



Gutachten zu den finanziellen Auswirkungen zum Neubau des Bürgerhauses der Stadt Burg Stargard - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Berlin, 25.05.2021

für die

Stadt Burg Stargard

folgend Auftraggeber



Institut für Public Management

am Institut für Prozessoptimierung und
Informationstechnologien GmbH

Wönnichstraße 68/70

10317 Berlin

T: +49 (0)30-3 907 907-0

F: +49 (0)30-3 907 907-11

W: www.ipm.berlin

Ihre Berater:



Stephan Lübke



Pascal Clasen

Genderhinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Substantiven und Pronomen die männliche Sprachform verwendet. Im Sinne der Gleichbehandlung gelten die entsprechenden Begriffe als geschlechtsneutral. Die verwendete Sprachform beinhaltet keinerlei Wertung und impliziert nicht die Benachteiligung aufgrund des Geschlechts.

Copyright

Dieses Gutachten ist geistiges Eigentum des Instituts für Public Management (IPO-IT GmbH) und ist zur ausschließlichen Verwendung durch den Auftraggeber (Stadtverwaltung Burg Stargard, Amt Stargarder Land und unmittelbar verbundene Verwaltungseinheiten), die Kommunalaufsicht sowie die kommunalpolitischen Gremien bestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens, die vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung sowie jegliche anderweitige Nutzung der Unterlagen sind nur nach vorheriger Genehmigung gestattet.

1	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2	Einleitung.....	6
2.1	Ausgangssituation.....	6
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.3	Festlegung der Alternativen.....	7
2.3.1	Alternative 1 – Sanierung / Erweiterung Bestandgebäude	8
2.3.2	Alternative 2 – Neubau Bürgerhaus	10
2.4	Kurzbeschreibung der Projektvorgehens.....	12
3	Eingangsdaten für die Berechnung.....	14
3.1	Herleitung der Auszahlungen und Einzahlungen.....	14
3.1.1	Investitionsauszahlungen	14
3.1.2	Investitionseinzahlungen.....	15
3.1.3	Folgekosten.....	15
3.1.4	Restbuchwert.....	17
4	Berechnung der Wirtschaftlichkeit (monetäre Betrachtung)	18
4.1	Gesamtauszahlungen und Gesamteinzahlungen (nicht abgezinst, statisch betrachtet).....	18
4.2	Gesamtauszahlungen und Gesamteinzahlungen (abgezinst, dynamisch betrachtet).....	19
5	Ermittlung der qualitativen Wirtschaftlichkeit (Nutzwert)	20
5.1	Auswahl der Kriterien	20
5.2	Gewichtung der Kriterien.....	25
5.3	Bewertung der Kriterien / Ermittlung des Nutzwertes.....	26
6	Fazit.....	27
	Quellenübersicht.....	28
	Internetquellen	28
	Verzeichnisse	29
	Tabellenverzeichnis.....	29
	Abbildungsverzeichnis.....	29

1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der derzeitige Standort des Rathauses der Stadt Burg Stargard weist in vielen Aspekten einen baulichen Handlungsbedarf auf. Diese Situation hat dazu geführt, dass zwischen einer Sanierung / Erweiterung des Bestandgebäudes und dem Neubau des Bürgerhauses am zentralen Marktplatz entschieden werden muss.

Das Institut für Public Management (IPM) wurde von der Stadt Burg Stargard beauftragt, die finanzielle Wirtschaftlichkeit der Handlungsalternativen zur Sanierung / Erweiterung des Bestandsgebäudes bzw. Neubau des Bürgerhauses in Burg Stargard zu ermitteln.

In diesem Gutachten werden zunächst die relevanten Handlungsalternativen erläutert. Folgend werden die monetären und qualitativen Kriterien der Handlungsalternativen sowie deren Auszahlungen und Einzahlungen dargestellt. Als Ergebnis des Gutachtens wird eine Aussage über die wirtschaftlichste Handlungsalternative getroffen.

Das Vorgehen zur Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entspricht den Vorgaben der Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik Mecklenburg-Vorpommern sowie der Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Bundesministeriums für Finanzen.

Die Daten für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden gemeinsam mit der Stadt Burg Stargard ermittelt und anschließend vom IPM verarbeitet. Zur Ermittlung der zu erwartenden Rahmenbedingungen der Hochbaumaßnahmen wurden Kostenermittlungen nach DIN 276 durch die Gemeinde in Auftrag gegeben, die zusammen mit statistischen Nutzungskosten die wesentliche Datengrundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bildeten.

Bedingt durch unterschiedliche Zahlungsströme der einzelnen Handlungsalternativen und der Langfristigkeit des Vorhabens wurde eine finanzmathematische dynamische Berechnung nach der Kapitalwertmethode über einen Betrachtungszeitraum von 26 Jahren (2018 - 2044) durchgeführt.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dargestellt:

	Alternative 1 Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude	Alternative 2 Neubau Bürgerhaus
Kapitalwert	-2.955.409,34 €	-1.639.948,79 €
Kapitalwert (haushaltswirksam)	-4.333.269,02 €	-2.410.214,76 €
Kapitalwert (nicht haushaltswirksam)	1.377.859,67 €	770.265,97 €
Nutzwert	3,89	8,70

Tabelle 1 - Übersicht Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** die wirtschaftlichere Alternative ist. Bezogen auf die finanzielle Wirtschaftlichkeit weist sie einen negativen Kapitalwert von **-1.639.948,79 €** aus.

Die **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude)** weist mit **-2.955.409,34 €** einen negativeren Kapitalwert aus.

Die Ergebnisse der Nutzwertanalyse zeigen deutlich, dass die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** ebenfalls die Alternative mit dem höheren qualitativen Nutzwert ist und weist einen höheren Nutzwert von **8,7 Punkten** aus. Die **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude)** weist lediglich einen Nutzwert von **3,89 Punkten** aus.

2 Einleitung

2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Burg Stargard plant derzeit den Neubau eines Bürgerhauses mit Ratssaal am Marktplatz. Der derzeitige Verwaltungsstandort in der Mühlenstraße würde dabei aufgegeben und der zentralere Standort in der Marktstraße durch die Baumaßnahme wiederbelebt werden.

Für eine fundiertere Entscheidungsgrundlage und vor endgültiger Beschlussfassung der politischen Gremien sollen nun unterschiedliche Handlungsalternativen hinsichtlich quantitativer und qualitativer Aspekte geprüft werden. Im Ergebnis werden die finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der kommenden Jahre dargestellt. Mit Hilfe einer Nutzwertanalyse sollen qualitative Aspekte wie z.B. Standortfragen, Arbeitsbedingungen oder städtebauliche Aspekte bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.

Zur Bewältigung der komplexen Aufgabe wurde das Institut für Public Management von der Stadt Burg Stargard beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die geplante Sanierung des Bürgerhauses mit Erweiterungsbau durchzuführen.



Abbildung 1 - Standort des Rathauses © OpenStreetMap-

In der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lässt die Stadt, vor Realisierung, die Kosten/Erlös - Effekte für einer Sanierung / Erweiterung und der Sanierung / Neubau des Bürgerhauses untersuchen. Die Zielstellung dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die Ermittlung der wirtschaftlichsten Handlungsalternative für den gesamten Betrachtungszeitraum ohne die Gefährdung der andauernden Leistungsfähigkeit der Stadt Burg Stargard.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Die Handlungsalternativen stellen erhebliche finanzwirksame Maßnahmen mit langfristigen Folgewirkungen i.S. des § 9 GemHVO Mecklenburg-Vorpommern dar. Der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung nach § 43 KV M-V i.V.m. § 9 GemHKVO Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet die Stadt Burg Stargard vor Beschlüssen mit erheblicher finanzieller Bedeutung zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Lösung. Diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde nach Maßgabe dieser Rechtsgrundlagen und gemäß der Arbeitsanleitung Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Bundesministeriums der Finanzen erstellt.

