

# Überblick und aktuelle Entwicklungen zu Pilotprojekten kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW

NRW.BANK / Finanzministerium NRW

25. Infrastruktur- / ÖPP-Forum, NRW.BANK Düsseldorf, 08. November 2016

Wir fördern  
das Gute in NRW.



TEAMARBEIT

# Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Allgemeines zur Pilotierung

- Ziele:
  - Erprobung und Weiterentwicklung WU-Methodik / Rechenmodell / Beschaffungsvariantenvergleich in der jew. Kommune
  - Unterstützung von Kommunen im Prozess und bei der Entscheidungsfindung
  - Unterstützung der jew. Kommunalaufsicht / Bezirksregierung
- „Arbeitsteilung“:

Pilotkommune	FM / NRW.BANK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung der WU nach Maßgabe des Leitfadens „WU im kommunalen Hochbau“<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung Rechentool</li> <li>• Sicherstellung der Methodik</li> <li>• Plausibilisierung der Ergebnisse</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung externer Expertise für wirtschaftlich-technische Fragestellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilfestellung zur Beraterausschreibung</li> <li>• Ggf. Zuschuss zu Kosten der Beratung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitung im Rahmen einer gemeinsamen Projektgruppe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilnahme an Projektgruppen- / Gremiensitzungen</li> <li>• Einbringung des Know-Hows aus anderen Pilotprojekten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitergabe / Veröffentlichung der Erfahrungen und Ergebnisse aus dem Pilotprojekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sammlung von Erfahrungen zu Methodik und Rechenmodell; ggf. Weiterentwicklung</li> <li>• Veröffentlichung der Erfahrungen und Ergebnisse, u.a. im Internetauftritt des FM</li> </ul>

<sup>1</sup>:Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäude nach NKF

# Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Übersicht Pilotprojekte

- Bisherige (abgeschlossen)

Kommune / Projekt	Jahr	Inhalt der Pilotierung
• Kreis Recklinghausen / Kreishaus	2015	• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell (1.0)
• Stadt Marl / Rathaus	2015	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Greven / Rathaus	2013	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Schwelm / Rathaus	2012	• WU-NKF-Methodik
• Stadt Mülheim a.d. Ruhr / Schule	2011	• WU-NKF-Methodik (Datenauswertung)
• Gemeinde Marienheide / Schulzentrum	2011	• WU-NKF-Methodik (Datenauswertung)

- Weiterführende Informationen und Ergebnisse zu den bisherigen Pilotprojekten :

<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/pilotprojekte-oep>

# Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW: Übersicht Pilotprojekte

**FINANZVERWALTUNG**  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Finanzministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen

FINANZMINISTERIUM    FINANZAMTSFINDER    WEITERE DIENSTSTELLEN

AKTUELLES UND PRESSE    STEUERN    FINANZEN    FINANZVERWALTUNG    SERVICE    KARRIERE

Startseite > Kompetenzzentrum Infrastruktur/ÖPP

## Pilotprojekte (ÖPP)

KOMPETENZZENTRUM  
INFRASTRUKTUR/ÖPP

Aktuelles

- Kompetenzzentrum für finanzwirtschaftliche Infrastrukturfragen
- PPP-Task Force
- Zusammenarbeit mit der NRW.BANK
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und Neues Kommunales Finanzmanagement (NKF) für den kommunalen Hochbau
- Rechenmodell
- Pilotprojekte (WU - NKF)
- Pilotprojekte (ÖPP)**
  - Pilotprojekte Bildung
    - Förderschule in Frechen
    - Berufsschulen in Leverkusen
    - Schulen in Monheim
    - Schulen in Witten
    - Kindertagesstätten in Leverkusen
  - Pilotprojekte Verwaltungsgebäude
  - Pilotprojekte Verkehr
  - Pilotprojekte Gesundheit
  - sonstige Pilotprojekte



Kompetenzzentrum für finanzwirtschaftliche Infrastrukturfragen/ PPP-Task Force

**Postanschrift:**  
Finanzministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jägerhofstraße 6  
40479 Düsseldorf  
Fax: 0211 4972-1226

## Pilotprojekte (ÖPP)

In Nordrhein-Westfalen wurden im Gesamtzeitraum 2002-2015 die meisten ÖPP-Pilotprojekte deutschlandweit umgesetzt. Die PPP-Task Force des Landes hat in diesen Jahren eine Vielzahl konkreter Pilotprojekte mit Schwerpunkt im Bereich Hochbau begleitet. Bei einem Großteil handelt es sich um kommunale Projekte in den Bereichen Schulen, Sportstätten und Verwaltungsgebäude. Die Eckpunkte dieser Vorhaben sowie die im Rahmen der Begleitung dieser Projekte gewonnenen ersten Erfahrungen werden an dieser Stelle kompakt dargestellt. Für weitere Fragen sprechen Sie uns an!

