

Vorlage des Oberbürgermeisters der Stadt Krefeld Nr. **2948 /16**

öffentlich

Datum 29.09.2016

Anlage-Nr.

FB/Geschäftszeichen: - V-PM / ah -

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität	16.11.2016
Ausschuss für Verwaltung, Vergabe, Ordnung und Sicherheit	24.11.2016
Haupt- und Beschwerdeausschuss	08.12.2016
Rat	08.12.2016

Betreff

Modernisierung des Stadthauses

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verwaltung, Vergabe, Ordnung und Sicherheit , der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität und der Haupt- und Beschwerdeausschuss empfehlen dem Rat folgende Beschlussfassung:

- I. Das Stadthaus wird auf der Grundlage der vorgestellten Planung modernisiert.
- II. Die Modernisierung erfolgt im Wege eines ÖPP-Modells (als Inhabermodell).

Der Rat beschließt die vorgenannten Punkte I und II

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen

X ja

nein

Finanzielle Auswirkungen und Begründung auf den Folgeseiten

Finanzielle Auswirkungen

Vorlage-Nr. 2948 /16

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind im Haushaltsplan berücksichtigt:

ja

nein

Innenauftrag: _____
 Kostenart: _____
 PSP-Element: _____

Nach Durchführung der Maßnahme ergeben sich dauernde Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:

Personalkosten	_____
Sachkosten	_____
Kapitalkosten (Abschreibungen oder Zinsen)	_____
Kosten insgesamt	0,00 EUR
abzüglich - Erträge	_____
- Einsparungen	_____
	0,00 EUR

Bemerkungen

Der Haushaltsentwurf sieht bei der mittelfristigen Finanzplanung unter dem PSP-Element 7.660503.700.100 investive Haushaltsmittel für die Modernisierung des Stadthauses in Höhe von 1.747.000 Euro für 2016 und insgesamt 5,2 Mio. Euro, verteilt auf die Jahre 2017 bis 2020 vor. Mit der Übernahme und Bezug des modernisierten Stadthauses ergibt sich die haushalterische Zuordnung für die kommenden Jahre (konsumtiv/investiv).

Vorbemerkungen:

Die Mitglieder des Rates haben im Vorfeld der Ratssitzung folgende Unterlagen erhalten:

- I. Vorlage AK-Politik vom 30.06.2016
- II. Präsentation von Geschäftsbereich V im AK-Politik am 30.06.16
- III. Präsentation von PSPC im AK Politik am 30.06.2016
- IV. Abschlussbericht PSPC (Anlagen Risikobewertung und Zahlungsströme ÖPP/Eigenrealisierung)

Das nachfolgende Management Summary komprimiert diese umfangreichen Papiere auf die wesentlichen entscheidungsrelevanten Faktoren.

Im Anschluss werden in dieser Vorlage die bisherige Entwicklung, durchgeführte Untersuchungen und Planungen zusammenfassend dargestellt. Die o.g. Unterlagen I bis IV sind für ein weitergehendes vertiefendes Studium nochmals als Anlage beigefügt.

Management Summary:**Aufgabe:**

Das Stadthaus ist aufgrund seiner mangelhaften baulichen Substanz nicht mehr ("Hochhaus") bzw. nur noch sehr begrenzt ("Flachbau") als Bürogebäude nutzbar. Das betrifft insbesondere die Gebäudehülle, Fenster, Innenausbau, technische Anlagen und den gesamten Brandschutz. Die technischen Anlagen sind als komplett abgängig zu bezeichnen, so dass bei deren Erneuerung tiefe Eingriffe in sämtliche Ausbaugewerke erforderlich werden. Es ist von einer Grundsanierung, die in weiten Bereichen, insbesondere im Hochhaus, einen Rückbau bis auf die Rohbaukonstruktion zum Inhalt haben wird, auszugehen.

Architekt des Gebäudekomplexes war Egon Eiermann, der als einer der bedeutendsten Architekten der deutschen Nachkriegszeit gilt. Vom Gebäudekomplex stehen fünf Bauteile wegen seiner überregionalen baugeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz (dreigeschossiger Flachbau mit Vordach, Verbindungsglasgang, Treppenturm, 8-geschossiges Hochhaus und Rampe).

Auf der Basis der Grundsatzentscheidung des Rates zum Erhalt des Verwaltungsstandortes „Stadthaus“ am Konrad-Adenauer-Platz 17 vom 01.12.2011 hat die Verwaltung belastbare Grundlagen (Bedarfsanalyse und Bestandserfassung, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplanung) für eine abschließende Entscheidung erarbeitet.

Ziel ist es, in dem bestehenden Gebäudeensemble (ca. 24.000 m² BGF) barrierefrei einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Verwaltungsbau für mindestens 650 Bedienstete der Stadt Krefeld entstehen zu lassen.

Entscheidungsperspektive:

Es ist zu entscheiden, ob das Stadthaus aufgrund der vorgestellten Planung umfassend modernisiert werden soll. Die Planung sieht im Kern folgendes vor:

- Barrierefreie Unterbringung von Bürgerserviceleistungen in einem „Front-Office“ in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang im EG Ostflügel für alle städtischen Kundendienstleistungen.
- Konzentration aller Bereiche mit häufigen Bürgerkontakten im Flachbau.
- Realisierung einer zusammenhängenden Besprechungszone im 1. OG Westflügel Flachbau.
- Umnutzung der ehemaligen Kantine im 8. OG als Besprechungs-, Sitzungs- und Vortragssaal unter weitgehender Beibehaltung der denkmalpflegerisch bedeutsamen, gut erhaltenen Bau-Details sowie der transparenten Raumsituation.
- Das Rampengebäude am Hochhaus soll denkmalgerecht auf seine ursprüngliche Form zurückgebaut und als barrierefreies nördliches Eingangsgebäude für Beschäftigte im Stadthaus genutzt werden.
- Die Fahrradhalle wird reaktiviert.
- Die Gebäudeteile werden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in mehrere differenziert zu behandelnde Zonen aufgeteilt. Ein konservatorischer Ansatz bei weitgehendem Erhalt der Originalbaustoffe von Egon Eiermann ist in den entsprechend gut erhaltenen Teilen der

Mittelzone des Flachbaus, in den Treppenhäusern, dem verglasten Verbindungsgang sowie für das 8. OG berücksichtigt.

