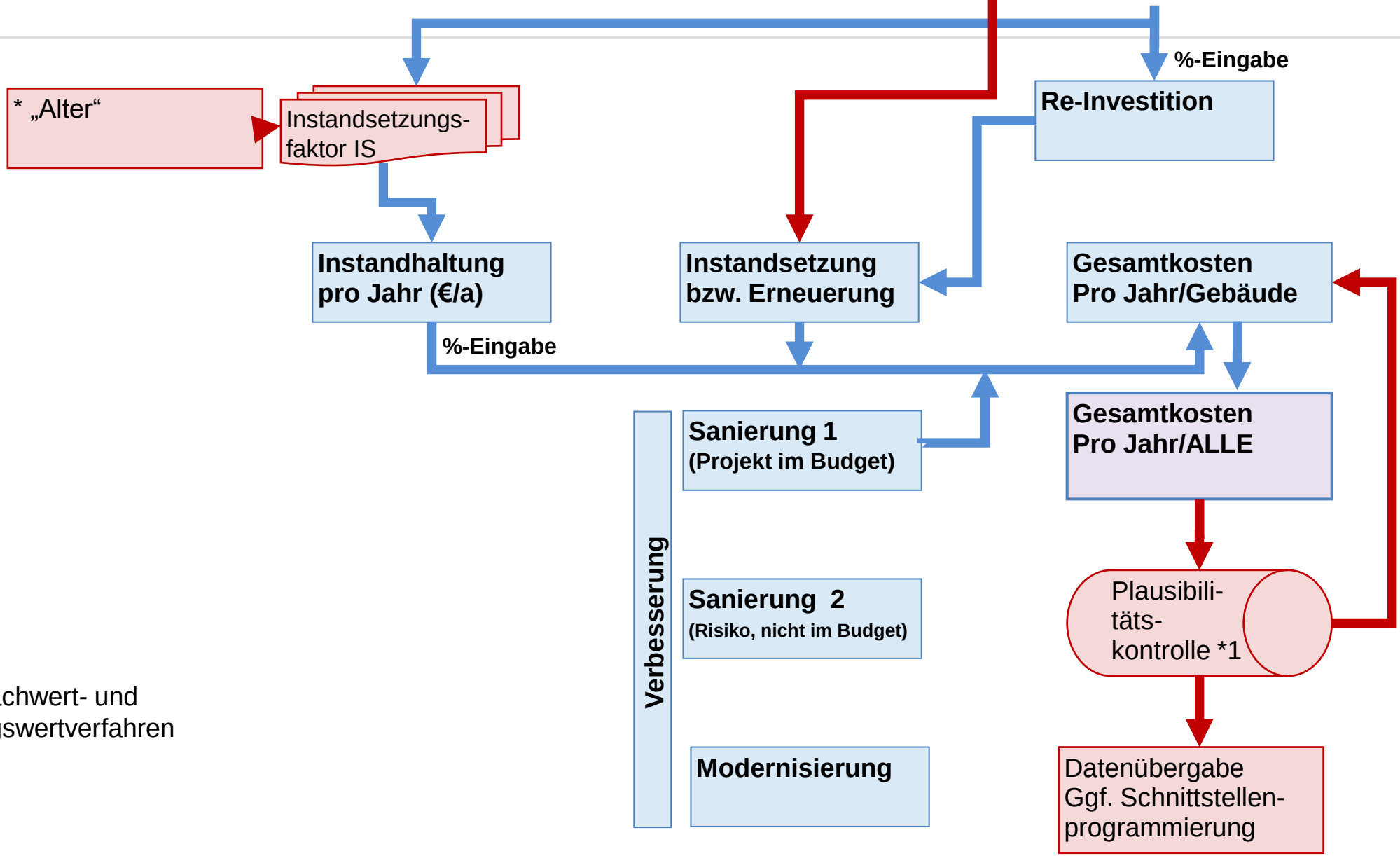
Das/die Gebäude werden in Elemente (Dächer, Fassaden, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Beleuchtungselemente, etc. zerlegt, und deren Kostenentwicklung über z.B. 50 Jahre betrachtet.



Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

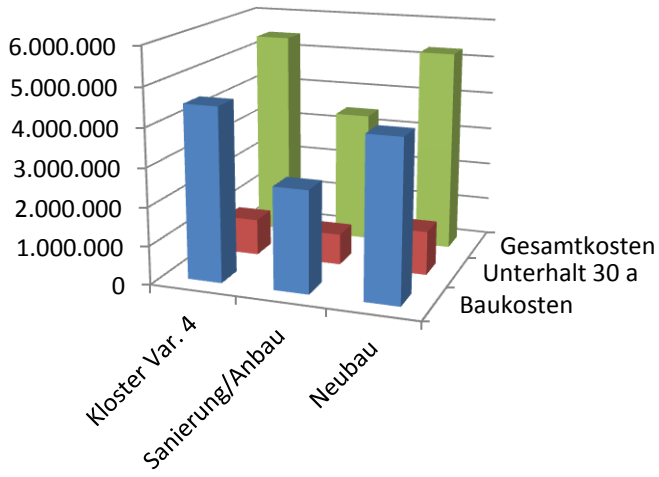
Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann
LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT



*1: Sachwert- und Ertragswertverfahren

Durch zu führende Berechnungsgänge gemäß „Instandhaltungsstudie der PPP-Task Force NRW“:

