

Projekt IGP:

Teil 2: "Wirtschaftlichkeitsuntersuchung"

Weitergehende Untersuchungen inkl.
Gegenüberstellung möglicher
Realisierungsvarianten

Stadt Bergisch Gladbach

Vertraulich

06.03.2025 (Fortschreibung: 07.04.2025)

Auszüge für die Vorstellung i.R.d. Sitzung des ASG am 06.05.2025

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow triangle is positioned above the 'Y', pointing downwards towards the letters.

Building a better
working world

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung

2 Realisierungsvarianten

3 Vergabestrategie

4 Kosten

5 Termine

6 Nachhaltigkeit

7 Gegenüberstellung und Fazit

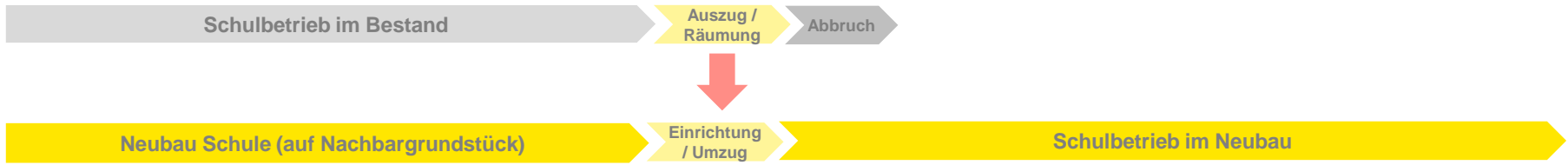
8 Anhang

2

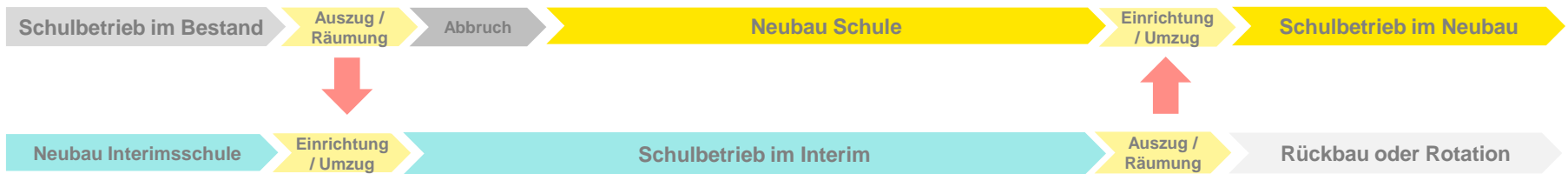
Realisierungsvarianten

Realisierungsvarianten Übersicht

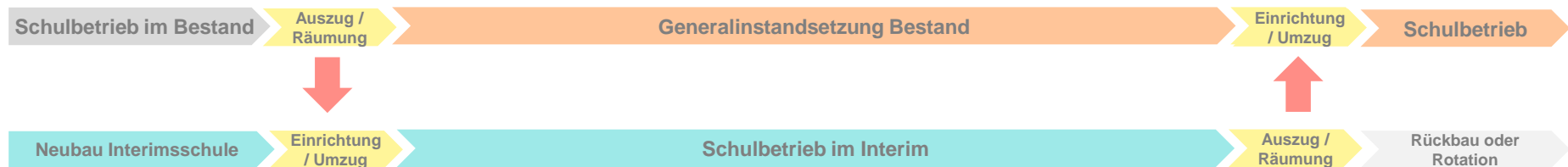
Variante 1: Neubau ohne Interim (Neubau auf Nachbargrundstück)



Variante 2: Neubau mit Interim



Variante 3: Generalinstandsetzung und Erweiterungsbau mit Interim



Hinweis: Die einzelnen Abläufe stellen noch keine terminliche Bewertung dar, sondern sind symbolisch zu verstehen.

Realisierungsvarianten

Zwischenfazit

Zwischenfazit:

Die drei Realisierungsvarianten unterscheiden sich nicht nur in Hinblick auf die Umsetzung eines Neubaus oder einer Sanierung, sondern ob für die jeweilige Umsetzung ein Interimsbau notwendig wird oder nicht.

Die Varianten 2 und 3 sind ausschließlich umsetzbar, wenn eine Interimsschule für die temporäre Auslagerung des Schulbetriebes errichtet wird. Dies begründet sich darin, dass der Neubau der Variante 2 am gleichen Standort wie der Bestand errichtet wird und die Generalinstandsetzung der Variante 3 eine komplette Entkernung umfasst und somit nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden kann.

Die Entscheidungsfindung bedarf somit ausdrücklich einer ganzheitlichen Betrachtung der Realisierungsvarianten inklusive Interimsauslagerung.



Hinweise:

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt keine Betrachtung des Bestandsgrundstückes, bspw. einer etwaigen Veräußerung oder möglichen Folgenutzung im Falle der Variante 1 (Neubau auf Nachbargrundstück).




















Des Weiteren erfolgt durch EY RE keine Betrachtung des Betriebserhalts des Bestandsgebäudes. Dies wird durch die Stadt Bergisch Gladbach vorgenommen und separat durch diese bewertet. Die notwendigen Maßnahmen sind insbesondere monetär und terminlich bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

7

Gegenüberstellung und Fazit

Gesamtübersicht der drei Realisierungsvarianten Matrix

Die Ergebnisse der Untersuchungen im Rahmen der Stufe 1 und 2 führen zu dem folgendem Gesamtergebnis. Es wurde keine Gewichtung der Parameter vorgenommen. Die Darstellung basiert auf der jeweiligen Rangfolge der Varianten (siehe Legende auf Seite 4).

		Variante 1: Neubau <u>ohne Interim</u> (auf Nachbargrundstück)	Variante 2: Neubau <u>mit Interim</u>	Variante 3: Generalinstandsetzung (GI) <u>mit Interim</u>
Stufe 1	Ergebnisse Machbarkeitsuntersuchung: - Raumprogramm - Pädagogischs Konzept / Clusterschule - Barrierefreiheit / Inklusive Schule - Anforderungen Schule (Hochbau) - Anforderungen Schule (TGA)	 Es werden grundsätzlich keine Einschränkungen angenommen.	 Beim Neubau werden keine Einschränkungen angenommen. Beim Interimsbau ist mit wesentlichen Einschränkungen zu rechnen.	  Die Vorgaben sind bei der GI nicht vollständig zu erfüllen. Beim Interimsbau ist mit wesentlichen Einschränkungen zu rechnen.
	Kosten	 159.900.000 € brutto (Stand: Heute / Q3 2024)	 224.000.000 € brutto (Stand: Heute / Q3 2024)	 272.100.000 € brutto (Stand: Heute / Q3 2024)
Stufe 2	Termine	 Projektlaufzeit: ca. 9-10 Jahre (vorbehaltlich B-Plananpassung / Bauleitplanverfahren)	 Projektlaufzeit: ca. 11,5-12 Jahre (vorbehaltlich B-Plananpassung / Bauleitplanverfahren)	 Projektlaufzeit: ca. 11,5-12 Jahre (+Bestandsrisiko) (vorbehaltlich B-Plananpassung / Bauleitplanverfahren)
	Nachhaltigkeit - Sozial - Ökonomisch - Ökologisch	 	  Die Nachhaltigkeit wird maßgeblich durch den notwendigen Interimsbau beeinträchtigt.	  Die Nachhaltigkeit wird maßgeblich durch den notwendigen Interimsbau beeinträchtigt.
	Gesamt	 Rangfolge: 1	 Rangfolge: 2	 Rangfolge: 3

Zusammenfassung und Fazit

Zusammenfassung:

▶ Variante 1: Neubau ohne Interim (Neubau auf Nachbargrundstück)

- ▶ Stufe 1: Bei einem Neubau sind nach jetzigem Kenntnisstand sämtliche Vorgaben ohne Einschränkungen zu erfüllen.
- ▶ Stufe 2: Die Variante 1 weist im Vergleich die geringsten Herstellkosten, kürzeste Projektlaufzeit und das höchste Ergebnis in Bezug auf die Nachhaltigkeit auf. Dies ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass kein zusätzlicher Interimbau notwendig ist. Die Variante steht maßgeblich unter dem Vorbehalt des Bauleitplanverfahrens.

▶ Variante 2: Neubau mit Interim

- ▶ Stufe 1: Bei einem Neubau sind nach jetzigem Kenntnisstand sämtliche Vorgaben ohne Einschränkungen zu erfüllen.
- ▶ Stufe 2: Die Variante 2 erfordert im Vergleich zur Variante 1 einen zusätzlichen Interimbau zur Auslagerung des Schulbetriebes, da der künftige Neubau auf dem jetzigen Bestandsgrundstück errichtet werden soll. Dies wirkt sich negativ auf die Kosten, Termine und Nachhaltigkeit aus und schränkt den Schulbetrieb für die Interimslaufzeit erheblich ein.

▶ Variante 3: Generalinstandsetzung und Erweiterungsbau mit Interim

- ▶ Stufe 1: Bei einer Kernsanierung sind viele der vorliegenden Anforderungen nicht, nur eingeschränkt oder nur mit wesentlich erhöhtem (monetärem) Aufwand umsetzbar. Dem folgend erscheint eine Sanierung nach aktuellen Erkenntnissen nicht sinnvoll bzw. umsetzbar ohne Kompromisse einzugehen und die Anforderungen den Gegebenheiten anzupassen.
- ▶ Stufe 2: Die Variante 3 weist die höchsten Herstellkosten und voraussichtlich längste Projektlaufzeit (Bestandsrisiko) auf. Dies ist insbesondere der Komplexität einer derartigen Generalinstandsetzung in der Planung und Ausführung und den vorliegenden Rahmenbedingungen und Eigenschaften des Bestandsbaus geschuldet. Ebenso ist von deutlich umfangreicheren (Bestands-)Risiken im Vergleich zu einem Neubau auszugehen. Auch die Nachhaltigkeit wird geringer bewertet als bei der Variante 1. Es wird ein separater Interimbau zur Auslagerung des Schulbetriebes benötigt, da die Variante nicht im laufenden Betrieb umgesetzt werden kann.

Fazit:

- ▶ Die Entscheidungsfindung bedarf eindeutig einer ganzheitlichen Betrachtung der Realisierungsvarianten inklusive Interimsauslagerung.
- ▶ **Der Gesamtbewertung und den vorliegenden Ergebnissen aus den Stufen 1 und 2 folgend, erscheint die Variante 1: Neubau ohne Interim (Neubau auf Nachbargrundstück) als sinnvollste Lösung für die zukünftige IGP.**

Handlungsempfehlung weitere Vorgehensweise:

- ▶ Siehe Folgeseite

Zusammenfassung und Fazit

Handlungsempfehlung weitere Vorgehensweise:

- ▶ Entscheidungsfindung zur Weiterverfolgung einer (oder mehrerer) Varianten und Veranlassung der jeweiligen weiteren Maßnahmen und Vorabuntersuchungen, insbesondere:
 - ▶ Klärung Bauleitplanverfahren / Bebauungsplananpassung
 - ▶ Einbindung notwendiger Gutachter, bspw. Bodengutachter
 - ▶ Durchführung einer abschließenden Nutzerbedarfsermittlung unter Einbindung aller NutzervertreterInnen

- ▶ Bei Konkretisierung der Terminalschiene: Erarbeitung eines Maßnahmenkataloges zum Betriebserhalt des Bestandsgebäudes unter Einbindung insbesondere von:
 - ▶ Brandschutzsachverständigem
 - ▶ Statiker / Gutachter
 - ▶ Prüfsachverständigen
 - ▶ Bautechnischer und haustechnischer (TGA) Beratung
 - ▶ sowie unter Beteiligung des Bauordnungsamtes und der Nutzervertretung(Bei akutem Handlungsbedarf bspw. sicherheitsrelevanten / brandschutztechnischen Maßnahmen sind diese unverzüglich umzusetzen.)

- ▶ Weitere Ausarbeitung und Umsetzung der Vergabestrategie, insbesondere Einbindung der vergaberechtlichen Beratung zur Bewertung und juristischen Begründung

- ▶ Aufstellen des Projekt-Set ups, insbesondere der Aufbauorganisation auf Bauherren- und Nutzerseite nebst Schnittstellendefinition und Zuständigkeiten

- ▶ Ermittlung des Ressourcenbedarfs auf Bauherrenseite über den gesamten Projektverlauf und Aufstellung eines adäquaten Projektteams

- ▶ Strategische und konzeptionelle Vorbereitung der Ausschreibungen, insbesondere PS-Ausschreibung und Planerausschreibung sowie Definition von Art und Umfang der Verfahren (Wettbewerb / Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen o.ä. benötigen ausreichend Vorlauf)

- ▶ Frühzeitige Vorbereitung und Implementierung eines Risikomanagementsystems

EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen — für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß dem Datenschutzgesetz haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

Dieser Bericht wurde ausschließlich für unseren Mandanten im Rahmen der mit unserem Mandanten geschlossenen Mandatsvereinbarung erstellt. Er ist nicht dazu bestimmt, Dritten als Entscheidungsgrundlage zu dienen. Dritten gegenüber übernehmen wir keinerlei Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten (keine Dritthaftung).

Der Bericht ist vertraulich und darf ohne vorherige Zustimmung von EY nicht weitergereicht werden.

© 2025 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

ey.com/de