



PSPC Public Sector Project Consultants GmbH
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Kreishaus Osnabrück für den Landkreis Osnabrück

Sondersitzung Fachausschuss für Personal und Organisation

05.03.2025





PSPC

Wir verbessern öffentliche Infrastruktur

- PSPC unterstützt öffentliche Auftraggeber bei ihren Beschaffungsvorhaben in den Feldern:
 - Ausschreibung & Controlling
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 - Begleitung von Vergabeverfahren
 - Vertragscontrolling und Projektsteuerung
 - Wirtschaftliche Beratung
 - Technische Beratung
 - Wissenstransfer
- Wir begleiten unsere Kunden von der Ideenfindung bis zur Verwertung ihrer Immobilien in allen Phasen des Lebenszyklus.

Seit 2001 hat PSPC mehr als 100 öffentliche Kunden betreut und 150 Projekte erfolgreich umgesetzt.

Die von uns begleiteten Projekte reichen von 500 T€ Investitionsvolumen bis zu 500 Mio. € Lebenszykluskosten.

Im Hochbaubereich haben wir bereits 90 Projekte bis zur Zuschlagserteilung erfolgreich begleitet.

PSPC

Wir verbessern öffentliche Infrastruktur

- Die PSPC GmbH wurde im Jahr 2001 aus der Technischen Universität Berlin und Technischen Universität Bergakademie Freiberg heraus gegründet.
- Noch heute inspirieren viele unserer Projekte die Wissenschaft – und die Wissenschaft inspiriert uns.
- Mit Blick in die Zukunft setzen wir auf nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften mit dem Ziel einer langfristig verbesserten Infrastruktur.
- Unsere Beratung basiert auf einem interdisziplinären Ansatz.
- Unser Team vereint Architektur, Bauingenieurwesen sowie Finanz-, Volks- und Betriebswirtschaft. So erzielen wir für unsere Kunden hervorragende technische und wirtschaftliche Lösungen.





PSPC

Wir verbessern öffentliche Infrastruktur

Justiz, Polizei, Feuerwachen



Bildung



Verwaltung



Sport, Kultur und Freizeit



Gesundheit



Infrastruktur





PSPC

Unsere Referenzen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen Verwaltungsgebäude (Auszug)

Sanierung Kreishaus Schwelm



Neubau Rathaus Stadt Neustadt am Rübenberge



Neubau Stadtverwaltung City Süd Stadt Euskirchen



Sanierung Stadthaus Krefeld



Sanierung Kreishaus Recklinghausen



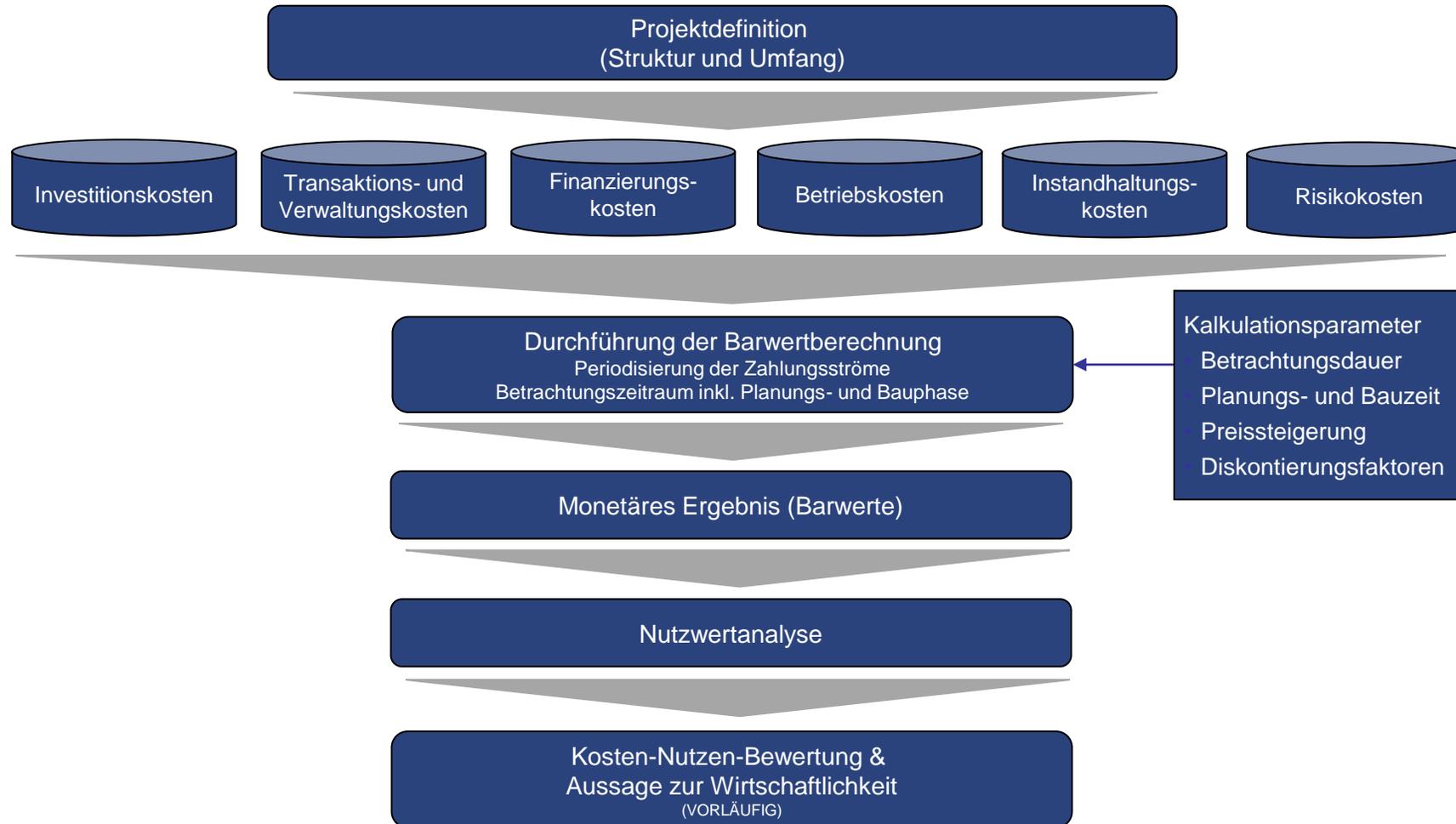
- Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
 - Eingangsdaten
 - Ergebnis
 - Fazit und Empfehlung

Ausgangssituation und Aufgabenstellung I

- Der Landkreis Osnabrück unterhält als Hauptverwaltungsgebäude das Kreishaus im Süden der kreisfreien Stadt Osnabrück, Am Schölerberg 1. Das Verwaltungsgebäude mit einer Bruttogrundfläche von rund 35.000 m² wurde in den späten 70er Jahren geplant, realisiert und 1982 in Betrieb genommen. Nach einer Betriebszeit von über 40 Jahren weist das Gebäude einen hohen Sanierungsstau auf. Insbesondere sind Mängel in den Bereichen Brandschutz, Bauschadstoffbelastung und technische Gebäudeausrüstung festzustellen. Zudem soll künftig mit einem höheren Energiestandard (in Anlehnung an den KfW55-Standard) ein wirtschaftlicher Effekt für die Bewirtschaftung und mit einer Anpassung der Arbeitsumgebungen an moderne Bedingungen ein flächeneffizientes und variables Büroflächenmanagement umgesetzt werden.
- Beschluss des 16.12.2024: Die Landrätin wird beauftragt, die Kosten für einen Neubau am aktuellen Standort oder in der unmittelbaren Umgebung, ggf. auch als Teilneubau, ebenso wie Kosten eines Neubaus an einem anderen Standort den etwaigen reduzierten Sanierungskosten gegenüberzustellen. Hierbei sind etwaige Einsparvorschläge, insbesondere in Bezug auf den Energiestandard und Bürokonzepte, zu berücksichtigen. Die Zahlen sollen extern durch unabhängige Dritte bis spätestens zur nächsten Kreistagssitzung am 10.03.2025 überprüft und vorgelegt werden.

