



Rathaus Euskirchen

**Erfahrungsbericht:
Vom Wirtschaftlichkeitsvergleich bis
zur Auftragsvergabe für den Neubau**

31. Infrastruktur / ÖPP-Forum NRW.BANK Düsseldorf 23. November 2023



Inhalte des Vortrags

Räumliche Einordnung – Rahmenplanung

Ausgangslage – Aufgabenstellung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

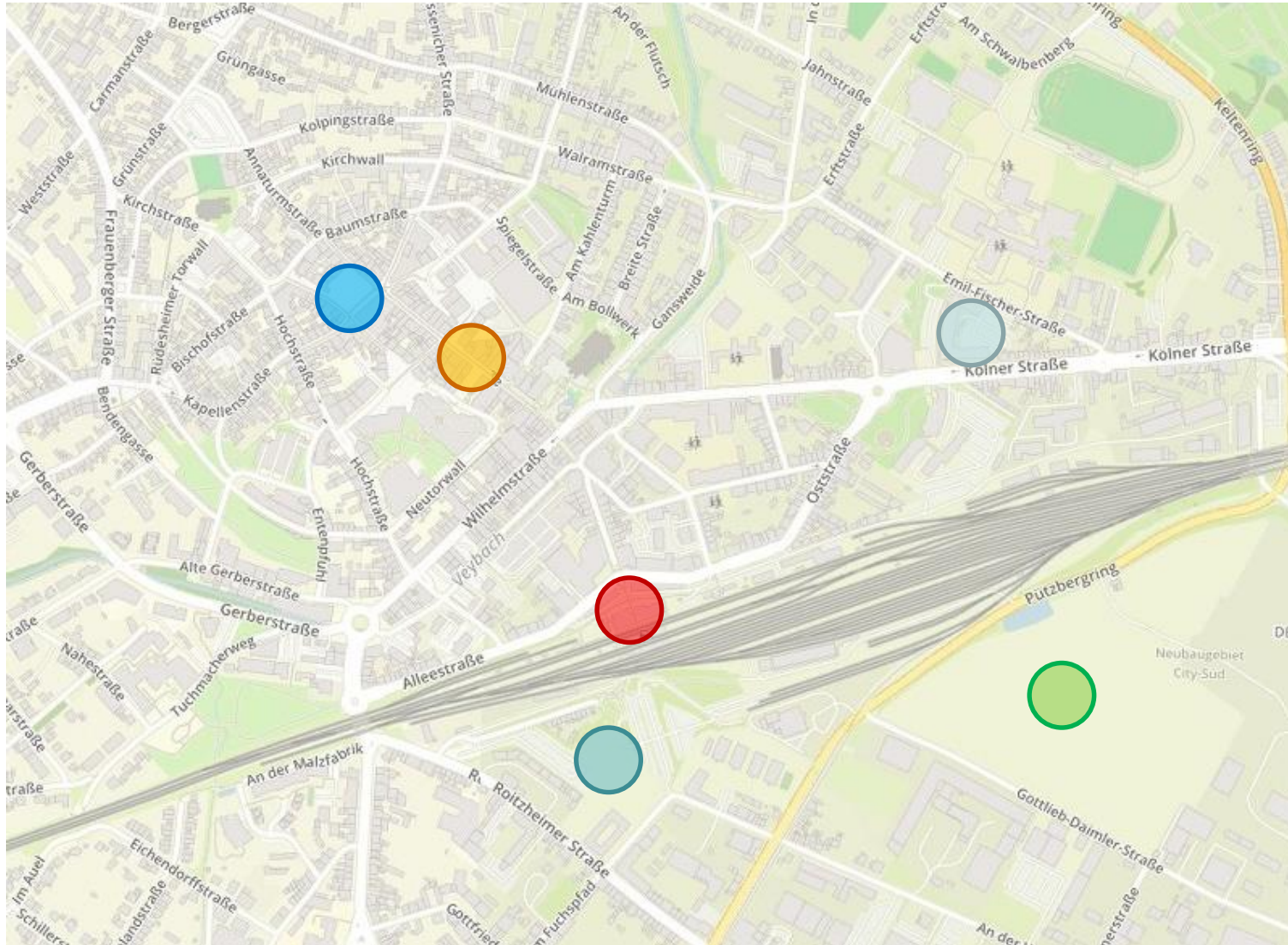
- Realisierungsvariantenvergleich nach WU-NKF
- Nutzwertanalyse
- Beschaffungsvariantenvergleich

