



**Der Kreisausschuss**



HESSENS MITTE • WISSEN  
WIRTSCHAFT & KULTUR

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

An  
die Mitglieder

- des Kreistagsausschusses für  
Schule, Planen, Bauen und Sport

Fachbereich IV  
Mario Rohrmus  
Gebäude E, Raum E 207  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen  
Telefon 0641 9390-1541  
Fax 0641 9390-1540  
Mario.Rohrmus@lkgi.de  
www.lkgi.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		41-620-06/02	17. März 2014

## Standortvarianten für das Verwaltungsgebäude Bachweg 9 in Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport hat am 19.02.2013 beschlossen, dass Alternativen zur Sanierung des Glasdaches der KFZ Zulassungsstelle zu prüfen sind. Das Ergebnis der Überprüfung wurde Ihnen mit Schreiben vom 10.12.13 mitgeteilt.

In diesem Zusammenhang wurden Fragen zum Gesamt-sanierungsbedarf für den Standort Bachweg 9 und zu einem möglichen Alternativstandort im Bereich Rivers gestellt. Die Verwaltung wurde aufgefordert, einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zu erarbeiten in dem dargelegt wird, welche Kosten, bezogen auf einen Zeitraum von 15 Jahren für den aktuellen Standort im Bachweg 9 und für einen alternativen Standort an den Rivers entstehen werden.

Für den alternativen Standort Rivers wurden ein Mietmodell und ein Neubau in Eigenregie betrachtet.

### A: Betrachtung Bachweg 9

#### 1. Instandsetzungskosten Bachweg 9

Betrachtet wurde der Zeitraum von 2015 bis 2029. Diese 15 Jahre entsprechen der Restmietzeit am Standort Rivers. Derzeit liegt ein Sanierungsbedarf von rd. 500.600,- € vor. Hierbei handelt es sich um die bevorstehende Glasdachsanierung (Variante Wiederherstellung Glasdach) und die Doppelbodensanierung einschließlich funktionaler Umgestaltung der Zulassungsstelle. Als Instandsetzungskosten für die Folgejahre werden jährlich 1,2 % der Herstellungskosten, somit 60.568,19 € jährlich in der Vergleichsberechnung zugrunde gelegt.

...2

Landkreis Gießen  
Der Kreisausschuss  
Postfach 11 07 60  
35352 Gießen

Telefon 0641 9390-0  
Fax 0641 33448  
E-Mail info@lkgi.de  
Internet www.lkgi.de

Konten der Kreiskasse Gießen  
Sparkasse Gießen IBAN DE34 5135 0025 0200 5033 67  
Volksbank Mittelhessen IBAN DE74 5139 0000 0000 1068 01  
Postbank Frankfurt IBAN DE82 5001 0060 0032 8786 01



Bis zum Jahr 2019 errechnet sich somit ein baulicher Unterhaltungsaufwand von 1,41 Mio. Euro.

## **2. Betriebskosten Bachweg 9**

Die zu erwartenden Betriebskosten für die Jahre 2015 bis 2029 wurden auf Grundlage der im Jahr 2013 abgerechneten Betriebskosten mit einem angenommenen jährlichen Preissteigerungsindex im Mittel von 2,16 % hochgerechnet. Dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre. In den Betriebskosten sind neben den Energiekosten, Wartungskosten für haustechnische Anlagen, Gebäudereinigung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Abwassergebühren und Schornsteinfeger enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Versicherungen. Die Betriebskosten für 15 Jahre belaufen sich auf ca. 1,875 Mio. €.

## **B: Neubau eines Ersatzgebäudes am Standort Rivers**

### **1. Herstellungskosten Neubau**

Der erforderliche Nutzflächenbedarf wurde auf Grundlage der Festsetzung zur Vergabe von Büroräumen in der Kreisverwaltung (Dezernentenrunde vom 10.09.2007) in Abstimmung mit den Nutzern (Fachdienst Verkehr, Fachdienst Aufsichts- und Ordnungswesen) mit 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelt. Das Gebäude Bachweg 9 hat im Vergleich 1.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für einen Neubau am Standort Rivers eignen sich die freien Grundstücksflächen westlich von Gebäude C und D. Es handelt sich um zwei Parzellen mit jeweils ca. 2.300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Nach den städtebaulichen Rahmenbedingungen kann hier von einer möglichen zweigeschossigen Bauweise ausgegangen werden. Auf Grund der Zahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze, die sich nach Stellplatzsatzung der Stadt Gießen mit ca. 30 PKW-Stellplätzen ergibt (1KFZ-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und zur Realisierung der erforderlichen Geschossfläche, werden beide Grundstücke benötigt. Wobei die Zulassungsstelle westlich von Gebäude C angeordnet werden sollte. Die restlichen Büroflächen (Fachdienst Aufsichts- und Ordnungswesen) könnten in einem zweiten Baukörper westlich von Gebäude D, in einem Obergeschoss entstehen. Erdgeschossige Flächen sollten hier auf Grund des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gastronomischen Nutzungen vorbehalten werden.