- Zur Identifikation der wirtschaftlichsten Handlungsalternative hat der Landkreis Osnabrück die PSPC GmbH mit der Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt. Hierzu wurden folgende Varianten betrachtet:
 - Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort
 - Variante 2 – Neubau „auf grüner Wiese“
 - Variante 3 – Abriss und Neubau am aktuellen Standort
 - Variante 4 – Teilabriss und Teilneubau (Gebäudeteil BA 4) am aktuellen Standort
 - Variante 5 – Minimalsanierung mit Neubau nach Restabnutzung

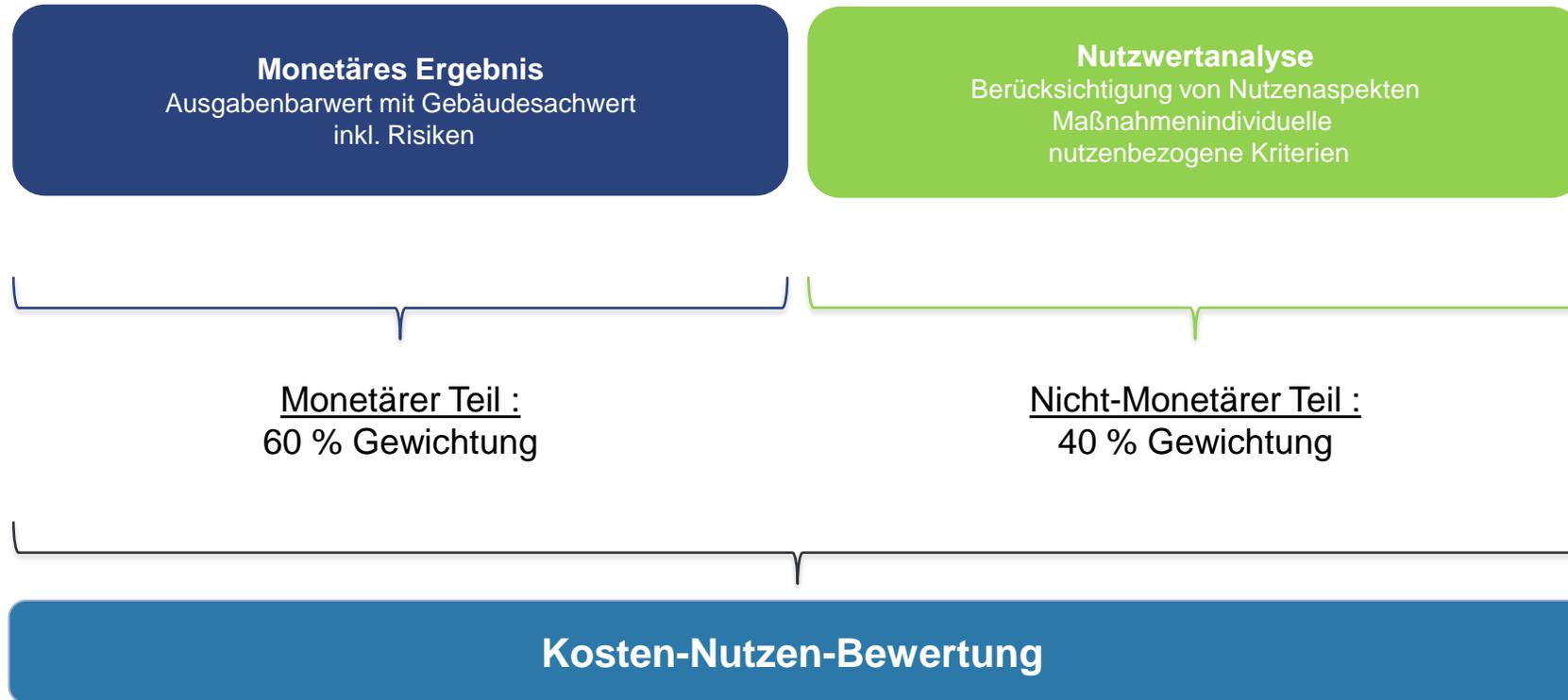
Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Die Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt unter Berücksichtigung diverser Leitfäden des Bundes und der Länder.

Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vorgehensweise

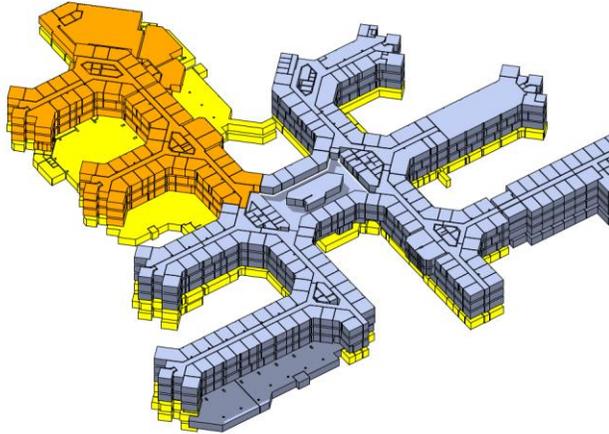


Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Variante definition – Bauabschnitte

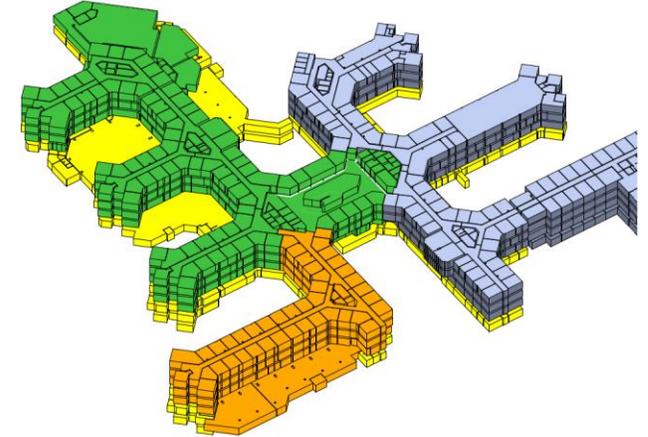
Bauabschnitt 1

blau: noch keine Maßnahme durchgeführt
orange: laufende Maßnahmen
gelb: laufende Maßnahmen in Teilbereichen
grün: Maßnahmen abgeschlossen



