

Fragen zur Studie / dem „Gutachten“:

In der Diskussion um den Ratsbürgerentscheid wurde oft unter Bezug auf das „Fachgutachten“ behauptet, dass Variante 3 die wirtschaftlichste sei.

Deshalb die konkrete Frage: Ist Variante 3 des RBE gemäß der Studie / dem „Gutachten“ wirtschaftlicher als Variante 1?

Hilfen zur Beantwortung:

Ziel der Studie war die Erarbeitung dreier bauliche Konzepte, wobei u.a. die Wirtschaftlichkeit ein wichtiger Aspekt war. (S.5). Das Gebäude sollte weiter als Rathaus bzw. für andere städtische Funktionen genutzt werden. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (S. 88 – 92) wird dann gezeigt, dass unter Annahme einer Vollvermietung Variante III wirtschaftlicher ist als Variante I.

Zusätzlich wird argumentiert: „Sollte sie es alternativ selber nutzen, so ist die Vermietungsbetrachtung trotzdem übertragbar, da eine Eigennutzung quasi einen Wertverzehr in dieser Miethöhe (Opportunitätskosten) bedeutet.“

Übersetzt in die Erfahrungswelt von uns Bürgern: Wir wohnen für € 7 zur Miete. Der Bauträger macht uns eine Wohnung schmackhaft, weil diese tatsächlich(!) zu € 20 für uns wirtschaftlich vermietet werden kann. Und sagt dann, dass dies auch dann übertragbar ist, wenn wir die Wohnung selbst beziehen. Ahnen Sie, wo der Haken sein könnte?

Dementsprechend wird eine solche Übertragung wird aber nur ansatzweise und mangelhaft durchgeführt. Denn erstens wird nur eine teilweise Eigennutzung für Variante III durchgerechnet und zweitens wird die Bibliothek in Variante III (Mietkosten 61 TEUR) nicht mit der Bibliothek in Variante I (Mietkosten 42 TEUR) verglichen.

Wir ergänzen diese Lücke im „Gutachten“:

(In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie werden die p.a.-Zahlen auf S. 92 über ein annuitätisches Verfahren (das eine Multiplikation mit dem Faktor 18,42 entspricht) in Einmalbeträge umgewandelt, die mit den Bau- und Sanierungskosten saldiert werden.)

Variante 1	qm	EUR/qm/Monat	p.a.	als Einmalbetrag
Kosten Sanierung				-7.452.000
Miete	1.937	10	232.434	4.282.452
			Saldo:	-3.169.548

Variante IIIc	qm	EUR/qm/Monat	p.a.	als Einmalbetrag
Bau- und Sanierungskosten				-12.352.000
Miete				
Bücherei	878	5,83	61.425	1.131.715
Servicecenter	420	5,83	29.383	541.367
Rest 1A-Vermietung	74	36	31.968	588.990
Rest Büro	2.343	10	281.160	5.180.198
Summe:	3.715			
Personalkosteneinsparung			140.000	2.579.413
			Saldo:	-2.330.317

Modifikation von IIIc nach Variante 3 des RBE-Abstimmungshefts

Erhöhung Bücherei-Fläche auf 1.000 qm	122	5,83	8.535	157.254
Verminderung 1A-Vermietung	-74	36	-31.968	-588.990
Verminderung Rest Büro	-48	10	-5.760	-106.124
Summe:	0			
			Zwischenstand:	-2.868.178

Eigennutzung als Wertverzehr in Miethöhe für zusätzliche Mietkosten gegenüber heute:

Abzug der oben enthaltenen Mieteinnahmen für Bücherei:			-69.960	-1.288.969
Bisherige Miete Bücherei lt. RBE-Abstimmungsheft als Ersparnis:			42.000	773.824
			Adjust. Saldo:	-3.383.323

Vorteil Variante 1 gegenüber Variante 3:	213.775	EUR
--	---------	-----

Fazit: Wenn man die Methodik der Studie / des "Gutachtens" konsequent auf die Varianten des RBE-Abstimmungshefts anwendet, erhält man als Ergebnis, dass die Variante 1 wirtschaftlicher ist als Variante 3.

Mit diesem Ergebnis kann man auch die Bemerkung auf Seite 90 des „Gutachtens“ besser verstehen: „Lediglich die Integration der Bibliothek und des Stadtservicecenters in die potentiell wertvollsten Räume eines neu geschaffenen Gebäudes gemäß Variante 3 ist zumindest allein unter wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten fragwürdig wie die Szenarien IIIa, IIIb und IIIc belegen.“

Dies führt zu zwei weiteren Fragen:

- Warum gibt es in der Studie / dem „Gutachten“ keine konkrete Aussage zum Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Variante 1 und Variante 3 in der Eigennutzung?
- Warum gibt es in der Studie keine Aussage dazu, ob auch in der Sanierungsvariante (z.B. durch Überbauung des Innenhofs) ein optimiertes Servicecenter mit Personaleinsparungen möglich ist?