2.3 Festlegung der Alternativen

Vor der Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die relevanten Handlungsalternativen bezüglich der Modernisierung des Rathauses für die Stadt Burg Stargard identifiziert:



Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude



Neubau Bürgerhaus

Die folgende Übersicht stellt die untersuchten Handlungsalternativen und ihre wesentlichen Charakteristika dar:

2.3.1 Alternative 1 – Sanierung / Erweiterung Bestandgebäude

Gegenwärtig ist die Stadtverwaltung in der ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Mühlenvilla untergebracht. Diese liegt östlich, etwas außerhalb des Stadtzentrums am Mühlenteich.

Neben Defiziten, wie fehlender Barrierefreiheit, ungünstiger Erschließung und problematischer Raumstruktur aus brandschutztechnischer Sicht, ist die vorhandene Nutzfläche der ehemaligen „Mühlenvilla“ zu gering zur Umsetzung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung. Insbesondere ein größerer Saal für Versammlungen, Veranstaltungen und die öffentlichen Ratssitzungen fehlen. Für Sitzungen der Stadtvertretung muss auf einen Raum der Feuerwehr im Gewerbegebiet zurückgegriffen werden.

Die Erschließung des Gebäudehaupteingangs erfolgt entweder über einen Stich der stadtauswärts weisenden Mühlenstraße oder über die Neue Straße und eine geschosshohe Außentreppe. Die Barrierefreiheit des 1. Zugangs endet spätestens im Erdgeschoss, wobei auch dafür ein Treppenläufer genutzt werden muss, um die Distanzstufen zwischen Eingangsebene und EG zu Überwinden. Bedingt barrierefreie Parkplätze befinden sich an der Zufahrtsstichstraße, weitere mit deutlichem Höhenversatz am Fuße der Villa in etwa auf Kellergeschossebene.

Die ursprünglich für „gehobenes Wohnen“ geplante Raumstruktur der Mühlenvilla ist nur mit Kompromissen für die Verwaltungsstruktur geeignet, allerdings aufgrund der Denkmaleigenschaften auch nicht wesentlich zu verändern.

Haupteingang und Verteilertreppenhaus sind räumlich weit voneinander entfernt. In den Geschossen EG, OG und DG werden die Räume jeweils über einen innenliegenden zentralen Flur erschlossen, wodurch in den Gebäudeecken Büroräume liegen, die nicht unmittelbar über den Flur, sondern nur über Vorräume zugänglich sind. Das funktioniert für Bürgermeisterzimmer und Sekretariat gut, ist aber ansonsten büroorganisatorisch, aber auch aus der Sicht von Brandschutz und Evakuierung problematisch, weil eine relativ große Anzahl gefangener Räume entsteht.

Generell sind Defizite des Brandschutzes bei gleichzeitiger Wahrung der Denkmaleigenschaften kaum zu beheben. Beispielhaft seien die (brennbare) Holzterasse als notwendige Treppe und die Realisierung des 2. Rettungsweges aus dem Dachgeschoss genannt. Der an sich großzügigen Gebäudekubatur mit dem mächtigen Mansarddach sieht eine im Verhältnis geringe Nutzfläche gegenüber.

Die benötigte und am Standort Marktstraße nachgewiesene Nutzungsfläche ist im Bestand Mühlenvilla nicht darstellbar. Neben der Sanierung und (in Grenzen möglichen) Ertüchtigung des vorhandenen Gebäudes, wäre auch hier ein Neubau mit Anbindung an den Bestand erforderlich.

Für diese Erweiterung wurde ein fiktives räumliches Konzept entwickelt, was jedoch auf denkmalrechtliche Grundfragen der Genehmigungsfähigkeit nicht weiter abstellt.

Im Sinne der Wahrung des Denkmalcharakters der Villa, die von ihrem Gebäudetypus ein freistehendes Bauwerk ist, sollte ein Neubau auf der Rückseite der Villa (Südostseite) in deutlichem Abstand zu dieser errichtet werden und die Anbindung lediglich durch ein schlankes Verbindungsbauwerk, ggf. auch eine Art Brücke erfolgen.

Dafür müsste ein Teil der Fläche des gegenwärtigen Parks genutzt werden, zunächst auch bei Verlust der unteren Parkflächen.

Im Anbau wären der Ratssaal mit Foyer und Teeküche, sowie die Sanitärräume für die Besucher, inkl. barrierefreiem WC und benötigte Technikflächen (mindestens Lüfterzentrale und Elektroschlussraum) einzuordnen (Grundfläche cc. 20 m x 12 m). Der Neubau wäre aufgeständert zu errichten, um die Anbindung an die Mühlenvilla auf Erdgeschossesebene zu realisieren. Die Unterlagerung könnte zur Erschließung und eventuell zur Kompensation eines Teils der verloren gegangenen Parkplätze genutzt werden.

Der Neubau müsste eine repräsentative Treppenanlage als Zugang und gleichzeitig 1. Rettungsweg des Ratssaals erhalten. Um die Barrierefreiheit des gesamten Komplexes herzustellen, wird ein Aufzug innerhalb des Bestandsgebäudes über alle Etagen eingezogen. Damit geht der Verlust eines Büroraumes pro Etage einher. Die Nutzfläche des Raumes neben dem Treppenhaus wird zur Verkehrsfläche. Egal, ob man dem Neubau einen separaten Aufzug zuordnet, was die Saalnutzung attraktiver macht, oder eventuell den Aufzug über alle Geschosse doch außen am Gebäude führt, die barrierefreie Erschließung des Gesamtkomplexes erfolgt immer rückseitig und über das Kellergeschoss, was als Schwäche der Lösung zu betrachten ist.¹

Alternative 1 beinhaltet folgende Rahmenbedingungen:

- 1) Das Rathaus wird von der Stadt verwaltet.
- 2) Alle Maßnahmen zur Instandhaltung sind durch die Stadt durchzuführen und zu finanzieren. Die Maßnahmen zur Instandhaltung dienen dem Ertragswerterhalt der Immobilie.
- 3) Die Planungsleistungen für das Vorhaben werden überwiegend durch externe Dienstleister durchgeführt. Der Anteil der Leistungen der Verwaltung wird separat erfasst.
- 4) Die Finanzierung der Planungskosten sowie der sonstigen Baukosten erfolgt durch Haushaltsmittel. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt durch Fremdkapital. Die Folgekosten werden durch Eigenmittel der Gemeinde getragen.
- 5) Für die Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Restbuchwert der Immobilie am Ende des Betrachtungszeitraums (31.12.2044) in Summe 2.701.012,45 € beträgt. Dieser Wert wird als fiktiver Verkaufserlös positiv am Ende des Betrachtungszeitraums in die Berechnung einbezogen.

¹ Vgl. Bergemann (2021), Zuarbeit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Standortvergleich Marktstraße – Mühlenvilla S.1 ff.

