

**Auszug aus der Niederschrift der 8. Sitzung des
Hauptausschusses des Rates der Stadt Meckenheim vom
21.09.2011**

5	Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Rathauses (SPD-Fraktion vom 20.06.2011)	Vo/2011/01305
---	--	---------------

Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen und die aktualisierten Zahlen vorgestellt von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Kommunalaufsicht hinsichtlich der Realisierung eines Rathausneubaus am Standort „Siebengebirgsring“ sowie Sanierung der Jungholzhalle Kontakt aufzunehmen. In der nächsten Hauptausschusssitzung werden die Besprechungsergebnisse der Verwaltung mit der Kommunalaufsicht vorgestellt, mit dem Ziel in der Sitzung des Rates am 23.11.2011 einen Grundsatzbeschluss über den Rathausneubau am Standort „Siebengebirgsring“ sowie Sanierung der Jungholzhalle zu fassen.

**Beschluss: Einstimmig
 Ja-Stimmen 16**

Herr Thomas Mandt von der VBD Beratungsgesellschaft mbH informierte und gab weitere Erläuterungen über die verschiedenen Möglichkeiten zur Realisierung eines Rathauses und beantwortete Fragen der Ausschussmitglieder. Die Präsentation vom 21.09.2011 wurde in das Ratsinformationssystem eingestellt.



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Hauptausschuss der Stadt Meckenheim Arbeitsaufträge des Ausschusses

Neubau eines Rathauses
in 53340 Meckenheim

21. September 2011

Inhaltsverzeichnis



- Aufgabenstellung
- Integration Jungholzhalle
- Aktualisierung Finanzierungsbedingungen
- Gegenüberstellung haushalterische Auswirkungen
- Auswirkungen Zentralisierung (Personal- und Wegekosten)
- Entwurf Zeitplan

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Arbeitsaufträge an VBD



Antrag SPD-Fraktion

- Aufgabe der Integration der Jungholzhalle in das Rathauskonzept ist nicht erfolgt bzw. dem Hauptausschuss nicht vorgestellt worden

Hauptausschusssitzung vom 11. Mai 2011

- Aktualisierung der Finanzierungsbedingungen
- Gegenüberstellung haushalterischer Auswirkungen

- Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Integration Jungholzhalle



Auftrag an VBD:

- Untersuchung der wirtschaftlichsten Realisierungsvariante zur Modernisierung der Jungholzhalle (Sanierung vs. Neubau)
- Identifizierung von Effizienzpotenzialen bei der Realisierung des Rathausprojektes und der Sanierung Jungholzhalle zwecks Kostenoptimierung (z. B. gemeinsame Baustelleneinrichtung, Lösung Immissionsproblem, Reduzierung Transaktionskosten Verwaltung)
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten einer integrierten (multifunktionalen) Nutzung **nicht** Gegenstand der Machbarkeitsstudie
 - ⇒ kein Vorweggreifen von Entscheidungen politischer Gremien
 - ⇒ dennoch Evaluierung der Entwurfsstudie Stadthaus »Am Jungholzhof«

Aufgabenstellung

- Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Konzept Stadthaus »Am Jungholzhof«



- »Gedankenskizze« (S. 12 der Entwurfsstudie) aus 2005/2006
- Mantelbebauung an 3 Seiten der [Jungholzhalle](#)
 - ⇒ Verwaltung (NW-Seite)
 - ⇒ Feuerwehr, Malteser, Vereine u. ä. (NO-Seite)
 - ⇒ Sitzungs- und Besprechungssäle, Jugendzentrum, Kindergarten, externe Mietflächen (SO-Seite)
- multifunktionale Nutzung der Jungholzhalle (Ausschuss- und Ratssitzungen, Bürgerversammlungen, Tagungen, Schulungen)
- Lösung Immissionsproblem durch halboffene Tiefgarage Richtung Königsberger Straße
- keine Prüfung der
 - ⇒ Vereinbarkeit der multifunktionalen Nutzungen
 - ⇒ konstruktiven/statischen Realisierbarkeit
 - ⇒ Einspar-, Flächen- und Finanzvolumina bei Umsetzung des Konzeptes

Aufgabenstellung

- Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Evaluierung des Konzeptes



- Konzept ist in der geplanten Form nicht mehr umsetzbar, da
 - ⇒ zwischenzeitlich die Feuerwehr anderweitig untergebracht wurde
 - ⇒ die Parklösung mindestens einen Teilrückbau des Jugendzentrums erforderlich machen würde, in das in den vergangenen Jahren investiert wurde
 - ⇒ die Unterbringung des Jugendzentrums im Stadthaus unwahrscheinlich ist
- multifunktionale Nutzung bedeutet erhöhte Anforderungen an die räumliche Flexibilität, Akustik/Schallschutz und Personal
- keine detaillierte Prüfung der Wirtschaftlichkeit möglich, da weder Raumprogramm, verlässliche Flächen- oder Kostenschätzungen vorliegen, dennoch
 - ⇒ Einschätzung funktionaler Defizite der Mantelbebauung
 - ⇒ Erwartung höherer Bau- und Betriebskosten als bei einem kompakten Neubau

