

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

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Referent: Dipl.-Ing. Herbert Brach
Landschaftsverband Rheinland
Dezernat 3 „Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Energie, Umwelt, RBB“
Fachbereich 32/ Kaufmännisches Immobilienmanagement, Haushalt,
Gebäudeservice
Abteilungsleiter Strategisches Controlling/ Haushalt/ Rechnungswesen/ CC Bau

Referentin: Dipl.-Ing. Bärbel Busch
Landschaftsverband Rheinland
Dezernat 3 „Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Energie, Umwelt, RBB“
Fachbereich 31/ Umwelt, Baumaßnahmen, Betreiberaufgaben
Leiterin Stabstelle Umwelt, Umweltverträglichkeit, Energiebericht, Controlling
Baumaßnahmen, BFC-Verfahren

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Landschaftsverband Rheinland

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR.

Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Mit seinen

41 Schulen

10 Kliniken und 3 Heilpädagogischen Netzen

19 Museen und Kultureinrichtungen

4 Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt

erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden.

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Dezernat 3 /Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB

Der Wirkungskreis des Dez. 3/ GLM umfasst das gesamte Einzugsgebiet des LVR mit 12.654 km².

Darin unterhält der LVR 71 Dienststellen.

Das gesamte Immobilienvermögen beläuft sich auf 1.000 Hektar.

Davon 582 Hektar im Allgemeinen Grundvermögen (AGV) und
418 Hektar in den Sondervermögen der LVR-Kliniken etc.

Im allgemeinen Grundvermögen befinden sich zur Zeit 305 Gebäude.

Bauvolumen im allgemeinen Grundvermögen:

konsumtiv: 13 Mio. € /p.a.

investiv: 2014: 7.7 Mio. € 2015: 7.7 Mio. 2016: 6.3 Mio. €

Bauvolumen im Sondervermögen:

2014: 20 Mio. €

2015: 23 Mio. €

2016: 30 Mio. €

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Dezernat 3 /Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB

Hat den Auftrag zur Entwicklung ganzheitlicher Strategien, um eine wirtschaftliche und Wert erhaltende Gebäude- und Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

War im Rahmen der Umsetzung des Modells „Neues Kommunales Finanzmanagement“ als Pilotprojekt integriert.

War als einer der ersten Fachbereiche vom kameralen Haushaltssystem auf eine betriebswirtschaftlich ausgerichtete Kosten-Leistungs-Rechnung umgestellt.

Stellt seit dem 01.01.2006 nach dem „Immobilien-Nutzungssystem“ :

- a.) dem Nutzer die benötigten Räumlichkeiten und Flächen zur Verfügung
- b.) die vom Nutzer geforderten Serviceleistungen zur Verfügung.

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Organisation des Baufinanzcontrolling (BFC)

Einrichtung der BFC-Geschäftsstelle im Dezernat 2 / FB Finanzmanagement

- führt federführend die Verfahren durch -

1. sogenannte „kleine BFC“

Maßnahmen > 100.000 € < 1. Mio. €

Teilnehmer: Fachbereichsleitung,
Abteilungsleitung oder
Teamleitung von
Finanzmanagement, GLM,
Fachamt (Nutzer)

