



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Bildung und Soziales

29.03.2016

Beschlusskontrolle zur Sitzung des Bildungsausschusses vom 01.03.2016

TOP: 8.1

Anfrage von Herrn Häder Fraktion MitBÜRGER für Halle-NEUES FORUM

Betreff: Gegenüberstellung von den aktuellen Kosten der Bewirtschaftung vs. künftige Kosten der Anmietung

hier: Mitteilung zur Neuorganisation Schülerwohnheim/Verkauf der Liegenschaft Myrtenweg

Antwort der Verwaltung:

In den Anlagen beigefügt ist die vom FB 24 erstellte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Auszug des Schülerwohnheims aus dem Myrtenweg und der Anmietung im Gustav-Weidanz- Weg.

Diese Betrachtung weicht in Einzelheiten von der Verkaufsvorlage VI/2015/01584 ab, da hier der zwischenzeitlich veränderte Kenntnisstand der Rahmenbedingungen eingearbeitet wurde.

Katharina Brederlow
Beigeordnete

Anlagen

Variantenmatrix
Änderungen verbal

Schülerwohnheim "Myrtenweg"

Variantenmatrix

Variante mit 53 Wohneinheiten!!!

Update: März 2016 (lt. Änderungen des FB Bildung)

Variante ->	Sanierung und Weiternutzung Myrtenweg	Neubau	Anmietung externer Wohnraum		(-< dadurch bedingter) Leerstand Myrtenweg	Beherbergung in anderem, eigenen Objekt
			"Blockhouse-City" G.-Weidanz-Weg	E.-Barlach-Ring		
Anmerkungen	Bestandsimmobilie der Stadt. Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand. Ehemalige Kita.	Fiktiver Neubau einer (dem Myrtenweg adäquaten) Immobilie auf einer eigenen, zentral gelegenen Fläche (z.B. Muldestr.)	Appartment-Projekt der GWG. Vowiegend zur Beherbergung von Studenten konzipiert. Belegung von 2 Schülern pro Appartment denkbar.	Hochhaus. Derzeit viele internationale Mieter. Vermieter: GWG	Bei Leerzug der Immobilie Myrtenweg muss mit Aufwand bzgl. Leerstandskosten gerechnet werden. Aber auch Erhöhung der Veräußerungschancen!	Derzeit KEINE Bestandsimmobilie (gem. Anforderungsprofil) in zentraler Lage verfügbar.
räumliche Aufteilung	4-Bettzimmer	2-/ 4-Bettzimmer	2-Raumwohnung	3- Raumwohnung		2-Bettzimmer
Anforderungsprofil (gem. FB 51)	2 Wohntrakte (16 Plätze) für Mädchen 1 Wohntrakt Cantor Jungen 1 Wohntrakt Dauer/ Sonderturnusse Jungen 1 Sporttrakt 7 Wohntrakte (56 Plätze) Turnus Jungen 3 Wohnungen in der Außenstelle (Rückbau von 2 Wohnungen ab 01.01.2016) zentrale Lage des Objektes	Rezeption im Eingangsbereich mit Büro und Wohnfläche mit jeweils 2 Bettzimmern inklusive Fernsehräume, PCräume zentrale Lage des Objektes	6 2- Bettzimmer für Mädchen 28 2- Bettzimmer für Jungen Entsprechend dazu Wasch- Duschräume Toiletten, Küche Lagerräume für den Haushaltsbedarf, Möbel, Decken, Kissen, Wäsche (Möglichkeit über Keller) 1 Kaltküche für Zentralversorgung lösbar über z.Bsp. 1Raumwohnung mit Küche 2 Büros, Aufenthaltsraum Personal lösbar über eine 4-Raumwohnung zentrale Lage des Objektes		6 2- Bettzimmer für Mädchen 28 2- Bettzimmer für Jungen Entsprechend dazu Wasch- /Duschräume Toiletten Lagerräume für den Haushaltsbedarf, Möbel, Decken, Kissen, Wäsche 1 größere oder mehrere kleinere Küchen zur Selbstversorgung 1 Kaltküche für Zentralversorgung 5-10 Gemeinschaftsräume für die Schüler (PC, Sport; Speiseraum u.a.) 2 Büros; 1 Aufenthaltsraum für Personal 1 Aufenthaltsraum für Personal zentrale Lage des Objektes	
Anzahl (notwendiger) Schülerplätze	68	68	108			68
Ø Anzahl Schüler (Turnus- & Dauerschüler) (unterjährig volatil)	196	196	196			196
Anzahl (notwendiger) Wohneinheiten			53	25		
zentrale Lage	gegeben	möglich	gegeben	gegeben		nicht gegeben
Raumgröße flexibel bei Bedarfsschwankungen?	nein, jedoch Anmietung zusätzlicher Kapazität (Wohneinheiten) möglich	nein, jedoch Anmietung zusätzlicher Kapazität (Wohneinheiten) möglich	ja (An-/Abmietung je nach Bedarf)			

