

Workshop „Zukunft Rathaus“



Wohnen



21.02.2019

Inhaltsübersicht

- Prüfauftrag an die Verwaltung
- Einleitung & Erläuterungen zur Prüfvorgehensweise
- abschließendes „Rathaus-Konzept“ (Ahrstr. 50, 55-57)
- Beteiligung der Mitarbeiterschaft
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2 Szenarien)
- Fragerunde (keine Diskussionsrunde)
- Weitere Vorgehensweise

Prüfauftrag an die Verwaltung -Ratsbeschluss vom 27.09.2018-

RD-Nr. 181/2018:

Interkommunales Entwicklungskonzept Blankenheim-Nettersheim: Ahrstraße 50

Beschluss:

Die Verwaltung wird wie folgt beauftragt:

1. Erstellung einer konkretisierenden Machbarkeitsstudie für die Unterbringung der Verwaltung in der Ahrstraße 50 sowie im Eifelmuseum auf der Basis des Vorkonzeptes aus November 2016.
2. Zur externen Unterstützung der vorstehenden Planungen werden Angebote eingeholt und in der Sitzung des Rates am 27.09.2018 soll ein entsprechender Auftrag erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 10 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

Einleitung & Erläuterungen zur Prüfvorgehensweise

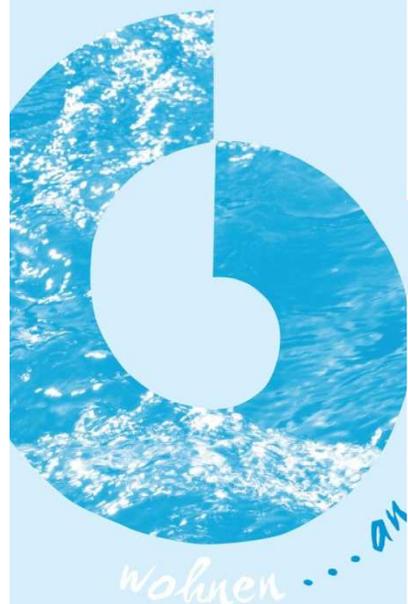
- Analyse „Raumprogramm Rathaus“
Bestandsermittlung & Bedarfsermittlung
- Überarbeitung Konzept aus 2016
- überarbeiteter Konzeptentwurf mehrfach
verwaltungsintern abgestimmt (u.a. auch in FB's)
- Einarbeitung von Anregungen
- Prüfung von K.O.-Kriterien (Baurecht, Denkmalschutz...)

Analyse „Raumprogramm Rathaus“ Bestandsermittlung (Ist-Zustand)

Stand September 2018

Gesamt-NF	Bürofläche Verwaltung	Nebenträume	Sitzungssäle	Verkehrsflächen
(100 %)	(31 %)	(29 %)	(11 %)	(29 %)
1.437,1 m ²	447,7 m ²	419,5 m ²	161,3 m ²	408,6 m ²

	Anzahl Büros	max. Anzahl Arbeitsplätze
FB I	17	29
FB II	2	3
FB III	7	13
Summe	26	45



le:

Analyse „Raumprogramm Rathaus“ Bedarfsermittlung (Soll-Zustand)

Stand September 2018



	Anzahl Mitarbeiter/Azubi bzw. benötigter Arbeitsplätze
FB I inkl. Bürgerbüro Ahrstr. 55-57	31
FB II	4
FB III	15

Gesamtzahl Arbeitsplätze
= 50
(inkl. 4 Azubi-Plätze)

+ Nebenräume (vgl. E-Mail vom 21.12.2018)

Ist-Zustand

45



Soll-Zustand (Bedarf)

50

6



Ausbildung bei der Gemeinde Blankenheim Beschluss RD-Nr. 62/2018

GEMEINDE BLANKENHEIM

Blankenheim, 18.07.2018

Der Bürgermeister

BESCHLUSS

der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
vom Montag, den 09.07.2018 um 18:00 Uhr

Zu Punkt 4 der Tagesordnung: RD-Nr. **62/2018**

Ausbildung bei der Gemeinde Blankenheim

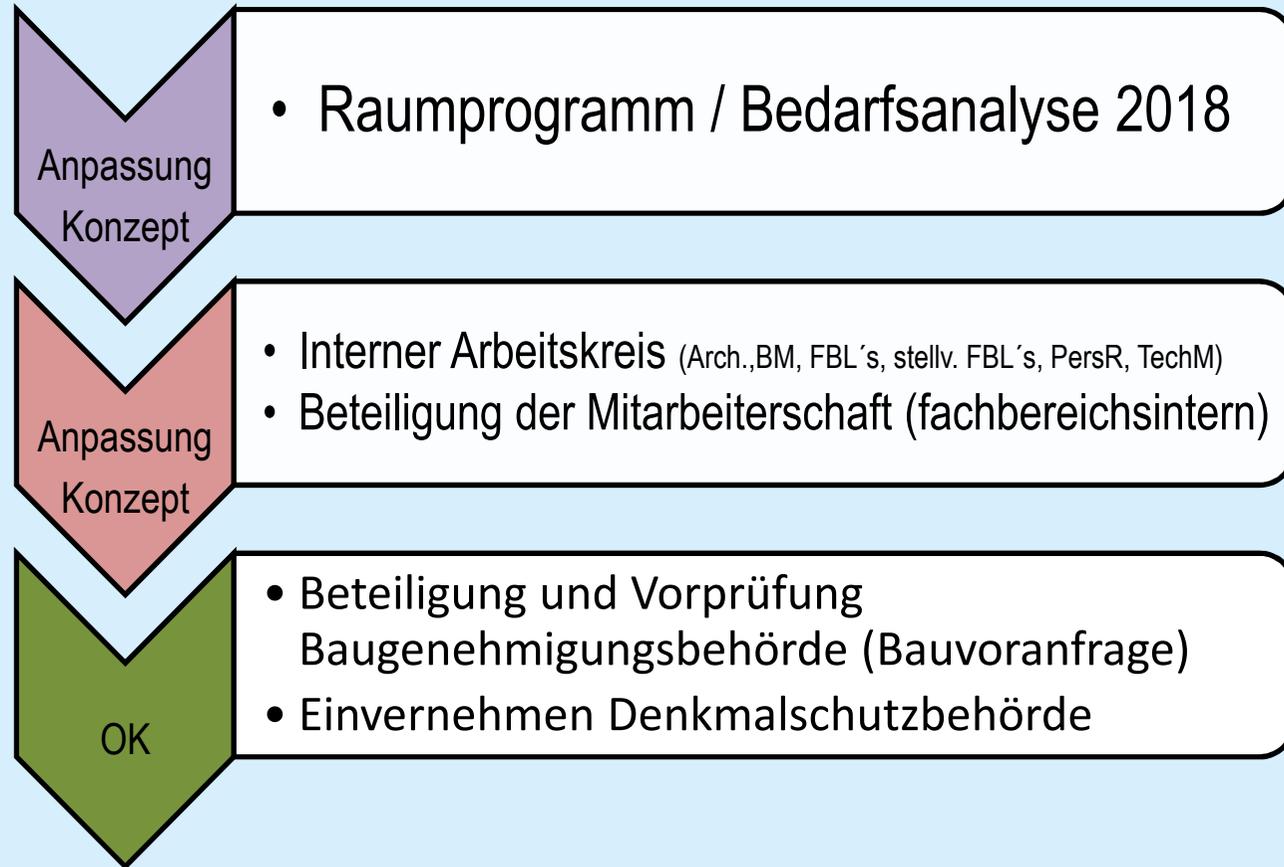
Die Vorgehensweise findet im Gremium Zustimmung.