Aufgabenstellung

- Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Aktualisierung Finanzierung



- Aktualisierung der Kapitalmarktkonditionen zum neuen Referenzstichtag 19. September 2011
 - ⇒ Abfrage der Konditionen durch die Verwaltung bei Banken
 - ⇒ Anpassung Konditionen für das ÖPP-Modell aufgrund aktueller Zinsen und Ausschreibungsergebnissen
- Anpassung der Baukosten an die aktuelle Entwicklung (Basis: Baupreisindex Nichtwohngebäude) um rund 2,4%
- Prüfung der bisherigen Terminplanung im Hinblick auf die etwaige Rückzahlungsverpflichtung von erhaltenen Fördermitteln

Aufgabenstellung

Integration Halle

- Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Unterlassensalternative



- Kosten der Unterlassensalternative wurden auf Basis der Ist-Kosten mit anfänglich 532.000 € p.a. für die Ergebnisrechnung ermittelt (vgl. Erläuterungen vom 18. Februar 2011)
- Rückzahlung erhaltener Zuwendungen in 2013/2014
- Steigerungen der Medienkosten und des Mietaufwandes sind zu erwarten
- ergebnisrechnerisch wirksame Ausgaben der Instandhaltung (bisher 37.100 €) sind aufgrund der Sanierungsuntersuchung einzuplanen bzw.
 - ⇒ Tatbestand zur Bildung von Rückstellungen ist gegeben
 - ⇒ Sonderabschreibungen für die Gebäude werden zukünftig erforderlich
- Mehrkosten aus Normenänderungsrisiken (z. B. Anwendung EnEV auf Bestandsgebäude, Barrierefreiheit) und kurzfristige Umsetzung externer Vorgaben (z. B. Brandschutz) sehr wahrscheinlich

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

- Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Ergebnisrechnung (I)



Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
1	537.699	874.084	-336.385
2	540.077	709.851	-169.774
3	542.550	707.658	-165.108
4	547.502	705.540	-158.038
5	1.368.551	703.312	665.239
6	552.976	701.073	-148.096
7	558.308	698.922	-140.614
8	561.355	696.672	-135.317
9	564.542	694.426	-129.884
10	2.017.467	692.285	1.325.182
Summen	7.791.027	7.183.824	607.204

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

• Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Ergebnisrechnung (II)



Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
11	573.823	690.061	-116.239
12	577.488	687.859	-110.372
13	583.821	685.786	-101.965
14	587.861	683.650	-95.789
15	592.108	681.560	-89.452
16	599.100	679.627	-80.527
17	603.805	677.659	-73.854
18	608.762	675.768	-67.006
19	616.550	674.069	-57.519
20	622.064	672.370	-50.306
Summen	13.756.408	13.992.234	-235.826

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

• Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Ergebnisrechnung (III)



Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
21	627.885	670.789	-42.903
22	636.634	669.443	-32.808
23	643.134	668.142	-25.007
24	650.008	667.007	-16.999
25	659.919	666.164	-6.244
26	667.619	665.421	2.198
27	675.773	664.907	10.866
28	687.090	664.752	22.338
29	696.248	664.769	31.479
30	705.958	665.091	40.868
Summen	20.406.678	20.658.717	-252.038

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

- Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

- Bestandslösung weist einen ergebnisrechnerischen Vorteil von 1,24% gegenüber dem Neubau am Siebengebirgsring nach dem ÖPP-Inhabermodell aus

Auswirkungen Barwert (I)



Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
1	971.930	1.269.733	-297.804
2	548.371	652.229	-103.858
3	528.483	626.162	-97.679
4	511.477	601.343	-89.866
5	1.162.993	577.553	585.440
6	475.590	554.828	-79.238
7	460.604	533.194	-72.590
8	444.425	512.458	-68.033
9	428.932	492.653	-63.722
10	1.351.596	473.803	877.792
Summen	6.884.401	6.293.958	590.443

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

• Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Barwert (II)



Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
11	401.458	455.737	-54.279
12	387.791	438.483	-50.693
13	376.170	422.067	-45.896
14	363.584	406.333	-42.749
15	351.536	391.311	-39.775
16	341.314	377.022	-35.708
17	330.224	363.329	-33.105
18	319.611	350.259	-30.648
19	310.628	337.831	-27.203
20	300.865	325.924	-25.060
Summen	10.367.582	10.162.255	205.327

