



## Rathaus Bad Wünnenberg: Sanierung, Erweiterung oder Neubau? Realisierungs- und Standortvariantenvergleich

Kurzfassung der Ergebnisse

## Ausgangslage/ Zielsetzung

### Ineffizienz durch Standorte

- Die Stadtverwaltung ist auf mehrere Standorte aufgeteilt:
  - Rathaus, Poststraße 15
  - Nebenstelle Bauamt, Kirchstraße 10
- Rats- und Ausschusssitzungen finden im „Spanckenhof“ statt

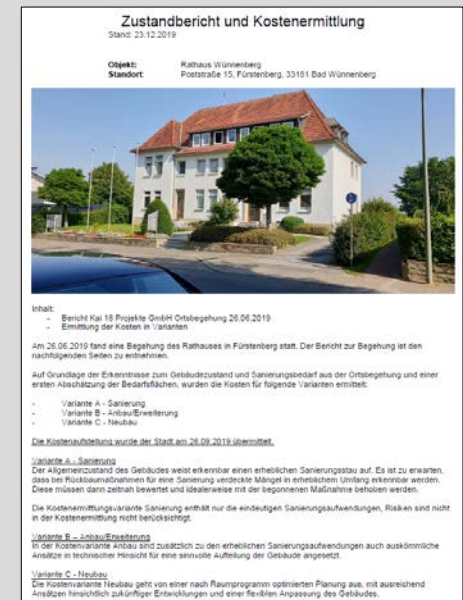
### Defizite des Rathauses Fürstenberg

- Barrierefreiheit
- Energieverbrauch
- Feuchtigkeit in Archiven, etc.
- Fehlende Flächen

### Lösungsansatz: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Prüfung der wirtschaftlichsten Realisierung: **Sanierung oder Neubau**
- Prüfung des besten Standortes

Die Defizite wurden in technischen Begehungen erfasst, detailliert bewertet und in einem Bericht dokumentiert.



# Untersuchte Varianten

## 1. Realisierungsvarianten

Fürstenberg	
Variante 0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwingende Maßnahmen</li> <li>- Anmietung Zusatzflächen</li> </ul>
Variante 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes (Modernisierung)</li> <li>- Schaffung von Erweiterungsflächen (Erweiterung)</li> </ul>
Variante 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau (ohne Ratssaal)</li> </ul>

**→ KEINE VERBESSERUNG!**

## 2. Standortvarianten

Spanckenhof	
Variante 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau (ohne Ratssaal)</li> </ul>
Wohnmobilhafen	
Variante 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau (ohne Ratssaal)</li> </ul>

# Methodische Grundlage – das "NKF-Tool NRW"

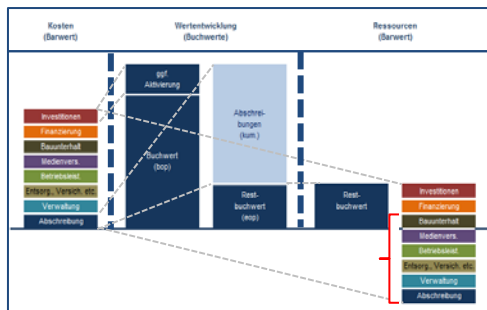
- Verpflichtende Anwendung insbesondere bei Antrag auf Fördermittel!

**Rechenmodell**

Basierend auf dem Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“ aus dem Jahr 2014 haben das Ministerium der Finanzen NRW und die NRW.BANK gemeinsam mit einem erfahrenen Beraterkreis ein Rechenmodell auf Excelbasis sowie ein Handbuch erstellt. Dieses wurde im April 2015 veröffentlicht und im März 2017 aktualisiert.