2. Investitionskonferenz

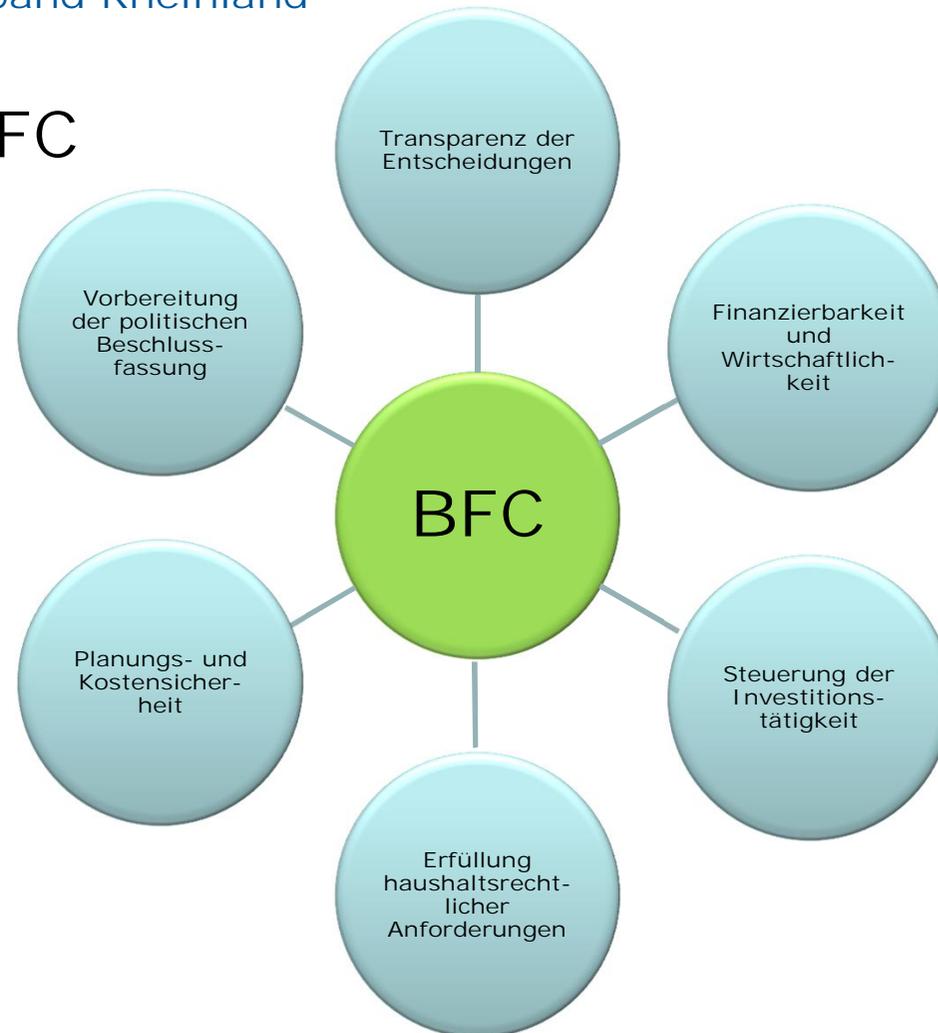
Maßnahmen > 1.000.000 €

Leitung: Kämmerin (LR 2)

Teilnehmer: Fachdezernenten (Landesräte),
Fachbereichsleitung,
Abteilungsleitung von
Finanzmanagement, GLM und
Fachbereiche der Fachdezernate

