



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung  
im Hochbau nach NKF

---

# Praxisbeispiel: Rathaus Greven



# Greven

Stadt Greven

Kreis Steinfurt

Regierungsbezirk Münster

35.000 Einwohner

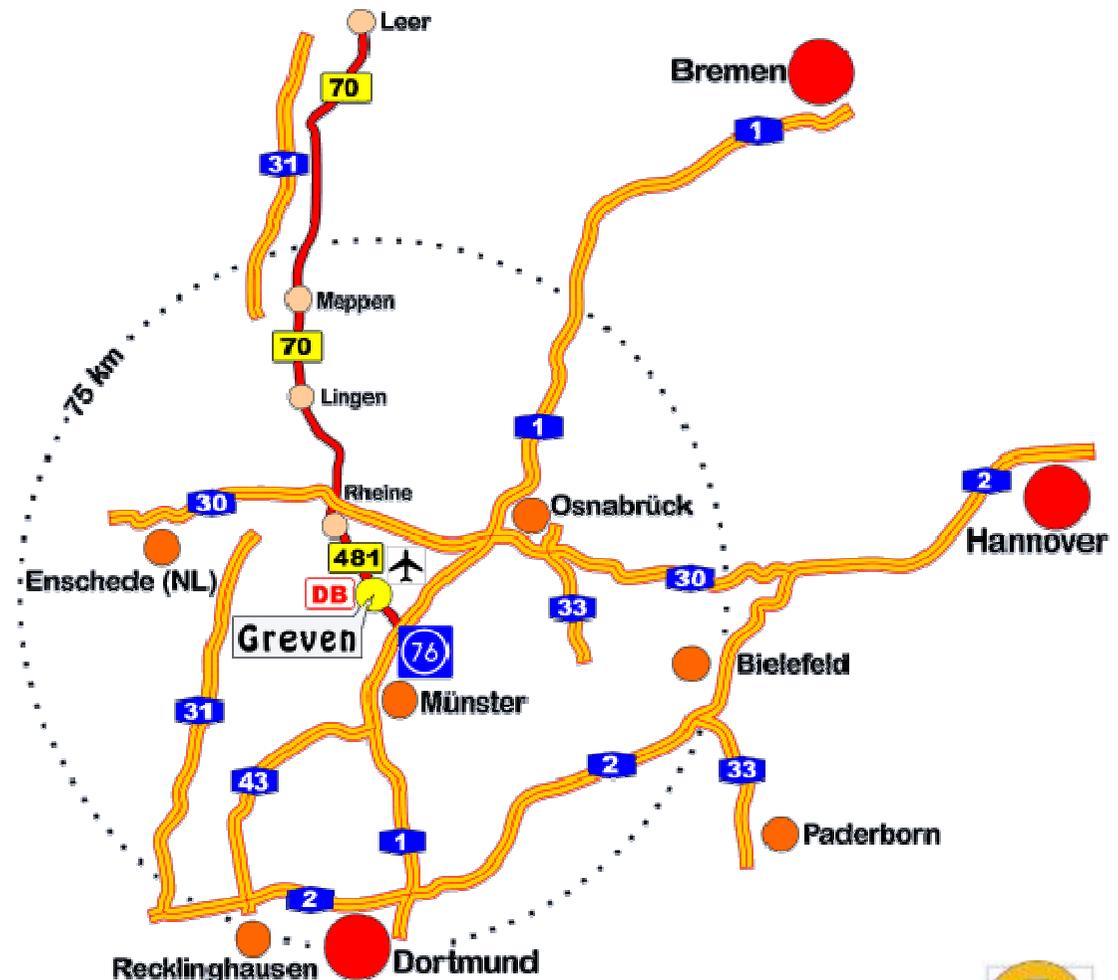
Fläche: 140 qkm

Optimale Standortfaktoren

heute hervorragender

Logistikstandort

Weiterhin wachsende Kommune!



