

Vorlage Nr.: 2021/090

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Bericht	Sitzung am	TOP
Kreistag	Kreisdirektor / Herr Dr. Jethon / Herr Kappenhagen	17.05.2021	22

Kreishaussanierung:**Zweiter Sachstandsbericht zu durchgeführten und geplanten Maßnahmen****Darstellung des Sachverhaltes:**

Mit der Kreishaussanierung wird das Bürgerbegehren umgesetzt, also im Rahmen der Notwendigkeiten das nunmehr über 40 Jahre alte Kreishaus saniert. Darüber hinaus werden weitere dringende Sanierungsbedarfe (Dach, Fenster, Fassade etc.) aufgegriffen sowie ergänzend die Ziele des Vestischen Klimapaktes umgesetzt und durch ein neues Fassadenraster mehr Arbeitsplätze geschaffen (Flächeneffizienz). Die Sanierungskosten sind vollständig investiv und belasten die Kreisumlage nicht zum Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung, sondern erst nach ihrer Aktivierung über eine moderat erhöhte jährliche Abschreibung aufgrund der verlängerten Nutzungsdauer auf dann 61 Jahre. Alle in Frage kommenden Fördermittel werden beantragt.

1. Beschlusslage und Sanierungsumfang

Die Sanierung des Kreishauses ist ein komplexes Vorhaben, dessen Umfang durch verschiedene Beschlüsse zwischen 09/2018 und 06/2020 definiert wurde (vgl. detailliert in Anlage 1):

Datum	Beschluss Kreistag
25.09.2018	Feststellung Zulässigkeit Bürgerbegehren und dessen Umsetzung
25.02.2019	Umsetzungsbeschluss zum Bürgerbegehren
25.02.2019	Erneuerung der Heizungsanlage im Kreishaus
23.06.2020	Genehmigung Dringlichkeitsentscheidung Sicherheitskonzept
23.06.2020	Genehmigung Dringlichkeitsentscheidung Anmietung Erlenkamp
23.06.2020	Dachsanierung und Prüfauftrag weitere Sanierungsbedarfe (Fassade, Fenster, Innenwände)
01.02.2021	Sachstandsbericht zur Kreishaussanierung inkl. Ergebnis Prüfauftrag Fassade, Fenster, Innenwände



Klimpel
Landrat



Butz
Kreisdirektor

Aufgrund dieser Beschlüsse wird dieser Sanierungsauftrag durch die seit Ende 2019 laufenden Planungen umgesetzt und konkretisiert. Der Planungsfortschritt kann grob skizziert werden:

- Notwendige Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Haustechnik, Brandschutz und Gesundheit der Nutzer sind Ausgangspunkt der gesamten Planung (vgl. Sitzungsvorlage 2018/182). Hierzu gehören auch neue Sanitäranlagen.
- Die zentrale Heizungsanlage (vgl. Sitzungsvorlage 2018/181) wird vollständig erneuert. Die Erneuerung der Fassade erfordert einen Austausch der Heizkörper und des Wärmeverteilsnetzes, weil das gesamte Heizungssystem – passend zur neuen energieeffizienten Fassade – deutlich kleiner dimensioniert werden kann, um eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung zu ermöglichen.
- Das Sicherheitskonzept (vgl. Sitzungsvorlage 2020/086) wird im Bauteil 1 durch die Einrichtung eines Bürgerbereiches umgesetzt. Dort werden Bürger*innen im Erdgeschoss in einem zentralen Kundenbereich mit den erforderlichen Dienstleistungen versorgt. Neben Beratungsinselfn und speziellen Besprechungsräumen sind auch Sicherheitsaspekte für Mitarbeiter*innen berücksichtigt, u.a. durch eine mechatronische Schließanlage, Verbindungstüren zwischen den Beratungsbüros, Alarmierungssysteme, Raum für Wachsutz. Der gesamte Bürgerbereich als öffentlich zugänglicher Bereich wird im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen barrierefrei gestaltet. Hierzu zählen u.a. ein taktiles und optisches Leitsystem zu den Eingängen des Kreishauses und im öffentlichen Bereich. Zudem werden alle Bereiche des Kreishauses hinsichtlich der Zugänglichkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen erheblich aufgewertet. Die ersten Konzepte zur Barrierefreiheit wurden mit der Schwerbehindertenvertretung und der Inklusionsbeauftragten abgestimmt. Auch der Austausch mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband ist vereinbart.
- Die Sanierung des undichten Daches (vgl. Sitzungsvorlage 2020/183), der defekten Fenster und der maroden Fassade sind nach intensiver Prüfung (vgl. Sitzungsvorlage 2021/039 im KA am 01.02.2021) integriert worden, so dass Innen- und Außensanierung im selben Bauabschnitt stattfinden können. Die Demontage der Fassade durch schwere Baufahrzeuge wird die Außenanlagen um das Kreishaus erheblich in Mitleidenschaft ziehen, so dass bei der Wiederherstellung die Anlagen nach neuesten klimaschutzrelevanten Kenntnissen hergestellt werden können.
- Der sommerliche und winterliche Wärmeschutz wird erheblich verbessert und auch wirksame Sonnenschutzvorkehrungen umfassen, so dass die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie anschließend eingehalten werden können.
- Bei einer Demontage der Fassade werden aufgrund der technisch-baukonstruktiven Zusammenhänge die Innenwände und -einbauten (Gipskartonwände, Holzeinbauschränke und Holztüren) ausgebaut. Hierbei werden auch die bekannten baujahrestypischen Schadstoffe wie Asbest und Künstliche Mineralfasern (KMF) beseitigt, von denen derzeit im verbauten Zustand keine Gesundheitsbeeinträchtigungen ausgehen, da die Schadstoffe baulich gebunden sind.

