

Verwaltungsgebäude Euskirchen

Erfahrungen und Ergebnisse aus der Begleitung von Pilotprojekten

Infrastruktur-/ÖPP-Forum | Düsseldorf | 13.11.2018

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen



— Ausgangslage

— **Verwaltung**

- Zwei Gebäudetrakte (Baujahr 1952 und 1992)
- Gebrauchsfähiger aber mangelbehafteter Zustand
- Zwei **Außenstellen**

— **Überlegungen Stand 2015**

- Machbarkeitsstudie zur Sanierung / Erweiterung
- Kostenschätzung: Investitionsvolumen > 50% eines Neubaus
- Parallel: Überlegungen/Impulse zur Entwicklung innerstädtischen Fläche ('City-Süd')





Projektanbahnung

Vorbereitende Phase: 9 Monate

10/2016

- Jahresgespräch mit NRW.BANK: (u. a.) Thematisierung Verwaltungsgebäude

- Bestellung WU-NKF-Rechenmodell
- Vorstellung durch Beraterteam NRW.BANK

- Erprobung Rechenmodell durch Stadt für Thema Verwaltungsgebäude
- Plausibilisierung durch Beraterteam NRW.BANK

- Komplexität des Projektes => WU durch externen Berater durchführen lassen

07/2017

- Vorstellung Projekt durch NRW.BANK beim FM
- Entscheidung für Pilotprojekt und Vertragsumsetzung



Projektanbahnung

Projektdurchführung rd. 1 Jahr

09/2017

- Erstellung Leistungsverzeichnis
- Ausschreibung

ab
10/2017

- Angebotseinholung und Bieterpräsentation
- Auftragsvergabe

ab
02/2018

- Technische Begehung
- Insgesamt 5 Projektgruppensitzungen

07/2018

- Ergebnispräsentation im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften (AWL) - Ratsentscheid für die Realisierungsvariante 'Neubau'

10/2018

- Ratsentscheid für die Beschaffungsvariante 'Paketvergabe'

— Projektdurchführung

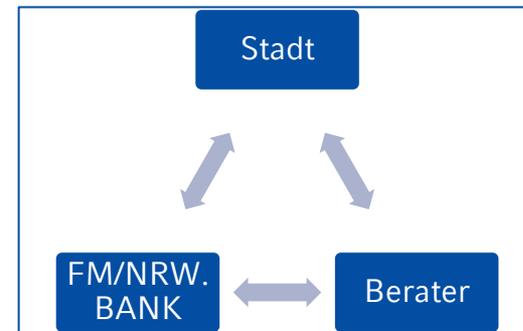
Beraterausschreibung

- Unterstützung bei
 - Leistungsverzeichnis / Bewertungskriterien
 - Sichtung Bieterangebote
 - Teilnahme an Bieterpräsentation

Keine Empfehlungen,
kein Mitwirken an der
Entscheidung

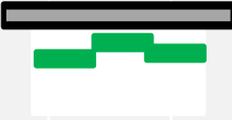
Projektbegleitung

- Hinweise zur/zum
 - Projektorganisation
 - Datenbedarf und -quellen
 - methodischen Vorgehen
 - Vergleichbarkeit



Projektdurchführung

Variantenentwicklung

0-Variante 	Baublock 1952: Nicht nur werterhaltende, sondern investive Maßnahmen erforderlich Zusätzlicher Raumbedarf -> Erweiterungsbau	 Sanierung ,light'
Sanierung 	Baublocke 1952/1992: Kernsanierung Zusätzlicher Raumbedarf -> Erweiterungsbau	 Sanierung
Neubau 	Neubau auf Bestandsgrundstück Verworfen w/städtebaulichem Aspekt ,City Süd'	
	Neubau ,City Süd' entlang zur Bahntrasse Hohe Schallschutzerfordernisse; aber Aufwertung restliche Fläche	 Neubau
	Neubau ,City Süd' zentral; Wirtschaftlicher als an der Bahntrasse => nachgelagerte Betrachtung	



— Projektdurchführung

Empfehlungen

- Zunächst nur Realisierungsvarianten ('was') und
- nur Neubau entlang Bahntrasse – (noch) nicht City Süd 'zentral'
- Anschließend erst Vergleich mit Beschaffungsalternativen
- Nutzwertanalyse durchführen

Plausibilisierung / Auditierung

- Dateneingaben im Rechentool
- Methodik und Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Kriterien / Gewichtung der Nutzwertanalyse
- Beauftragung einer externen Auditierung

Begleitung der Beratung in Ausschuss und Rat



Methodische Fragestellungen

Bedarfsplanung

'notwendig' versus 'wünschenswert'

- Qualitäten

- Quantitäten (hier Nettoraumfläche)