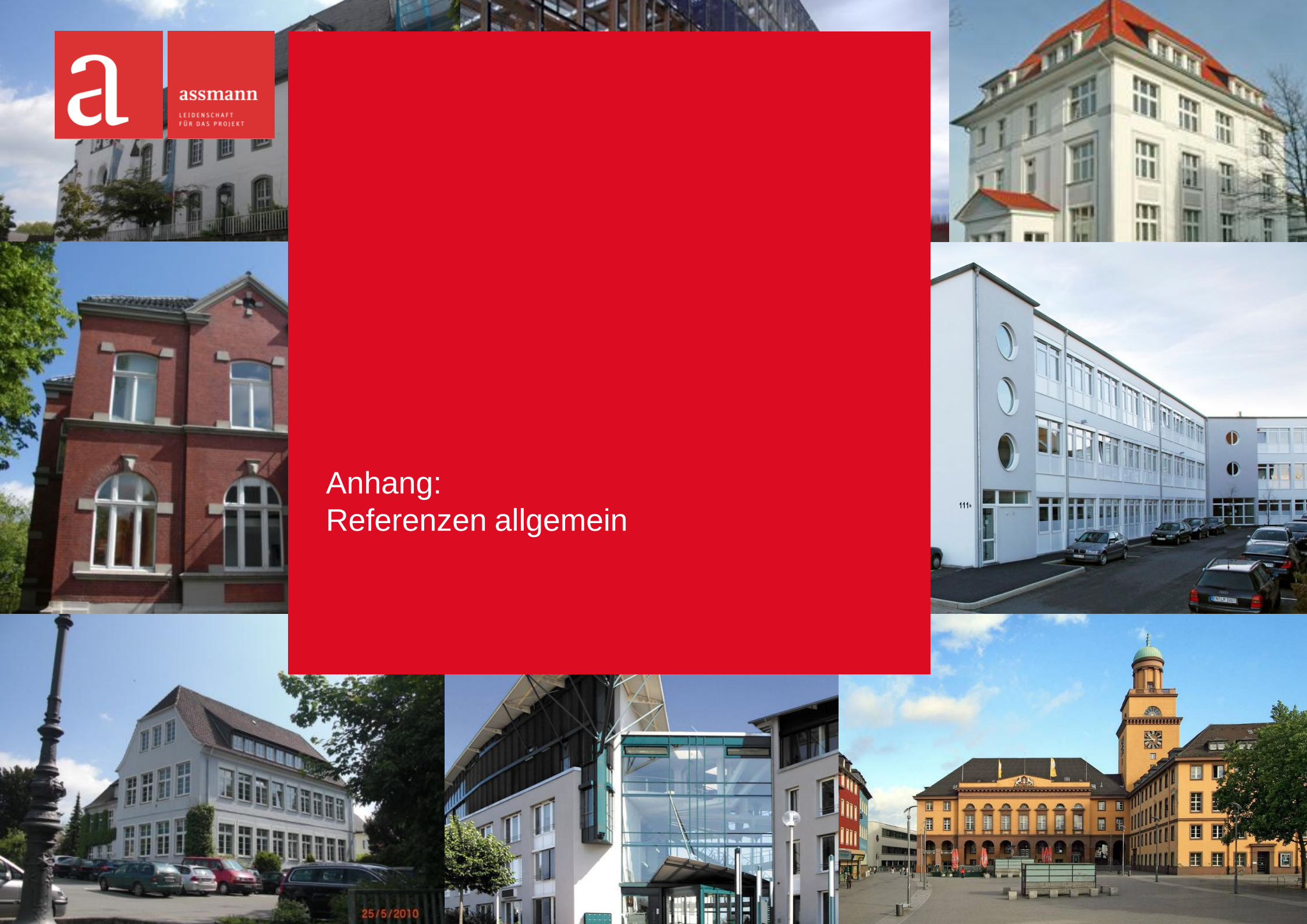


	Kloster Var. 4	Verwaltung Anbau/Sanierung	Neubau
„0-Variante“:	X	X	
Eigenrealisierung	X	X	
ÖPP-Variante	X	X	
Neubau Eigen			X
Neubau ÖPP			X

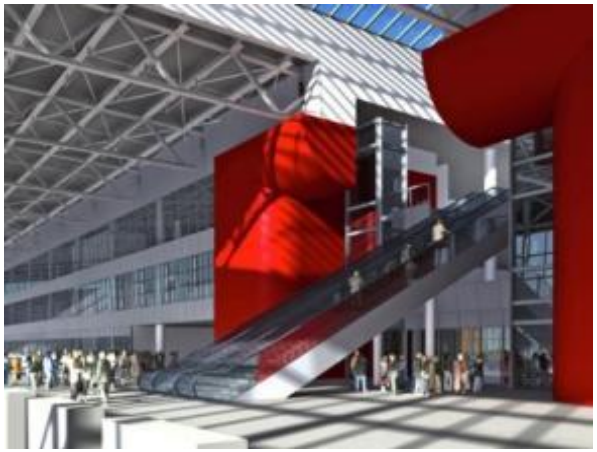
Als Berechnungsgrundlage werden die bisherigen Planungen und Werte verwendet. Feinjustierungen entstehen im Bereich von etwaigen Verkaufserlösen oder Fördermöglichkeiten.
Die Herleitung und Dokumentation aller Eingangswerte gehört zum Arbeitsergebnis. Die Modellberechnungen werden in der Ergebnisdarstellung miteinander verglichen und daraus eine Handlungsempfehlung abgeleitet.

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Anhang:
Referenzen allgemein