Vergabeverfahren und Fazit

Weiterer Projektverlauf

Gebäudesteckbrief





Innenstadt von Euskirchen

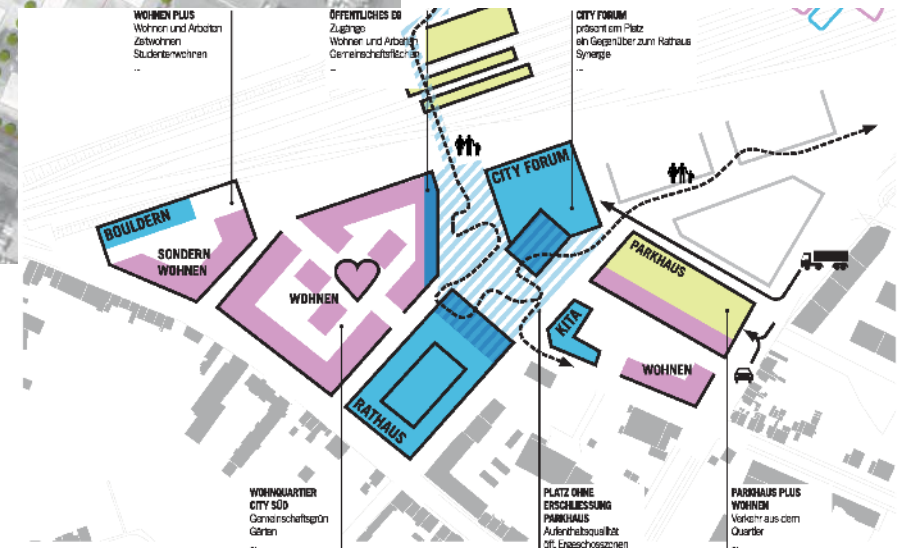
-  Altstandort Kölner Straße
-  Alter Markt
-  Fußgängerzone Neustraße
-  Bahnhof Euskirchen
-  Stadtentwicklungsgebiet werk + wiese
-  City Süd / Neustandort



- Stadtentwicklungsgebiet
werk + wiese
- City Süd / Neustandort

Rahmenkonzept City Süd
11/2022

City Süd / Ehemalige Westdeutsche Steinzeugwerke



Städtebauliche Rahmenplanungen

Ausgangslage

Altstandort Kölner Straße: ehemaliges Kreishaus, errichtet 1952, erweitert 1992
>>> technische Defizite: Brandschutz, Wärmedämmung, Raumakustik, Schallschutz
>>> organisatorische Defizite: Verteilung auf mehrere Standorte, da Gebäude zu klein

Lösungsansätze:

Erweiterung der Nutzflächen durch

- Aufstockung
- Erweiterungsbau

Probleme:

- Technische Defizite des Bestandsgebäudes nicht nachhaltig zu beheben
- Grundstücksgröße reicht nicht für Auflösung aller Standorte

Beschluss AWL 27.04.2016 zur baulichen Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Kölner Straße zwecks Zusammenführung der verschiedenen Standorte.

Kostenschätzung für Aufstockung, Erweiterung und Sanierung: 12,5 Mio. €

Erwägung eines Neubaus und Entscheidung für einen Vergleich der Kosten für Sanierung und Neubau > Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im November 2017 unter Begleitung als Pilotprojekt durch die NRW.BANK.



