

Ergänzende Untersuchung der Variante Neubau und der Variante Sanierung VG 1 inklusive Anbau

Hauptstraße 14,
Moltkestraße 24 und 26

Schwelm

Drees & Sommer
Projektmanagement und
bautechnische Beratung GmbH
Harenberg City Center
Königswall 21
44137 Dortmund

Telefon +49 231 9125697-9512
Telefax +49 231 9125697-9511
info.dortmund@dreso.com
www.dreso.com

Bearbeiter: Frau Bozorgzadeh
Herr Cetindag

Datum: 17.07.2013



Inhaltsverzeichnis

1	Fazit.....	3
2	Gegenstand der ergänzenden Betrachtung.....	4
3	Risiken der ergänzenden Betrachtung.....	4
4	Erläuterung der Varianten.....	5
5	Zusammenfassung der Ergebnisse (Betrachtung bis 2038).....	6
6	Zusammenfassung der Ergebnisse bis 2016 (Auszug aus Betrachtungszeitraum bis 2038)	9

1 Fazit

Die wesentlichen Abweichungen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer finden sich in folgenden Punkten hinsichtlich der Differenz der Sanierungs-/Anbauvariante wieder:

1.) Abschreibung - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:	204.890 €
Instandhaltung - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:	1.070.997 €
Energiekosten - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:	448.217 €
Betriebskosten - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:	164.408 €
2.) Interimslösung - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:	100.000 €
3.) <u>Einmalaufwendungen - CDU-Fraktion – Drees & Sommer:</u>	<u>401.901 €</u>

Gesamtdifferenz CDU-Fraktion – Drees & Sommer: 2.488.975 €
(CDU-Fraktion: 3.398.124 € / Drees & Sommer: 909.149 €)

- 1.) Aufgrund des Maßnahmenablaufs müssen die Gebäude VG 2 und VG 3 bis zur Fertigstellung der Sanierung VG 1 in Betrieb bleiben. Erforderliche Abschreibungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Energiekosten fallen für die Gebäude daher 2 Jahre länger an, als die CDU-Fraktion in der Berechnung zu Grunde gelegt hat.
- 2.) Von Drees & Sommer wurden die Umzüge in Variante 3 der Mitarbeiter VG 1 in den Neubau und zurück in das VG 1 grob mit jeweils 50.000 € angesetzt, diese Kosten sind den Interimskosten u. E. zu zurechnen.
- 3.) Die von der CDU-Fraktion angesetzten Einmalaufwendungen in Höhe von 200.301 € sind für den Abbruch der vorhandenen Gebäude. Diese Kosten sind in den 16 Mio. € für die Errichtung des Gesamtneubaus Variante 2 enthalten und daher u. E. nicht erneut in Ansatz zu bringen. Für die Realisierung des Neubaus Variante 3 ist jedoch der Erwerb des Grundstücks Flurstück 161 erforderlich. Der Wert wurde über Bodenrichtwerte mit 201.600 € ermittelt.

Die von der CDU-Fraktion angesetzten Flächen für den Neubau/Anbau (4.000m²) sind aus Sicht Drees & Sommer nicht ausreichend, **es sind mind. 5.000 m²** anzusetzen. Über den Flächenkennwert von 2.080 €/ m² BGF ermittelt Drees & Sommer die Herstellkosten mit 10,4 Mio. € und liegen mit **2,2 Mio. € netto** höher als in der vergleichenden Betrachtung von der CDU-Fraktion angesetzt.

2 Gegenstand der ergänzenden Betrachtung

Die Verwaltung der Stadt Schwelm hat Drees & Sommer mit der vergleichenden Betrachtung der beiden Varianten:

- Variante 2: Abriss VG 2 und Neubau auf diesem Grundstück
- Variante 3: Sanierung VG 1 und Anbau auf den angrenzenden Grundstücken (Parkplatz und noch zu erwerbendes Grundstück)

beauftragt.

