

Rahmenbedingungen für kommunale Hochbauprojekte sowie aktuelle Entwicklungen in der Frühphasenberatung und Projektbegleitung

Infrastruktur-/ÖPP-Forum | Düsseldorf | 13.11.2018

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen



NRW.BANK
Wir fördern Ideen



Rahmenbedingungen und Entwicklungen

Lösungsbeiträge

- Diskussionen im Rahmen des 26. Infrastruktur-/ ÖPP-Forums 2017

Ministerium der Finanzen
des Landes Nordrhein-Westfalen



Planungsengpässe - Lösungsbeiträge

Jetzt sind Sie gefragt...

- **Vielschichtiger Angang notwendig**
 - Förderung
 - Beratung
 - Alternative Beschaffungen
 - Kommunale Planungsgesellschaften
 - Interkommunale Zusammenarbeit
 - Standardisierungen
 - Lockerung Vergaberecht
 - „Attraktivität“ der Kommune als Arbeitgeber
 -
 - ...



14 | 06. Dezember 2017 | 26. Infrastruktur-/ ÖPP-Forum | 



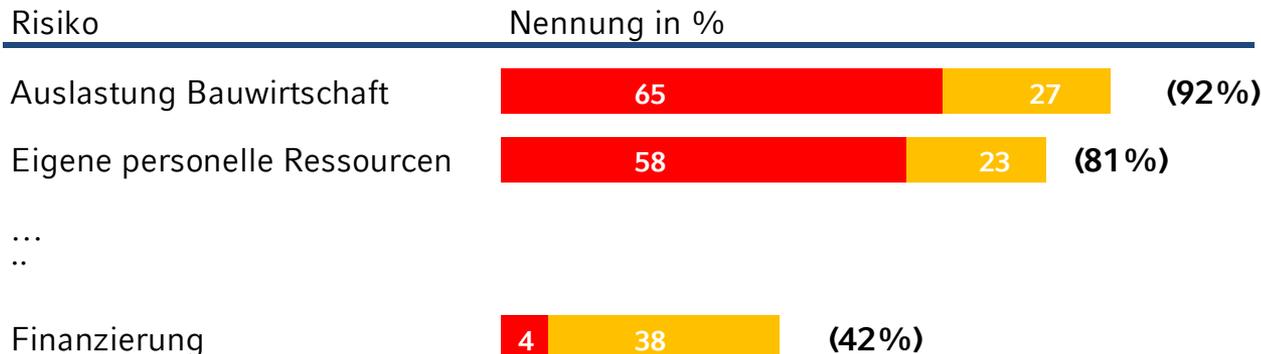
Rahmenbedingungen und Entwicklungen

Kommunale Problemfelder und Unterstützungsbedarfe

Befragungsergebnisse

Risiken kommunaler Hochbauprojekte

Bewertungen von Kommunen:



Eigene Erhebung,
NRW.BANK, 2018



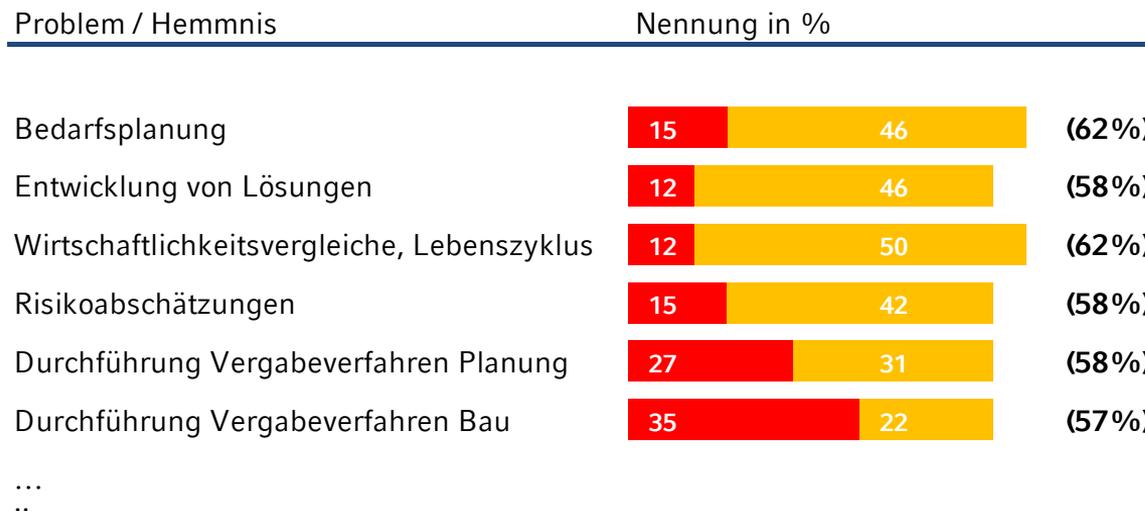
Rahmenbedingungen und Entwicklungen

Kommunale Problemfelder und Unterstützungsbedarfe

Befragungsergebnisse

Probleme / Hemmnisse in der Vorbereitung von Hochbauprojekten

Bewertungen von Kommunen:



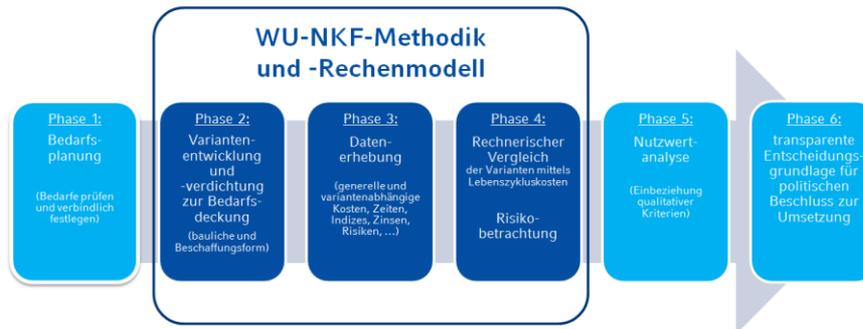
Eigene Erhebung,
NRW.BANK, 2018

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Marktentwicklungen

- Erfahrungen aus der Kundenbetreuung
 - Abarbeitung Gute Schule
 - Flächenentwicklung und Wohnungsbau im Fokus
 - Steigende Nachfrage „Rathaussanierungen“
 - Frage nach Paketvergaben / ÖPP

■ Aktuelle Themen aus der Frühphasenberatung

- Bedarfsplanung
- Nutzwertanalysen
als Baustein für
Wirtschaftlichkeits-
untersuchungen



Westfälische Nachrichten

Zeitungs-Gruppe Münster

MÜNSTER ▾ MÜNSTERLAND ▾ NACHRICHTEN ▾ SPORT ▾

Startseite > Münsterland > Kostenfalle: Marode Rathäuser im Münsterland

Renovierungen oder Umbauten erforderlich

Kostenfalle: Marode Rathäuser im Münsterland

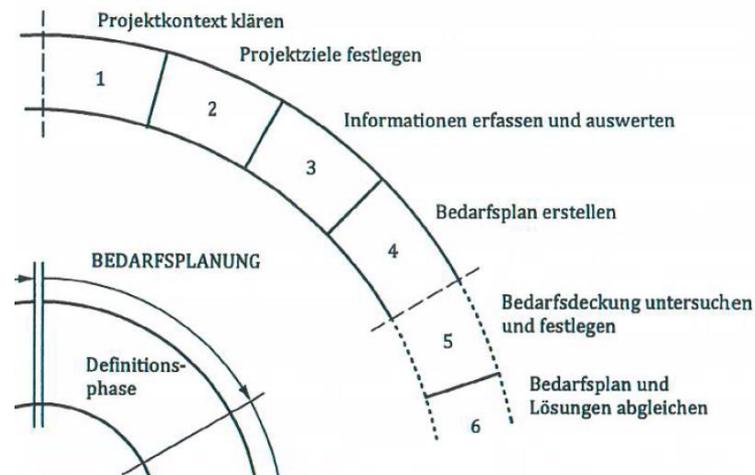
Münsterland - Marode Rathäuser aus den 70er Jahren belasten den Etat vieler Kommunen im Münsterland. Entweder mussten die Städte schon hohe Summen investieren oder sie suchen aktuell nach Wegen, wie sie die notwendigen Renovierungsarbeiten stemmen können. Ein Überblick. Von Stefan Werding

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Marktentwicklungen

- Aktuelle Themen der Frühphasenberatung
 - Bedarfsplanung

DEUTSCHE NORM		November 2016
DIN 18205	DIN	
ICS 91.020	Ersatz für DIN 18205:1996-04	
Bedarfsplanung im Bauwesen Brief for building design Programme de conception dans l'industrie du bâtiment		

PROZESSSCHRITTE DER BEDARFSPLANUNG



Auszug: DIN 18205



Rahmenbedingungen und Entwicklungen Marktentwicklungen

- Aktuelle Themen der Frühphasenberatung
 - Nutzwertanalysen als Baustein für Variantenvergleiche

