



Vor dem Hintergrund der Realisierung einer 4-zügigen Realschule Plus in der Landwehrstraße 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße wurde bereits im Jahr 2020 eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch das städtische Gebäudemanagement aufgestellt, auf dessen Basis der Stadtrat am 15.12.2020 den Beschluss zum Neubau gefasst hat. Die ADD hat anschließend sowohl das aufgestellte Raumprogramm als auch die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bestätigt und den Architektenwettbewerb freigegeben.

Die Abteilung 640 wurde im Januar 2024 damit beauftragt, die beiden Alternativen

1. Ersatzneubau und
2. Sanierung

erneut auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen. Die vorgelegten Daten wurden auf Plausibilität überprüft, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgewertet und einer Kapitalwertberechnung über 60 Jahre unterzogen. Bei einer Kapitalwertberechnung werden nicht nur die geplanten Baukosten, sondern sämtliche zu erwarteten Zahlungen im Betrachtungszeitraum auf ihren heutigen Wert abgezinst. Dadurch wird gewährleistet, dass bspw. auch höhere Unterhaltungskosten, eine bessere Energieeffizienz und bestehende Fördermöglichkeiten entsprechend monetär berücksichtigt werden. Je weniger negativ der Kapitalwert einer Investition ist, desto wirtschaftlicher ist die Investition.

Zum heutigen Stand stellen sich die Prognosen der Neubauvarianten, zum Teil sehr deutlich, wirtschaftlicher dar als die Sanierungsalternativen. Zusätzlich können die Vorgaben an die geplante Schulform nach Auskunft der Abteilung 710 durch eine Sanierung nicht eingehalten werden. Daher wäre die Sanierungsalternative aus heutiger Sicht nicht nur unwirtschaftlicher, sondern auch unwirksam.

Die Abteilung 640 empfiehlt die ursprüngliche Entscheidung für einen Ersatzneubau beizubehalten.

Neustadt an der Weinstraße, den 13.02.2024