- Sitzungssäle, Gremientechnik, Kantine für zentrale Bewirtung: In Sitzungssälen und Kantine müssen aus brandschutztechnischen Gründen zwingend Sanierungen durchgeführt werden, insbesondere an den Lüftungsanlagen. Die Sitzungssäle inklusive der Beschallungstechnik und Präsentationsmöglichkeiten sind damit abgängig und können für einen zeitgemäßen Gremienbetrieb nicht ertüchtigt werden. Insbesondere die technische Gebäudeausrüstung kann nicht saniert werden, ohne dass in den Sitzungssälen erhebliche Beschädigungen (Stemmarbeiten etc.) stattfinden. Gleiches gilt für die Kantine, die insbes. bei den Gewerken Lüftung, Heizung und Wasser/Abwasser baulich betroffen ist. Die Kantine wird in den Bürgerbereich integriert (Wartzone, Aufrufanlage) und auch in die Bewirtung der Sitzungen und Gremien eingebunden.
- IT-Verkabelung: Die Netzwerkverkabelung (passive Infrastruktur) wird im Bauablauf zurückgebaut und erneuert. Ein Erhalt der bestehenden Verkabelung und damit ein Schützen während der Bauphase ist aufwändig und wäre zudem unter Berücksichtigung des Alters der Verkabelung unwirtschaftlich.
- Großkindertagespflege: In zwei ehemaligen Hausmeisterwohnungen wird die Einrichtung einer Großkindertagespflege geprüft. Die Außenanlagen dieser Einrichtung würden bei der Erneuerung der Freianlagen berücksichtigt (Außengelände mit Spielfläche).
- Die Sanierung wird bauabschnittsweise erfolgen. Beginnend mit Bauteil 1 werden Zug-um-Zug Bauteile freigezogen und Fachdienste in die Anmietung Erlenkamp oder in die anderen Bauteile des Kreishauses umgezogen.

2. Vestischer Klimapakt

Im gesamten Planungsumfang werden die Vorgaben des Vestischen Klimapaktes berücksichtigt. Speziell zu nennen sind:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle mit Dach, Fenstern und Fassade. Durch die Sanierung der Gebäudehülle werden mind. 311 t CO₂ p.a. erspart
- Effiziente Heizungsanlage
- Dachbegrünung (extensiv)
- Photovoltaik. Durch die Photovoltaikanlage werden mind. 62 t CO₂ p.a. erspart.
- Regenwasserabkopplung mit Retentionsräumen. Eine evtl. Einleitung in den Hellbach wird mit der Emschergenossenschaft / Lippeverband (EGLV) geprüft.
- Erneuerung der Außenanlagen: Durch die Demontage und Montage der neuen Fassade mit schwerem Baugerät wird die Bepflanzung der Innenhöfe und Grünanlagen zerstört. Der große Parkplatz wird durch die Baustelleneinrichtung beansprucht (Container, Materiallager, Baufahrzeuge) und nach Tiefbauarbeiten für den Einbau von Retentionsräumen (Regenwasserabkopplung) neu hergestellt werden müssen. Bei der Wiederherstellung der Außenanlagen wird eine klimaresiliente und biodiverse Bepflanzung favorisiert und geplant.