- 1. Schritt: Bedarfsdeckung als Vergleichsmaßstab

notwendig

wünschenswert

- 2. Schritt: Homogenisierung NRF Sanierung vs Neubau

notwendig

notwendig

Sanierung

Neubau

Delta i. W. in der Geometrie des
Bestandes bedingt

Methodische Fragestellungen



Restnutzungsdauer

- Bestandskonstellation macht bauteilbezogene Betrachtung notwendig



- Projektlaufzeit 25 Jahre
- Restnutzungsdauer Bautrakt 1952 nur 14 Jahre
- ➔ Auswirkungen auf Methodik (Rest-ND < Projektlaufzeit)
- ➔ Anwendung Rechentool (drei Gebäudeberechnungen)

Methodische Fragestellungen



1952

Bauvertrag 1952

- in Abstimmung mit dem Berater und externem Wirtschaftsprüfer werterhöhende Investitionsmaßnahmen (Sanierung 'light')
- dennoch aufgrund Substanz max. Rest-ND

1992

Bauvertrag 1992

2019

Erweiterungsbau

40 Jahre

72 Jahre

80 Jahre



Nutzwertanalyse

- Erläuterung zur Bedeutung in Ergänzung zur (monetären) WU
- Aufgrund der städtebaulichen Relevanz der Fläche 'City Süd' Empfehlung ausgesprochen, die Durchführung einer NWA ins Leistungsverzeichnis der Beraterausschreibung aufzunehmen
- Bereitstellung von Instrumenten zur NWA durch externen Berater
- Kriterienauswahl, Gewichtung und Variantenbewertung durch Stadt

Städtebauliche Kriterien	30,0%
Verkehrliche Erreichbarkeit	11,0%
Fußwegentfernung zur nächsten Haltestelle	2,0%
Bus-/Bahnangebot	2,0%
verfügbare PKW-Stellplätze	2,0%
Bedingungen für den Radverkehr	5,0%
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	6,0%
Vorbildfunktion/Immaginationsfaktor	2,0%
Synergien zu bestehenden Strukturen	2,0%
Niedriges Potential für Interessen-/Immissionskonflikte	2,0%
Stadtentwicklung und Städtebau	13,0%
Verminderung des Flächenverbrauchs	3,0%
Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	3,0%
Reduzierung Leerstand als Standortfaktor	7,0%



Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Beschaffungsvarianten-Vergleich

- Paketvergabe gegenüber Eigenrealisierung eindeutig vorteilhaft
 - Inhabermodell
 - Bauzwischenfinanzierung durch privaten Partner
 - Langfristfinanzierung durch Kommune

Sensitivitätsbetrachtungen

- Anpassung Finanzierungszinssatz
- Kein Ansatz von Risikofaktoren
- Anhebung Rest-ND bei Sanierungsvarianten von 40 auf 72 Jahre

Keine
Ergebnisveränderungen



Erfahrungen aus der Projektbegleitung

- Variantenabgrenzung sensibel - Vergleichbarkeit / Homogenisierung herzustellen ist zwingend erforderlich
- projektspezifischen Besonderheiten (hier: drei Bauakte) können über Anpassungen des Rechentools abgebildet werden
- WU-NKF-Tool ermöglicht monetären Variantenvergleich
- Szenarioanalysen sichern Entscheidungsfähigkeit
- Ergänzung der WU um eine Nutzwertanalyse empfehlenswert



Erfahrungen aus der Projektbegleitung

- Externe Beratung ermöglicht kurze Bearbeitungszeit und stringentes Vorgehen
- Enge methodische Abstimmung zwischen Kommune, externem Berater, ggf. weiteren Fachleuten und FM/NRW.BANK hilfreich
- Unterstützung durch NRW.BANK sowie externe WU-Plausibilisierung durch Wirtschaftsprüfer stützt Ratsentscheidung



Ansprechpartner

Ministerium der Finanzen

Referat VI A 3

Kompetenzzentrum für finanzwirtschaftliche
Infrastrukturfragen; PPP-Task-Force

Jägerhofstraße 6

40479 Düsseldorf

Regine Unbehauen

Tel.: +49 211 4972-2544

Regine.unbehauen@fm.nrw.de

Klaus Dohmen

Tel.: +49 211 4972-2207

Klaus.dohmen@fm.nrw.de

www.kompetenzzentrum-infrastruktur.nrw.de

NRW.BANK

Förderberatung & Kundenbetreuung
Projekte Öffentliche Hand

Rainer Book

Kavalleriestraße 22

40213 Düsseldorf

Tel.: +49 211 91741-1462

rainer.book@nrwbank.de

Wolfgang Durynek

Friedrichstraße 1

48145 Münster

Tel.: +49 251 91741-6842

wolfgang.durynek@nrwbank.de