Über die Stadt Schwelm wurde Drees & Sommer eine, die beiden Varianten vergleichende, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der CDU-Fraktion übersandt. Die übergebene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf den Daten der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die PPP-Task Force NRW mit Stand Januar 2012. Es wurde die Basis der Daten „Neubau“ als Eigenabwicklung bis 2039 herangezogen. Um die Vergleichbarkeit der Varianten herzustellen, wurde auf eine Prüfung und Anpassung der Ausgangsdaten verzichtet. Die übergebenen Berechnungen wurden auf Vollständigkeit und die erforderlichen Prozesse im Bauablauf geprüft.

Die Datengrundlagen dienen ausschließlich einem Vergleich der Varianten mittels bereits vorliegender Daten. Die Daten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der PPP-Task Force NRW haben einen Neubau für die gesamte Verwaltung auf dem Grundstück des VG 2 zu Grunde gelegt. Die Variante 3 sieht jedoch nur einen Neubau für die Mitarbeiter der Gebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße auf einem neuen Grundstück vor und die Sanierung des VG 1. Die Flächen, die der Berechnung der Instandhaltungs-, Betriebs- und Energiekosten des Neubaus zu Grunde liegen, wurden entsprechend reduziert.

Sofern in den nächsten Schritten Bedarf besteht, werden neben den wirtschaftlichen Daten auch die sozialen Aspekte in die bestehenden Nutzwertanalyse ergänzt und die Variante 3 als neue Variante in die Nutzwertanalyse integriert.

3 Risiken der ergänzenden Betrachtung

Um die Vergleichbarkeit der Varianten herzustellen, wurden **keine Änderungen** zur Ermittlung der Zahlenwerke vorgenommen. Die Basis der Zahlenwerke wie z.B. Flächenangaben, Zinssätze etc. sind in den Betrachtungen der CDU-Fraktion und Drees & Sommer deckungsgleich.

Die CDU-Fraktion hat zur Ermittlung der Flächenbedarfe die von Drees & Sommer ermittelten Bedarfsflächen BGF in Höhe von 7.700 m² für den Neubau zu Grunde gelegt und durch die Anzahl der Arbeitsplätze dividiert um einen arbeitsplatzbezogenen Kennwert von 50 m² / Arbeitsplatz zu erhalten. Dieser Kennwert wurde mit den Büroarbeitsplätzen aus VG 2 und VG 3, ca. 80 AP, multipliziert und somit ein Flächenbedarf für den Neubau / Anbau ermittelt.

Dieser Ermittlungsansatz entspricht nicht den tatsächlichen Anforderungen; die Fachbereiche Familie und Bildung haben aufgrund des Vertraulichkeitsanspruch, der Einzelgespräche und einem erhöhtem Bedarf an Besprechungsräumen und Abstellflächen höhere Flächenbedarfe als beispielsweise der Fachbereich Zentraler Einkauf. Aus der Ermittlung der Flächenbedarfe Drees & Sommer geht hervor, dass für die Fachbereiche aus den Gebäuden VG 2 und VG 3 ein Netto-Flächenbedarf von ca. 3.500 m² besteht. Zu den Netto-Flächen sind Technik-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen zu addieren, so dass eine erforderliche BGF in Höhe von ca. 5.500 m² anzusetzen ist. Unterstellt, dass aufgrund der Sanierung VG 1 Flächen (z.B. Lager) in geringfügigem Maße in das VG 1 verschoben werden könnten, sind dennoch u. E. mind. 5.000 m² BGF für den Neubau / Anbau anzusetzen.

Die Herstellkosten des Neubaus / Anbaus wurden von der CDU-Fraktion auf Basis der Fläche von 4.000 m² BGF mit 8,2 Mio. € netto (2.080 € / m² BGF) angegeben.

Die aus Sicht Drees & Sommer erforderliche Fläche für den Neubau / Anbau beträgt jedoch mind. 5.000 m² BGF, die Herstellkosten liegen demnach bei 10,4 Mio. € netto.

Die Kostendifferenz beträgt 2,2 Mio. € netto, diese Kosten sind ebenfalls bei der Finanzierung zu berücksichtigen.

