



Sitzung des
Bau- und Sanierungsausschusses Rathaus
des Rates der Kreisstadt Siegburg
am 10. Oktober 2018

Fortschreibung der Indikation für eine
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
für Varianten des Projektes
Sanierung oder Neubau des Rathauses

**Indikation für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
für Varianten des Projektes
Sanierung oder Neubau des Rathauses**

1. Gegenstand der Untersuchung
(Varianten für das neue Rathaus)
2. Wertbeeinflussende Parameter,
Annahmen und sonstige Faktoren für
eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Indikation für einen wirtschaftlichen
Variantenvergleich

Gegenstand der Untersuchung (Varianten für das neue Rathaus)



/ **Variante A (1):** Sanierung des vorhandenen Gebäudes am Altstandort
(kurz: Sanierung Altgebäude)
**(1) Zahlenwerk auf Basis der Baukostenkosten-
schätzungen ppp**

/ **Variante A (2):** Sanierung des vorhandenen Gebäudes am Altstandort
(kurz: Sanierung Altgebäude)
**(2) Zahlenwerk auf Basis der Plausibilisierung der
Baukosten durch ARCADIS**

/ **Variante B:** Neubau eines Rathauses auf dem Grundstück des
bisherigen Allianz-Parkplatzes im Zentrum
(kurz: Neubau Allianz-Parkplatz)

Abgrenzung Untersuchungsgegenstand der Varianten



1. Weiterer Untersuchungsgegenstand ist (wie bisher) nur der „Grundfall“, d.h.
 - a. Im Fall (1) die Sanierung des Altgebäudes mit der Kreisstadt Siegburg als Eigentümer und Bauherr bzw.
 - b. Im Fall (2) der Kauf eines Rathausneubaus unmittelbar durch die Kreisstadt Siegburg, d.h. mit der Stadt als (direktem) neuen Eigentümer
2. Nicht untersucht wurden mögliche alternative Finanzierungs- und Transaktionsgestaltungen für beide Varianten wie bspw.
 - a. Sale-and-Lease-Back-Gestaltungen für die Rathaussanierung
 - b. Sanierung (1) oder Kauf des Neubaus (2) über kommunale Beteiligungsgesellschaften oder Kooperationsgesellschaften mit Dritten als Minderheitsbeteiligten in Verbindung mit Miet- oder Pachtmodellen, bei denen das Rathauseigentum nicht unmittelbar bei der Stadt liegt
 - c. Betreibermodelle in Öffentlich-Privaten-Partnerschaften (ÖPP-Modelle)
 - d. (...)

Abgrenzung der Planungszeiträume für die Untersuchung der Varianten

2019-2020: technischer Detail-Planungszeitraum für das Projekt

2021-2023: Untersuchungszeitraum 1:
Bauphase (Durchführung Gebäudesanierung
bzw. Gebäudeerrichtung)

2024: Untersuchungszeitraum 2:
Bezug und erstes Betriebsjahr des neuen Rathauses

Wertbeeinflussende Parameter, Annahmen und Faktoren

1. vorläufige Baukosten- und Sanierungskostenschätzungen für alle Varianten (relevant für Abschreibungen und Finanzierung)
2. haushaltsrechtliche NKF-Restbuchwerte für Rathaus-Altgebäude bzw. Altgebäudeteile sowie für das Grundstück des Rathaus-Altgebäudes wg. Veränderung der Allgemeinen Rücklage
3. Kostenschätzungen für Neuinvestitionen in Ausstattung und Mobiliar
4. Kostenschätzungen für laufende Aufwendungen im ersten/zweiten Planjahr
 - a) „klassische“ Umzugskosten der Verwaltung
 - b) Kosten des Umzugs/Auslagerung/Neuaufbau der gesamten IT der städtischen Verwaltung (Server, Systeme, IT-Arbeitsplätze) etc.
(ohne den Bereich der technischen Gebäudeanlagen für die Haustechnik, bspw. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen im Gebäude etc., die Teil der o.g. Baukosten sind)
 - c) Mieten, sonstige Kosten einer Interimslösung (Ersatzräume für Übergangszeiten)
6. Finanzierungsbedingungen (Zinsen, Tilgungen, Laufzeiten)

vorläufige Baukostenschätzungen für alle Varianten



- **Variante A (1) : Sanierung Altgebäude**

- **vorläufige** Baukostenschätzungen auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros ppp Petersen Pörksen Partner, Lübeck, *mit Fortschreibung der Werte um Baupreissteigerungen seit dem II. Quartal 2017 bis heute durch Arcadis*
- Ø *Im Zuge des weiteren Verfahrens können sich die Baukosten im Laufe der weiteren Detailplanungsphasen ggf. noch ändern!*

