



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Umnutzung des Schlosses der Stadt Hückeswagen im Rahmen der Regionale 2025 - Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Hückeswagen
27. September 2022

Agenda



- **Aufgabenstellung**
- **Parameter Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**
- **Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Agenda



- **Aufgabenstellung**
- **Parameter Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**
- **Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Aufgabenstellung (I)



Ausgangssituation

- Stadt Hückeswagen plant Sanierung und Umbau des Schlosses, um in den Räumlichkeiten neben Dienstleistungen der Verwaltung, multifunktionale Raumangebote für Drittnutzungen, Co-Working-Spaces, einen Bürgertreffpunkt / Tourismusbüro und ein gastronomisches Angebot zu entwickeln
- durch Sanierung und Umbau sollen bauliche, räumliche und organisatorische Defizite des Schlosses in einem die Bausubstanz respektierend-wertschätzenden Umgang behoben werden
- Projekt soll im Rahmen der Regionale 2025 eine substantielle finanzielle Förderung erfahren
- Projekt hat B-Stempel bereits erhalten und zum Erhalt A-Stempel sind Antragsunterlagen spätestens Ende September 2022 einzureichen

- Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Aufgabenstellung (II)



Arbeitsauftrag VBD

- Analyse Ausgangssituation und Sichtung übergebener Unterlagen
- Begehung Schloss Hückeswagen
- Plausibilitätsüberprüfung vorliegender Kostenschätzung(en)
- Ermittlung voraussichtlicher wesentlicher Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Vornahme von Einnahmeprognosen für einnahmereklevante Bereiche
- Durchführung Vergleichsrechnung
- Vorstellung und Erörterung Ergebnisse mit der Stadt
- einmalige Überarbeitung Vergleichsrechnung
- Erstellung Abschlussbericht
- Vorstellung politische Gremien

- Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Agenda



- Aufgabenstellung
- **Parameter Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**
- Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (I)



methodische Vorgehensweise

- Bereitstellung von umfassenden Unterlagen durch die Verwaltung, u. a. Abschlussbericht Machbarkeitsstudie gernot schulz:architektur GmbH
- weitestgehende Berücksichtigung der einschlägigen Leitfäden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Finanzministeriums NRW
- Aufbau identischer Finanzierungspläne
- Betrachtungszeitraum 30 Jahre ab Fertigstellung Baumaßnahmen
- soweit möglich wurde auf Daten der Stadt respektive der Planer zurückgegriffen
- Angaben aus einschlägigen Referenzwerken (z. B. BKI) und Ausschreibungsergebnisse sowie Erfahrungswerte der VBD ergänzen die Datengrundlagen bzw. bilden Grundlage für die Plausibilisierung der vorgelegten Daten
- alle Kostenangaben soweit nicht ausdrücklich erwähnt sind Bruttoangaben

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (II)



Flächenansätze

- Basis bilden die durch die Planer ermittelten Flächen und Baukosten
- Flächenermittlung nach Vermesserplänen in 2022 führte zu deutlicher Reduzierung der Bruttogrundfläche (BGF) von 3.563 m² auf 3.010 m²
- Nutzungsflächen (NUF) und nutzungsbezogene Aufteilung der Flächen (potentielle Einnahmenrelevanz bzw. nichtrentierliche Nutzungen) wurden den überlassenen Planunterlagen entnommen
- von insgesamt rund 1.160 m² NUF sind ca. 351 m² NUF einer (teilweisen) Vermietung zuführbar
- dem historischen Gebäudecharakter Rechnung tragend ist ein ungünstiges Verhältnis von NUF zu BGF mit einem Wert von 0,385 festzustellen

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (III)



Baukosten

- Aktualisierung der Kostenschätzung erfolgte durch Planer am 15.08.2022
- Plausibilisierung durch VBD zeigt, dass die Kostenansätze hinsichtlich ihrer Höhe und der Fortschreibungssystematik angemessen nachvollziehbar sind
- Berücksichtigung einer Baupreisentwicklung von rund 7,8% p.a. entspricht Durchschnittswerte Baupreisindizes gem. destatis der vergangenen 4 Jahre
- jüngste Baupreisentwicklung würde deutlich höhere Ansätze zulassen (Preissteigerung 2021 = 15%; Preissteigerung QI+II 2022 = 11,5%)
- auf II/2025 indexierte Baukosten schließen bei 22.533.090 €
- indexierte Baukosten entsprechen einem Kennwert von ca. 7.486 €/je m² BGF (zum Vergleich Neubaukosten Verwaltungsgebäude mittlerer Standard, oberster Wert gem. BKI 2022 schließt bei rund 4.011 €/je m² BGF)

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (IV)



