

Gemeinde Wachtberg

Bürgerinformation Rathaus Neubau



Inhalt der Präsentation



- **Gründe für ein neues Rathaus**
- **Prozesse und Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsstudie**
- **Entwicklungspotenziale der Gemeinde**
- **Chancen eines Neubaus**
- **Neue Nutzungen des Rathausgrundstücks**



Der aktuelle Zustand



Warum benötigt Wachtberg ein neues Rathaus?



- **Technische Mängel**
(Brandschutz, Schallschutz, Sonnenschutz)
- **Betrieb zu teuer**
- **Hoher Energieverbrauch**
- **Nicht barrierefrei!**
- **Aufwendiger Sanierungsbedarf**
- **Einhaltung Arbeitsstättenrichtlinie**
- **Ratssaal zu klein**
- **Nicht nachhaltig**
- **Platzmangel**
(Besprechungsräume, Sozialräume,...)



Bestandsgebäude



- Außenfassade in sehr schlechtem Zustand
- Risse in den Außenwänden
- abweisend, wenig einladend
- Beschädigte Bauteile



- Einschränkung der Arbeitsfähigkeit durch Zugluft, Thermik, Schimmel...



Bestandsgebäude



- Erheblicher Platzmangel
- Niedrige Deckenhöhen
- Fehlender Schallschutz
- Fehlende Barrierefreiheit

- Unzureichende Besprechungsmöglichkeiten
- Wenig Tageslicht im Ratssaal
- Dunkle Flure
- Sicherheitsausstattung
- Mangelhafte Wärmedämmung
- Veraltete Heizungstechnik



Wirtschaftlichkeit



Arbeitsschritte der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen



Handbuch zum Rechenmodell 3.1

zum Leitfaden

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF

August 2017

1 Bestandsanalyse

2 Ermittlung Flächenbedarf

3 Ingenieurtechnische Analyse

4 Kostenermittlung Varianten

5 Realisierungsvariantenvergleich

6 Nutzwertanalyse

7 Kosten-Nutzen-Analyse

8 Beschaffungsvariantenvergleich

9 Wirtschaftlichkeitsvergleich

Feb. 2022

Apr. 2022

Mai 2022

Jun. 2022

Aug. 2022

Sept. 2022

Feststellung der Defizite und notwendigen Maßnahmen zur Behebung

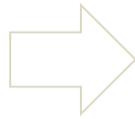
Übersicht Varianten

Variante-0



„Weiter-wie-bisher“

Variante-1



Modernisierung + Erweiterung

Variante-2



Neubau am bisherigen Standort

Variante-3



Neubau anderer Standort in Berkum



Variante-0: Weiter-wie-bisher



Beschreibung:

- Durchführung zwingend notwendiger Maßnahmen
- Anmietung erforderlicher Zusatzflächen
- Hohe Risiken aus Instandhaltung Bestand
- Keine wirtschaftliche Umsetzung „Heizungserlass“ möglich

Gesamtkosten:

- Investitionskosten : ---
- Miete : **10,80 Mio. Euro** (aus Anmietung Zusatzflächen über 30 Jahre)
- Bauunterhaltung : **16,70 Mio. Euro**
- Abschreibung : **1,24 Mio. Euro**



Variante-1: Modernisierung + Erweiterung



Beschreibung:

- Modernisierung bestehendes Rathaus
- Errichtung Erweiterungsbau
- Hohe Kosten- und Terminrisiken aus Sanierung im Bestand
- Interim erforderlich

Gesamtkosten:

- Investitionskosten : 15,38 Mio. Euro
- Miete : ---
- Bauunterhaltung : 7,61 Mio. Euro
- Abschreibung : 6,10 Mio. Euro



Variante-2: Neubau am bisherigen Standort



Beschreibung:

- **Abbruch Bestand und Neubau Rathaus am bisherigen Standort**
- **Mittlere Kosten- und Terminrisiken aus Errichtung am bisherigen Standort**
- **Interim erforderlich**

Gesamtkosten:

- **Investitionskosten : 21,61 Mio. Euro** (einschl. 2,7 Mio. EUR Stellplätze/ TG)
- **Miete : ---**
- **Bauunterhaltung : 7,35 Mio. Euro**
- **Abschreibung : 7,93 Mio. Euro**



Variante-3: Neubau anderer Standort Berkum



Beschreibung:

- **Neubau Rathaus an einem anderen Standort**
- **keine Tiefgarage erforderlich**
- **Geringe Kosten- und Terminrisiken**
- **Interim nicht erforderlich**
- **Rückbau bestehendes Rathaus und Parkplätze für weitere Verwendung**

