

Rathaus der Stadt Marl

Bewertung städtischer Handlungsalternativen

Ergebnispräsentation
Marl, 14. April 2015

@ssmann **DKC**
gruppe



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: gewerkweise 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
Baukosten einschl. Indizierung und Risikozuschläge = Vermögenszuwachs	44.606.641	57.706.236	38.948.197	50.592.304
Interimskosten einschl. Indizierung und Risikozuschläge	0	9.261.274	0	8.932.079
Finanzierung				
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
Abschreibungen				
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
Betriebskosten 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
Restnutzungsdauer zum Betrachtungsende (2044)	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>
Saldierte Ressourcenveränderung		<u>-16.767.907</u>	<u>-22.334.191</u>	<u>-16.301.283</u>	<u>-21.924.372</u>

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