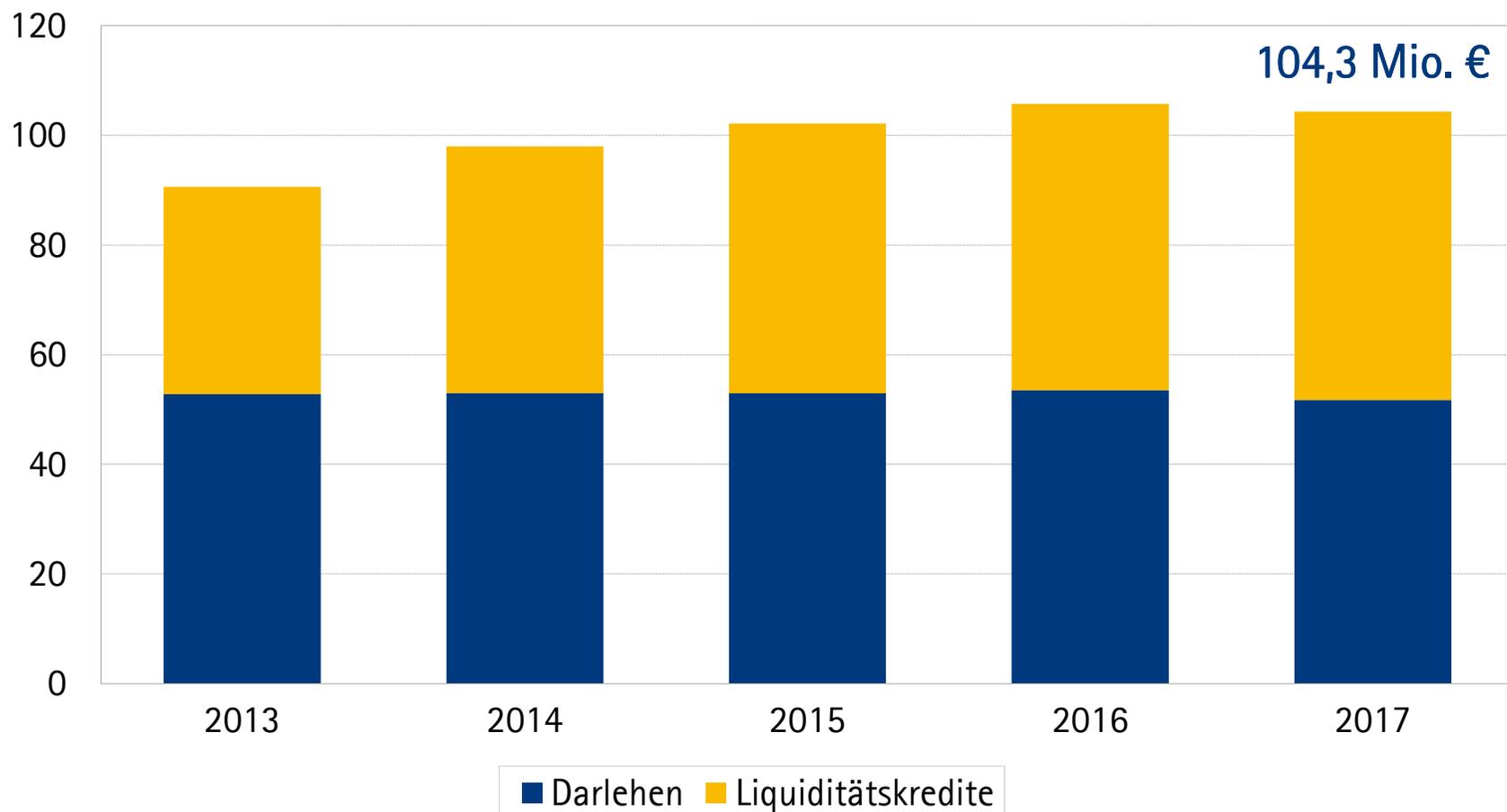
# Haushaltssituation der Stadt Greven

- 2003 – 2013:  
Haushaltssicherung
  - 2005 – 2008 und  
2010 – 2011  
„Nothaushalt“
- 2014: Haushaltsausgleich,  
freiwilliges HSK
- Verschuldung einschließlich  
Eigenbetrieb rd. 115 Mio. €
- „verschärfte“ Haushalts-  
konsolidierung seit 2007; u.a.
  - Hebesatz Grundsteuer B  
500 v.H.
  - Hebesatz Gewerbesteuer  
450 v.H.
  - Vorgabe nach  
Orientierungsdaten:  
Haushaltssteigerungen  
max. 1% (Personal- und  
Sachaufwand)



