



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

13 - Öffentlichkeitsarbeit,
Steuerungsunterstützung, Organisation
und Ratsbüro
Britta Röhrig
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim
Tel.:02225/917136
Fax:02225/91766161
britta.roehrig@meckenheim.de

An die
Damen und Herren Mitglieder
des Hauptausschusses des Rates der Stadt
Meckenheim

Information an alle Ratsmitglieder per E-Mail:
Die Studie ist im Ratsinformationssystem abrufbar.

14.12.2010

4. Sitzung des Hauptausschusses des Rates der Stadt Meckenheim am 08.12.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu der Einladung vom 29.11.2010 übersende ich Ihnen zum nachfolgenden
Tagesordnungspunkt

A. Öffentlicher Teil

5. Präsentation der Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Rathauses
einschließlich Kostenvergleich

die Präsentation der Machbarkeitsstudie als Tischvorlage.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Britta Röhrig

Anlage

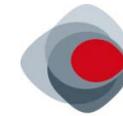
- Präsentation der Machbarkeitsstudie vom 08.12.2010

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim
 (0 22 25) 917 - 0
 (0 22 25) 917 - 100
 stadt.meckenheim@meckenheim.de

Kreissparkasse Köln
Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G
Deutsche Bank Meckenheim
Postgiroamt Köln

047 600 267
1 001 216 011
080/1910
21 381-509
BLZ (370 502 99)
BLZ (370 696 27)
BLZ (380 700 59)
BLZ (370 100 50)



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Hauptausschuss der Stadt Meckenheim Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Neubau eines Rathauses
in 53340 Meckenheim

8. Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis



- Kurzvorstellung VBD
- Aufgabenstellung
- Aufbau der Machbarkeitsstudie
- Untersuchte Varianten
- Methodik und Festlegung der Prämissen
- Ansätze der Risikobewertung
- Ergebnisse und Empfehlungen

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Vorstellung VBD



Die VBD berät seit 1997

- unabhängig
- bundesweit
- ausschließlich die öffentliche Hand

Unser Beratungsschwerpunkt

- alternative Beschaffungsvarianten und Public Private Partnership (PPP/ÖPP)

Erfahrung aus:

- 11 Jahren spezialisierter, interdisziplinärer Beratung
- 220 Projekten mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mrd. Euro darunter über 50 Projekten im Bereich Verwaltungsbauten
- ca. 80 Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

- Vorstellung VBD
- Aufgabenstellung
- Aufbau Studie
- Variantenauswahl
- Prämissen
- Risiken
- Ergebnisse

Vergleich Prognosen und Ergebnisse



Projekte ab 2007	Auftraggeber	Prognose vWU	Ergebnis WiVgl	
Neubau eines Bürgerhauses (Mehrzweck- und Veranstaltungsgebäude)	Gemeinde	13,40%	13,95%	≈
Sanierung denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude	Landkreis	5,00%	5,74%	≈
Neubau eines Bürgerhauses (Mehrzweck- und Veranstaltungsgebäude)	Stadt	11,60%	18,52%	+
Neubau für die VHS	gGmbH in öffentlicher Trägerschaft	7,00%	2,93%	-
Erweiterung und Sanierung eines Schulzentrums	Stadt	10,65%	15,84%	+
Neubau Zweifeldhalle	Schulverband	7,27%	11,07%	+
Erweiterung von 6 Schulen	Landkreis	10,32%	14,94%	+
Neubau und Sanierung von 3 Schulen und 1 Sporthalle	Stadt	12,13%	14,17%	+
Sanierung Schulen	Stadt	2,15%	kein PPP	
Neubau Dreifeldhalle	Stadt	18,46%	12,15%	-
Neubau Werkstätten BBS	Landkreis	12,58%	12,05%	≈
Neubau Schwimmhalle	Stadt	6,25%	13,65%	+
Neubau Gymnasium	Landkreis	12,88%	7,31%	-
Neubau Gymnasium und Vierfeldhalle	Landkreis	10,58%	16,39%	+