Verkehr



Flughafen Wladiwostok, Russische Föderation

Flughafen Sheremetyevo, Bahnhof, Moskau, RF

Hafenerweiterung, Hamburg-Altenwerda

Werftkonzept 2000

Hauptbahnhof, München

Stadtbahnbetriebshof, Braunschweig

Verwaltung

Infopark Budapest, Ungarn

ARTE, Straßburg

Humboldt Carré, Behrenstraße, Berlin

Redaktionsgebäude ZGB, Sofia, Bulgarien

Rathaus, Vechelde

IBM Ehningen II

Technologie

Infineon Technologies, Dresden

ZENIT, Magdeburg

Fakultät Verfahrens- u. Systemtechnik, Magdeburg

Mikrostrukturzentrum, Dortmund

Technologie- und Gründerzentrum, Halle

BioMedizinZentrum, Dortmund

Bildung

Werner-von-Siemens-Gymnasium, Magdeburg

Bibliothek, Rechtshaus, Universität Hamburg

Bendix-Gymnasium, Dülmen

Oberstufenzentrum Sozialwesen, Berlin

KinderMedienZentrum, Erfurt

Fachhochschule, Jena

Logistik

VW-Werk Wolfsburg, Halle 55, Logistikzentrum

Logistikcenter, Swarzędz, Posen, Polen

Abfallentsorgungszentrum, Stadt Braunschweig

Logistikzentrum POLFA, Pabianice, Polen

Margarinefabrik, Dresden

Logistikzentrum Volkswagen, Wolfsburg

Industrie/ Gewerbe

Bühler GmbH, Projekt Marathon, Braunschweig

Hütten- und Stahlwerk, Salzgitter Flachstahl

BMW-Werk, Leipzig

Euroglas GmbH, Haldensleben

Volga Brauerei, Nizhniy Novgorod, Russ. Föderation

Volkswagen Werk Kaluga, Russische Föderation

Gesundheit

Endo Klinik, Hamburg

Staufer Klinikum, Schwäbisch Gmünd

Klinikum der Stadt Wolfsburg

Gesundheitszentrum, Alzey

DINZ, Universitätsklinikum Dresden

Universitätsklinikum, Jena

Umwelt

Abwasserzentrum, Volkswagen, Werk Mosel

Wasserwerk, Wehnsen

Zentraldeponie, Nienburg/Krähe

Anlagen zur Abfallwirtschaft, BS-Watenbüttel

Abfallwirtschaftskonzept, Teheran, Iran

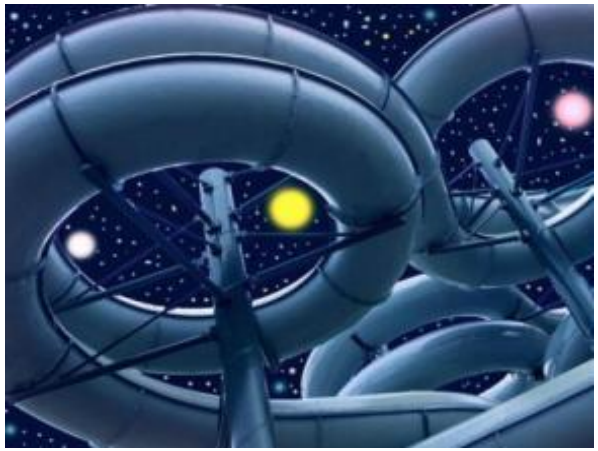
Kläranlage Zdroje, Stettin, Polen

Kultur/ Sport/ Freizeit

Tivoli, Stadion Alemannia Aachen

Stadion Spartak Moskau, Russische Föderation

Apearing Rooms, 3. Lichtparcours Braunschweig



Spaßbad, Wolfsburg

Volkswagen Halle Braunschweig

Yukon Bay, Zoo Hannover

Wohnen

Seniorenwohnheim Schloss Osterstein, Zwickau

Studentenwohnheim Campus Tower, Magdeburg

Brückfeldsiedlung, Magdeburg

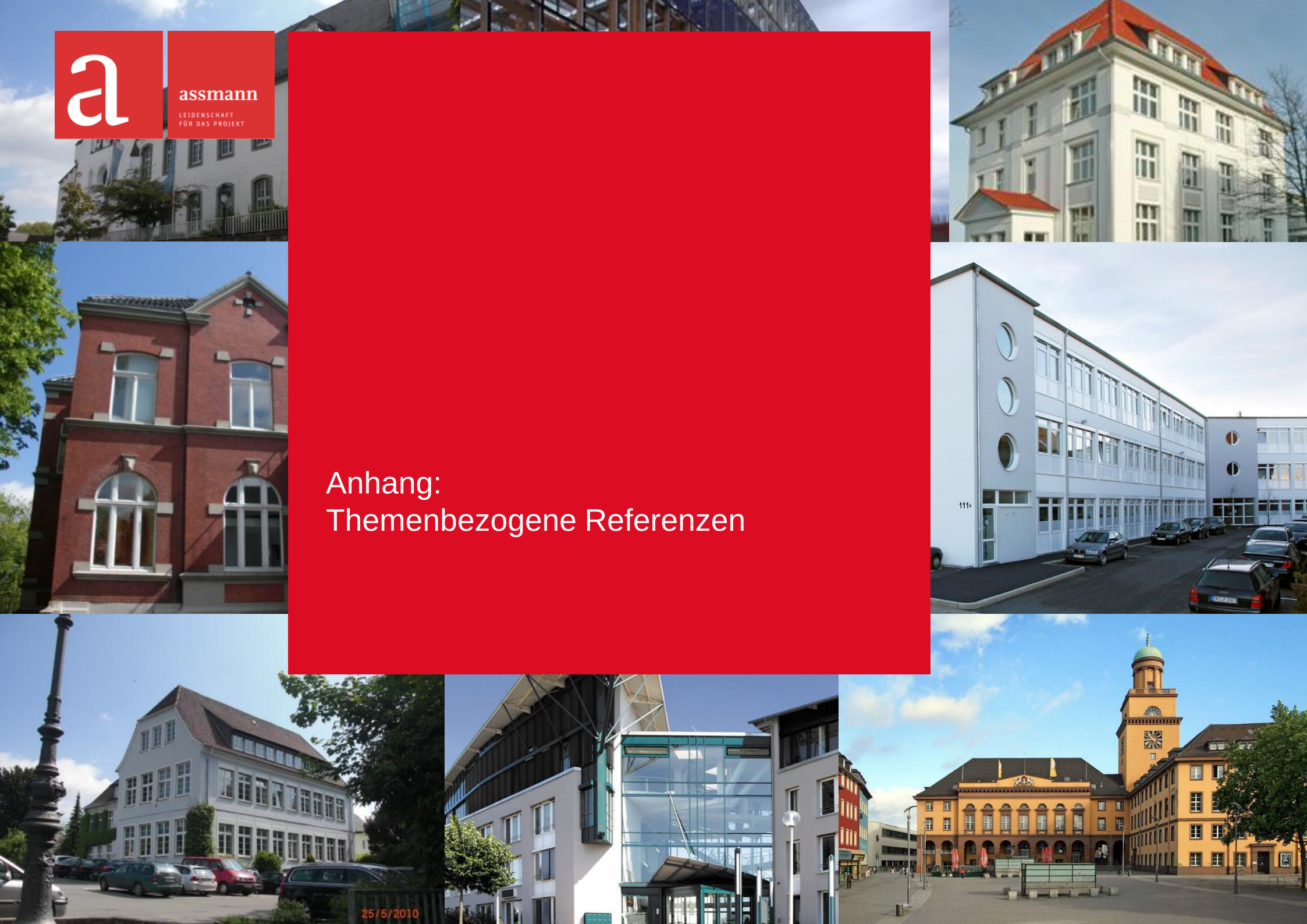
Alstercampus, Hamburg

Papagaienviertel, Wohnen 2000, Senftenberg

Grüne Zitadelle, F. Hundertwasser, Magdeburg

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Anhang:
Themenbezogene Referenzen



Zukunftsprojekt Rathaus Witten – STUFE 1

Bestandsaufnahme und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Leistungen:

- Bestandsaufnahme Gebäude, TGA, Funktionalitäten, Arbeitsplätze etc.
- Befragung Abteilungen mit Auswertung
- immobilienökonomische Analyse
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung u.a. mit Anwendung Berechnungsverfahren PPP-Task-Force NRW
- Erstellung Schlussbericht mit Handlungsempfehlung
- Einrichtung und Betrieb einer internetbasierten Projekt- Kommunikations-Plattform (DOC.project)

Projektdaten:

- Bearbeitungszeit: 09/2011-01/2012
- Bruttogrundfläche: 14.500 m²

Strategischer Bauunterhalt – Beispiele

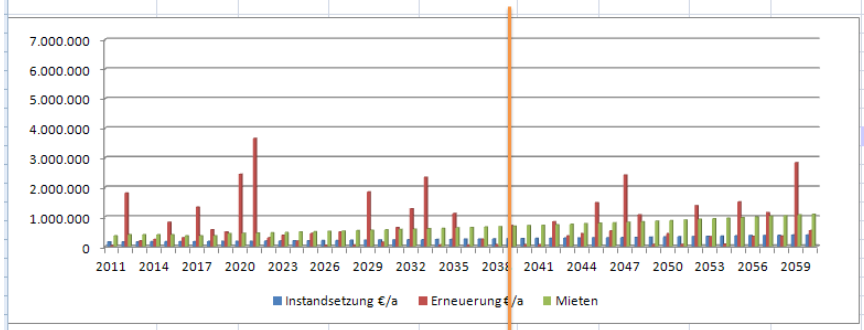
Zukunftsprojekt Rathaus Witten - Bestandsaufnahme und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
4 Scenarios über 50 Jahre betrachtet

Stadt Witten | **Rathaus** | **Scenarien-Übersicht**

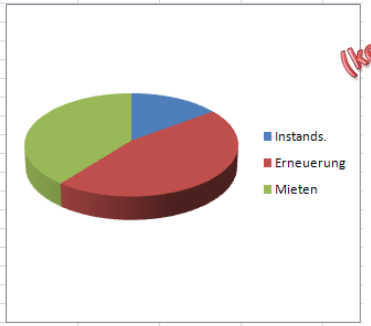
assmann beraten + planen — Stand: 07. Dezember 2011 ABP/mo

Beispielzahlen! (keine konkreten Werte)

