



**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# Neubau des Rathauses und der Jungholzhalle - Projektevaluierung

19. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der  
Stadt Meckenheim

28. Juni 2017

# Inhaltsverzeichnis



Vertragsinhalt

Termine

Investitionskosten

Finanzierung

Bewertung

- Vertragsgegenstand
- Übersicht zeitlicher Ablauf des Bauvorhabens
- Entwicklung der Investitionskosten
- Finanzierung
- Bewertung des Bauvorhabens

# Vertragsgegenstand



## Vertragspartner

- Stadt Meckenheim und Goldbeck West GmbH, Monheim

## vertraglich geschuldete Leistungen

- Planung und Neubau des Rathauses und der Jungholzhalle einschließlich Herrichten der Außenanlagen
- Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme im Risiko des Auftragnehmers
- Bereitstellung einer Endfinanzierung über 30 Jahre
- verlängerte Mängelansprüchehaftung (Wartung und Einregelung) durch den Auftragnehmer nach Abnahme des Bauvorhabens

## Begleitung des Verfahrens

- Planungs- und Bauprozess wurde (und wird) begleitet durch eine Projektgruppe bestehend aus:
  - Mitarbeitern der Fachverwaltungen
  - VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

- Vertragsinhalt

Termine

Investitionskosten

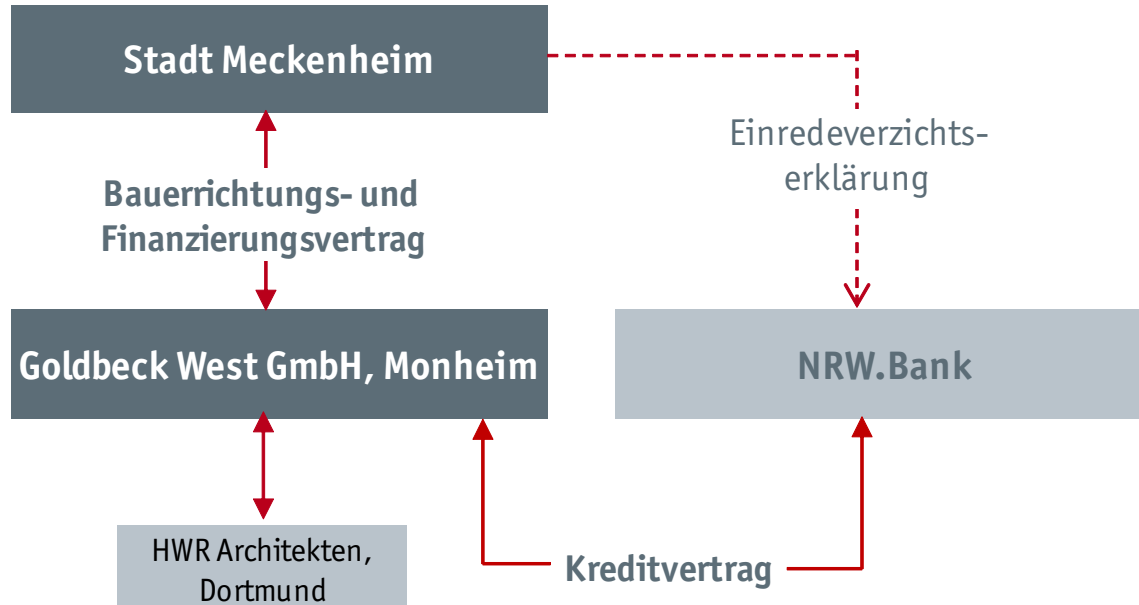
Finanzierung

Bewertung

# Vertragsstrukturen



- Vertragsinhalt
- Termine
- Investitionskosten
- Finanzierung
- Bewertung



# Übersicht zeitlicher Projektablauf



## Meilensteine

- 27.10.2015: Vertragsunterzeichnung
- 23.11.2015: Antrag Abbruchgenehmigung
- 04.12.2015: Erteilung Abbruchgenehmigung
- 30.12.2015: Einreichung Bauantrag
- 19.02.2016: Erteilung Baugenehmigung
- 15.04.2016: Grundsteinlegung Rathaus
- 09.09.2016: Richtfest Jungholzhalle
- 17.11.2016: Rohbauabnahme Rathaus
- 19.05.2017: bauordnungsrechtliche Abnahme Rathaus
- 19.05.-09.06.2017: Umzug Verwaltung
- 19.06.2017: bauordnungsrechtliche Abnahme Jungholzhalle
- 23.06.2017: Einweihung Rathaus und Jungholzhalle
- 24.06.2017: Tag der offenen Tür
- 28.06.2017: erste Ausschusssitzung im neuen Ratssaal

Vertragsinhalt

- Termine

Investitionskosten

Finanzierung

Bewertung

# Investitionskosten



1. aufgrund des vereinbarten Pauschalpreises war die Stadt **nicht von Preisänderungen** durch die Baupreientwicklung **betroffen** (Risiko des Auftragnehmers)
  - nachrichtlich: Baupreissteigerung (III/2015 bis I/2017) gem. destatis 3,85%
2. die Summe aller schlussgerechneten Leistungsänderungen beträgt 1,81% der vertraglich vereinbarten Gesamtinvestitionskosten des Projektes
3. wesentlichen Anteil an den Leistungsänderungen haben
  - Druckerhöhungsanlage Rathaus
  - medien- und bühnentechnische Ausstattung Jungholzhalle
  - Entsorgung bitumenhaltige Kiesschicht
4. abgerechnete Leistungen haben einen Gesamtauftragswert von rund 18,9 Mio. € für die Stadt Meckenheim
5. Nachhaltige Investitionen in Photovoltaik, Straßenbeleuchtung und Teilerneuerung der Wasserleitung wurden durch die Stadtwerke beauftragt.

