

# Rathaus der Stadt Marl

## Bewertung städtischer Handlungsalternativen

Ergebnispräsentation  
Marl, 14. April 2015

 **DKC**



## Zusammenfassung

- In Bezug auf das Rathaus der Stadt Marl besteht aufgrund erheblicher baulicher Mängel und zur wirtschaftlichen Optimierung ein dringender Handlungsbedarf. Investitionen sind unabweisbar.
- Für die Umsetzung ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, wie z.B.:
  - Sanierung aller Bauteile
  - Sanierung von Zentralgebäude, Sitzungstrakt und Verbinder, Abriss der Türme und bedarfsgerechter Neubau an gleicher Stelle
  - Bedarfsgerechter Neubau „auf der Grünen Wiese“
  - Abriss und bedarfsgerechter Neubau aller Bauteile an gleicher Stelle
- In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster hat die Stadt Marl aus diesen Möglichkeiten folgende baulichen Realisierungsvarianten ausgewählt:
  - Sanierungsvariante:** Kernsanierung des Rathauses unter Beibehaltung der Gebäudestruktur und Flächen
  - Neubauvariante:** Abriss der Bestandsgebäude und bedarfsgerechter Neubaubau an gleicher Stelle zur Unterbringung der Stadtverwaltung und der ARGE-Mitarbeiter
- Die Auswahl und Abgrenzung dieser Varianten prägt wesentlich das Ergebnis der nachfolgenden Analysen

## Zusammenfassung

- Für diese ausgewählten und weiter konkretisierten Realisierungsvarianten „Sanierung“ und „Neubau“ ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt worden, der zusätzlich auch noch verschiedene „Beschaffungsvarianten“ mit einbezieht:

**Eigenrealisierung:** gewerkeweise Ausschreibung und Einzelvergabe von Planungs- und Bauleistungen, Kommunalkreditfinanzierung nach Tranchen, Betriebsleistungen durch städt. Mitarbeiter oder (Teil-) Vergabe

**Paketvergabe:** funktionale Ausschreibung und Gewinnung eines Vertragspartners für die Planungs- und Bauleistungen, die Bauzeitfinanzierung sowie gebäudebezogene Betriebsleistungen im Paket; Kommunalkreditfinanzierung; Eigentumsverbleib bei der Stadt

- In dem Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den Realisierungs- und Beschaffungsvarianten werden nach vorgegebener Methodik alle gebäudebezogenen Kosten und Einnahmen (ARGE-Anmietung) in einem Zeitrahmen von 2015 bis 2044 berücksichtigt. Zusätzlich ist eine Risikobewertung der Varianten vorgenommen worden
- Der Vergleich erfolgt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Bilanzeffekte und des Ressourcenverbrauchs nach NKF; die NKF-Berechnungen wurden durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft

# Zusammenfassung

■ Für die definierten Varianten ergeben sich nach den Berechnungen folgende Eckpunkte:

Rathaus Marl	Eigenrealisierung		Paketvergabe	
	Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau
<b>Baukosten</b> einschl. Indizierung und Risikozuschläge = Vermögenszuwachs	44.606.641	57.706.236	38.948.197	50.592.304
<b>Interimskosten</b> einschl. Indizierung und Risikozuschläge	0	9.261.274	0	8.932.079
<b>Finanzierung</b>				
Summe Zinsaufwand bis Betrachtungsende (Barwert)	17.612.468	26.420.595	15.122.946	23.113.262
Summe Tilgung bis Betrachtungsende (Barwert)	22.463.343	34.192.566	19.110.353	29.207.444
<b>Abschreibungen</b>				
Jährliche Abschreibung	619.537	715.405	540.947	661.695
Summe Abschreibungen bis Betrachtungsende	15.643.301	18.716.640	13.658.916	16.408.012
Summe Abschreibungen bis Betrachtungsende (Barwert)	8.218.962	9.952.712	7.176.370	8.724.835
<b>Betriebskosten</b> einschl. Indizierung und Risikozuschläge				
Summe Betriebskosten bis Betrachtungsende	53.379.334	44.762.813	51.967.328	43.737.984
Summe Betriebskosten bis Betrachtungsende (Barwert)	28.141.338	23.925.717	27.532.766	23.577.244
<b>Restnutzungsdauer zum Betrachtungsende (2044)</b>	47	55	47	55

## Zusammenfassung

- Die Anwendung der vorgegebenen NKF-Methodik für Wirtschaftlichkeitsvergleiche zeigt folgendes Ergebnis zum Ressourcenverbrauch:

Stadt Marl	Rathaus	Eigenrealisierung		Paketausschreibung	
		Sanierung	Neubau	Sanierung	Neubau
Ressourcenentwicklung		Euro			
Buchwert zum Ende		34.169.088	44.195.344	30.495.029	39.390.039
Summe der Aufwendungen I+II abzügl. Erträge (Barwert)		<u>-50.936.995</u>	<u>-66.529.535</u>	<u>-46.796.312</u>	<u>-61.314.411</u>
<b>Saldierte Ressourcenveränderung</b>		<b><u>-16.767.907</u></b>	<b><u>-22.334.191</u></b>	<b><u>-16.301.283</u></b>	<b><u>-21.924.372</u></b>

### Bewertung / Gesamtergebnis

- Für die definierten Realisierungsvarianten gilt: die Sanierung des Rathauses ist deutlich wirtschaftlicher als ein Neubau an gleicher Stelle
- Für die Sanierung des Rathauses sollte die Beschaffung im Rahmen einer Paketvergabe erfolgen