- **Variante A (2) : Sanierung Altgebäude**

- **Ergebnisse der Plausibilisierung der** Baukostenschätzungen der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros ppp Petersen Pörksen Partner, Lübeck, durch Arcadis

- **Variante B : Neubau Allianz-Parkplatz**

- **Festpreisindikation (Angebotsschätzung)** von Drittem
- Ø *Festpreis für Grundstück und Gebäude zusammen: 24,5 Mio. €*
- Ø *Festpreis für Grundstück Altrathaus: ursprünglich 3,0 Mio. €, Verbesserung auf 4,0 Mio. €*
- Ø *Übernahme der Kosten für Verlegung Trafo-Häuschen durch Dritten: 500 T€*

vorläufige Baukostenschätzungen für alle Varianten

dhpq

Varianten	Baukosten- schätzung inkl. Gebäude- technik sowie Ausstattung / Inventar €	Zuschlag für Unvorher- gesehenes (10%) €	abzüglich Ausstattung/ Inventar €	Baukosten- schätzung bzw. Kaufpreis Gebäude (ohne Grundstück / IT / Ausstattung / Inventar) €
Variante A (1) (Sanierung Altgebäude)	18.567.631	+1.856.763	-536.836	19.887.558
Variante A (2) (Sanierung Altgebäude)	20.325.544	+2.032.554	-536.836	21.821.262
	Kaufpreis Gebäude mit Grundstück (ohne Ausstattung) €	darin enthalten: Grundstück (1) + Erschließung (2) + Nebenkosten (3) €	zzgl. Grund- erwerbsteuer nur für das Gebäude €	
Variante B (Neubau Allianz-Parkplatz)	24.499.075	-2.800.000 (1) -199.325 (2) -254.310 (3)	+1.380.954	22.626.394

vorläufige Baukostenschätzungen für alle Varianten und planungsrelevante Anteile NKF-Restbuchwert Gebäude Alt-Rathaus



	Baukosten- schätzung bzw. Kaufpreis Gebäude (ohne Grundstück / IT / Ausstattung / Inventar) €	NKF- Restbuch- wert Rohbau ¹⁾ €	Bemessungs- grundlage Abschreibung €	NKF- Jahresab- schreibung ²⁾ €
Variante A (1) (Sanierung Altgebäude)	19.887.558	234.839	20.122.397	251.530
Variante A (2) (Sanierung Altgebäude)	21.821.262	234.839	22.056.101	275.701
Variante B (Neubau Allianz-Parkplatz)	22.626.394	0	22.626.394	282.830

1) Ermittlung nach Formel: Wert entkernter Rohbau zu Preisen heute / geschätzte Baukosten Sanierung ohne Entkernung: (2.664.427 € = 13,06%) / (17.740.100 €) = NKF-Restbuchwert Rohbau (gesucht) / NKF-Gesamtbuchwert altes Rathaus zum **31.12.2023**: (234.839 € = 13,06%) / (1.798.155 €)

2) NKF-Nutzungsdauerschätzung für alle Varianten nach NKF-Rahmentabelle der VV Muster zu GO und GemHVO NRW, Nr. 1.40, Verwaltungsgebäude (massiv): 80 Jahre, d.h. jährliche Abschreibung: 1,25%.

Sonstige investive Maßnahmen und laufende Aufwendungen



1. Kostenschätzungen für Neuinvestitionen in Ausstattung und Mobiliar

- vorläufige Schätzung für Anschaffungskosten für neue Ausstattung und Mobiliar auf der Basis von Preisabfragen nach Fortschreibung um Preissteigerungen seit 2. Quartal 2017: brutto 536.836 €
- typisierte, durchschnittliche Nutzungsdauerschätzung: 15 Jahre; Jahresabschreibung: 6,67% p.a.