- Im West- und Ostflügel des Flachbaus ist der Austausch der Stahlfenster in den Arbeitsplatzbereichen sowie der maroden Holzrolläden geplant. Dabei sind eine denkmalgerecht behutsame Aufarbeitung der Fassaden ohne äußere Dämmmaßnahmen vorgesehen. Die energetische Optimierung erfolgt ausschließlich mit Innendämmungsmaßnahmen.
- Zwei zusätzliche Aufzüge zur Sicherstellung einer umfassenden Barrierefreiheit und erforderlichen Lüftungsanlagen werden im Westflügel realisiert. Die Dächer werden neu gedämmt und abgedichtet.
- Das Hochhaus wird vom UG bis zum 7. OG entkernt und komplett neu aufgebaut.
- Rampe und Fahrradhalle werden auf den ursprünglichen Zustand (Erbauung) zurückgebaut. Nachträglich hinzugefügte Ein- und Anbauten werden entfernt.

Die Kostenberechnung ergibt eine Gesamtsumme in Höhe von 63,15 Mio Euro (vor Indexierung) für die umfassende, denkmalgeschützte Modernisierung des Stadthauses, bei exakter Mengenermittlung gemäß Elementmethodik und auf der Basis einer vertieften Vorplanung LPH 2 + HOAI.

Bei der Kostenberechnung handelt es sich um eine kritische Betrachtung. Kostenreduzierungen durch geringeren Aufwand, z.B. beim Denkmalschutz, sowie mögliche Finanzierungserleichterungen durch Fördermittel aus dem Denkmalschutz (Bundesprogramm, Deutsche Stiftung Denkmalschutz usw.) und durch veränderte Anforderungen (z.B. den Verzicht auf das zunächst geplante Restaurant) werden angestrebt.

Alternativenbetrachtung:

Als Ergebnis der Diskussion im begleitenden Arbeitskreis des Rates wurde die Prüfung und der Abgleich folgender Varianten durchgeführt:

Variante 0: Beibehaltung Ist-Zustand/Anmietung

Variante 1: Modernisierung Stadthaus

Variante 2: Neubau auf städtischem Grundstück (Willy-Brandt-Platz)

Kriterien:

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat das renommierte Unternehmen PSPC, Rosenthaler Str. 46/47, Berlin auf der Grundlage der Kostenberechnung von RKW mit Vergleich von Beschaffungsvarianten und Finanzierungsmodellen unter Einbeziehung einer Risikobewertung vorgenommen. PSPC hat bei seiner Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei allen drei Varianten auf der Grundlage der Investitions- und Finanzierungskosten, der Kosten für Instandhaltung, Bedienung TGA, usw. und der Risiken eine Berechnung mit einer Periodisierung der Zahlungsströme auf 30 Jahre zuzüglich Planungs- und Bauphase durchgeführt.

Zusammenfassend kommen die Gutachter bei dem Vergleich zu dem Lebenszyklus von 30 Jahren zu dem Ergebnis, dass die Beibehaltung des „Ist-Zustandes“, d.h. Anmietungen von mehreren externen Standorten, die mit großem Abstand unwirtschaftlichste Lösung und keine Alternative zur Modernisierung Stadthaus bzw. zu einem Neubau darstellt.

In seinen weiteren Prüfungen stellt der Gutachter fest, dass die Modernisierung des Stadthauses unter Berücksichtigung der Bestandssicherung über 30 Jahre (ohne finanzielle Zuwendungen „Dritter“) im Vergleich zu einem Neubau die wirtschaftlichste Realisierungsvariante darstellt.

In der Modernisierungsvariante betragen die laufenden Aufwendungen (Abschreibungen, Anmietung, Betrieb, Instandhaltung, Energie, Finanzierung und Leerstandsmanagement) über den Betrachtungszeitraum rund -128,00 Mio. €. Die Aufwendungen innerhalb der Neubauvariante belaufen sich auf rund -130,30 Mio. €. Der Buchwert nach 30 Jahren beträgt in der Modernisierungsvariante 46,1 Mio. € und in der Neubauvariante 44,9 Mio. €. Im Ergebnis stellt sich nach der NKF-Betrachtung die Modernisierung mit einer saldierten Ressourcenveränderung von -81,8 Mio. € wirtschaftlich im Vergleich zum Neubau mit einem Wert von -85,4 Mio. € dar.

Die absolute Vorteilhaftigkeit beträgt über die Laufzeit bezogen auf den Ressourcenverbrauch -4,30 Mio. € zugunsten der Modernisierungsvariante.