Kriterium	Variante 1	Variante 2
Funktionale Ziele		
Erfüllung der Vorgaben über Mindeststoll hinaus	O	O
Optische und funktionale Qualität		+
flexibles Planungsaster, Verhältnis NF zu BGF		++
Erweiterungspotenzial	O	O
Technische und zeitliche Ziele		
möglichst kurzer Realisierungszeitraum	+	
Nutzerfreundlichkeit		
Verkehrslage / Anbindung / Urbanes Umfeld	++	
Barrierefreiheit, Inklusionsfähigkeit (über Mindeststoll hinaus)		+
Außenwirkungen / Repräsentativität	++	

Legende

++ deutlich besser als Vergleichsvariante
+ besser als Vergleichsvariante
O gleich / nicht relevant

Kriterium	Gewichtung in %			Gesamtwert in %	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	von Gesamt (A)	von Teilgewicht A (B)	von Teilgewicht B (C)		Bewertung in Punkten	Gewichtete Punkte	Bewertung in Punkten	Gewichtete Punkte	Bewertung in Punkten	Gewichtete Punkte
Funktionale Ziele	60	60,00	100,00							
Erfüllung der Vorgaben über Mindeststoll hinaus		65,38	39,23	4	156,9	4	156,9	3	117,7	
Optische und funktionale Qualität		11,52	6,91	3	20,7	6	41,5	5	34,6	
flexibles Planungsaster, Verhältnis NF zu BGF		19,24	11,54	1	11,5	8	92,4	4	46,2	
Erweiterungspotenzial		3,86	2,32	4	9,3	4	9,3	8	18,5	
Technische und zeitliche Ziele	15	15,00	100,00							
möglichst kurzer Realisierungszeitraum		100,00	15,00	7	105,0	3	45,0	4	60,0	
Nutzerfreundlichkeit	25	25,00	100,00							
Verkehrslage / Anbindung / Urbanes Umfeld		5,00	1,25	9	11,3	2	2,5	5	6,3	
Barrierefreiheit, Inklusionsfähigkeit (über Mindeststoll hinaus)		70,00	17,50	1	17,5	7	122,5	3	52,5	
Außenwirkungen / Repräsentativität		25,00	6,25	10	62,5	1	6,3	3	18,8	
SUMMEN	100		100,0		394,7		476,3		354,4	
RANG					2		1		3	

Bewertung in Punkten

0 in wichtigen Teilen nicht erfüllt. Eignung / Unterschreitung Mindestbedingungen prüfen!
1 grundsätzlich knapp erfüllt
...
10 in überragender Weise erfüllt

Eigene Darstellung,
NRW.BANK, 2018



Rahmenbedingungen und Entwicklungen NKF-Änderungsgesetz

- „2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz“ im Gesetzgebungsprozess
 - Gesetzesentwurf
 - Expertenanhörung im Landtag
 - Verabschiedung noch in 2018
 - Konkretisierende Umsetzungserlasse (GemHVO, ...) in Vorbereitung
- Geplante inhaltliche Änderungen u.a.:
 - Vermögensbewertung - „Wirklichkeitsprinzip“
 - Investitionsbegriff / Aktivierungsfähigkeit / Abschreibung
 - Möglichkeit zum Verzicht auf kommunalen Gesamtabschluss
- Strategische Wirkungen?
 - Ressourcenverbrauch als Entscheidungskriterium
 - Umgang mit Bestandsportfolio
 - Entwicklung neuer Projekte
 - ...