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

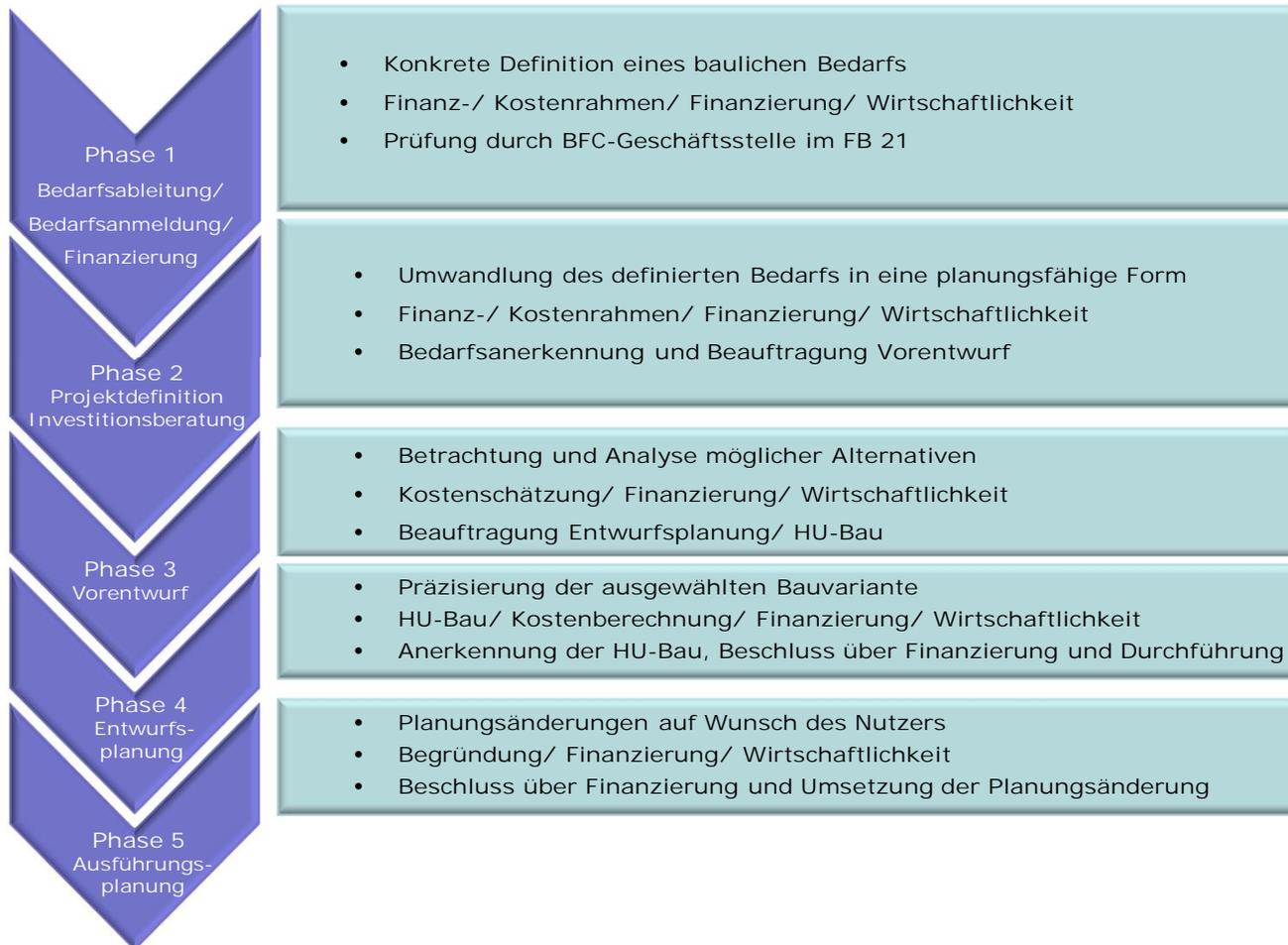
Ziele des BFC



- Konkrete Definition eines baulichen Bedarfs

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Struktur des Baufinanzcontrolling (BFC)



Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

	HOAI -Phasen	Kosten gem. DIN 276	BFC-Phasen
-	-	-	1. BFC Phase: - Bedarfsanmeldung d. Baumaßnahme - Haushaltsprüfung
1	Grundlagenermittlung	Kostenrahmen: - quantitative & qualitative Bedarfsangaben des Projektleiters	2. BFC-Phase: - Projektdefinition, Investitionsberatung - Einholung Grundsatzbeschluss Landschaftsausschuss
2	Vorplanung	Kostenschätzung: - Kostenkennzahlen durch zeichnerische Darstellung	3. BFC-Phase: - Projektalternativen - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
3	Entwurfsplanung	Kostenberechnung: - konkrete Massenermittlung durch Detailpläne - min. bis 2. Ebene d. Kostengliederung zu erstellen	4. BFC-Phase: - Prüfung der HU-Bau - Einholung Durchführungsbeschluss Bauausschuss
4	Genehmigungsplanung	-	-
5	Ausführungsplanung	-	5. BFC-Phase: - Beratung von Nutzerwünschänderungen - Beschluss über mögl. Finanzierung

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Darstellung des BFC-Verfahren

HOAI -Phasen	Kosten gem. DIN 276	BFC-Phasen
-	-	1. BFC Phase: - Bedarfsanmeldung d. Baumaßnahme - ggfs. erste Einstufung d. Maßnahme

§Bedarfsanmeldung (Sachdarstellung) konsumtiver oder investiver Baumaßnahmen mit Anschaffungskosten > 100.000€

[bzw. befristete Miet- und Pachtverträge über Grundstücke, Gebäude und Räumen mit einer vorauss. aufsummierten Miete > 1.000.000€ oder unbefristeten Miet- und Pachtverträgen ab einer Monatsmiete > 15.000€]

§Aufnahme in eine Übersicht von Projektdatenbanken hin. Kapazitäts- und Liquiditätsplanungen

§Darstellung der möglichen Finanzierung und Wirtschaftlichkeit durch das Fachdezernat, in Abstimmung mit dem Dezernat 3, so z.B. die Fördermöglichkeit, Kooperationsmodelle, etc.

