

Öffentliche Sitzung

**Auszug aus der Niederschrift der 4. Sitzung des
Hauptausschusses des Rates der Stadt Meckenheim vom
08.12.2010**

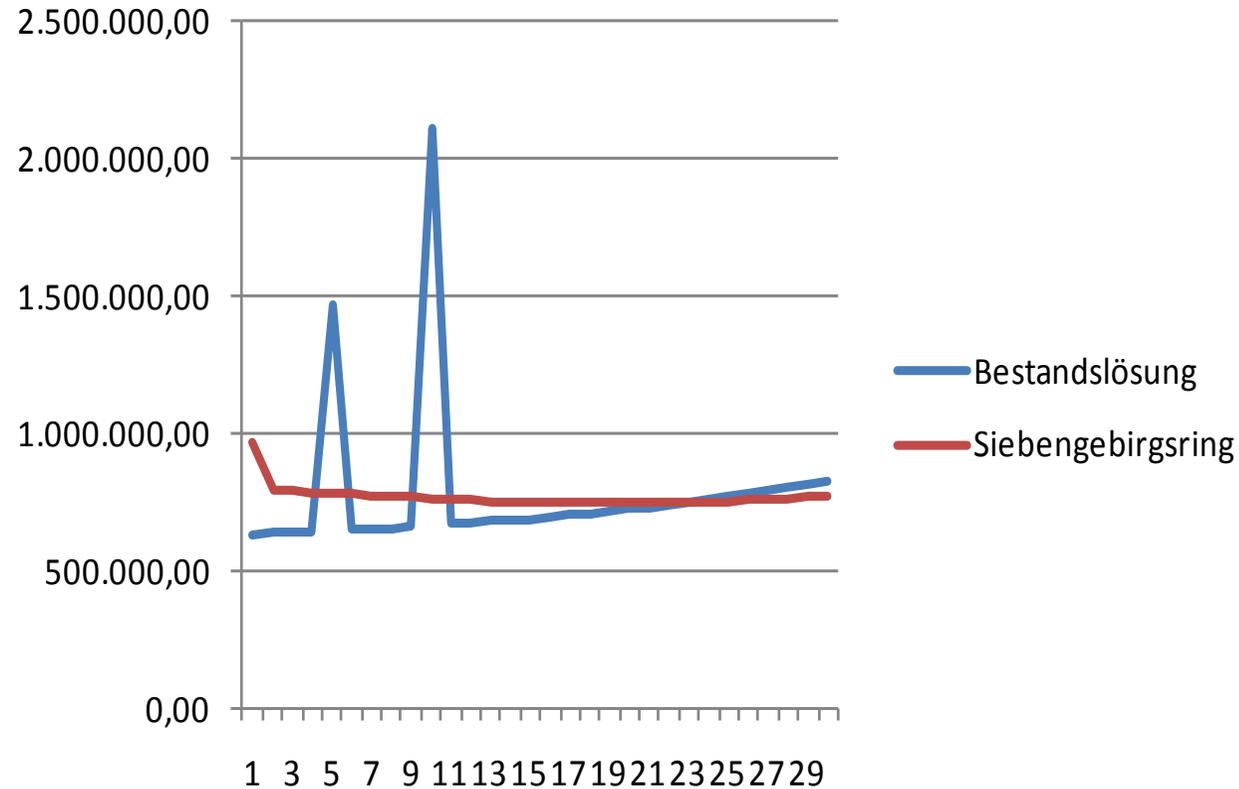
| | | |
|---|---|--------------|
| 5 | Präsentation der Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Rathauses einschließlich Kostenvergleich | V/2010/01123 |
|---|---|--------------|

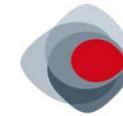
Der Ausschuss nimmt die Ausführungen einschließlich der Präsentation zur Kenntnis.
Die vertiefte Beratung und Beschlussfassung wird in einer der nächsten Sitzungen des Rates erfolgen.

**Beschluss: Einstimmig
Ja-Stimmen 16**

Der Niederschrift ist als Anlage die Grafik über die Ergebnisrechnung beigelegt.

jährliche Belastung Ergebnisrechnung





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

Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

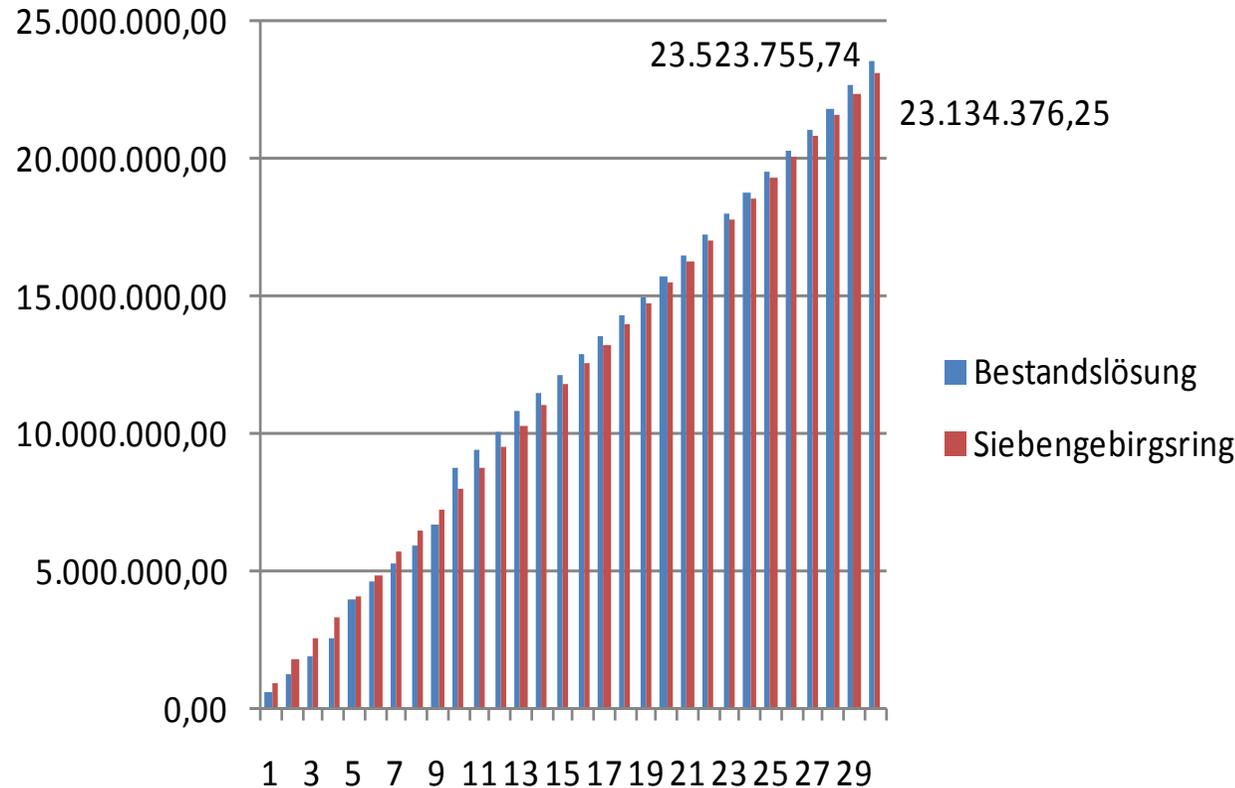
Variantenauswahl

Prämissen

Risiken

• Ergebnisse

Belastung Ergebnisrechnung



Vorstellung VBD

Aufgabenstellung

Aufbau Studie

Variantenauswahl

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

Variantenauswahl

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