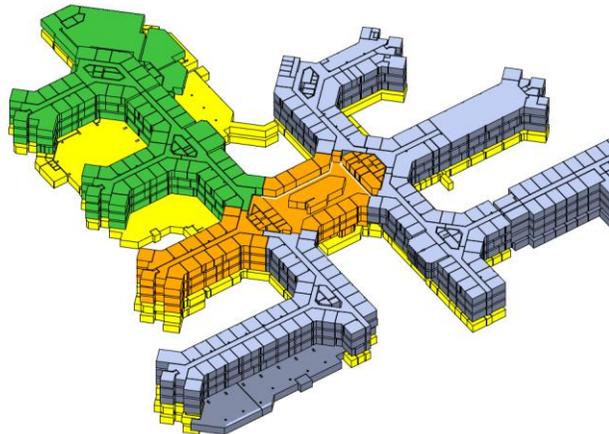
Bauabschnitt 3

blau: noch keine Maßnahme durchgeführt
orange: laufende Maßnahmen
gelb: laufende Maßnahmen in Teilbereichen
grün: Maßnahmen abgeschlossen



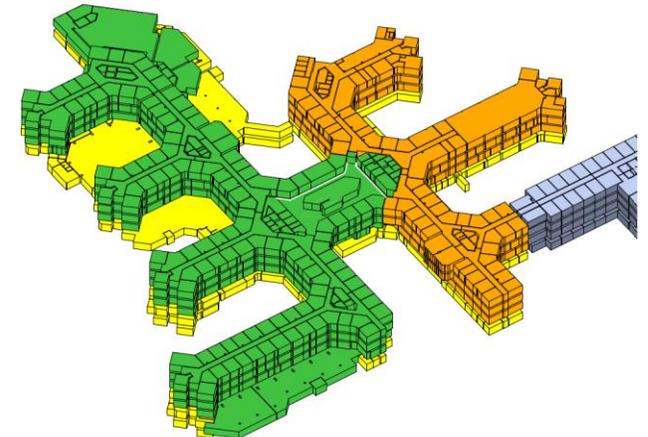
Bauabschnitt 2

blau: noch keine Maßnahme durchgeführt
orange: laufende Maßnahmen
gelb: laufende Maßnahmen in Teilbereichen
grün: Maßnahmen abgeschlossen



Bauabschnitt 4

blau: noch keine Maßnahme durchgeführt
orange: laufende Maßnahmen
gelb: laufende Maßnahmen in Teilbereichen
grün: Maßnahmen abgeschlossen



Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Variante 1 bis 3

- Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort
 - Sanierung in 4 Bauabschnitten
 - Interimsunterbringungen sind für den jeweiligen Bauabschnitt zu berücksichtigen.
- Variante 2 – Neubau auf „grüner Wiese“
 - Neubau des Kreishauses an einem anderen Standort
 - Weiternutzung des bisherigen Kreishauses bis Fertigstellung des Neubaus
 - Durchführung Minimalsanierung des Bestandes, um Weiterbetrieb sicherzustellen
 - Abriss des Bestandsgebäudes und Veräußerung des Grundstückes nach Fertigstellung des Neubaus
- Variante 3 – Abriss und Neubau am aktuellen Standort
 - Abriss und den Neubau des Kreishauses am gleichen Standort
 - Durchführung Minimalsanierung des Bestandes, um Weiterbetrieb sicherzustellen
 - Interimsunterbringung für das gesamte Kreishaus
 - Abriss frühestens nach Abschluss Planungs- und Vorbereitungszeit sowie Auszug der Regionalleitstelle ab 06/2030 möglich

- Variante 4 – Teilabriss und Teilneubau (Gebäudeteil BA 4) am aktuellen Standort
 - Sanierung der Abschnitte 1 bis 3 als Berechnungsgrundlage
 - Teilabriss und Neubau des Bauabschnittes 4
 - (Anteilige) Durchführung Minimal-sanierung des Bestandes, um Weiterbetrieb sicherzustellen
 - Interimsunterbringung zu Beginn für das gesamte Kreishaus und BEVOS-Anbau nötig, nach Teilneubau sofortiger Einzug, für Sanierungsteil sukzessiver Wiedereinzug mit Baufortschritt
- Variante 5 – Minimal-sanierung mit Neubau nach Restabnutzung
 - Ähnlich wie Variante 2 – Neubau auf grüner Wiese
 - Nutzungsverlängerung durch die Minimal-sanierung um 15 Jahre wird voll ausgeschöpft
 - Neubau wird erst nach Ablauf der Restnutzung in Betrieb genommen

- Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Eingangsdaten
- Ergebnis
- Fazit und Empfehlung

Betrachtungszeitraum

- 40 Jahre Vorbereitungs-/Planungs-, Bau- und Betriebsphase

Diskontierungszeitpunkt

- Diskontierungszeitpunkt ist der Untersuchungs-/Entscheidungszeitpunkt: 01.03.2025

Diskontierungszinssatz

- Zinsstrukturkurve der Bundesbank (Börsennotierte Bundeswertpapiere), Restlaufzeit 30 Jahre: 2,69 % p.a. (Stand: 06.02.2025).

Berücksichtigung der Preisentwicklung in Anlehnung an die Durchschnittswerte des Statistischen Bundesamtes

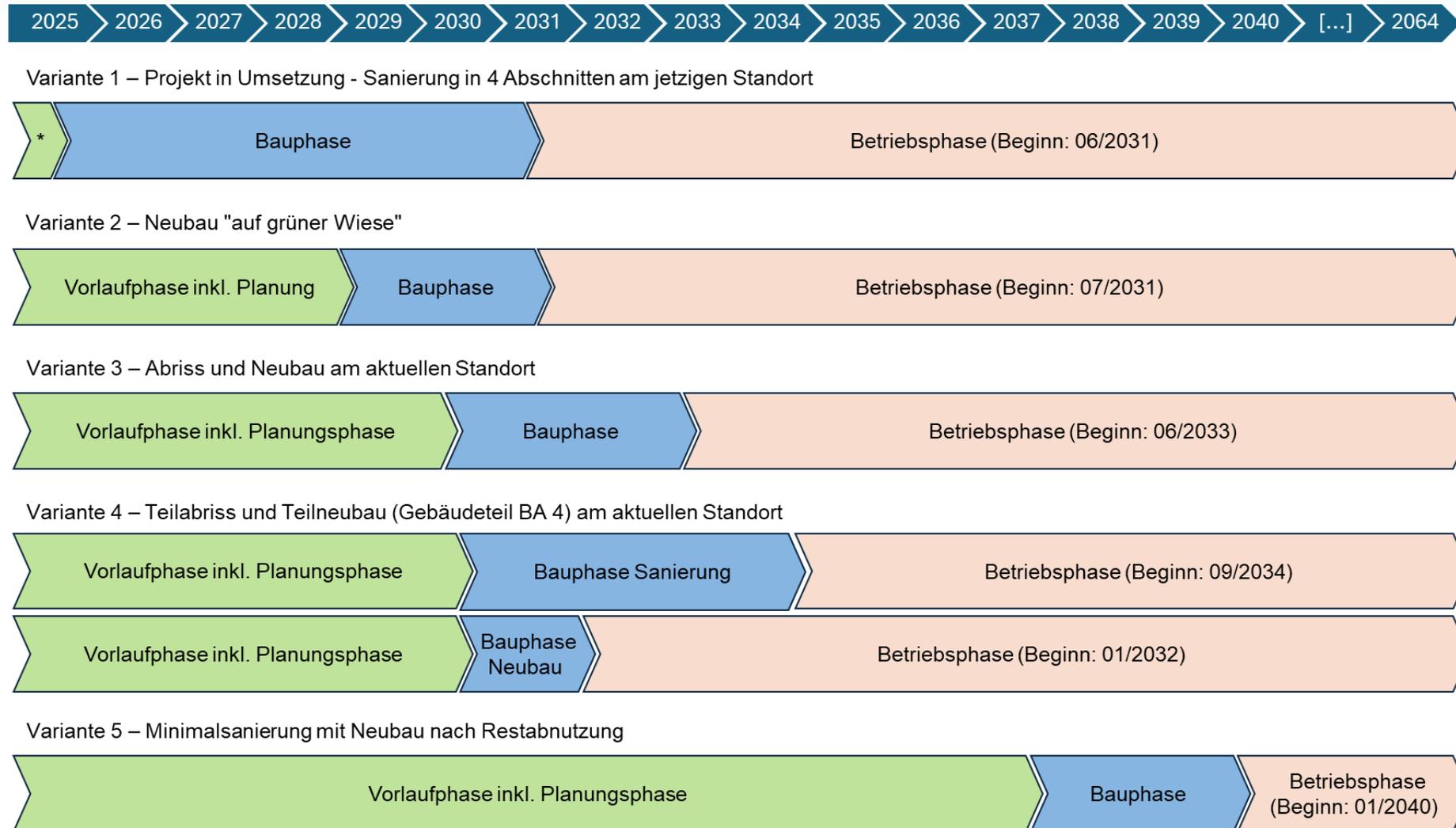
- Bau: 5,60 % p.a. (Ø letzte 10 Jahre) ¹
- Instandhaltung: 4,20 % p.a. (Ø letzte 20 Jahre) ¹
- Betriebskosten ohne Medien: 2,38 % p.a. (Ø letzte 10 Jahre) ²
- Medien (Strom, Wärme, Wasser): 4,29 % p.a. (Ø letzte 10 Jahre) ³

