

Rathaus der Stadt Marl

Berechnungen und Ergebnisse zum Wirtschaftlichkeitsvergleich von Handlungsalternativen

25. Juni 2015

assmann
gruppe **DKC**



Anlass

- Der bauliche Zustand des Marler Rathauses ist sehr schlecht. Investitionen sind dringend notwendig
- Fraglich war, ob das Rathaus umfassend saniert werden sollte oder ob alternative Wege möglicherweise wirtschaftlicher sind
- Mit Stand vom 30. September 2014 wurde dazu durch DKC / assmann der Bericht zur „Bewertung städtischer Handlungsalternativen für das Rathaus der Stadt Marl“ vorgelegt. Er beinhaltet den Vergleich zwischen einer Sanierungs- und einer Neubauvariante
- In den Beratungen im Stadtrat und in der Bevölkerung wurde der Bedarf deutlich, mehr Hintergrundinformationen zu diesem Vergleich zu erhalten, um die Ergebnisse nachvollziehen zu können. Entsprechend wird nachfolgend Antwort auf diese Fragen gegeben:
 - Welche Varianten wurden verglichen?
 - Wie wurden die Varianten verglichen?
 - Wie wurden die Berechnungen erstellt?
 - Welches Ergebnis hat der Vergleich gebracht?



Welche Varianten wurden verglichen?

- Für die Zukunft des Marler Rathauses wurden zunächst grundsätzliche Alternativen bewertet:
 - Die grundlegende **Sanierung der Bestandsgebäude** ist eine Handlungsoption
 - Ein **Neubau an anderer Stelle** könnte möglicherweise deutlich kostengünstiger realisiert werden, würde aber eine Nachnutzung für die Bestandsgebäude notwendig machen, die aus wirtschaftlicher Sicht mit zu bewerten ist. Unter Berücksichtigung der bisher bereits für das Rathaus eingesetzten öffentlichen Fördermittel und der besonderen Bedeutung für die Stadtmitte und ggf. den Denkmalschutz sowie der nach allgemeiner Einschätzung fehlenden Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nachnutzung der Bestandsgebäude wurde ein Neubau an anderer Stelle in Abstimmung zwischen der Stadt Marl und dem Land NRW (Bezirksregierung) als eine denkbare Handlungsoption verworfen
 - Ein Abriss der Bestandsgebäude und die **Neuerrichtung des benötigten Volumens an gleicher Stelle** wurde hingegen als eine denkbare Variante eingestuft

Welche Varianten wurden verglichen?

- Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich wurden entsprechend als **Realisierungsvarianten** ausgewählt:
 - Sanierungsvariante
 - Neubauvariante (Abriss und Neubau an gleicher Stelle)
- Dabei wurde jeweils eine sog. „**Eigenrealisierung**“ als die übliche kommunale Beschaffungsform angenommen. Eigenrealisierung meint, dass die Stadt alle notwendigen Gewerke von der Planung über die Technische Gebäudeausrüstung bis zum Innenanstrich und den Betriebsleistungen (Reinigung, Energie, ...) jeweils selbst erbringt (Beispiel: Hausmeister) oder einzeln ausschreibt und an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter vergibt
- Der Vergleich sollte allerdings zusätzlich zur „Eigenrealisierung“ auch mit der Umsetzung im Rahmen einer „**Paketvergabe**“ erfolgen, bei der die Stadt für alle Planungs-, Bau- und Betriebsleistungen auf der Basis von Qualitätsvorgaben einen gesamtverantwortlichen Auftragnehmer sucht (Vergleich von **Beschaffungsvarianten**).

Welche Varianten wurden verglichen?

- Die „**Paketvergabe**“ wurde für den Vergleich wie folgt konkretisiert / angenommen:
 - Die Stadt schreibt die geforderten Leistungen als Paket europaweit aus
 - Die Stadt beschreibt in einem funktionalen Raum- und Leistungsprogramm ihre Nutzungsanforderungen für den Bau und den Gebäudebetrieb des Rathauses
 - Das Eigentum verbleibt zu jeder Zeit bei der Stadt Marl
 - Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Durchführung aller Maßnahmen: Planung, Neubau / Sanierung und Gebäudebetrieb gemäß den funktionalen und qualitativen Vorgaben der Stadt
 - Der Auftragnehmer übernimmt die Bauzeitfinanzierung; die Stadt zahlt die Bauleistung erst bei kompletter Fertigstellung; die Langfristfinanzierung verbleibt bei der Stadt Marl
 - Vorhandene Raumprogramme, öffentliche Bau- und Nutzungsvorschriften etc. sind zu beachten
 - Die vertragsgemäße Leistungserfüllung wird durch Bürgschaften des Auftragnehmers an die Stadt Marl sowie durch Controllingrechte der Stadt, ggf. Abzüge in der Vergütung und sonstige Maßnahmen (Anweisung, Ersatzvornahme, Kündigung) abgesichert

Wie wurden die Varianten verglichen?

