

Alternativenvergleich Stadtbibliothek

A Investitionsnotwendigkeiten zu den einzelnen Varianten (objektbezogen, ohne Medien etc.¹⁾

	Ist-Situation Standort Wismarsche Straße	Variante 1 Standort Wismarsche Straße	Variante 2 Mietung Mecklenburgstraße	Variante 3 Kauf Mecklenburgstraße	Variante 4 Schweriner Höfe	Variante 5 Bleicher Ufer
Nutzfläche	1.900 m ²	1.536 m ²	1500 m ²	3800 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²
Kostenschätzung Erwerb (Investition)	--	--	--	4.313.250 €	--	--
Kostenschätzung Investition inkl. etwaiger Nebenkosten (Bau)	--	5.168.933 €	--	2.832.000 € ²	--	--
Fördermöglichkeiten	--	StBauFM möglich, ggf. 50 %	--	--	--	--
Absetzung Fördermittel (FM)	--	-2.584.467 €	--	--	--	--
Ausstattung ³	--	--	100.000 €	-- ⁴	200.000 €	100.000 €
Kosten für Umzug (einmalig)	--	30.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €	65.000 €
Zwischensumme Invest / einmalige Aufwendungen	0 €	2.614.467 €	165.000 €	7.210.250 €	265.000 €	165.000 €
Zur Finanzierung der Varianten I und III wäre jeweils ein Investitionskredit aufzunehmen. Zur besseren Vergleichbarkeit wird aus dem insgesamt über die Laufzeit anfallenden Zinsaufwand ein Durchschnittswert gebildet. Analog wird bei der Tilgung verfahren.						
Darlehensparameter	Laufzeit 20 Jahre, Zins 2,5 %, anfängliche Tilgung 3,9 %					
Jährliche Rate		165.420 €		457.920 €		
Durchschnittliche jährliche Tilgung		129.230 €		361.562 €		
Durchschnittlicher jährlicher Zins		36.190 €		96.358 €		

¹ Es wird angenommen, dass das bewegliche Anlagevermögen und die Medienbestände bei allen Alternativen in gleicher Art und Menge benötigt werden.

² entsprechend einer Standortstudie eines Innenarchitekten

³ z. B.: Datennetze, Einbruchmeldeanlage, Buchsicherung, nutzungsbedingte Beleuchtung, Außenwerbung, zuzüglich Fußboden bei Schweriner Höfen

⁴ In den Baukosten enthalten.

B Vergleich des zu erwartenden jährlichen Zuschusses (jeweils bezogen auf das Objekt und unter Berücksichtigung etwaiger laufender Finanzierungsaufwendungen)

Ertrags- und Aufwandsarten, Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ist-Situation Standort Wismarsche Straße	Variante 1 Standort Wismarsche Straße	Variante 2 Mietung Mecklenburgstraße	Variante 3 Kauf Mecklenburgstraße	Variante 4 Schweriner Höfe	Variante 5 Bleicher Ufer
Miete p. a.	--	--	192.000 €	--	135.000 €	52.200 €
Durchschnittliche Tilgung p. a.	--	129.230 €	--	361.562 €	--	--
Abschreibungen p. a.	51.470 €	94.512 € ⁵	--	113.417 €	--	--
Erträge SoPo FM p. a.	--	-32.306 €	--	--	--	--
Durchschnittlicher Zinsaufwand p. a.	--	36.190 €	--	96.358 €	--	--
Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Heizung) p. a.	36.000 €	30.000 €	45.000 €	85.000 €	10.000 € ohne Heizung	10.000 € ohne Heizg.
Sonstige Nebenkosten ⁶ p. a.	20.000 €	16.000 €	26.798 €	55.000 €	63.000 € incl. Heizung	57.600 €
Hausmeisterkosten p. a.	35.000 €	30.000 €	30.000 €	35.000 €	10.000 €	10.000 €
Zentrale Kosten ZGM p. a.	40.000 €	35.000 €	35.000 €	50.000 €	10.000 €	10.000 €
Reinigung p. a.	25.000 €	20.000 €	20.000 €	40.000 €	20.000 €	20.000 €
Mieterträge p. a.	-13.500 €	-13.500 €	--	-57.715,44 €	--	--
Zusätzliche Mieterträge	--	-15.000 €	--	--	--	--
Bauunterhaltung p. a.	20.000 €	15.000 €	--	20.000 €	--	--
Saldo der objektbezogenen Aufwendungen und Erträge	-213.970 €	-215.896 €	-348.798 €	-437.059 €	-248.000 €	-159.800 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen	-162.500 €	-282.920 €	-348.798 €	-685.205 €	-248.000 €	-159.800 €
Entwicklung des jährlichen Zuschusses nach 20 Jahren (Ablauf und vollständige Tilgung des jeweiligen Darlehens):						
Jährlicher Saldo Ergebnis		-179.706 €		-340.701 €		
davon zahlungswirksam:		-117.500 €		-227.285 €		

⁵ Davon 64.612 € für den Neubauteil, der durch die Erträge aus dem Sonderposten (SoPo) um 50 % im Saldo entlastet wird.

⁶ Grundsteuern, Abfall, Niederschlagswasser, Wartungs- und Prüfkosten für technische Anlagen, Versicherungs- und Verwaltungskosten, kleinere Reparaturen

Erläuterungen zu den Mietangeboten:

- Variante 2: Mecklenburgstraße: Das Mietangebot bezieht sich pauschal auf das komplette Erdgeschoss sowie das zweite Obergeschoss und beinhaltet Nutz- und Verkehrsflächen (insgesamt: 1.861 m²)
- Variante: 4: Schweriner Höfe: Dem Mietangebot liegen 1.500 m² Nutzfläche ohne Verkehrsflächen zugrunde.
- Variante 5: Bleicher Ufer: Das Mietangebot bezieht sich auf 1.500 m² Nutzfläche ohne Verkehrsflächen.
Die Flächen werden in unsaniertem Zustand angeboten.