Quelle: Statistisches Bundesamt:

- ¹ Statistisches Bundesamt, Veränderungen Baupreisindex Bürogebäude (Durchschnitt der letzten 10 bzw. 20 Jahre)
- ² Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland (Durchschnitt der letzten 10 Jahre)
- ³ Statistisches Bundesamt, Energiepreisentwicklung - Verbraucherpreisindizes Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe (Durchschnitt der letzten 10 Jahre).

Eingangsdaten

Zeitplan

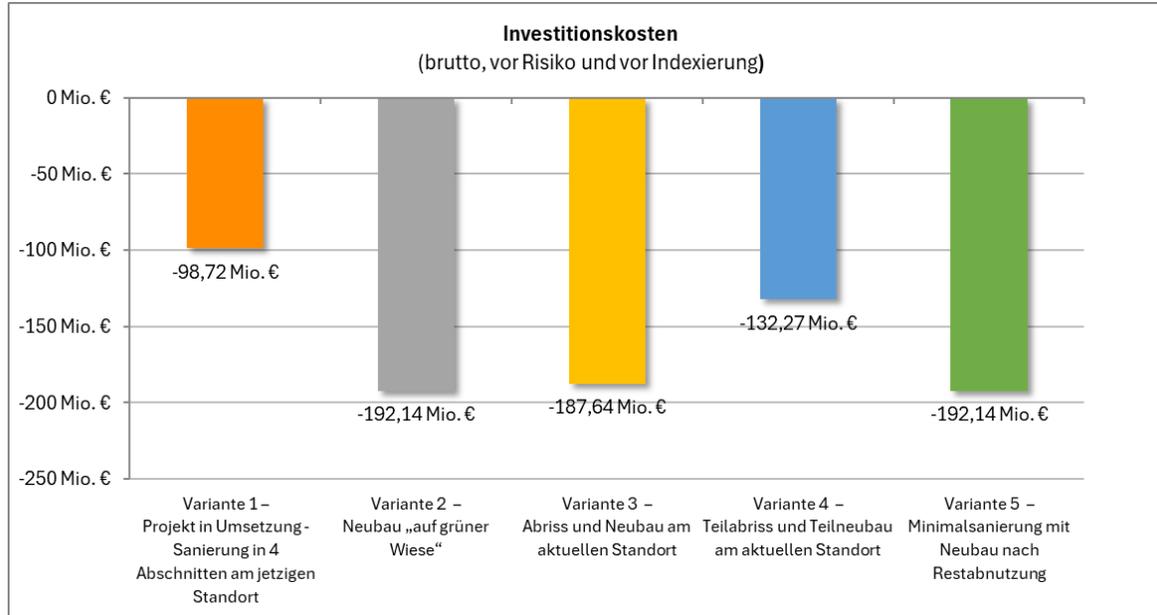


*Vorlaufphase inkl. Planungsphase

- Flächenansätze
 - Nutzungsfläche: ca. 24.000 m²
 - Bruttogrundfläche: ca. 34.300 m²
 - Grundstücksgröße Bestand: 29.600 m²
 - Grundstücksfläche (Neubau auf fiktivem anderem Grundstück): 10.000 m²

Eingangsdaten

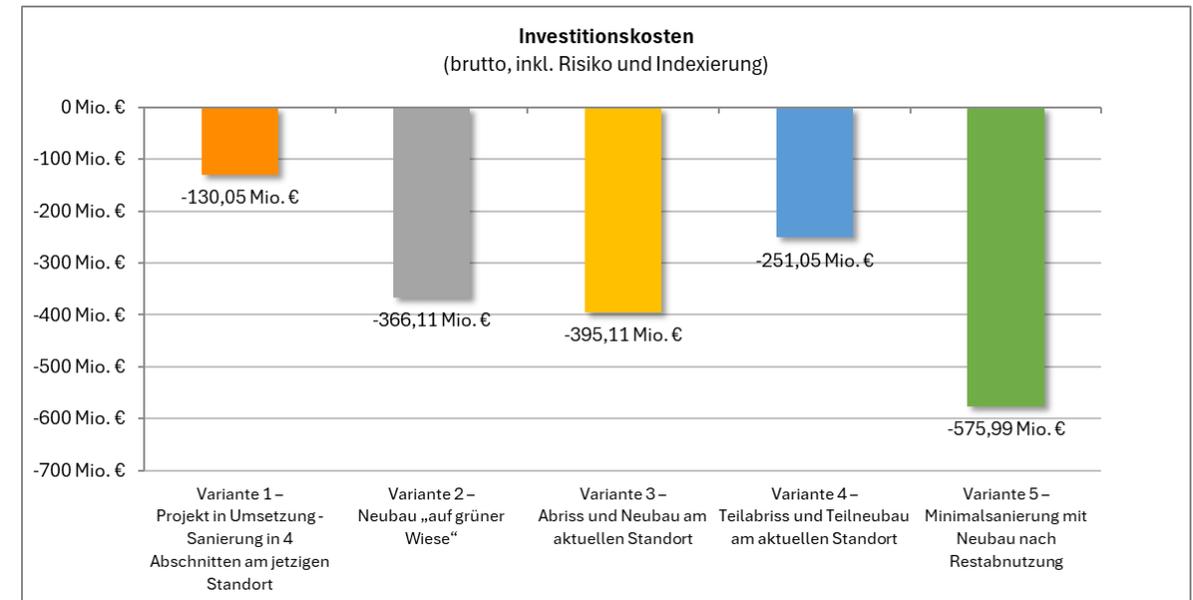
Investitionskosten vor Risiko und Indexierung