Darüber hinaus wirken sich folgende Aspekte zugunsten der Modernisierung des Stadthauses aus:

- Realisierung von Veräußerungserlösen für das städtische Grundstück Willy Brandt Platz
- Denkmalbedingte Leerstandsverwaltung (Rechtlich kaum durchsetzbare Abbruchperspektive für das Eiermann-Stadthaus zusätzlich mit +/- Null € Perspektive für Abbruch und Nachverwertung)
- Optimierung der bürgerorientierten Dienstleistung an einer Stelle
- Reduktion der verwaltungsinternen Mehraufwendungen bei einer Ein-Standortlösung
- aktuell bewilligter Denkmalzuschuss für einen 1. BA i.H.v. 300.000 €
- Aussicht auf zusätzliche Fördermittel für die weiteren Bauabschnitte
- städtebauliche Weiterentwicklung des Umfeldes und die unmittelbare Nachbarschaft von Bauten von Eiermann und Mies van der Rohe an der Girmesgath

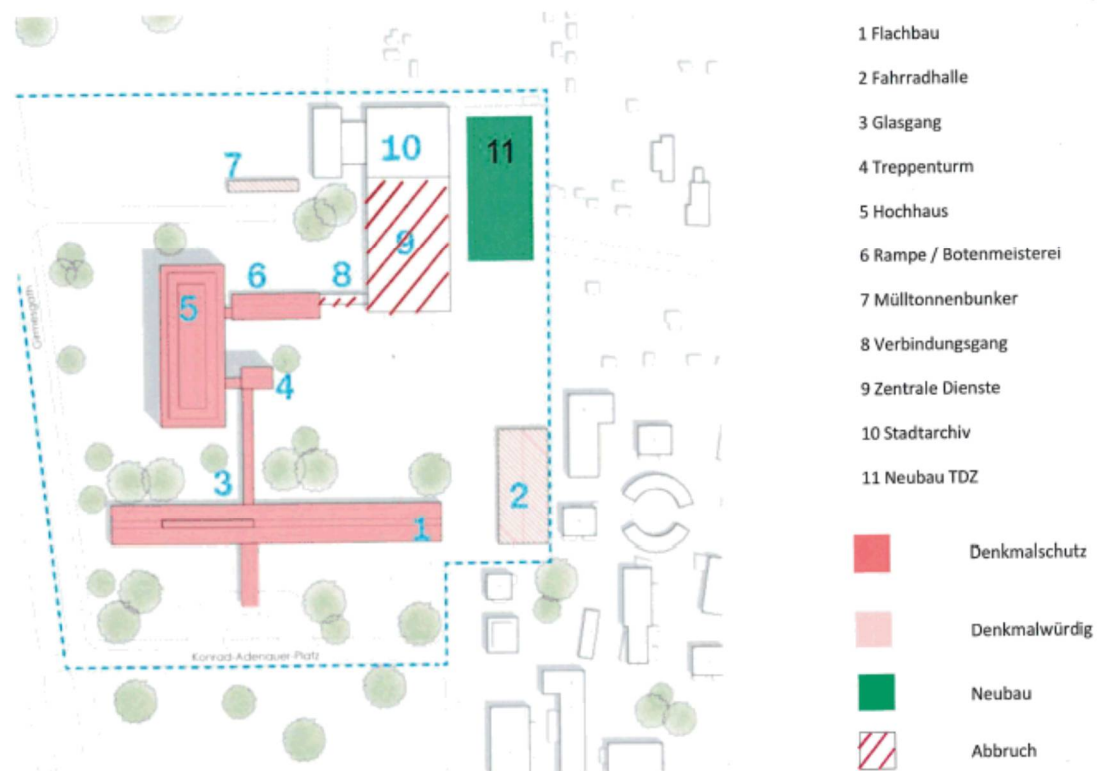
Entscheidungsempfehlung:

Es wird empfohlen, das Stadthaus aufgrund der vorgestellten Planung zu modernisieren. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sollte die Modernisierung im Rahmen eines ÖPP-Modells (Inhabermodell) realisiert werden. PSPC ist in seinem Gutachten zum Ergebnis gekommen, dass das ÖPP-Modell, im Vergleich zur Eigenrealisierung, die wirtschaftlich vorteilhafte Beschaffungsvariante darstellt.

Ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen:

Aufgrund der Grundsatzentscheidung des Rates zum Erhalt des Verwaltungsstandortes „Stadthaus“ am Konrad-Adenauer-Platz 17 vom 01.12.2011 hat die Verwaltung belastbare Grundlagen (Bedarfsanalyse und Bestandserfassung, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplanung) für eine abschließende Entscheidung erarbeitet.

Der Gebäudekomplex „Stadthaus“ besteht aus 10 Gebäudeteilen:



Das Stadthaus wurde in den 1950er Jahren (im wesentlichen in zwei Bauabschnitten, Flachbau 1953/54 und Hochbau 1955/56) als Verwaltungs- und Lagergebäude für die vereinigte Seidenweberei AG – Krefeld (Verseidag) errichtet.

Die Stadt Krefeld hat den Gesamtkomplex 1977 erworben und den Hochbau für Verwaltungszwecke umgebaut.

Nach erheblichen technischen Problemen wurde der Hochbau ab 2014 komplett, der Flachbau in Teilen, freigezogen. Der Flachbau ist so lange am Netz zu halten, bis der im Dezember 2015 beschlossene Neubau des TDZ mit dem neuen Serverstandort für die Stadt Krefeld betriebsicher im Netz etabliert ist.

Die Bestandsaufnahme und die statische Bewertung (assmann gruppe; Dezember 2013) hat im Wesentlichen folgendes ergeben:

- Gute Qualität der tragenden Stahlbetonkonstruktion ermöglicht eine weitere Nutzung und bietet eine hohe Flexibilität für die Nutzung als Verwaltungsstandort.
- Technische Anlagen sind umfassend zu erneuern.
- Erforderlich ist in weiten Teilen der Rückbau auf die Rohbaukonstruktion und eine Grundsanierung inkl. energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Das auf dieser Grundlage beauftragte Büro RKW, Rhode Kellermann Wawrowsky, Düsseldorf hat im Juni 2014 eine Machbarkeitsstudie mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

- Die Bedarfsdeckung (IT/TK, Zentrale Dienste und Stadtarchiv) am Standort ist, auch unter umfassender Berücksichtigung von Denkmalschutzaspekten, realisierbar.