Aufwand €					
zyklischer Aufwand p.a. (excl. kalk.Kosten/AIA)					
Anmietung	27.000		117.300	83.400	
Betriebskosten	101.000	101.000	82.200	48.300	18.000
Instandhaltung (sowie Wartung/Revision)	57.000	1.000	0	0	
Sachkosten (Büromaterial;Telekom; Literatur etc.)	10.000	10.000	10.000	10.000	
Personalkosten	325.000	325.000	286.200	325.000	
Σ zyklischer Aufwand	520.000	437.000	495.700	466.700	18.000
einmaliger Aufwand					
Instandhaltungsbedarf (überfülliger)	325.000				
Erstausrüstung (Möbel,Geschirr,TV etc.), Ersatzbeschaffung	25.000		180.000	180.000	17.000
Umzugskosten (geschätzt)		20.000	20.000	20.000	
Baukosten (incl. Erstausrüstung)		9.667.000			
Σ einmaliger Aufwand	350.000	9.687.000	200.000	200.000	17.000
Variantevergleich (mittelfristig)					
Jahr 5	560.790	477.790	531.621	507.490	18.000
Jahr 4	550.136	467.136	522.238	496.836	18.000
Jahr 3	539.793	456.793	513.130	486.493	18.000
Jahr 2	529.750	446.750	504.286	476.450	18.000
Jahr 1	520.000	437.000	495.700	466.700	18.000
Nettobarwert der Zahlungen (bei Zins: 3%)	2.476.232	2.096.116	2.353.629	2.232.134	82.435
Einmalaufwand im 1. Jahr	350.000	9.687.000	200.000	200.000	17.000
Σ Aufwendungen (5 Jahre)	2.826.232	11.783.116	2.553.629	2.432.134	99.435
Diff.zu Myrtenweg		8.956.884	-272.603	-394.098	
Σ Aufwendungen / Platz	41.562	173.281	23.645	22.520	
Σ Aufwendungen / Schüler (Ø-Wert)	14.420	60.118	13.029	12.409	

Datenstand: Juli 2015

tzrui



Anlage 2

**Schülerwohnheim Myrtenweg
Änderungen zur Variantenmatrix vom Juli 2015**

Der Fachbereich Bildung hat sich für die Variante Anmietung von Appartementwohnungen „Blockhouse - City“ im Gustav- Weidanz- Weg entschieden. Die Kosten in dieser Spalte ändern sich nach den letzten Verhandlungen mit der GWG wie folgt:

1. Auf Anforderung des FB Bildung soll noch eine weitere 2 - Raum - Wohnung angemietet werden. Damit ändern sich die Anmietungskosten kalt von 111.936 € auf 117.300 € pro Jahr (entspricht einem Aufwuchs von 5.364 € jährlich).
2. Im Mietvertrag sollen künftig die Reinigungsleistungen in den Appartements durch Beauftragte der GWG mit vereinbart werden. Deshalb und wegen der Anmietung einer weiteren Wohnung erhöht sich die Betriebskostenvorauszahlung pro Jahr von 53.424 € auf 79.200 € plus 3.000 € Müllgebühren (entspricht einem Aufwuchs von 28.776 € jährlich).

Die Reinigungsleistungen wurden bisher durch eigenes Personal erbracht (zwei Vollzeitstellen (2 x E 2). 1 Stelle wurde bereits umorganisiert, die 2. Stelle kann ab 1.1.17 entfallen. Damit können die Personalkosten von 325.000 € um 38.800 € auf 286.200 € jährlich reduziert werden.

3. Die Schülerwohnheimplätze, die jetzt An der Magistrale angemietet sind, werden mit im „Blockhouse – City“ Gustav- Weidanz- Weg untergebracht. Dadurch können Anmietkosten in Höhe von 27.000 € jährlich eingespart werden, die allerdings in den Aufwendungen noch nicht betrachtet waren. Damit erhöhen sich die Aufwendungen bei Weiternutzung des Objektes Myrtenweg um 27.000 € jährlich.

In der Berechnungsmatrix werden die Werte über 5 Jahre noch abgezinst, so dass sich dort dann als Summe der Aufwendungen in der Spalte Anmietung „Blockhouse – City „ Gustav- Weidanz- Weg **2.553.629 €** und als Summe der Kosten Sanierung und Weiternutzung des jetzigen Schülerwohnheims Myrtenweg **2.826.232 €** ergeben. Daraus resultiert in fünf Jahren eine Einsparung von 272.603 € (statt 116.293 €).