Angaben in Mio. €	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4 Sanierung/Neubau		Variante 5
Investitionskosten, brutto	98,72	192,14	187,64	69,60	62,67	192,14
KGR 100 - Grundstückskosten	0	4,50	0	0	0	4,50
KGR 200 - Herrichten u Erschließen	4,49	2,98	2,98	2,97	1,00	2,98
KGR 300 - Baukonstruktionen	42,91	97,13	97,13	29,15	32,44	97,13
KGR 400 - Techn. Anlagen	28,27	32,55	32,55	21,25	10,87	32,55
KGR 500 - Außenanlagen	0,26	9,34	9,34	0,17	3,12	9,34
KGR 600 - Ausstattung (Einbauten)	0	2,33	2,33	0	0,78	2,33
KGR 700 - Baunebenkosten	22,78	43,30	43,30	16,06	14,46	43,30
<i>davon bereits verauslagt</i>	7,98	0	0	5,63	0	0
Abrisskosten	0	6,87	6,87	0	2,29	6,87

- Die Investitionskosten beruhen für die Variante 1 auf einer Kostenberechnung nach DIN 276 und dem mittlerweile erreichten Planungsstand einer Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 HOAI)
- Für die Neubau-Varianten wurde eine Kostenschätzung entsprechend Leistungsphase „0“ auf Grundlage von BKI-Kostenkennwerten für Flächen und Nutzeinheiten erstellt (Objektkategorie „Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard“)
- Für die Variante 2 und 5 wurden 3,55 Mio. € als Verkaufserlös für das Bestandsgrundstück kalkuliert

- In dieser Abbildung sind die Investitionskosten nach Risiko und Indexierung dargestellt
- Im Vergleich zur Darstellung ohne Risiko und Indexierung ist herauszuheben, dass der große Kostenunterschied der Variante 5 auf die späte Bauausführung zurückzuführen ist.



- Zusätzlich zu berücksichtigende Kosten:
 - 140 T€ p. a. für Controlling und Projektsteuerung (bei allen Varianten gleich)
 - 26,5 Mio. € für Minimalsanierung für Variante 2 bis 5 (aufgrund der bestehenden baulichen Mängel - vor allem in den Bereichen Brandschutz und der technischen Gebäudeausrüstung)¹
 - 2,4 Mio. € p. a. Instandhaltungskosten nach Abschluss der Baumaßnahme (bei allen Varianten gleich) in Anlehnung an die Empfehlungen der KGSt für eine werterhaltende Instandhaltungsstrategie²

¹ Kostenstand Juni 2020

² Vgl. Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), Instandhaltung kommunaler Gebäude, Bericht Nr. 7/2009.

Eingangsdaten

Interims- und Umzugskosten

- Die Sanierung in Variante 1 erfordert eine abschnittsweise Auslagerung in Interime
- In Variante 3 ist ein kompletter Umzug während der gesamten Bauphase in Interime notwendig
- In Variante 4 sind Interims während der gesamten Bauphase berücksichtigt, für den Sanierungsteil wurde von einem anfänglichen kompletten Freizug der betroffenen Gebäudeteile und sukzessivem Wiedereinzug mit Baufortschritt ausgegangen.

Variante	Interimskosten		Umzugskosten (einmalig)
	einmalig	p.a.	
Variante 1 - Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort	-	0,65 Mio. €	0,12 Mio. €
Variante 2 - Neubau "auf grüner Wiese"	-	-	0,12 Mio. €
Variante 3 - Abriss und Neubau am aktuellen Standort	2,02 Mio. €	2,63 Mio. €	0,23 Mio. €
Variante 4 - Teilabriss und Teilneubau am aktuellen Standort	1,00 Mio. €	2,29 Mio. €	0,17 Mio. €
Variante 5 - Minimalsanierung mit Neubau nach Restabnutzung	-	-	0,12 Mio. €

Eingangsdaten

Betriebskosten

- Bestandskosten wurden vom Landkreis Osnabrück zugeliefert
- Kosten nach Sanierung/Neubau wurden auf Grundlage von Kostenkennwerten des fm.benchmarking-Berichtes abgeschätzt
- Die Medienkosten nach der Sanierung wurden durch den Landkreis Osnabrück abgeschätzt
- Die deutlich niedrigeren Energieverbräuche (im Vergleich zum Bestand) spiegeln den angestrebten höheren energetischen Standard (in Anlehnung an den KfW55-Standard) wider
- Für Neubau-Varianten Annahme getroffen, dass gegenüber der Sanierung eine Reduktion der Energieverbräuche von 10 % möglich ist

Variante	Betriebskosten (ohne Medien)	Medienkosten			
		Wärmeenergie	Elektrische Energie	Frischwasser	Abwasser
Bestand	1.093 T€	279 T€	609 T€		
Variante 1 - Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort	1.208 T€	111 T€	190 T€		
Variante 2 - Neubau "auf grüner Wiese"	1.223 T€	100 T€	171 T€	11 T€	19 T€
Variante 3 - Abriss und Neubau am aktuellen Standort	1.208 T€	100 T€	170 T€		
Variante 4 - Teilabriss und Teilneubau am aktuellen Standort	1.208 T€	107 T€	184 T€		
Variante 5 - Minimalsanierung mit Neubau nach Restabnutzung	1.223 T€	100 T€	171 T€		

Eingangsdaten

Risiko

- Für Variante 1 geringeres Planungs- und Baukostenrisiko, da der Planungsstand weit fortgeschritten ist (Leistungsphase 5 der HOAI im Vergleich zu den anderen Varianten (Leistungsphase „0“))
- Für Variante 1 und 4 höheres Instandhaltungskostenrisiko, da die Instandhaltung eines Neubaus weniger Risiken birgt als der sanierte Bestand.
- Für die Teilsanierung in Variante 4 wurde gegenüber der Komplettsanierung (Variante 1) aufgrund des „Herauslösens“ aus dem bestehenden Planungskonzept in Verbindung mit dem Teilabriss das Planungs- und Baukostenrisiko als höher eingeschätzt.
- Höheres Betriebskostenrisiko der Variante 4 durch die getrennte Anlagen- und Versorgungstechnik
- Für Variante 5 wurde das Instandhaltungskostenrisiko gegenüber Variante 2 höher bewertet, um Unsicherheiten in Bezug auf Anlagenausfälle und notwendige Instandsetzungen zu berücksichtigen.