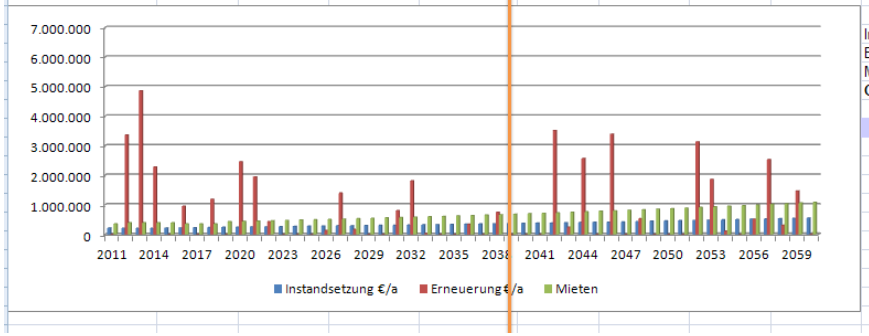
Scenario I: Einfache Mängelbeseitigung zur Sicherung der Nutzung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit



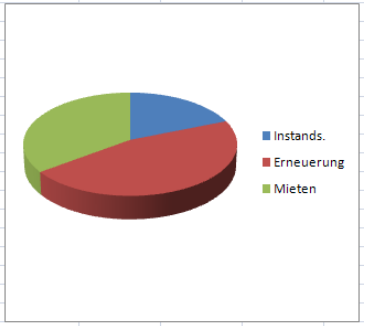
	Summe	Barwerte	Kosten/m²xa
Instands.	12.485.625	5.088.534	7,02
Erneuerung	38.466.590	18.099.091	24,96
Mieten	33.062.560	13.184.863	18,19
Gesamtkoste	**84.014.774**	**36.372.488**	**50,17**
NGF =		14.500	



Scenario II: Sanierung mit energetischen Maßnahmen



	Summe	Barwerte	Kosten/m²xa
Instands.	17.752.427	5.859.289	8,08
Erneuerung	43.165.981	19.695.641	27,17
Mieten	33.062.560	10.648.150	14,69
Gesamtkoste	**93.980.968**	**36.203.080**	**49,94**
NGF =		14.500	



Scenario 3: Sanierung, Nutzung von Flächeneffizienz-Maßnahmen, partielle strukturelle Eingriffe sowie Abmietungspotential

Scenario 4: Sanierung, Nutzung von Flächeneffizienz-Maßnahmen mit strukturellen Eingriffen und mit energetischer Sanierung sowie Abmietungspotential

Strategischer Bauunterhalt – Beispiele

Zukunftsprojekt Rathaus Witten - Bestandsaufnahme und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

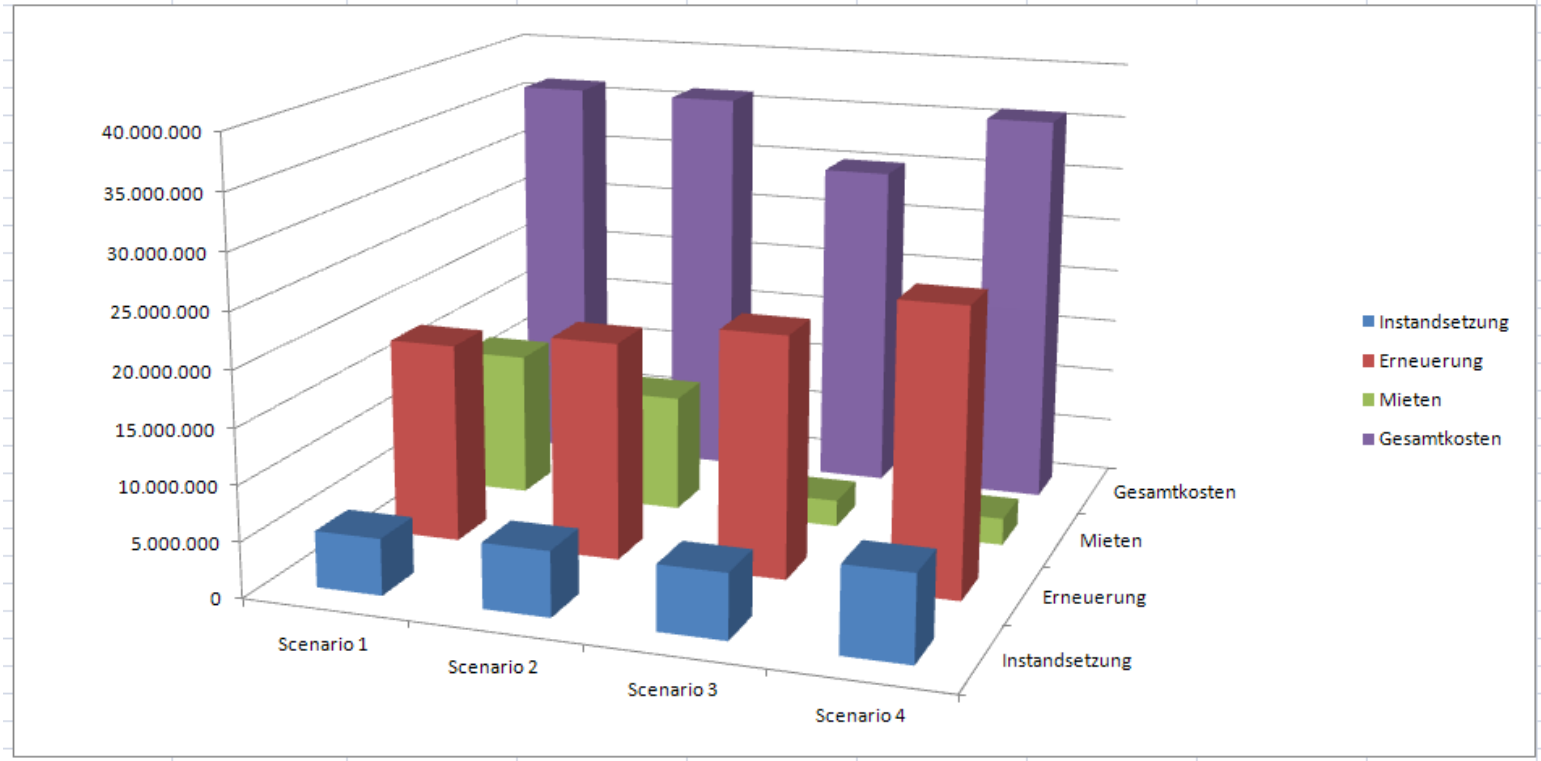
4 Scenarios über 50 Jahre betrachtet

Stadt Witten **Rathaus** **Scenarien-Übersicht**

Stand: 07. Dezember 2011 ABP/mo

	Barwerte Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Instandsetzung	5.088.534	5.859.289	5.848.157	7.738.305
Erneuerung	18.099.091	19.695.641	21.805.752	25.703.708
Mieten	13.184.863	10.648.150	2.426.761	2.453.922
Gesamtkosten	**36.372.488**	**36.203.080**	**30.080.671**	**35.895.936**

	Summen Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Instandsetzung	12.485.625	17.752.427	17.735.894	19.050.310
Erneuerung	38.466.590	43.165.981	44.580.373	46.395.016
Mieten	33.062.560	33.062.560	2.259.516	2.259.516
Gesamtkosten	**84.014.774**	**93.980.968**	**64.575.783**	**67.704.842**



Beispielzahlen!
(keine konkreten Werte)

Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuch
Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltu
Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann
LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

Strategischer Bauunterhalt – Beispiele

Zukunftsprojekt Rathaus Witten - Bestandsaufnahme und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
3 Varianten über 28 Jahre betrachtet:

Variante 1: 0-Variante

Variante 2: Eigen-Variante

Variante 3: ÖPP-Variante

→ Verfahren NRW-PPP-Task-Force

Ergebnis:
- Auswertung Ergebnisse
- Handlungsempfehlung

Beispielzahlen! (keine konkreten Werte)

Immobiles Vermögen
Altes Objekt (Restbuchwert) NORD
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Abschreibung
- außerplanmäßige Abschreibung

Neues Objekt (AHK)
- Aktivierbare Sanierungskosten
- Buchwert (zum Jahresende)
- Investitionen Folgejahre
- planmäßige Abschreibung

Sonderposten
Altes Objekt (Restbuchwert) NORD
- Buchwert (zum Jahresende)
- planmäßige Auflösung
- außerplanmäßige Auflösung

Neues Objekt (Zuwendung)
- Buchwert (zum Jahresende)
- Fördermittel Denkmalschutz
- Zuwendungen Folgejahre
- planmäßige Auflösung
- Auflösung Fördermittel Denkm.