2. Kostenschätzungen für laufende Aufwendungen in den Planjahren

- a) „klassische“ **Umzugskosten** der Verwaltung auf Basis erster Preisabfragen
- c) Kosten des **Umzugs/Auslagerung/Neuaufbau der gesamten IT** der städtischen Verwaltung (Server, Systeme, IT-Arbeitsplätze) etc.
 - Daten auf Basis erster Preisabfragen (im wesentlichen wie vorherige Indikation aus 2017), soweit Maßnahmen investiv: Nutzungsdauerschätzung lt. ortsüblicher ND-Tabelle der Kreisstadt Siegburg: 5 Jahre, d.h. 20% Jahresabschreibung (für alle Varianten gleich)
- d) **Mieten, sonstige Kosten** einer Interimslösung (Ersatzräume Übergangszeiten: Büros, Container o.ä.): vorläufige Schätzung : 947,25 T€ für Containermieten für 3 Jahre

Finanzierung und Finanzierungskosten



1. Finanzierungskonditionen

- Für alle Varianten wurde eine einheitliche Finanzierung über Kommunalkredite (Bankdarlehen) unterstellt. Die Tilgungen sollen über eine Laufzeit von 30 Jahren erfolgen. Als Zinsindikation (Schätzung) für einen langfristigen Zinssatz zu Kommunalkreditkonditionen in der Zukunft wurden 2% p.a. angenommen.

2. Darlehensabruf

- Für alle Varianten wurde ein ratierlicher Darlehensabruf der insgesamt benötigten Fremdfinanzierungsmittel über 3 Jahre im Durchschnitt entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt unterstellt.

3. Tilgungsbeginn

- Die Tilgungen beginnen in der Planung ab dem Jahr 2024, gleichbleibend über eine Laufzeit von 30 Jahren.

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

			Variante A (1) (Baukostenschätzung ppp) Sanierung Alt-Rathaus							
			Planjahr 2021 (Bau)		Planjahr 2022 (Bau)		Planjahr 2023 (Bau)		Planjahr 2024	
A. Strukturelle Auswirkungen auf die städtische Ergebnis- und Finanzrechnung			Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung
1.	vorläufige Baukostenschätzung Rathaussanierung (inkl. Gebäudetechnik)		18.567.631 €							
2.	Zuschlag für Unvorhergesehenes lt. Baukostenschätzung		1.856.763 €							
3.	darin enthalten Ausstattung und Kunstwerke		-536.836 €							
			19.887.558 €							
4.	Restbuchwert entkernter Rohbau altes Rathaus		234.839 €							
5.	Gesamt-Kaufpreis Rathaus lt Angebot (inkl. Grundstück)									
6.	darin enthalt. Grundstück zzgl. Nebenkosten (254,3 T€), Erschließung (199,3 T€)									
7.	Grunderwerbsteuer (nur Gebäude)									
8.	Bemessungsgrundlage Abschreibung Gebäude (NKF-Nutzungsdauer (NKF-ND): 80 Jahre)	1,25%	20.122.397 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-251.530 €
9.	Neuanschaffung Ausstattung Mobiliar (NKF-ND: 15 Jahre)	6,67%	536.836 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-35.789 €
10.	investive IT-Maßnahmen (NKF-ND: 5 Jahre)	20,00%	873.460 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-174.692 €
			1.410.296 €							
11.	Umzugskosten Verwaltung		148.750 €	-24.375 €	-24.375 €	-24.375 €	-24.375 €	-100.000 €	-100.000 €	0 €
12.	Kosten für IT-Interimslösung (Verteilung auf 3 Jahre)		99.960 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	0 €
13.	Containermieten (Interimsunterbringung)		947.250 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	0 €
14.	Gesamtaufwand Umzug (= konsumtiv)		1.195.960 €							
15.	Zinsaufwand für Investitionskredite (indikativer Zinssatz 2021)	2,00%		-132.584 €	-132.584 €	-265.167 €	-265.167 €	-425.957 €	-425.957 €	-411.759 €
16.	Tilgungen für Investitionskredite (LFZ 30 J.), erst ab 2024				0 €		0 €		0 €	-709.928 €
				-506.029 €	-506.029 €	-638.612 €	-638.612 €	-875.027 €	-875.027 €	-873.770 €
										-1.121.687 €