- Vorstellung VBD
- Aufgabenstellung
- Aufbau Studie
- Variantenauswahl
- Prämissen
- Risiken
- Ergebnisse

Ausgangssituation



Dezentrale Verwaltungsstruktur

- 4 über das Stadtgebiet verteilte Verwaltungsstandorte (Bahnhofstr. 22, Reginahof, Im Ruhrfeld 16, Buschstr. 12)
- Situation gekennzeichnet durch Instandsetzungstau und teilweise hohe Betriebskosten

Ziele eines Rathausneubaus

- Kostenreduzierung durch Synergieeffekte
- Angebot von Verwaltungsleistungen für die Bürger an einem Standort

Vorstellung VBD

- Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Auftrag



Auftrag an VBD:

- Untersuchung, ob ein zentraler Rathausneubau Vorteile gegenüber der bisherigen dezentralen Verwaltungsorganisation erwarten lässt
- Identifizierung des unter wirtschaftlichen und qualitativen Aspekten besten Standortes für einen zentralen Rathausneubau unter den vorgegebenen Alternativen »Bahnhofstr. 22«, »Saaten Rausch« und »Siebengebirgsring«
- Überprüfung, inwieweit eine die Nutzungsbeschränkungen behebende Modernisierung der Jungholzhalle in das Projekt integriert werden kann
- Untersuchung, ob für die einzelnen Varianten alternative Realisierungsmodelle in Form einer Öffentlichen-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) Vorteile im Vergleich zur konventionellen Realisierung bieten

Vorstellung VBD

- Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Aufbau der Machbarkeitsstudie



- Erläuterung der Methodik der Untersuchung
- Gegenüberstellung der grundlegenden Strukturen von ÖPP-Modellen
- Zusammenstellung der Ausgangsdaten / Festlegung von Prämissen
- Risikoanalyse und -bewertung
- Zusammenfassung der Ergebnisse der Vergleichsrechnung
- Aufzeigen von Handlungsempfehlungen
- Anlagen

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

- Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

ÖPP-Inhabermodell



- Wirtschaftliches und zivilrechtliches Eigentum verbleiben bei der Stadt Meckenheim
- Bestellung eines Erbbaurechtes nicht erforderlich
- Übertragung der Zwischen- und Endfinanzierung auf den Privaten möglich
- Bilanzierung des Grundstücks und des Gebäudes im Anlagevermögen der Stadt Meckenheim
- Ausweis der Kreditverbindlichkeit auf der Passivseite der Bilanz
- Abschreibungen des Gebäudes und Zinsaufwand fließen neben den Betriebskosten in die Ergebnisrechnung ein

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

- Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Varianten



- »Bestandslösung«
Sanierung und Fortführung der bestehenden dezentralen Verwaltungsstandorte sowie Sanierung der Jungholzhalle
- »Sanierung und Neubau Bahnhofstr. 22«
Sanierung des bestehenden Rathauses am Standort Bahnhofstr. 22 und Errichtung eines Erweiterungsbaus sowie Sanierung der Jungholzhalle
- »Neubau Saaten Rausch«
Neubau eines zentralen Rathauses auf dem »Saaten Rausch«-Areal (Hauptstr. 33) sowie Sanierung der Jungholzhalle
- »Neubau Siebengebirgsring«
Neubau eines zentralen Rathauses am Siebengebirgsring 4 sowie Sanierung der Jungholzhalle

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

• Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Methodische Ansätze



- Anwendung der Handlungsempfehlungen zur Erstellung von vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (Machbarkeitsstudien) gem. den Leitfäden der Finanzministerkonferenz und der PPP-Task Force NRW
- Verwendung einer einheitlichen Berechnungssystematik für alle untersuchten Varianten
- Umfassende Risikoanalyse und -bewertung im Einklang mit § 7 Ziff. 2 BHO
- Sowohl statische (Ergebnisrechnung) als auch dynamische (Barwerte) Vergleichsrechnung der zu erwartenden Ausgaben
 - ⇒ Der Barwert entspricht dem anzulegenden und mit dem Diskontierungszins unter Berücksichtigung von Zinseszinsseffekten zu verzinsenden Betrag, damit die zukünftigen projektbezogenen Zahlungen der Stadt bedient werden können.