Zielsetzung

Realisierungsvariantenvergleich > wirtschaftlichste Handlungsoption

Varianten:

- Sanierung light > nur zwingend erforderliche Maßnahmen inkl. Erweiterung
- Generalsanierung > umfassende Modernisierung inkl. Erweiterung
- Neubau an alternativem Standort

Beschaffungsvariantenvergleich > wirtschaftlichste Umsetzungsvariante

Varianten:

- Eigenrealisierung
- Totalübernehmer

Methodik

Realisierungsvariantenvergleich:

Untersuchung des „saldierten Ressourcenverbrauchs“ unter Anwendung des WU-NKF-Berechnungstools des Landes

Beschaffungsvariantenvergleich:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch Vergleich der Eigenrealisierung mit den alternativen Beschaffungsvarianten Mietmodell, Mietkaufmodell, Leasingmodell und Inhabermodell.



Realisierungsvarianten – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wirtschaftliche Kriterien

Barwertberechnung

Investitionskosten

Unterhaltung nach KGSt-Methodik

Betrieb nach GEFMA¹⁾-Gliederung

1) Deutscher Verband für Facility Management e.V

Medienversorgung

Risikobewertungen

Vermögenseffekte

Buchwertberechnung

Restnutzungsdauern nach Variante

Sensitivität und Szenarioanalyse

Restnutzungsdauer einheitlich (Sensitivität 1)

Teilsonderabschreibung (Sensitivität 2)

Investitionskosten brutto <u>inkl. Risikokosten</u>	Sanierung light	Sanierung	Neubau
Investitionskosten (brutto) gerundet	19.239.000,- €* gerundet	21.250.800,- € gerundet	27.830.800,- € gerundet

Restnutzungsdauern zur Buchwertberechnung

Sanierung light / Sanierung

Altbautrakt + Aufstockung 40 Jahre

Neubautrakt 72 Jahre (90% von 80 Jahren)

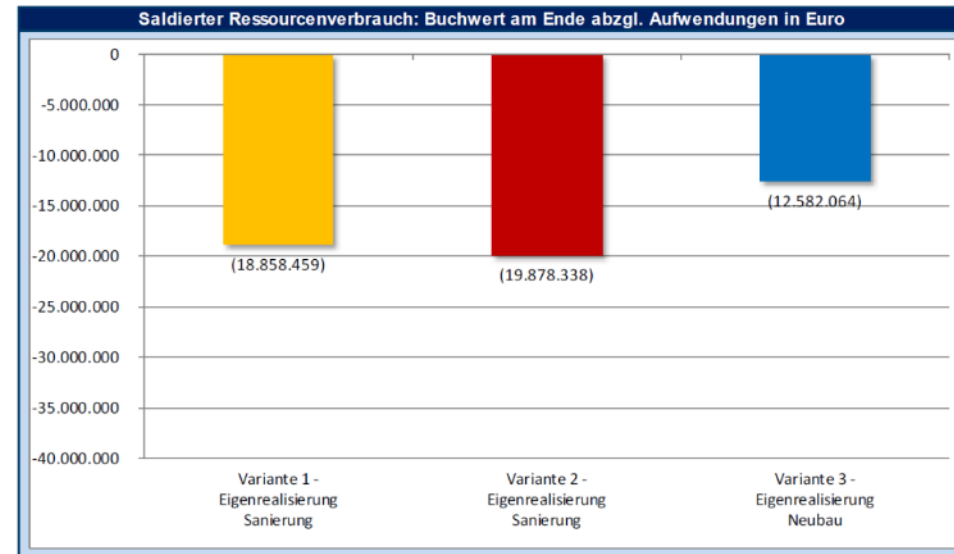
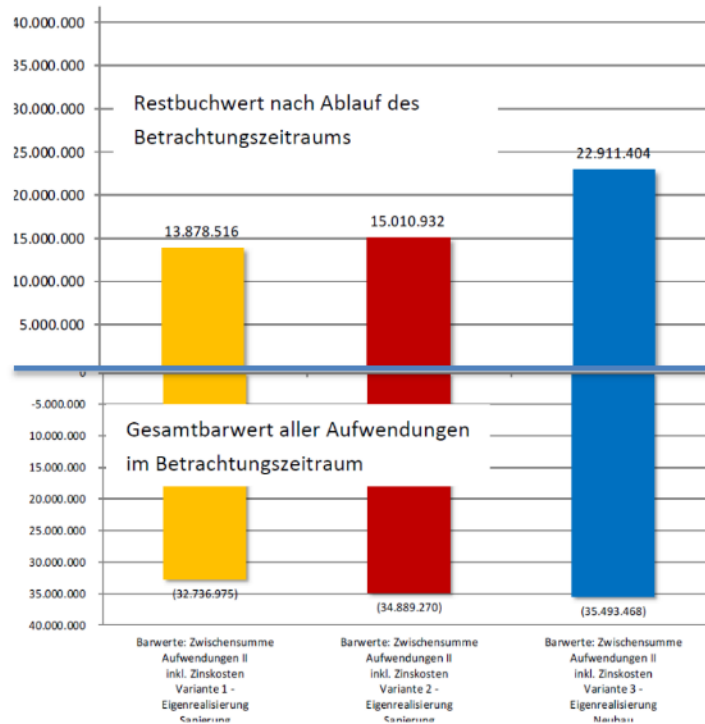
Erweiterungsbau 80 Jahre

