

**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# Hauptausschuss der Stadt Meckenheim Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Neubau eines Rathauses  
in 53340 Meckenheim

11. Mai 2011

# Inhaltsverzeichnis



- Aufgabenstellung
- Untersuchte Varianten
- Ergebnisse und Empfehlungen
- weitere Schritte
- Entwurf Zeitplan

Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# 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

- Aufgabenstellung
- Variantenauswahl
- Ergebnisse
- weitere Schritte
- Zeitplan

# 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

- Aufgabenstellung
- Variantenauswahl
- Ergebnisse
- weitere Schritte
- Zeitplan

# 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

Aufgabenstellung

- Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# 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

Aufgabenstellung

Variantenauswahl

- Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# 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 €

Aufgabenstellung

Variantenauswahl

- Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# 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

Aufgabenstellung

Variantenauswahl

- Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# Vorschlag weitere Schritte



- Integration der Anregungen und Fragen des Hauptausschusses in die Studie
- Aktualisierung der Finanzierungsbedingungen und Prüfung von Fördermitteln
- erste Einbeziehung der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises
- Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hinsichtlich erhaltener Zuwendungen
- Vorstellung der aktualisierten Studie und der Ergebnisse in einer der kommenden Hauptausschusssitzungen
- bei anschließendem positivem Ratsbeschluss zur Ausschreibung Einrichtung einer Projektsteuerungsgruppe
- zentrale Entscheidungen (Teilnahmewettbewerb, Vergabeunterlagen, Auftragsvergabe) liegen stets beim Stadtrat