- Bewertung der Auswirkungen von Investitionen auf den Haushalt unter Berücksichtigung von Vermögensveränderungen im Lebenszyklus



## Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

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

# Kostenermittlung

## Investitionskosten: Kostenrahmen auf Basis der Zustandsbewertung und des Bedarfs

- Variante 0**

Keine Investitionskosten – nur Instandhaltung

- Variante 1 (Sanierung und Erweiterung)**

Kosten Sanierung:

rd. 2,8 Mio. EUR brutto

Kosten Erweiterung:

rd. 5,7 Mio. EUR brutto

inkl. Risiko / Preissteigerung

rd. 11,9 Mio. EUR brutto

2192 Rathaus Wünnenberg		
Varianten Rathaus		
Stand: 26.09.2019		
Kostenstand 3.0.2019		
Variante A - Sanierung		
Qtr	Maßnahme	Grundeinheitspreis
	000	0,00 €
	200	9.653,95 €
	100	11.495,22 €
	110	19.147,92 €
	120	25.865,36 €
	130	30.933,91 €
	140	36.171,32 €
	150	39.150,16 €
	160	47.888,24 €
	170	50.865,36 €
	180	56.773,92 €
	190	62.272,74 €
	200	67.445,68 €
	210	73.137,41 €
	220	79.364,75 €
	230	84.224,14 €
	240	89.820,35 €
	250	94.146,46 €
	260	99.747,02 €
	270	103.729,14 €
	280	111.265,36 €
	290	117.283,16 €
	300	122.534,12 €
		1.696.357,91 €
		1.702.882,41 €
	700	404.120,21 €
		2.277.002,52 €

- Variante 2 (Neubau)**

Kosten Neubau:

rd. 7,2 Mio. EUR brutto

inkl. Risiko / Preissteigerung

rd. 9,1 Mio. EUR brutto

Bericht		
Allgemeines		
Bericht Nr:	9	Mittwoch, 27. November 2019
Projekt:	Rathaus Wünnenberg	
Projektsachverf:	-	
Bauherr:	Christen Röhren	
Projektleiter:		
Projektstatus:		
Berechnungen:	Technische Gebäude-Ausstattung	
	Der Anschluss an das Nahwärznetz entspricht dem aktuellen Stand der Technik für die Wärmeversorgung.	
	Es ist davon auszugehen, dass ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage nicht erfolgt ist. Durch "Schleusen" im Hauptverteiler werden die Räume nicht gleichmäßig warm.	
	Dimension und die Bauart der Konvektoren entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Hier ist eine Sanierung erforderlich.	
	In Gebäude befinden sich etliche Trinkwasserzähler, die nicht regelmäßig gewartet werden. Dabei erfordern Trinkwasserzähler, die gem. VDI 6022 nicht erlaubt sind.	
	Im Gebäude ist keine Kühlung vorgesehen. Bei hohen Außentemperaturen kann die Arbeitsstättenhitze nicht eingegrenzt werden.	
	Bei der Maßnahme handelt es sich nicht um eine Sofortmaßnahme, sondern um einen "Plan".	
	Nach Aussage des Hausleiters sind aufgrund diverser Unzuläufe / Erweiterungen die Sicherungen nicht eindeutig dem abzustehenden Bereich zuzuordnen. Somit Trasse und Steckdosen und Verkabelung nicht mehr derart eindeutig sind. Eine Erneuerung der gesamten Steckdosenanlage, insbesondere Haupt- und Unterverteilungen, Kabel-, elektrischer Sonnenschutz, Beleuchtungsgeräte ist zu empfehlen.	

- Bauzeit: Annahme gemäß Erfahrungswert**

- Variante 1 (Sanierung):**

Planungs- und Bauzeit: **24 Monate**

- Variante 2 (Neubau):**

Planungs- und Bauzeit: **18 Monate**

## Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs

- Berücksichtigt werden
  - Veränderungen des Vermögens
  - Abschreibungen
  - Alle Betriebskosten
  - Mietkosten

### Ergebnis:

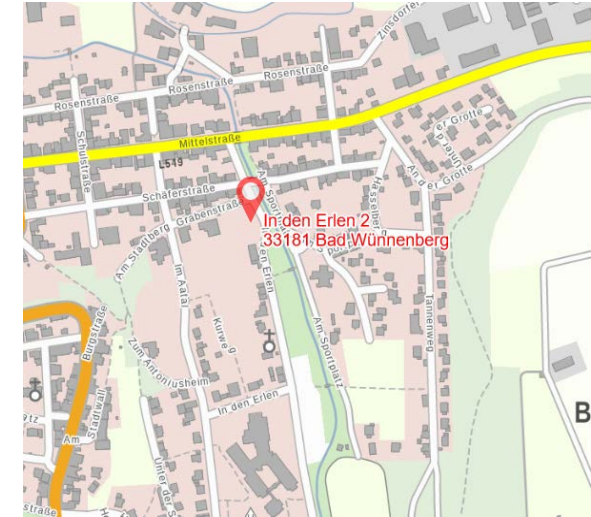
Aus Sicht des städtischen Haushalts wird bei einem Neubau das beste Verhältnis aus Vermögensentwicklung und hierfür erforderlicher Aufwendungen erreicht.