2.3.2 Alternative 2 – Neubau Bürgerhaus

Die zweite Handlungsalternative bildet die Errichtung eines Bürgerhauses (Rathaus) in konventioneller Realisierung. Das Rathaus soll als Neubau in der Marktstr. 5 unter Einbeziehung und Modernisierung des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhauses in der Marktstr. 7 realisiert werden.

Zu dieser Alternative liegt bereits eine Kostenschätzung gemäß DIN 276 vor. Das Raumprogramm des geplanten Rathausneubaus gestaltet sich wie folgt:

Das Raumprogramm ist auf den Bedarf zur Gestaltung von 26 Arbeitsplätze abgestimmt.

Folgende Arbeitsbereich wurden zu Beginn der Planungsphase festgelegt:

Einwohnermeldeamt 2 Mitarbeiter	
Kasse / Kassenleitung / Vollstreckung 3 Mitarbeiter	
Geschäftsbuchhaltung und Steuern 2 Mitarbeiter	
Wohngeld/ Kita/ Schulen 1 Mitarbeiter	
Wartebereich Meldestelle und Wohngeld- mind. 10 Plätze	
Sitzungsraum mit einer Größe von 100- 120 qm	
Büro des Bürgermeisters – mind. 20 qm	1 AP
Sekretariat und Sitzungsdienst 2 Mitarbeiter	
Hauptamtsleitung 1 Mitarbeiter	
LeiterIn Finanzen 1 Mitarbeiter	
Gewerbe und Rechnungsprüfung 2 Mitarbeiter	
Standesamt / Personal 2 Mitarbeiter	
Raum für ehrenamtliche Bürgermeister etc. 1 AP	
Leiter Bau- und Ordnungsamt 1 Mitarbeiter	
Beiträge/ Investitionen 2 Mitarbeiter	
Liegenschaften/ Friedhofsverwaltung 2 Mitarbeiter	
Ordnungsamt / baul. Unterhaltung 2 Mitarbeiter	
Fördermittel / Projektsteuerung 2 Mitarbeiter	

Tabelle 2: Raumprogramm Rathausneubau

Alternative 2 beinhaltet folgende Rahmenbedingungen:

- 1) Das Rathaus wird von der Stadt verwaltet.
- 2) Alle Maßnahmen zur Instandhaltung sind durch die Stadt durchzuführen und zu finanzieren. Die Maßnahmen zur Instandhaltung dienen dem Ertragswerterhalt der Immobilie.
- 3) Die Planungsleistungen für das Vorhaben werden überwiegend durch externe Dienstleister durchgeführt. Der Anteil der Leistungen der Verwaltung wird separat erfasst.
- 4) Die Finanzierung der Planungskosten sowie der sonstigen Baukosten erfolgt durch Haushaltsmittel. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt durch Fremdkapital, Haushaltsmittel und Fördermittel. Die Folgekosten werden durch Eigenmittel der Gemeinde getragen.
- 5) Für die Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Restbuchwert der Immobilie am Ende des Betrachtungszeitraums (31.12.2044) in Summe 1.614.159,52 € beträgt. Dieser Wert wird als fiktiver Verkaufserlös positiv am Ende des Betrachtungszeitraums in die Berechnung einbezogen.

2.4 Kurzbeschreibung der Projektvorgehens

Die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgte in zwei Teilschritten. Zunächst wurden im Auftakttreffen in Burg Stargard die wesentlichen Parameter der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung festgelegt. Im Anschluss daran wurde, nach Vervollständigung der Daten, durch das IPM die eigentliche Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt.

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf Daten mit Stand vom 05.05.2021, welche teilweise im Vorfeld durch die Verwaltung der Stadt Burg Stargard ermittelt bzw. bereitgestellt wurden. Am 12.03.2021 fand das gemeinsame Auftaktgespräch im Rathaus in Burg Stargard statt. Im weiteren Verlauf ergänzten Telefonate und Schriftverkehr die Beantwortung von Detailfragen. Im Anschluss wurden die relevanten Daten durch die Verwaltung an das IPM übersandt. Am IPM wurden die Daten aufbereitet, zusammengeführt und die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Alternativen berechnet. Das finale Gutachten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde der Stadt Burg Stargard am 12.05.2021 übersandt.

Vor der Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind einige Grundannahmen zu treffen, die grundsätzlich für alle betrachteten Alternativen gültig sein müssen:

- **Methode:** Aufgrund der hohen finanziellen Bedeutung und der langfristigen Betrachtung (26 Jahre, siehe: Betrachtungszeitraum) wird die Kapitalwertmethode zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit angewendet. Die Kapitalwertmethode ermöglicht die finanzmathematische Berücksichtigung der Geldwertentwicklung im Zeitverlauf.² Dieses Verfahren ist entsprechend des bundesweit einheitlichen Fachkonzept WiBe 5.0 (Erstellung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen) vorgesehen. Als Ergebnis der Berechnungen wird der Kapitalwert der Alternativen unter Berücksichtigung von Preissteigerungen bzw. Inflation ermittelt. Da die Kapitalwertmethode eine Finanzstromrechnung ist, werden die (realen und fiktiven) Zahlungsströme jahresgenau ermittelt und zugeordnet.
- **Betrachtungszeitraum:** Der Betrachtungszeitraum von Immobilieninvestitionen sollte immer die Planungs-, Bau- und Betriebsphase umfassen. Es wurde daher für alle Alternativen ein einheitlicher Berechnungszeitraum von 26 Jahren (Beginn 01.01.2018, Ende 31.12.2044) festgelegt. Dieser Zeitraum wurde gewählt, weil die ersten Planungen zum Vorhaben im Jahr 2018 beauftragt/begonnen wurden und ein 20-jähriger Betriebszeitraum von 2025-2044 andauern würde.
- **Basisjahr der Abzinsung (Diskontierung):** Als Basisjahr der Abzinsung wurde das Jahr 2018 festgelegt.
- **Zinssatz:** Als Diskontierungszinssatz wurde der mittelfristige Zielwert der Europäischen Zentralbank für die Inflationsrate im Europäischen Raum von 2 % angenommen. Damit

² Wesentlicher Effekt der dynamischen Kapitalwertmethode ist die Abzinsung von zukünftigen Zahlungsströmen, was zu einer Linderung der Wirkung von künftigen Auszahlungen, umgekehrt zu einer Verschlechterung der Wirkung von zukünftigen Einzahlungen führt. Durch den Vorgang der Diskontierung können sich die Ergebnisse zwischen statischen und dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen erheblich unterscheiden und mithin die Rangfolge der Alternativenwertung verändern.

kann für diese Modellrechnung von 26 Jahren mit einer realistisch erwartbaren Geldentwertung kalkuliert werden.