Beschluss:

Die im Sachverhalt dargestellte Vorgehensweise wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Überarbeitung Konzept aus 2016



abschließendes „Rathaus-Konzept“

„Rathaus-Konzept“

Instandsetzung, Umbau und Erweiterung der Häuser
Ahrstr. 50 u. 55-57

Ahrstraße 50 „Konsum“

- Rückbau der nachträglichen Anbauten (kein Denkmalschutz)
- Instandsetzung, Sanierung und Umbau des historischen Hauptgebäudes zur Rathausnutzung
- Erweiterung des Hauptgebäudes durch links- u. rechtsseitigen Neubauten (Verwaltungstrakt)
- Außenanlagen (Innenhof)

Ahrstraße 55-57 „Eifelmuseum“

- Umnutzung von Teilbereichen des Eifelmuseums (vertragskonform und nutzungsverträglich)
- Umbau des Museumscafés

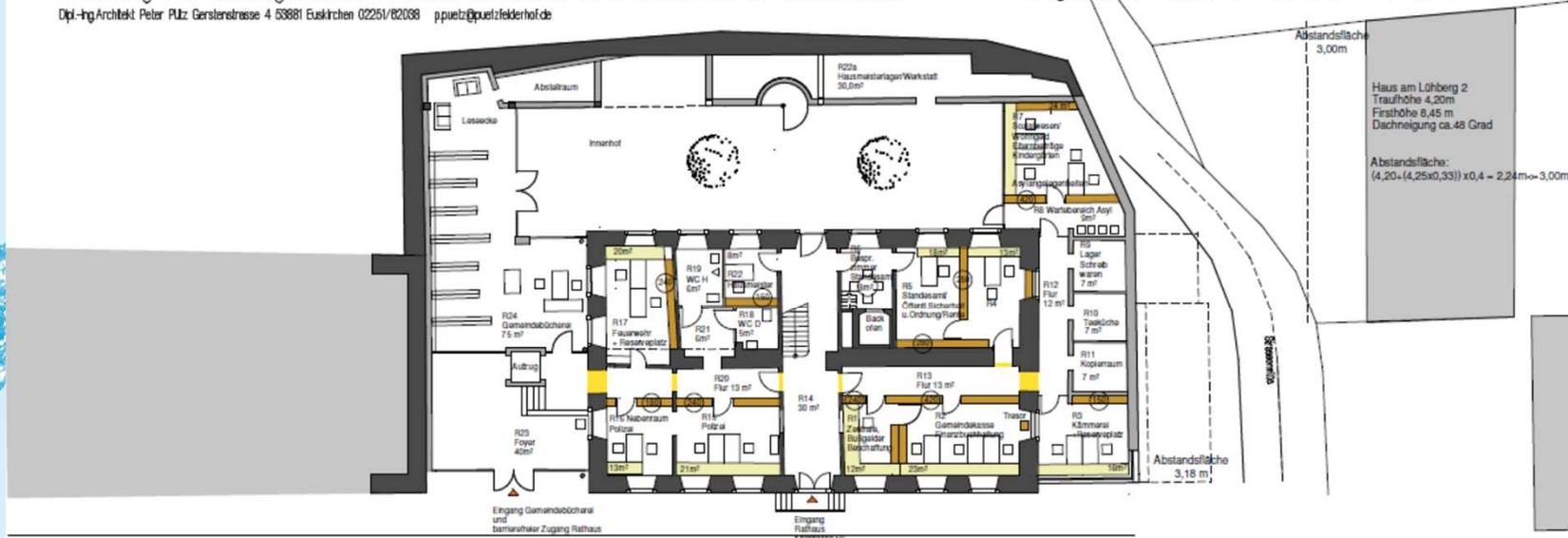
„Rathaus-Konzept“-Erdgeschoss

Umnutzung des denkmalgeschütztes Hauses Ahrstrasse 50 in Blankenheim zu einem Rathaus

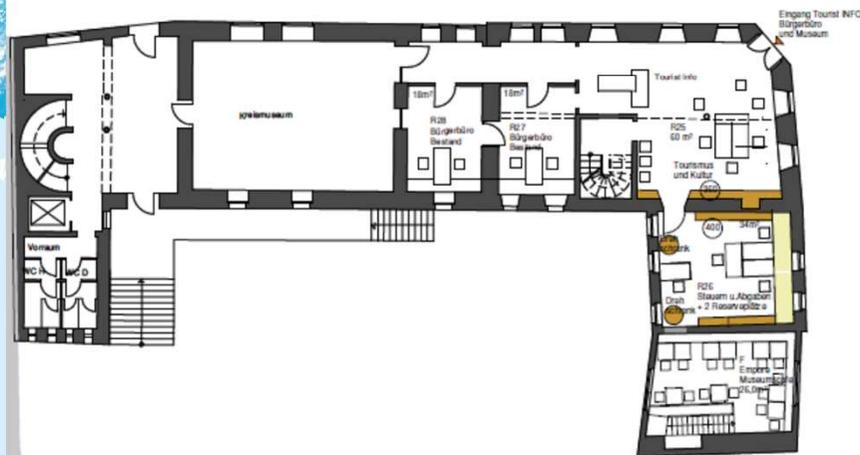
Dipl.-Ing. Architekt Peter Plitz Gerstenstrasse 4 53881 Euskirchen 02251/62038 p.plitz@plitzfelderhof.de

Erdgeschoss Vorentwurf 24.1.2019

M:1200

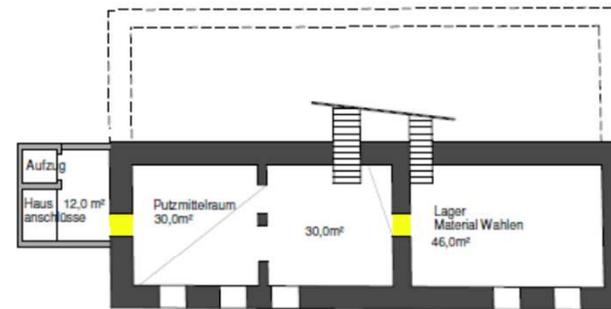


Ahrstrasse

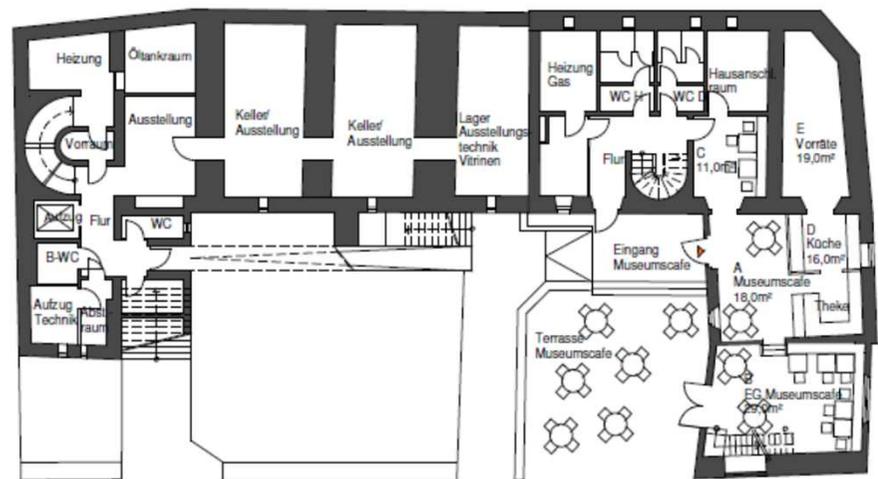


„Rathaus-Konzept“ - Untergeschoss

Umnutzung des denkmalgeschütztes Hauses Ahrstrasse 50 in Blankenheim zu einem Rathaus Untergeschoss Vorentwurf 24.12.2019 M.1:200
 Dipl.-Ing.Architekt Peter Plutz Gerstenstrasse 4 53881 Euskirchen 02251/62038 p.plutz@plutzfelderhof.de



