



|                              |
|------------------------------|
| <b>Vorlage Nr.:</b> 2021/143 |
|------------------------------|

|                        |
|------------------------|
| <b>Berichtsvorlage</b> |
|------------------------|

|                   |
|-------------------|
| <b>öffentlich</b> |
|-------------------|

| Beratungsfolge                                 | Bericht       | Sitzung am | TOP |
|------------------------------------------------|---------------|------------|-----|
| Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen      | Kreisdirektor | 01.09.2021 | 3   |
| Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Umwelt | Kreisdirektor | 02.09.2021 | 1   |
| Kreisausschuss                                 | Kreisdirektor | 13.09.2021 | 10  |
| Kreistag                                       | Kreisdirektor | 29.09.2021 | 18  |

### Kreishaussanierung: Aktueller Sachstand

#### Darstellung des Sachverhaltes:

Dieser dritte Sachstandsbericht zur Kreishaussanierung ergänzt und aktualisiert den zweiten Sachstandsbericht vom 17.05.2021 (vergleiche Vorlage Nr.: 2021/090).

| Zentrale Berichtsaussagen | Zusammenfassung                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flächeneffizienz</b>   | In den neuen Raumstrukturen können <b>künftig 979 Arbeitsplätze</b> untergebracht werden. Das entspricht einem <b>Zugewinn von 119 Arbeitsplätzen bzw. rd. 14 %</b> .                                                                                                                  |
| <b>Kostenschätzung</b>    | Zum Stand 31.07.2021 ergeben sich bekannte <b>Kostenänderungen (Erhöhungen) in Höhe von unter 1 % der Sanierungskosten gemäß Kostenschätzung</b> .<br>In diesem Ansatz sind <u>noch nicht alle</u> Detaillierungen und Fortschreibungen der Planung enthalten und kostenmäßig erfasst. |

Klimpel  
Landrat

Butz  
Kreisdirektor

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Indizierung</b>   | Die Kostenschätzung in Höhe von 85 Mio. € (Stand 09/2020) ist auf einen mittleren Ausführungszeitpunkt 3. Quartal 2024 mit 4 % jährlich auf einen Kostenansatz von 99 Mio. indiziert worden.<br>Durch die aktuell überdurchschnittliche Baupreisentwicklung <b>muss auf mögliche Kostensteigerungen aufgrund erhöhter Materialkosten hingewiesen werden.</b> |
| <b>Terminplanung</b> | Je nach Fertigstellung der Entwurfsplanung – Bau- und Finanzierungsbeschluss des Kreistages Ende 2021                                                                                                                                                                                                                                                        |

### **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.

Sachstandsberichte ergänzen die Beschlüsse:

| <b>Datum</b> | <b>Beschluss Kreistag</b>                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |
| 17.05.2021   | Zweiter Sachstandsbericht zu durchgeführten und geplanten Maßnahmen                              |

Aufgrund dieser Beschlüsse wird dieser Sanierungsauftrag durch die seit Ende 2019 laufenden Planungen umgesetzt und konkretisiert. Der Planungsfortschritt stellt sich aktuell wie folgt dar:

Die Vorplanung mit zugehöriger Kostenschätzung ist abgeschlossen. Das Ergebnis der Kostenschätzung wurde im Sachstandsbericht vom 17.05.2021 ausführlich dargestellt.

Das Planungsteam (Objektplaner, Planer für Technische Ausrüstungen, Freianlagenplaner etc.) erarbeiten zurzeit die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI), die wichtigste und umfassendste Planungsphase im gesamten Planungsprozess. In der Entwurfsplanung wird ein Planungskonzept auf Grundlage der Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI) erstellt. Die Planungstiefe wird konkretisiert.

Dabei gilt es, alle wesentlichen Bedingungen, Vorgaben und Zusammenhänge (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) zu berücksichtigen. Hier entsteht die Grundlage für den Bau- und Finanzierungsbeschluss und für die anschließende Genehmigungsplanung.