Nutzungsbeschränkungen
- Ertragsausfälle
- Interimsunterbringung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Einmalaufwendungen
- nicht aktivierungsfähige Kosten
- Abrisskosten
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Laufende Aufwendungen
für Betriebskosten
- Energiekosten | Strom
- Energiekosten | Heizenergie
- Hausmeisterkosten
- Reinigung
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

für Instandhaltung
- Wartung, Inspektion, Schönh.rep.
- Kosten Erneuerung nach San.

für Mieten
Miete Technisches Rathaus
Miet-Container
Mieterträge Ratskeller
Umzüge
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Personaleinsatz der Verwaltung
- Baubetreuung
- Gebäudemanagement
- Verwaltungsaufgaben
- arbeitsplatzbezogene Sachkosten
- Risikofaktor
- Preissteigerungsfaktor

Finanzierungskosten
- Einmalkosten
- Zinsen (Finanzierung Invest)
- Tilgung (Finanzierung Invest)
- Restschuld
- Saldo Ausgaben/Einnahmen
- Kassenkredit = 1/5 Saldo*3,5%
- Kassenkredit kummuliert
- Risikofaktor

Datenblatt zur "0-Variante"
Stand: 07. Dezember 2011 ABP/mo

Rathaus Witten

Basisjahr	2011
Preissteigerungsfaktor	2,0%
Kassenkredit	3,5%
Risikofaktor	entfällt
Finanzierung Invest	4,5%

Restnutzungsdauer NORD	31
Restnutzungsdauer SÜD	31
Abminderung Restnutzungs	0,0%
Nutzungsdauer (pauschal)	80