Gewölbekeller Ahrstrasse 50

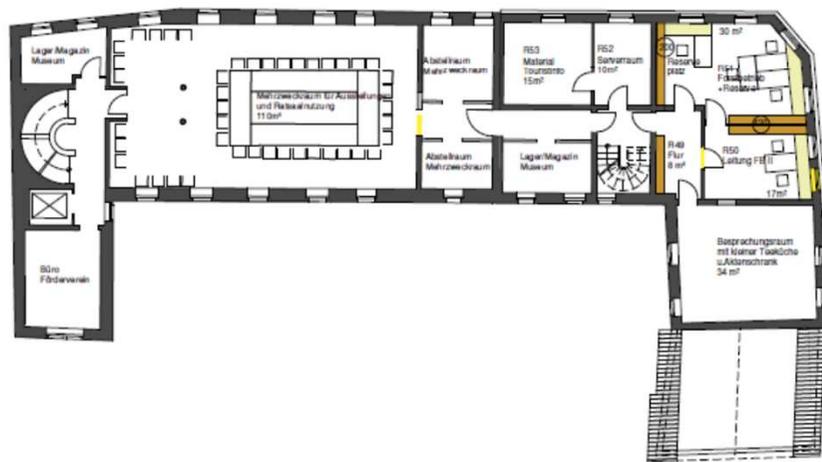
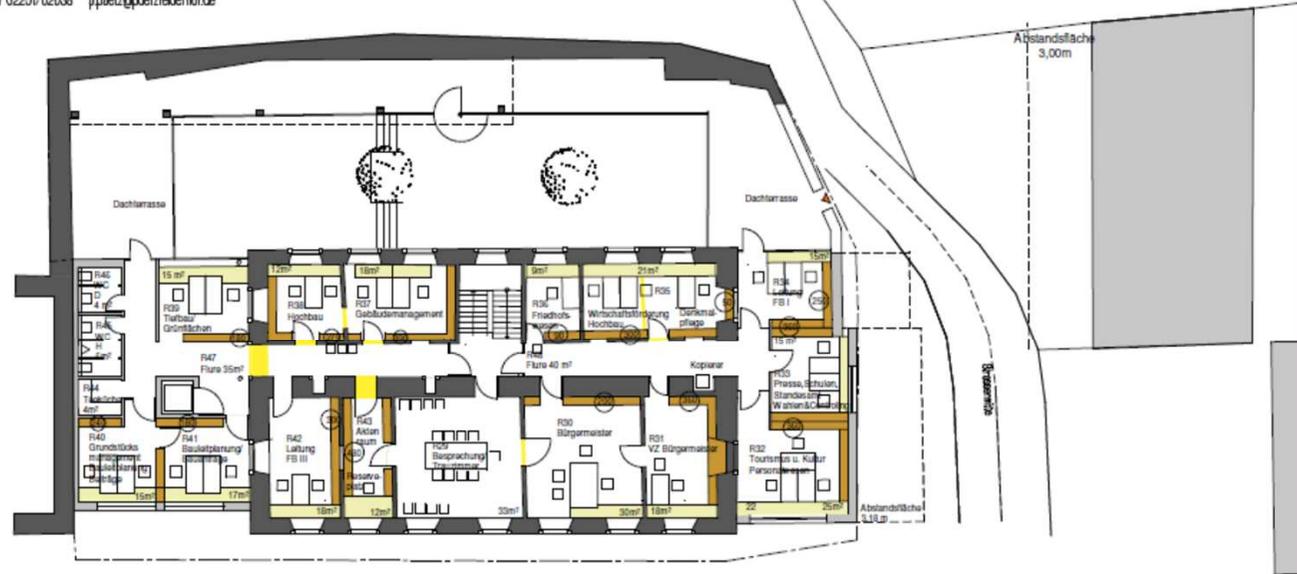


Untergeschoss Museum

„Rathaus-Konzept“ - Obergeschoss

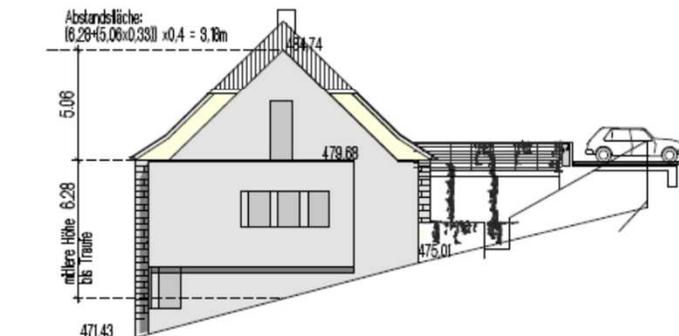
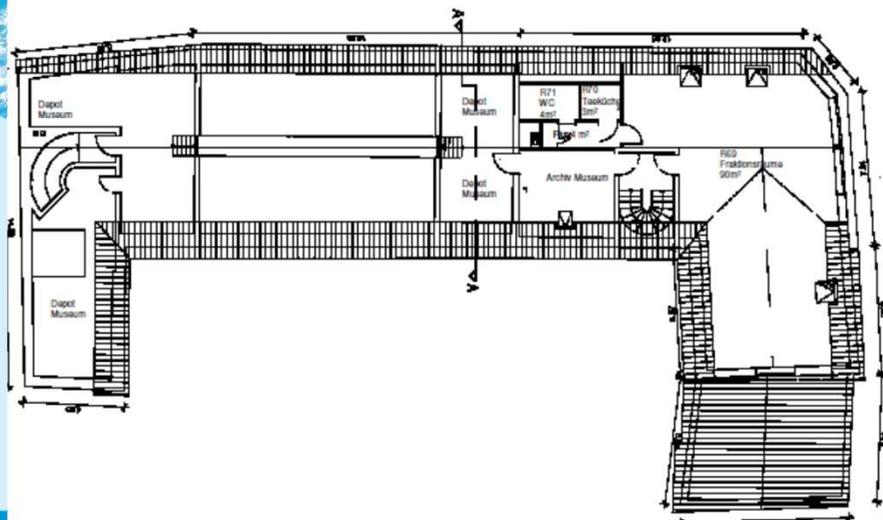
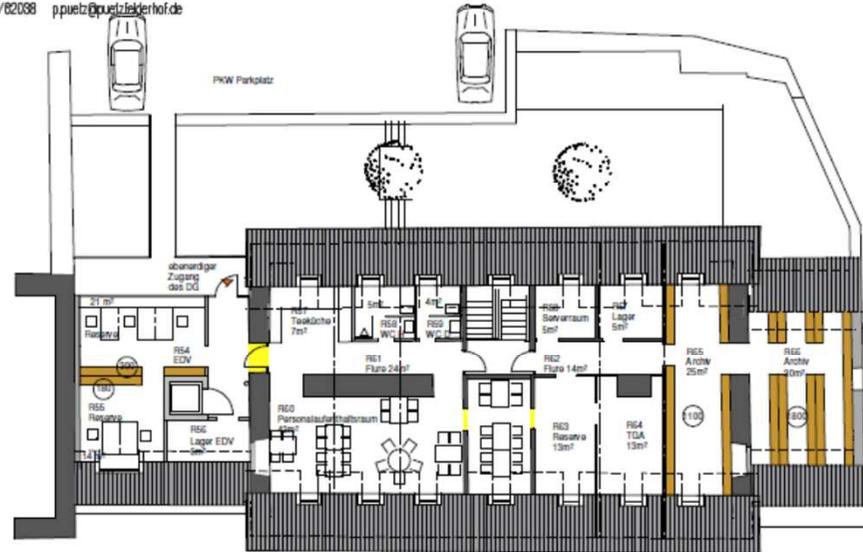
Umnutzung des denkmalgeschütztes Hauses Ahrstrasse 50 in Blankenheim zu einem Rathaus
 Dipl.-Ing. Architekt Peter Plütz Gerstenstrasse 4 53881 Euskirchen 02251/82088 ppluetz@pluetzfelderhof.de