Variante		Planungs- und Baukostenrisiko	Instandhaltungskostenrisiko	Betriebskostenrisiko
Variante 1 - Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort		10 %	20 %	5 %
Variante 2 - Neubau "auf grüner Wiese"		30 %	10 %	5 %
Variante 3 - Abriss und Neubau am aktuellen Standort		30 %	10 %	5 %
Variante 4 - Teilabriss und Teilneubau am aktuellen Standort	Sanierung	20 %	20 %	10 %
	Neubau	30 %	10 %	10 %
Variante 5 - Minimal-sanierung mit Neubau nach Restabnutzung		30 %	15 %	5 %

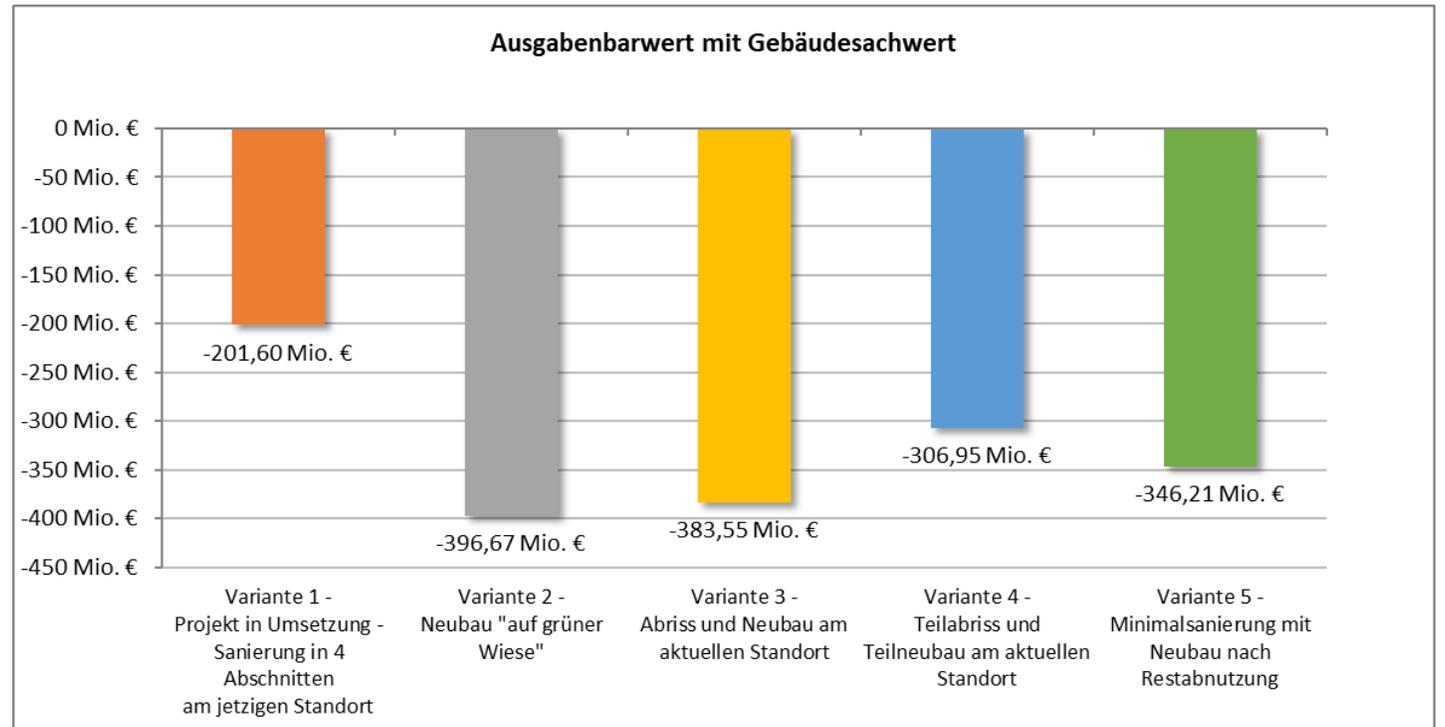
- Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die Annahme getroffen, dass die Investitionskosten über entsprechende Kreditaufnahmen zu folgenden Bedingungen langfristig finanziert werden (Die Annahmen gelten für alle Varianten gleichermaßen):
 - Zinssatz i. H. v. 3,00 % p. a.
 - Ratierliche Tilgung
 - 30-jährige Laufzeit

- Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Eingangsdaten
- Ergebnis
- Fazit und Empfehlung

Monetäres Ergebnis

Ausgabenbarwert mit Gebäudesachwert

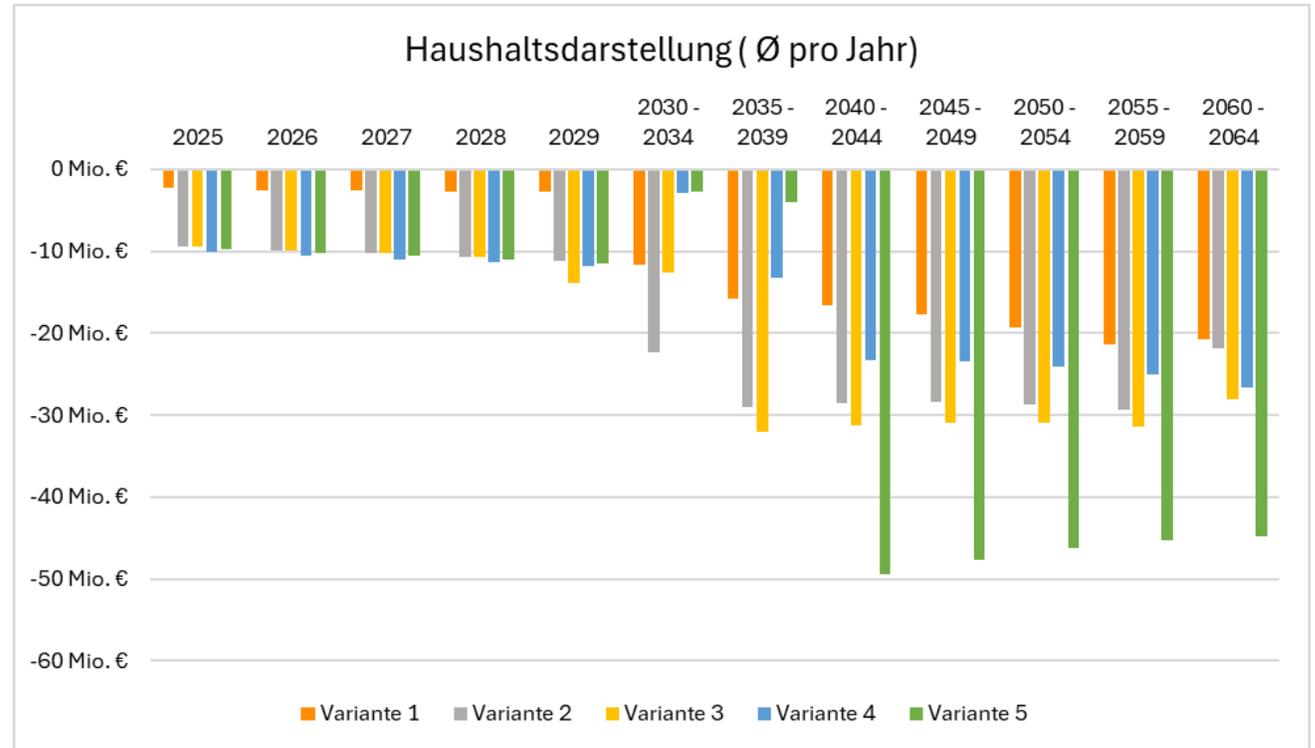
- Der Ausgabenbarwert stellt die Summe sämtlicher zahlungswirksamer Ausgaben / Lebenszykluskosten (Instandsetzungs-/ Sanierungskosten, Bauunterhalt, Betriebs- und Finanzierungskosten), die innerhalb des Betrachtungszeitraums anfallen, aus heutiger Sicht dar.
- Der Gebäudesachwert stellt das am Betrachtungsende noch vorhandene (verwertbare) Immobilienvermögen dar, welches mit den Ausgaben verrechnet wird.
- Im vorliegenden Projekt stellt sich die Variante 1 – Projekt in Umsetzung – Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort als die vorteilhafteste Realisierungsvariante bezogen auf den Ausgabenbarwert mit Gebäudesachwert heraus.