- Optimaler Standort für ein Technik- und Dienstleistungszentrum (TDZ) ist das Baufeld östlich der Halle und des Stadtarchivs, im rückwärtigen Bereich, mit "Andockmöglichkeit" an das Stadtarchiv.
- Als optimale Gebäudehülle wurde die Bauform "Riegel" ermittelt.
- In einem zweigeschossigen Riegel (ca. 90 x 14 m) wird der Bedarf zu 100% gedeckt.

Der Neubau des TDZ auf dem Stadthausgelände realisiert die Chance, die gesamtstädtische IT/TK Technik (inkl. des „Knotenpunktes“) an einer Stelle zu bündeln und städtische Nutzungen mit technisch sehr ähnlichen, hohen Anforderungen an die Sicherheit und die Klima- und Raumtechnik in einem Gebäude zu konzentrieren, so dass diese speziellen Anforderungen in den weiteren Bau-bereichen nicht oder nur noch in einem geringen Umfang erfüllt werden müssen.

Folgende Bedarfe werden durch das TDZ gedeckt:

- Unterbringung des Zentralen Servers der IT- und TK- Technik einschl. der arbeitsplatzbezogenen Büroflächen (5 MA)
- Erweiterung um Archivflächen des Stadtarchivs um ca. 1000 qm
- Unterbringung der Zentralen Dienste (Botenmeisterei, Repro, Druck, Materialverwaltung) mit ca. 700 qm (10 MA)
- Büroflächen für ca. 80 MA mit den jeweiligen Sozial- und Funktionsräumen.

Das TDZ kann aber auch autark - unabhängig vom Stadthaus - betrieben werden.

Ein zweiter Abschnitt besteht in der Ertüchtigung des angrenzenden Stadtarchivs unter laufendem Betrieb. Planung und Ausführung laufen parallel zum Neubau.

Nach Fertigstellung des TDZ erfolgt der Abbruch der Halle der zentralen Dienste und des Verbindungsgangs.



Mit Beschluss vom 09.12.2015 hat der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Mobilität der vorgelegten Planung zugestimmt und die Kosten (Neubau TDZ: 11.524.000 Euro; Abbruch: 360.000 Euro; Ertüchtigung Stadtarchiv: 745.000 Euro) festgesetzt. Der Haupt- und Beschwerdeausschuss hat mit Datum vom 10.12.2015 der Auftragsvergabe der Generalplanung (Leistungsstufe 2) an das Büro RKW, Rhode Kellermann Wawrowsky, Düsseldorf zugestimmt.

Nach dem aktuellen Planungsstand wird das TDZ bis Ende 2018 fertiggestellt und bezugsfertig sein. Mit dem "Umzug" des Zentralen Servers aus dem Stadthaus in das TDZ könnten die Modernisierungsarbeiten im Stadthaus beginnen.

Untersuchung zur Modernisierung des Stadthauses Krefeld:

Aufgrund des Dringlichkeitsbeschlusses vom 17.12.2014 wurde das Büro RKW Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH&Co KG, Düsseldorf, mit den Generalplanerleistungen für die Modernisierung des Stadthauses Krefeld, zunächst in den Leistungsstufen 1 bis 2+, beauftragt.

Das Nutzungskonzept für den Flachbau basiert auf folgenden Vorgaben:

- Unterbringung der Bürgerserviceleistungen in einem „Front-Office“ in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang im EG Ostflügel für alle städtischen Kundendienstleistungen.
- Bereiche mit häufigen Bürgerkontakten werden im Flachbau untergebracht.
- Bürgeroffene Cafeteria mit Ausgabebereich in räumlicher Zuordnung zu dem Bürgerservicebereich im Flachbau.
- Zusammenhängende Besprechungszone im 1. OG Westflügel Flachbau.
- Büroflächen im Flachbau, unter Berücksichtigung der gebäudetechnischen Rahmenbedingungen sowie denkmalpflegerischer Belange, bestandsorientiert in Zellenstruktur geplant.

Das Nutzungskonzept für das Hochhaus basiert auf folgenden Vorgaben:

- Erdgeschoss bis 7. OG : Umsetzung von flexiblen Büroflächenkonzepten. Dabei sind die konkreten Ausbaustandards für die Büroflächen (=alternativ: moderne, offene Bürolandschaften, Teambüros, Einer- und Zweierbüros usw.) im Zuge der weiteren Planung noch zu entscheiden. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung „Arbeiten in Zukunft“ sind dabei in die Überlegungen mit einzubeziehen.
- Umnutzung der ehemaligen Kantine im 8. OG als Besprechungs-, Sitzungs- und Vortragssaal unter Beibehaltung der denkmalpflegerisch bedeutsamen, gut erhaltenen Baudetails sowie der transparenten Raumsituation.
- Umnutzung des ehemaligen Kinoraums zu einem zweiten mittelgroßen Besprechungsraum.
- Unterbringung einer kleinen Catering-Küche im Nordkern zur Versorgung der Ebene 8
- Das Rampengebäude am Hochhaus soll in seiner ursprünglichen baulichen Form als barrierefreies nördliches Eingangsgebäude für Beschäftigte im Stadthaus genutzt werden.

Die ehemalige Fahrradhalle wird auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und des Sanierungskonzeptes von November 2013 (Ing.-Büro Neubert) reaktiviert.

Der gesamte Stadthauskomplex wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in mehrere differenziert zu behandelnde Zonen aufgeteilt. Ein konservatorischer Ansatz bei weitgehendem Erhalt der Originalbausubstanz von Egon Eiermann ist in den entsprechend gut erhaltenen Teilen der Mittelzone des Flachbaus, in den Treppenhäusern, dem verglasten Verbindungsgang sowie für das 8. OG berücksichtigt.



„Denkmalachse“

Seite 7

30.06.2016

Im West- und Ostflügel des Flachbaus ist der Rückbau auf Rohbau und der Austausch der Stahlfenster in den Arbeitsplatzbereichen sowie Holzrollläden geplant. Dabei sind eine denkmalgerecht behutsame Aufarbeitung der Fassaden ohne äußere Dämmmaßnahmen vorgesehen. Die energetische Optimierung erfolgt ausschließlich mit Innendämmungsmaßnahmen.