Obergeschoss Vorentwurf 24.1.2019 M:1:200



„Rathaus-Konzept“ - Dachgeschoss

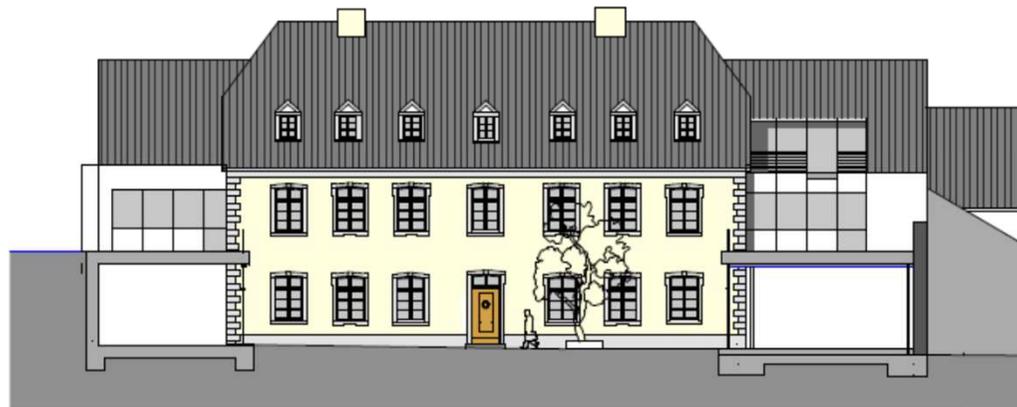
Umnutzung des denkmalgeschütztes Hauses Ahrstrasse 50 in Blankenheim zu einem Rathaus Dachgeschoss Vorentwurf 24.1.2019 M.1:200
 Dipl.-Ing. Architekt Peter Plüß Gerstenstrasse 4 53881 Euskirchen 02251/620388 p.pluess@pluess-architektur.de



„Rathaus-Konzept“ - Ansicht/Schnitt



Ansicht Ahrstrasse



Hofansicht



Schnitt Anbau 14

Ergebnis Prüfauftrag

- ✓ Ja, der zukunftsorientierte Raumbedarf der Gemeindeverwaltung kann, unter der Hinzunahme von Teilflächen des Eifelmuseums im Gebäude Ahrstraße 50 inkl. der neuen Anbauten, gedeckt werden!
- ✓ Neben vorhandener Reservekapazitäten für die Verwaltung besteht das Potenzial zusätzliche Nutzer wie z.B. die Gemeindebücherei aufzunehmen!

Beteiligung der Mitarbeiterschaft

Potenzielle Ahrstraße 50

Belebung der
Ahrstraße

effizientere
Nutzung des
Eifelmuseums

Umbau unabhängig
vom laufenden
Verwaltungsbetrieb

testierte 70%-
Förderung i.R.d.
IEK
Städtebauförderung

Einbezug KuBiZ für
Sitzungen,
Fraktionsräume etc.
→ Förderaspekt
Drittnutzungen

Reduzierung des
gemeindlichen
Gebäudebestands

günstige
Erschließungs-
situation
(Barrierefreiheit)

Reserven
vorhanden

Beteiligung der Mitarbeiterschaft

Spannungen/Kritik Alustraße 50

inhomogene
Raumgrößen im
hist. Hauptgebäude
→ weniger
„demokratisch“

hohe
Gebäudeunterhaltung
aufgrund eines
Baudenkmals

geringe
Flexibilität bei
zukünftigen
baulichen
Anpassungen

intensive
Nutzung des
Baudenkmals

Befürchtung zahlreicher
Kompromisse im Vergleich
zum Rathausplatz 16
u.a. Belichtungssituation,
Verschlechterung interner
Funktionsabläufe

Beteiligung der Mitarbeiterschaft

Vorteile / Potenziale Rathausplatz 16

Raumoptimierungs-
-potenzial für zus.
erf. Arbeitsplätze
vorhanden

solides Büro-
/Verwaltungsgebäude
mit klaren räumlichen
Aufteilungen
„demokratisch“

großzügige
Verkehrsflächen
/ Flurbereiche

exponierte Lage

keine
denkmalschutzrechtlichen
Zwänge
bei notwendiger
Sanierung

Beteiligung der Mitarbeiterschaft

Nachteile Rathausplatz 16

Interimslösung während
Sanierungsmaßnahme
erforderlich

(derzeit) kein Zugang
zu bzw. Aussicht auf
Fördermitteln

höhere
Gesamtaufwendungen/
Investitionen
(Sanierung Rathaus + hist.
Hauptgebäude Ahrstraße 50)

keine bzw. geringere
Gebäude-
Reduzierungsmöglichkeiten
→ dauerhaft höhere
Folgekosten

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Variantendarstellung -Variante 1-

- Instandsetzung, Umbau und Erweiterung der Häuser Ahrstraße 50 und 55-57 als Rathaus
- Komplettrückbau Gebäude Rathausplatz 16
- Neugestaltung Rathausplatz als Freianlage

Die Förderfähigkeit der o.g. Maßnahmen ist im Rahmen des IEK-Gesamtantrags testiert.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Variantendarstellung -Variante 2-

- gesamtheitliche Sanierung des Gebäudes Rathausplatz 16 inkl. Interimslösung
- Instandsetzung und Umbau des Hauses Ahrstraße 50 ohne Anbauten zur multifunktionalen Nutzung

Eine testierte Förderfähigkeit der o.g. Maßnahmen liegt nicht vor.
hypothetische Annahme: 70%-Förderung Gebäude Ahrstraße 50

Variante 1

Investitionskosten Ahrstraße 50 u. 55-57

1

Instandsetzung, Umbau und Erweiterung des Hauses Ahrstraße 50 in Blankenheim
Nutzung: Rathaus der Gemeinde Blankenheim

A) Kostenschätzung Ahrstraße 50 mit Anbauten

Rückbau der nachträglichen Anbauten, nach BRI	99.591,25
Umbauter Raum m ³	2.489,78
Geschätzte Rückbaukosten €/m ³ BRI ca.	40,00
Sanierungskosten Ahrstraße 50 nach BRI, KG 300+400	1.905.669,60
Umbauter Raum m ³	3.970,15
Geschätzte Sanierungskosten €/m ³ BRI ca.	480,00
Sanierungskosten Ahrstraße 50 nach NFL, KG 300+400	2.000.390,00
Nutzfläche, m ²	697,00
Geschätzte Sanierungskosten €/m ² NFI	2.870,00
Mittelwert Sanierungskosten Ahrstraße 50 aus BRI und NFI	1.953.029,80