Aufgabenstellung

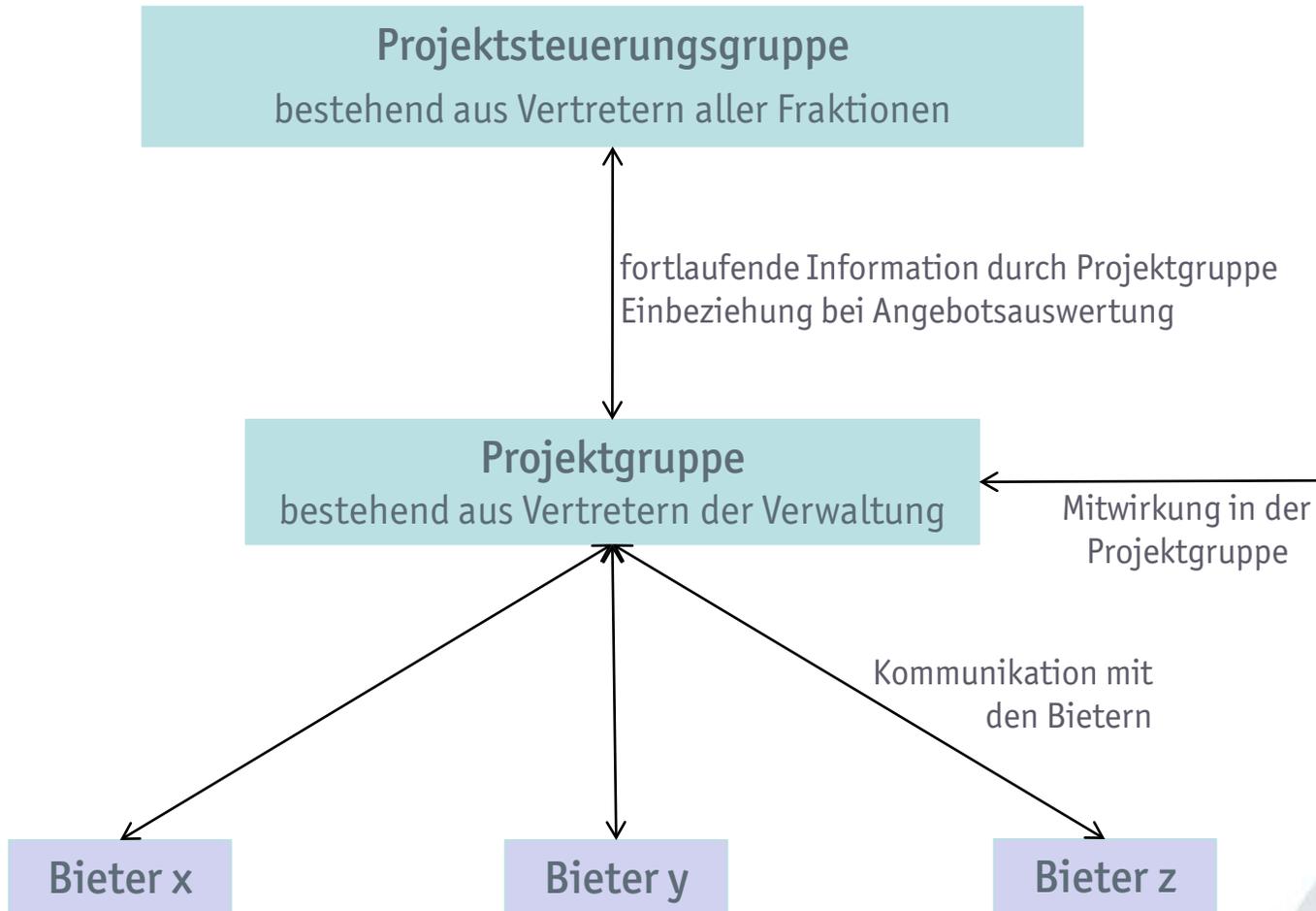
Variantenauswahl

Ergebnisse

• weitere Schritte

Zeitplan

# Projektsteuerungsgruppe



Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

• weitere Schritte

Zeitplan



Mitwirkung in der  
Projektgruppe

# Entwurf Zeitplan (I)



Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

• Zeitplan

Aktivität	Datum
<b><i>Ratsbeschluss zur Ausschreibung des zentralen Neubaus</i></b>	<b><i>20.07.2011</i></b>
Erstellen und Abstimmen der Vorinformation	27.07.2011
Veröffentlichung der Vorinformation im EU-Amtsblatt	28.07.2011
Beginn Erstellen der Vergabeunterlagen	28.07.2011
Erstellen der Vergabebekanntmachung bis	07.09.2011
Abstimmen der Vergabebekanntmachung bis	14.09.2011
<b><i>Vorstellung Vergabebekanntmachung im Hauptausschuss</i></b>	<b><i>21.09.2011</i></b>
<b><i>Vorstellung Vergabebekanntmachung im Stadtrat</i></b>	<b><i>28.09.2011</i></b>
Absendung Bekanntmachungstext	29.09.2011
1. Entwurf der Vergabeunterlagen bis	06.10.2011
<b>Schlussstermin für Teilnahme am Wettbewerb bis</b>	<b>02.11.2011</b>

# Entwurf Zeitplan (II)



Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

• Zeitplan

Aktivität	Datum
<b>Schlussstermin für Teilnahme am Wettbewerb bis</b>	<b>02.11.2011</b>
Auswertung des Teilnahmewettbewerbs bis	11.11.2011
Abstimmung der Vergabeunterlagen bis	11.11.2011
<b><i>Vorstellung Ergebnisse Teilnahmewettbewerb und Vergabeunterlagen im Hauptausschuss</i></b>	<b>16.11.2011</b>
<b><i>Vorstellung Ergebnisse Teilnahmewettbewerb und Vergabeunterlagen im Stadtrat</i></b>	<b>23.11.2011</b>
Fertigstellung und Versand Vergabeunterlagen bis	30.11.2011
<b>Angebotsabgabe</b>	<b>08.02.2012</b>

# Entwurf Zeitplan (III)



Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

• Zeitplan

Aktivität	Datum
<b>Angebotsabgabe</b>	<b>08.02.2012</b>
1. Auswertung der Angebote bis	29.02.2012
Bietergespräche bis	07.03.2012
Abgabe Optimierungsangebote bis	21.03.2012
Auswertung der Optimierungsangebote	28.03.2012
Bietergespräche und Vertragsverhandlungen bis	05.04.2012
<b>Auswahl des besten Bieters bis</b>	<b>12.04.2012</b>

# Entwurf Zeitplan (IV)



Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

- Zeitplan

Aktivität	Datum
<b>Auswahl des besten Bieters bis</b>	<b>12.04.2012</b>
<i>Vergabevorschlag und Zustimmung zum Beschluss über Zuschlagserteilung möglich ab</i>	<i>16.04.2012</i>
Absendung Information nicht berücksichtigter Bieter (§ 101a GWB)	17.04.2012
<b>Zuschlagserteilung, Vertragsunterzeichnung möglich ab</b>	<b>27.04.2012</b>
<b>Fertigstellung Verwaltungsgebäude und Jungholzhalle</b>	<b>11/2013</b>

Aufgabenstellung

Variantenauswahl

Ergebnisse

weitere Schritte

Zeitplan

# 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](http://www.vbd-beratung.de)