Neben dem Hochbau gibt es auch im Bereich Verkehr einige Pilotvorhaben: Auf kommunaler Ebene befinden sich bereits zwei Pilotprojekte im Bereich "Straßen"

### Schulen in Monheim

In Monheim am Rhein wurden in einem "Poolprojekt" alle dreizehn städtischen Schulen unterschiedlichen Typs einschließlich zwölf Sporthallen sukzessive saniert (inkl. PCB-Abtrag). An die Sanierungsarbeiten hat sich nahtlos der Betrieb angeschlossen. Mit Vertragsunterzeichnung im Jahr 2004 handelte es sich um eines der ersten Pilotvorhaben in NRW.

### Sanierung von Schulen mit PCB-Belastung

Die Stadt Monheim ist Schulträger von 13 Schulen und Turnhallen, darunter Grundschulen und je eine Haupt-, Real-, Gesamt- und Förderschule sowie ein Gymnasium. Im Vorfeld des Projekts wurde ein hoher Sanierungsbedarf im Schulbestand erkannt. Zusätzlicher Handlungsbedarf bestand durch erhöhte PCB-Kontaminationen. Die Stadt entschied sich, das Problem mit einer Pool-Lösung anzugehen, in der Neubau- und Sanierungsanteile gebündelt wurde.

### Meilensteine des Projekts

Start des Vergabeverfahrens	April 2003
Vertragsunterzeichnung	Januar 2004
Fertigstellung / Inbetriebnahme	...
Vertragslaufzeit	25 Jahre

### Eckdaten des Projekts

Erweiterungs- u. Neubaubedarf: ca. 3890 m² BGF	6,8 Mio. €
allg. Sanierungsbedarf	3,3 Mio. €
PCB-Sanierung bis 2006	2,8 Mio. €
Weitere Maßnahmen: Sportanlagen, Schulhofneugestaltung, baulicher Brandschutz, Medienkonzept, Optimierung der Energieeffizienz, Gesamte Investitionskosten inkl. späterer PCB-Sanierung	24 Mio. €
Effizienzvorteil	15 %
Auftragnehmer	PPP Schulen Monheim Rhein GmbH
Elemente des Vertrags	Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb

### Erstes bundesweit umgesetztes Schulprojekt

Bei diesem Projekt handelt es sich um das bundesweit erste kommunale ÖPP-Schulprojekt. Bereits im Mai 2002 gab es zu dem Vorhaben einen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Monheim. Seit der Umsetzung wird im Rahmen des Betriebs sowohl die laufende Bauunterhaltung als auch weitere Serviceleistungen (Grünanlagenpflege, Glasreinigung) vom privaten Partner übernommen.

### Projekterfahrungen

...

**Ansprechpartner beim Projektträger**

### Rathaus-Varianten in Marl

Ergebnisse der wirtschaftlichen und technischen Prüfung von Realisierungs- und Beschaffungsvarianten unter Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs nach NKF: Bewertung alternativer Handlungsmöglichkeiten aus dem Jahr 2014 / Anfang 2015

### Ausgangslage

Für das architektonisch bedeutsame Rathaus aus den 60er Jahren der Stadt Marl besteht unabwiesbarer Handlungsbedarf. Es bestehen dringliche bauliche und funktionale Mängel. Ebenso sind vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltsituation Nutzungsveränderungen und Kostenoptimierungen notwendig. Das Vorhaben ist dabei Bestandteil eines umfassenden Erneuerungsprogramms für die Marlier Stadtzentrum. Das Pilotprojekt umfasst das denkmalgeschützte Rathaus aus den Baujahren 1960 bis 1967, insbesondere die beiden Bürotürme.