4 Erläuterung der Varianten

Die Neubauvariante sieht einen Neubau auf dem Gelände des heutigen VG II vor. Das Gebäude VG II und VG III werden abgerissen und auf dem Grundstück ein Neubau errichtet. Die Gebäude VG 1 und Kaiserstraße werden veräußert und reduzieren die Investitionssumme bzw. Finanzierungsbedarf. Während der Baumaßnahme ist für die Mitarbeiter der betroffenen Gebäude eine Interimslösung zu schaffen. Die Veräußerung der Grundstücke kann nach Fertigstellung des Neubaus und des Umzugs der Mitarbeiter erfolgen.

Die Variante 3 sieht eine Sanierung des VG 1 und einen Anbau an das VG 1 auf den benachbarten Grundstücken vor. Die Grundstücke VG 2 und 3 sowie Kaiserstraße werden veräußert und reduzieren die Investitionssumme bzw. den Finanzierungsbedarf. Zuerst wird der Neubau / Anbau errichtet, während dieser Zeit verbleiben die Mitarbeiter in den jeweiligen Bestandsgebäuden. Nach Fertigstellung des Neubaus / Anbaus ziehen die Mitarbeiter des VG 1 temporär, während der Sanierungsmaßnahmen VG 1, in den Neubau. Nach Fertigstellung der Sanierung VG 1 siedeln die Mitarbeiter vom Neubau wieder in das VG 1 und die Abteilungen aus VG 2 und 3 beziehen den Neubau. Nach der Organisationsstudie PWC ist eine Mischung der Abteilungen aus VG1 und VG 2 bzw. VG 1 und VG 3 nicht sinnvoll. Eine Veräußerung der Grundstücke kann erst nach Sanierung VG 1 und Umzug der Mitarbeiter von VG 2 und VG 3 in den Neubau erfolgen.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse (Betrachtung bis 2038)

Tabellarische Zusammenfassung der Betrachtung bis 2038

	Drees & Sommer			CDU-Fraktion			Bemerkung
	Neubau (V2)	Anbau (V3)	Differenz	Neubau (V2)	Anbau (V3)	Differenz	
Abschreibung Gebäude Gesamt	5.044.977	5.049.940	-4.962	5.037.177	4.837.249	199.928	Abschreibung VG 1 nach Sanierung
Instandhaltung Gesamt	5.577.299	6.085.409	-508.109	5.584.320	5.021.432	562.888	Instandhaltung bis Fertigstellung Sanierung
Energiekosten Gesamt	4.176.686	5.365.395	-1.188.709	4.176.686	4.917.177	-740.492	Energiekosten bis Fertigstellung Sanierung
Sonstige Personalkosten Gesamt	4.720.747	4.337.361	383.386	4.740.384	4.257.835	482.550	Personalkosten Basis PPP
Sonstige Betriebskosten Gesamt	2.546.289	2.752.885	-206.596	2.546.283	2.588.472	-42.188	Betriebskosten bis Fertigstellung Sanierung
Zinsaufwand Instandhaltung Gesamt	287.267	298.091	-10.824	267.560	278.988	-11.428	Zinsaufwand bis Fertigstellung Sanierung
Zinsaufwand Neubau Gesamt	8.195.965	6.675.669	1.520.296	8.195.965	6.675.669	1.520.296	
Gesamtaufwand	30.549.231	30.564.750	-15.519	30.548.376	28.576.822	1.971.555	
Laufende Erträge Gesamt	28.036	28.036	0	28.036	28.036	0	
Nettoaufwand Gesamt	30.521.195	30.536.714	-15.519	30.520.340	28.548.786	1.971.555	
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	1.126.268	1.226.268	0	1.226.268	Umzugskosten VG 1 in Neubau und zurück
Einmalaufwendungen Gesamt	0	201.600	-201.600	200.301	0	200.301	Abbruch in 16 Mio. € enthalten; Grundstückskauf
Personalkosteneinsparung	2.884.115	2.884.115	0	2.884.115	2.884.115	0	
Gesamtaufwand II	28.863.348	27.954.199	909.149	29.062.794	25.664.671	3.398.124	
Erhöhung Herstellkosten durch höheren Flächenbedarf (2,2 Mio.)	28.863.348	30.154.199	-1.290.851	29.062.794	27.864.671	1.198.124	Zinsaufwand nicht berücksichtigt!

