

**Neu- und Umbaumaßnahme
Gebäudeensemble an der Dr.-Niermann-Straße
neuer Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Einbeziehung ALLER Kosten**

Vergleich: Neubau einer Ludgerischule ./ Beschlossener Neu- und Umbau am vorhandenen Schulstandort

Stand: März 2021

Prämissen:

1. Bei der Ermittlung der Kosten für einen Neubau wird die Gesamtfläche zugrunde gelegt, die der Ludgeri-Schule künftig zur Verfügung steht. Hinzu kommen die Flächen für eine neue Mensa.
2. Als Kosten pro m² Nutzfläche bei einem Neubau werden die Referenzwerte aus dem geplanten Neubau der Gerberschule herangezogen. Allerdings wurde für die Baukosten nur ein Invest von 8 Mio. € angenommen, weil dieser Betrag Grundlage bei den Überlegungen im Arbeitskreis. **Tatsächlich ist eher mit einem Invest von 10 Mio € bis 12 Mio. € zu rechnen.**
3. Als Grundstückskosten wird bei den Neubauvarianten ein Platzhalter mit 100.000 € angesetzt, da keine geeignete Fläche im Stadteigentum vorhanden ist, aber auch nicht konkret ermittelt werden kann, welche Kosten hierfür anzusetzen wären. **Realistisch wären bei einem Platzbedarf von rd. 1 ha eher 500.000 € bis zu 1 Mio. €.**
4. Bei der Neubauvariante wird einmal berechnet, wie sich die Kosten darstellen, wenn der vorhandene und jetzt für die Ludgeri-Schule vorgesehene Trakt an der Dr.-Niermann-Straße weitergenutzt wird oder wenn der hintere Teil des Hauses Nr. 8 abgerissen wird. Als Abrisskosten und Kosten für den Gebäudeabschluss und die Neugestaltung der Fläche werden 100.000 € angenommen.
4. Die Kosten für die Neu- und Umbaumaßnahme an der Dr.-Niermann-Straße sind der aktuellen Kostenübersicht einschl. der mittelfristigen Sanierungskosten entnommen. Der Betrag von 2,86 Mio. € wurde auf 3 Mio. € aufgefunden, um künftige Preissteigerungen mit abzudecken.
5. Bei den Sanierungskosten werden alle Kosten herangezogen, auch wenn diese über kurz oder lang ohnehin für die Realschule angefallen wären. Nur die Kosten, die in keinem Zusammenhang mit der beschlossenen Um- und Umbaumaßnahme stehen, bleiben außen vor.
6. Der Zuschuss aus der Kreisschulbaukasse bezieht sich auf die für die Ludgeri-Schule zusätzlich erforderlichen Räume gegenüber dem Standort an der Barßeler Straße. Insofern dürfte der Zuschuss auch bei einem Neubau deutlich unter einem Drittel liegen. Angenommen werden hier 25 % (frei gewählt).
6. Bei den Bewirtschaftungskosten werden als künftige zusätzliche Kosten die aktuellen Kosten der Realschule (Haus Nr. 8) angenommen; da es sich um neue Bausubstanz handelt, allerdings nur zu 90 %. Bei den Neubauvarianten verbleiben die Kosten für den Gebäudeteil an der Dr.-Niermann-Straße, der künftig von der Ludgeri-Schule genutzt werden, allerdings mit einem Abschlag von 10 %, bei einem Abriss wird von einer Halbierung der Kosten ausgegangen. Bei einem Umbau wird von einer intensiveren Nutzung ausgegangen, mithin ein Zuwachs bei den
7. Die Abschreibungen werden mit einer Abschreibungsfrist von 50 Jahren ermittelt aus den zu aktivierenden Kosten (Investitionen). Die für die Gebäude an der Dr.-Niermann-Straße ohnehin anfallenden AfA bleiben unberücksichtigt.
8. Die jährlichen Zinsen werden bei einer Laufzeit der Darlehen von 30 Jahren berechnet mit einem Zinssatz von 1 %, und zwar wird der Durchschnittsbetrag pA angenommen.
9. Es wurde auch eine Vergleichsberechnung mit der Berücksichtigung des Einbaus von Lüftungsanlagen aufgenommen (mittlere Kostenvariante).

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ohne
Einbau von Lüftungsanlagen

Bau einer neuen Grundschule
als Ersatz für die jetzige Ludgeri-
Schule und Weiternutzung aller
schon vorhandene Räume an
der Dr.-Niermann-Straße

Bau einer neuen Grundschule
als Ersatz für die jetzige Ludgeri-
Schule und Abriss eines Teils
des Alt-Gebäudes Haus Nr. 8
Dr.-N.Str.