- Der Parkplatz wird unter ökologischen und klimarelevanten Aspekten saniert. Die Fläche des großen Parkplatzes könnte teilweise entsiegelt werden. In der aktuell zu erstellenden Entwurfsplanung soll ggf. geprüft werden, ob ein Parkdeck mit Fahrradgarage errichtet und durch die Bewirtschaftung der Parkfläche refinanziert werden kann.
- Zudem werden die weiteren Potentiale für Klimafolgenanpassungsmaßnahmen (Klimaresilienz) mit der Emschergenossenschaft / Lippeverband (EGLV) sondiert.

3. Flächeneffizienz und Belegungsplanung

3.1. Flächeneffizienz durch neues Achsraster der Fassade

Die Erneuerung von Fassade und Fenstern einschl. der Innenwände lässt es zu, dass ein von der derzeitigen Ist-Situation (Fassadenraster 1,20 m) abweichendes Fassadenraster umgesetzt wird. Aus wirtschaftlichen Gründen werden heutzutage keine 1,20 m-Achsraster mehr zugrunde gelegt. Als wirtschaftlichste Optionen wurde ein Fassadenraster „60 cm plus“ mit Fensterbreiten von 60 cm, 120 cm oder 180 cm definiert, das die größtmögliche Flexibilität sowie ein erhebliches Flächenoptimierungspotential bei den Büroflächen durch effizientere Raumzuschnitte ermöglicht. Es können voraussichtlich bis zu 7 - 10% mehr Arbeitsplätze eingerichtet werden als in den bisherigen Raumstrukturen. Hierbei werden konventionelle Bürostrukturen geplant, eine Neuauflage des Projektes „Arbeitswelt 2025“ mit offenen Büroflächen ist nicht vorgesehen.

3.2. Belegungsplanung

Die Planungen zur Belegung dieser neuen Raumzuschnitte orientieren sich weitestgehend an der aktuellen Situation. Das Kreishaus wird weiterhin überwiegend durch Zwei-Personen-Büros geprägt sein. Einzelbüros für Führungskräfte ermöglichen vertrauliche Gespräche. Außerdem werden deutlich mehr Besprechungsräume eingerichtet und durch Meetingpoints ergänzt.

Durch diese Flächengewinne und die höhere Anzahl an Arbeitsplätzen können Nebenstellen aufgelöst und Fachdienste wieder im Kreishaus untergebracht werden. Parallel wurde als zweiter Kreishausstandort die Immobilie Erlenkamp langfristig angemietet (vgl. Sitzungsvorlage vom 23.06.2020)

Außerdem ermöglichen die Flächengewinne Raumreserven für Personalzuwächse und die Einrichtung von Meetingpoints.

Das gesamte Kreishaus wird für die nächsten Jahrzehnte geplant und daher durch kreishausweit einheitliche Büroraumzuschnitte möglichst standardisiert und funktional sein.

Die relevantesten Planungsprämissen sind:

- Überwiegend Zwei-Personen-Büros
- Einzelbüros i.d.R. nur für Führungskräfte
- Verstärkte Berücksichtigung von Besprechungsräumen
- Gemeinsame Nutzung von Teeküchen, Meetingpoints und Besprechungsräumen (keine fachdienstweise Zuordnung mehr)
- Räumliche Zusammenführung von Fachdiensten

- Weitgehende Auflösung von Nebenstellen im Stadtgebiet Recklinghausen und hiermit verbundene Senkung der Mietkosten
- Schaffung eines öffentlichen Bürgerbereiches im Bauteil 1 in Verbindung mit Sitzungstrakt und Kantine

3.3. Das Kreishaus als offenes Haus

Künftig soll das Kreishaus stärker als bisher auch als offenes Haus und Veranstaltungsort für Organisationen, Vereine und gesellschaftliche Akteure genutzt werden. Bereits heute finden viele externe Veranstaltungen statt, die künftig mehr Raum einnehmen sollen.