Neubau „City Süd“ 80 Jahre

	Sanierung light	Sanierung	Neubau
Saldierter Ressourcenverbrauch (Basis)	- 18.858.459	-19.878.338	-12.582.064
Ergebnis (Sensitivität 1)	- 13.393.310	- 13.555.914	- 12.582.064
Ergebnis (Sensitivität 2)	-21.046.935	-22.636.971	-12.582.064
Ergebnis Szenarioanalyse	- 15.869.987	- 16.602.748	- 12.582.064

Realisierungsvariantenvergleich, Ergebnis

Saldierter Ressourcenverbrauch:
Gegenüberstellung von Barwert und Buchwert der jeweiligen Variante,
Betrachtungszeitraum 25 Jahre



Nutzwertanalyse

Qualitative Kriterien		„Sanierung light“	Komplettsan ierung	Neubau
Städtebauliche Kriterien Verkehrliche Erreichbarkeit Auswirkungen auf Nachbarschaft Stadtentwicklung/Städtebau	30%	0,98	0,98	0,96
Gebäudespezifische Kriterien Arbeitsplatzqualität Umsetzung Klimaschutz Auswirkungen in der Bauphase	30%	0,53	0,60	0,87
Funktionalität der Standorte Beitrag zur funktionalen Stärkung Synergien intern/extern	40%	0,79	0,79	1,20
Summe qualitative Kriterien	100%	2,30	2,37	3,03
Umrechnung in Punkte		76	78	100

Gesamtbewertung qualitative und wirtschaftliche Kriterien

<u>Gesamtbewertung</u>		Variante "Sanierung light"	Variante "Sanierung"	Variante "Neubau"
Zwischensumme II (Qualitative Kriterien)	100,0%	76	78	100
Zwischensumme I (Wirtschaftliche Kriterien)	100,0%	67	63	100
Gesamtsumme		142	142	200
Gesamtsumme (anteilig gewichtet)		70	69	100
Rang		2	3	1

Beschaffungsvariantenvergleich, Ergebnis

Eigenrealisierung vs. Paketvergabe im Inhabermodell
Ergebnis: Paketvergabe

	Einheit	Variante 3 - Eigenrealisierung Neubau	Variante 4 - Paketvergabe Neubau
Ausgabenbarwert [unter Berücksichtigung Investitionskosten/ Tilgung]	Euro	(54.095.418)	(49.062.444)
Ende			-10,26%