Zwei zusätzliche Aufzüge zur Sicherstellung einer umfassenden Barrierefreiheit und die erforderlichen Lüftungsanlagen werden im Westflügel hergestellt. Die Dächer werden neu gedämmt und abgedichtet.

Die Bürozone im West- und Ostflügel erhalten Wände und Bürotüren mit seitlichem Glasfeld. In der Besprechungszone sowie in den Teeküchen sind Ganzglaswände geplant.

Die gut erhaltenen Werkstein-Bodenbeläge sowie alle Wand- und Deckenoberflächen in den Treppenhäusern werden aufgearbeitet. Die vorhandenen Geländer werden auf Originalzustand zurückgebaut.

In den Flügelbauten sollen in den Arbeitsplatzbereichen neue Stahlfenster mit Wärmeschutzverglasung und gedämmten Profilen eingebaut werden. Der Sonnenschutz erfolgt mit neuen Holzrollläden und neuen Ausstellern in Anlehnung an das Original. Schwingflügel, Aussteller und Rollläden werden motorisch betrieben und auf die Gebäudeleittechnik (GLT) aufgeschaltet (Nachtauskühlung).

Das Hochhaus wird vom UG bis zum 7. OG entkernt und komplett neu aufgebaut. Das 8. OG wird weitgehend konservatorisch behandelt und nur mit geringfügigen baulichen Änderungen hergerichtet. Das aufgesetzte Technikgeschoss wird komplett abgebrochen und durch eine neue Stahlkonstruktion ersetzt.

Die vorhandenen, technisch nicht mehr zeitgemäßen, Aufzugsanlagen werden abgebrochen. Im Südkern werden zwei neue Aufzüge erstellt, die vollständige Barrierefreiheit gewährleisten und gleichzeitig auch als Lastenaufzug geeignet sind.

Die Dachflächen im 8. OG werden komplett überarbeitet, gedämmt und abgedichtet.

Die Fassade UG bis 7.OG wird komplett neu gemäß EnEV aufgebaut.

Rampe und Fahrradhalle werden auf den ursprünglichen Zustand (Erbauung) zurückgebaut. Nachträglich hinzugefügte Ein- und Anbauten werden entfernt.

Die Kostenberechnung ergibt eine Gesamtsumme in Höhe von 63,15 Mio Euro für die umfassende, denkmalgeschützte Modernisierung des Stadthauses, bei exakter Mengenermittlung gemäß Elementmethodik und auf der Basis einer vertieften Vorplanung LPH 2 + HOAI.

Im Einzelnen hierzu (brutto):

200 Herrichten und Erschließen	628.659 Euro
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	30.155.619 Euro
400 Bauwerk - Technische Anlagen	18.062.971 Euro
500 Außenanlagen	1.756.630 Euro
700 Baunebenkosten ca. 25 %	12.537.920 Euro

Gesamtkosten (gerundet) 63.150.000 Euro

Bei der Kostenberechnung handelt es sich um eine kritische Betrachtung, die noch Kostenreduzierungen durch geringeren Aufwand beim Denkmalschutz und durch veränderte Anforderungen (z.B. Verzicht auf ein Restaurant) zulässt. Außerdem sind mögliche Finanzierungserleichterungen durch Fördermittel aus dem Denkmalschutz nicht berücksichtigt worden. Ein erster Förderantrag (Denkmalschutz Sonderprogramm VI) für den 1. Bauabschnitt (Glasgang) ist aktuell positiv beschieden worden (300.000 Euro Zuschuss). Für die Fahrradhalle ist aktuell ein Förderantrag an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz gestellt worden. Weitere Anträge sind möglich und werden durch den LVR ausdrücklich unterstützt.

Alternativen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

Auf der Grundlage der sich abzeichnenden Untersuchungsergebnisse sowie unter Berücksichtigung der Diskussionen im AK Politik wurde ergänzend ein Alternativen betrachtet sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung hierzu in Auftrag gegeben.

Als Alternativen kommen grundsätzlich folgende Varianten in Betracht:

Variante 0: Beibehaltung Ist-Zustand/Anmietung

Ersatzanmietung an 7 Standorten

Leerstandsverwaltung des Stadthauses Krefeld

Variante 1: Modernisierung Stadthaus

Betrieb und Instandhaltung erfolgen durch das Gebäudemanagement der Stadt Krefeld bzw. externer Dienstleister

Variante 2: Neubau auf städtischem Grundstück

Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Krefeld

Leerstandsverwaltung des Stadthauses Krefeld

Betrieb und Instandhaltung erfolgen durch das Gebäudemanagement der Stadt Krefeld bzw. externer Dienstleister