Neubaukosten für Verwaltungstrakt nach BRI KG 300+400	1.279.314,15
Umbauter Raum m ³	2.874,86
Geschätzte Baukosten €/m ³ BRI ca.	445,00
Neubaukosten für Verwaltungstrakt nach NFI KG 300+400	1.161.300,00
Nutzfläche, m ²	474,00
Geschätzte Baukosten €/m ² NFI	2.450,00
Neubaukosten für Verwaltungstrakt nach BGF KG 300+400	1.164.848,50
Bruttogrundfläche, m ²	685,21
Geschätzte Baukosten €/m ² BGF	1.700,00
Mittelwert Neubau Verwaltungstrakt aus BRI, NFI und BGF	1.201.820,00

Außenanlagen	26.350,00
Fläche Innenhof Ahrstraße 50	170,00
Geschätzte Herstellungskosten Außenanlage / m ² AF	155,00

Zwischensumme 2.BA, Instandsetzung, Umbau, Erweiterung	3.280.791,05
---	---------------------

(Summe aus Rückbaukosten, Mittelwert Sanierungskosten, Mittelwert Neubaukosten, Außenanlagen)

Umnutzung und Umbau von Teilflächen des Ahrstraße 55-57 in Blankenheim
 Nutzung: Rathaus und Museumscafe

2

Kostenschätzung Ahrstraße 55 - 57

B)	Umnutzung von Teilbereichen des Eifelmuseums als Rathaus, Umbaukosten nach NFL, KG 300+400	210.200,00
	<i>307m² Gesamtfläche Rathausnutzung in Ahrstraße 55</i>	
	Umbaukosten Rathaus, Flächen mit geringem Aufwand	142.200,00
	Nutzflächen Ahrstraße EG, OG, DG mit geringem Aufwand (m ²)	237,00
	Geschätzte Umbaukosten für Flächen mit geringem Aufwand (€/m ² NFI)	600,00
	Umbaukosten Rathaus, Flächen mit erhöhtem Aufwand	68.000,00
	Nutzflächen Ahrstraße 55 EG, OG, DG mit erhöhtem Aufwand (m ²)	34,00
	Geschätzte Umbaukosten für Flächen mit erhöhtem Aufwand (€/m ² NFI)	2.000,00
	Umbaukosten vorhandene Rathausnutzung	0,00
	Bürgerbüro ohne Umbaukosten vorhanden (m ²)	36,00
	Geschätzte Umbaukosten für im Bestand vorhandene Flächen€/m ² NFI)	0,00

C)	Umbau des Museumscafés	126.000,00
	Umbaukosten nach NFL, KG 300+400	
	<i>119m² Gesamtfläche Cafenutzung in Ahrstraße 55</i>	
	Umbaukosten Cafe, Flächen mit geringem Aufwand	16.000,00
	Nutzflächen Ahrstraße 55 KG mit geringem Aufwand (m ²)	64,00
	Geschätzte Umbaukosten für KG mit geringem Aufwand (€/m ² NFI)	250,00
	Umbaukosten Cafe, Flächen mit erhöhtem Aufwand	110.000,00
	Nutzflächen Ahrstraße 55 KG mit erhöhtem Aufwand (m ²)	55,00
	Geschätzte Umbaukosten für KG mit erhöhtem Aufwand (€/m ² NFI)	2.000,00
B)+C)	Gesamtsumme Umbau Ahrstraße 55	336.200,00
	<i>426m² Gesamtfläche in Ahrstraße 55</i>	
	Umbaukosten Cafe Ahrstraße	126.000,00
	Umbaukosten Rathaus in Ahrstraße	210.200,00

Instandsetzung, Umbau und Erweiterung der Häuser Ahrstraße 50, 55-57

3

Nutzung: Rathaus und Museumscafe

Zusammenstellung

A)	Instandsetzung, Umbau und Erweiterung des Hauses Ahrstraße 50 in Blankenheim als Rathaus der Gemeinde Blankenheim	3.280.791,05
B)	Umnutzung von Teilbereichen des Eifelmuseums als Rathaus	210.200,00
A+B	<i>Zwischensumme Umbaumaßnahmen für Rathausnutzung</i>	<i>3.490.991,05</i>
C)	Umbau des Museumscafés	126.000,00
A+B+C	Gesamtkosten, aus A), B), C)	3.616.991,05
KG 700	Baunebenkosten (25%)	904.247,76
	Gesamtkosten einschl. Baunebenkosten, Stand III/2016	4.521.238,81
	<i>Veränderung Baupreisindex seit III/2016 (Stand IV/2018)</i>	<i>8,98% 405.781,18</i>
	Gesamtkosten, 1.-3 BA brutto (ohne Grundstückskosten)	4.927.020,00

Variante 1-Investitionen Rathausplatz 16

<u>Maßnahme</u>	<u>Umfang/Leistung</u>	<u>Kosten</u>	<u>Bemerkung</u>
Abbruchkosten Gebäude Rathausplatz 16	Komplett-Rückbau einschl. Entsorgungskosten	230.000,00 €	Grobermittlung der Abbruch- und Entsorgungskosten; Gesamt-Abbruchvolumen angen. 5.500 m ³ entspricht ca. 2.300 t (Annahme aus Konzept. Pütz: 50,00 €/m ³ brutto)
Neugestaltung Freianlagen "Rathausplatz"	Aufschüttung/Verfüllen des Abbruchraums und Modellierung der Grundstücksflächen	42.000,00 €	Bodeneinbau liefern u. einbringen einschl. lagenweise verdichten; Annahme: 1.400 m ³ x 30,00 €/m ³
	Flächengestaltung Außenanlage incl. baulicher Anlagen (Stützmauern, Rampe, Gabionen etc.)	288.000,00 €	Annahme: mittlerer EP Außenanlage Gesamtschule 180 €/m ² ; Flächenannahme 1.600 m ²
	Netto-Baukosten	560.000,00 €	
	19 % MwSt.	106.400,00 €	
	Brutto-Baukosten	666.400,00 €	
	+ 25% Baunebenkosten	166.600,00 €	Planungsleistungen, Abbruchkonzept u. sonstige Gutachten, fachgutachterliche Begleitung Abbruch
	Brutto-Gesamtkosten	833.000,00 €	

Variante 1

-Gesamtübersicht Investitionskosten-

<u>Variante 1 (Investitionen)</u>	Betrag brutto	Förderung	Eigenanteil	Bemerkung
Instandsetzung, Umbau und Erweiterung der Häuser Ahrstraße 50, 55-57 als Rathaus	4.927.020,00 €	3.448.914,00 €	1.478.106,00 €	gem. aktualisierte Kostenberechnung Architekt (16.01.2019) Förderfähigkeit testiert
Komplett-Rückbau Gebäude Rathausplatz 16	342.125,00 €	239.487,50 €	102.637,50 €	gem. Kostenschätzung Förderfähigkeit testiert
Neugestaltung "Rathausplatz" Außenanlage	490.875,00 €	343.612,50 €	147.262,50 €	gem. Kostenschätzung Förderfähigkeit testiert
	Brutto-Zwischensumme:	4.032.014,00 €	1.728.006,00 €	
	Brutto-Gesamtsumme:	5.760.020,00 €		