Die in der Entwurfsplanung erarbeiteten Inhalte dienen als Grundlage für die Beantragung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. Der Gesamtentwurf wird zeichnerisch dargestellt. Die fertige Entwurfsplanung enthält zudem die Objektbeschreibung mit Maßnahmenerläuterungen, den fortgeschriebenen Terminplan und die Kostenberechnung.

Zur Vermeidung von wesentlichen Kostensteigerungen werden bereits in dieser Planungsphase Kostenkompensationen eingefordert.

## **2. Flächeneffizienz und Interimsplanung**

### **2.1. Flächeneffizienz durch neues Achsraster der Fassade**

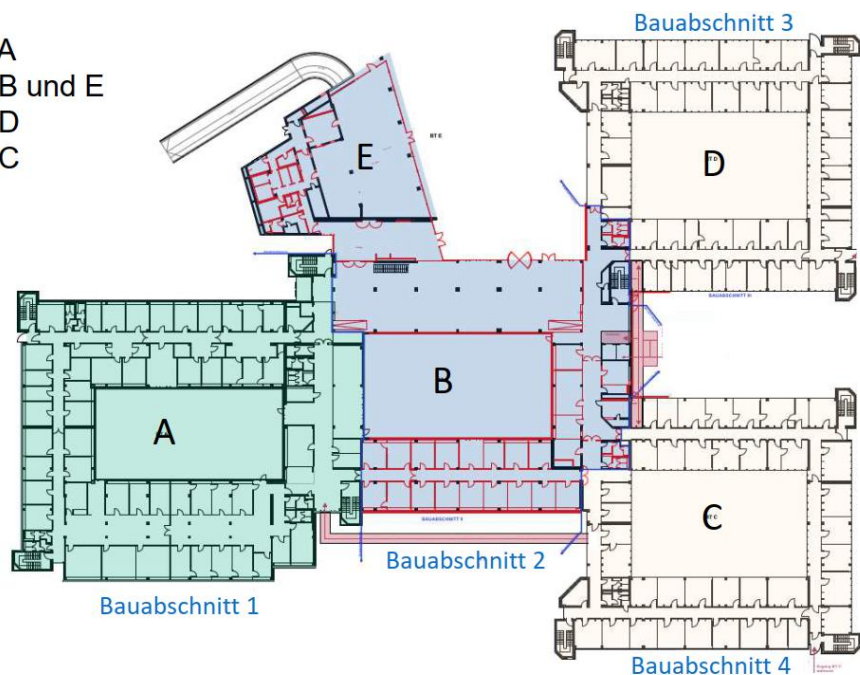
Als wirtschaftlichste Optionen für die Fassadensanierung wurde ein Fassadenraster „60 cm plus“ mit Fensterbreiten von 60 cm, 120 cm oder 180 cm definiert, das die größtmögliche Flexibilität sowie ein erhebliches Flächenoptimierungspotential bei den Büroflächen durch effizientere Raumzuschnitte ermöglicht. Dieses Fassadenraster wurde der Belegungsplanung zu Grunde gelegt.

Nach abgeschlossener Belegungsplanung können aufgrund des veränderten Fassadenrasters in den neuen Raumstrukturen künftig 979 Arbeitsplätze untergebracht werden (statt bisher 860 Arbeitsplätze). Das entspricht einem **Zugewinn von 119 Arbeitsplätzen bzw. rd. 14 %** und übertrifft die bisherige Prognose von 7-10 % deutlich.

### **2.2. Interimsplanung**

Die Sanierung wird bauabschnittsweise erfolgen. Beginnend mit Bauabschnitt 1 (Bauteil A) werden Zug-um-Zug Bauteile freigezogen und Fachdienste in die Anmietung Erlenkamp oder in die anderen Bauteile des Kreishauses umgezogen.

Bauabschnitt 1 - Bauteil A  
 Bauabschnitt 2 - Bauteil B und E  
 Bauabschnitt 3 - Bauteil D  
 Bauabschnitt 4 - Bauteil C



Parallel zur Erstellung der Entwurfsplanung ist auch die Interimsplanung konzeptioniert worden, mit dem Ziel die abgestimmte Belegungsplanung im Rahmen der bauteilweisen Sanierung umzusetzen. Vor der Sanierung der einzelnen Bauabschnitte ist eine detaillierte Umzugsplanung erforderlich.

