



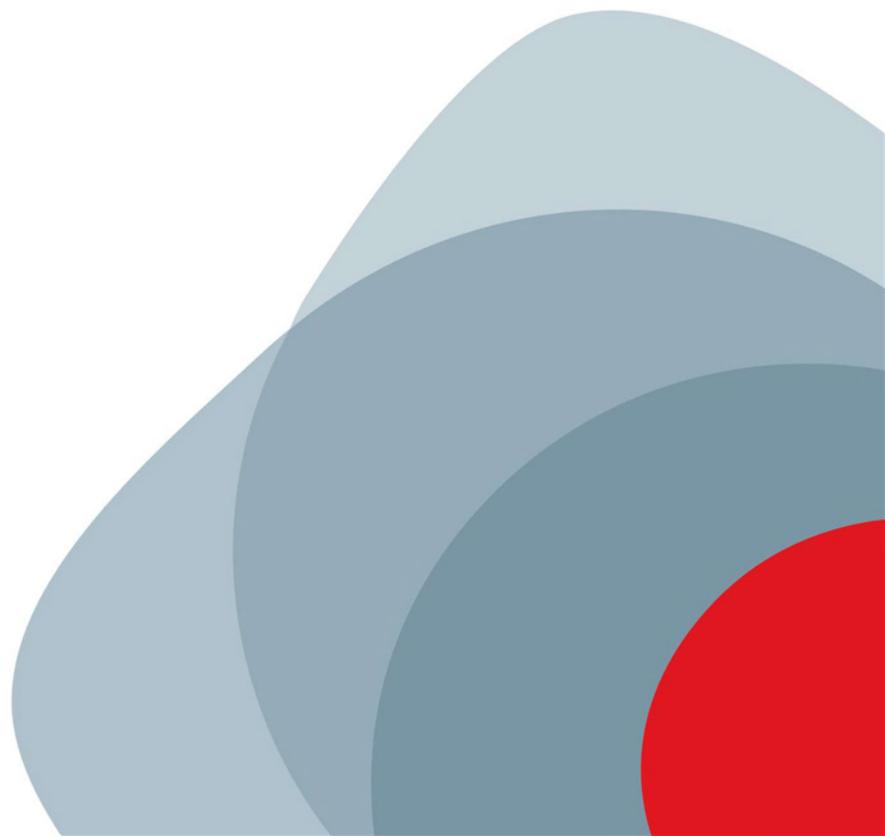
**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

## Stellungnahme

zur Grobkostenschätzung für den  
überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag des  
Wettbewerbssiegers Auer Weber  
für den Stadthausneubau in Bergisch Gladbach

8. November 2019



## Stellungnahme

zur Grobkostenschätzung für den überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag des Wettbewerbssiegers Auer Weber für den Stadthausneubau in Bergisch Gladbach

**Kontakt:** **VBD**  
**Beratungsgesellschaft**  
**für Behörden mbH**

Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln

[www.vbd-beratung.de](http://www.vbd-beratung.de)

**Ansprechpartner:** Thomas Mandt  
Telefon 0221.77 109-521

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anpassungen der Vergleichsrechnung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Flächenansätze	6
2.2	Planungs- und Bauzeit	6
2.3	Baukosten	6
2.4	Mietkosten	7
2.5	Basiszinssatz Bauzwischenfinanzierung	8
<b>3</b>	<b>Ergebnisse der angepassten Vergleichsrechnung</b> .....	<b>9</b>
	<b>Anlage – angepasste Vergleichsrechnung</b> .....	<b>12</b>

# 1 Aufgabenstellung

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden (nachfolgend auch „VBD“ genannt) hat die Stadt Bergisch Gladbach (nachfolgend auch „Stadt“ oder „Auftraggeber“ genannt) in Verbindung mit dem Stadthausneubau seit der Beauftragung mit der Erarbeitung des Raumprogramms vom 03.09.2013 zu verschiedenen Fragestellungen rund um die Maßnahmenwirtschaftlichkeit und hinsichtlich der möglichen Beschaffungsmodelle in den Jahren 2014 bis 2017 beraten. Zuletzt war dies in Form einer Stellungnahme zur Kostenprognose in Vorbereitung des Planungswettbewerbs der Fall.

Als Wettbewerbssieger wurde durch die Jury mit der Wettbewerbsarbeit des Büros Auer Weber ein Beitrag ausgewählt, der mit architektonischen und funktionalen Qualitäten zu überzeugen wusste, zugleich aber auch den kostenintensivsten Beitrag darstellt.

Eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs – vorrangig um eine Optimierung von Flächenkennwerten und Abstandsflächen zum Bahnareal zu erreichen – erfolgte durch Auer Weber im Juli 2019. Auf dieser Basis wurde eine bereits unter Einbeziehung von Fachplanern vertiefende Kostenschätzung vorgenommen. Diese schloss bei rund 59,4 Mio. €, was gegenüber der in der Stellungnahme vom 19.10.2017 betrachteten Kostenprognose in Höhe von 52.506.115 € eine weitere deutliche Erhöhung der in der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 30.08.2016 geschätzten 33.329.300 € bedeutet.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bergisch Gladbach mit Nachricht vom 01.10.2019 der VBD nachfolgende Unterlagen zukommen lassen:

- funktionales Raumprogramm, welches dem Planungswettbewerb zugrundegelegt wurde
- Entwicklung der Kostenprognosen
- Flächenkennwerte des Wettbewerbsentwurfs Auer Weber vom 12.07.2019
- Protokoll zur Vorstellung des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs Auer Weber vom 17.07.2019
- Grobkostenschätzung von Auer Weber auf Basis des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs vom 23.07.2019
- Vorlage für den Verwaltungsvorstand hinsichtlich einer weitergehenden Würdigung der Vor- und Nachteile einer Generalunternehmervergabe gegenüber einer einzelgewerkweisen Vergabe vom 21.08.2019

Die VBD wurde auf Grundlage der vorbenannten Unterlagen gebeten in Form einer weiteren Stellungnahme zu plausibilisieren, ob trotz der deutlich erhöhten Kosten für den Stadthausneubau grundsätzlich noch eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit gegenüber der Sanierung der Bestandsgebäude sowie der Anmietung nicht in den Bestandsgebäuden abbildbarer Flächen erwartet werden kann. Weiterhin hat die Stadt die VBD ersucht aufgrund ihrer

aktuellen Erfahrungen eine Einschätzung hinsichtlich der Vergabeart für die Ausschreibung der Bauleistungen abzugeben.

Die VBD hat auslastungsbedingt der Stadt gegenüber erklärt, dass in Verbindung mit der Kurzfristigkeit des Ersuchens sowie der seit rund 2 Jahren nicht mehr erfolgten Einbeziehung in die Entwicklung des Projektes keine umfassende Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgenommen werden kann.

Insoweit basiert die für die Stellungnahme durchgeführte Plausibilisierung maßgeblich auf der mit der Kommunalaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmten Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 30.08.2016. Soweit Anpassungen der Parameter der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt sind, werden diese nachfolgend unter Ziffer 2 erläutert. Die Ergebnisse der aktualisierten Vergleichsrechnung werden unter Ziffer 3 dargestellt.

## 2 Anpassungen der Vergleichsrechnung

Der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 30.08.2016 liegt eine Vergleichsrechnung zugrunde, die hinsichtlich der Parameter und Rahmendaten mit der Kommunalaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt wurde.

Im Folgenden werden die Parameter, die eine Veränderung gegenüber der ursprünglichen Vergleichsrechnung erfahren haben, dargestellt. Parameter, die nicht benannt werden, sind gegenüber der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 30.08.2016 nicht angepasst worden.

### 2.1 Flächenansätze

Für einen sachgerechten Vergleich des Stadthausneubaus auf Basis des Siegerentwurfs und der Sanierungsvariante (Variante A der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung) wird die Nutzungsfläche (NUF) des Siegerentwurfs in Höhe von 10.138 m<sup>2</sup> NUF beiden Varianten zugrundegelegt.

Für die Neubauvariante wurden zudem die seitens Auer Weber am 12.07.2019 ermittelten Flächenkennwerte (u. a. Netto-Raumfläche und Brutto-Grundfläche) herangezogen.

Bei der Sanierungsvariante erfolgte eine Differenzbetrachtung, wie sie bereits in der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgenommen wurde. Dies bedeutet, dass die nicht in den Bestandsgebäuden abbildbare Nutzungsfläche von 5.196 m<sup>2</sup> NUF seitens der Stadt anzumieten ist.

### 2.2 Planungs- und Bauzeit

Die Planungs- und Bauzeiten wurden gegenüber der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht angepasst, jedoch wurde der einheitliche Zeitpunkt der Vergabe der Bauleistungen – in der Untersuchung vom 30.08.2016 war dies der 01.10.2020 – auf den 01.10.2022 fortgeschrieben.

### 2.3 Baukosten

Der Neubauvariante wurden die nicht indexierten Baukosten gemäß der Grobkostenschätzung von Auer Weber vom 23.07.2019 zugrundegelegt. Diese schließen bei 52.822.965 € brutto. Ein baukonjunktureller Zuschlag / Sicherheitszuschlag in Höhe von 5% wurde ebenso wie in der Grobkostenschätzung berücksichtigt (2.641.148 €). Abweichend von den An-

sätzen in der Grobkostenschätzung von Auer Weber, die zu Baukosten von rund 59,4 Mio. € führen, wird eine Indexierung der Baukosten in Höhe von 2,50% p.a. als nicht sachgerecht erachtet. Die aktuelle Baupreisentwicklung liegt seit Anfang 2018 bei über 4%. Daher wurde seitens der VBD ein auf Grundlage der bei destatis veröffentlichten Baupreisindizes für den Neubau von Bürogebäuden gebildeter Mittelwert der Indexierung zugrundegelegt<sup>1</sup>. Dieser beträgt rund 4,4% p.a..

Die indexierten Neubaukosten schließen bei gerundeten 62.580.000 € brutto.

Für die Sanierungsvariante wurde analog der Untersuchung vom 30.08.2016 die Kennwerte dem Band BKI Baukosten Gebäude Altbau entnommen. Gegenüber der Untersuchung wurden diese jedoch auf Basis der Ausgabe 2017 entnommen und die Sanierungskosten auf den Zeitpunkt der Stellungnahme fortgeschrieben (III/2019). Der aktuelle Regionalfaktor des Rheinisch-Bergischen Kreises (0,959) wurde bei der Ermittlung der Sanierungskosten berücksichtigt.

Die so ermittelten Sanierungskosten werden analog der Neubauvariante mit dem identischen Wert von rund 4,4% p.a. indexiert und schließen bei gerundeten 21.856.000 €. Die Kosten für den Mieterausbau der Mietflächen wurden ebenfalls auf Basis BKI Baukosten Gebäude Altbau 2017 analog den Sanierungskosten ermittelt und schließen bei gerundeten 2.150.000 €.

## 2.4 Mietkosten

Für die nicht in den Bestandsgebäuden abbildbaren Nutzungsflächen ist in der Sanierungsvariante die Anmietung dieser Flächen vorgesehen. Der Flächenbedarf wurde aus der Differenzbetrachtung mit 5.196 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche ermittelt, was 6.895 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche / Mietfläche entspricht. Als Kaltmiete wurde dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ein Durchschnittswert von 9,60 €/m<sup>2</sup> für Büroräume mit gutem Nutzungswert entnommen.

Die Mietnebenkosten wurden gegenüber der Untersuchung vom 30.08.2016 lediglich marginal von 2,99 €/m<sup>2</sup> auf 3,00 €/m<sup>2</sup> angepasst.

<sup>1</sup> Indexwerte abrufbar unter  
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

## 2.5 Basiszinssatz Bauzwischenfinanzierung

Der Basiszinssatz der Bauzwischenfinanzierung (1-Monats-Euribor) wurde auf den veröffentlichten Wert für den 1-Monats-Euribor zum 07.11.2019 angepasst (-0,449% p.a.).

### 3 Ergebnisse der angepassten Vergleichsrechnung

Es ist nicht als überraschend zu bezeichnen, dass durch die weitere Erhöhung der Kosten für einen Stadthausneubau die Vorteilhaftigkeit der Neubauvariante gegenüber der Sanierungsvariante sich spürbar verändert hat.

Seitens der VBD kann der Stadt wiederholt eindringlich nur empfohlen werden, auf eine aktive und kritische Begleitung der weiteren Planung zu achten, da selbst im Vergleich zu der in der Stellungnahme als Worst-Case-Szenario geprüften Kostenprognose die entwurfsbedingten Baukosten nochmals gestiegen sind.

Dennoch kann aufgrund der angepassten Vergleichsrechnung weiterhin eine Vorteilhaftigkeit für die Neubauvariante festgestellt werden. Die einzelnen Kennwerte können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Die variantenspezifischen Berechnungen sind der Stellungnahme als Anlage beigefügt

Tabelle 1: Übersicht Barwert

Barwerte	Sanierung Stadthäuser	Stadthausneubau
<b>Bau- und Finanzierung</b>		
Investitions- und Finanzierungskosten	24.513.452 €	65.644.188 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €
kalk. Verwertungserlös nach 30 Jahren	-6.338.575 €	-33.079.289 €
Risikokosten Planung und Bau	2.094.068 €	2.643.039 €
<b>Summe Barwert</b>	<b>20.268.945 €</b>	<b>35.307.937 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)</b>		<b>-15.038.992 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)</b>		<b>-74,20%</b>
<b>Betrieb und Mietkosten</b>		
Instandhaltungskosten	7.203.416 €	23.991.389 €
Energie und Reinigung	10.971.734 €	12.276.746 €
Mietkosten	34.607.278 €	0 €
Risikokosten der Erhaltung	106.594 €	0 €
<b>Summe »Betrieb«</b>	<b>52.889.022 €</b>	<b>36.268.135 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)</b>		<b>16.620.887 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)</b>		<b>31,43%</b>
<b>Gesamtsumme Barwert</b>	<b>73.157.967 €</b>	<b>71.576.072 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (absolut)</b>		<b>1.581.894 €</b>
<b>Barwertvorteil gegenüber Sanierung (prozentual)</b>		<b>2,16%</b>

Tabelle 2: Übersicht Finanzrechnung

Finanzrechnung	Sanierung Stadthäuser	Stadthausneubau
Investitions- und Finanzierungskosten	23.852.031 €	63.872.978 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €
Verwertungserlös nach 30 Jahren	-6.005.297 €	-31.340.000 €
untersuchte Betriebskosten / Mietkosten	51.262.767 €	35.123.773 €
<b>Summe</b>	<b>69.109.501 €</b>	<b>67.756.751 €</b>
<b>nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)</b>		<b>1.352.751 €</b>
<b>nomineller Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)</b>		<b>1,96%</b>

Tabelle 3: Übersicht Ergebnisrechnung

Ergebnisrechnung	Sanierung Stadhäuser	Stadthausneubau
Abschreibungen und Zinsen	16.324.043 €	27.015.174 €
zusätzliche projektbegleitende Kosten	0 €	100.000 €
Sonderabschreibung Verkauf Rathausgrundstück	0 €	1.936.826 €
untersuchte Betriebskosten / Mietkosten	51.262.767 €	35.123.773 €
<b>Summe</b>	<b>67.586.810 €</b>	<b>64.175.773 €</b>
<b>Vorteil gegenüber Sanierung (absolut)</b>		<b>4.933.729 €</b>
<b>Vorteil gegenüber Sanierung (prozentual)</b>		<b>5,05%</b>