4. Finanzieller Sachstand

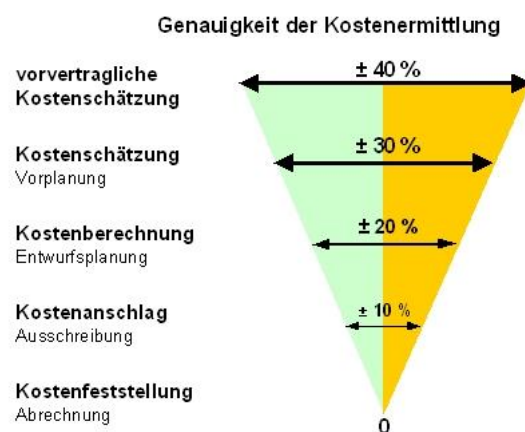
Die finanzielle Abwicklung der beschlossenen Maßnahmen zur Kreishaussanierung verläuft planmäßig (insgesamt keine Budgetüberschreitungen). Das Gesamtanierungsprojekt wurden zunächst durch das europaweite Ausschreibungsverfahren der Planer geprägt. Hieraus ergibt sich bisher ein Mittelabfluss in Höhe von rd. 293.000 € (Auszahlungsstand 18.03.2021), insgesamt beauftragt sind bisher rd. 2.935.000 €.

5. Orientierende Information zu den Sanierungskosten (Leistungsphase 2)

5.1. Einordnung zur Belastbarkeit von Kostenangaben

Planungsprojekte werden nach DIN 276 (Kostenberechnung im Bauwesen) in Leistungsphasen und unterschiedlich belastbare Kostenangaben gegliedert. Mit fortschreitender Planung können die Kosten genauer ermittelt werden:

- Leistungsphase 2: Bei der Kostenschätzung werden die „Kosten auf der Grundlage der Vorplanung“ ermittelt. Sie basiert insbesondere auf zeichnerischen Darstellungen und sonstigen Planunterlagen der Vorplanung. Daraus lassen sich zu „bauende Mengen“ ermitteln, u.a. Brutto-Rauminhalt. Unter Verwendung von Kostenkennzahlen können dann die Kosten für das neue Projekt geschätzt werden. Bei den in Ansatz gebrachten Kostenkennzahlen sind spezifische Besonderheiten (z.B. Lage, Erschließung, Qualitätsstandard) berücksichtigt. Im Bauwesen wird üblicherweise eine Genauigkeit von $\pm 30\%$ von einer Kostenschätzung erwartet.



- Leistungsphase 3: Die Kostenberechnung bietet mit der zugrunde liegenden weiterentwickelten Planung eine genauere Kostenermittlung als die im Planungsprozess vorangegangene Kostenschätzung. Im Bauwesen wird üblicherweise eine Genauigkeit von $\pm 20\%$ von einer Kostenberechnung erwartet.

5.2 Kosten der Kreishaussanierung (derzeit nur Leistungsphase 2)

Die Planung der Leistungsphase 2 ist abgeschlossen und eine erste Kostenschätzung kann als Orientierung dienen. Hierbei ist zwingend zu berücksichtigen, dass sich die Kosten in der derzeit laufenden Leistungsphase 3 noch verändern werden. Derzeit ergeben sich folgende Kostenschätzungen für die verschiedenen Maßnahmen:

Maßnahmen	KT-Beschluss	Kostenschätzung Leistungsph. 2*
Bürgerbegehren Notwendige Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und Gesundheit der Nutzer (abzüglich der bereits durchgeführten Sofortmaßnahmen)	25.02.2019	ca. 33 Mio. €
Bürgerbereich, Barrierefreiheit, Sicherheitskonzept	30.03.2020	ca. 4 Mio. €
Klimaschutz und energetische Sanierung		
Heizungsanlage (zentrale Technik)	25.02.2019	ca. 3 Mio. €
Energetische Sanierung: Dach, Fenster, Fassade mit effizienteren Raumstrukturen, Erneuerung der Heizkörper und Heizungsleitungen	23.06.2020	ca. 33 Mio. €
Photovoltaik, Dachbegrünung, weitere Klimaschutzmaßnahmen, Wiederherstellung Außenanlagen und klimaresiliente / biodiverse Gestaltung	23.06.2020	ca. 6 Mio. €
Weitere Bedarfe (Sitzungssäle, Gremientechnik, Kantine, Ausstattung)		ca. 4 Mio. €
IT-Verkabelung	-	ca. 2 Mio. €
Kostenschätzung (inkl. MwSt.)		<u>ca. 85 Mio. €</u>

* Ausgaben indiziert auf den 30.09.2020 (Stichtag Kostenschätzung). Jeweils inkl. Planungskosten.