Die Umzugsfolge ist so festgelegt, dass jede Person und jeder Fachdienst so wenig wie möglich umziehen müssen und dennoch eine möglichst zusammenhängende Unterbringung gewährleistet werden kann. Die Kreistagsfraktionen mit Büroräumen im Kreishaus sind in den Interimslösungen eingeplant worden. Im Interimskonzept sind Lösungen für Sonderräume wie das Archiv, die Poststelle und die Druckerei berücksichtigt. Lärm- und Schallschutzmaßnahmen für die Sanierung im laufenden Betrieb werden zurzeit mit den Planern im Detail abgestimmt.

Vor dem zweiten Bauabschnitt wird es erforderlich werden, weitere Einheiten aus dem Kreishaus auszulagern. Hierfür eignet sich das Jobcenter. Die Mieten und Betriebskosten sind noch zu kalkulieren und konsumtiv einzuplanen.

Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte können folgende extern untergebrachten Einheiten zurück ins Kreishaus ziehen:

- FD 23 Immobilienangelegenheiten, zurzeit Herner Straße
- FD 32.2 Ordnungswidrigkeiten, zurzeit Lessingstraße
- FD 57.3 Kommunales Integrationszentrum, zurzeit Herner Straße
- FD 59 Schwerbehindertenangelegenheiten, zurzeit Castroper Straße
- FD 66 Tiefbau, zurzeit Lessingstraße
- FB J Jobcenter, zurzeit Kreishaus

Dies gelingt u.a. durch die unter Punkt 2.1 aufgezeigten Flächeneffizienzgewinne von 119 Arbeitsplätzen, dadurch können Nebenstellen aufgelöst werden und Fachdienste wieder im Kreishaus untergebracht werden. Feste Arbeitsplätze für Auszubildende können durch die Effizienzgewinne in der Belegungsplanung abgebildet werden und unterstützen somit das Ausbildungskonzept und die Nachwuchskräfteförderung der Kreisverwaltung.

### **3. Finanzieller Sachstand**

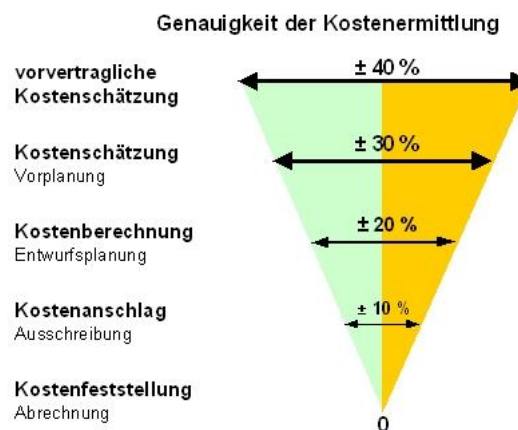
Die finanzielle Abwicklung der beschlossenen Maßnahmen zur Kreishaussanierung verläuft planmäßig (insgesamt keine Budgetüberschreitungen). Das Gesamtsanierungsprojekt wurden zunächst durch das europaweite Ausschreibungsverfahren der Planer geprägt. Hieraus ergibt sich bisher ein Mittelabfluss in Höhe von rd. 1.640.000 € (Auszahlungsstand 04.08.2021), insgesamt beauftragt sind bisher rd. 3.150.000 €.

### **4. Information zu den Sanierungskosten (Leistungsphase 3)**

#### **4.1. 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 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.



#### **4.2 Kosten der Kreishaussanierung (derzeit Leistungsphase 3)**

Die Planung der Leistungsphase 3 ist aktuell zu etwa 60 % abgeschlossen. Die Kostenschätzung aus der LPH 2 wird sich in der derzeit laufenden Leistungsphase 3 noch verändern.

Die im zweiten Bericht zur Kreishaussanierung mitgeteilte Kostenschätzung (inkl. MwSt. und Planungskosten in Höhe von rd. 85 Mio. € (Ausgaben indiziert auf den 30.09.2020, Stichtag Kostenschätzung) wird durch die Konkretisierungen und Ergebnisse der Entwurfsplanung in der Kostenberechnung aktualisiert werden.