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Bedarfsableitung/ -anmeldung

Frau Musterfrau
Herr Mustermann

Tel.:
Tel.:

An

Investitionskonferenz



Sitzung : Kleines BFC-Verfahren (Maßnahmen über 100.000 €)
(Datum)



Sitzung : Großes BFC-Verfahren (Maßnahmen über 750.000 €)
(Datum)

BFC-Vorlage

Kostenkontrolle bei Baumaßnahmen des LVR (Investitionen und Instandhaltungen)

Stufe: **1** (Stufen gelten nur im Großen BFC-Verfahren (Maßnahmen > 750.000 €))

BFC-Phase: **1** **Bedarfsableitung/ -anmeldung**

Beschlussvorschlag: **Freigabe Bedarfsumfang/Bedarfsanerkennung**

Projekt-Nr.: **I. 014.xxxxx**

Projektbezeichn.:

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Darstellung des BFC-Verfahren

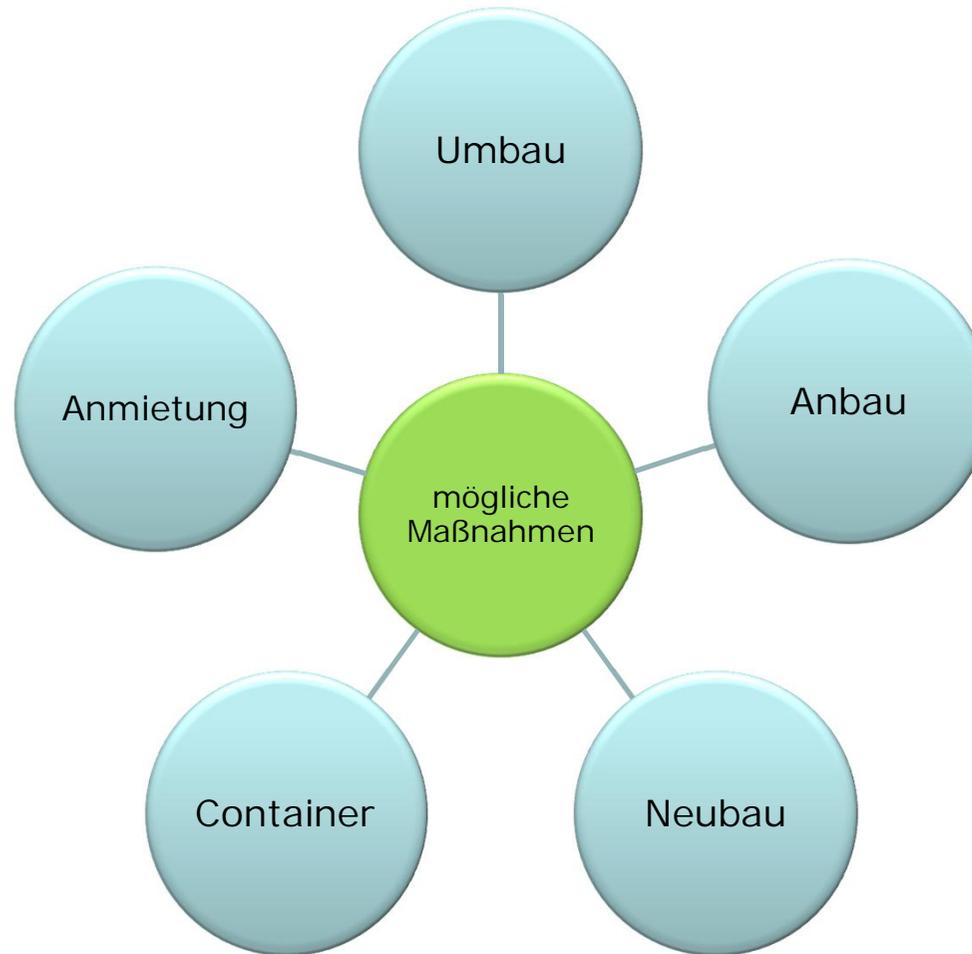
HOAI -Phasen	Kosten gem. DIN 276	BFC-Phasen
Grundlagenermittlung	Kostenrahmen: - quantitative & qualitative Bedarfsangaben des Projektleiters	2. BFC-Phase: - Projektdefinition, Investitionsberatung - Einholung Grundsatzbeschluss durch politische Gremien

§ Investitionsberatung zwischen BFC-Geschäftsstelle, Fachdezernat und Dezernat 3 mit dem Ziel, die passende wirtschaftlichste Lösung, mit Hilfe des Kostenrahmens, zur Bedarfsdeckung herbei zu führen

§ Auf die Investitionsberatung folgt die Investitionskonferenz und die damit i.d.R. einhergehende Entscheidungsvorlage zur Einholung des politisch legitimierten Grundsatzbeschlusses

§ 2. Phase schließt mit dem Auftrag der Erstellung einer Vorplanung (HOAI-Phase 2) ab

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland



Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

weitere Aspekte:

Auslagerungen

Infrastruktur

alternative
Nutzungsmöglichkeiten

Förderaspekte

alternative Grundstücke

Synergieeffekte

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Darstellung des BFC-Verfahren