- In den definierten **Realisierungs- und Beschaffungsvarianten** erfolgte jeweils über 30 Jahre eine Betrachtung der **Investitions-** und der **Folgekosten** (z.B. Instandhaltung, Energie, Reinigung) sowie der **Vermögenseffekte**
- Für alle Kosten wurden Annahmen zur zukünftigen **Preissteigerung** getroffen und **Risikobewertungen** vorgenommen. Damit wurden sog. **Barwerte** errechnet, die den Gesamtbedarf an Finanzmitteln in den nächsten 30 Jahren zeigen
- Die Varianten wurden nach drei verschiedenen Verfahren mit den jeweiligen methodischen Vorgaben verglichen:
 - Betrachtung des **Ressourcenverbrauchs**, bei dem die Kosten (nach dem Neuen Kommunalen Finanzmanagement NKF einschließlich der **Abschreibungen**) von den Buchwerten der Objekte abgezogen werden und so der Aufwand in Bezug zu dem Vermögen gesetzt wird
 - Nach gleicher Methodik, jedoch unter Berücksichtigung der **Tilgungsleistungen** im Betrachtungszeitraum anstelle der Abschreibungen
 - Betrachtung aller Kosten einschließlich der Tilgung notwendiger Kreditaufnahmen, jedoch ohne Berücksichtigung der Buchwerte

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Baukosten

■ Sanierungsvariante:

- Grundlage der Baukostenermittlung war zum Einen ein vorhandenes Sanierungsgutachten der RKW-Architekten aus dem Jahr 2005, zum Anderen eine aktuelle Inaugenscheinnahme des baulichen und technischen Zustandes durch die assmann GmbH
- Auf dieser Grundlage wurden die vorhandenen Daten in vielen Details gemäß aktuellem Zustand angepasst sowie insgesamt auf das Jahr der Durchführung gemäß Baukostenindex hochgerechnet
- Zusätzlich wurden Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit, notwendige Zwischenumzüge sowie die Bildung von Bauabschnitten kostenmäßig berücksichtigt
- Ebenfalls berücksichtigt wurde eine denkmalgerechte Wiederherstellung der Außenanlagen rund um das Rathaus. Dazu erfolgte eine eingehende örtliche Begutachtung der Außenanlagen mit Ableitung eines konkreten Maßnahmenkataloges

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Baukosten

■ Neubauvariante:

- Definition des zukünftig erforderlichen Raumbedarfes mit Berücksichtigung von flächeneffizienten Bürokonzepten sowie Abstellung aktuell vorhandener Defizite
- Festlegung der Reihenfolge möglicher Bauabschnitte einschließlich temporärer Herrichtungen im Bestand sowie Erstellung von Interimsunterbringungen für Teile des Rathauses während der Bauzeit
- Ermittlung der Neubaukosten mit (von der Bezirksregierung) anerkannten flächenbezogenen Kostenrichtwerten einschließlich erforderlicher Abbruchkosten und Kosten für Interimsunterbringungen einschl. Umzüge
- Baukosten zur Neugestaltung der Außenanlagen in erforderlichem Umfang

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Baukosten

- Die Kostenprognosen für die Beschaffungsvarianten „Paketvergabe“ (Sanierung / Neubau) erfolgte auf Basis der Kosten für die Eigenrealisierung in der Neubau- bzw. Sanierungsvariante mit
 - Ansatz von moderaten Wirtschaftlichkeitsvorteilen bei einzelnen Kostenpositionen
 - Berücksichtigung von z.B. Geschäftskosten, Verfahrenskosten beim Auftragnehmer und Controllingkosten bei der Stadt, sowie
 - spezifischen Risikobewertungen und Sicherungskosten
- Die Ansätze von Vorteilen und Zusatzkosten wurden auf Basis von Erfahrungen / Vergleichswerten aus realisierten vergleichbaren Projekten als Annahmen gesetzt
- Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung der Paketlösung ist vor Vertragsschluss zwingend ein Austausch der Annahmen durch das obsiegende Angebot notwendig. Eine Vergabe erfolgt nur bei nachgewiesenem Wirtschaftlichkeitsvorteil des Gesamtpaketes