Finanzierung

- auf Grundlage Rückmeldung Verwaltung vom 18.08.2022 Ansatz einer Fördergrenze von 8 Mio. € und in Folge dessen Finanzierung von 14.533.090 € durch die Stadt
- Annahme aktueller Zinskonditionen Kommunal.Invest Plus vom 06.09.2022 in Höhe von 2,420 % p.a.
- Nutzungsdauer des sanierten Schlosses wird mit 50 Jahren gerechnet
- unter Zugrundelegung fristenkongruenter Finanzierung wurde ein Restwert in Höhe von 40% am Ende des 30-jährigen Betrachtungszeitraums kalkuliert
- Höhe der jährlichen Annuität beträgt ca. 550.350 €
- bezogen auf die verwaltungsseitig genutzten Flächen ergibt sich eine kostendeckende Kaltmiete von 30,08 €/m² p.m. bzw. in Höhe von 61,28 €/m² p.m. für die vermietbaren Flächen

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (V)



Betriebs- und Instandhaltungskosten

- Fokussierung bei der Bewertung der Betriebs- und Instandhaltungskosten auf die wesentlichen Positionen mit den größten kostenmäßigen Anteilen
- alle Betriebs- und Instandhaltungskosten wurden mithilfe langer Durchschnittswerte der jeweiligen Preisentwicklung indexiert, jedoch sind insbesondere hinsichtlich der Medienkosten (Heizenergie und Strom) die Auswirkungen der Ukrainekrieges aufgrund schwer vorzunehmender Kalkulierbarkeit nicht eingeflossen
- Ermittlung Instandhaltungskosten nach KGSt-Schema mit Einflussgrößen Gebäudealter, Technisierungsgrad und Nutzung
- anfängliche Instandhaltungskosten von rund 90.000 € p.a. mit deutlichen Anpassungen in den darauffolgenden Dekaden, was 6,92 €/m² p.m. entspricht
- Anteil Medienkosten beträgt 3,63 €/m² p.m.

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsparameter (VI)



Entwicklung Einnahmeprognosen

- Ausbildung von 3 Vermietungsszenarien mit unterschiedlichen Mieteinnahmen, wobei eine Orientierung an ortsüblichen Abschlüssen angestrebt wurde
- Ansätze von 10 € / 12 € / 14 € je m² p. m. für vollständig vermietbare Flächen
- Annahme einer Leerstandsquote von 5%
- für partiell einer Vermietung zufühnbare Flächen (Co-Working im Trauzimmer und Vermietungen Schlosssaal) wurden gleichermaßen 3 Szenarien ausgebildet
- Ansätze von 0 € / 35.000 € / 70.000 € p. a. für diese Flächen

Aufgabenstellung

- Parameter WU

Ergebnisse WU

Agenda



- **Aufgabenstellung**
- **Parameter Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**
- **Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Aufgabenstellung

Parameter WU

Ergebnisse WU

Untersuchungsergebnisse (I)



Aufgabenstellung

Parameter WU

• Ergebnisse WU

Ausgangsdaten			
	Mietzinsszenario I	Mietzinsszenario II	Mietzinsszenario III
Mietkonditionen gewerbliche Flächen (nicht förderfähig)			
Betrachtungszeitraum in Jahren	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Betrachtungszeitraum in Monaten	360 Monate	360 Monate	360 Monate
Kostenmiete je m ² (kalt) pro Monat	61,28 €	61,28 €	61,28 €
Instandhaltungskosten je m ² pro Monat	6,92 €	6,92 €	6,92 €
Betriebskosten je m ² pro Monat	3,63 €	3,63 €	3,63 €
Miete einschl. Nebenkosten pro Monat	71,83 €	71,83 €	71,83 €
Gebäudekosten öffentliche Flächen (förderfähig)			
Betrachtungszeitraum in Jahren	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Betrachtungszeitraum in Monaten	360 Monate	360 Monate	360 Monate
Kostenmiete je m ² (kalt) pro Monat	30,08 €	30,08 €	30,08 €
Instandhaltungskosten je m ² pro Monat	6,92 €	6,92 €	6,92 €
Betriebskosten je m ² pro Monat	3,63 €	3,63 €	3,63 €
Gebäudekosten pro Monat	40,63 €	40,63 €	40,63 €

Untersuchungsergebnisse (II)