### Handlungs- und Realisierungsalternativen

Für die Umsetzung ergaben sich zahlreiche Möglichkeiten – von einer Sanierung von Gebäudeteilen bis zum Neubau auf der grünen Wiese. Grundlage der Untersuchungen und Variantenbildungen stellten umfangreiche Bestandsunterlagen, Gutachten zur Bedarfs- und Raumplanung, Denkmalschutz, städtebauliche Aspekte und Erhebungen zu Energie- und weiteren Betriebskosten dar. Die Auswahl und Abgrenzung der geeigneten Realisierungsvarianten erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster.

Folgende Varianten wurden definiert:

Variante 1 bildet Kernsanierung des Rathauses unter Beibehaltung der Gebäudestruktur und Flächen im Rahmen einer konventionellen Eigenrealisierung.

Als Variante 2 wurde die Beschaffung der Leistungen in Form einer Paketvergabe festgelegt. Die Paketvergabe stellt dabei eine gebündelte Vergabe von Planungs-, Bau- und ausgewählter Betriebsleistungen dar. Das Eigentum und die Finanzierungsaufgabe verbleiben bei der Stadt.

Variante 3 sieht den Abriss der Bestandsgebäude und dem bedarfsgerechten Neubau an gleicher Stelle zur Unterbringung der Stadtverwaltung und der ARGE-Mitarbeiter – im Rahmen einer konventionellen Eigenrealisierung – vor. Variante 4 stellt die Beschaffung der baulichen Neubauplätze im Rahmen einer Paketvergabe (Planung, Bau und Betrieb) vor.

### Analyse und Bewertung

Die langfristige Betrachtung der Lebenszykluskosten (Finanzierungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten) erfolgte über den Zeitraum der variantenabhängigen Bau- und 25-jährigen Betriebsphase in Form einer Barwertberechnung, einschließlich differenzierter Risikobewertungen.

Ebenfalls wurden die variantenspezifischen Restbuchwerte, Sonderposten, Abschreibungen und Restnutzungszeiten berücksichtigt.

### Ergebnisse der ressourcenorientierten Betrachtung nach NKF

Unabhängig von der Form der Beschaffung erwies sich die definierte Sanierungsvariante als die deutlich wirtschaftlichere Lösung.

Aufgrund der angenommenen Effizienzvorteile im Falle einer Paketvergabe ergab sich gegenüber der Eigenrealisierung ein positiver Barwertiger Effekt in Höhe von rund 6,5 Mio. Euro. Entsprechend wurde eine Umsetzung der Sanierung des Rathauses in Form einer Paketvergabe empfohlen.

	Sanierung	Sanierung Paketvergabe	Neubau	Neubau Paketvergabe
<b>schätzbarer Ressourcenverbrauchs</b>	-16,8 Mio. €	-16,3 Mio. €	-22,3 Mio. €	-21,9 Mio. €
<b>Barwert nach Betrachtungssende</b>	24,2 Mio. €	30,5 Mio. €	44,2 Mio. €	39,4 Mio. €
<b>Restnutzungsbeitrag</b>				

# Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Übersicht Pilotprojekte

- Aktuell in Bearbeitung:

Kommune / Projekt	Inhalt der Pilotierung
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Castrop-Rauxel / Stadtmittelpunkt Castrop-Rauxel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell (1.0.)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Dorsten / Rathaus Dorsten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell (1.0.)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Kaarst / Gesamtschule Kaarst-Büttgen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell (3.0.)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Werl / Walburgisschule</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• WU-NKF-Methodik und Rechenmodell (3.0.)</li></ul>

- Weitere Pilotprojekte für 2017 geplant

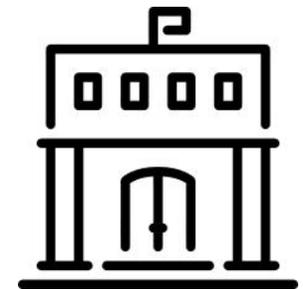
# Aktuelle Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Beispiel