# Schuldenentwicklung zum Kernhaushalt (in Mio. €)

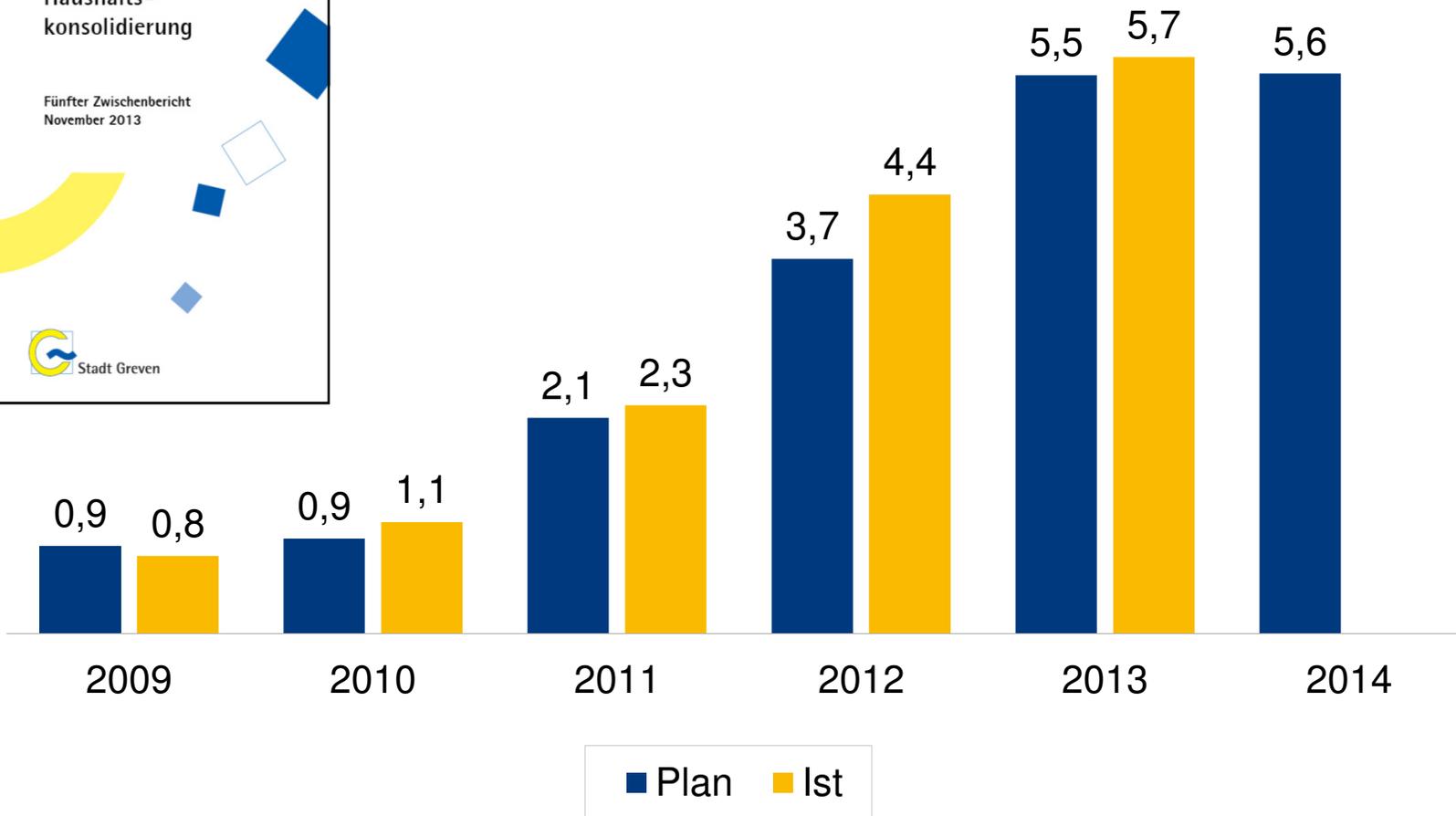
Planung nach Stand des Haushaltes 2014



- ➔ Darlehen nehmen ab, Liquiditätskredite zu
- ➔ Nach Plan: Schuldenabbau ab dem Jahr 2017