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Finanzierungskosten

- Für die Eigenrealisierungen (Sanierung / Neubau) wurden jeweils die jährlichen Finanzierungsbedarfe nach geplantem Baufortschritt ermittelt. Es wurden dann die Belastungen aus der jährlichen Aufnahme von langfristigen Kommunalkrediten (gestaffelte Konditionen aus Mai 2014) einschließlich der Volltilgung bis zum Betrachtungsende 2044 errechnet
- Für die Paketvergaben (Sanierung / Neubau) wurde jeweils eine Zwischenfinanzierung bis zur jeweiligen Baufertigstellung unterstellt, für die gewerbliche Konditionen eingesetzt wurden. Ab Baufertigstellung wurde die Überführung in langfristige Kommunalkredite einschließlich der Volltilgung bis zum Betrachtungsende 2044 einberechnet
- In allen Varianten wurde auf den Abzug möglicher Fördermittel verzichtet, da diese nicht garantiert werden konnten. Können in der tatsächlichen Umsetzung Fördermittel eingesetzt werden, reduzieren sich der städtische Finanzierungsbedarf und die jährlichen Finanzierungsbelastungen entsprechend

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten

■ Für die Eigenrealisierungen (Sanierung / Neubau) wurden folgende Ansätze gewählt:

	Sanierungsvariante	Neubauvariante
Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> Sanierungszeit: Mittelwert der Ist-Kosten 2010 – 2012 Nach vollständiger Sanierung bzw. nach Fertigstellung Neubau: gemäß KGSt = 1,2 % vom Wiederbeschaffungswert, d.h. Ansatz für eine dauerhafte Werterhaltung 	
Energiekosten	<ul style="list-style-type: none"> Ausgangsbasis: Mittelwerte der Ist-Verbräuche Sanierungszeit: Differenzierung der Einsparungen nach Sanierungsschritten / Bauteilen Nach Sanierung je Bauteil bzw. Baufertigstellung Neubau: kalkulierte Reduzierung Energien ggü. Ist, Flächenansatz 	
Betrieb	<ul style="list-style-type: none"> Reinigungskosten wurden unverändert fortgeschrieben, da keine Flächenänderung erfolgt Hausmeisterleistungen wurden sowohl vor als auch nach Sanierung gleich angesetzt, da keine Flächenveränderung erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> Reinigungskosten werden in der Bauzeit unverändert fortgeschrieben, mit Baufertigstellung Neuermittlung auf Basis neuer Flächen Hausmeisterleistungen wie Sanierungsvariante
Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> Ansatz für die Bauherrenaufgaben in der Bauzeit Ansatz der Overheadkosten für Verwaltungsaufgaben basiert auf einem Mittelwert aus anderen kommunalen Vorhaben, durchlaufend auf die gesamte Betrachtungszeit Zuzüglich Kosten für Managementleistung / Personal für Instandhaltung 	

Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten

- Die Kostenprognosen für die Beschaffungsvariante „Paketvergabe“ (Sanierung / Neubau) erfolgten bei den Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten auf Basis der Kosten für die Eigenrealisierung in der Neubau- bzw. Sanierungsvariante mit
 - Ansatz von moderaten Wirtschaftlichkeitsvorteilen bei einzelnen Kostenpositionen
 - Berücksichtigung von z.B. Geschäftskosten, Verfahrenskosten beim Auftragnehmer und Controllingkosten bei der Stadt, sowie
 - spezifischen Risikobewertungen und Sicherungskosten
- Die Ansätze von Vorteilen und Zusatzkosten wurden auf Basis von Erfahrungen / Vergleichswerten aus realisierten vergleichbaren Projekten als Annahmen gesetzt
- Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung der Paketlösung ist vor Vertragsschluss zwingend ein Austausch der Annahmen durch das obsiegende Angebot notwendig. Eine Vergabe erfolgt nur bei nachgewiesenem Wirtschaftlichkeitsvorteil des Gesamtpaketes













Wie wurden die Berechnungen erstellt?