- **Haushaltswirksame und nicht haushaltswirksame Kosten:** In die Berechnung der Kapitalwerte werden überwiegend Kosten aufgenommen, die „neue“ Haushaltsmittel erfordern (durch das Vorhaben verursacht), aber auch bestehende, im Haushaltsplan bereits erfasste Kosten (z.B. Personalkosten). Damit wird dem Vollkostenansatz Rechnung getragen.
- **Inflation/Preissteigerung:** Die eingerechneten Preissteigerungen wurden auf Basis der Preisindizes des Deutschen Statistischen Bundesamts gesondert ermittelt, da bei diesen Kostenarten zum Teil deutliche Abweichungen von der allgemeinen Preissteigerung auftreten. Es ergeben sich folgende, von der allgemeinen Teuerungsrate abweichende Preissteigerungen, wobei die Indizes entsprechend dem Vorsichtsprinzip auf einen Viertel-Prozentpunkt aufgerundet wurden.³

Personalkosten Öffentlicher Dienst	= 2,50 %
Baupreise/Instandhaltung	= 3,55 %
Betriebskosten (Durchschnitt)	= 2,50 %
Instandsetzungskosten	= 1,00 %

- **Finanzierung:** Der Finanzierungsbedarf des Bauvorhabens (beide Alternativen) wurde auf der Grundlage eines langfristigen Tilgungsdarlehens berechnet. Einheitliches Tilgungsende soll der 31.12.2044 sein. Bei der Berechnung des Darlehens wurde ein konstanter Sollzins in Höhe von 0,5 % verwendet.⁴
- **Risiken:** Für beide Handlungsalternativen wurden die Berechnungen des Architekturbüros Bernhardt + Bergemann und Beckmann Partner mbB aus Neubrandenburg herangezogen. Diese Berechnungen weisen kein grundsätzliches Risiko in den Baukosten aus.
- **Planungsstand:** Das vorliegende Wirtschaftlichkeitsgutachten beruht auf dem Datenstand vom 05.05.2021.

³ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html (Abruf am 03.06.2019)

⁴ vgl. Angaben zu Fremdkapital unter Pkt. 3.1.2.1

3 Eingangsdaten für die Berechnung

3.1 Herleitung der Auszahlungen und Einzahlungen

3.1.1 Investitionsauszahlungen

3.1.1.1 Personal- und Honorarkosten

Für die Alternativen 1 und 2 fallen gleichermaßen Personalkosten durch die Beteiligung eines Mitarbeiters der Verwaltung an. Die Personalkosten der Verwaltung wurden auf Basis der Entgeltgruppe des betreffenden Mitarbeiters hergeleitet.

In der Planungsphase von 2018 bis 2021 fallen Personalkosten in Höhe von 12.211,07 € an. (5% Stellenanteil von EG 9a/Jahr). In der Bauphase von 2022-2024 fallen Personalkosten in Höhe von 79.865,87 € an (40% Stellenanteil von EG 9a zur Bauüberwachung/-begleitung).

Zudem sind Kosten für die Wirtschaftlichkeitsberatung in Höhe von 10.739,75 € entstanden.

3.1.1.2 Baukosten

Für die beiden Alternativen wurden gemäß der Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung des Architekturbüros Bernhardt + Bergemann und Beckmann Partner mbB, folgende Baukosten für die Handlungsalternativen angesetzt:

Kostenschätzung gemäß DIN 276 (KG 100 – 700)	A1 (Mühlenvilla)	A2 (Bürgerhaus)
Grundstück allgemein (KG 100)	-	-
Kostenschätzung für Herrichten und Erschließen (KG 200)	11.037,40 €	32.523,00 €
Kostenschätzung für die Baukonstruktion (KG 300)	2.527.475,00 €	2.717.871,74 €
Kostenschätzung für technische Anlagen (KG 400)	712.075,00 €	683.546,00 €
Kostenschätzung für Außenanlagen (KG 500)	64.890,00 €	267.625,00 €
Kostenschätzung für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)	6.000,00 €	6.000,00 €
Baunebenkosten (KG 700)	503.084,90 €	884.090,40 €
Summe Baukosten brutto	3.824.562,30 €	4.591.656,14 €

Tabelle 3 - Übersicht Baukostenschätzung für alle Alternativen

Zudem wurde die Kostenschätzung der Handlungsalternative 1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude) seitens des IPM um die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 500 (Außenanlagen) und 700 (Baunebenkosten) erweitert.⁵

⁵ Die Kosten der KG 200, 500 und 700 basieren auf statistischen Baukostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI); BKI Baukosten Gebäude Neubau – Verwaltungsgebäude (BKI Kostenplaner Statistik)

3.1.1.3 Sonstige Baukosten

Neben den aufgeführten Baukosten für das Gebäude sind für beide Alternativen teilweise unterschiedliche sonstige Kosten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben festgestellt worden.

In der Alternative 1 (Sanierung / Erweiterung des Bestandsgebäudes) muss während der ungefähr dreijährigen Bauphase ein temporäres Containerrathaus errichtet werden. Die Kosten für die Containerlösung betragen inklusive Montage- und Demontage 259.120,23 € (Stand: 2021).

3.1.2 Investitionseinzahlungen

3.1.2.1 Fördermittel und Fremdkapital

Die Finanzierung der Baukosten von Handlungsalternative 2 (Neubau Bürgerhaus) erfolgt über eine Mischfinanzierung. Derzeit stehen der Stadt Burg Stargard Fördermittel aus dem Städtebaufördermittelprogramm in Höhe von 2.409.467,33 € in Aussicht. Die verbleibenden Maßnahmekosten in Höhe von 2.196.796,38 € werden anteilig durch Haushaltsmittel (1.204.734,67 €) und zusätzliches Fremdkapital (977.454 €) finanziert werden.

Die Finanzierung der Baukosten (3.824.562,30 €) von Handlungsalternative 1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude) erfolgen ebenfalls anteilig aus Haushaltsmitteln (1.204.734,67 €) und Fremdkapital (2.878947,86 €).

Die Konditionen für Fremdkapital wurden bereits unter Pkt. 2.4 (Finanzierung) beschrieben und die konkreten Zinsaufwendungen werden unter 3.1.3.2 näher erläutert.

3.1.2.2 Verkaufserlöse

In beiden Alternativen entstehen Verkaufserlöse durch die Veräußerung der jeweils nicht benötigten Immobilien. Bei Alternative 1 (Sanierung / Erweiterung des Bestandsgebäudes) liegt der geschätzte Verkaufserlös der beiden Grundstücke in der Marktstraße bei 30.000,00 €. In Alternative 2 (Neubau Bürgerhaus) liegt der geschätzte Verkaufserlös der Mühlenvilla bei 500.000,00 €.

3.1.3 Folgekosten

3.1.3.1 Laufende Personalkosten der Verwaltung (eigenes Personal)

Für beide Alternativen wird mit einem laufenden Personalaufwand für die Verwaltung der Liegenschaft gerechnet. Es wird ein jährlicher Aufwand i.H.v. 6.820,49 € angenommen (1 Mitarbeiter, 160h p.a.). Bei einer angenommenen Steigerung der Personalkosten des öffentlichen Dienstes von 2,5% jährlich ergibt sich im Betrachtungszeitraum für beide Alternativen (2025-2044) ein Gesamtbetrag in Höhe von 174.227,08 €.

3.1.3.2 Kapitalkosten – Zinsaufwendungen für Fremdkapital

Für die Bereitstellung von Fremdkapital i.H.v. 2.878.947 € für die Sanierung und Erweiterung des Rathauses (Handlungsalternative A1) wurden im Betrachtungszeitraum neben der Tilgungsleistung insgesamt Zinsaufwendungen (20 Jahre Laufzeit, 0,5% effektiver Jahreszinssatz) i.H.v. 151.144,71 € berücksichtigt.

Für die Bereitstellung von Fremdkapital i.H.v. 977.454 € für den Neubau des Bürgerhauses (Handlungsalternative A2) wurden im Betrachtungszeitraum neben der Tilgungsleistung insgesamt Zinsaufwendungen (20 Jahre Laufzeit, 0,5% effektiver Jahreszinssatz) i.H.v. 51.316,34 € berücksichtigt.