Der Neubau ist die wirtschaftlichste Handlungsoption.

Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs	0-Variante	Variante 1	Variante 2
		Sanierung	Neubau
Gesamtbuchwert zu Beginn (Grundstück & Gebäude)	611.244 €	611.244 €	611.244 €
Summe aktivierbare Investitionskosten	k.A.	12.067.506 €	9.264.102 €
Abschreibungen (nominal)	-575.031 €	-4.744.082 €	-3.517.069 €
<b>(Rest-)Buchwert zum Ende der Betrachtung</b>	<b>36.213 €</b>	<b>7.934.668 €</b>	<b>6.358.277 €</b>
<b>Summe der Aufwendungen (barwertigen)</b>	<b>-7.521.632 €</b>	<b>-12.186.118 €</b>	<b>-9.964.473 €</b>
<i>Betriebskosten gesamt (Instandhaltung, Energie)</i>	-3.296.198	-5.177.071 €	-4.321.521 €
<i>Zinsen</i>	0 €	-2.251.392 €	-1.808.235 €
<i>Abschreibungen</i>	-541.290 €	-4.214.812 €	-3.146.718 €
<i>Nicht aktivierbare Kosten (Abbruch)</i>	0 €	0 €	-200.000 €
<i>Mietaufwände</i>	-3.684.144 €	-542.843 €	-487.998 €
<b>saldierter Ressourcenverbrauch</b>	<b>-7.485.419 €</b>	<b>-4.251.450 €</b>	<b>-3.606.196 €</b>
<b>Rangfolge</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>



## Neubauvarianten im Vergleich → ausgewählte Standorte



Variante 2 „Fürstenberg“	Variante 3 „Spanckenhof“	Variante 4 „Wohnmobilhafen“
Grundstück im Eigentum der Stadt	Grunderwerb erforderlich	Grundstück im Eigentum der Stadt
	Verkauf Grundstück Fürstenberg möglich	Verkauf Grundstück Fürstenberg möglich
Keine Veränderungen der Vermögensverhältnisse	Vermögenszuwachs durch Erwerb	Vermögensverlust durch Entfall von Entwicklungsmöglichkeiten
	Baugrund zu prüfen	Baugrund problematisch

**Die Auswirkungen aus Erwerb und / oder Veräußerung wurden für die Untersuchung so austariert, dass keine relevante Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Varianten aus der Standortwahl entsteht.**

## Nutzwertanalyse

Methodik gemäß des bundesweit geltenden „Leitfaden WU Hochbau“ 2014

**Auswahl der Bewertungskriterien:**

Was ist wichtig?

**Gewichtung der Kriterien:**

Was ist wie wichtig?

**Festlegung des Bewertungsmaßstabes:**

Was wird wie gemessen?

**Bewertung der Handlungsoptionen:**

Punktevergabe, Schulnoten, o.ä.