- Abschreibung Gebäude „Neubau“

Die Abschreibung der Variante Neubau (V2) ist durch die PPP-Task Force NRW bis 2039 mit 200.526 € angegeben, dieser Wert wurde von Drees & Sommer zu Grunde gelegt. Die geringfügigen Abweichungen zu den Ergebnissen der CDU-Fraktion resultieren aus den unterschiedlichen Werten der Tabellen mit der Laufzeit bis 2039 bzw. 2032.

- Abschreibung Gebäude „Zwischenlösung“

In den Tabellen der CDU-Fraktion endet die Abschreibung für VG 2, VG 3 und Kaiserstraße mit Fertigstellung des Neubaus / Anbaus. Die Mitarbeiter aus den genannten Standorten können jedoch erst die Gebäude verlassen, wenn die Sanierung des VG 1 und der temporäre Umzug der Mitarbeiter wieder in das sanierte VG 1 erfolgt ist. Die Abschreibung ist somit unseres Erachtens um die Sanierungszeit (inkl. Umzug), geschätzt 2 Jahre, zu verlängern. Als Grundlage wurden die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsstudie der PPP-Task Force NRW bis 2016 aus den Daten der 0-Variante (keine Maßnahmen) entnommen, da unterstellt wurde, dass keine Sanierung der Bestandsgebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße erfolgen wird. Differenzen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer ergeben sich aus diesem Umstand.

- Instandhaltung Gebäude „Neubau“ / Zinsaufwand Instandhaltung

Als Basis hat Drees & Sommer die Zahlen der Neubauvariante PPP-Task Force NRW bis 2039 zu Grunde gelegt. Die geringfügigen Abweichungen resultieren

aus den unterschiedlichen Werten der Tabellen mit der Laufzeit bis 2039 bzw. 2032.

- Instandhaltung Gebäude „Zwischenlösung“ / Zinsaufwand Instandhaltung

In den Tabellen der CDU-Fraktion endet die Instandhaltung für VG 2, VG 3 und Kaiserstraße mit Fertigstellung des Neubaus / Anbaus. Die Mitarbeiter aus den genannten Standorten können jedoch erst die Gebäude verlassen, wenn die Sanierung des VG 1 und der temporäre Umzug der Mitarbeiter wieder in das sanierte VG 1 erfolgt ist. Die Instandhaltung ist somit unseres Erachtens um die Sanierungszeit (inkl. Umzug), geschätzt 2 Jahre, zu verlängern. Als Grundlage wurden die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsstudie der PPP-Task Force NRW bis 2016 aus den Daten der 0-Variante (keine Maßnahmen) entnommen, da unterstellt wurde, dass keine Sanierung der Bestandsgebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße erfolgen wird, sondern ausschließlich die Aufrechterhaltung des Betriebs. Differenzen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer ergeben sich aus diesem Umstand.

- Energiekosten Gebäude „Neubau“

Keine Abweichung.

- Energiekosten Gebäude „Zwischenlösung“

In den Tabellen der CDU-Fraktion enden die Energiekosten für VG 2, VG 3 und Kaiserstraße mit Fertigstellung des Neubaus / Anbaus. Die Mitarbeiter aus den genannten Standorten können jedoch erst die Gebäude verlassen, wenn die Sanierung des VG 1 und der temporäre Umzug der Mitarbeiter wieder in das sanierte VG 1 erfolgt ist. Die Energiekosten sind somit unseres Erachtens um die Sanierungszeit (inkl. Umzug), geschätzt 2 Jahre, zu verlängern. Als Grundlage wurden die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsstudie der PPP-Task Force NRW bis 2016 aus den Daten der 0-Variante (keine Maßnahmen) entnommen, da unterstellt wurde, dass keine Sanierung der Bestandsgebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße erfolgen wird. Differenzen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer ergeben sich aus diesem Umstand.