Aufgabenstellung

Parameter WU

• Ergebnisse WU

Ausgangsdaten			
	Mietzinsszenario I	Mietzinsszenario II	Mietzinsszenario III
Prognose Mieteinnahmen gewerbliche Flächen			
Basisdaten			
Summe vermietbare Flächen	351 m²	351 m²	351 m²
Leerstandsquote (Annahme für alle zu vermietenden Flächen)	5%	5%	5%
Mietzins je m² pro Monat (kalt; inkl. Mietnebenkosten)			
Mietzins vermietbare Flächen	10,00 €	12,00 €	14,00 €
prognostizierte Mieteinnahmen p. a. (kalt; inkl. Mietnebenkosten)			
Summe jährliche Mieteinnahmen	40.036,80 €	48.044,16 €	56.051,52 €
Betrachtung Rentabilität gewerbliche Flächen			
erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung Kostendeckung p. a.	302.703,80 €	302.703,80 €	302.703,80 €
prognostizierte Mieteinnahmen p. a.	40.036,80 €	48.044,16 €	56.051,52 €
Gesamtdifferenz p. a.	-262.667,00 €	-254.659,64 €	-246.652,28 €
Differenz je m² Mietfläche p. a.	-747,91 €	-725,11 €	-702,31 €
monatliche Differenz je m² Mietfläche	-62,33 €	-60,43 €	-58,53 €
Kostendeckungsgrad	13,23%	15,87%	18,52%

Untersuchungsergebnisse (III)



Aufgabenstellung

Parameter WU

• Ergebnisse WU

Ausgangsdaten			
	Mietzinsszenario I	Mietzinsszenario II	Mietzinsszenario III
Prognose Mieteinnahmen öffentliche Flächen			
Basisdaten			
Flächen Co-Working / Trauzimmer	63 m²	63 m²	63 m²
Flächen temporäre Veranstaltungen / Schlosssaal	159 m²	159 m²	159 m²
Mietzins je m² pro Monat (warm; inkl. Mietnebenkosten)			
Co-Working / Trauzimmer	0,00 €	13,14 €	26,29 €
temporäre Veranstaltungen / Schlosssaal	0,00 €	13,09 €	26,17 €
prognostizierte Mieteinnahmen p. a. (kalt; inkl. Mietnebenkosten)			
Co-Working / Trauzimmer	0,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €
temporäre Veranstaltungen / Schlosssaal	0,00 €	25.000,00 €	50.000,00 €
Summe jährliche Mieteinnahmen	0,00 €	35.000,00 €	70.000,00 €
Betrachtung Rentabilität öffentliche Flächen			
erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung Kostendeckung p. a.	394.510,31 €	394.510,31 €	394.510,31 €
prognostizierte Mieteinnahmen p. a.	0,00 €	35.000,00 €	70.000,00 €
Gesamtdifferenz p. a.	-394.510,31 €	-359.510,31 €	-324.510,31 €
Differenz je m² Mietfläche p. a.	-1.123,32 €	-1.023,66 €	-924,00 €
monatliche Differenz je m² Mietfläche	-93,61 €	-85,31 €	-77,00 €
Kostendeckungsgrad	0,00%	8,87%	17,74%
Betrachtung Gesamtrentabilität Schloss			
erforderliche Mieteinnahmen zur Erreichung Kostendeckung p. a.	697.214,12 €	697.214,12 €	697.214,12 €
prognostizierte Mieteinnahmen p. a.	40.036,80 €	83.044,16 €	126.051,52 €
Gesamtdifferenz p. a.	-657.177,32 €	-614.169,96 €	-571.162,60 €
Differenz je m² Mietfläche p. a.	-1.871,23 €	-1.748,78 €	-1.626,32 €
monatliche Differenz je m² Mietfläche	-155,94 €	-145,73 €	-135,53 €
Kostendeckungsgrad	5,74%	11,91%	18,08%

Untersuchungsergebnisse (IV)



Einschätzung VBD

- als historisches und stadtbildprägendes Baudenkmal hat das Schloss stets eine repräsentative und identitätsstiftende Funktion wahrgenommen, wo Flächeneffizienz (Verhältnis NUF/BGF) nicht im Vordergrund stand
- Einnahmepotentiale sind deutlich durch die räumlichen Zuschnitte und die primäre Verwaltungsnutzung limitiert
- Sanierungskosten übersteigen die Neubaukosten eines Verwaltungsgebäudes mittleren Standards
- Fördergrenze von 8 Mio. € erhöht Belastungen des städtischen Haushalts bei dem auch vollständig zukünftige Preisrisiken (u. a. Entwicklung Baukosten) verbleiben
- Wenngleich prognostizierte Kennwerte eine erhebliche Belastung des städtischen Haushalts in den kommenden Jahrzehnten erwarten lassen, ist nach Einschätzung der VBD eine Unterlassensalternative aus Sicht der VBD nicht erstrebenswert, da die Verantwortung für das Schloss auch bei alternativen Lösungen (z. B. Verwaltungsneubau an anderem Standort) bei der Stadt verbleibt
- im weiteren Prozess sollten mit Planer und Zuwendungsgeber Möglichkeiten der Optimierung ausgelotet werden (z. B. Verzicht auf Ausbau Dachgeschoss)

Aufgabenstellung

Parameter WU

- Ergebnisse WU