

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

WU: WU_01_2015_Landesfeuerweherschule_2015_5

Anlage zur Magistratsvorlage :

Datum : 23.11.2015

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Nachnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Landesfeuerweherschule

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **betriebswirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichem Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse Risikoanalyse für ÖPP/PPP Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2015

Betrachtungszeitraum (Jahre): 20 Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,7%

Geprüfte Alternativen (ohne Berücksichtigung/Behebung des Sanierungsstaus)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Nachnutzung von Teilen der Räumlichkeiten der ehemaligen LFS	1
2	Anmietung von externen (fiktiven) Räumlichkeiten	2

Ergebnis

Unter den o.g. Voraussetzungen und über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren hat die Alternative #1 „Nachnutzung von Teilen der Räumlichkeiten der ehemaligen LFS“ den günstigeren Barwert.

Weitergehende Erläuterungen

Die Räume der ehemaligen Landesfeuerweherschule befinden sich auf dem Areal der zentralen Feuerwache "Zur Hexenbrücke" und sind in das Gebäude der zentralen Feuerwache eingebettet. Das betroffene Gebäude befindet sich somit zu einem Teil im Eigentum der Stadt Bremerhaven und zu einem Teil im Eigentum des Landes Bremen.

Die Gebäude der zentralen Feuerwache, inklusive der Räume der ehemaligen Landesfeuerweherschule, sind stark sanierungsbedürftig. Eine Gesamtlösung für die Sanierung ist erforderlich. Die Kostenschätzung zum Sanierungsbedarf basiert auf den Angaben aus dem Amt 37 zum Brandschutzbedarfsplan.

Durch die in der Vorlage genannte Umstrukturierung der feuerwehrtechnischen und rettungsdienstlichen Ausbildung hat die Feuerwehr Bremerhaven einen erheblichen zusätzlichen Raum-/Nutzungsbedarf, der durch die Weiternutzung der ehemaligen Räume der Landesfeuerweherschule gedeckt werden kann. In den Räumen sollen gemäß Vorlage auf einer Fläche von 900m² Schulung/Ausbildung durchgeführt werden, zu übernehmen ist jedoch die Gesamtfläche der LFS mit 1.365,58m². Die ehemaligen Räume der Landesfeuerweherschule werden vom Land Bremen an die Stadt Bremerhaven, wegen des vorhandenen Sanierungsstaus, unentgeltlich übereignet. Ein weiterführendes Nutzungs- und Sanierungskonzept wird dem Magistrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Übereignung der Räume würde es ermöglichen, die Bedarfe der Feuerwehr zu erfüllen und das erforderliche Nutzungs- und Sanierungskonzept für das gesamte Areal - ausschließlich nach eigenen Interessen - vorzunehmen. Zudem könnten im Rahmen der standortbezogenen Ausbildung insbesondere auch Einsatzfahrzeuge und Einsatzgeräte der Berufsfeuerwehr Bremerhaven genutzt werden, so werden an dieser Stelle zusätzliche Synergieeffekte erzielt.

In der durchgeführten Alternativbetrachtung einer Anmietung wird die Gesamtnutzung der vorgenannten Räumlichkeiten der LFS eine externe Anmietung gleicher Fläche für die Unterbringung der Rettungsakademie gegenübergestellt. Diese Alternativberechnung basiert auf dem hiesigen Mietspiegel, entspricht aber nicht dem aktuellen Immobilienangebot. Etwaig erforderlicher Umbauaufwand kann jedoch ohne konkretes Immobilienangebot nicht belastbar bestimmt werden.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

WU: WU_01_2015_Landesfeuerweherschule_2015_5

Anlage zur Magistratsvorlage :

Datum : 23.11.2015

Die jährlichen Unterhaltungskosten im Bestand werden auf ca. 125.000 Euro p.a. geschätzt. Weitere Annahmen siehe Anhang.

Laut Vorlage werden ab 2016 von der Feuerwehr/Rettungsakademie 125.000 € jährlich zur Deckung der laufenden Unterhaltungskosten bereitgestellt und sind daher als Einnahmen berücksichtigt.

Der Aufwand für einen Hausmeister sowie für die Bewirtschaftung sind in der Alternative Nr. 2 nicht mit zu veranschlagen, da sie bereits mit den Nebenkosten abgedeckt sind. Die Reinigung ist mit dem gleichen Aufwand in beiden Varianten veranschlagt worden, da die Fläche der Vergleichsalternativen gleich groß ist.

Die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten richtet sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. Die hier genannten Nebenkosten stellen lediglich einen fiktiven Wert aufgrund bekannter Größen dar.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. Ein Jahr nach Fertigstellung	2. rollierend nach weiteren 2 Jahren	3. im 20. Jahr der Nutzung
---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Kosteneinhaltung	Kostenschätzung
2	Barwerte der Alternative, ggf. Höhe des angenommenen Sanierungsstaus	Barwert
3	Barwerte der Alternative, ggf. Höhe des angenommenen Sanierungsstaus	Barwert

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--

Im Auftrag
gez. Siek

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

WU: WU_01_2015_Landesfeuerweherschule_2015_5

Anlage zur Magistratsvorlage :

Datum : 23.11.2015

Alternativen Vergleich	Alternative 1 / Nachnutzung von Teilen der Räumlichkeiten der ehemaligen LFS	Alternative 2 / Anmietung von externen (fiktiven) Räumlichkeiten
Basisinformationen bei Nutzung von 20 Jahren		
Nutzfläche / Wohnfläche m ²	1.365,58	1.365,58
Preissteigerungsrate Miete	2,1%	alle 5 Jahre
Preissteigerungsrate Unterhaltungskosten	2,1%	p.a. => siehe allg. Preissteigerungsrate
Kosten p.a.		
Sanierungskosten p.a.	73.741 €	0,00 €
Bewirtschaftung & Hausmeister p.a.	69.021 €	
Reinigung p.a.	33.051 €	33.051,00 €
Instandhaltung & Wartung p.a.	21.303 €	0,00 €
Miete p.a.	0 €	172.063,08 €
Einnahmen Feuerwehr p.a.	125.000 €	125.000,00 €
Kosten nach Verrechnung der Einnahmen p.a.	72.116 €	80.114 €
Miete pro m²		
Grundmiete / m ²	-	5,00 €
Nebenkosten / m ²	-	5,50 €
Gesamtmiete / m ²	-	10,50 €
	Gesamtmiete p.a.	172.063,08 €
Rang nach Barwertvergleich		
Barwerte 20 Jahre	-723.428,64	-1.691.451,80
Rang	1	2