### Castrop-Rauxel



- Projektrahmen
  - Betrachtung des Stadtmittelpunktes – bestehend aus den Gebäudeteilen Rathaus, Rathaussaal, Europa-halle, Stadthalle, Restaurant sowie einer Tiefgarage. Sämtliche Gebäudeteile sind sanierungsbedürftig.
  - Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz. Hinsichtlich der Alternativenentwicklung somit Einbindung der Denkmalschutzbehörde erforderlich.
- Absolvierte Meilensteine und Sachstand
  - Beauftragung von „PSPC“ zusammen mit „pbr“ zur Durchführung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Ergebnisse der bisherigen sechs Projektgruppensitzungen:
    - 1. Schritt: Identifizierung und Besprechung möglicher Realisierungsvarianten (Instandhaltung, Sanierung, schrittweiser Neubau auf freier und bestehender Grundstücksfläche).
    - 2. Schritt: Festlegung auf eine vorgesehene Beschaffungsvariante (ÖPP-Inhabermodell – Finanzierung über Kommunalkredit oder Forfaitierung mit Einredeverzicht).
- Weiteres Vorgehen
  - Diskussion über die Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und über die Haushaltsauswirkungen, ggf. Entwicklung weiterer Realisierungsvarianten.



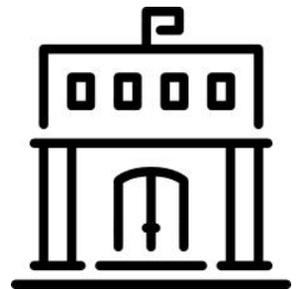
# Aktuelle Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Beispiel

### Dorsten



- Projektrahmen
  - Das bestehende Rathaus weist sicherheitsrelevante Mängel auf und ist sanierungsbedürftig. Es bestehen zudem zwei angemietete Nebenstellen.
- Aktueller Sachstand
  - Es wurden vier Sanierungs- und zwei Neubauvarianten als mögliche Realisierungsvarianten identifiziert. Die endgültige Variantenfestlegung ist abhängig davon, ob eine ehemalige Schule dauerhaft als Flüchtlingsunterkunft benötigt wird, das Rathaus unter Denkmalschutz gestellt wird und bisher angemietete Flächen ggf. erworben werden können.
  - Wesentliches Element der Untersuchung stellt die technische Begutachtung des Rathauses und die Ableitung des tatsächlichen Sanierungsbedarfes dar.
- Weiteres Vorgehen
  - Erstellen einer Leistungsbeschreibung zur Auftragsvergabe der technischen und wirtschaftlichen Beratungsleistungen
  - Datenaufnahme und Analyse / Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



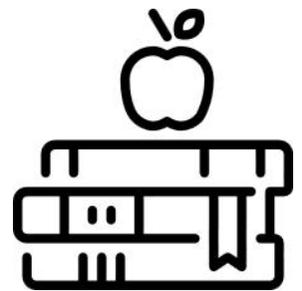
# Aktuelle Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW:

## Beispiel

### Kaarst



- Projektrahmen
  - Untersuchungsgegenstand ist die Sanierung und/oder der Neubau einer Gesamtschule auf dem bisherigen Schulgrundstück (derzeit Real,- Haupt- und Gesamtschule) inklusive Sporthalle und Mensa
  - Geprüft werden drei bauliche Sanierungsvarianten mit Neubauanteilen sowie zusätzlich ein Neubau „auf der grünen Wiese“; der kommunalen Beschaffung wurde ein ÖPP-Inhabermodell gegenübergestellt
- Absolvierte Meilensteine
  - Es wurde eine Projektgruppe mit den involvierten Fachbereichen, Ernst&Young als wirtschaftlicher und technischer Berater und der NRW.BANK / dem FM installiert
  - Alle notwendigen Daten (Lebenszykluskosten, Vermögenswerte) wurden in vier PG-Sitzungen abgestimmt
  - Die Ergebnisse (vorteilhafteste Variante ist der Komplett-Neubau auf freiem Grundstück) wurden in der Sitzung des Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschuss vorgestellt
- Weiteres Vorgehen
  - Beratung der Ergebnisse und weiteren Vorgehensweise in den Fraktionen



