

Anlage 5

8.3 Wirtschaftlichkeitsvergleich

Anhand der nachfolgenden Tabelle wird die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Varianten aufgezeigt. Dabei sind in den Baukosten die Kostengruppen 200, 300, 400, 500 und 700 der DIN 276 sowie die Kosten für Wettbewerbe und für ein im Fall der Varianten A2, B1 und B2 notwendig werdendes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes enthalten. Kosten für den Grunderwerb sind nicht enthalten. Ersatzflächen für das entfallende Dechant-Scheben-Haus werden planerisch aber ohne Ertrag berücksichtigt.

Laufende Kosten aus der Bewirtschaftung des Grundstücks werden ebenso wenig betrachtet.

tet wie Projektentwicklungskosten einschl. einer möglichen Marge oder bislang noch unbekannteste Kosten der äußeren Erschließung, die sich aus einem Bebauungsplanverfahren ergeben können.

Für die Ermittlung der Erträge wurden bei den Gewerbeflächen Mieten zwischen 7,50 € für Lagerflächen und 17,50 € für kleinteilige Ladenflächen angesetzt. Der geplante Vollsortimenter wird mit einer Miete von 15,00 € kalkuliert. Für die Rathausnutzung wurde eine Miete von 15,00 € veranschlagt, die Wohnungen werden mit Mieten zwischen 7,30 € (geförderter Wohnungsbau) und

11,00 € (frei finanziert) bewertet. Stellplätze werden mit 80,00 € und 100,00 € Miete bewertet. Eigentumswohnungen werden mit einem Verkaufspreis von 3.200,00 €/m² Wohnfläche eingepreist. Als Verkaufsfaktoren wird für den Einzelhandel die 17fache, für das Rathaus die 20fache und für die Wohnungen die 22,5fache Jahresmiete angesetzt.

Auf dieser Grundlage ist der Vergleich der vier Varianten untereinander gut leistbar, da aber verfahrensbedingt wesentliche Parameter einer Stadtentwicklungsmaßnahme noch nicht kalkuliert werden können, ist hier keinesfalls der tatsächliche Gewinn oder Verlust der entsprechenden Variante abgebildet.

Varianten	Baukosten in €	Ertrag in €	Differenz
A 1	35.740.000,00	42.410.000,00	6.670.000,00
A 2	51.810.000,00	53.301.000,00	1.491.000,00
B 1	49.472.000,00	45.459.000,00	- 4.013.000,00
B 2	60.775.000,00	58.966.000,00	- 1.809.000,00

9 Zusammenfassung und Empfehlung

Zur Bewertung der Varianten sollen in erster Linie die funktionalen, die städtebaulichen und die kos-tenmäßigen Auswirkungen der jeweiligen Lösung herangezogen werden. Die Untersuchung zeigt, dass die weiteren Belange wie Verkehr, Statik, Brandschutz und Schadstoffsanierung bei allen Va-rianten nicht von durchgreifender Bedeutung für die Bewertung sind.

Würde sich die Bewertung ausschließlich an den Kosten orientieren, so ginge kein Weg an der Vari-ante A 1 vorbei. Städtebaulich und funktional ist die- se Variante aber kein Gewinn im Sinne der Aufga- benstellung einer Revitalisierung der Innenstadt von Porz, da die unbefriedigende städtebauliche Situati- on fast unverändert erhalten bleibt und keine zusätz- lichen Flächen für den Einzelhandel entstehen. Bei dieser Variante würde das gegenwärtige Areal des Bezirksrathauses für eine attraktive Wohnbebau- ung frei. Die Komplexität der Aufgabe, die bei der Umnutzung der ehemaligen Kaufhaus-Immobilie zu einem Bezirksrathaus noch überschaubar ist, würde sich mit dieser räumlichen und inhaltlichen Erwei- terung um ein Vielfaches erhöhen. Dabei sind der Zeitbedarf und die Aufwendung eines demokratisch legitimierten Entscheidungsprozesses, die eine Auf-

gabe des jetzigen Rathauses erfordern, noch nicht berücksichtigt.

Städtebaulich und funktional ist die Variante A 2 ähnlich wie die Variante A 1 zu beurteilen, obwohl hier zusätzliche Einzelhandelsflächen und Wohnun- gen geschaffen werden, die einen kleinen Beitrag zur Revitalisierung der Innenstadt von Porz leisten können. Auf der Kostenseite bleibt nur ein geringer positiver Saldo. Im Übrigen gelten die zur Variante A 1 gemachten Anmerkungen zu Komplexität und Akzeptanz.

Die höchsten Kosten erzeugt die Variante B 1, der Saldo aus Kosten und Erträgen liegt hier deutlich im Minus. Es ist aber die Frage zu stellen, ob diese Kosten nicht im Sinne einer Städtebauförderung an dieser Stelle gerechtfertigt werden können. Nur mit denen in dieser Variante angebotenen Handelsflä- chen erscheint die nachhaltige Revitalisierung der Innenstadt von Porz erreichbar. Die Variante verbün- det darüber hinaus einen guten Städtebau und eine hohe Ausnutzung mit einer Vielzahl von innerstä- tischen Wohnungen ohne dafür die hochkomplexe Aufgabe der Rathausverlagerung zu bemühen.

Die höchste Vielfalt und städtebauliche Dichte ver- spricht die Variante B 2. Die Differenz von Kosten und Erträgen ist dabei zwar negativ, dieser Saldo könnte jedoch aus den Erlösen des Wohnungsbaus am bisherigen Standort des Rathauses kompensiert werden. Allerdings schafft diese Variante mit ihrem geringen Anteil an Einzelhandelsflächen nicht die gewünschte nachhaltige Revitalisierung der Porzer Innenstadt, die Besucherfrequenz eines Rathauses und einer Stadtbibliothek sind dafür zu niedrig. In dieser Hinsicht ist sie wie die Variante A 2 zu bewer- ten.

Die Varianten, bei denen der Umzug des Bezirks- rathauses Voraussetzung ihrer Realisierung ist ha- ben neben den bereits genannten unkalkulierbaren Aufwendungen, die einer solchen Entscheidung vo- rausgehen, den weiteren Nachteil einer erheblichen Verlängerung der Bauzeit im Zentrum von Porz. In der Gesamtbetrachtung erscheint auch deshalb die Variante B 1 trotz ihrer hohen Kosten als die emp- fehlenswerte Lösung für die Porzer Innenstadt. Die hier gestellte Aufgabe ist anspruchsvoll aber gleich- wohl in einem zumutbaren Zeitfenster lösbar.