Die Bauwerkskosten für einen Neubau mit 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ohne gastronomische Nutzungen oder Schilderverkaufsflächen) wurden auf Grundlage statistischer Kostenkennwerte auf Basis von Bürogebäuden mit einem mittlerem Ausbaustandard mit einem Bruttoppreis von 1.500,- €/je m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Zuschlag von 15 % für Passivhausbauweise errechnet. Die anteiligen Kosten für Verkehrs-, technische Funktions- und Konstruktionsflächen sind dabei im genannten Preis enthalten. Die Kosten für Erschließung (+1,5 %), Außenanlagen (+5 %) und Ausstattung (+3 %) sind mit den genannten prozentualen Aufschlägen auf die Bauwerkskosten vorläufig ermittelt. Einschließlich 22 % Baunebenkosten und geschätzten Grunderwerbskosten von 678.500,-€ ergeben sich Gesamtherstellungskosten von ca. 5,6 Mio. €. Wobei die Grunderwerbskosten nach aktuellen Marktpreisen geschätzt und nicht auf Grundlage eines konkreten Angebotes ermittelt wurden.

## **2. Betriebskosten Neubau**

Die zu erwartenden Betriebskosten für die Jahre 2015 bis 2029 wurden auf Grundlage der abgerechneten Betriebskosten des Bachweges 9 errechnet. Dabei wurde eine Minderung der Energiekosten auf Grund der geplanten Passivhausbauweise und unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Abnahme von Fernwärme vorgenommen. Die Betriebskosten für 15 Jahre belaufen sich auf ca. 1,382 Mio. €.

## **3. Instandhaltungskosten Neubau**

In der Vergleichsrechnung wurden die jährlichen Instandsetzungskosten mit 1,2 % der Herstellungskosten (ohne Grundstückskosten), d. h. mit jährlich 59.177,70 € bzw. für 15 Jahre mit 887.665,50 € erfasst. Zuzüglich der Investitionskosten errechnet sich ein Kostenaufwand von rd. 6,5 Mio. Euro.

## **C: Anmietung eines Ersatzgebäudes am Standort Rivers.**

### **1. Mietkosten**

Die mögliche Kaltmiete für die Anmietung von Neubaufäche am Standort Rivers wurde mit 11,50 €/m<sup>2</sup> angenommen. Bei der anzumietenden Fläche ist neben der eigentlichen Nutzfläche von 1.500 m<sup>2</sup> die erforderliche Verkehrsfläche innerhalb der Nutzungseinheiten (Flure) mit einem Anteil von ca. 15 % zu berücksichtigen, so dass ca. 1.750 m<sup>2</sup> Fläche anzumieten sind.

Es entstehen Mietkosten für 15 Jahre von insgesamt 3.752 Mio. Euro.

### **2. Betriebskosten**

Es entstehen Betriebskosten in gleicher Höhe wie bei Variante B, ca. 1,382 Mio. €.

## **D: Variantenvergleich**

Um feststellen zu können, welche der drei Varianten in einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren die wirtschaftlichste ist, wurden variantenbezogen die Betriebs-, Investitions- und baulichen Unterhaltungskosten, bzw. im Mietmodell die Mietkosten aufgelistet und summiert. In einer weiteren Spalte wurden dann die einzelnen Barwerte ermittelt, die unter Annahme eines Zinssatzes von 3 % aufzeigen, welchen Wert die zukünftigen Zahlungen in der Gegenwart besitzen.

Um den in Frage stehenden tatsächlichen Marktwert des Bachweges 9 mit einzubeziehen, wurden die beiden unterschiedlichen Betrachtungen aufgezeigt.

Die erste Barwertberechnung legt den Gebäude Restbuchwert 2013 in Höhe von 3.486.351,62 Euro zuzüglich des Grundstückswertes von 317.913,45 Euro als

möglichen Verkaufserlös zugrunde. Die zweite Berechnung geht von einem fiktiven Marktwert in Höhe von insgesamt 1.902.222,54 Euro in 2013 und 1.333.766,34 in 2029 (jeweils halber Grundstücks- und Gebäudewert) aus.