**Zusammenfassung und**

**Überleitung in Kosten-Nutzen-Analyse**



## Nutzwertanalyse – Vorschlag der Verwaltung

### Übersicht Kriterien und Bewertung der Standorte (0 bis 4 Punkte)

<b>Gesamtsumme</b>	<b>100,0%</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>	<b>BEST</b>
<b>Städtebauliche Kriterien</b>	<b>56,0%</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>36</b>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>26,0%</b>	11	15	18	<b>20</b>
Fußwegentfernung zur nächsten Haltestelle	3,0%	1	2	4	4
Bus-/ Bahnangebot	4,0%	2	4	4	4
Fußläufige Erreichbarkeit	6,0%	2	4	4	4
Verfügbare PKW-Stellplätze <b>im Umfeld</b>	10,0%	3	2	3	4
Bedingungen für den Radverkehr	3,0%	3	3	3	4
<b>Schaffung weiterer Stellplätze auf städtischen Flächen</b>					
<b>Verkehrsanbindung / Verkehrskonzept</b>					
<b>Auswirkungen auf die Nachbarschaft</b>	<b>10,0%</b>	6	8	6	<b>8</b>
Synergien zu bestehenden Strukturen	6,0%	2	4	3	4
Niedriges Potential für Interessens-/Immissionskonflikte	4,0%	4	4	3	4
<b>Stadtentwicklung und Städtebau</b>	<b>20,0%</b>	6	0	2	<b>8</b>
Verminderung des Flächenverbrauchs	10,0%	3	0	2	4
Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	10,0%	3	0	0	4
<b>Gebäude-spezifische Kriterien</b>	<b>12,0%</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
<b>Auswirkungen in der Bauphase</b>	<b>12,0%</b>	8	5	8	<b>12</b>
Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen	1,0%	2	2	2	4
Verkehrsbeeinträchtigungen im Umfeld	1,0%	2	2	2	4
Dauer der Varianten-Umsetzung / frühestmöglicher Zeitpunkt Komplett-Bezugsfertigkeit	10,0%	4	1	4	4
<b>Funktionalität der Standorte</b>	<b>32,0%</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Beitrag zur funktionalen Stärkung</b>	<b>28,0%</b>	10	10	11	<b>12</b>
Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten	10,0%	4	2	3	4
Anschluss an das öffentliche Leben	10,0%	3	4	4	4
Nutzen/ Qualität für Mitarbeiter	8,0%	3	4	4	4
<b>Funktionale Zusammenhänge / Synergien (intern/extern)</b>	<b>4,0%</b>	3	4	4	<b>4</b>
Interimsunterbringungen während der Bauzeit	4,0%	3	4	4	4
		<b>44</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>64</b>

## Nutzwertanalyse – Vorschlag CDU

### Übersicht Kriterien und Bewertung der Standorte (0 bis 4 Punkte)

Gesamtsumme	100,0%	V2	V3	V4	BEST
<b>Städtebauliche Kriterien</b>	<b>63,2%</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>40</b>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>30,7%</b>	16	14	16	<b>24</b>
Fußwegentfernung zur nächsten Haltestelle	3,3%	1	2	4	4
Bus-/ Bahnangebot	4,3%	2	4	4	4
Fußläufige Erreichbarkeit					
Verfügbare PKW-Stellplätze <b>im Umfeld</b>	10,8%	3	1	1	4
Bedingungen für den Radverkehr	3,3%	3	3	3	4
<b>Schaffung weiterer Stellplätze auf städtischen Flächen</b>	<b>6,0%</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	4
<b>Verkehrsanbindung / Verkehrskonzept</b>	<b>3,0%</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	4
<b>Auswirkungen auf die Nachbarschaft</b>	<b>10,8%</b>	6	8	5	<b>8</b>
Synergien zu bestehenden Strukturen	6,5%	2	4	2	4
Niedriges Potential für Interessens-/Immissionskonflikte	4,3%	4	4	3	4
<b>Stadtentwicklung und Städtebau</b>	<b>21,7%</b>	6	3	2	<b>8</b>
Verminderung des Flächenverbrauchs	10,8%	3	0	2	4
Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	10,8%	3	3	0	4
<b>Gebäude-spezifische Kriterien</b>	<b>2,2%</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
<b>Auswirkungen in der Bauphase</b>	<b>2,2%</b>	4	3	3	<b>8</b>
Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen	1,1%	2	2	2	4
Verkehrsbeeinträchtigungen im Umfeld	1,1%	2	1	1	4
Dauer der Varianten-Umsetzung / frühestmöglicher Zeitpunkt Komplett-Bezugsfertigkeit					
<b>Funktionalität der Standorte</b>	<b>34,7%</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Beitrag zur funktionalen Stärkung</b>	<b>30,3%</b>	10	10	11	<b>12</b>
Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten	10,8%	4	2	3	4
Anschluss an das öffentliche Leben	10,8%	3	4	4	4
Nutzen/ Qualität für Mitarbeiter	8,7%	3	4	4	4
<b>Funktionale Zusammenhänge / Synergien (intern/extern)</b>	<b>4,3%</b>	4	4	4	<b>4</b>
Interimsunterbringungen während der Bauzeit	4,3%	4	4	4	4
		<b>46</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>64</b>