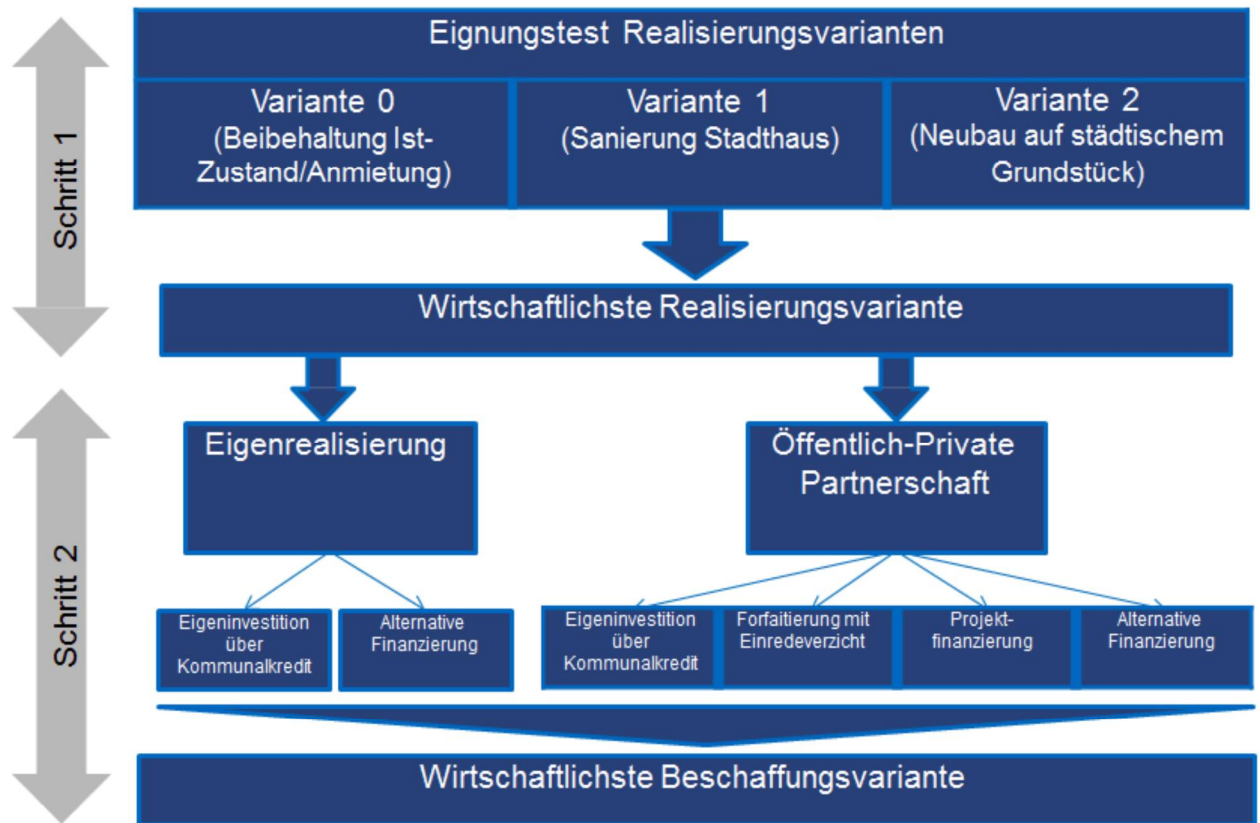
Bei der langfristigen Fortsetzung der Anmietung von Büroflächen in den aktuell 7 Ersatzstandorten ist zu berücksichtigen, dass neben den reinen Mietkosten - z.B. für die bei längerer Nutzungszeit unabdingbare vollständige Barrierefreiheit - erhebliche Mehraufwendungen für Baumaßnahmen sowie den Betrieb der über die Stadt verteilten Fachbereiche entstehen und die bürgerorientierte Dienstleistung stark erschwert wird.

Für die Errichtung eines Verwaltungsneubaus kommt durch seine innenstadtnahe Lage vor allem das städtische Grundstück am Willy Brandt Platz in Betracht. Hier könnten grundsätzlich alle vormals im Stadthaus ansässigen Fachbereiche an einer Stelle konzentriert werden.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat - als Ergebnis eines Vergabeverfahrens - das renommierte Unternehmen PSPC, Rosenthaler Str. 46/47, Berlin auf der Grundlage der Kostenberechnung

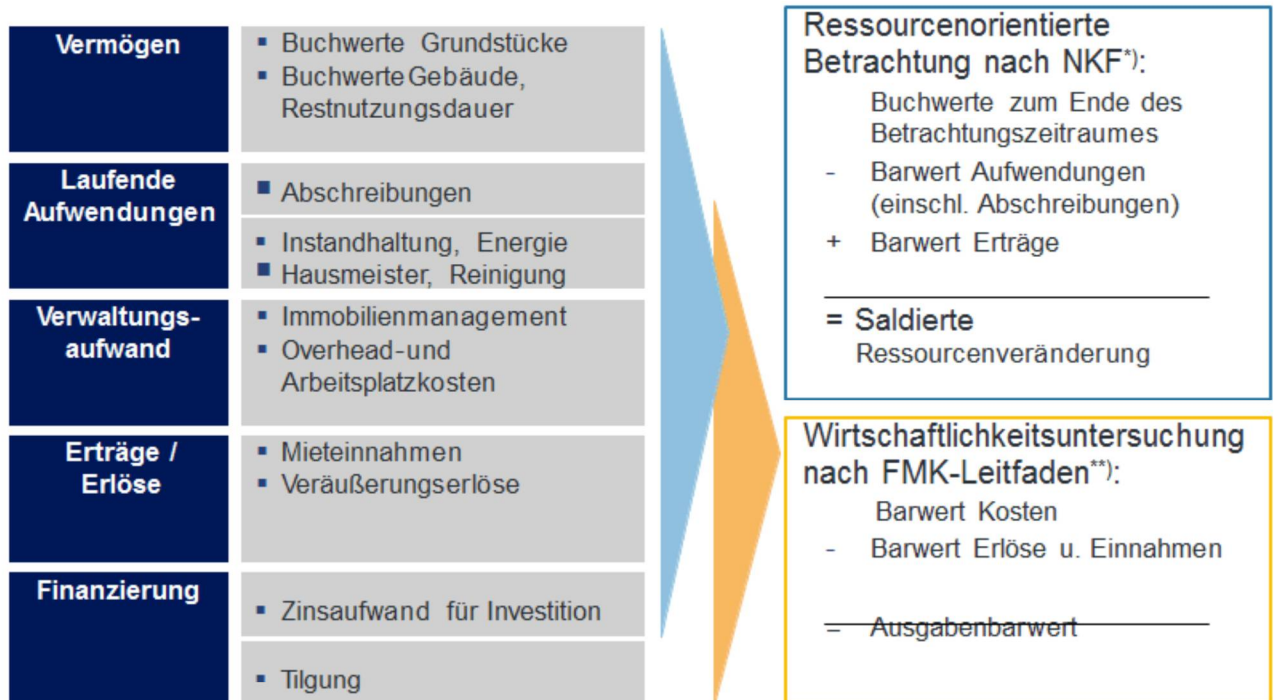
von RKW mit Vergleich von Beschaffungsvarianten und Finanzierungsmodellen unter Einbeziehung einer Risikobewertung vorgenommen.

Durchführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in zwei Schritten



PSPC hat bei seiner Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei allen drei Varianten auf der Grundlage der Investitions- und Finanzierungskosten, der Kosten für Instandhaltung, Bedienung TGA, usw. und der Risiken eine Berechnung mit einer Periodisierung der Zahlungsströme auf 30 Jahre zuzüglich Planungs- und Bauphase durchgeführt.

Methodik: Ressourcenorientierte Betrachtung nach NKF inklusive Risikobewertung



*) Finanzministerium des Landes NRW: Bericht zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden, Düsseldorf, Juli 2011.

***) Finanzministerkonferenz der Länder: Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten, September 2006.



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Vergleich von Beschaffungsvarianten und Finanzierungsmodellen für das Stadthaus Krefeld, Stand: Juni 2016

Zusammenfassend kommen die Gutachter bei einem Vergleich über 30 Jahre zu dem Ergebnis, dass die Beibehaltung des „Ist-Zustandes“, d.h. Anmietungen von mehreren externen Standorten, die mit großem Abstand unwirtschaftlichste Lösung darstellt.

So wurde berechnet, dass auf den anzulegenden Lebenszyklus von 30 Jahren (Mindestwert) gerechnet, bei der derzeitigen Anmietungsvariante (jedoch noch ohne absehbar zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen, z.B. zur Barrierefreiheit) 30,7 Mio. bzw. 28,4 Mio. Euro Mehraufwendungen gegenüber der Modernisierungsvariante Stadthaus bzw. der Neubauvariante entstehen. Das heißt, die jährliche Mehrbelastung bei der Anmietungsvariante beträgt im Durchschnitt ca. 1 Mio. Euro pro Jahr gegenüber den beiden anderen Varianten.

Dabei sind zudem die durch die dezentralen Standorte bedingten Mehrkosten (Fahrzeiten und –kosten für städtische Mitarbeiter/innen, Postverteilung, zusätzliche Telekommunikationskosten etc.) noch außer Ansatz geblieben, die das Gesamtergebnis zu ungunsten der Anmietungsvariante im Vergleich zu Modernisierung bzw. Neubau nochmals deutlich verschlechtert. In einer vereinfachten Mehrkostenbetrachtung über einen Zeitraum von 30 Jahren ist hierfür mit weiteren Mehrkosten in Höhe von mindestens 5 Mio. € zu rechnen.

Die Situation ist zudem nicht nur monetär zu betrachten, sondern auch aus Sicht der Krefelder Bürger, die bei ihren Anliegen teilweise „quer durch die Stadt geschickt werden“. Im Sinne der angestrebten Kundenorientierung ein nicht ausgleichender Nachteil. Auch die interne Kommunikation leidet unter der Situation, auf das ganze Stadtgebiet verteilt zu sein, erheblich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anmietungsvariante keine Alternative zur Modernisierung Stadthaus bzw. zu einem Neubau darstellt.

In seinen weiteren Berechnungen stellt der Gutachter fest, dass die Modernisierung des Stadthauses unter Berücksichtigung des NKF und der Bestandssicherung über 30 Jahre (ohne finanzielle Zuwendungen „Dritter“) im Vergleich zu einem Neubau die wirtschaftlichere Realisierungsvariante darstellt. In der Modernisierungsvariante betragen die laufenden Aufwendungen (Abschreibungen, Anmietung, Betrieb, Instandhaltung, Energie, Finanzierung und Leerstandsmanagement) über den Betrachtungszeitraum rund -128,00 Mio. €. Die Aufwendungen innerhalb der Neubauvariante belaufen sich auf rund -130,30 Mio. €. Der Buchwert nach 30 Jahren beträgt in der Modernisierungsvariante 46,1 Mio. € und in der Neubauvariante 44,9 Mio. €. Im Ergebnis stellt sich nach der NKF-Betrachtung die Modernisierung mit einer saldierten Ressourcenveränderung von -81,8 Mio. € wirtschaftlich im Vergleich zum Neubau mit einem Wert von -85,4 Mio. € dar. Die absolute Vorteilhaftigkeit beträgt über die Laufzeit bezogen auf den Ressourcenverbrauch -4,30 Mio. € zugunsten der Modernisierungsvariante.

Ergebnis Realisierungsvarianten Schritt 1 – Vergleich über 30 Jahre NKF-Betrachtung

NKF-Betrachtung			
Stadt Krefeld: Stadthaus Krefeld	Variante 0	Variante 1	Variante 2
	Anmietung	Sanierung	Neubau
	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Buchwertentwicklung			
Aktivierungsfähige Gesamtinvestitionskosten	0,0 Mio. €	76,2 Mio. €	67,4 Mio. €
Buchwert Grundstücke zu Beginn	2,8 Mio. €	2,8 Mio. €	2,8 Mio. €
Abschreibungen im Betrachtungszeitraum	0,0 Mio. €	-32,8 Mio. €	-25,3 Mio. €
Buchwerte zum Ende	2,8 Mio. €	46,1 Mio. €	44,9 Mio. €
<i>Verbleibende Restnutzungsdauer</i>	<i>0 Jahre</i>	<i>42 Jahre</i>	<i>50 Jahre</i>
Aufwendungen und Erträge			
Aufwendungen gesamt (inkl. Abschreibung, Anmietung, Betrieb, Instandhaltung, Energie, Finanzierung, Leerstandsmanagement)	-158,7 Mio. €	-128,0 Mio. €	-130,3 Mio. €
Erträge gesamt	0 €	0 €	0 €
Saldier te Ressourcenveränderung	-155,9 Mio. €	-81,8 Mio. €	-85,4 Mio. €
Relative Vorteilhaftigkeit	0,0%	47,5%	45,2%
Absolute Vorteilhaftigkeit	0,0 Mio. €	74,1 Mio. €	70,5 Mio. €
Rangfolge	3	1	2

Hinweis: Buchwert Bestandsgebäude 1 €. Rundungsdifferenzen im Nachkommabereich aufgrund der Excel-Berechnung möglich.

In der Gesamtbewertung ist zudem zu berücksichtigen, dass bei der Entscheidung für einen Neubau die Frage der Nutzung bzw. Verwertung des denkmalgeschützten Stadthauses ungeklärt bleibt.

Ein potenziell denkbarer Abbruch des Gebäudes ist aufgrund seiner weit über Krefeld hinausgehenden bauhistorischen Bedeutung, seiner nachgewiesenen guten baulichen Grundsubstanz und auch vor dem Hintergrund aktueller Gerichtsentscheidungen als nicht realistisch einzustufen. Auch würde die perspektivische Nachverwertung des Grundstücks (fiktiv, d.h. ohne Berücksichtigung des Denkmalschutzes betrachtet) aufgrund seines heterogenen Umfeldes von Schulen, Kleingärten und Industriebetrieben voraussichtlich lediglich die vorauslaufenden Abbruchkosten von ca. 2.5 Mio€ decken können.

Eine Veräußerung ist angesichts der in den letzten Jahren mehrfach grundsätzlich abgefragten Interessenslagen Dritter nahezu auszuschließen. Daher werden auf Dauer laufende Unterhaltungskosten für die Stadt als öffentliche Eigentümerin anfallen, die entsprechend durch PSPC berücksichtigt wurden.

Die alternative Neubauvariante würde zudem dazu führen, dass auf einen Verkaufserlös von ca. 3 Mio. Euro für das Grundstück am Willy-Brandt-Platz verzichtet werden muß.

Für die Modernisierung des Stadthauses spricht zudem die positive städtebauliche Weiterentwicklung des Umfeldes und die unmittelbare Nachbarschaft von Bauten von Eiermann und von Mies van der Rohe an der Girmesgath, die aktuell als Privatinitiative umfassend und denkmalgerecht saniert werden.

Umsetzung/ Finanzierungsvarianten:

In einem **zweiten Schritt** hat der Gutachter die wirtschaftlichste Beschaffungsvariante (Eigenrealisierung/ÖPP) für die Sanierung des Stadthauses über einen Zeitraum von 30 Jahren (NKF-Betrachtung) ermittelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stadt Krefeld Eigentümer des Grundstückes und des Gebäudes bleibt (Inhabermodell). Die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten sowie die Vertrags- und Finanzierungsstruktur entspricht somit der des Neubaus der Hauptfeuerwache Krefeld. Ergänzend hat der Gutachter gemäß der Entscheidung des Arbeitskreises Politik die Neubauvariante als ÖPP geprüft.

NKF-Betrachtung			
Stadt Krefeld: Stadthaus Krefeld	Variante 1	Variante 3 ÖPP	Variante 4 Neubau
	Sanierung ER	Sanierung	ÖPP
	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Buchwertentwicklung			
Aktivierungsfähige Gesamtinvestitionskosten	76,2 Mio. €	69,7 Mio. €	60,5 Mio. €
Buchwert Grundstücke zu Beginn	2,8 Mio. €	2,8 Mio. €	2,8 Mio. €
Abschreibungen im Betrachtungszeitraum	-33,8 Mio. €	-29,1 Mio. €	-22,8 Mio. €
Buchwerte zum Ende	45,2 Mio. €	43,4 Mio. €	40,5 Mio. €
<i>Verbleibende Restnutzungsdauer</i>	<i>42 Jahre</i>	<i>42 Jahre</i>	<i>50 Jahre</i>
Aufwendungen und Erträge			
Aufwendungen gesamt (inkl. Abschreibung, Anmietung, Betrieb, Instandhaltung, Energie, Finanzierung, Leerstandsmanagement)	-132,9 Mio. €	-124,0 Mio. €	-126,3 Mio. €
Erträge gesamt	0 €	0 €	0 €
Saldierte Ressourcenveränderung	-87,8 Mio. €	-80,6 Mio. €	-85,8 Mio. €
Relative Vorteilhaftigkeit	0,0%	8,2%	2,2%
Absolute Vorteilhaftigkeit	0,0 Mio. €	7,2 Mio. €	2,0 Mio. €
Rangfolge	3	1	2

Abschließend kommt der Gutachter hier zu dem Ergebnis, dass sich bei einem - auf der Grundlage realisierter ÖPP-Vorhaben ermittelten - gutachterlich angemessenen Effizienzvorteil von 10 %, bezogen auf die Investitionskosten (KG 200 bis 700) im ÖPP-Modell, die **Modernisierung des Stadthauses im Rahmen eines ÖPP-Modells die wirtschaftlich vorteilhafte Beschaffungsvariante** darstellt. Diese Form der Umsetzung wird daher aus Sicht des Gutachters zur Realisierung empfohlen.

Zeitplanung:

Folgende Zeitplanung ist, in Abhängigkeit von der Fertigstellung und des Bezuges des TDZ, vorgesehen:

ab 11/2016

Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur Baugenehmigung durch RKW
Vorbereitung und Durchführung des Verhandlungsverfahrens ÖPP

10/2018 bis 11/2019

Planungsphase

05/2019 bis III. Quartal/2021

Bauphase