Variante 2

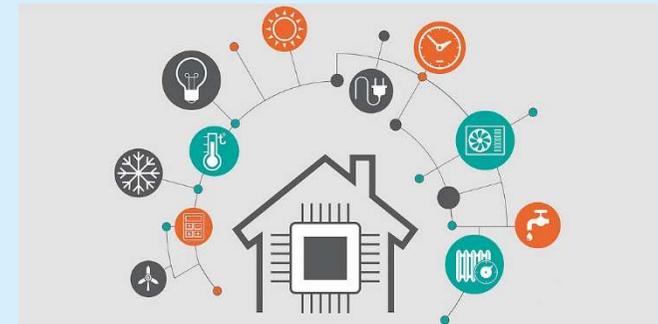
Investitionskosten Sanierung Rathausplatz

16



Barrierefreiheit

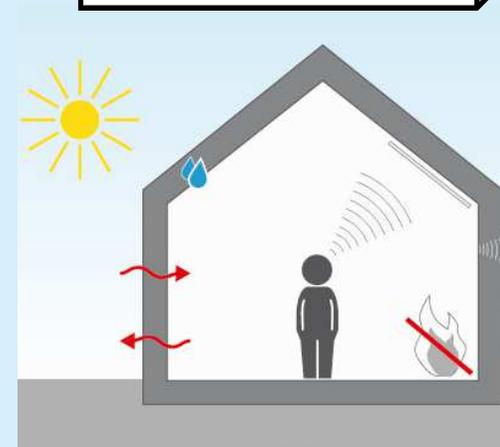
Technische
Gebäudeausrüstung



Energetik



Brandschutz



Brandschutz

<u>"Baustein"</u>	<u>erforderliche Sanierungsmaßnahmen</u>	<u>Netto-Kosten</u>	<u>Bemerkung</u>
Brandschutz	bauliche Abtrennung des Treppenraums in jedem Geschoss: je nach Erfordernis F90 bzw. F30 Wände (Kombination Glas und Massiv- oder Trockenbau)	145.000,00 €	Kostenannahme gem. Sanierungs- und Brandschutzkonzept Rathaus vom 07.08.2018 (untersucht vom Umweltbüro Köln)
	erforderliche Alu-Brandschutztüren mit Glas (F30-RS) (7.Stck.)	24.500,00 €	
	Gefahrenwarnmeldeanlage/ Brandmeldeanlage	30.000,00 €	
	Netto-Gesamtkosten Maßnahme Brandschutz:	199.500,00 €	

Energetik

Energetik	Fassade gem. Anforderungen ENEC 2009/2014: Austausch Fenster, Außentüren und Eingangstüren, WDVS-Dämmung der Fassade sowie Untersicht (Sitzungssäle), Lüftungsanlage mit 70% WRG, Erneuerung Verschattungsanlage	450.000,00 €	Kostenannahme gem. Sanierungskonzept Rathaus vom 07.08.2018 (untersucht vom Umweltbüro Köln)
	Erneuerung der Flachdachdämmung und Änderung des Dachaufbaus	135.000,00 €	
	Erneuerung des Estrichs im Kellergeschoss	73.000,00 €	
	Errichtung einer PV-Anlage (ca. 10 KWp)	90.000,00 €	
	Netto-Gesamtkosten Maßnahme Energetik:	748.000,00 €	

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit	Aufzug im Glasgerüst	150.000,00 €	Kostenannahme gem. Sanierungskonzept Rathaus vom 07.08.2018 (untersucht vom Umweltbüro Köln)
	barrierefreie Rampenanlage Haupteingang mit Handlauf	20.000,00 €	
	Erneuerung der Haupteingangstüre mit Türschließer nach DIN 18263-4	14.000,00 €	
	Neue Pförtner- Empfangstheke mit Rollstuhl-Unterfahrplatz	18.000,00 €	
	Taktile Bodenleitsysteme im Foyer Bereich	3.000,00 €	
	Behinderten WC im Erdgeschoss	27.000,00 €	
	(4 taktile Informationssäulen mit Gegensprechanlage)	(16.000,00 €)	wird von der Fachabteilung nicht zwingend als erforderlich angesehen und in den Kosten nicht berücksichtigt
Netto-Gesamtkosten Maßnahme Barrierefreiheit:	232.000,00 €		

Technische Gebäudeausrüstung

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	<p>Sanierung der Heizungs- und Sanitäreanlagen: Heizzentrale wurde 2014 erst erneuert und ist folglich nicht enthalten, Erneuerung der Heizflächen und Sanitärobjekte einschl. Rohrleitungen, Demontearbeiten Heizung und Sanitär, Abbrucharbeiten und Öffnen von Wände/Decken bauseits, keine Asbestsanierung, keine KMF-Sanierung bauseitiger Einbauten, keine Lüftungs- oder Klimaanlage</p>	420.000,00 €	Grobkosten gem. Erfahrungs- u. Kostenkennwerte IB Trimborn
	<p>Sanierung der Elektroinstallation / EDV: Erneuerung der Beleuchtungskörper, Erneuerung der Unterverteiler, Erneuerung der Zuleitungen (erforderlich bei vorhandenem Vierleitersystem), Erneuerung der Datennetze, keine Asbest-/KMF-Sanierung</p>	350.000,00 €	Grobkosten gem. Erfahrungs- u. Kostenkennwerte IB Trimborn
	Netto-Gesamtkosten Maßnahme TGA:	770.000,00 €	

Variante 2

Übersicht Sanierung Rathausplatz 16

<u>Baustein</u>	<u>Kosten</u>
Brandschutz	199.500,00 €
Energetik	748.000,00 €
Barrierefreiheit	232.000,00 €
Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	770.000,00 €
Netto-Gesamt-Baukosten	1.949.500,00 €
+ 19 % MwSt.	370.405,00 €
Brutto-Gesamt-Baukosten	2.319.905,00 €
+ 25 % Baunebenkosten	579.976,25 €
<u>Brutto-Gesamtkosten</u>	<u>2.899.881,25 €</u>

Variante 2

Interimslösung während der Rathaussanierung

Der Umfang von Ausweichlösungen für den laufenden Verwaltungsbetrieb während der Sanierungsmaßnahme muss im Rahmen eines Sanierungskonzeptes noch vertiefend untersucht werden und bedarf einer Feinabstimmung.

Fakt: Eine gesamtheitliche Sanierung kann nicht während des laufenden Betriebs stattfinden!

Annahme für Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

„Containerlösung“ defensiv gewählter Kostenansatz: 500.000 brutto



Variante 2

Investitionskosten Ahrstraße 50 ohne Anbauten

Instandsetzung und Umbau des Hauses Ahrstraße 50 ohne Anbauten
 Nutzung: multifunktionales Gebäude der Gemeinde Blankenheim

5

Kostenschätzung Ahrstraße 50 ohne Anbauten

Rückbau der nachträglichen Anbauten, nach BRI	99.600,00
Umbauter Raum m ³	2.490,00
Geschätzte Rückbaukosten €/m ³ BRI ca.	40,00
Sanierungskosten Ahrstraße 50 nach BRI, KG 300+400	1.905.600,00
Umbauter Raum m ³	3.970,00
Geschätzte Sanierungskosten €/m ³ BRI ca.	480,00
Sanierungskosten Ahrstraße 50 nach NFL, KG 300+400	2.009.000,00
Nutzfläche, m ²	700,00
Geschätzte Sanierungskosten €/m ² NFI	2.870,00
Mittelwert Sanierungskosten Ahrstraße 50 aus BRI und NFI	1.957.300,00

Außenanlagen	58.900,00
Fläche Innenhof Ahrstraße 50	380,00
Geschätzte Herstellungskosten Außenanlage / m² AF	155,00

Zwischensumme , Instandsetzung, Umbau	2.115.800,00
--	---------------------

(Summe aus Rückbaukosten, Mittelwert Sanierungskosten, Außenanlagen)