Nicht enthalten sind neue Büromöbel (Aktenschränke, Schreibtische, Stühle etc. – soweit diese notwendig sein sollten, erfolgt eine gesonderte Ausweisung im Haushaltsplan), Großkindertagespflege in Hausmeisterwohnungen, ggf. Parkdeck mit integrierter Fahrradgarage (statt einer eingeplanten Solitär-Fahrradgarage).

Die aktuelle Baupreisentwicklung zeigt einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. 3 - 5%. Für die Prognose wird ein jährlicher Anstieg von 4% angenommen. Die finale Fertigstellung des Gebäudes ist derzeit für Ende 2027 vorgesehen, wobei die einzelnen Bauteile sukzessiv bearbeitet werden. Für die Prognose wird daher das 3. Quartal 2024 als Mittelwert angenommen. Somit ergibt sich insgesamt eine Indizierung um 16% auf ca. 99 Mio. Euro.

Die Sanierungskosten sind vollständig investiv und belasten die Kreisumlage nicht zum Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung, sondern erst nach ihrer Aktivierung über eine moderat erhöhte jährliche Abschreibung (ca. 1,4 Mio. Euro) aufgrund der verlängerten Nutzungsdauer auf dann 61 Jahre.
Geringere Gebäudefolgekosten reduzieren diese Belastung.

5.3 Fördermittel

Die Sanierung von Verwaltungsgebäuden ist originäre Kernaufgabe der Gebietskörperschaft und muss i.d.R. von ihr finanziert werden. Für einzelne Module des Gesamtvorhabens können Fördermittel beantragt werden. Alle in Frage kommenden Fördermittel werden beantragt. Beispielhafte Maßnahmen sind die energetische Sanierung der Gebäudehülle, Regenwasserabkopplung und die Optimierung der Heiztechnik. Die Förderprogramme „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle - BAFA), Kommunalrichtlinie (Projektträger Jülich - ptj) und der Emschergenossenschaft / Lippeverband lassen Fördermittel in der Größenordnung von mindestens einer Million Euro erwarten. Derzeit wird mit dem BAFA geklärt, ob und wie die bauabschnittsweise Sanierung mit der Systematik der Förderrichtlinie vereinbart werden kann, so dass die Fördersumme auf einen niedrigen bis mittleren einstelligen Millionenbetrag ansteigen könnte.

5.4 Geringere Gebäudefolgekosten

Im sanierten Kreishaus werden insbesondere durch die neue Gebäudehülle sinkende Gebäudefolgekosten z.B. durch geringere Unterhaltungskosten, geringere Energieverbräuche z.B. bei der Wärmeversorgung etc. erwartet.

6. Zeitplanung

Der weitere Ablauf stellt sich wie folgt dar:

- November 2021: Je nach Fertigstellung der Entwurfsplanung – Bau- und Finanzierungsbeschluss des Kreistages
- Ende 2021 / Anfang 2022: Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4), Ausführungsplanung (Leistungsphase 5), erste Ausschreibungen und Vergaben werden nach dem Baubeschluss und vor Baubeginn erfolgen.
- Anfang 2023: Frühester Baubeginn. Die Arbeiten im Kreishaus starten im Bauteil 1. Die angemietete Immobilie Erlenkamp wird parallel saniert. Erste Fachdienste zieht frühestens Ende 2021 um, weitere Fachdienste folgen Ende 2022.
- Bauteilweise Umsetzung des Gesamtsanierungsprojektes ab Anfang 2023

7. Relevanz für den Klimaschutz:

☐ Keine unmittelbaren Auswirkungen	☒ Positive Auswirkungen	☐ Negative Auswirkungen
Begründung: Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) einschließlich Dachbegrünung und PV-Anlage sowie die hocheffiziente Heizungsanlage wird die Zielsetzung des Vestischen Klimapaktes aktiv unterstützt und die energetische Situation an der energieintensivsten Immobilie des Kreises erheblich verbessern. Der CO₂-Verbrauch sinkt um mind. 373 t CO₂ p.a. Regenwasserabkopplung sowie die Gestaltung klimaresilienter und biodiverser Außenanlagen entsprechen ebenfalls den Vorgaben des Klimapaktes.		

Anlage

1. Chronologie der Kreishaussanierung (Beschlusslage)