# Haushaltskonsolidierung Produktkritik 2009-2014 (Ergebnisplan, in Mio. EUR)

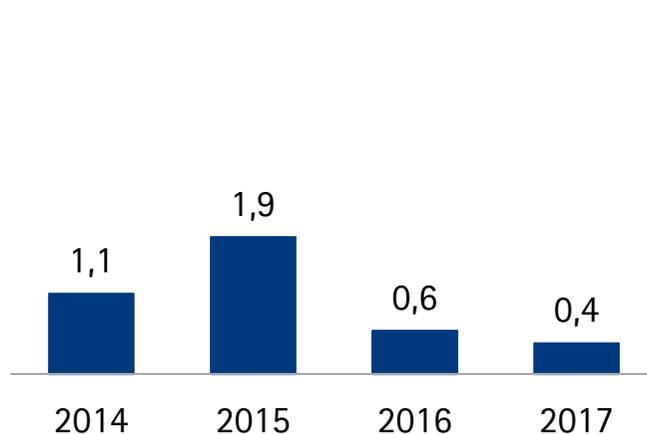


# Finanzielle Herausforderungen Haushaltsschwerpunkte bis 2017

## Brandschutz



### Ausgaben

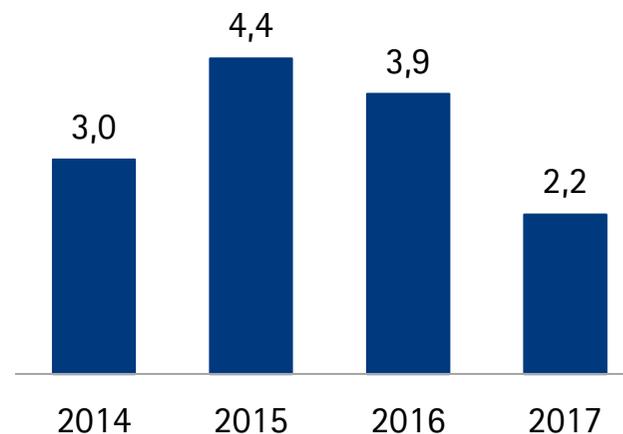


**2014-2017: 4 Mio. €**

## Bildungslandschaft



### Ausgaben



**2014-2017: 13,5 Mio. €**



# Rathaus Greven Außenansicht Süd-West



# Rathaus Greven Innenansicht, Mitteltrakt



# Rathaus Greven

- **Planung:** ab 1969
- **Bau:** 1971–1973
- **Grundstück:** 5600 qm
- **Gebäudefläche:** 7600 qm
- **Hauptnutzfläche:** 3800 qm (50%)
- **Nebennutzflächen:** 2900 qm
- **Technikflächen:** 900 qm
- **Büroarbeitsplätze:** 160 (zurzeit), weitere APL außerhalb des Rathauses
- **Fassade:** Stahlbetonskelettbau
- **Fenster:** Aluminiumrahmen (1973), innenliegender Sonnenschutz
- **Dach:** Flachdächer, Stahlbeton, bituminöse Abdeckung
- **Sanitär:** Ersteinrichtung
- **Versorgung:** Zuleitungen aus Eisen
- **Entwässerung:** Asbestzementleitungen, zum Teil Guss
- **Elektroanlagen:** Erneuerungen 2003, 2009

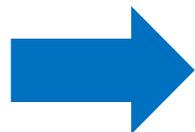


# Rathaus Greven: Sanierungsbedarfe



Beispiele:

- erhebliche Mängel im Brandschutz
- undichte Fenster
- fehlende Wärmedämmung
  - hohe Wärmeentwicklung im Sommer
  - und Kälte im Winter
- veraltete Sanitäreinrichtungen
- Sanierungsbedürftige Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Raumnutzungen nicht optimal



**Sanierungsaufwand: 5 Mio. EUR**



# Rathaus Greven: Alljährlich die Fragen ... Was tun? Lohnt das noch?



## Auftrag: Wirtschaftlich handeln, Handlungssicherheit schaffen

- Ist es wirtschaftlich vertretbar, das Rathaus in der Bauunterhaltung weiter drastisch zurückzufahren?
- Macht eine umfassende Sanierung Sinn?
- Wie ist die Alternative eines Neubaus wirtschaftlich einzuordnen?
- Was ist jeweils besser: eine Eigenrealisierung oder ÖPP?