HOAI -Phasen	Kosten gem. DIN 276	BFC-Phasen
Vorplanung	Kostenschätzung: - Kostenkennzahlen durch zeichnerische Darstellung	3. BFC-Phase: - Projektalternativen - Wirtschaftlichkeitsberechnungen

§Einbringung konkretisierter Kostenkennzahlen anhand der Kostenschätzung im Rahmen der erstellten Vorplanung (HOAI-Phase 2), durch das Dezernat 3, in Abstimmung mit dem Fachdezernat

§Vorstellung alternativer Wirtschaftlichkeitsberechnungen inkl. der Life-Cycle-Costs durch das Dezernat 3

§Prüfung der Vorplanung durch die BFC-Geschäftsstelle und Bestätigung der Wirtschaftlichkeit, u.a. mit Auswirkung auf den Haushalt, mit dem Ziel in der folgenden Investitionskonferenz eine Entscheidungsvorlage zur Erstellung der HU-Bau herbei zu führen

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Projekt		Unterlagen	
		BFC 3	BFC 4
Ansprechpartner (Name + Telefonnummer)			
Kooperationsmodell	Beschreibung/ Begründung z.B. Ankauf, Erbpacht, Begründung der Vorteilhaftigkeit		
Wertgutachten			
Vertragsentwurf	mindestens Angabe der Rahmenbedingungen (z.B. Dauer, Höhe Miete/ Erbpacht, Betriebskosten, Instandhaltung)		
Sachdarstellung			
Raumprogramm			
Flächenzusammenstellung gem. DIN 277	NUF, VF, TF, NRF, KGF, BGF, BRI		
Kostenschätzung/ -berechnung gem. DIN 276	bei Bauen im Bestand: Berücksichtigung von 10 % Reserve		
Baubeschreibungen	Hochbau		
	Gebäudetechnik		
	Elektro		
	Außenanlagen		
	Objekteinrichtung		

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

Darstellung des BFC-Verfahren

HOAI -Phasen	Kosten gem. DIN 276	BFC-Phasen
Entwurfsplanung	Kostenberechnung: - konkrete Massenermittlung durch Detailpläne - min. bis 2. Ebene d. Kostengliederung zu erstellen	4. BFC-Phase: - Prüfung der HU-Bau - Herbeiführung Durchführungsbeschluss durch Bauausschuss

§Vorlage der HU-Bau mit Entwurfsplanung und Kostenberechnung unter Berücksichtigung festgelegter Regelstandards (ökologisch, baureinigungsfreundlich, barrierefrei) und Folgekosten.

§abschließende Investitionskonferenz mit dem Ziel anhand der Prüfungsergebnisse eine Entscheidungsvorlage zu erstellen, die zur Einholung des politisch legitimierten Durchführungsbeschlusses führt

Immobilien-Portfoliobetrachtungen und Investitionsentscheidungen im Landschaftsverband Rheinland

1. Baustoffe	wird eingehalten	ist nicht anwendbar, ausführbar oder möglich, weil:
1.1 Mineralfaserdämmstoffe mit einem KI - Wert größer 40 (KI = Kanzerogenitäts-Index).		
1.2 Verwendung von Lacken und Farben in den Standardanwendungen, die die Anforderungen nach RAL UZ 12a (blauer Engel) erfüllen		
1.3 Verwendung von Dispersionsfarben mit einem minimalen Gehalt an organischen Lösungsmitteln von 1 %		
1.4 Verwendung von lösungsfreien Klebern in den Standardanwendungen		
1.5 Keine Verwendung tropischer Hölzer, es sei denn mit Gütesiegel aus nachweislich nachhaltiger Wald- bzw. Farmbewirtschaftung wie dem FSC (Forest Stewardship Council)		
1.6 Fenster- und Türrahmen aus nicht-tropischen Hölzern (gemäß Pkt. 1.5), Kunststoffen mit einem maximalen Recyclinganteil oder hochgedämmten Metallfenstern und Verbundkonstruktionen, soweit nach Einsatzzweck erforderlich		
1.7 Keine Bodenbeläge aus PVC, ausgenommen Reparaturen		

Kennzahlen für Benchmarking am Bsp. psychiatrische Tagesklinik [Kooperationsprojekt]