3.1.3.3 Objektmanagementkosten

Für beide Alternativen wurden auf Basis von durchschnittlichen Kostenkennwerten aus der Nutzung des bestehenden Rathauses jährliche Objektmanagementkosten (KG 200 der DIN 18960) i.H.v. 18.048,16 € berücksichtigt. Die zukünftigen Objektmanagementkosten inkludieren die vom Erweiterungsbau verursachten Objektmanagementkosten. Bei einer jährlichen Preissteigerung von 2,5% ergibt sich ein Betrag von 461.034,01 € im Betrachtungszeitraum (2025-2044).

3.1.3.4 Betriebskosten

Für die Alternative 1 wurden auf Basis von durchschnittlichen Kostenkennwerten aus der Nutzung des bestehenden Rathauses jährliche Betriebskosten (KG 300 der DIN 18960) i.H.v. 26.898,92 € berücksichtigt. Die zukünftigen Betriebskosten berücksichtigen die vom Erweiterungsbau verursachten Betriebskosten. Bei einer jährlichen Preissteigerung von 2,5% ergibt sich ein Betrag von insgesamt 685.051,56 € im Betrachtungszeitraum (2025-2044).

Für die Alternative 2 wurden auf Basis von durchschnittlichen Kostenkennwerten aus der Nutzung des bestehenden Rathauses jährliche Betriebskosten (KG 300 der DIN 18960) i.H.v. 24.527,00 € berücksichtigt. Die zukünftigen Betriebskosten berücksichtigen die vom Erweiterungsbau verursachten Betriebskosten. Bei einer jährlichen Preissteigerung von 2,5% ergibt sich ein Betrag von insgesamt 626.533,82 € im Betrachtungszeitraum (2025-2044).

3.1.3.5 Instandhaltungskosten

Für die Alternative 1 wurden auf Basis von statistischen Kostenkennwerten für die Nutzung von Gebäuden jährliche Instandhaltungskosten (KG 400 der DIN 18960) i.H.v. 20.177,68 € berücksichtigt.⁶ Bei einer jährlichen Preissteigerung von 1,0 % ergibt sich ein Betrag von insgesamt 443.812,01 € im Betrachtungszeitraum (2025-2044).

Für die Alternative 2 wurden auf Basis von statistischen Kostenkennwerten für die Nutzung von Gebäuden jährliche Instandhaltungskosten (KG 400 der DIN 18960) i.H.v. 18.398,43 €

⁶ vgl. BKI Nutzungskosten Gebäude (2020/2021), Rathäuser und Stadtteilrathäuser, S.54, KG 400 mit 12,39 €/m²/Jahr

berücksichtigt.⁷ Bei einer jährlichen Preissteigerung von 1,0 % ergibt sich ein Betrag von insgesamt 389.307,66 € im Betrachtungszeitraum (2025-2044).

3.1.4 Restbuchwert

Für den Vergleich der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Handlungsalternativen wird am Ende des Betrachtungszeitraums der noch vorhandene Restbuchwert des Investitionsobjekts im letzten Jahr als fiktive Einzahlung angesetzt.

Für die Alternative 1 (Sanierung und Erweiterung Bestandsgebäude) gilt folgende Berechnung:

Der Restbuchwert des unsanierten Rathauses beträgt zum 31.12.2024: 61.979,35 € (Inbetriebnahme 1962; Restnutzungsdauer: 17 Jahre)⁸. Der Wert der am Rathausgebäude durchgeführten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen beträgt 2.651.533,61 €. Aufgrund der umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist von einer verlängerten Nutzung des Rathausgebäudes auszugehen. Die Restnutzungsdauer (RND) des Rathauses wird gemäß § 185 Abs. 4 Bewertungsgesetz (BewG)⁹ aufgrund eines erreichten Punktwertes > 11 um 40 Jahre verlängert und führt damit zu einer neuen Restnutzungsdauer von 57 Jahren. Demnach beträgt der Buchwert des sanierten Bestandsgebäudes Zeitpunkt der Inbetriebnahme (01.01.2025): 2.709.867,11 €. Der Buchwert des Erweiterungsbaus beträgt zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme (01.01.2025): 1.173.028,69 €. - resultierender Restbuchwert (31.12.2044): 2.701.012,45 €

Für die Alternative 2 (Neubau Bürgerhaus) gilt folgende Berechnung:

Der Buchwert des Neubaus beträgt zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme (01.01.2025): 4.591.656,14 € (Restnutzungsdauer: 80 Jahre) - resultierender Restbuchwert (31.12.2044): 3.501.137,81 €. Die erhaltenen Einzahlungen aus Fördermitteln wurden analog dazu als Sonderposten aufgelöst. Daraus resultiert ein saldierter Restbuchwert (31.12.2044): in Höhe von 1.614.159,52 €.

Im folgenden Abschnitt werden die zuvor angesetzten Kosten/Auszahlungen und Erlöse/Einzahlungen zusammengefasst dargestellt und die Berechnung der finanziellen Wirtschaftlichkeit vorgenommen.

⁷ vgl. BKI Nutzungskosten Gebäude (2020/2021), Rathäuser und Stadtteilrathäuser, S.54, KG 400 mit 12,39 €/m²/Jahr

⁸ vgl. Landeseinheitliche Abschreibungstabelle M-V (Gebäude und Bauten massiv und teilmassiv, Nutzungsdauer: 80 Jahre)

⁹ vgl. ErbStR R B 185.3 (Zu § 185 BewG)

4 Berechnung der Wirtschaftlichkeit (monetäre Betrachtung)

4.1 Gesamtauszahlungen und Gesamteinzahlungen (nicht abgezinst, statisch betrachtet)

Folgende Einzahlungen und Auszahlungen wurden in die Ermittlung des Kapitalwertes der jeweiligen Alternativen einbezogen:

	A1 - Sanierung + Erweiterung Bestandsgebäude	A2 - Sanierung + Neubau Bürgerhaus
Vorplanung (2018 - 2021)		
Personal- und Honorarkosten	22.950,82 €	22.950,82 €
Summe Auszahlungen Vorplanungsphase	22.950,82 €	22.950,82 €
Bauphase (2022 - 2024)		
anteilige Personalkosten (Verwaltung)	79.865,87 €	79.865,87 €
Bau-, Sanierungs- und Nebenkostenkosten	3.824.562,30 €	4.591.656,14 €
Kosten für Interimslösung (Container)	259.120,23 €	
Summe Auszahlungen Bauphase	4.163.548,40 €	4.671.522,01 €
Verkaufserlös Bestandsgebäude	30.000,00 €	500.000,00 €
Kreditmittel	2.878.947,86 €	977.454,00 €
Städtebaufördermittel		2.409.467,33 €
Summe Einzahlungen Bauphase	2.908.947,86 €	3.886.921,33 €
Betriebsphase (2025 - 2044)		
Liegenschaftsverwaltung	174.227,08 €	174.227,08 €
KG 100 Finanzierungskosten	3.030.091,71 €	1.028.770,34 €
KG 200 Objektmanagementkosten	461.034,01 €	461.034,01 €
KG 300 Betriebskosten	685.051,56 €	626.533,82 €
KG 400 Instandsetzungskosten	443.812,01 €	389.307,66 €
Summe Auszahlungen Betriebsphase	4.794.216,37 €	2.679.872,91 €
Restbuchwert	2.701.012,45 €	1.663.918,97 €
Summe Einzahlungen Betriebsphase	2.701.012,45 €	1.614.159,52 €
Summen Einzahlungen	6.555.574,75 €	5.468.452,85 €
Summen Auszahlungen	9.975.975,37 €	7.271.320,72 €
Saldo	-3.420.400,62 €	-1.802.867,87 €