### Zusammenfassung Bachweg 9

**An Betriebs- und baulichen Unterhaltungskosten entstehen für den Bachweg 9 in den 15 Jahren insgesamt 3,283 Mio. Euro. Abgezinst errechnet sich ein Kostenaufwand bzw. ein Barwert von 2,698 Mio. Euro.**

**Dieser Betrag wird um den abgezinsten Restbuchwert des Grundstückes und des Gebäudes reduziert, wodurch sich ein Barwert von 986.138,22 Euro errechnet.**

### Zusammenfassung Neubau

**An Betriebs- und baulichen Unterhaltungskosten entstehen für den Neubau am Standort Rivers in den 15 Jahren insgesamt 7,88 Mio. Euro. Abgezinst errechnet sich ein Kostenaufwand bzw. Barwert von 7,40 Mio. Euro.**

**Dieser Betrag wird um den abgezinsten Restbuchwert des Grundstückes und des Gebäudes reduziert, wodurch sich ein Barwert von 4.533.151,14 Euro errechnet.**

**Hierbei wird aber unterstellt, dass das Objekt Bachweg 9 zum Restbuchwert (aktuell 3.486.531,62) veräußert werden kann. Gelingt dies nicht (was recht wahrscheinlich ist), müsste der dann entstehende außerordentliche Aufwand (Differenz zwischen Restbuchwert und Verkaufserlös) bei den beiden Varianten „Neubau“ (B:) und „Miete“ (C:) noch hinzugerechnet werden, denn er wird ausschließlich durch die Entscheidung für die Umsetzung einer dieser beiden Varianten verursacht.**

**Nimmt man z.B. an, dass ein Verkaufserlös für die Liegenschaft von nur 50 % des Restbuchwertes zu realisieren ist, erhöht sich der Barwert aufgrund des außerordentlichen Aufwandes auf 6.435.373,68 Euro.**

### **3. Zusammenfassung Miete**

**An Betriebs- und Mietkosten entstehen bei einer Anmietung insgesamt 5,134 Mio. Euro. Abgezinst errechnet sich ein Kostenaufwand bzw. Barwert für die gesamten 15 Jahre von 4.059 Mio. Euro.**

**Auch hierbei wird unterstellt, dass das Objekt Bachweg 9 zum aktuellen Marktwert veräußert werden kann.**

**Geht man beispielhaft auch hierbei davon aus, dass ein Verkaufserlös für die Liegenschaft von nur 50% des Restbuchwertes zu realisieren ist, erhöht sich der Barwert aufgrund des außerordentlichen Aufwandes auf 5.961.304 Euro.**

**Wie den beiden als Anlage beigefügten Barwertberechnungen zu entnehmen ist, stellt sich der weitere Betrieb des Bachweges 9 in jedem Fall als die wirtschaftlichste Lösung dar.**

Übersicht der unterschiedlichen Barwerte für einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren in Reihenfolge der Wirtschaftlichkeit:

1. Beibehaltung des Bachweges 9	986.138,22 €
2. Anmietung bei Verkauf des Bachweges zum Restbuchwert	4.059.081,61 €
3. Neubau bei Verkauf des Bachweges zum Restbuchwert	4.535.151,14 €
4. Anmietung bei Verkauf Bachweges 9 zum fiktiven Marktwert	5.961.304,15 €
5. Neubau bei Verkauf Bachweges 9 zum fiktiven Marktwert	6.435.373,68 €

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christiane Schmahl  
Hauptamtliche Kreisbeigeordnete

Anlagen

## Barwertberechnung Alternativen Verwaltungsgebäude Bachweg 9

(fiktiver Marktwert Bachweg 9 = halber Restbuchwert)

Zinssatz	3,00%
Preisindex (Betriebskosten)	2,16%
Nutzfläche in qm (Bachweg)	1.600
Nutzfläche in qm (Neubau)	1.500
Kaltmiete (je qm monatlich)	11,50
Mietsteigerung (analog Rivers alle 5 Jahre)	5,00%
Mietfläche (Nutzfläche + 15 % Flurfläche)	1.725

	Bachweg 9 (Bj. 1994)	Neubau
Grundstückswert	317.913,45	678.500,00
Restbuchwert 2013	3.486.531,62	
Marktwert 2013	1.902.222,54	
außerordentl. Aufwand bei Verkauf	1.902.222,54	
Invest gesamt (Sanierung bzw. Neubau)	500.600,00	4.931.474,85
Nutzungsdauer in Jahren	65	65
AfA	75.794,16	75.868,84
Instandhaltung (1,2% gem. KT-Beschluss)	60.568,19	59.177,70
Betriebskosten (2013)	102.683,51	75.695,63