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

- Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Auswirkungen Barwert (III)



Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

- Haushalt

Zentralisierung

Zeitplan

Jahr	Bestandslösung	Siebengebirgsring	Differenz p.a.
21	291.525	314.562	-23.037
22	283.640	303.763	-20.123
23	275.054	293.420	-18.365
24	266.845	283.553	-16.708
25	259.935	274.181	-14.246
26	252.396	265.207	-12.811
27	245.191	256.651	-11.460
28	239.146	248.529	-9.383
29	232.537	240.755	-8.218
30	226.225	233.348	-7.123
Summen	12.940.076	12.876.225	63.851

- barwertiger Vorteil des Neubaus am Siebengebirgsring im ÖPP-Inhabermodell beträgt 0,49%

Potenzielle Zentralisierung (I)



Synergieeffekte Personalbereich

- konservative Annahme von Synergieeffekten aufgrund von Erfahrungen bzw. Ermittlungen anderer Kommunen (z. B. Stadt Königswinter)
- Ausscheiden von 3 Mitarbeitern (z. B. Sekretariat, Poststelle, Gebäudemanagement) durch Erreichen Renteneintrittsalter
- Zeitpunkte in den Jahren 5 (2019), 10 (2024) und 20 (2034) gewählt
- anfängliches Durchschnittsgehalt von 30.000 € p.a. je Mitarbeiter (einschl. AG-Anteil) herangezogen
- keine Gehaltssteigerungen, sondern lediglich alle 3 Jahre Ausgleich des Kaufkraftverlustes unterstellt

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

- Zentralisierung

Zeitplan

Potenzielle Zentralisierung (II)



Auswirkungen Berücksichtigung Synergieeffekte Personal

- Veränderung der Ergebnisrechnung bei der Bestandslösung von 20.406.678 € auf 22.211.877 €
- ergebnisrechnerischer Vorteil zentrales Rathaus von 1.553.160 € bzw. 6,99%
- Veränderung des Barwerts der Bestandslösung von 12.940.076 € auf 13.676.060 €
- barwertiger Vorteil zentrales Rathaus von 799.835 € bzw. 5,85%

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

- Zentralisierung

Zeitplan

Effizienzpotenzial Wegekosten (nachrichtlich)

- keine Berücksichtigung, da »Eh-da-Kosten«, aber
- Aufgabenkritiken durch Aufsichtsbehörden bei dezentralen Verwaltungen in Niedersachsen und Rheinland-Pfalz legen standortbedingte Wegezeiten im mittleren vierstelligen Stundenbereich nahe

Entwurf Zeitplan (I)



Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

- Zeitplan

Aktivität	Datum	Zeitraum
<i>Beschlussfassung Durchführung Ausschreibungsverfahren</i>	23.11.2011	
		16 Tage
Entwurf Bekanntmachungstext	09.12.2011	
		30 Tage
1. Entwurf der Vergabeunterlagen	23.12.2011	
		5 Tage
<i>Vorstellung und Diskussion des Bekanntmachungstextes im Stadtrat</i>	14.12.2011	
		1 Tag
Absendung Bekanntmachungstext	15.12.2011	
		28 Tage
2. Entwurf der Vergabeunterlagen	20.01.2012	
		33 Tage
Bewerbung für Teilnahme am Wettbewerb bis	17.01.2012	

Entwurf Zeitplan (II)



Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

• Zeitplan

Aktivität	Datum	Zeitraum
Bewerbung für Teilnahme am Wettbewerb bis	17.01.2012	
		14 Tage
Auswertung des Teilnahmewettbewerbs bis	31.01.2012	
		7 Tage
<i>Abstimmung der Vergabeunterlagen (Endfassung)</i>	<i>27.01.2012</i>	
		5 Tage
<i>Vorstellung und Diskussion der Vergabeunterlagen im Stadtrat</i>	<i>01.02.2012</i>	
		1 Tag
<i>Fertigstellung und Versand Vergabeunterlagen bis</i>	<i>02.02.2012</i>	
		54 Tage
Angebotsabgabe	27.03.2012	

Entwurf Zeitplan (III)



Aktivität	Datum	Zeitraum
Angebotsabgabe	27.03.2012	
		28 Tage
1. Auswertung der Angebote bis	24.04.2012	
		10 Tage
Bietergespräche bis	04.05.2012	
		12 Tage
Abgabe Optimierungsangebote bis	16.05.2012	
		7 Tage
Auswertung der Optimierungsangebote	23.05.2012	
		7 Tage
Bietergespräche bis	30.05.2012	
		7 Tage
Auswahl des besten Bieters, Vertragsverhandlungen bis	06.06.2012	
		7 Tage
<i>Beschlussfassung über beabsichtigte Zuschlagserteilung</i>	<i>13.06.2012</i>	
		1 Tage
Absendung Information nicht berücksichtigter Bieter (§101a GWB)	14.06.2012	
		10 Tage
Ablauf der Rügefrist, Vertragsunterzeichnung möglich	24.06.2012	