Zum Stand 31.07.2021 ergeben sich bisher **bekannte Kostenänderungen (Erhöhungen) in Höhe von unter 1 % der Sanierungskosten gemäß Kostenschätzung.**

Dabei sind Mehr- und Minderkosten bereits gegeneinander aufgerechnet. (Erforderliche Mehrkosten fallen z.B. für die Beseitigung von Betonschäden oder für die Optimierungen der Sanitärblöcke im Hinblick auf die aktuell geltenden Arbeitsschutzrichtlinie an, Minderkosten konnten z.B. nach Abstimmung des baulichen Brandschutzes für den Entfall einer separaten Löschanlage für das Aktenarchiv berücksichtigt werden.

In den Abstimmungen mit dem Planungsteam werden bereits jetzt zur Vermeidung von Kostensteigerungen Kompensationsmaßnahmen eingefordert.

In diesem Ansatz sind noch nicht alle Detaillierungen und Fortschreibungen der Planung enthalten und kostenmäßig erfasst (u.a. für zusätzliche Lärm- und Schallschutzmaßnahmen).

Die Kostenschätzung basiert auf einer durchschnittlichen jährlichen Baupreisentwicklung von ca. 3 - 5%. Für die Prognose wurde ein jährlicher Anstieg von 4% angenommen. Für die Prognose der Baukosten wurde das 3. Quartal 2024 als Mittelwert angenommen und eine Indizierung um 16% auf ca. 99 Mio. Euro angesetzt.

Vor dem Hintergrund aktueller Berichte über drastisch steigender Preise und Lieferengpässe bei verschiedenen Baustoffen, wie z.B. Holz, Kunststoff und Stahl werden die bisher prognostizierten Preisentwicklungen von durchschnittlich 4 % angepasst werden müssen (Kostensteigerungen aufgrund erhöhter Materialkosten). Der zuletzt veröffentlichte Baupreisindex für Bauleistungen am Bauwerk für Bürogebäude weist eine Veränderung von Mai 2021 zu Mai 2020 von 6,2 % aus. In einzelnen Gewerken zeigen sich insbesondere im zuletzt abgebildeten Quartal von Februar 2021 zu Mai 2021 steile Anstiege. Bei der Prognose von Baukosten wird i.d.R. ein Durchschnittswert über mehrere Jahre berücksichtigt.

Nicht enthalten sind neue Büromöbel (Aktenschränke, Schreibtische, Stühle etc. – soweit diese notwendig sein sollten, erfolgt eine gesonderte Ausweisung im Haushaltsplan). Mit der Kreishaussanierung ist keine vollständige Neumöblierung des Kreishauses verbunden. Die noch funktionsfähigen Büromöbelbestände werden weiter genutzt. Erforderliche Neuanschaffungen werden nach Ablauf der üblichen Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauern durchgeführt.

In zwei ehemaligen Hausmeisterwohnungen wird die Einrichtung einer Großkindertagespflege geprüft. Die Außenanlagen dieser Einrichtung würden bei der Erneuerung der Freianlagen berücksichtigt (Außengelände mit Spielfläche). Sofern eine Großkindertagespflege bedarfsgerecht in den bisherigen Wohnungen eingerichtet werden kann, sind für die Umsetzung ergänzende Kreistagsbeschlüsse für die Planung und Ausführung vorgesehen.

#### 4.3 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 CO<sub>2</sub> p.a. erspart
- Effiziente Heizungsanlage
- Dachbegrünung (extensiv)
- Photovoltaik. Durch die Photovoltaikanlage werden mind. 62 t CO<sub>2</sub> 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 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.

#### **5. Zeitplanung**

Der weitere Ablauf stellt sich zurzeit unverändert wie folgt dar:

- Ende 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 Erenkamp wird parallel saniert. Erste Fachdienste ziehen frühestens Anfang 2022 um, weitere Fachdienste folgen Ende 2022.
- Bauteilweise Umsetzung des Gesamt-sanierungsprojektes ab Anfang 2023