Kennzahlen	Berechnung mit Kennwerten der LVR-Planungsleitlinien [für Eigenrealisierung]	genehmigtes Raumprogramm	Entwurf [Kooperation]
NE	20	20	20
NUF/ NE Geronto-Tagespl.	40 (Obergrenze)	34,85	36,65
NUF	max. 800 m ²	697 m ²	733 m ²
BGF	x 1,9=1.520 m ²	x 1,9=1.324 m ²	1.200 m ²
x 1.550 €/m ² BGF KG 300 + 400	2.356.500 €	2.052.665 €	1.860.000 €
Indizierung + 99,9 x 112 (IV/2015)	2.641.361 €	2.301.286 €	2.085.285 €
KG 300–700+BPS + 7 x 10	3.773.373 €	3.287.552 €	2.978.979 €
Kostenrahmen/ Kostenberechnung	-	3.700.000 €	3.152.884 €

NUF m ²	VF m ²	VF %	TF m ²	TF %	NRF m ²	NRF %	KGf m ²	KGf %	BGF m ²	BGF %
733	245	33	0	0	978	133	222	30	1.200	164

Kennzahlen für Benchmarking am Bsp. psychiatrische Tagesklinik [Kooperationsprojekt]

Kennzahlen	LVR-Klinik xxx Tagesklinik + Ambulanz
NE	20
NUF	733
VF	245
TF	0
KGF	222
BGF	1.200
BRI	3.923
NUF/NE	36,65
Verhältnis BRI / BGF	3,3
Flächeneffizienz F_{eff} NUF/ BGF je größer, desto günstiger	0,61
VF/ NUF je kleiner, desto günstiger	0,33
Gesamtinvestition inkl. Honorare und BPS	3.152.884 €
darin enthalten Investition Gebäude (KG 300+400)	1.899.243 €
Investition Gebäude auf 2/2010 indiziert	1.694.057 €
€/ NE indiziert	84.703 €
€/ m ² NF indiziert	2.311 €
€/ m ² BGF indiziert	1.412 €
€/ m ³ BRI indiziert	432 €

Interner Benchmark am Bsp. psychiatrische Tagesklinik [Kooperationsprojekt]

Projekt	Typ	Projekt- umfang alles Neubauten	NE	Nutzer- über- gabe	Phase der Kosten- steuerung	Schlüsselkennzahlen, indiziert			
						Invest. Gebäude/ NE €	Invest. Gebäude/ NF €/ m ²	Invest. Gebäude/ BGF €/ m ²	Invest. Gebäude/ BRI €/ m ³
LVR-Klinik A	Geronto- + Allg. Psych.	2 TKs + Ambulanz	27	Mrz 11	Kosten- feststellung	132.087	2.821	1.504	375
LVR-Klinik B	Geronto- + Allg. Psych.	2 TKs + Ambulanz	36	Sep 11	Kosten- feststellung	110.140	3.142	1.702	459
LVR-Klinik C <i>vorliegendes Beispiel</i>	Geronto	TK + Ambulanz	20		Kosten- berechnung	84.703	2.311	1.412	432

Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung [Kapitalwertmethode]

	Kooperationsmodell [Miete]	GLM-Eigenrealisierung
NUF	733 m ²	697 m ²
NGF = Reinigungsfläche	978 m ²	1.050 m ²
BGF	1.200 m ²	1.324 m ²
Grundstück (1.900 m ² f. Eigenr.)	0 €	376.200 €
Gebäude, Einrichtung, Außenanlage	3.152.884 €	3.287.552 €
Reinigungskosten	20.597 €	22.113 €
Energetischer Standard	EnEV 2014	Passivhaus
Strom	44.037 kWh/a = 9.726 €	40.000 kWh/a = 8.840 €
Gas	76.284 kWh/a = 3.733 €	30.250 kWh/a = 1.480 €
Instandsetzungen	in Miete enthalten	41.515 €
Inspektionen/ Wartungen	in Miete enthalten	3.000 €

Mietdauer 30 Jahre = Betrachtungszeitraum
Kalkulationszins 1,66 %

Abschreibungsdauer für Eigenrealisierung 50 Jahre
Preissteigerungsrate für Erdgas und sonstige
Preissteigerungsraten 2 %/ Jahr

Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung nicht berücksichtigt, da variantenunabhängig

Im Ergebnis führen die dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu folgenden Kapitalwerten inklusive Buchwerten:

GLM-Eigenrealisierung im PH-Standard	- 3.762.249 €
ÖPP-„Miet“modell im EnEV 2014-Standard	- 5.058.594 €
ÖPP-Neubau (Teileigentum) EnEV 2014	- 5.347.911 €