Vergabeverfahren

Grundlagen

Quantitative Bedarfsplanung

Raumprogramm, Belegungsdichte

Layoutplanung

Büroverteilung, Konfiguration Sitzungssaal

Qualitative Bedarfsplanung / Ausstattungsstandard

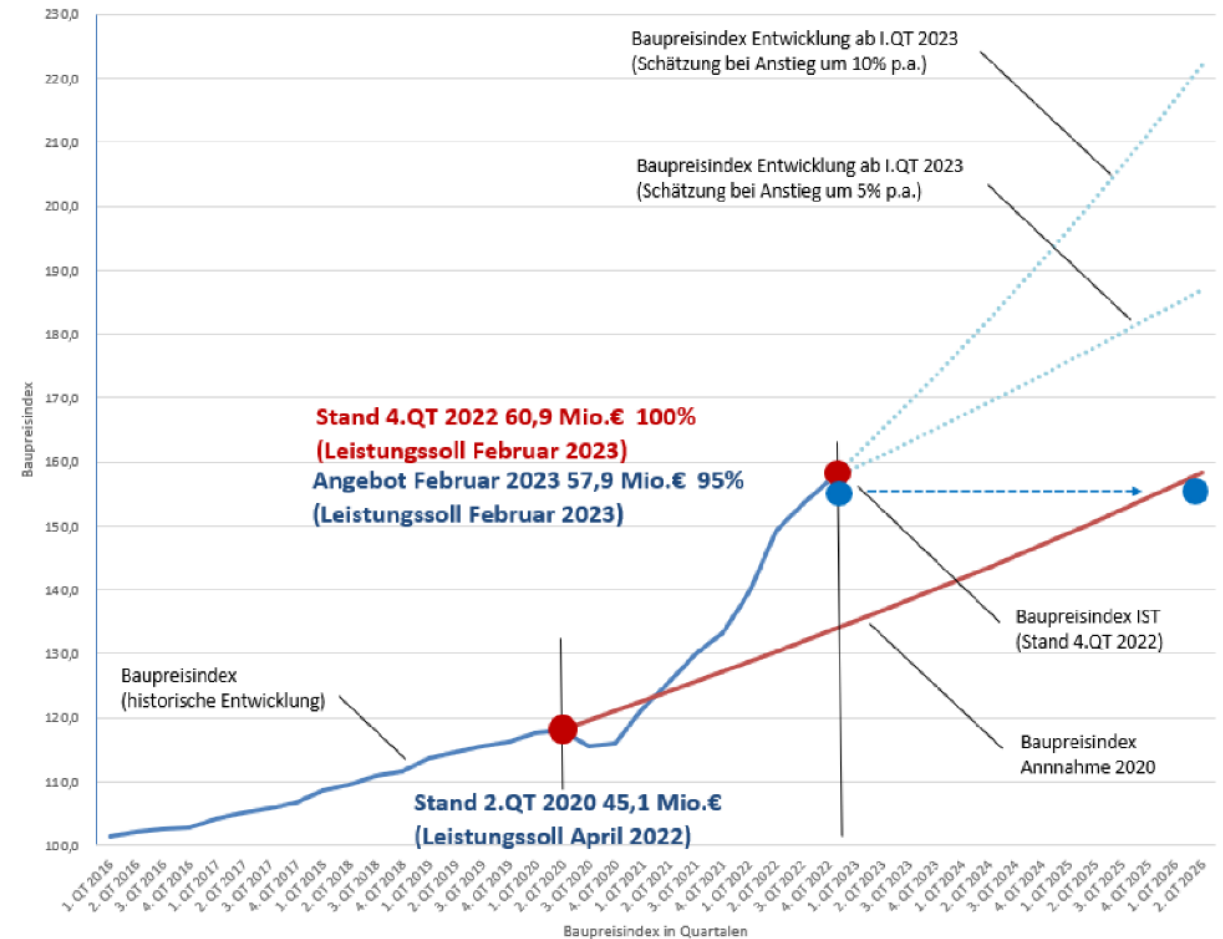
Baukonstruktion, TGA, Medienausstattung

Kostenschätzung

Folgende Kosten wurden mit Stand 2. Quartal 2020 ermittelt.

KOSTENSCHÄTZUNGEN (+/- 10 %) nicht enthalten: Stellplätze, Möblierung, Umzug	2018	2019	2020	2025
		+ 5 % Baukostensteigerung pro Jahr		1,2 % Finanzrg
Verwaltung (einfacher Standard, ca. 2.650 €/m ²)	36 Mio. €	37,8 Mio. €	38,2 Mio. €	46 Mio. €
Verwaltung (einfacher Standard) mit 15.376 m ² :			40,8 Mio. €	
mittlerer Standard (3.100 €/m²)			47,5 Mio. €	56 Mio. €
oberer Standard (3.325 €/m²)			51,4 Mio. €	64 Mio. €
oberer Standard + (3.450 €/m²)			53,5 Mio. €	65 Mio. €