## Nutzwertanalyse – Vorschlag SPD

### Übersicht Kriterien und Bewertung der Standorte (0 bis 4 Punkte)

<b>Gesamtsumme</b>	<b>100,0%</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>	<b>V4</b>	<b>BEST</b>
<b>Städtebauliche Kriterien</b>	<b>56,0%</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>36</b>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>26,0%</b>	11	14	16	<b>20</b>
Fußwegentfernung zur nächsten Haltestelle	3,0%	1	2	4	4
Bus-/ Bahnangebot	4,0%	2	4	4	4
Fußläufige Erreichbarkeit	6,0%	2	4	4	4
Verfügbare PKW-Stellplätze <b>im Umfeld</b>	10,0%	3	1	1	4
Bedingungen für den Radverkehr	3,0%	3	3	3	4
<b>Schaffung weiterer Stellplätze auf städtischen Flächen</b>					
<b>Verkehrsanbindung / Verkehrskonzept</b>					
<b>Auswirkungen auf die Nachbarschaft</b>	<b>10,0%</b>	6	8	6	<b>8</b>
Synergien zu bestehenden Strukturen	6,0%	2	4	3	4
Niedriges Potential für Interessens-/Immissionskonflikte	4,0%	4	4	3	4
<b>Stadtentwicklung und Städtebau</b>	<b>20,0%</b>	7	0	2	<b>8</b>
Verminderung des Flächenverbrauchs	10,0%	3	0	2	4
Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	10,0%	4	0	0	4
<b>Gebäude-spezifische Kriterien</b>	<b>12,0%</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>Auswirkungen in der Bauphase</b>	<b>12,0%</b>	9	4	7	<b>12</b>
Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen	1,0%	2	2	2	4
Verkehrsbeeinträchtigungen im Umfeld	1,0%	3	1	1	4
Dauer der Varianten-Umsetzung / frühestmöglicher Zeitpunkt Komplett-Bezugsfertigkeit	10,0%	4	1	4	4
<b>Funktionalität der Standorte</b>	<b>32,0%</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Beitrag zur funktionalen Stärkung</b>	<b>28,0%</b>	10	10	11	<b>12</b>
Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten	10,0%	4	2	3	4
Anschluss an das öffentliche Leben	10,0%	3	4	4	4
Nutzen/ Qualität für Mitarbeiter	8,0%	3	4	4	4
<b>Funktionale Zusammenhänge / Synergien (intern/extern)</b>	<b>4,0%</b>	3	4	4	<b>4</b>
Interimsunterbringungen während der Bauzeit	4,0%	3	4	4	4
		<b>46</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>64</b>

## Ergebnis Kosten-Nutzen-Analyse

- Zusammenführung und Gewichtung der wirtschaftlichen und qualitativen Bewertung (60% Kosten – 40% Nutzen = Kosten-Nutzen-Analyse)
- Umrechnung der Ergebnisse auf Vergleichsmaßstab (max. 100 Punkte)

Verwaltung		Variante 2 Fürstenberg	Variante 3 Spanckenhof	Variante 4 WoMo-Hafen
<b>Stadt</b>	Punkte	99	91	100
	Rang	2	3	1
<b>CDU</b>	Punkte	99	94	92
	Rang	1	2	3
<b>SPD</b>	Punkte	99	89	96
	Rang	1	3	2

- **In der Gesamtbewertung zeigt sich ein klarer Trend zur Variante 2 – Neubau Rathaus in Fürstenberg.**
- Da der Ratssaal als repräsentativer Bereich im Spanckenhof verbleibt, entspricht diese Tendenz auch dem Vorschlag der **FDP-Fraktion**, der eine Aufteilung der Aufgaben auf
  1. Bad Wünnenberg = Repräsentation/Rat und
  2. Fürstenberg = Verwaltung
 vorsieht.

**Impressum:**

**Auftraggeber**

Stadt Bad Wünnenberg

**Verfasser:**

**DKC Kommunalberatung GmbH**

In der Steele 2 | 40599 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Architekt (FH) Michael Schultze-Rhonhof

**Bearbeitungsstand:**

Düsseldorf, 27.08.2020