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

				Variante A (1) (Baukostenschätzung ppp)						
				Sanierung Alt-Rathaus						
				31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023		
B. Bestände von bilanziellem Vermögen, Eigenkapital und Schulden				Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva	
1.	<u>Veränderung Sachanlagevermögen</u>									
	a)	Zugang Gebäudewert neues/saniertes Rathaus (ohne Altrahbauanteil)		19.887.558 €				19.887.558 €		
	b)	geleistete Anzahlungen/Anlagen im Bau		0 €	6.629.186 €	13.258.372 €				
	c)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus		0 €						
	d)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)		-1.563.316 €				-1.563.316 €		
	e)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück		0 €						
	f)	Ankauf neues Grundstück (inkl. Nebenkosten. Eschließung etc.)		0 €						
	g)	Grunderwerbsteuer anteilig nur für neues Grundstück		0 €						
	h)	Umlegung Trafohäuschen (=Zusatzkosten Grundstück)		0 €						
	i)	Zugang Ankauf Ausstattung/Mobiliar/IT-Anschaffungen		1.410.296 €				1.410.296 €		
				19.734.538 €						
2.	<u>Verbrauch (Verminderung) der Allgemeinen Rücklage</u>									
	a)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus		0 €						
	b)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)		-1.563.316 €						
	c)	Verkaufserlös Grundstück altes Rathaus		0 €						
	d)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück		0 €						
				-1.563.316 €					-1.563.316 €	
3.	<u>Zunahme von Investitionskrediten</u>									
		- Kreditaufnahme Investition Baukosten Rathaus (ohne Restwert Altsubstanz)		19.887.558 €						
		- Kreditaufnahme Investition Ankauf neues Grundstück (inkl. GrdEST)		0 €						
		- Kreditaufnahme Umlegung Trafohäuschen		0 €						
		- Kreditaufnahme Ausstattung/Mobiliar		1.410.296 €						
		<u>=> Finanzierung über:</u>		21.297.854 €						
		- Verwendung Verkaufserlös Altgrundstück		0 €						
		- Kommunalkreditbestand (Finanzierung)		-21.297.854 €	6.629.186 €	13.258.372 €		21.297.854 €		
				0 €						
					6.629.186 €	6.629.186 €	13.258.372 €	13.258.372 €	19.734.538 €	19.734.538 €

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

			Variante A (2) (Plausibilisierung Baukostenschätzung ARCADIS)							
			Sanierung Alt-Rathaus							
			Planjahr 2021 (Bau)		Planjahr 2022 (Bau)		Planjahr 2023 (Bau)		Planjahr 2024	
A. Strukturelle Auswirkungen auf die städtische Ergebnis- und Finanzrechnung			Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung	Ergebnisrechnung	Finanzrechnung
1.	vorläufige Baukostenschätzung Rathaussanierung (inkl. Gebäudetechnik)		20.325.544 €							
2.	Zuschlag für Unvorhergesehenes lt. Baukostenschätzung		2.032.554 €							
3.	darin enthalten Ausstattung und Kunstwerke		-536.836 €							
			21.821.262 €							
4.	Restbuchwert entkernter Rohbau altes Rathaus		234.839 €							
5.	Gesamt-Kaufpreis Rathaus lt Angebot (inkl. Grundstück)									
6.	darin enthält. Grundstück zzgl. Nebenkosten (254,3 T€), Erschließung (199,3 T€)									
6a.	darin enthalten nur Erschließungskosten Grundstück									
7.	Grunderwerbsteuer (nur Gebäude)									
8.	Bemessungsgrundlage Abschreibung Gebäude (NKF-Nutzungsdauer (NKF-ND): 80 Jahre)	1,25%	22.056.101 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-275.701 €
9.	Neuanschaffung Ausstattung Mobiliar (NKF-ND: 15 Jahre)	6,67%	536.836 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-35.789 €
10.	investive IT-Maßnahmen (NKF-ND: 5 Jahre)	20,00%	873.460 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-174.692 €
			1.410.296 €							
11.	Umzugskosten Verwaltung		148.750 €	-24.375 €	-24.375 €	-24.375 €	-24.375 €	-100.000 €	-100.000 €	0 €
12.	Kosten für IT-Interimslösung (Verteilung auf 3 Jahre)		99.960 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	-33.320 €	0 €
13.	Containermieten (Interimsunterbringung)		947.250 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	-315.750 €	0 €
14.	Gesamtaufwand Umzug (= konsumtiv)		1.195.960 €							
15.	Zinsaufwand für Investitionskredite (indikativer Zinssatz 2021)	2,00%		-145.475 €	-145.475 €	-290.950 €	-290.950 €	-464.631 €	-464.631 €	-449.143 €
16.	Tilgungen für Investitionskredite (LFZ 30 J.), erst ab 2024				0 €		0 €		0 €	-774.385 €
				-518.920 €	-518.920 €	-664.395 €	-664.395 €	-913.701 €	-913.701 €	-935.325 €
										-1.223.529 €