Aufgabenstellung

Integration Halle

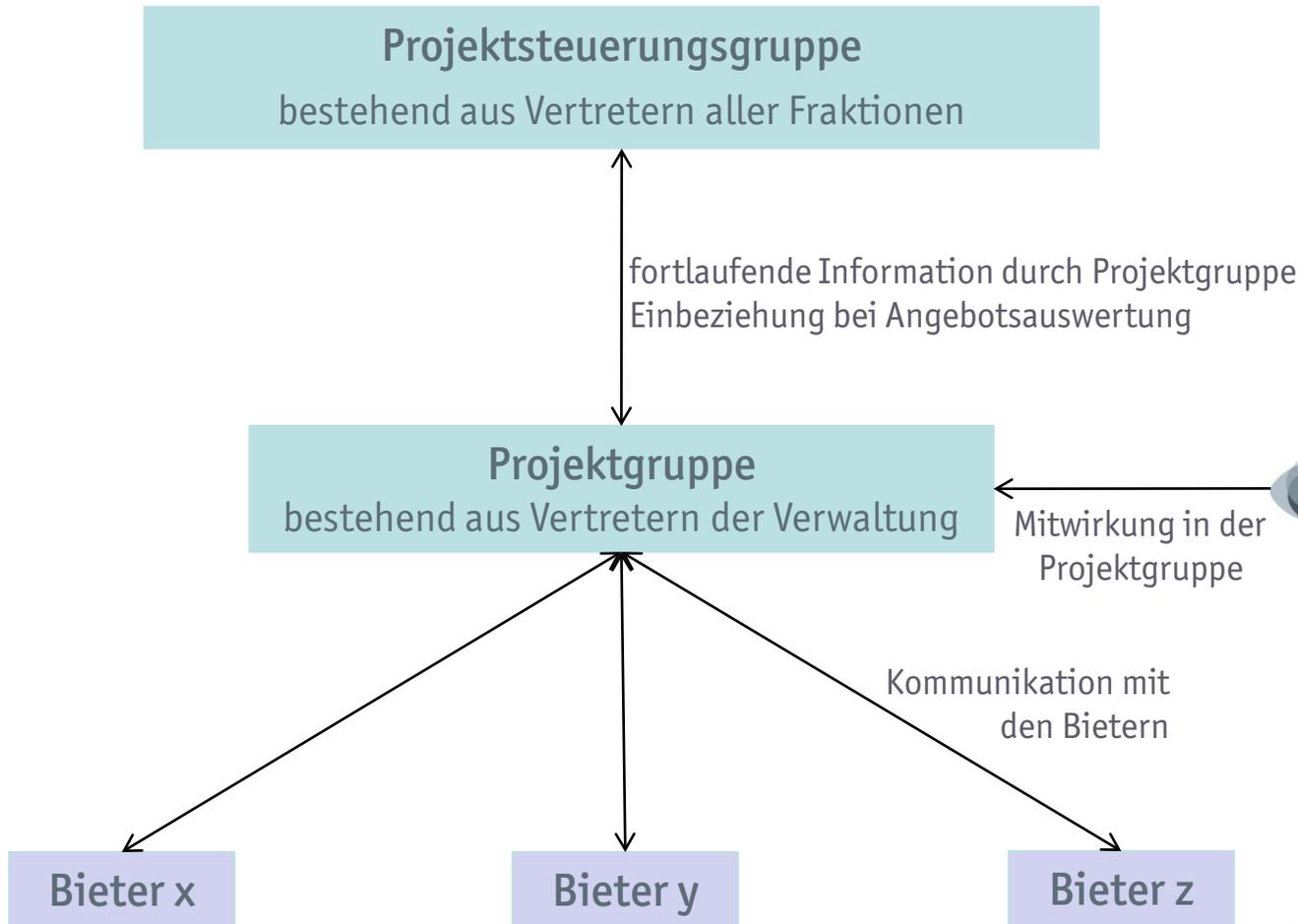
Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

• Zeitplan

Projektsteuerungsgruppe



Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

VBD • Zeitplan

Aufgabenstellung

Integration Halle

Finanzierung

Haushalt

Zentralisierung

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

RHEIN-SIEG-KREIS - Katasteramt -

Auszug aus: DTK10, Orthophoto
Maßstab 1:2000 Datum: 25.11.2009



R 2574164

H 5610699

H 5610219

R 2573424

Copyright: Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis