



# STADT VELBERT

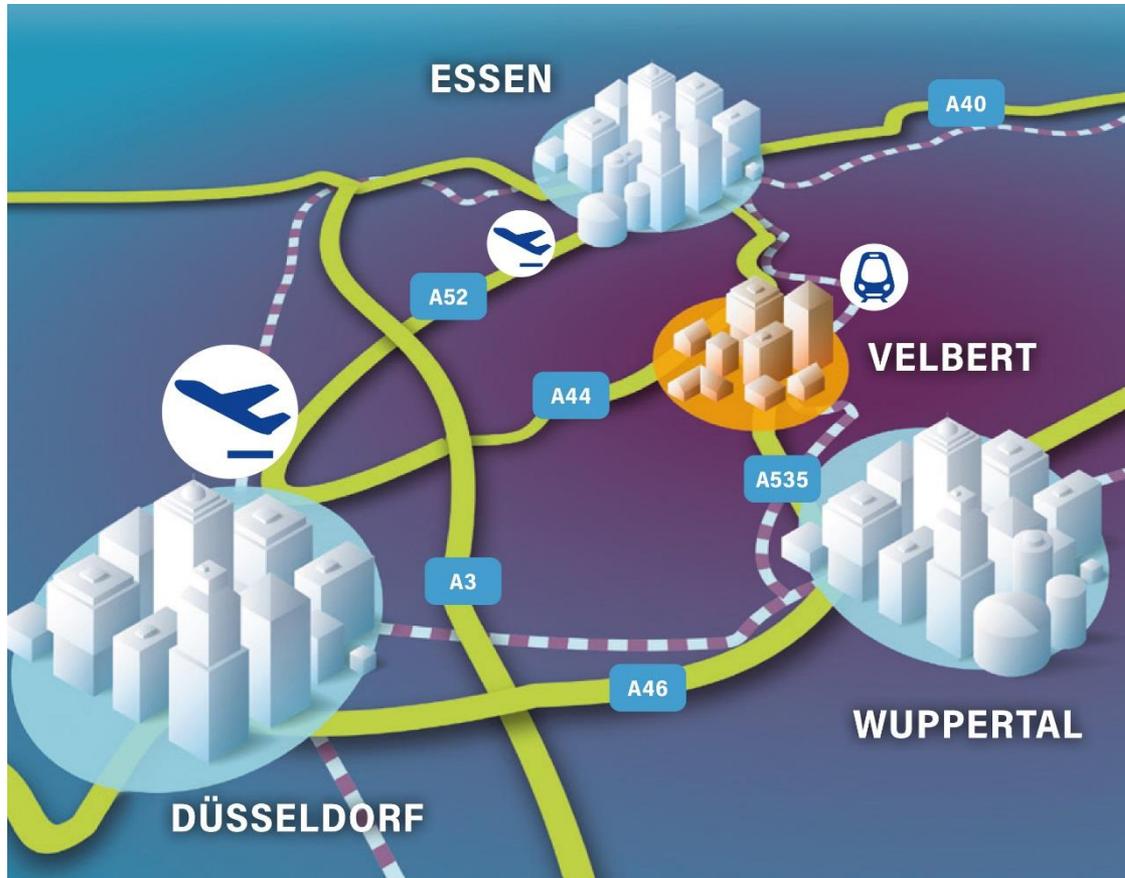


# „Bürgerforum Niederberg“ ÖPP und Fördermittel des Landes NRW

ÖPP-Forum NRW.Bank

Düsseldorf, 10. November 2021

# Wo finde ich Velbert?



# Mariendom Neviges



# Historischer Stadtkern Langenberg



# Bürgerhaus Langenberg



# Gewerbe Velbert



# Schloss- und Beschlägemuseum



# Forum Niederberg



# Forum Niederberg



# Ausgangslage

Das Bestandsgebäude, eröffnet 1982, erfüllt aktuelle und zukünftige Anforderungen an ein modernes Bürgerforum nicht. Bauliche und technische Mängel erfordern umfassende Sanierungsarbeiten.

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde der Bedarf erfasst und die Machbarkeit geprüft.

Für die Umsetzung als Bürgerforum standen erhebliche Fördermittel aus EFRE und Städtebauförderung in Aussicht.

# Fördermittel

Fördermittel EFRE und Städtebauförderung → rd. 90%

Die Wahl der Beschaffungsart (Eigenrealisierung oder ÖPP-Paketvergabe) ist förderunschädlich.

Voraussetzung war eine Fertigstellung der Baumaßnahmen in 09/2022!!!

Phase	Eigenrealisierung	Paketvergabe
Betrachtungsbeginn	01.01.2019	01.01.2019
Baubeginn	01.04.2020	01.04.2020
<b><u>Dauer Bauzeit [Monate]</u></b>	<b><u>48</u></b>	<b><u>24</u></b>
Ende Bauzeit	31.03.2024	31.03.2022
Laufzeit Betrieb [Jahre]	20,75	20,75
<b><u>Ende Betrachtung</u></b>	<b><u>31.12.2044</u></b>	<b><u>31.12.2042</u></b>

Die ÖPP-Paketvergabe ist somit faktisch für die Stadt Velbert die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante.

# Eigenrealisierung vs. ÖPP

Barwertvergleich		Variante 1 - Eigenrealisierung Sanierung	Variante 2 - ÖPP Sanierung
Diskontierungszinssatz		0,78%	0,78%
Finanzierungsbedarf	Euro	38.260.705	31.638.771
<b>A) LAUFENDE AUFWENDUNGEN I (BARWERTE)</b>			
Barwert Gesamtbetriebskosten vor Sanierung bzw. Neubauinvestition*	Euro	(2.508.067)	(1.544.701)
Barwert Energiekosten nach Sanierung bzw. Neubau	Euro	(4.611.967)	(4.564.739)
Barwert Betriebskosten nach Sanierung bzw. Neubau	Euro	(6.720.170)	(6.340.680)
Barwert Instandhaltung nach Sanierung bzw. Neubau	Euro	(16.828.724)	(15.580.982)
Barwert Personaleinsatz Verwaltung	Euro	(3.273.167)	(1.853.689)
Barwert Zinskosten	Euro	(6.715.150)	(5.639.895)
Barwert Sonstige Aufwände - Transaktionskosten	Euro	-	(651.777)
Barwert Investitionskosten/Tilgung	Euro	(33.666.412)	(28.275.622)
<b>B) Ausgabenbarwert</b>			
Ausgabenbarwert [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]	Euro	(74.323.656)	(64.452.086)
Wirtschaftlichkeitsvorteil ÖPP gegenüber PSC	Euro		9.871.569
Wirtschaftlichkeitsvorteil ÖPP gegenüber PSC	%		13,28%

\* laufende Betriebskosten (Energie, Hausmeister etc.) ohne Instandhaltung während der Bauphase

# Kosten ÖPP

Kosten (nach DIN 276, brutto, Preisstand 2018)

Kostengruppen	[Euro] (Preisstand 2018)	Beschreibung
Gesamt	31,60 Mio. Euro	Gesamtkosten (ohne Grundstück / ohne Fördermittel)
KG 200	0,90 Mio. Euro	Herrichten und Erschließen
KG 300	8,70 Mio. Euro	Bauwerk - Baukonstruktionen
KG 400	10,60 Mio. Euro	Bauwerk – technische Anlagen
KG 500	0,30 Mio. Euro	Außenanlagen
KG 600	4,20 Mio. Euro	Ausstattung und Kunstwerke
KG 700	6,90 Mio. Euro	Baunebenkosten (28% KG 200 bis 600)

# Sanierung vs. Neubau

Gem. GemHVO NRW ist bei Investitionen immer die Wirtschaftlichkeit der Sanierung gegenüber einem Abbruch/Neubau zu untersuchen.

Zentrale Entscheidungskriterien aus Sicht des kommunalen Haushalts sind die

- Sanierungs-, Modernisierungs- und/oder Neubaukosten
- Betriebsfolgekosten (insbesondere Energieverbrauch, Bauunterhaltung)
- Abschreibungen und Vermögensentwicklung

## Bewertung – Kosten / Investitionen

Kosten / Aufwand	Sanierung und Erweiterung	(Ersatz-) Neubau
Flächen (bei Neubau wie Bestandsgebäude)	16.150 m <sup>2</sup> BGF	13.947 m <sup>2</sup> BGF
Sanierungs- / Investitionskosten gesamt	31,7 Mio. EUR	61,94 Mio. EUR
Abbruchkosten		1,05 Mio. EUR
Kostenkennwert gesamt (200-700)	1.960,- EUR/m <sup>2</sup> BGF	4.441,- EUR/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert Bau (300+400)	1.095,- EUR/m <sup>2</sup> BGF	2.448,- EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die Kosten der Sanierung liegen gesamt und im Kennwert ca. 50% unter den Neubaukosten.

# Bewertung – Abschreibungen und Betriebsfolgekosten

Kosten / Aufwand	Sanierung und Erweiterung	(Ersatz-) Neubau
Restnutzungsdauer (erreichbar)	72 Jahre	80 Jahre
Abschreibungen / Jahr (vereinfacht)	0,52 Mio. EUR	0,77 Mio. EUR
Sonder-AfA		5,70 Mio. EUR
Sonstige Betriebsfolgekosten		
Flächen für Betriebsleistungen	16.150 m <sup>2</sup> BGF	16.150 m <sup>2</sup> BGF
Instandhaltung (vereinfacht/geschätzt)	0,56 Mio. EUR	0,72 Mio. EUR
Energieverbrauch	0,22 Mio. EUR	0,18 Mio. EUR

## Fazit:

Investitionskosten, Betriebsfolgekosten und Abschreibungen (inkl. Sonderabschreibungen) ließen eine klare wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Sanierung gegenüber einem Neubau erwarten.

# Zuwendungsbescheid

- Erteilt am 09.12.2019 in Höhe von 28,8 Mio. Euro.
- Zuwendungsfähige Gesamtausgaben in Höhe von 32,0 Mio. Euro.
- **Vorläufige Erteilung auf Basis Umbauplanung und Kostenschätzung!!**
- Nochmalige Prüfung vor dem ersten Mittelabruf auf Basis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, des ÖPP-Vertrages sowie der baufachlichen Prüfung.
- Mehrausgaben gehen zu Lasten der Stadt Velbert.
- **Widerrufsvorbehalt!!**

# Vergabeverfahren

- Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ÖPP incl. 25 Jahre Betrieb.
- Erste indikative Angebote 10/2019
- Erste verbindliche Angebote 02/2020
- Verlängerung Durchführungszeitraum bis 03/2023!!
- Zweite verbindliche Angebote 05/2020
- Vertragsabschluss 06/2020
- Baubeginn 07/2020



gemeinsam durch die Erweiterung bilden den neuen Europäischen Forum für Regionalentwicklung und Zusammenarbeit mit Lechnitzland und dem Land Anhalt

**Erweiterung, Aufstockung und Umbau des Bürgerforums Niederberg der Stadt Velbert**

**AUFTRAGSGEBER**  
VINCI FACILITIES SOLUTIONS GmbH  
VINCI

**AUSFÜHRER**  
KULTUR-UND VERANSTALTUNGSBETRIEB  
VELBERT  
GRUPPE WELT  
2024

**ARCHITECTEN**  
CHRISTIAN KOHL ARCHITECTEN