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

- Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Festlegung von Prämissen



- Bei allen Varianten wurde soweit möglich auf bestehende Ausgangsdaten der Stadt zurückgegriffen
- Nicht vorhandene Daten wurden auf Basis objektivierbarer Referenzwerte bzw. -kennzahlen ergänzt
Primäre Quellen:
 - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
 - Forschungsbericht der ages GmbH
 - Empfehlungen KGSt
- Plausibilitätsprüfung und Benchmarking ermittelter Werte mit den Erfahrungen VBD aus vergleichbaren Projekten
- Erforderliche Prämissen wurden einvernehmlich mit der Stadtverwaltung definiert

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

- Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Berücksichtigung von Risiken



Risikobewertung

- Risikoidentifikation und Einteilung in Kategorien
- Risikoqualifikation durch Eintrittswahrscheinlichkeit
- Quantitative Bewertung des Risikos

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

- Risiken

Ergebnisse

Eintrittswahrscheinlichkeit

Sehr hoch					
Hoch				A-Risiken	
Mittel					
Gering			B-Risiken		
Sehr gering	C-Risiken				
	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch

Schadenshöhe

Wirtschaftlichkeitsvergleich (I)



- Rathausneubau am Standort »Siebengebirgsring« nach dem ÖPP-Inhabermodell weist gegenüber der dezentralen Bestandlösung einen Barwertvorteil aus
- Varianten »Sanierung und Neubau Bahnhofstr. 22« und »Neubau Siebengebirgsring« sind in der Ergebnisrechnung vorteilhaft
 - ⇒ Hauptgründe Unterschied Barwert vs. Ergebnisrechnung:
 - Einfluss verschiedener Kostengruppen
 - Differenz statische und dynamische Betrachtung
- bester Standort für potentiellen Neubau ist das Grundstück Siebengebirgsring
 - ⇒ kein Grundstückserwerb erforderlich
 - ⇒ deutlich reduzierte Rückzahlungsverpflichtung bei positiver Entscheidung des Landes
 - ⇒ gute Zugänglichkeit Baufeld
 - ⇒ gute Verkehrserschließung für spätere Nutzung
 - ⇒ Gebäudepositionierung löst Immissionsproblem

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

- Ergebnisse

Wirtschaftlichkeitsvergleich (II)



- Barwertvorteil für den Neubau am Siebengebirgsring gegenüber der Bestandslösung beträgt momentan 52.694 € (über 30 Jahre)
- Summe aller Barwerte für Siebengebirgsring beträgt 12.628.235 € und für Bestandslösung 12.680.929 €
- Ergebnisrechnung weist einen Vorteil für den Neubau am Siebengebirgsring gegenüber der Bestandslösung von 389.379 € aus (über 30 Jahre)
- Gesamtsumme Ergebnisrechnung für Siebengebirgsring ist 23.134.376 € und für Bestandslösung 23.523.756 €

