

Sanierung Stadthaus 1
Haushaltsauswirkungen und nicht monetäre Sanierungsgewinne

Anlage 5 zur Vorlage V/0685/2011

1. Monetär bewertbare und haushaltsentlastende Auswirkungen

		vor Sanierung	Haushaltsauswirkungen / Sanierungsgewinne		nach Sanierung
Kaltmiete p.a. (Abschreibung, durchschnittl. Instandhaltung, Verwaltungskosten)		569.769 €	Abschreibung: + 449.350 €		1.019.119 €
Zinsen / Fremdmittel p.a.	+	0 €	Fremdkapitalzinsen: + 857.700 €	+	857.700 €
Betriebskosten p.a.	+	675.305 €	./. 40.000 € Einsparung Energiekosten / + 45.000 € IT Nutzung	+	680.305 €
Warmmiete p.a.	=	1.245.075 €		=	2.557.125 €
abzgl. Einnahmen durch externe Vermietungen p.a.	./.	705.819 €	Mehreinnahmen aus Erdgeschoss Vermietungen + 100.000 €	./.	805.819 €
Optimierungsmaßnahmen p.a.:			Büroflächenerweiterung durch Grundrißoptimierungen ./. 110.000	./.	110.000 €
SUMME p.a.:		539.256 €			1.641.306 €
Differenz Summe vor Sanierung / Summe nach Sanierung p.a.:					1.102.050 €

2. Monetär bewertbar und nicht haushaltsentlastende Auswirkungen

	Minderbedarf an Bauunterhaltungsmitteln in den ersten 10 Jahren nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem heutigen Bedarf p.a.:	./.	260.000 €
Gesamtauswirkung p.a.:		rd.	840.000 €

Sanierung Stadthaus 1
Haushaltsauswirkungen und nicht monetäre Sanierungsgewinne

Anlage 5 zur Vorlage V/0685/2011

3. Nicht monetär bewertbare Sanierungsgewinne		
	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Funktionssicherheit	eingeschränkte Arbeitsfähigkeit durch Störungen/ Ausfälle DV-Netz, veraltetes Telekommunikationssystem	stabiles schnelles DV-Netz, aktuelle Telekommunikationstechnik (Telefonie über Datennetz)
	erhöhter Störungsanfall, Systemausfall sowie ständig steigender Instandhaltungsaufwand an haustechnischen Anlagen bzw. teilweise nicht reparable Anlagenteile (Zu- u. Abwasser-, Elektro-, Lüftungs- u. Heizungsanlagen)	Grundlegend erneuerte energetisch optimierte haustechnische Anlagen nach heutigen Anforderungen und Stand der Technik
Betriebssicherheit	Beanstandungen bei Prüfungen gem. Betriebssicherheitsverordnung zu Leitungsverlegungen, Stromverteiler, Wand- u. Deckenleuchten, Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutz	Haus- und brandschutztechnische Anlagen nach gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen
Zukunftsfähigkeit	Raumstruktur / Raumanordnung aus 60er Jahren	Einheitliche flexible Bürostruktur, systematisch angeordnete Infrastrukturbereiche (Wartebereiche, WC-Anlagen, Kopierer, etc.), offene Bürostruktur "open space" in Teilbereichen
	nicht nachinstallationsfähige Nachrichten-, DV- und Elektroanlagen	nachinstallationsfähige Verlegung
Flexibilität	unterschiedliche Bürogrößen	möglichst einheitliche Bürogrößen zur flexiblen Anpassung an geänderte Raum- und Büroanforderungen, Vorbereitung für Telearbeit, Teilzeitarbeitsplatz "desksharing"
Vermarktbarkeit	keine getrennten haustechnischen Anlagen und Erschließung	Vorbereitung zur perspektischen Abtrennung einzelner Etagen im Bauteil E