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

				Variante A (2) (Plausibilisierung Baukostenschätzung ARCADIS)					
				Sanierung Alt-Rathaus					
				31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
B. Bestände von bilanziellem Vermögen, Eigenkapital und Schulden				Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
1. Veränderung Sachanlagevermögen									
a)	Zugang Gebäudewert neues/saniertes Rathaus (ohne Altrahbauanteil)	21.821.262 €						21.821.262 €	
b)	geleistete Anzahlungen/Anlagen im Bau	0 €	7.273.754 €		14.547.508 €				
c)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus	0 €							
d)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)	-1.563.316 €						-1.563.316 €	
e)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück	0 €							
f)	Ankauf neues Grundstück (inkl. Nebenkosten. Eschließung etc.)	0 €							
g)	Grunderwerbsteuer anteilig nur für neues Grundstück	0 €							
h)	Umlegung Trafohäuschen (=Zusatzkosten Grundstück)	0 €							
i)	Zugang Ankauf Ausstattung/Mobiliar/IT-Anschaffungen	1.410.296 €						1.410.296 €	
		21.668.242 €							
2. Verbrauch (Verminderung) der Allgemeinen Rücklage									
a)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus	0 €							
b)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)	-1.563.316 €							
c)	Verkaufserlös Grundstück altes Rathaus	0 €							
d)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück	0 €							
		-1.563.316 €							-1.563.316 €
3. Zunahme von Investitionskrediten									
	- Kreditaufnahme Investition Baukosten Rathaus (ohne Restwert Altsubstanz)	21.821.262 €							
	- Kreditaufnahme Investition Ankauf neues Grundstück (inkl. GrdEST)	0 €							
	- Kreditaufnahme Ausstattung/Mobiliar	0 €							
	- Kreditaufnahme Ausstattung/Mobiliar	1.410.296 €							
	=> Finanzierung über:	23.231.558 €							
	- Verwendung Verkaufserlös Altgrundstück	0 €							
	- Kommunalkreditbestand (Finanzierung)	-23.231.558 €	7.273.754 €		14.547.508 €			23.231.558 €	
		0 €							
			7.273.754 €	7.273.754 €	14.547.508 €	14.547.508 €		21.668.242 €	21.668.242 €

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

			Variante B							
			Neubau auf Grundstück Allianz-Parkplatz							
			Planjahr 2021 (Bau)		Planjahr 2022 (Bau)		Planjahr 2023 (Bau)		Planjahr 2024	
A. Strukturelle Auswirkungen auf die städtische Ergebnis- und Finanzrechnung			Ergebnis-rechnung	Finanz-rechnung	Ergebnis-rechnung	Finanz-rechnung	Ergebnis-rechnung	Finanz-rechnung	Ergebnis-rechnung	Finanz-rechnung
1.	vorläufige Baukostenschätzung Rathausanierung (inkl. Gebäudetechnik)									
2.	Zuschlag für Unvorhergesehenes lt. Baukostenschätzung									
3.	darin enthalten Ausstattung und Kunstwerke									
4.	Restbuchwert entkernter Rohbau altes Rathaus									
5.	Gesamt-Kaufpreis Rathaus lt Angebot (inkl. Grundstück)		24.499.075 €							
6.	darin enthalt. Grundstück zzgl. Nebenkosten (254,3 T€), Erschließung (199,3 T€)		-3.253.635 €							
7.	Grunderwerbsteuer (nur Gebäude)		1.380.954 €							
8.	Bemessungsgrundlage Abschreibung Gebäude (NKF-Nutzungsdauer (NKF-ND): 80 Jahre)	1,25%	22.626.394 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-282.830 €
9.	Neuanschaffung Ausstattung Mobiliar (NKF-ND: 15 Jahre)	6,67%	536.836 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-35.789 €
10.	investive IT-Maßnahmen (NKF-ND: 5 Jahre)	20,00%	873.460 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-174.692 €
			1.410.296 €		0 €					
11.	Umzugskosten Verwaltung		100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-100.000 €	-100.000 €	0 €
12.	Kosten für IT-Interimslösung (Verteilung auf 3 Jahre)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
13.	Containermieten (Interimsunterbringung)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
14.	Gesamtaufwand Umzug (= konsumtiv)		100.000 €							
15.	Zinsaufwand für Investitionskredite (indikativer Zinssatz 2021)	2,00%		-156.679 €	-156.679 €	-313.357 €	-313.357 €	-470.036 €	-470.036 €	-454.368 €
16.	Tilgungen für Investitionskredite (LFZ 30 J.), erst ab 2024									-783.394 €
				-156.679 €	-156.679 €	-313.357 €	-313.357 €	-570.036 €	-570.036 €	-947.679 €
										-1.237.762 €