KG 700 Baunebenkosten (25%)	528.950,00
-----------------------------	------------

Gesamtkosten einschl. Baunebenkosten, Stand III/2016	2.644.750,00
---	---------------------

<i>Veränderung Baupreisindex seit III/2016 (Stand IV/2018)</i>	<i>8,98%</i>	<i>237.366,31</i>
--	--------------	-------------------

Gesamtkosten Baudenkmal Ahrstrasse 50 ohne Anbauten	2.882.116,31
--	---------------------

Variante 2

-Gesamtübersicht Investitionskosten-

<u>Variante 2 (Investitionen)</u>	Betrag brutto	Förderung	Eigenanteil	Bemerkung
Gesamtheitliche Rathaussanierung Rathausplatz 16	2.899.881,25 €	0 €	2.899.881,25 €	Gem. Sanierungskonzept Umweltbüro Köln u. Kostenschätzung IB Trimborn
Interimslösung / Provisorien während Sanierung Rathausplatz 16	500.000,00 €	0 €	500.000,00 €	Defensive Kostenannahme für „Containerlösung“
Instandsetzung und Umbau des Hauses Ahrstraße 50 ohne Anbauten Nutzung: multifunktionales Gebäude	2.882.116,31 €	2.017.481,42 €	864.634,89 €	gem. aktualisierte Kostenberechnung Architekt (16.01.2019)
	Brutto- Zwischensumme:	2.017.481,42 €	4.264.516,14 €	
	Brutto- Gesamtsumme:	6.281.997,56 €		

Gesamtübersicht Varianten -Investitionskosten-

<u>Variante</u>	<u>Brutto-Gesamtsumme</u>	<u>Förderung</u>	<u>Eigenanteil</u>	<u>Bemerkung</u>
Variante 1	5.760.020,00 €	4.032.014,00 €	1.728.006,00 €	Förderfähigkeit testiert
Variante 2	6.281.997,56 €	2.017.481,42 €	4.264.516,14 €	Förderfähigkeit multifunktionales Gebäude Ahrstraße 50 hypothetisch

Redaktionell:

**Gesamtheitliche
Rathaussanierung
+ Interimslösung**

3.399.881,25 €

0,00 €

3.399.881,25 €

keine Maßnahmen
am Gebäude
Ahrstraße 50

39



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Entwicklung der WU-NKF-Methodik



Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-
Westfalen



Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau: Methodenentwicklung, Erprobung, Leitfaden, Modell, Handbuch

2011: „Grundlagenbericht“

- Variantegegenüberstellung
- Projekte, theoretisches Modell
- Berechnungsbeispiele

2011 / 2012: Weiterentwicklung

- Regionalkonferenzen
- Erprobung Pilotprojekte / Praxistest

2013 / 2014: Praxisleitfaden

- Empfehlungen zum Aufbau von Vergleichsrechnungen (Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen)
- Veranstaltungen
- Erprobung Pilotprojekte

2014 / 2015: Rechenmodell

- Ergänzung zum Praxisleitfaden
- Excel-Berechnungsmodell für Variantenvergleich
- Handbuch
- Erprobung Pilotprojekte
- Infoveranstaltung/Seminare



Ministerium der Finanzen NRW



Ministerium der Finanzen NRW



Ministerium der Finanzen NRW

Erarbeitung der Methodik mit NRW.BANK, Beraterteam, Innenministerium und Bezirksregierungen

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen











Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Entscheidungskriterien

- Nutzwert
- Wirtschaftlichkeit
- ...

früher

- Allein nach Baukosten

seit NKF und ÖPP

- Zunehmende Berücksichtigung von Folgekosten: Lifecycle (Finanzierung, Instandhaltung, Betrieb)

seit 2014

- Nach langfristigem Ressourcenverbrauch: Aufwand und Vermögenseffekte

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Berechnung

Vergleich

- Lebenszyklus-Betrachtung, z.B. 25 Jahre
 - alle Kosten(-unterschiede)
 - alle Jahre
- „Eingangsdaten“ aus bisherigen Werten, begründete Annahmen und geeignete Prognosen
- Gewichtung mit Risikofaktoren nach Varianten: Unterschiede bei den Risiken für die Kommune, z.B.
 - Kalkulationssicherheit bei Neubau und Sanierung
 - Übertragung von Kostenrisiken auf ÖPP-Partner
- Kostenfortschreibungen mit geeigneten Indizes
- Barwertberechnung zur Berücksichtigung zeitlicher Unterschiede

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

■ Berechnung

Datenbedarf

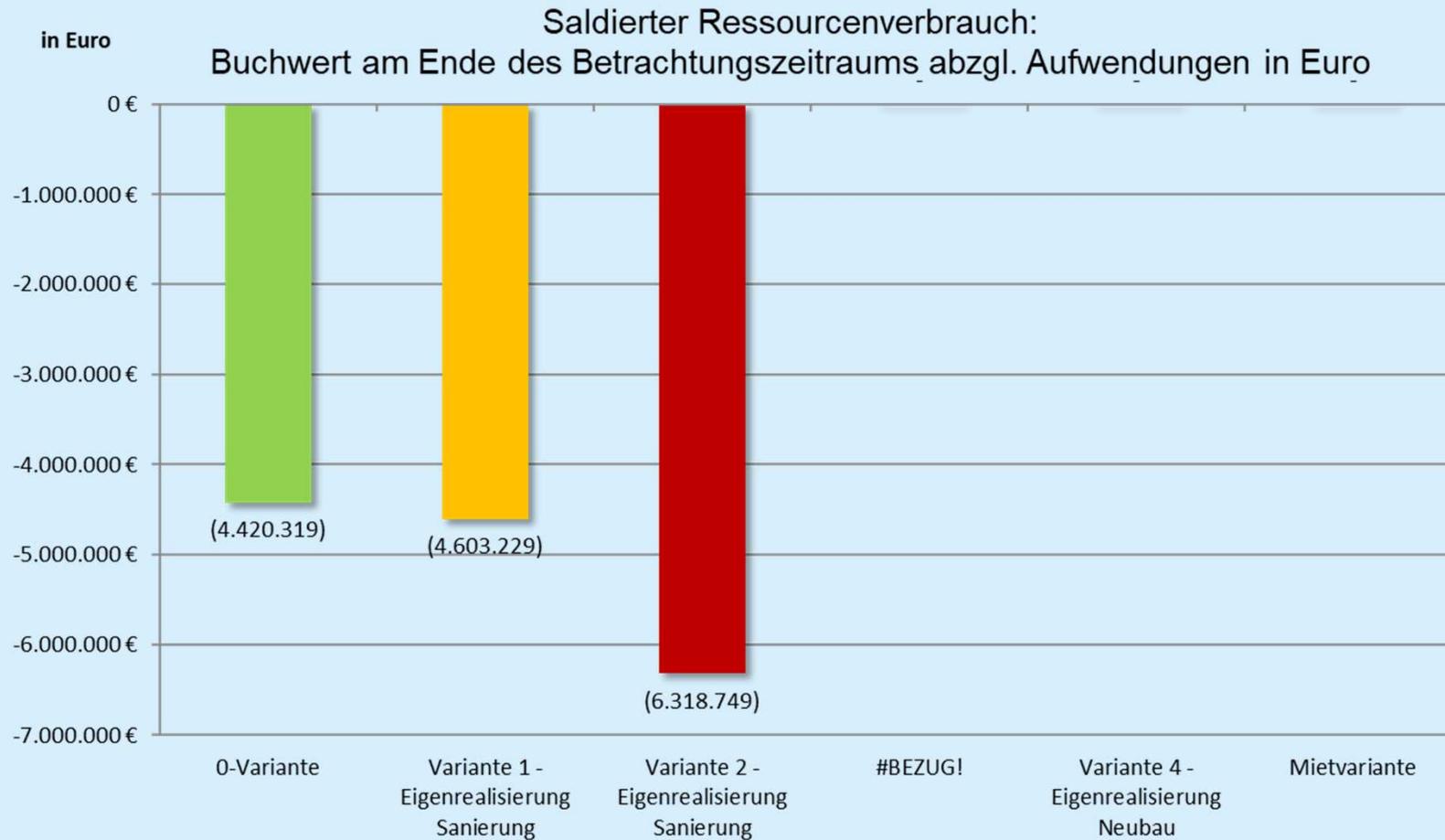
- Buchwerte, Abschreibungen, Restnutzungsdauern
- Investitionskosten (aktivierbar?), Finanzierungskosten
- Betriebskosten
 - Instandhaltung
 - Energie, Hausmeister, Reinigung, ...