Kostenhochrechnung nach Baupreisindex



Weiterer Projektverlauf

06.07.2017: Ratsbeschluss zur Beauftragung eines Beratungsunternehmens

15.11.2017: Beauftragung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach WU-NKF

04.10.2018: Ratsbeschluss zur Vorbereitung des Neubaus mittels Paketvergabe im Inhabermodell

08.10.2019: Ratsbeschluss zur Vergabe der Projektsteuerung

14.12.2021: Veröffentlichung der Ausschreibung, europäische Vergabepattform

15.03.2023: Vergabebeschluss des Rates zum Verwaltungsneubau

30.03.2023: Unterzeichnung des Projektvertrags mit dem Totalübernehmer

09.06.2023: Förderbescheid KFN-Neubau (kfw40-Standard)

14.08.2023: Spatenstich

Ende 11/2023: Baugenehmigung

Ende 2025: Baufertigstellung

Mitte 2026: Übergabe / Inbetriebnahme



Gebäudesteckbrief

Rahmendaten

- Verwaltungsneubau auf vier Ebenen
- Stadtarchiv (inkl. Bauaktenarchiv)
- Bürgerbüro
- ca. 90m * 40 m
- ca. 15.500 m²
- ca. 365 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- Baukosten ca. 58.000.000 Euro

Ökologischer Standard

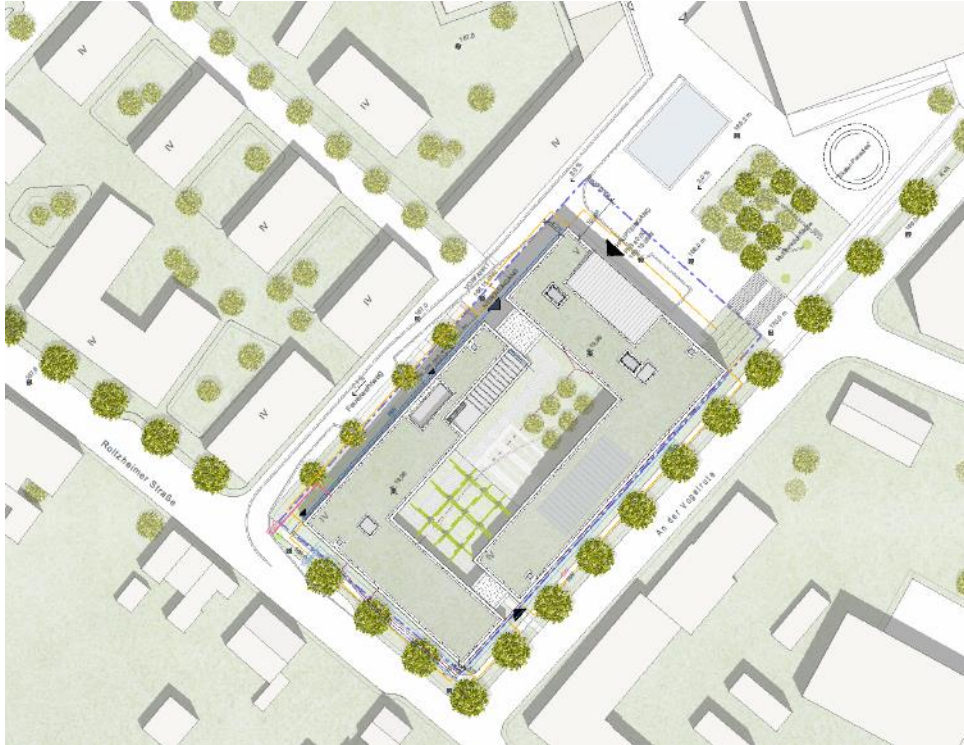
- kfw40-Standard
- Dachbegrünung / Photovoltaik
- Fernwärme

Zertifizierungen:

- DGNB **Gold**
- QNG **Plus**



Impressionen



Ansicht Nord-West M=1:200



**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit und...**