Jahr	Periode	Bachweg 9				Neubau				Miete			
		Betriebskosten	Invest/BU	Σ Zahlungen	Barwert	Betriebskosten	Invest/BU	Σ Zahlungen	Barwert	Betriebskosten	Jahresmiete	Σ Zahlungen	Barwert
2014	0		500.600,00	500.600,00	500.600,00		5.609.974,85	5.609.974,85	5.609.974,85				
2015	1	107.167,35	60.568,19	167.735,54	162.850,04	79.001,00	59.177,70	138.178,70	134.154,08	79.001,00	238.050,00	317.051,00	307.816,51
2016	2	109.482,16	60.568,19	170.050,35	160.288,77	80.707,42	59.177,70	139.885,12	131.855,14	80.707,42	238.050,00	318.757,42	300.459,44
2017	3	111.846,97	60.568,19	172.415,17	157.784,30	82.450,70	59.177,70	141.628,40	129.610,05	82.450,70	238.050,00	320.500,70	293.303,55
2018	4	114.262,87	60.568,19	174.831,06	155.335,13	84.231,64	59.177,70	143.409,34	127.417,34	84.231,64	238.050,00	322.281,64	286.343,06
2019	5	116.730,95	60.568,19	177.299,14	152.939,80	86.051,04	59.177,70	145.228,74	125.275,59	86.051,04	238.050,00	324.101,04	279.572,41
2020	6	119.252,34	60.568,19	179.820,53	150.596,86	87.909,75	59.177,70	147.087,44	123.183,42	87.909,75	249.952,50	337.862,25	282.954,31
2021	7	121.828,19	60.568,19	182.396,38	148.304,95	89.808,60	59.177,70	148.986,29	121.139,49	89.808,60	249.952,50	339.761,10	276.256,86
2022	8	124.459,67	60.568,19	185.027,87	146.062,71	91.748,46	59.177,70	150.926,16	119.142,50	91.748,46	249.952,50	341.700,96	269.741,89
2023	9	127.148,00	60.568,19	187.716,20	143.868,83	93.730,23	59.177,70	152.907,93	117.191,19	93.730,23	249.952,50	343.682,73	263.404,19
2024	10	129.894,40	60.568,19	190.462,59	141.722,06	95.754,80	59.177,70	154.932,50	115.284,33	95.754,80	249.952,50	345.707,30	257.238,70
2025	11	132.700,12	60.568,19	193.268,31	139.621,14	97.823,10	59.177,70	157.000,80	113.420,72	97.823,10	262.450,13	360.273,23	260.269,05
2026	12	135.566,44	60.568,19	196.134,64	137.564,89	99.936,08	59.177,70	159.113,78	111.599,21	99.936,08	262.450,13	362.386,21	254.170,40
2027	13	138.494,68	60.568,19	199.062,87	135.552,13	102.094,70	59.177,70	161.272,40	109.818,66	102.094,70	262.450,13	364.544,83	248.237,29
2028	14	141.486,16	60.568,19	202.054,36	133.581,73	104.299,95	59.177,70	163.477,65	108.077,98	104.299,95	262.450,13	366.750,07	242.465,00
2029	15	144.542,26	60.568,19	205.110,46	131.652,60	106.552,83	59.177,70	165.730,53	106.376,12	106.552,83	262.450,13	369.002,95	236.848,95
		1.874.862,56	1.409.122,90	3.283.985,47	2.698.325,94	1.382.100,31	6.497.640,32	7.879.740,63	7.403.520,67	1.382.100,31	3.752.263,13	5.134.363,43	4.059.081,61

Außerordentlicher Aufwand bei Verkauf Bachweg 9 in 2014

1.902.222,54

1.902.222,54

Restbuchwert 2029

2.667.532,67 abgezinst: 1.712.187,71

4.471.942,19

2.870.369,52

0,00

0,00

Barwert (=Wert aller Zahlungen, abgezinst)

986.138,22 €

6.435.373,68 €

5.961.304,15 €

## Barwertberechnung Alternativen Verwaltungsgebäude Bachweg 9

(fiktiver Marktwert Bachweg 9 = Restbuchwert)

Zinssatz	3,00%
Preisindex (Betriebskosten)	2,16%
Nutzfläche in qm (Bachweg)	1.600
Nutzfläche in qm (Neubau/Miete)	1.500
Kaltmiete (je qm monatlich)	11,50
Mietsteigerung (analog Rivers alle 5 Jahre)	5,00%
Mietfläche (Nutzfläche + 15 % Flurfläche)	1.725