Gesamtkosten:

- **Investitionskosten : 18,33 Mio. Euro**
- **Miete : ---**
- **Bauunterhaltung : 6,25 Mio. Euro**
- **Abschreibung : 6,97 Mio. Euro**



Bewertung der Kosten



Zahlen in Mio. Euro	Variante-0	Variante-1	Variante-2	Variante-3
Vermögen				
RBW (Restbuchwert 30 a)	0,65	10,66	14,87	12,68
Aufwand				
<i>Invest (nachrichtlich)</i>	-	15,38	21,61	18,33
Zinsen	-	2,49	3,50	2,96
Instandsetzung	1,02	-	-	-
Miete	10,80	-	-	-
Interim	-	0,43	0,32	-
Bauunterhaltung	16,17	7,61	7,35	6,25
Energie				
Bestand	0,81 (IST)	0,49 KfW55	-	-
Neubau	-	0,37 KfW40	1,10 KfW40-inkl. ELT TG	0,81 KfW40
Sonstige Kosten	-	0,35	0,35	0,99 (inkl.Abbr.)
Abschreibung	1,24	6,10	7,93	6,97
Summe Aufwand	30,04	17,84	20,55	17,98

Variante 3 (Neubau „Neue Mitte/EKZ“) ist die wirtschaftlichste Option mit dem niedrigsten saldierten Ressourcenverbrauch

Saldo Vermögen- Aufwand	-	29,39	-	7,18	-	5,68	-	5,30
--------------------------------	---	--------------	---	-------------	---	-------------	---	-------------

Saldierter Ressourcenverbrauch: Gesamtbetrachtung aus Bau- und Betriebskosten über 30 Jahre unter Einrechnung der Entwicklung des Vermögens der Gemeinde Wachtberg.



Nutzwertanalyse



■ Nachhaltigkeit der Umsetzung

- ✓ Umsetzungsgeschwindigkeit
- ✓ Nachnutzung/Qualität beanspruchter Flächen
- ✓ Gemeinsame Nutzung (Ratssaal, Besprechungsräume, ...)

■ Gebäudespezifische Kriterien / Funktionalität

- ✓ Qualität der Räumlichkeiten / Atmosphäre
- ✓ Funktionalität (z.B. Barrierefreiheit)
- ✓ Klimaschutz und Ökologie
- ✓ Auswirkungen in der Bauphase
- ✓ Erweiterungspotential

■ Standortspezifische Kriterien

- ✓ Verkehrliche Erreichbarkeit
- ✓ Anschluss an das öffentliche Leben
- ✓ Anbindung an Grünflächen
- ✓ Städtebauliche Entwicklungsziele

■ Bewertung der Varianten in Punkten (von 5,0)

Kriterien	Gew. [%]	Variante	Variante	Variante	Variante
		0	1	2	3
Standortspezifische Kriterien	40%	2,10	2,10	2,10	3,58
Gebäudespezifische Kriterien / Nachhaltigkeit der Umsetzung	40%	1,06	1,52	2,32	3,80
	20%	1,00	1,00	1,50	3,80
Mittelwerte		1,39	1,54	1,97	3,73
Punkte (max. 100 Pkte.)		39,5	44,4	55,7	100,0



Zusammenführung Kosten und Nutzen



Qualität = Nutzen

	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Mittelwerte	1,39	1,54	1,97	3,73
Punkte (max. 100 Pkte.)	39,5	44,4	55,7	100,0

Gesamtausgaben = Kosten

Saldo Vermögen- Aufwand (in Mio. EUR)	-29,39	-7,18	-5,68	-5,30
Punkte (max. 100 Pkte.)	21,00	94,00	99,00	100,00

Kosten-Nutzen-Gewichtung:

60% zu 40%

Rang	4	3	2	1
-------------	---	---	---	---

Variante 3 (Neubau „Neue Mitte/EKZ“) ist aus wirtschaftlichster und qualitativer Sicht die vorteilhafteste Variante



Fazit



Auch unter Bewertung der **Nachhaltigkeit** einer Nutzung bestehender Bausubstanz überwiegen insgesamt die **Nachteile** für die **Mitarbeitenden, die Bürger** und die **Umwelt** aus Schadstoffen, **Arbeitsplatzqualität, Erreichbarkeit und Bürgerfreundlichkeit**.

Eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes erfordert hohen Aufwand für nur eingeschränkt erreichbare Verbesserungen!

Die Variante 3 wird aufgrund der Risikobeurteilung und der Vorteile des Standortes zur weiteren Umsetzung empfohlen.