# Aktuelle Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW: Beispiel

Werl



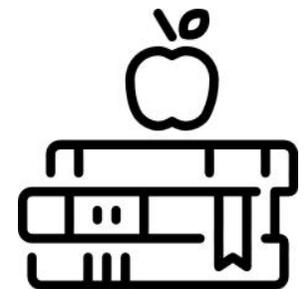
## • Projektrahmen

- Betrachtung von zwei Grundschul- und einem Hauptschulstandort, jeweils sanierungsbedürftig, z.T. (voraussichtlich) Denkmalschutz
- Sinkende Schülerzahlen machen perspektivische Schließung der Hauptschule und einer der beiden Grundschulen erforderlich
- Ingenieurtechnische Bewertung der Bestandsobjekte und Nutzungspotenziale liegt vor; Realisierungsvarianten wurden definiert: Sanierungen und Erweiterungen, Neubau
- Partnerschaften Deutschland AG ist als wirtschaftlicher Berater tätig: Bewertung von Realisierungs- und Beschaffungsvarianten, dabei Anwendung der WU-NKF-Methodik und Erprobung der 3.0-Version des Rechenmodells

Sanierungsvarianten			Neubauvarianten		Nullvariante	ÖPP-Varianten		
Var. 1 Sanierung und Erweiterung der WBS	Var. 2 Sanierung und Erweiterung der PGS	Var. 3.2 Sanierung und Erweiterung der OBS (ohne Haus II)	Var. 4.1 Abbruch und Neubau der WBS	Var. 4.2 Abbruch und Neubau der PGS	Var. 6 Nullvariante: Erhalt aller drei Standorte	Var. 2.a Sanierung der PGS als ÖPP-Modell	Var. 4.1.a Neubau der WBS als ÖPP-Modell	Var. 4.2.a Neubau der PGS als ÖPP-Modell

## • Sachstand

- Wirtschaftlichkeitsvergleich nach WU-NKF-Methodik liegt im Entwurf vor
- Vorstellung der Ergebnisse im Schulausschuss noch im November



## Aktuelle Pilotprojekte kommunaler Hochbaumaßnahmen in NRW: Allgemeine Erfahrungen

- Strukturierte Definition von Handlungsoptionen mit professioneller Unterstützung für die Kommunen hilfreich
- Wichtiger Informationstransfer z.B. zu methodischen Fragen (NKF, Ressourcenverbrauch, Risikobewertungen, ...), zum Rechentool und zu Beschaffungsvarianten aus den anderen Pilotprojekten
- Vergleichsweise schnelle Bearbeitung durch Projektform mit allen relevanten Ämtern
- Auditierung der Ergebnisse durch WP-Gesellschaft im Auftrag des FM
- Hohe Akzeptanz der Projektergebnisse in Verwaltungsspitze und Rat sowie bei der Kommunalaufsicht

## WU-NKF-Rechenmodell:

### Sachstand und Weiterentwicklung WU-NKF-Rechenmodell

- „Vertrieb“ über NRW.BANK mit Nutzungsvertrag
- Aktuell rund 200 registrierte Nutzer
- Vertriebsevaluation und Vertriebskonzept durch NRW.BANK
- Anwenderschulungen und Helpdesk

#### Weiterentwicklung: 3.0-Version:

- Flexibilität in der Variantengestaltung
- Variantenspezifische Bauzeiten und monatsgenaue Eingabemöglichkeit
- ÖPP: Aufteilung nach übertragenen / verbleibenden Leistungen
- Erweiterte Mietvariante
- Auslieferung kurzfristig, ergänzendes Schulungsangebot

0-Variante	Variante 1 - Eigenrealisierung Sanierung	Variante 2 - Eigenrealisierung Neubau	Variante 3 - Eigenrealisierung Neubau	Variante 4 - ÖPP Neubau	Mietvariante
k.A.	Sanierung Eigenrealisierung	Neubau Eigenrealisierung große Lösung	Neubau Eigenrealisierung kleine Lösung	Neubau ÖPP	k.A.
k.A.				Eigenrealisierung ÖPP	k.A.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Finanzministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## Kontakt

Klaus Dohmen  
Finanzministerium Nordrhein-Westfalen  
Referat VI A 3,

Kompetenzzentrum für finanzwirtschaftliche  
Fragen bei Infrastrukturmaßnahmen

Jägerhofstr. 6  
40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 4972-2207  
Fax: +49 211 4972-1226  
klaus.dohmen@fm.nrw.de  
www.ppp.nrw.de



## Kontakt

Joachim Michelmann  
Förderberatung & Kundenbetreuung  
Referatsleiter Projekte Öffentliche Hand

Friedrichstraße 1  
48145 Münster  
Tel.: +49 251 91741-4688  
Fax: +49 251 91741-2627  
joachim.michelmann@nrwbank.de  
www.nrwbank.de