- Personalkosten Gebäude „Neubau“

Drees & Sommer hat die Daten der PPP-Task Force NRW bis 2039 zu Grunde gelegt und diese in den Vergleich übernommen. Die geringfügigen Abweichungen resultieren aus den unterschiedlichen Werten der Tabellen mit der Laufzeit bis 2039 bzw. 2032.

- Personalkosten Gebäude „Zwischenlösung“

In den Tabellen der CDU-Fraktion enden die Personalkosten für VG 2, VG 3 und Kaiserstraße mit Fertigstellung des Neubaus / Anbaus. Die Mitarbeiter aus den genannten Standorten können jedoch erst die Gebäude verlassen, wenn die Sanierung des VG 1 und der temporäre Umzug der Mitarbeiter wieder in das sanierte VG 1 erfolgt ist. Die Synergien der Funktionszusammenlegungen sind unseres Erachtens erst nach der Sanierungszeit (inkl. Umzug) erreicht, der

Kostenansatz ist demnach geschätzt um 2 Jahre zu verlängern. Als Grundlage wurden die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsstudie der PPP-Task Force NRW bis 2016 aus den Daten der 0-Variante (keine Maßnahmen) entnommen, da unterstellt wurde, dass keine Sanierung der Bestandsgebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße erfolgen wird. Differenzen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer ergeben sich aus diesem Umstand.

- Betriebskosten Gebäude „Neubau“

Keine Abweichung.

- Betriebskosten Gebäude „Zwischenlösung“

In den Tabellen der CDU-Fraktion enden die Betriebskosten für VG 2, VG 3 und Kaiserstraße mit Fertigstellung des Neubaus / Anbaus. Die Mitarbeiter aus den genannten Standorten können jedoch erst die Gebäude verlassen, wenn die Sanierung des VG 1 und der temporäre Umzug der Mitarbeiter wieder in das sanierte VG 1 erfolgt ist. Die Betriebskosten sind somit unseres Erachtens um die Sanierungszeit (inkl. Umzug), geschätzt 2 Jahre, zu verlängern. Als Grundlage wurden die Zahlen der Wirtschaftlichkeitsstudie der PPP-Task Force NRW bis 2016 aus den Daten der 0-Variante (keine Maßnahmen) entnommen, da unterstellt wurde, dass keine Sanierung der Bestandsgebäude VG 2, 3 und Kaiserstraße erfolgen wird. Differenzen zwischen der Betrachtung der CDU-Fraktion und Drees & Sommer ergeben sich aus diesem Umstand.

- Interimslösung Gebäude „Neubau“

Keine Abweichung.

- Interimslösung Gebäude „Zwischenlösung“

Die Mitarbeiter des VG 1 ziehen temporär in den Neubau und anschließend zurück in das VG 1, die Kosten der Umzüge wurden mit Pauschal 50 T€ je Umzug berücksichtigt.

- Einmalaufwendung Gebäude „Neubau“

Die Angabe von 200.301 € der CDU-Fraktion als Einmalaufwendung ist für Drees & Sommer nicht nachvollziehbar. Sollte es sich dabei um Abrissmaßnahmen handeln, sind diese Kosten üblicherweise in den Herstellkosten, Kostengruppe 200, enthalten. In den Gesamtherstellkosten von 16 Mio. € sind die Abbruchkosten als Kostengruppe 200 nach DIN 276 enthalten und u. E. nicht erneut in Ansatz zu bringen.