Tabelle 4 - Übersicht summierte Einzahlungen und Auszahlungen

4.2 Gesamtauszahlungen und Gesamteinzahlungen (abgezinst, dynamisch betrachtet)

Die vorangegangenen Einzahlungs- und Auszahlungspositionen wurden nach der Erfassung entsprechend den dynamischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungsmethoden auf das Jahr 2018 auf- bzw. abgezinst und der Kapitalwert der Alternativen ermittelt. Diese Vorgehensweise dient der Berücksichtigung der zukünftigen Geldwertentwicklung und ist die gesetzlich vorgeschriebene Methode zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit.¹⁰ Die Berechnung hat folgende Kapitalwerte ergeben:

Der Kapitalwert der **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung des Bestandsgebäudes)** beträgt:

-2.955.409,34 €

Der Kapitalwert der **Handlungsalternative A2 (Sanierung / Neubau des Bürgerhauses)** beträgt:

-1.639.948,79 €

Im Vergleich der Kapitalwerte der beiden Alternativen erzielt die Alternative 1 mit einem Kapitalwert von **-2.955.409,34 €** ein negativeres Ergebnis als die Alternative 2 mit einem Kapitalwert von **-1.639.948,79 €**.

¹⁰ vgl. Kapitel 2.4; Unterpunkt Methode

5 Ermittlung der qualitativen Wirtschaftlichkeit (Nutzwert)

Da Wirtschaftlichkeit in diesem Fall mehr als die rein finanziellen Aspekte erfasst, wurde eine Nutzwertanalyse durchgeführt um die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Handlungsalternativen umfassend zu ermitteln. Hierzu wurden zunächst die qualitativen Kriterien der Analyse bestimmt (Kap. 5.1). Hierauf folgend wurden die Kriterien gewichtet (Kap. 5.2) und bewertet (Kap. 5.3). Nachdem die Bewertungskriterien mit den beteiligten Akteuren der Stadt Burg Stargard abgestimmt wurden, fand am 29.04.2021 im Rathaus der Stadt ein gemeinsamer Termin zur Durchführung der Nutzwertanalyse statt. Der Bewerterkreis setzte sich ausfolgenden acht Bewertenden zusammen:

- Herr Lorenz Bürgermeister Burg Stargard
- Herr Jünger Amtsvorsteher Stargarder Land
- Herr Rose Stadtvertretervorsteher Burg Stargard
- Herr Menzel Stadtvertreter Burg Stargard
- Frau Sievert Stadtvertreterin Burg Stargard
- Herr Walter Personalrat Burg Stargard
- Fr. Linscheidt Leiterin Finanzen
- Fr. Franke Amtsleiterin Hauptamt

5.1 Auswahl der Kriterien

In Abstimmung mit der Stadt Burg Stargard wurden folgende Kriterien bestimmt, mittels derer die nicht monetären Aspekte der Wirtschaftlichkeit erfasst werden sollen. Einige der gebäudespezifischen Kriterien und die hier folgenden Beschreibungen sind aus dem Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ für zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) im Jahr 2019 entnommen. Die nutzerspezifischen Kriterien wurden auf Grund der besonderen Relevanz zusätzlich eingefügt. Die folgende Beschreibung der gebäudespezifischen Kriterien wurde zum Teil aus dem Leitfaden entnommen und wenn nötig auf den hier vorliegenden Sachverhalt angepasst:

➤ Funktionalität des Gebäudes

Das Oberkriterium Funktionalität des Gebäudes ist Bestandteil der gebäudespezifischen Kriterien und bewertet das Gebäude hinsichtlich folgender Aspekte: aufgabenspezifische Arbeitsplätze, Anpassungsfähigkeit / Weiterentwicklungsmöglichkeiten und Barrierefreiheit.

Aufgabenspezifische Arbeitsplätze

Die aufgabenspezifische Gestaltung des Arbeitsplatzes bezieht sich auf die räumlichen Grundvoraussetzungen, die gegeben sein müssen, damit die Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter die ihnen übertragenen Aufgaben adäquat lösen können. Die Arbeitsplätze der Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter sollten idealerweise entsprechend den stellenbezogenen Tätigkeiten gestaltet sein.

Damit zwischen den unterschiedlichen Arbeitsplätzen differenziert werden kann, werden im Folgenden vier bestimmte Arbeitsplatz-Typen definiert. Den ersten Arbeitsplatztyp bildet die stille Vorgangsbearbeitung, in diesem Fall stehen die Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter bei der Vorgangsbearbeitung nicht im unmittelbaren Kontakt mit den Bürgerinnen und Bürgern. Die Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter benötigen daher keine zusätzliche Arbeitsplatzgestaltung, die eine Interaktion mit den Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen würde.

Der Arbeitsplatztyp der überwiegend stillen Vorgangsbearbeitung ist dadurch gekennzeichnet, dass bei diesem Typus nur in bestimmten Sonderfällen eine zusätzliche Arbeitsplatzgestaltung benötigt wird. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass diese speziellen Gegebenheiten bei der Gestaltung des Arbeitsplatzes entsprechend mitberücksichtigt werden.

Im Fall der Arbeitsplatztypen 3 und 4 (Vorgangsbearbeitung mit Beratung und der Vorgangsbearbeitung mit überwiegender Beratung) ist es zwingend notwendig, dass die Arbeitsplätze entsprechend der Beratungstätigkeit des Verwaltungsmitarbeiters ausgerichtet werden.

Anpassungsfähigkeit / Weiterentwicklungsmöglichkeiten

Dieses Kriterium bezieht sich zum einen auf die Flexibilität bzw. auf die Umnutzungsfähigkeit der Räumlichkeiten. Eine angemessene Anpassbarkeit ist die Fähigkeit von Gebäuden sich an ändernde Nutzerbedürfnisse und Nutzungsbedingungen innerhalb einer Nutzungsart (Flexibilität) sowie an alternative Arten der Nutzung (Umnutzung) anzugleichen. Zum anderen erfasst dieses Kriterium die zukünftigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Verwaltung in Bezug auf eine wachsende bzw. schrumpfende Verwaltung.

Barrierefreiheit

Die größtmögliche Barrierefreiheit im Innenbereich und den zugehörigen Außenflächen ist ein entscheidendes Kriterium für die Nutzbarkeit eines Gebäudes und wesentlicher Bestandteil einer zukunftsweisenden und nachhaltigen Entwicklung im Bauwesen. Ziel ist es, jedem Menschen die gesamte gebaute Umwelt ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich zu machen. Es gilt Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.

Dabei muss die Barrierefreiheit für die öffentlich genutzten Bereiche gewährleistet sein und sollte bestmöglich in allen Nutzungsbereichen umgesetzt werden.

Werden Grundsätze des barrierefreien Bauens – unabhängig davon, ob zu diesem Zeitpunkt das Gebäude von Menschen mit Behinderung genutzt wird – bereits bei der Planung von Baumaßnahmen berücksichtigt, können zusätzliche Kosten vermieden werden, die für eine später erforderliche Anpassung an die Barrierefreiheit mit aufwändigen Umbaumaßnahmen entstehen.