Monetäres Ergebnis

Haushalterische Belastung (Darstellung der nominalen Zahlungsströme)

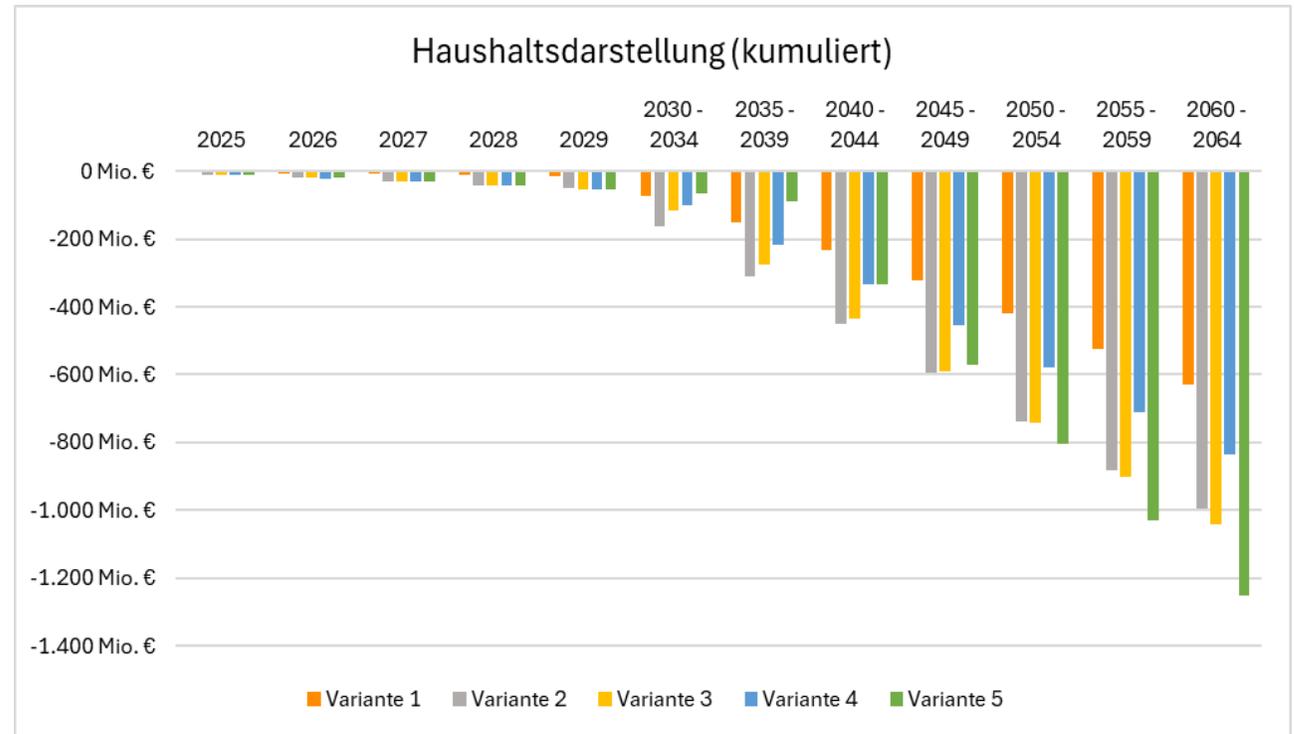
- Die im Vergleich zu Variante 1 erhöhten Belastungen der Varianten 2 bis 5 in den Jahren 2025 bis 2028 sind auf die in diesen Varianten zu berücksichtigende Minimalanierung zurückzuführen
- In den Jahren 2030 bis 2034 ist eine merkliche Mehrbelastung der Variante 2 festzustellen, welche auf den Abschluss der Neubauarbeiten und den Beginn der Kapitaldienstzahlungen zurückzuführen ist.
- Da in Variante 3 zunächst der Abriss stattfindet, verteilen sich die entsprechenden Zahlungen bei dieser Variante erst auf spätere Perioden.
- Bedingt durch die zeitlich nach hinten verschobene Bauausführung (Juli 2037 bis Dezember 2039) in der Variante 5, fallen hier ab dem Jahr 2040 die erhöhten Haushaltsbelastungen auf.



Monetäres Ergebnis

Haushaltsbelastung (kumuliert)

- Bei der Darstellung der kumulierten durchschnittlichen Haushaltsbelastungen bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes ist zu erkennen, dass die Variante 1 über den gesamten Betrachtungszeitraum mit den geringsten Haushaltsbelastungen einhergeht.



Nutzwertanalyse

- Die monetären Ergebnisse werden im Rahmen einer Nutzwertanalyse um qualitative Aspekte ergänzt und in einen Gesamtzusammenhang gestellt. Dadurch können auch projektspezifische, nichtmonetäre Aspekte in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.
- Für die Bewertung der qualitativen Aspekte wurde ein Katalog gewichteter Kriterien erstellt (Rechtliche Anforderungen/Schutzziele, Nachhaltigkeit, Anforderungen der Arbeitswelt/Zukunftsfähigkeit, Technische und zeitliche Ziele).
- Die Nutzwertanalyse für das Kreishaus Osnabrück wurde durch den Landkreis Osnabrück zur Verfügung gestellt und wurde auf Grundlage der nicht-monetären Bewertungsmatrix der interfraktionellen Arbeitsgruppe aus dem Jahr 2020 entwickelt.

Kosten-Nutzen-Bewertung

- Zusammenführung der monetären Ergebnisse und der qualitativen Aspekte der Nutzwertanalyse, um zu einer Gesamtbewertung zu kommen. Eine solche Zusammenführung von Kosten und Nutzen bedarf dabei einer Gewichtung, die für die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Anlehnung an die entsprechenden Leitfäden mit 60 % (monetäre Bewertung) zu 40 % (nicht-monetäre Nutzenbewertung) festgelegt wurde.