- Einmalaufwendung Gebäude „Zwischenlösung“

Die Variante 3 setzt die Bebauung des Grundstücks Flurstück 161 neben der heutigen Parkfläche voraus. Das Grundstück befindet sich nicht im Besitz der Stadt Schwelm. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 960 m², der Bodenrichtwert der Stadt Schwelm für diesen Bereich liegt bei 210 €/m². Demnach wurde als Einmalaufwendung von Drees & Sommer der Erwerb des Grundstücks in Höhe von 201.600 € berücksichtigt. Drees & Sommer hat die prinzipi-

elle Möglichkeit des Erwerbs des Grundstücks in der Betrachtung voraus gesetzt, ob ein Veräußerungsinteresse des Eigentümers besteht, ist Drees & Sommer unbekannt.

Drees & Sommer weist an dieser Stelle darauf hin, dass kein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Die Grundstücke der Flurstücke 45 (Parkplatz) und 161 haben eine geschätzte Gesamtfläche von ca. 1.900 m². Für den Anbau haben wir überschlägig eine benötigte Bruttogeschossfläche von 5.000 m² geschätzt. Ob das Maß der baulichen Nutzung zulässig ist, konnte aufgrund des fehlenden Bebauungsplans nicht geprüft werden. Erforderliche Feuerwehrumfahrten, Rettungswege etc. konnten ebenfalls aufgrund fehlender Baugrenzen nicht überprüft werden.

6 Zusammenfassung der Ergebnisse bis 2016 (Auszug aus Betrachtungszeitraum bis 2038)

	Drees & Sommer			CDU-Fraktion			Bemerkung
	Neubau (V2)	Anbau (V3)	Differenz	Neubau (V2)	Anbau (V3)	Differenz	
Abschreibung Gebäude Gesamt	633.405	934.202	-300.796	632.755	721.511	-88.756	Abschreibung VG 1 nach Sanierung
Instandhaltung Gesamt	430.127	1.502.702	-1.072.575	430.607	438.731	-8.124	Instandhaltung bis Fertigstellung Sanierung
Energiekosten Gesamt	481.857	725.043	-243.186	481.857	515.199	-33.342	Energiekosten bis Fertigstellung Sanierung
Sonstige Personalkosten Gesamt	1.069.736	821.052	248.685	1.071.109	741.527	329.582	Personalkosten Basis PPP
Sonstige Betriebskosten Gesamt	396.114	562.790	-166.676	396.114	398.364	-2.250	Betriebskosten bis Fertigstellung Sanierung
Zinsaufwand Instandhaltung Gesamt	4.572	23.685	-19.113	2.781	4.581	-1.800	Zinsaufwand bis Fertigstellung Sanierung
Zinsaufwand Neubau Gesamt	1.247.725	930.196	317.529	1.247.725	930.196	317.529	
Gesamtaufwand bis 2016	4.263.537	5.499.669	-1.236.132	4.262.948	3.750.109	512.840	
Laufende Erträge Gesamt	28.036	28.036	0	28.036	28.036	0	
Nettoaufwand Gesamt	4.235.501	5.471.633	-1.236.132	4.234.912	3.722.073	512.840	
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	1.126.268	1.226.268	0	1.226.268	Umzugskosten VG 1 in Neubau und zurück
Einmalaufwendungen Gesamt	0	201.600	-201.600	200.301	0	200.301	Abbruch in Herstellkosten enthalten; Grundstückskauf
Personalkosteneinsparung	201.560	201.560	0	201.560	201.560	0	
Gesamtaufwand bis 2016	5.260.209	5.571.673	-311.464	5.459.921	3.520.513	1.939.409	

(Hinweis: Abweichung Herstellkosten Neubau auf Basis der erforderlichen Flächen mit 2,2 Mio. € netto nicht berücksichtigt).

Bis 2016 stellt sich auf Basis der Bewertung Drees & Sommer die Neubauvariante mit 311 T€ günstiger dar als die Sanierungs- / Anbauvariante. Dies resultiert maßgeblich, wie oben bereits erläutert, aus der Aufrechterhaltung des Betriebs der Gebäude VG 2, VG 3 und Kaiserstraße bis zur Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen VG 1.

Drees & Sommer

Dortmund, 17.07.2013