Modellrechnung indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

				Variante B					
				Neubau auf Grundstück Allianz-Parkplatz					
				31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
B. Bestände von bilanziellem Vermögen, Eigenkapital und Schulden				Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
1. Veränderung Sachanlagevermögen									
a)	Zugang Gebäudewert neues/saniertes Rathaus (ohne Altrohbauanteil)	22.626.394 €						22.626.394 €	
b)	geleistete Anzahlungen/Anlagen im Bau	0 €	7.833.937 €		15.667.874 €				
c)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus	-1.798.155 €						-1.798.155 €	
d)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)	0 €							
e)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück	-1.222.280 €						-1.222.280 €	
f)	Ankauf neues Grundstück (inkl. Nebenkosten. Eschließung etc.)	3.253.635 €	}						
g)	Grunderwerbsteuer anteilig nur für neues Grundstück	211.486 €						3.465.121 €	
h)	Umlegung Trafohäuschen (=Zusatzkosten Grundstück)	0 €							
i)	Zugang Ankauf Ausstattung/Mobiliar/IT-Anschaffungen	1.410.296 €						1.410.296 €	
2. Verbrauch (Verminderung) der Allgemeinen Rücklage									
a)	Vollabgang Restbuchwert altes Rathaus	-1.798.155 €							
b)	Teilabgang Restbuchwert altes Rathaus (ohne Rohbau)	0 €							
c)	Verkaufserlös Grundstück altes Rathaus	4.000.000 €							
d)	Vollabgang NKF-Buchwert Altgrundstück	-1.222.280 €							
		979.565 €							979.565 €
3. Zunahme von Investitionskrediten									
	- Kreditaufnahme Investition Baukosten Rathaus (ohne Restwert Altsubstanz)	22.626.394 €							
	- Kreditaufnahme Investition Ankauf neues Grundstück (inkl. GrdEST)	3.465.121 €							
	- Kreditaufnahme Umlegung Trafohäuschen	0 €							
	- Kreditaufnahme Ausstattung/Mobiliar	1.410.296 €							
	=> Finanzierung über:	27.501.811 €							
	- Verwendung Verkaufserlös Altgrundstück	-4.000.000 €							
	- Kommunalkreditbestand (Finanzierung)	-23.501.811 €		7.833.937 €		15.667.874 €			23.501.811 €
		0 €							
				7.833.937 €	7.833.937 €	15.667.874 €	15.667.874 €	24.481.376 €	24.481.376 €

Auswertungsmatrix indikative Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

	Summe Aufwand Haushaltsplan (Ergebnisrechnung) 2021-2023 €	Finanzierungsbedarf insgesamt (inkl. Ausstattung, investive IT) = Neuverschuldung €	Ergebnisbelastung Haushalt erstes Betriebsjahr Rathaus nach Umzug (2024) €	Finanzbelastung Haushalt erstes Betriebsjahr Rathaus nach Umzug (2024) €	Verbrauch(-) bzw. Erhöhung(+) der Allgemeinen Rücklage €
Variante A (1) (Sanierung Altgebäude)	-2.019.668	21.297.854	-873.770	-1.121.687	-1.563.316
Variante A (2) (Sanierung Altgebäude)	-2.097.016	23.231.558	-935.325	-1.223.529	-1.563.316
Variante B (Neubau Allianz-Parkplatz)	-1.040.072	23.501.811	-947.679	-1.237.762	+979.565



Dipl.-Kfm. Klaus Schmitz-Toenneßen
Partner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

dhpg Dr. Harzem & Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -
Steuerberatungsgesellschaft

Adenauerallee 45 – 49

53332 Bornheim

T +49 2222 7007-307

F +49 2222 7007-300

E klaus.schmitz-toennesen@dhpg.de