- Buchwerte und Abschreibungen

- Das Rathaus ist derzeit komplett abgeschrieben und wird nur noch mit 1 EUR je Gebäudeteil in der Bilanz geführt; die Restnutzungsdauer ist mit Null anzusetzen
- Mit den aktivierungsfähigen Investitionskosten wurden je Variante neue Bilanzwerte errechnet, die jeweils ab Baufertigstellung eingesetzt wurden
- Die Neukalkulation der Abschreibungen erfolgte bei den Neubauvarianten (Eigenrealisierung / Paketvergabe) mit vorgeschriebenen 80 Jahren (= gesetzliche Vorgabe), bei den Sanierungen mit einem Ansatz von 72 Jahren (= begründete Annahme); Kosten für notwendige Erstausstattungen (Möblierung Ratssaal) in den Neubauvarianten wurden mit 12 Jahren abgeschrieben

Welches Ergebnis hat der Vergleich erbracht?

■ Die Vergleiche nach den verschiedenen Methoden zeigen folgende Ergebnisse:











Stadt Marl	Rathaus		Eigenrealisierung		Paketausschreibung	
	Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau
I. Ressourcenentwicklung nach NKF (mit Abschreibungen)						
Buchwert zum Ende	34.169.000	44.195.000	0	30.495.000	39.390.000	Euro
Summe der Aufwendungen abzügl. Erträge (Barwert)	<u>-50.937.000</u>	<u>-66.530.000</u>	0	<u>-46.796.000</u>	<u>-61.314.000</u>	Euro
Saldierte Ressourcenveränderung	<u>-16.768.000</u>	<u>-22.335.000</u>		<u>-16.301.000</u>	<u>-21.924.000</u>	Euro
						
II. Ressourcenentwicklung mit Volltilgung (statt Abschreibungen)						
Buchwert zum Ende	34.169.000	44.195.000		30.495.000	39.390.000	Euro
Summe der Aufwendungen abzügl. Erträge (Barwert)	<u>-65.181.000</u>	<u>-90.769.000</u>		<u>-58.730.000</u>	<u>-81.797.000</u>	Euro
Saldierte Ressourcenveränderung	<u>-31.012.000</u>	<u>-46.574.000</u>		<u>-28.235.000</u>	<u>-42.407.000</u>	Euro
						
III. Aufwand (mit Tilgung statt Abschreibungen und ohne Betrachtung der Ressourcenentwicklung)						
Kosten (Barwert) in Euro	<u>65.181.000</u>	<u>90.769.000</u>		<u>58.730.000</u>	<u>81.797.000</u>	Euro
						

■ In allen Vergleichen ist die **Sanierung der Bestandsgebäude wirtschaftlicher** als ein Neubau an gleicher Stelle

■ In allen Vergleichen ist die **Beschaffung im Rahmen einer Paketvergabe wirtschaftlicher** als eine klassische „Eigenrealisierung“

Welches Ergebnis hat der Vergleich erbracht?

■ Für den Vergleich zwischen Sanierung und Neubau wurden zudem folgende Bewertungen abgeleitet:

Sanierungsvariante	Neubauvariante
 Nach Ressourcenverbrauch langfristig wirtschaftlicher !	
 Geringerer Gesamtaufwand durch geringere Abschreibungen und deutlich geringeren Zinsaufwand	 Geringere Energieverbräuche und geringere sonstige Betriebskosten
 Keine nicht-aktivierbaren Investitionen	 Größeres Vermögen
 Geringere Neuverschuldung	
	 Höhere Restlaufzeit
	 Geringere Risiken (einberechnet)
 Denkmalgerechter Bauwerkserhalt; Erhalt des (geförderten) städtebaulichen Wertes / des Beitrags zur Stadtentwicklung	 bedarfsgerecht optimierte Flächen; ggf. höhere Funktionalität, Arbeitsplatzqualität, ...
 (Geringfügig) kürzere Bauzeit, Keine Container-Interimslösung notwendig	

Ihre Ansprechpartner



DKC Deka Kommunal Consult GmbH

Hans-Böckler-Straße 33
40476 Düsseldorf
Telefon 0211 / 88 288 - 811
Fax 0211 / 88 288 - 781

michael.schultze-rhonhof@deka.de
www.dekac.de

Michael Schultze-Rhonhof

DKC

assmann GmbH

Baroper Straße 237
44227 Dortmund
Telefon 0231 / 75445 - 136
Fax 0231 / 75445 - 5136

melching@assmanngruppe.com
www.assmanngruppe.com

Peter Melching

assmann
gruppe