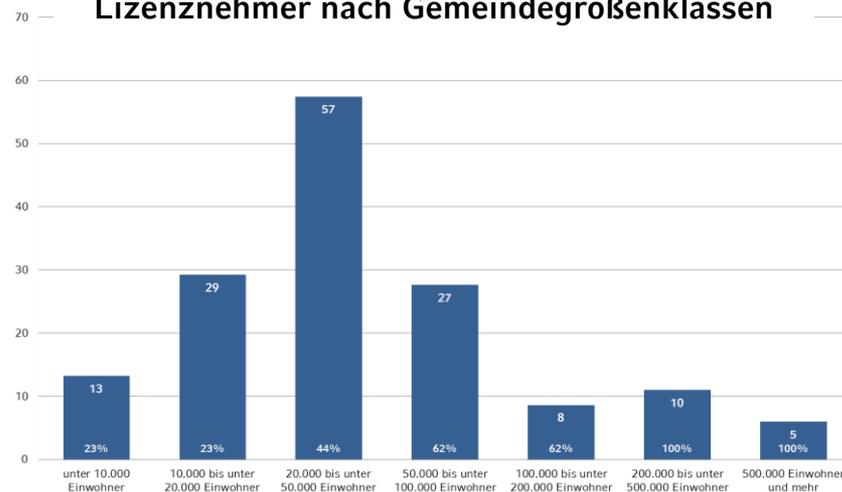
Rahmenbedingungen und Entwicklungen

Frühphasenberatung und Rechenmodell

Frühphasenberatung und WU-NKF-Rechenmodell

- Aktuell ca. 250 Lizenznehmer, davon
 - 70 % NRW-Kommunen
 - 30 Beratungsunternehmen
- Bisher gut 200 Schulungsteilnehmer; in 2018 bisher 3 „öffentliche“ Schulungstermine sowie eine Inhouse-Schulung in einer Großstadt
- Einzelberatungen / WU-Plausibilisierungen bei ca. 30 Kommunen pro Jahr
- Evaluierung geplant

WU-NKF-Rechenmodell: Anzahl und Anteile Lizenznehmer nach Gemeindegrößenklassen



Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Wallfahrtsstadt Werl
 - Schulbau: Zusammenlegung von 3 Standorten
 - Empfehlung nach Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2016): flächenoptimierter Neubau an einem Standort
 - 2017: Denkmalschutzproblematik
 - ➔ Neubauvariante nicht mehr realisierbar!
 - Aktuell: Projektsteuerer und Generalplaner für
 - Teilabriss
 - Sanierung des Bestandsgebäudes
 - Neubau eines Erweiterungsbaus sowie
 - Neubau einer Sporthalle



<https://www.finanzenverwaltung.nrw.de/de/pilotprojekt-wallfahrtsstadt-werl>

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Kreis Recklinghausen
 - Baumängel / Handlungsbedarf beim Kreishaus
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2015) empfiehlt Sanierungsvariante mit Integration von Außenstellen und „offener Arbeitsumgebung“
 - vgl. 25. Infrastruktur-/ÖPP-Forum 2016
 - Weitere Planungen und neue Grundstücksoptionen: Neubauvariante wirtschaftlicher!
 - Juni 2018: Kreistag beschließt Neubauvariante auf neuem Grundstück
 - Herbst 2018: Kreistag revidiert Neubaubeschluss und verfolgt nunmehr Konzentration auf sicherheitsrelevante Einzelmaßnahmen im Bestand



Kreis Recklinghausen

Kreishaus-Varianten in Recklinghausen

<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/kreishaus-varianten-recklinghausen>

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Stadt Marl
 - Baumängel / Handlungsbedarf beim Rathaus
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2015) empfiehlt Sanierung im Rahmen einer Paketvergabe
 - 2016 - 2018: erste Fördermittelbescheide, Beauftragung von Planungsleistungen, Sicherung Interimslösung aktualisierte Kostenberechnungen
 - Oktober 2018: Bürgerbegehren gegen Rathaussanierung gestartet



<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/rathaus-varianten-marl>

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Stadt Dorsten
 - Instandhaltungs- und Sanierungsstau am denkmalgeschützten Rathaus, zwei angemietete Nebenstandorte
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für bauliche Realisierung empfiehlt Sanierung nach Fertigstellung eines Erweiterungsbaus
 - Einstimmiger Beschluss im Rat im Juli 2018
 - Derzeit Prüfung der geeigneten Beschaffungsform



Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Stadt Kaarst
 - Umgestaltung der Real- und Hauptschule Kaarst-Büttgen zur Gesamtschule
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2017) empfiehlt Neubau auf alternativem Standort im Rahmen einer ÖPP
 - Rat beschließt 2018 bauliche Umsetzung in Form eines TU-Modells
 - Vorbereitung des europaweiten Vergabeverfahrens und Update der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Stadt Kaarst

Schul-Varianten in Kaarst

Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Castrop-Rauxel
 - Baumängel / Handlungsbedarf beim denkmalgeschützten Stadtmittelpunktzentrum (Rathauskomplex und Hallen), angemietete Nebenstandorte
 - Ursprünglich Betrachtung des gesamten Komplexes
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2017) für bauliche Realisierung empfiehlt Sanierung im Rahmen eines ÖPP-Modells
 - Aufteilung Vorhaben in Rathaus- und Hallenseite
 - Aktuell Konkretisierung und Überprüfung wesentlicher Rahmenbedingungen zur Überarbeitung des Variantenvergleichs und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Rahmenbedingungen und Entwicklungen Pilotprojekte

- Euskirchen
 - Baumängel / Handlungsbedarf beim Rathaus
 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (2018) empfiehlt Neubau auf städtebaulich präferiertem Grundstück im Rahmen einer Paketvergabe
 - Rat beschließt 10/2018 bauliche Umsetzung
 - Vorbereitung des europaweiten Vergabeverfahrens und Update der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