Klarheit für die mittel- und langfristige Haushaltsplanung



# Projektverlauf (1)

2011

- Grund-Info über PPP-Task-Force NRW
- Kontaktaufnahme

01.2012

- Grobe Objektbeurteilung
- Vorprüfung der Projektuntersuchung

02.2012

- Erstes Detailgespräch mit dem FM NRW
- Infos zum Verfahren



## Projektverlauf (2)

03.-05.  
2012

- Projektskizze und Übersicht technische Grundlagen
- Förderungsvorprüfung durch FM NRW

06.2012

- Entwurf eines Kooperationsvertrages
- Einbindung Bezirksregierung und Kreis
- Klärungen zum Verfahren

07.2012

- Entscheidung des Verwaltungsvorstandes: Projekt durchführen
- Etateinplanung

### Klärungen zum Verfahren:

- Beratungsleistungen
- Projektbegleitung
- Leistungsbeschreibungen
- Vergabeverfahren
- Finanzielle Förderung



# Projektverlauf (3)

01.2013

- Abschluss des Kooperationsvertrages FM NRW/Stadt Greven

02.2013

- Lenkungsgruppe nimmt Arbeit auf

02. bis  
07.2013

- Beschränkte Ausschreibung für Beratungsleistungen
- Auftragserteilung an Beratungsfirma
- Kick-Off mit den Beteiligten

## Lenkungsgruppe:

- Erster Beigeordneter
- Fachbereichsleitung
- Gebäudemanagement (Projektleitung)
- Finanzmanagement

## Kick-Off:

- Lenkungsgruppe
- FM NRW
- Kommunal-/Finanzaufsicht
- Beratungsfirma



# Projektverlauf (4)

07.-09.  
2013

- Datenerhebung/-sammlung

10.2013

- Workshop Lenkungsgruppe + Beratungsunternehmen: Risikoanalyse der 4 Eigenrealisierungsvarianten
- Erste Ergebnisse Variantenvergleich

11.2013

- verwaltungsinterne Ergebnispräsentation
- Parallelprüfung der Ergebnisse durch PWC im Auftrag des FM NRW

## Daten:

- Ist-Zustand des Gebäudes
- Sanierungsmaßnahmen
- Betriebskosten
- Medien (Strom, Wasser, Gas)

## Analyse:

- Methodik nach Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP Projekten



# Projektverlauf (5)

11.2013

- Bericht im Haupt-und Finanzausschuss

01.-04.  
2014

- Ergänzende Untersuchungen zur Neubauvariante durch Beratungsuntern.
- Bericht Neubauszenarien
- danach: Kommunalwahlen

Herbst  
2014

- Ursprünglich politische Abstimmung zum weiteren Vorgehen beabsichtigt
- Folgen des Starkregens Münster /Greven binden vorerst alle Ressourcen

## Ergebnis:

- Große Akzeptanz zur Erkenntnis: „Nichts tun ist besonders teuer“
- Auftrag zur vertiefenden Plausibilitätsprüfung der Wirtschaftlichkeit der Neubauvariante anstelle einer Sanierung



# Rathaus Greven: Ergebnisse

Variante	Saldierte Ressourcenrechnung	Unterschied zur Nullvariante	RND (2042)
1 Nullvariante	19,1 Mio. EUR	-	10 Jahre
2 Sanierung	13,3 Mio. EUR	-30 %	48 Jahre
3 Sanierung mit Flächenoptimierung	12,4 Mio. EUR	-35 %	49 Jahre
4 Neubau Ausgangsfall	16,0 Mio. EUR	-16 %	56 Jahre
5 Neubau Szenario 1	15,2 Mio. EUR	-20 %	56 Jahre
6 Neubau Szenario 2 (Nullenergiehaus)	12,5 Mio. EUR	-34 %	56 Jahre



# Rathaus Greven: Fazit zum Projekt

- Entscheidungsfindung für einen Rathausneubau oder eine Sanierung ist eine große (auch kommunalpolitische) Herausforderung
- Projekt-Unterstützung des FM NRW und Beratung machten den jetzigen Erkenntnisgewinn möglich (komplexe Datenlage konnte mit den so zur Verfügung stehenden Methoden verarbeitet werden)
- Gute Entscheidungsgrundlage



Jetzt wird das Rathaus erst einmal getrocknet...





**Wolfgang Beckermann**

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadt Greven

Rathausstraße 6, 48268 Greven

Tel: +49 2571 92 02 10

Fax: +49 2571 92 06 21 0

[wolfgang.beckermann@stadt-greven.de](mailto:wolfgang.beckermann@stadt-greven.de)