Barrierefreies Bauen erhöht die Attraktivität von Gebäuden grundsätzlich für alle Personengruppen, insbesondere für Menschen mit motorischen, sensorischen und kognitiven

Einschränkungen. Durch den demografischen Wandel wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung zukünftig steigen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Umsetzung von Barrierefreiheit für öffentliche Einrichtungen bildet das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (vgl. BGG 2002) und das Gesetz zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (21.12.2018) (vgl. UN-Behindertenrechtskonvention 2008).

➤ **Nachhaltigkeit des Gebäudes**

Das Oberkriterium Nachhaltigkeit des Gebäudes ist Bestandteil der gebäudespezifischen Kriterien und setzt sich aus dem Unterkriterium Primärenergiebedarf bewerten und aus dem Unterkriterium Treibhauspotenzial zusammen. Diese Kriterien stammen inhaltlich aus dem Leitfaden für nachhaltiges Bauen des BMI und sind dem entsprechend definiert.

Primärenergiebedarf bewerten

Dieses Kriterium bezieht sich auf die Ressourceninanspruchnahme des Gebäudes. Primärenergie ist die in vorkommenden Energiequellen zur Verfügung stehende Energie. Dazu zählen nicht erneuerbare Energien u. a. aus Steinkohle, Braunkohle, Erdöl, Erdgas und Uran sowie erneuerbare Energien u. a. aus Biomasse, Sonnenstrahlung, Erdwärme, Wasser- und Windkraft.¹¹ Das Kriterium Primärenergie bewerten erfasst den Bedarf an Primärenergie des Gebäudes, dadurch wird ersichtlich, inwieweit die Ressourceninanspruchnahme des Gebäudes den neusten Energiestandards entspricht.

Treibhauspotenzial

Mit diesem Kriterium werden die Wirkungen des Gebäudes auf die globale und lokale Umwelt erfasst. Das Treibhauspotenzial ist der potenzielle Beitrag eines Stoffes zur Erwärmung der bodennahen Luftschichten, d. h. zum so genannten Treibhauseffekt. Dabei wird das Treibhauspotenzial (GWP) für die Phasen der Herstellung und der Nutzung sowie der Entsorgung des Bauwerks über den angesetzten Betrachtungszeitraum erfasst.¹² Dieses Kriterium erfasst somit die ökologischen Auswirkungen der zur Untersuchung stehenden Alternativen.

¹¹ vgl. Leitfaden nachhaltiges Bauen, BMI, (2019), S. BNB_BN 1.2.1

¹² vgl. Leitfaden nachhaltiges Bauen, BMI, (2019), S. BNB_BN 1.1.1

➤ **Arbeitsbedingungen**

Das Kriterium Arbeitsbedingungen ist Bestandteil der gebäudespezifischen Kriterien und umfasst die Aspekte thermische Qualität im Sommer und Winter, akustische Qualität und visuelle Qualität.

Thermische Qualität im Sommer und Winter

Die durch Personen empfundene thermische Qualität eines Raumes oder eines Gebäudes steigert das individuelle Wohlbefinden. Ein höheres Wohlbefinden führt zu einer gesteigerten Zufriedenheit mit den Räumlichkeiten und damit auch zur höheren Leistungsfähigkeit der Gebäudenutzer. Dieses Kriterium bewertet und erfasst den winterlichen Kälteschutz und den sommerlichen Wärmeschutz der zu prüfenden Alternativen.¹³

Akustische Qualität

Die akustische Qualität eines Raumes hat großen Einfluss auf das Verstehen von Sprache, auf die Kommunikationsbedingungen und somit auf das Wohlbefinden sowie auf die Konzentrations- und die Leistungsfähigkeit der Gebäudenutzer. Eine ungenügende Raumakustik kann belastend wirken und zu gesundheitliche Beeinträchtigungen führen, da dadurch i. d. R. auch der Lärmpegel innerhalb des Raumes verstärkt wird, der wiederum die sprachliche Kommunikation beeinflusst. Dieses Kriterium bewertet somit die Akustik bzw. den Schallschutz des Gebäudes.¹⁴

Visuelle Qualität

Die visuelle Qualität ist die Sicherstellung einer ausreichenden und störungsfreien Versorgung mit Tages- und Kunstlicht in allen ständig genutzten Innenräumen. Visuelle Qualität bildet die Grundlage für allgemeines Wohlbefinden und effizientes und leistungsförderndes Arbeiten. Natürliches Licht wirkt sich positiv auf die psychische und physische Gesundheit des Menschen aus. Darüber hinaus bildet eine gute Tageslichtnutzung ein hohes Energieeinsparpotential für künstliche Beleuchtung und Kühlung.¹⁵

➤ **Städtebauliche Würdigung**

Das Kriterium städtebauliche Würdigung setzt sich aus gestalterischen und baukulturellen Aspekten zusammen. Zum Kriterium der Gestaltung gehört der Aspekt der Angemessenheit des Gebäudes (Konstruktion, Maßstäblichkeit, Einbindung sowie die Beständigkeit / Zeitlosigkeit des Gebäudes). Des Weiteren wird mittels der baukulturellen Qualität die Städtebauliche Einbindung sowie die Proportion / Komposition des Gebäudes bewertet.

13 vgl. Leitfaden nachhaltiges Bauen, BMI, (2019), S. BNB_BN 3.1.1

14 vgl. Leitfaden nachhaltiges Bauen, BMI, (2019), S. BNB_BN 3.1.4

15 vgl. Leitfaden nachhaltiges Bauen, BMI, (2019), S. BNB_BN 3.1.5

➤ **Wirkungen auf Bürgerinnen und Bürger**

Das Kriterium Wirkungen auf Bürgerinnen und Bürger ist Bestandteil der nutzerspezifischen Kriterien und umfasst folgende Aspekte:

- Besucherfreundlichkeit-
- Barrierefreiheit / Sicherheit
- Aufenthaltsqualität während des Besuchs
- Beitrag zur stärkeren Identifikation mit der Stadt

Mit diesem Kriterium werden die baulichen Gegebenheiten des Gebäudes bezüglich des Empfangsbereichs, Sitzmöglichkeiten, Übersichtlichkeit, Informationsbereitstellung, Parkraumsituation sowie der Außengestaltung erfasst. Durch die Berücksichtigung dieser Aspekte ist es möglich, eine positive Willkommensatmosphäre für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Infolgedessen kann die Kundenzufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger gegenüber der Verwaltung verbessert werden.

➤ **Wirkungen auf Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter**

Das Kriterium Wirkungen auf Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter ist Bestandteil der nutzerspezifischen Kriterien und erfasst folgende Aspekte:

- Arbeitsplatzergonomie /Arbeitsatmosphäre
- Identifikation mit der Aufgabe/dem Arbeitgeber
- Erreichbarkeit - Parkmöglichkeiten
- Umfeld

Die Arbeitsplatzattraktivität wird maßgeblich von bestimmten Empfindungen der Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter in Hinsicht auf qualitative Aspekte wie beispielsweise Arbeitsplatzergonomie, Arbeitsatmosphäre und Identifikation mit der Aufgabe/dem Arbeitgeber beeinflusst. Ein attraktiver Arbeitsplatz bzw. attraktive Arbeitsbedingungen bilden eine der Grundvoraussetzungen für eine nachhaltige Bindung der Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter an die Gemeinde. Des Weiteren erhöht sich dadurch die Wahrscheinlichkeit zukünftig neue Mitarbeiter für die Verwaltung zu akquirieren.