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

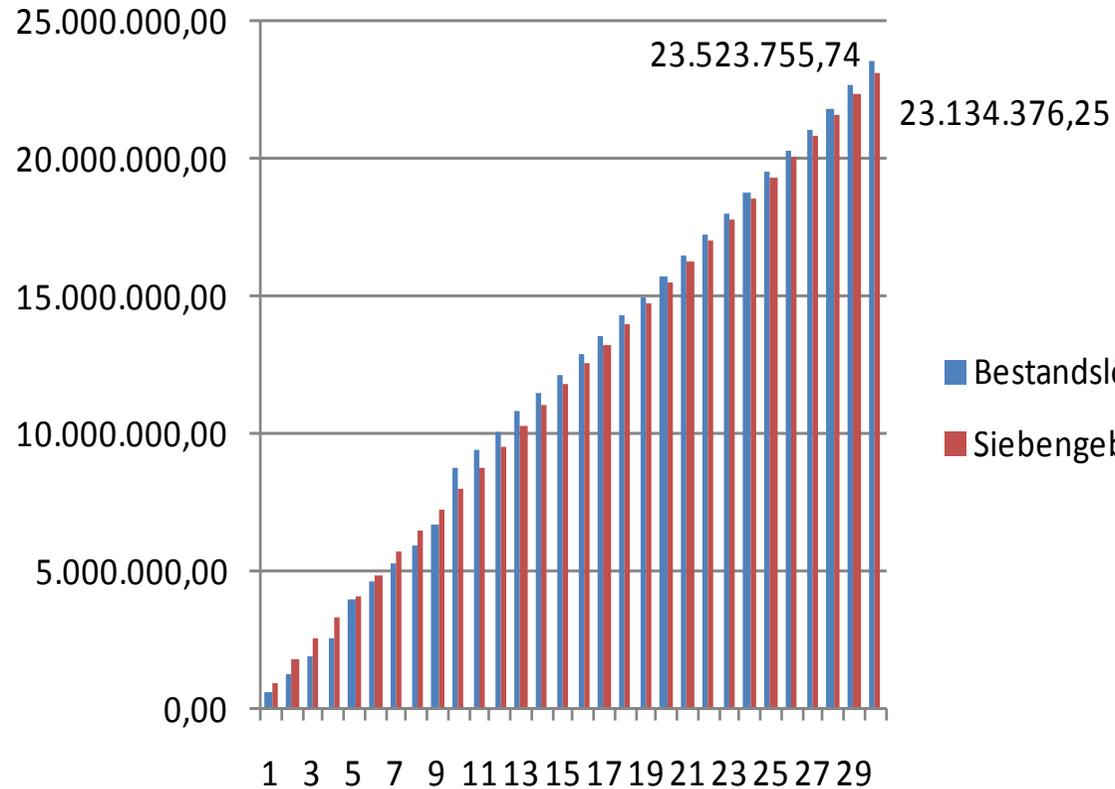
Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Belastung Ergebnisrechnung



Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

■ Bestandslösung
■ Siebengebirgsring

Prämissen

Risiken

● Ergebnisse

Ergebnisübersicht (I)



Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Barwerte	Bestandslösung	Sanierung - konventionelle Beschaffung	Sanierung - ÖPP- Inhabermodell
Bau- und Finanzierung			
Investitions- und Finanzierungskosten	3.091.865 €	8.744.389 €	8.066.128 €
Bauherrenaufgaben	70.000 €	100.000 €	50.000 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €	150.000 €
Risikokosten Planung und Bau	223.082 €	459.061 €	158.265 €
Risikokosten Zwischenfinanzierung	20.932 €	72.281 €	66.973 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	3.405.879 €	9.375.731 €	8.491.366 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		-5.969.852 €	-5.085.487 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		-175,28%	-149,31%
Betrieb			
Instandhaltungskosten	2.307.356 €	701.645 €	701.645 €
Energie und Reinigung	3.500.137 €	2.777.333 €	2.777.333 €
Sonstige Kosten	2.940.947 €	114.428 €	114.428 €
Verwaltungskosten	453.747 €	503.054 €	503.054 €
Risikokosten Zinskonversionen Endfinanzierung	72.863 €	211.240 €	184.023 €
Summe »Betrieb«	9.275.050 €	4.307.700 €	4.280.483 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		4.967.350 €	4.994.567 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		53,56%	53,85%
Summe »Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb«	12.680.929 €	13.683.432 €	12.771.849 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (absolut)		-1.002.502 €	-90.920 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (prozentual)		-7,91%	-0,72%
Summe »Ergebnisrechnung«	23.523.756 €	23.099.576 €	21.627.347 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		424.180 €	1.896.409 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		1,80%	8,06%

Ergebnisübersicht (II)



Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Barwerte	Bestandslösung	Neubau Saaten Rausch - konventionell	Neubau Saaten Rausch - ÖPP-Inhabermodell
Bau- und Finanzierung			
Investitions- und Finanzierungskosten	3.091.865 €	10.793.103 €	9.652.405 €
Bauherrenaufgaben	70.000 €	80.000 €	35.000 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €	150.000 €
Risikokosten Planung und Bau	223.082 €	465.253 €	66.941 €
Risikokosten Zwischenfinanzierung	20.932 €	101.264 €	91.284 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	3.405.879 €	11.439.620 €	9.995.630 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		-8.033.741 €	-6.589.751 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		-235,88%	-193,48%
Betrieb			
Instandhaltungskosten	2.307.356 €	701.645 €	701.645 €
Energie und Reinigung	3.500.137 €	2.777.314 €	2.777.314 €
Sonstige Kosten	2.940.947 €	114.428 €	114.428 €
Verwaltungskosten	453.747 €	455.482 €	455.482 €
Risikokosten Zinskonversionen Endfinanzierung	72.863 €	260.732 €	220.213 €
Summe »Betrieb«	9.275.050 €	4.309.600 €	4.269.081 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		4.965.450 €	5.005.969 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		53,54%	53,97%
Summe »Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb«	12.680.929 €	15.749.219 €	14.264.711 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (absolut)		-3.068.290 €	-1.583.782 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (prozentual)		-24,20%	-12,49%
Summe »Ergebnisrechnung«	23.523.756 €	26.223.478 €	24.849.565 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		-2.699.722 €	-1.325.809 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		-11,48%	-5,64%

Ergebnisübersicht (III)



Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Barwerte	Bestandslösung	Neubau Siebengebirgsring - konventionell	Neubau Siebengebirgsring - ÖPP-Inhabermodell
Bau- und Finanzierung			
Investitions- und Finanzierungskosten	3.091.865 €	9.166.877 €	8.050.087 €
Bauherrenaufgaben	70.000 €	70.000 €	30.000 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	0 €	150.000 €
Risikokosten Planung und Bau	223.082 €	424.052 €	108.523 €
Risikokosten Zwischenfinanzierung	20.932 €	91.170 €	81.392 €
Summe »Planen, Bauen und Finanzieren«	3.405.879 €	9.752.098 €	8.420.003 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		-6.346.219 €	-5.014.124 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		-186,33%	-147,22%
Betrieb			
Instandhaltungskosten	2.307.356 €	701.645 €	701.645 €
Energie und Reinigung	3.500.137 €	2.777.314 €	2.777.314 €
Sonstige Kosten	2.940.947 €	114.428 €	114.428 €
Verwaltungskosten	453.747 €	431.189 €	431.189 €
Risikokosten Zinskonversionen Endfinanzierung	72.863 €	221.446 €	183.657 €
Summe »Betrieb«	9.275.050 €	4.246.022 €	4.208.233 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		5.029.028 €	5.066.817 €
Barwertvorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		54,22%	54,63%
Summe »Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb«	12.680.929 €	13.998.120 €	12.628.235 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (absolut)		-1.317.191 €	52.694 €
Barwertvorteil gegenüber Sanierung - konv. (prozentual)		-10,39%	0,42%
Summe »Ergebnisrechnung«	23.523.756 €	25.192.924 €	23.134.376 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (absolut)		-1.669.168 €	389.379 €
Vorteil gegenüber Bestandslösung (prozentual)		-7,10%	1,66%

Empfehlungen



- Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei Abwägung der Entscheidung:
 - sinnvolle Zusammenfassung organisatorischer Einheiten
 - Zusammenführung ausgelagerter Bereiche
 - alle Leistungen für die Bürger an einem zentralen Ort
 - flexiblere Reaktionsmöglichkeiten auf zukünftige Entwicklungen
 - Behebung funktionaler Defizite
 - Schaffung vollständiger Barrierefreiheit
 - Rathausneubau am Siebengebirgsring kann einen Impuls zur Belebung des Neuen Marktes geben
- Aufgrund wirtschaftlicher und qualitativer Aspekte Ausschreibung eines zentralen Rathausneubaus am Standort »Siebengebirgsring« nach dem ÖPP-Inhabermodell mit den Leistungen Planen, Bauen und Finanzieren

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

Ergebnisse

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

- Theodor-Heuss Ring 23
50668 Köln
- Tel. 0221. 77 109-520
- Fax 0221. 77 109-31
- www.vbd-beratung.de