= Verknüpft mit Scenario 1

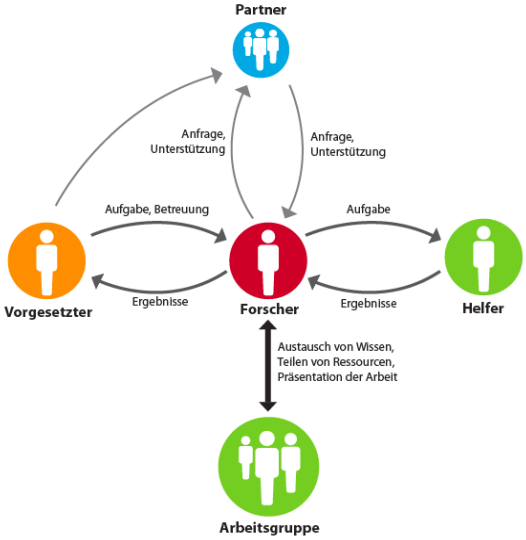
	Quelle bzw. Eingangswert/Ermittlung	Anfangsstan	Vergleichsdaten 2011	Sanierungszeitraum 2012	2013	2014	Jahr x 2015	Jahr x + 1 2016	Jahr x + 2 2017	Jahr x + 3 2018	Jahr x + 4 2019	Jahr x + 5 2020	Jahr x + 6 2021	Jahr x + 7 2022	Jahr x + 8 2023	Jahr x + 9 2024	Jahr x + 10 2025	Jahr x + 11 2026	Jahr x + 12 2027	Jahr x + 13 2028	Jahr x + 14 2029	Jahr x + 15 2030	Jahr x + 16 2031	Jahr x + 17 2032	Jahr x + 23 2038	Jahr x + 24 2039	Barwerte	Summe
Immobiles Vermögen NORD	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten	2.373.507																									Barwerte	3,5%
- Buchwert	wird in Tabelle errechnet		2.288.739	2.203.971	2.119.203	2.034.435	1.949.666	1.864.898	1.780.130	1.695.362	1.610.594	1.525.826	1.441.058	1.356.290	1.271.522	1.186.753	1.101.985	1.017.217	932.449	847.681	762.913	678.145	593.377	508	768	0		siehe auch Mappe "Barwe
- planmäßige Abschreibung	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten/ABP		-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84.768	-84	768	-84.768	-1.437.600	-2.37
- außerplanmäßige Abschreibung																												
Immobiles Vermögen SÜD	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten	2.857.530																										
- Buchwert (zum Jahresende)	wird in Tabelle errechnet		2.755.475	2.653.421	2.551.366	2.449.311	2.347.257	2.245.202	2.143.148	2.041.093	1.939.038	1.836.984	1.734.929	1.632.874	1.530.820	1.428.765	1.326.710	1.224.656	1.122.601	1.020.546	918.492	816.437	714.383	612	955	-0		
- planmäßige Abschreibung	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten/ABP		-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102.055	-102	955	-102.055	-1.803.001	-2.85
- außerplanmäßige Abschreibung																												
Sonderposten (Zuschüsse)																												
- Buchwert (zum Jahresende) NOR	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten	1.424.104	1.373.243	1.322.383	1.271.522	1.220.661	1.169.800	1.118.939	1.068.078	1.017.217	966.356	915.496	864.635	813.774	762.913	712.052	661.191	610.330	559.470	508.609	457.748	406.887	356.026	305	861	-0		
- Buchwert (zum Jahresende) SÜD	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten	1.714.518	1.653.295	1.592.052	1.530.820	1.469.587	1.408.354	1.347.121	1.285.889	1.224.656	1.163.423	1.102.190	1.040.957	979.725	918.492	857.259	796.026	734.793	673.561	612.328	551.095	489.862	428.630	367	233	-0		
- Fördermittel Denkmalschutz	ABP: 28% auf Denkmalschutz	Anfang 2012	1.076.962	1.037.075	997.187	957.300	917.412	877.525	837.637	797.750	757.862	717.975	678.087	638.200	598.312	558.425	518.537	478.650	438.762	398.875	358.987	319.100	279.212	239	887	-0		
- planmäßige Auflösung NORD	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten		-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50.861	-50	861	-50.861	-698.560	-1.42
- planmäßige Auflösung SÜD	Anlagenbuchhaltung Stadt Witten		-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61.233	-61	233	-61.233	-1.081.801	-1.7
- Auflösung Fördermittel Denkm.				-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39.887	-39	887	-39.887	-683.470	-1.07
- außerplanmäßige Auflösung																												
Laufende Aufwendungen																												
für Betriebskosten																												
- Energiekosten | Strom	Ermittelt durch Stadt Witten	85.919	-87.637	-89.390	-91.178	-93.001	-94.861	-96.758	-98.694	-100.668	-102.681	-104.735	-106.829	-108.966	-111.145	-113.368	-115.635	-117.948	-120.307	-122.713	-125.167	-127.671	-130.224	-132	554	-143.587	-1.960.329	-3.24
- Energiekosten | Heizenergie	Ermittelt durch Stadt Witten	80.396	-82.514	-84.164	-85.847	-87.564	-89.316	-91.102	-92.924	-94.782	-96.678	-98.612	-100.584	-102.596	-104.647	-106.740	-108.875	-111.053	-113.274	-115.539	-117.850	-120.207	-122.611	-125	880	-140.842	-1.845.727	-3.05
- Hausmeisterkosten	Ermittelt durch Stadt Witten	108.300	-110.262	-112.467	-114.717	-117.011	-119.351	-121.738	-124.173	-126.656	-129.190	-131.773	-134.409	-137.097	-139.839	-142.636	-145.488	-148.398	-151.366	-154.393	-157.481	-160.631	-163.844	-16	514	-188.205	-2.466.418	-4.08
- Reinigungskosten	Ermittelt durch Stadt Witten	288.300	-294.148	-300.031	-306.031	-312.152	-318.395	-324.763	-331.258	-337.883	-344.641	-351.534	-358.564	-365.736	-373.050	-380.511	-388.121	-395.884	-403.802	-411.878	-420.115	-428.517	-437.098	-445	232	-502.076	-6.579.700	-10.89
für Instandhaltung																												
- Wartung, Inspektion, Schönh.rep	ABP-Berechnung Scenario 1		-851.863	-854.401	-857.247	-860.655	-863.2021	-865.171	-866.491	-871.000	-872.263	-872.240	-876.489	-881.258	-886.459	-884.527	-887.230	-891.960	-897.850	-911.024	-916.348	-920.496	-923.327	-29	863	-957.659	-3.347.423	-5.54
- Kosten Erneuerung	ABP-Berechnung Scenario 1		-1.895.887	-1.901.949	-1.908.480	-1.915.788	-1.888.290	-1.887.129	-1.893.696	-1.912.929	-1.925.824	-1.926.920	-1.936.190	-1.977.329	-1.988.860	-1.988.589	-1.998.888	-1.998.289	-2.007.850	-2.011.024	-2.016.348	-2.026.496	-2.033.327	-2.0	8.488	-1.965.866	-14.565.866	-22.14
für Mieten/Umzüge																												
Miete Technisches Rathaus	Mietverträge Stadt Witten	446.629	-446.629	-446.629	-446.629	-446.629	-446.629	-446.629	-446.629	-523.298	-533.764	-544.439	-555.328	-566.434	-577.763	-589.318	-601.104	-613.127	-625.389	-637.897	-650.655	-663.668	-676.941	-690	346	-777.593	-9.970.943	-16.61
Miet-Container	ABP-Berechnung Scenario 1	36.000	-36.000	-36.000	-36.000	-36.000																					-132.231	-14
Mieterträge Ladenlokale/Ratskeller	Mietverträge Stadt Witten	91.934	93.773	95.649	97.562	99.513	101.503	103.533	105.604	107.716	109.870	112.068	114.309	116.595	118.927	121.305	123.732	126.206	128.730	131.305	133.931	136.610	139.342	142	322	160.060	2.097.582	3.47
Umzüge	ABP	85.600	-28.560	-28.560	-28.560																						-80.015	-8
Personaleinsatz der Verwaltung																												
- Gebäudemanagement	Ermittelt durch Stadt Witten	136.715	-139.449	-142.238	-145.083	-147.985	-150.944	-153.963	-157.043	-160.183	-163.387	-166.655	-169.988	-173.388	-176.855	-180.393	-184.000	-187.680	-191.434	-195.263	-199.168	-203.151	-207.214	-21	857	-238.024	-3.113.300	-5.16
- Verwaltungsaufgaben	Ermittelt durch Stadt Witten	81.067	-82.688	-84.342	-86.029	-87.750	-89.505	-91.295	-93.121	-94.983	-96.883	-98.820	-100.797	-102.813	-104.869	-106.966	-109.106	-111.288	-113.513	-115.784	-118.099	-120.461	-122.871	-125	372	-141.140	-1.843.631	-3.06
- arbeitsplatzbezogene Sachkoste	Ermittelt durch Stadt Witten	30.646	-31.259	-31.884	-32.522	-33.172	-33.836	-34.512	-35.203	-35.907	-36.625	-37.357	-38.104	-38.867	-39.644	-40.437	-41.245	-42.070	-42.912	-43.770	-44.645	-45.538	-46.449	-47	809	-53.355	-699.222	-1.1
Finanzierungskosten																												
- Einmalkosten																												
- Saldo Ausgaben/Einnahmen	Vorgabe Stadt Witten		-3.200.263	-1.601.616	-1.673.187	-2.237.037	-1.694.105	-2.752.640	-2.009.053	-2.030.494	-4.009.307	-5.245.741	-1.919.893	-2.037.452	-1.873.462	-2.169.897	-1.810.151	-2.291.735	-1.885.632	-3.720.883	-2.056.969	-2.594.450	-3.268.521	-4.368	446	-2.993.658		
- Kassenkredit = 1/5 Saldo*3,5%	Vorgabe Stadt Witten		-22.402	-11.211	-11.712	-15.659	-11.859	-19.268	-14.063	-14.213	-28.065	-36.720	-13.439	-14.262	-13.114	-15.189	-12.671	-16.042	-13.199	-26.046	-14.399	-18.161	-22.880	-30	124	-20.956	-311.635	-50
- Kassenkredit kummuliert	Vorgabe Stadt Witten		-22.402	-33.613	-45.325	-60.985	-72.843	-92.112	-106.175	-120.389	-148.454	-185.174	-198.613	-212.876	-225.990	-241.179	-253.850	-269.892	-283.092	-309.138	-323.537	-341.698	-364.577	-39	239	-502.194	-3.739.348	-7.04