➤ **Wirkungen auf Stadt-, Gemeinde- und Amtsvertreter**

Das Kriterium Wirkungen auf Stadt-, Gemeinde- und Amtsvertreter ist Bestandteil der nutzerspezifischen Kriterien und erfasst folgende Aspekte:

- Verfügbarkeit und ausreichende Größe von Sitzungsmöglichkeiten (Saal, Besprechungsräume)
- angemessene Infrastruktur für die Arbeit der Fraktionen (Räume, Sitzungsdienst etc.)
- weiterführende Nutzung der Räumlichkeiten für andere öffentliche Nutzungen (z.B. Vereine oder Initiativen)

5.2 Gewichtung der Kriterien

Es wurde festgelegt, dass die nutzenspezifischen- und die gebäudespezifischen Kriterien im gleichen Maße gewichtet werden. Insgesamt ergibt sich folgende Gewichtung:

Nr.	Bewertungskriterium	Gewichtung
1.	Gebäudespezifische Kriterien	50%
1.1	Funktionalität des Gebäudes	12,5%
1.2	Nachhaltigkeit des Gebäudes	10,0%
1.3	Arbeitsbedingungen	12,5%
1.4	Städtebauliche Würdigung	15,0%
2.	Nutzerspezifische Kriterien	50%
2.1	Wirkungen auf Bürgerinnen und Bürger	20%
2.2	Wirkungen auf Verwaltungsmitarbeiter	15%
2.3	Wirkungen auf Stadt-, Gemeinde- und Amtsvertreter	15%
Summen		100%

Tabelle 5: Gewichtung der Bewertungskriterien für die Nutzwertanalyse

Im Folgenden wurden die Kriterien einzeln für jede Alternative bewertet und der Nutzwert der Alternativen ermittelt und interpretiert.

5.3 Bewertung der Kriterien / Ermittlung des Nutzwertes

Die Bewertung der Kriterien wurde durch den zuvor im Kapitel 5 vorgestellten Bewerterkreis durchgeführt. Die Bewertung erfolgte entsprechend des WiBe-Fachkonzepts 5.0 mit einer Punktvergabe auf einer Skala von 0-10, wobei 10 die bestmögliche Bewertung und 0 die schlechtmöglichste Bewertung darstellt. Zudem wurden die Skalen der Bewertungsmaßstäbe der Kriterien unterschiedlich verbal beschrieben. Die verschiedenen Bewertungsskalen sind im Anhang dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinterlegt.

Entsprechend der Gewichtung in Kapitel 5.2 und der Bewertungen in Kapitel 5.3 wurden die Nutzwerte der Alternativen anhand der in Kapitel 5.1 ausgewählten Kriterien ermittelt. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Bewertungskriterium	Alternative I	Alternative II
1.	Gebäudespezifische Kriterien	1,64	4,35
1.1	Funktionalität des Gebäudes	0,48	1,19
1.2	Nachhaltigkeit des Gebäudes	0,41	0,75
1.3	Arbeitsbedingungen	0,42	0,97
1.4	Städtebauliche Würdigung	0,32	1,44
2.	Nutzerspezifische Kriterien	2,25	4,35
2.1	Wirkungen auf Bürgerinnen und Bürger	0,83	1,88
2.2	Wirkungen auf Verwaltungsmitarbeiter	0,73	1,13
2.3	Wirkungen auf Stadt-, Gemeinde- und Amtsvertreter	0,69	1,35
Summen		3,89	8,70

Tabelle 6: Bewertung der Kriterien der einzelnen Alternativen

Die Nutzwertbetrachtung der Alternativen zeigt, dass Alternative 2 auf einer Skala von 0-10 mit 8,70 Punkten den höheren und somit höheren Nutzwert aufweist. Es folgt mit einem deutlichen Abstand von 4,81 Punkten die Alternative 1 mit einem Nutzwert von 3,89 Punkten.

6 Fazit

Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens bestimmt sich aus dem Verhältnis von Kosten zu Nutzen. Übersteigen die erzielten Erlöse als finanzieller und/oder der qualitative Nutzen die verursachten Kosten einer Handlungsalternative, weist sie eine absolute Wirtschaftlichkeit auf. In dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weisen die Berechnungsergebnisse der Kapitalwerte der beiden Alternativen unterschiedliche Kapitalwerte auf.

Der Vergleich der erzielten Kapitalwerte zeigt, dass die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** einen weniger negativen Kapitalwert von **-1.639.948,79 €** aufweist und damit eine vergleichsweise bessere monetäre Wirtschaftlichkeit besitzt. Die im Vergleich der beiden Alternativen, unwirtschaftlichere **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude)** weist einen negativen Kapitalwert in Höhe von **-2.955.409,34 €** auf.

Somit ist die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** die **kostenwirtschaftlichere** Handlungsalternative.

Bezogen auf die qualitative Wirtschaftlichkeit weist die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** mit **8,7** ebenfalls einen höheren und damit positiveren Nutzwert als die **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude)** mit **3,89** aus.

Die Kosten-Nutzen-Analyse, als Zusammenführung der qualitativen und finanziellen Wirtschaftlichkeit ergibt bei der **Handlungsalternative A1 (Sanierung / Erweiterung Bestandsgebäude)** einen Kapitalwert je Nutzwertpunkt von -759.745,33 €. Bei der **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** ergibt die Kosten-Nutzen-Analyse einen Kapitalwert je Nutzwertpunkt von -188.499,86 €.

Somit ist die **Handlungsalternative A2 (Neubau Bürgerhaus)** bei der Gegenüberstellung der Kosten und des qualitativen Nutzens die **insgesamt wirtschaftlichere Handlungsalternative**.

	Alternative 1 Sanierung + Erweiterung Mühlenvilla	Alternative 2 Neubau Bürgerhaus
Kapitalwert (haushaltswirksam)	-4.333.269,02 €	-2.410.214,76 €
Kapitalwert (nicht-haushaltswirksam)	1.377.859,67 €	770.265,97 €
Kapitalwert	-2.955.409,34 €	-1.639.948,79 €
Differenz (absolut)		-1.315.460,55 €
Differenz (prozentual)		55,49%

Nutzwertpunkte	3,89	8,70
Kosten-Nutzen Analyse	-759.745,33 €	-188.499,86 €

Internetquellen

Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik - GemHVO-Doppik vom 25. Februar 2008,
<https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-DoppikGemHVMVrahmen>
(Abruf am 05.04.2021)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - KV M-V vom 13. Juli 2011,
<https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-KVMV2011rahmen>
(Abruf am 05.04.2021)

Leitfaden Nachhaltiges Bauen –Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat – vom Januar 2019,
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.html>
(Abruf am 08.02.2021)

Bewertungsgesetz - BewG vom 12. Dezember 2019,
<https://dejure.org/gesetze/BewG>
(Abruf 04.03.2021)

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Übersicht Berechnungsergebnisse	4
Tabelle 2: Raumprogramm Rathausneubau	10
Tabelle 4 - Übersicht Baukostenschätzung für alle Alternativen	14
Tabelle 4 - Übersicht summierte Einzahlungen und Auszahlungen	18
Tabelle 5: Gewichtung der Bewertungskriterien für die Nutzwertanalyse	25
Tabelle 6: Bewertung der Kriterien der einzelnen Alternativen	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Standort des Rathauses © OpenStreetMap-.....	6
--	---