	Bachweg 9 (Bj. 1994)	Neubau
Grundstückswert	317.913,45	678.500,00
Restbuchwert 2013	3.486.531,62	
Marktwert 2013	3.804.445,07	
außerordentl. Aufwand bei Verkauf	0,00	
Invest gesamt (Sanierung bzw. Neubau)	500.600,00	4.931.474,85
Nutzungsdauer in Jahren	65	65
AfA	75.794,16	75.868,84
Instandhaltung (1,2% gem. KT-Beschluss)	60.568,19	59.177,70
Betriebskosten (2013)	102.683,51	75.695,63

Jahr	Periode	Bachweg 9				Neubau				Miete			
		Betriebskosten	Invest/BU	Σ Zahlungen	Barwert	Betriebskosten	Invest/BU	Σ Zahlungen	Barwert	Betriebskosten	Jahresmiete	Σ Zahlungen	Barwert
2014	0		500.600,00	500.600,00	500.600,00		5.609.974,85	5.609.974,85	5.609.974,85				
2015	1	107.167,35	60.568,19	167.735,54	162.850,04	79.001,00	59.177,70	138.178,70	134.154,08	79.001,00	238.050,00	317.051,00	307.816,51
2016	2	109.482,16	60.568,19	170.050,35	160.288,77	80.707,42	59.177,70	139.885,12	131.855,14	80.707,42	238.050,00	318.757,42	300.459,44
2017	3	111.846,97	60.568,19	172.415,17	157.784,30	82.450,70	59.177,70	141.628,40	129.610,05	82.450,70	238.050,00	320.500,70	293.303,55
2018	4	114.262,87	60.568,19	174.831,06	155.335,13	84.231,64	59.177,70	143.409,34	127.417,34	84.231,64	238.050,00	322.281,64	286.343,06
2019	5	116.730,95	60.568,19	177.299,14	152.939,80	86.051,04	59.177,70	145.228,74	125.275,59	86.051,04	238.050,00	324.101,04	279.572,41
2020	6	119.252,34	60.568,19	179.820,53	150.596,86	87.909,75	59.177,70	147.087,44	123.183,42	87.909,75	249.952,50	337.862,25	282.954,31
2021	7	121.828,19	60.568,19	182.396,38	148.304,95	89.808,60	59.177,70	148.986,29	121.139,49	89.808,60	249.952,50	339.761,10	276.256,86
2022	8	124.459,67	60.568,19	185.027,87	146.062,71	91.748,46	59.177,70	150.926,16	119.142,50	91.748,46	249.952,50	341.700,96	269.741,89
2023	9	127.148,00	60.568,19	187.716,20	143.868,83	93.730,23	59.177,70	152.907,93	117.191,19	93.730,23	249.952,50	343.682,73	263.404,19
2024	10	129.894,40	60.568,19	190.462,59	141.722,06	95.754,80	59.177,70	154.932,50	115.284,33	95.754,80	249.952,50	345.707,30	257.238,70
2025	11	132.700,12	60.568,19	193.268,31	139.621,14	97.823,10	59.177,70	157.000,80	113.420,72	97.823,10	262.450,13	360.273,23	260.269,05
2026	12	135.566,44	60.568,19	196.134,64	137.564,89	99.936,08	59.177,70	159.113,78	111.599,21	99.936,08	262.450,13	362.386,21	254.170,40
2027	13	138.494,68	60.568,19	199.062,87	135.552,13	102.094,70	59.177,70	161.272,40	109.818,66	102.094,70	262.450,13	364.544,83	248.237,29
2028	14	141.486,16	60.568,19	202.054,36	133.581,73	104.299,95	59.177,70	163.477,65	108.077,98	104.299,95	262.450,13	366.750,07	242.465,00
2029	15	144.542,26	60.568,19	205.110,46	131.652,60	106.552,83	59.177,70	165.730,53	106.376,12	106.552,83	262.450,13	369.002,95	236.848,95
		1.874.862,56	1.409.122,90	3.283.985,47	2.698.325,94	1.382.100,31	6.497.640,32	7.879.740,63	7.403.520,67	1.382.100,31	3.752.263,13	5.134.363,43	4.059.081,61

Außerordentlicher Aufwand bei Verkauf Bachweg 9 in 2014

0,00

0,00

Restbuchwert 2029 2.667.532,67 abgezinst: 1.712.187,71

4.471.942,19 abgezinst: 2.870.369,52

0,00 0,00

**Barwert (=Wert aller Zahlungen, abgezinst)**

**986.138,22 €**

**4.533.151,14 €**

**4.059.081,61 €**