



PSPC Public Sector Project Consultants GmbH

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Neubau Bauhof Burgdorf

Aktualisierte Version

Zusammenfassung

Burgdorf, Juli 2020



Zusammenfassung I

- Auf Grundlage einer im Jahr 2018 abgeschlossenen Machbarkeitsstudie plant die Stadt Burgdorf den Neubau eines Bauhofs.
- Der neue Bauhof soll östlich am Ortsrand von Burgdorf errichtet werden und verschiedene Organisationseinheiten beheimaten. Für die Realisierung steht ein Grundstück mit einer Fläche von 24.510 m² zur Verfügung. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist in Vorbereitung. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2023 geplant.
- In einem ersten Schritt wurde eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) durchgeführt. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Beschaffungsvarianten untersucht:
 - V1: Umsetzung als konventionelle Variante mittels gewerkeweiser Einzelaufträge an Gutachter, Projektsteuerer und Ingenieurbüros, in der die Stadt als Bauherr auftritt.
 - V2: Umsetzung als alternative Beschaffung im Rahmen eines Totalunternehmermodells (TU-Modell), in dem der Auftragnehmer die Phasen Planung, Bau und Bauzwischenfinanzierung übernimmt.
- Ziel der vorläufigen WU ist die Identifizierung der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante unter Berücksichtigung der einschlägigen Leitfäden.
- Zu dem Zeitpunkt, als die vorl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau des Bauhofs Burgdorf erstellt wurde (Mai 2019), standen der Stadt Burgdorf nur die Flurstücke 363 und 365 zur Verfügung. Der Erwerb des dazwischenliegenden Flurstücks 364 war noch ungewiss. Aufgrund dieser Gegebenheit wurde zu diesem Zeitpunkt die zweigeschossige Variante untersucht, die auch ohne das mittige Flurstück auskommt.

Zusammenfassung II

- Im Nachgang zur bereits abgeschlossenen vorl. WU konnte durch die Stadt Burgdorf das Flurstück 364 erworben werden. Aufgrund dieser neuen Situation wurde die vorl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aktualisiert und anstatt der zweigeschossigen Variante die eingeschossige Variante zugrunde gelegt.
- Im Rahmen der Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Parameter fortgeschrieben:
 - Investitionskosten
 - Grundlage für die Investitionskosten bildet jetzt die ein- anstatt die zweigeschossige Variante.
 - Die den Kostengruppen 300 und 400 unterstellte Effizienz von 10% des TU-Modells ggü. der Eigenrealisierung wird weiterhin unverändert in Ansatz gebracht.
 - Zeitparameter gemäß aktuellem Projektterminplan (Fertigstellung Ende 2023)
 - Finanzierungskonditionen gemäß Angaben der Kämmerei
 - Risikobewertung: Risikominderung *Baugrundrisiko* aufgrund zusätzlicher Erprobung des Flurstücks 364
 - Transaktions- und Verwaltungskosten wurden geprüft (AHO) und bleiben unverändert.
- **Gesamtergebnis: Nach Durchführung der vorl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegen die Gesamtinvestitionskosten für das TU-Modell bei 10.941.752 EUR und für die Eigenrealisierung bei 12.252.462 EUR. Die relative Vorteilhaftigkeit der TU-Variante ggü. der Eigenrealisierung liegt aufgrund der Fortschreibung bei 10,70% (vorher 10,27%). Aufbauend auf den ermittelten Ergebnissen empfehlen wir die Realisierung des Projekts „Neubau Bauhof Burgdorf“ im Rahmen eines Totalunternehmermodells. Dabei sollten Planung und Bau sowie die Bauzwischenfinanzierung auf einen Auftragnehmer übertragen werden. Die Betriebs- und Verwaltungsleistungen verbleiben bei der Stadt Burgdorf.**