Vertragsinhalt

Termine

• Investitionskosten

Finanzierung

Bewertung

# Finanzierung des Projektes



- kostenrelevante Leistungsänderungen führten zu **keiner Erhöhung** der Bauzwischenfinanzierungskosten
- die Eindeckung der Endfinanzierung über 30 Jahre wurde zwischenzeitlich bei der NRW.Bank vorgenommen
- aufgrund der aktuell günstigen Zinsen konnte eine **vollständige Zinssicherung** über 30 Jahre zu **niedrigeren Konditionen** als ursprünglich haushalterisch veranschlagt realisiert werden
- die günstige Refinanzierung führt, trotz der durch Leistungsänderungen leicht höheren Gesamtinvestitionskosten, zu einer durchschnittlichen **jährlichen Entlastung** des städtischen Haushalts von rund **90.000 €**

Vertragsinhalt

Termine

Investitionskosten

• Finanzierung

Bewertung

# Einbindung regionaler Unternehmen



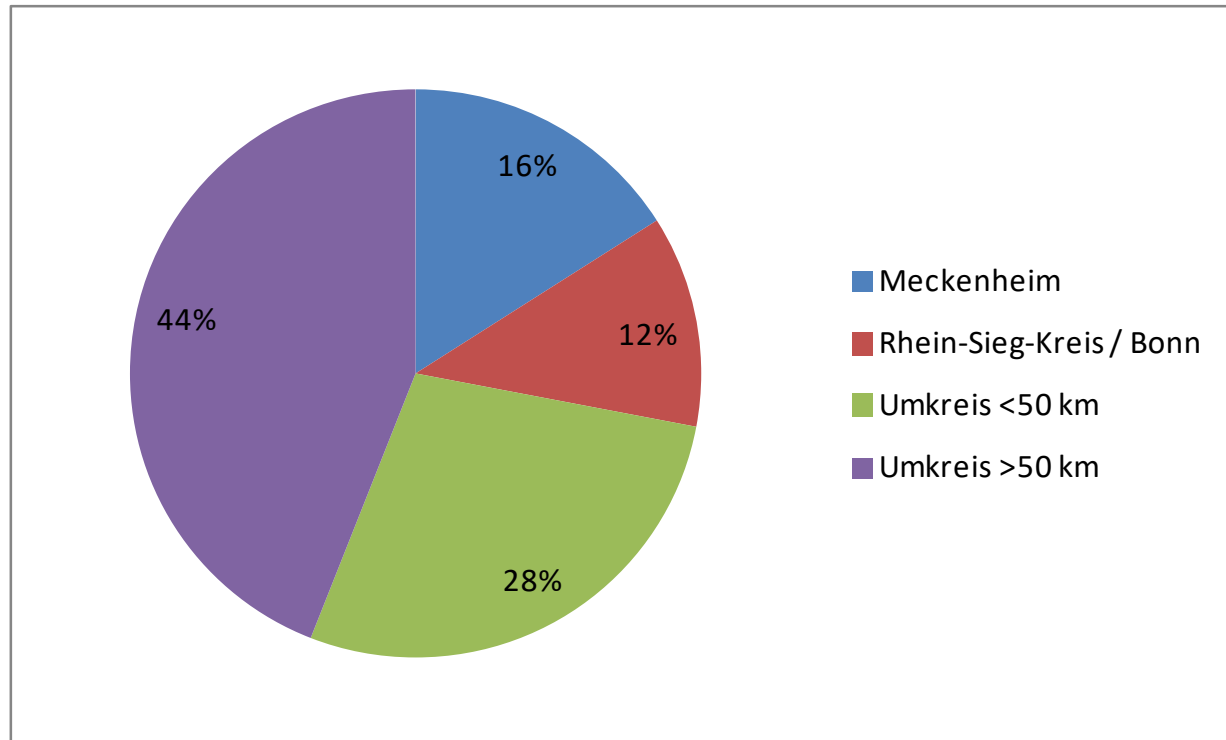
Vertragsinhalt

Termine

Investitionskosten

Finanzierung

• Bewertung





# Bewertung des Bauvorhabens



- mit Ausnahme weniger offener Restarbeiten erfolgte eine termingerechte Fertigstellung
  - vereinbarter Pauschalpreis entkoppelte Baumaßnahme von zunehmend dynamischen Baupreissteigerungen
  - Leistungsänderungen betragen rund 1,81% der Gesamtinvestitionskosten
  - viele der Leistungsänderungen führen zu nachhaltigerer Bewirtschaftung und größerer Flexibilität der Gebäude
  - trotz Leistungsänderungen und 30-jähriger Zinsbindung unterschreiten die tatsächlichen Kosten die haushalterisch veranschlagten Kosten um rund 90.000 € jährlich
  - vertraglich vereinbarte Mängelanspruchsfristen von 5 Jahren bzw. sogar 10 Jahren auf Dach und Fassade führen zu einer deutlichen Besserstellung der Stadt gegenüber den üblichen Mängelanspruchszeiträumen gem. VOB/B (4 Jahre) oder BGB (5 Jahre)
- ⇒ **Vorteile der gewählten Vergabeart haben sich in der Bauphase bewährt**

Vertragsinhalt

Termine

Investitionskosten

Finanzierung

- Bewertung

# 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)