Datenquellen

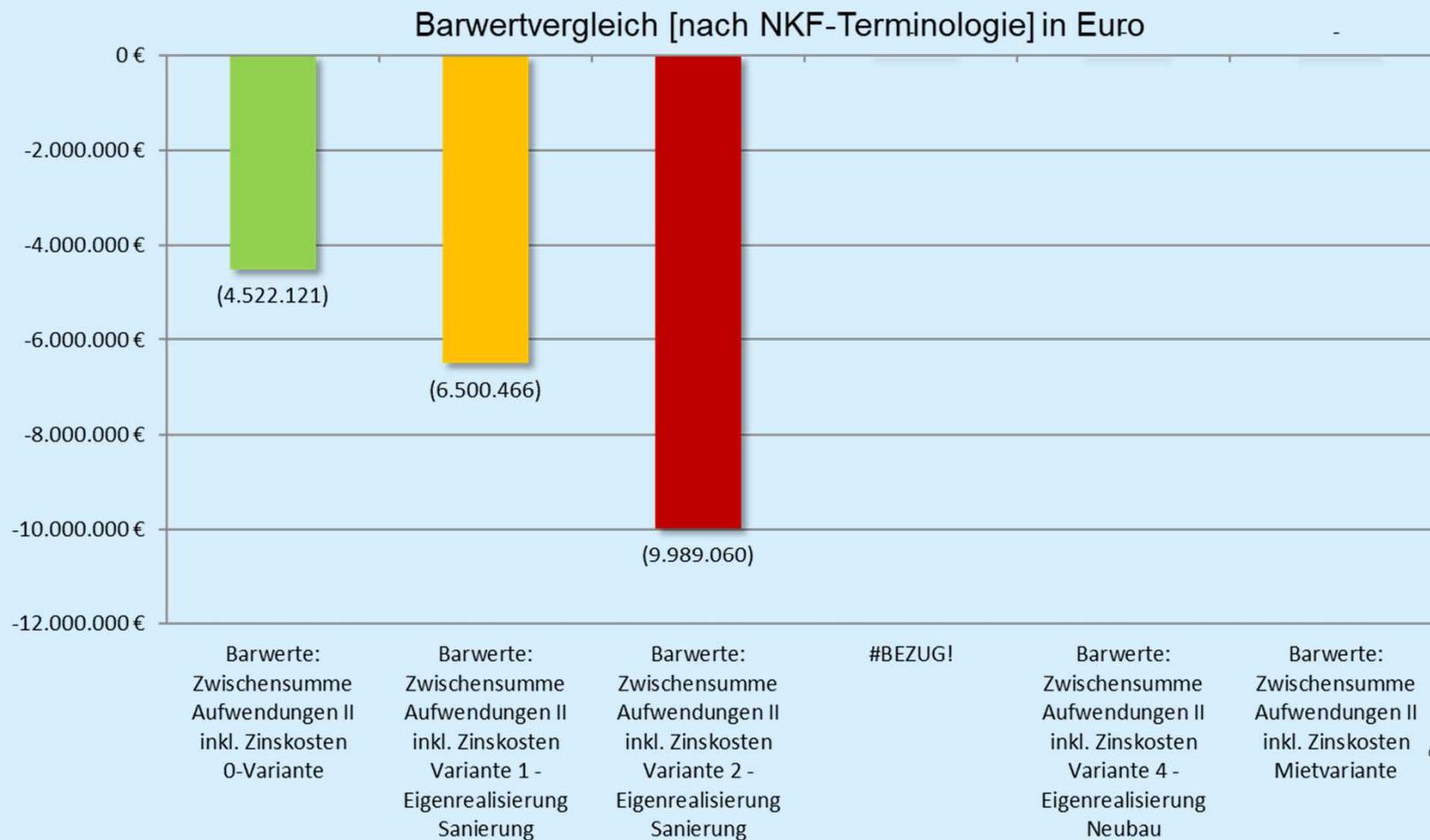
- Haushalt / Bilanz, Kämmerei
- Hochbauamt / ggf. Externe oder Benchmarks (z.B. BKI)
- KGSt-Vergleichsringe, BKI, ...
- IT.NRW
- ...

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Ergebnisdarstellung



Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Ergebnisdarstellung



Fragerunde

- Beantwortung bisheriger Fragen-

Grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme
Ahrstraße 50 → Abstandsflächenrecht etc.

- Wurde im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid geprüft.
- positiv beschiedener Antrag auf Vorbescheid (basierend auf der vorgestellten Konzeptplanung) liegt der Gemeindeverwaltung seit dem 20.02.2019 vor.

Fragerunde

- Beantwortung bisheriger Fragen-

Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde →
Denkmalverträglichkeit

- Vorabstimmung (des abschließenden Rathauskonzepts)
mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Sicht des LVR-ADR:

„Die Planung zeichnet sich durch sensiblen und schonenden Umgang mit dem Denkmal aus. Der historisch wertvolle Baubestand vor allem des Gebäudes Ahrstraße 50 wird umfassend respektiert und nur an einigen wenigen Stellen berührt. Bei weiterer Verfolgung der Planungen kann vorbehaltlich der dann erforderlichen weiteren Detaillierung in enger Abstimmung mit dem LVR-ADR gegenüber der Gemeinde Blankenheim das Benehmen im denkmalrechtlichen Verfahren in Aussicht gestellt werden. Dieses gilt sowohl für den Umgang mit dem Denkmalbestand als auch mit den direkt daran anstoßenden Neubauten. Der Ansatz, diese als moderne und zeitgemäße Architekturen zu gestalten, wird grundsätzlich begrüßt.“



Fragerunde

- Beantwortung bisheriger Fragen-

Sind Baulasten auf dem Grundstück Ahrstraße 50 eingetragen?

- Die Baulastenauskunft beim Kreis Euskirchen ergab, dass derzeit keine Baulast auf dem Grundstück Ahrstraße 50 (Gemarkung Blankenheim, Flur 28, Flurstück 779) eingetragen ist.

Fragerunde (keine Diskussionsrunde)



Weitere Vorgehensweise der Verwaltung

- Vorberatung im Ausschuss Gemeindeentwicklung am 28.03.2019
- abschließende Beratung und Beschlussfassung in der Ratssitzung am 11.04.2019

Weitere, sich ggf. noch ergebene Fragen sind bitte schriftlich bis spätestens zum 21.03.2019 bei der Gemeindeverwaltung einzureichen, damit eine seriöse Beantwortung in der Sitzung erfolgen kann.

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!