Zukunftsprojekt Rathaus Witten –STUFE 2

Organisationsberatung

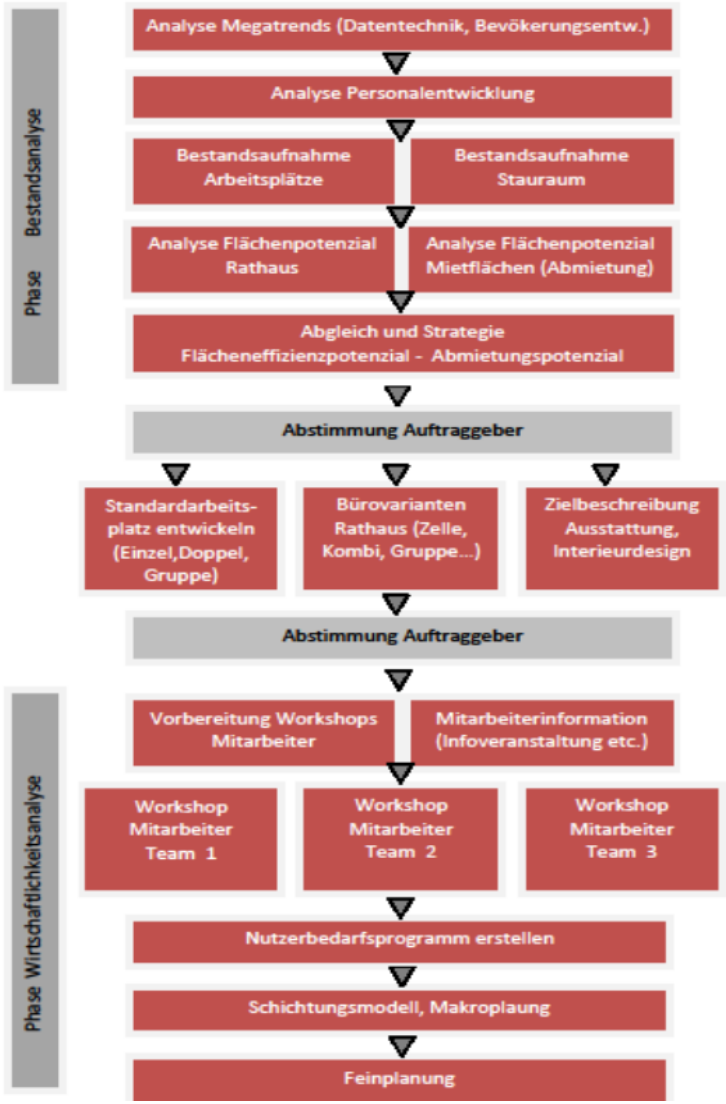
Leistungen:

- Aufnahme der Arbeitsplatzanforderungen mittels Fragebögen
- Planung der Flächen für Ämter /Abteilungen in Workshops (34)
- Erstellung Kommunikationsstruktur
- Erstellung Nutzerbedarfsprogramm
- Gebäudegrobplanung
- qualitative Baubeschreibung
- Investitionsübersicht



Projektdaten:

- Bearbeitungszeit: 05/2012-04/2013
- Bruttogrundfläche: 14.500 m²



Fachverband der Kämmerer in Nordrhein-Westfalen e.V.

Vortrag über den Bericht des Finanzministeriums zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden

assmann
LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

Zukunftsprojekt Rathaus Witten – Stufe 2a
Verkehrswertgutachten gemäß §194 BauGB Technisches Rathaus I Prüfung des Angebotes

Modul 1+2

Projektvorbereitung

Verkehrswertgutachten Annenstr. 111 b

Verkehrswertgutachten Annenstr. 113

Handlungsempfehlung:
Würdigung des Ergebnisses und Entscheidung, ob eine weitere Untersuchung erfolgen soll

EXIT ?

ggf. Verhandlung zwischen Kaufinteressent und Verkäufer) über Verkaufspreis

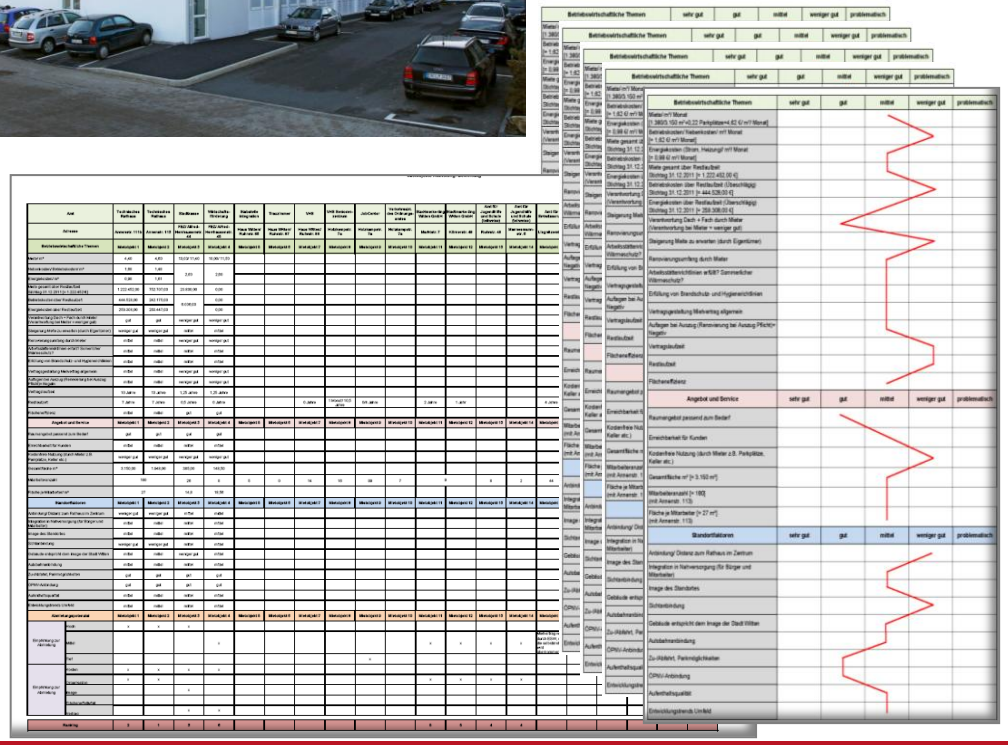
Modul 3

Szenarienvergleich:

Szenario 1 | **Szenario 2** | **Szenario 3**

Festlegung Prämissen
Begehung und Bewertung Dach + Fach, TGA
Erstellung Bauunterhaltskosten 30-50 Jahre
Wirtschaftlichkeitsberechnung

Handlungsempfehlung:
Würdigung des Ergebnisses und Entscheidung, welches Szenario im laufenden Projekt zu berücksichtigen ist bzw. ob ein Ankauf erfolgt



Zukunftsprojekt Rathaus Geseke –

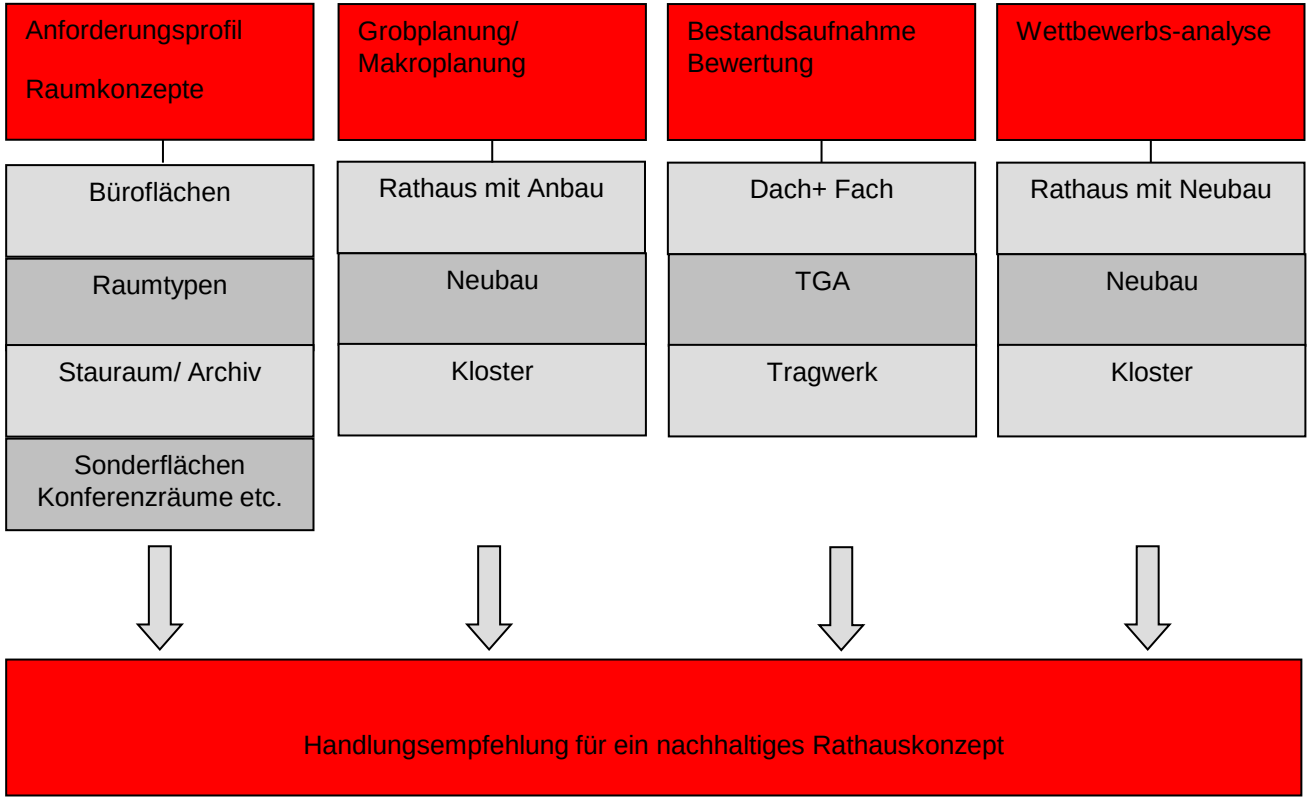
Bestandsaufnahme und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Leistungen:

- Bestandsaufnahme Gebäude, Verwaltung, Kloster, Haus der Vereine
- Befragung Abteilungen mit Auswertung
- immobilienökonomische Analyse
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung u.a. mit Anwendung
- Berechnungsverfahren PPP-Task-Force NRW

Projektdaten:

- Bearbeitungszeit 1:
  01/2011-06/2011
- Bearbeitungszeit 2 :
  12/2012-05/2013



Bestandsaufnahme Hauptbahnhof München
Deutsche Bahn Station & Service AG

Projekt:
Begehung von rd. 96.000 m² Gebäudefläche hinsichtlich der Prüfung von Dach und Fach sowie tragwerkrelevanter Details.
Zur Entscheidungsfindung hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung des HBF München wurde das Gebäudeensemble baufachlich und tragwerkstechnisch untersucht.
Erstellung von Prüfberichten. Erstellung von Lastplänen für das Gesamtensemble.

Leistungen:
- Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen
- Prüfung der Gebäude vor Ort durch Begehung mit Begutachtung hinsichtlich Dach und Fach und tragwerkrelevanter Details
- Dokumentation als Prüfbericht in Papierform und auf DVD
- Übergabe der Daten im DB-eigenen Format

Projektdaten:

Bearbeitungszeit:	11/2009-03/2010
Bruttogrundfläche:	96.000 m²

Bauunterhalt BLB Soest
Begehung von rd. 45 Gebäuden und Erstellung von Prüfberichten

Projekt:
Zur Aufstellung des Objektwirtschaftsplans des BLB Soest sollten rd. 20 ausgewählte Liegenschaften mit rd. 45 Gebäuden geprüft werden. Der umfangreiche Datenaustausch im Vorfeld der Begehungen wurde durch eine internetbasierte Software ermöglicht (DOC.project). Ebenso die Datenerfassung und Generierung der Berichte (DOC.maintenance).

Leistungen
- Analyse der vom BLB zur Verfügung gestellten Unterlagen
- Prüfung der Gebäude vor Ort durch Begehung mit Begutachtung
- Dokumentation als Prüfbericht in Papierform und auf DVD
- Übergabe der Daten im BLB-eigenen Format (AIR-Format)

Projektdaten:
- Bearbeitungszeit: 09/2009
- Bruttogrundfläche: 130.000 m²
  (Summe aller geprüften Gebäude)

Schiefer verwittert, Vielzahl an Reparaturstellen
Nagelbild entspricht (soweit erkennbar) nicht
dem Stand der Technik, Gefahr in Verzug:
Abrutschen von Schieferplatten

Amtsgericht Brilon

Gasabsperrhahn verbaut,
ordnungsgemäßen Zugang herstellen

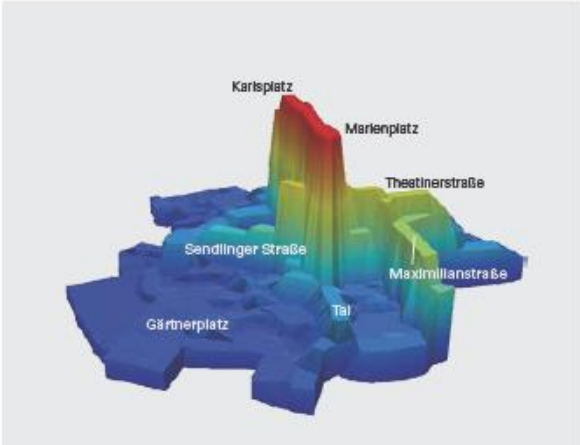
Landgericht Arnsberg

4 Märkte in München I Viktualienmarkt und Andere

Immobilienökonomische Untersuchung und Bestandsaufnahme

Leistung
Bestandsaufnahme und immobilienökonomische Begutachtung als Entscheidungsgrundlage für Sanierungsinhalte, immobilienwirtschaftliche Veränderungen und Neubauprojekte.

Formulieren der zukünftigen Anforderungsprofile der Nutzer.



technische, planungsrechtliche und wirtschaftliche Ankaufsprüfung

Projekt:
Erstellung einer Due Diligence für das Projekt Patio in Frankfurt. Es handelt sich um ein großflächiges Vorhaben in der Frankfurter Innenstadt. Au dem ehemaligen Gelände der Degussa-Bank entsteht ein hochwertiges Wohngebiet mit Gewerbebereichen. Neubauobjekte und sanierte Bestandsgebäude werden kombiniert.
Die Stadt Frankfurt hat zugunsten der Entwicklung Maßnahmen, wie ein Umlegungsverfahren, die Überarbeitung von Bebauungsplänen etc. umgesetzt.

Leistungen:
- Analyse , Bewertung und Unterstützung beim Erwerb. Insbesondere Prüfung von Bestandsunterlagen inkl. Bilanz, Wirtschaftsplan, Bebauungsplan
  Gebäudezustandsanalyse, Baubeschreibung, Altlastengutachten
- Standortanalyse
- Analyse Veräußerungsvariante
- Analyse Vermietungsvariante
- Handlungsempfehlung

Projektdaten:
- Bearbeitungszeit:06/2012-08/2012

Frankfurt

PATRIZIA
WERTE ENTSCHEIDEN

Seckbächer Gasse, Blick Richtung Nordwest

assmann
LEIDENSCHAFT
FÜR DAS PROJEKT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing.
Annemarie Lippert
Architektin
Immobilienökonomin
a.lippert@assmann.info
0151 55055 633

Dipl.-Ing.
Dirk Molkentin
d.molkentin@assmann.info
0151 55055 633

Matthias Kleinschmidt
Kämmerer in Witten