beschlossene Neu- und
Umbaumaßnahme an der Dr.-
Niermann-Straße

Investition und Sanierung

Baukosten				4.900.000 €
Grundschulneubau Fläche	4.000 m ²			
Mensanbau nur für Grundsch.	300 m ²			
Gesamtfläche	4.300 m ²			
Kosten pro m ² - Gesamtkosten	2.200 €	10.000.000 €	10.000.000 €	
angenommene Summe aus Arbeitskreis		8.000.000 €	8.000.000 €	
abzüglich Zuschuss Kreisschulbaukasse	-	2.000.000 € -	2.000.000 € -	1.470.000 €
Sanierungskosten		2.000.000 €	1.500.000 €	3.000.000 €
Grundstückskosten		100.000 €	100.000 €	
Abrisskosten für Teil Haus Nr. 8 bzw. Ludgeri-Schule Altrakt			100.000 €	
Anmietung Klassencontainer (10 Container für 2 Jahre)				
Gesamtkosten		8.100.000 €	7.700.000 €	6.430.000 €
bei Invest 10 Mio. € für Neubau		9.600.000 €	9.200.000 €	
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			4,94%	16,49%

Folgekosten

jährliche Bewirtschaftungskosten

aktuell Realschule Haus Nr. 8	161.000 €			
bei Neubau Ludgeri-Sch. 90 % wg. neuer Bausubstanz, aber neue Mensa ist zu berücksichtigen		152.950 €	152.950 €	
bei Neubau Minderkosten auf Realschultrakt, der für Ludgeri-Schule vorgesehen war	-	16.100 € -	80.500 €	
bei Neubau bei Ludgeri-Schule Mehrkosten				
zusätzliche Bewirtschaftungskosten insges.		136.850 €	72.450 €	- €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			47,06%	100,00%

Finanzierungskosten

Zinsaufwand über 50 Jahre pP		42.600 €	40.500 €	33.800 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			4,93%	16,54%

Abschreibungen

jährliche Abschreibungen bei 50 Jahre Nutzungsdauer				
bei Neubau auf Netto-Invest	8.000.000 €	160.000 €	160.000 €	
bei Neu- und Umbau ohne Sanierung	4.900.000 €			98.000 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante				38,75%

jährliche zusätzliche Folgekosten insgesamt		339.450 €	272.950 €	131.800 €
Jährliche Folgekosten über 30 Jahre		6.789.000 €	5.459.000 €	2.636.000 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			19,59%	61,17%

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Einbau von Lüftungsanlagen	<i>Bau einer neuen Grundschule als Ersatz für die jetzige Ludgeri-Schule und Weiternutzung aller schon vorhandene Räume an der Dr.-Niermann-Straße</i>	<i>Bau einer neuen Grundschule als Ersatz für die jetzige Ludgeri-Schule und Abriss eines Teils des Alt-Gebäudes Haus Nr. 8 Dr.-N.Str.</i>	<i>beschlossene Neu- und Umbaumaßnahme an der Dr.-Niermann-Straße</i>
Investition und Sanierung			
Baukosten			4.900.000 €
Grundschulneubau Fläche	4.000 m ²		
Mensanbau nur für Grundsch.	300 m ²		
Gesamtfläche	4.300 m ²		
Kosten pro m ² - Gesamtkosten	2.200 €	10.000.000 €	10.000.000 €
angenommene Summe aus Arbeitskreis		8.000.000 €	8.000.000 €
abzüglich Zuschuss Kreisschulbaukasse	-	2.000.000 € -	2.000.000 € -
			1.470.000 €
Sanierungskosten		2.000.000 €	1.500.000 €
			3.000.000 €
Einbau von Lüftungsanlagen		2.666.800 €	1.600.080 €
			960.048 €
Grundstückskosten		100.000 €	100.000 €
Abrisskosten für Teil Haus Nr. 8			100.000 €
Gesamtkosten		10.766.800 €	9.300.100 €
bei Invest 10 Mio. € für Neubau		12.300.000 €	10.700.000 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			13,62%
			31,36%
Folgekosten			
jährliche Bewirtschaftungskosten			
aktuell Realschule Haus Nr. 8	161.000 €		
bei Neubau Ludgeri-Sch. 90 % wg. neuer Bausubstanz, aber neue Mensa ist zu berücksichtigen		152.950 €	152.950 €
bei Neubau Minderkosten auf Realschultrakt, der für Ludgeri-Schule vorgesehen war	-	16.100 € -	80.500 €
Lüftungsanlagen		31.200 €	18.720 €
			31.200 €
zusätzliche Bewirtschaftungskosten insges.		168.050 €	91.170 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			45,75%
			81,43%
Finanzierungskosten			
Zinsaufwand über 30 Jahre bei 1% pA		56.700 €	49.000 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			13,58%
			31,39%
Abschreibungen			
jährliche Abschreibungen bei 50 Jahre Nutzungsdauer			
bei Neubau auf Netto-Invest	8.000.000 €	160.000 €	160.000 €
bei Neu- und Umbau ohne Sanierung	4.900.000 €		98.000 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			38,75%
jährliche zusätzliche Folgekosten insgesamt		384.750 €	300.170 €
jährliche Folgekosten über 30 Jahre		11.542.500 €	9.005.100 €
Kostenvorteil ggü. teuerste Variante			21,98%
			56,31%