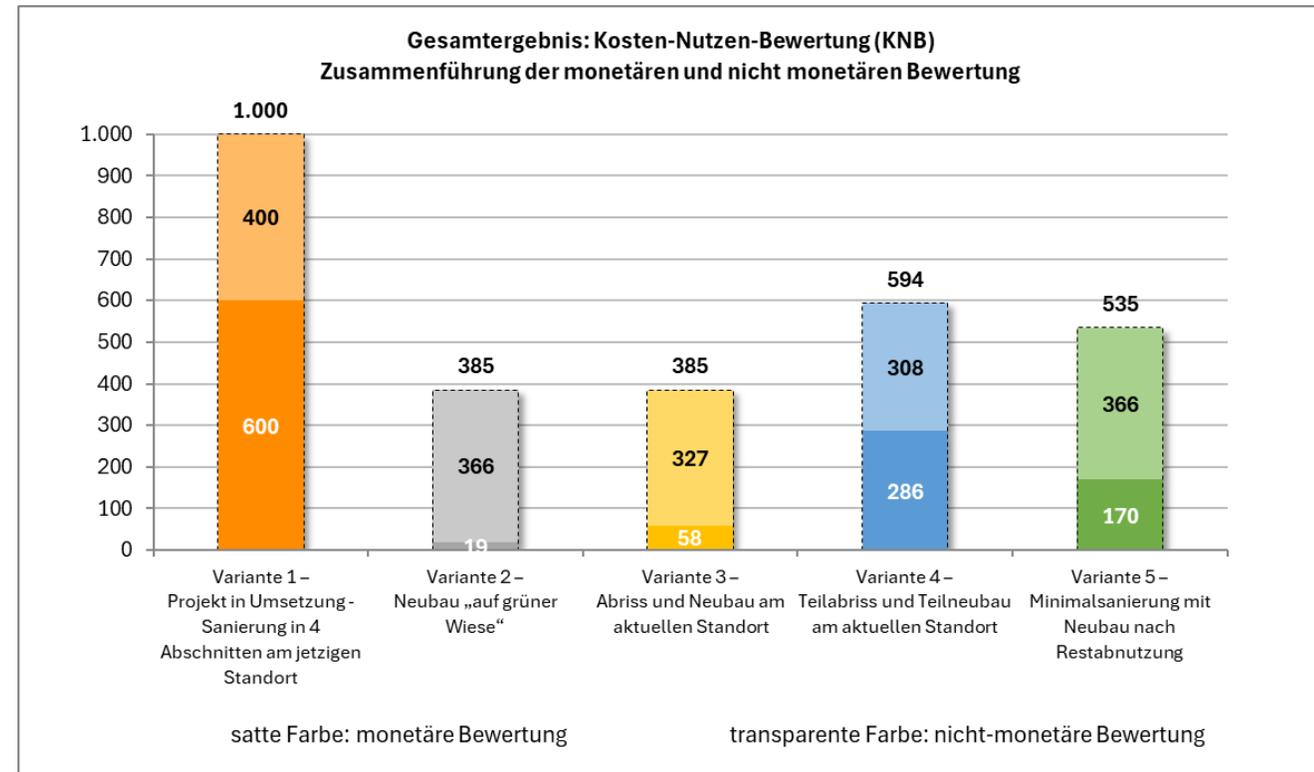
Ergebnis

Nutzwertanalyse / Kosten-Nutzen-Bewertung II

Nutzwertanalyse	Variante 1 - Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort	Variante 2 - Neubau "auf grüner Wiese" ¹	Variante 3 - Abriss und Neubau am aktuellen Standort	Variante 4 - Teilabriss und Teilneubau am aktuellen Standort
Rechtliche Anforderungen/ Schutzziele	74	79,5	79,5	68
Nachhaltigkeit	88	86	84	79
Anforderungen der Arbeitswelt/Zukunftsfähigkeit	78	48	54	68
Technische und zeitliche Ziele	68	68	34	22
Gesamtpunktzahl	308	281,5	251,5	237

¹ Aufgrund der nur geringen Abweichungen zu Variante 2 ist für Variante 5 keine separate Wertung durchgeführt wurden. Diese entspricht der von Variante 2.

- Der Ausgabenbarwert wird mit 60 % gewichtet. Dabei erhält der geringste Ausgabenbarwert die höchste Punktzahl (max. 600 Wertungspunkte).
- Die Nutzenaspekte gehen mit 40 % Gewicht in die Gesamtwertung ein (max. 400 Wertungspunkte).
- Unter Berücksichtigung der monetären sowie der nicht-monetären Ergebnisse ist die **Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort** für den Landkreis Osnabrück die insgesamt vorteilhafteste Variante.



Ergebnis

Sensitivitäts-/Szenarioanalyse

- Um das Ergebnis hinsichtlich seiner Stabilität zu prüfen, wurden im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung verschiedene Sensitivitäten/Szenarien betrachtet.
- Im Rahmen der durchgeführten Sensitivitäts- und Szenarioanalyse wurde deutlich, dass sich bei veränderten Annahmen keine Änderung in der Bewertung der Vorteilhaftigkeit von **Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort** ergeben würde.

Sensitivitätsanalyse der Kosten-Nutzen-Bewertung	Variante 1 - Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort	Variante 2 - Neubau "auf grüner Wiese"	Variante 3 - Abriss und Neubau am aktuellen Standort	Variante 4 - Teilabriss und Teilneubau am aktuellen Standort	Variante 5 – Minimal-sanierung mit Neubau nach Restabnutzung
Basisfall	1.000	385	385	594	535
Betrachtung ohne Risiken	1.000	514	508	680	655
Erhöhung der Diskontierung um 50 %	1.000	395	400	606	557
Senkung der Diskontierung um 50 %	1.000	366	354	566	514
Erhöhung der Indexierung um 50 %	1.000	366	358	420	696
Senkung der Indexierung um 50 %	1.000	395	400	644	568
Erhöhung des Finanzierungszinses um 50 %	1.000	366	340	589	472
Senkung des Finanzierungszinses um 50 %	1.000	433	446	606	619

- Ablauf der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Eingangsdaten
- Ergebnis
- Fazit und Empfehlung

- Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde auf Basis der Erkenntnisse, Abschätzungen, Daten und Berechnungen zahlreicher Prozessbeteiligter nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.
- Durch die Berücksichtigung aller relevanten im Betrachtungszeitraum anfallenden Leistungen, wurden Kosten- und Nutzengrößen identifiziert und quantifiziert und auf dieser Basis eine Entscheidungsgrundlage erarbeitet
- Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde die **„Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort“** als **wirtschaftlichste Realisierungsvariante** für den Landkreis Osnabrück identifiziert.
- Sowohl die monetären als auch die nicht-monetären Ergebnisse sowie die Zusammenführung in der Kosten-Nutzen-Bewertung weisen die Variante 1 unter den gegebenen Rahmenbedingungen und getroffenen Annahmen als wirtschaftlichste und vorteilhafteste Realisierungsvariante aus. Die durchgeführte Sensitivitäts- und Szenarioanalyse stützt dieses Ergebnis.
- **Basierend auf den zuvor dargestellten Annahmen und Ergebnissen empfehlen wir für das Projekt Kreishaus des Landkreises Osnabrück die Umsetzung beziehungsweise Weiterverfolgung der „Variante 1 – Projekt in Umsetzung - Sanierung in 4 Abschnitten am jetzigen Standort“.**

PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Ulrich Koltermann

Dipl.-Ing., Prokurist

ulrich.koltermann@psp-consult.de

Martin Oehmichen

M.Sc., Berater

martin.oehmichen@psp-consult.de

Büro Berlin

Brandenburgische Straße 27

10707 Berlin

Fon: +49 30 315199 0

Fax: +49 30 315199 77

info@psp-consult.de

www.psp-consult.de

Büro NRW

Lindenstraße 14

0674 Köln

Fon: +49 221 92428-177, -178

Fax: +49 221 92428-179