

Vorlage Nr.: 2021/170

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Bericht	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landwirtschaft und Bauwesen	Kreisdirektor	10.11.2021	5
Ausschuss für Klima, Nachhaltigkeit und Umwelt	Kreisdirektor	11.11.2021	5
Kreisausschuss	Kreisdirektor	22.11.2021	13
Kreistag	Kreisdirektor	29.11.2021	13

Kreishaussanierung:

1. Bau- und Finanzierungsbeschluss für die Sanierung des Kreishauses
2. Planungsbeschluss für die Errichtung eines Parkhauses auf dem Bestandsparkplatz
3. Planungsbeschluss für eine Großtagespflege

Beschlussvorschlag:

1a. Der Kreistag stimmt der Entwurfsplanung für die Sanierung des Kreishauses zu (Bau- und Finanzierungsbeschluss) und stellt die für die Ausführung erforderlichen Mittel inkl. der Honorarkosten für die Fachplaner und die Projektsteuerer in Höhe von 101,5 Mio. Euro zur Verfügung (hochindizierte Gesamtsumme der Kostenberechnung in Höhe von rd. 88,2 Mio. Euro auf September 2024) (investive Kosten).

1b. Der Kreistag beschließt und stellt haushalterisch die für die nächsten Jahre erforderlichen Mittel für zusätzliche Interimskosten (nach derzeitigem Kenntnisstand geschätzt ca. 800.000 Euro), die Umzugskosten in Höhe von rd. 600.000 Euro sowie ca. 1,2 Mio. Euro für die Beschaffung von Ersatzmobiliar, welches aufgrund der Schaffung von effizienten Raumstrukturen erforderlich wird, konsumtiv zur Verfügung (konsumtive Aufwendungen).

2. Der Kreistag stimmt der ökologische Aufwertung des Parkplatzes durch Teilentsiegelung, Errichtung eines Parkhauses mit integrierter Fahrradgarage zu und stellt in einer eigenen Maßnahme die für die Erstellung einer Entwurfsplanung unter Beteiligung externer Fachplaner erforderlichen Mittel in Höhe von 250.000 Euro zur



Klimpel
Landrat



Butz
Kreisdirektor

Verfügung. Das Ergebnis ist dem Kreistag zusammen mit einem Bewirtschaftungskonzept zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Der Kreistag erteilt der Verwaltung den Auftrag, für die Einrichtung einer Großtagespflege eine Entwurfsplanung unter Beteiligung externer Fachplaner zu erstellen und stellt die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 80.000 Euro in einer eigenen Maßnahme zur Verfügung. Das Ergebnis ist dem Kreistag zusammen mit einer fachlichen Konzeption zur Beschlussfassung vorzulegen.

Darstellung des Sachverhaltes:

1. 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, Heizung etc.) aufgegriffen sowie ergänzend die baulichen Aspekte aus dem Sicherheitskonzept und die Ziele des Vestischen Klimapaktes umgesetzt. Durch ein neues optimiertes Fassadenraster werden mehr Arbeitsplätze geschaffen (Flächeneffizienz).

1.1. Beschlusslage und Sanierungsumfang

Die Sanierung des Kreishauses ist ein komplexes Vorhaben, dessen Umfang durch verschiedene Beschlüsse zwischen 09/2018 und 06/2020 definiert wurde:

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	Erster Sachstandsbericht zur Kreishaussanierung inkl. Ergebnis Prüfauftrag Fassade, Fenster, Innenwände
17.05.2021	Zweiter Sachstandsbericht zur Kreishaussanierung inkl. Ergebnis Prüfauftrag Fassade, Fenster, Innenwände
29.09.2021	Dritter Sachstandsbericht zu durchgeführten und geplanten Maßnahmen im Rahmen der Kreishaussanierung

Aufgrund dieser Beschlüsse wird dieser Sanierungsauftrag durch die seit Ende 2019 laufenden Planungen umgesetzt und konkretisiert. Der Planungsfortschritt kann detailliert beschrieben 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.
- Die baulichen Aspekte des Sicherheitskonzeptes (vgl. Sitzungsvorlage 2020/086) werden im Bauteil A durch die Einrichtung eines Bürgerbereiches umgesetzt. Dort werden Bürger*innen im Erdgeschoss in einem zentralen Kundenbereich mit den erforderlichen Dienstleistungen versorgt. Neben Beratungsinseln und speziellen Besprechungsräumen sind auch Sicherheitsaspekte für Mitarbeiter*innen berücksichtigt, u.a. durch eine mechatronische Schließanlage, Verbindungstüren zwischen den Beratungsbüros, Alarmierungssysteme, Raum für Wachschatz. 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 Kreisausschuss am 01.02.2021) in die Entwurfsplanung integriert worden, so dass Innen- und Außenanierung im selben Bauabschnitt stattfinden können. Die Demontage und Montage 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) ebenfalls 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.

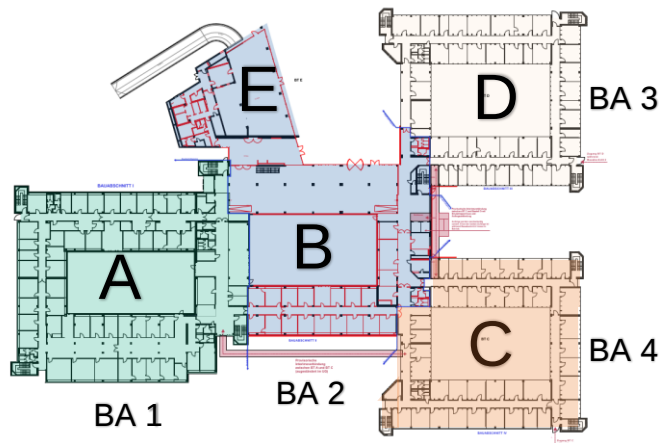
- Sitzungssäle, Gremientechnik, Kantine für zentrale Bewirtung: In Sitzungssälen und Kantine müssen aus brandschutztechnischen Gründen zwingend Sanierungen durchgeführt werden, insbesondere an den Lüftungsanlagen. Die Sitzungssäle inklusive der Beschallungstechnik und Präsentationsmöglichkeiten sind 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 (durch Stemmarbeiten etc.) stattfinden. Gleiches gilt für die Kantine, die insbesondere 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.

Der derzeitige Kantinenpächter hat sowohl den Pachtvertrag als auch den Veranstaltungsservicevertrag zum 31.12.2021 gekündigt. Für die Bewirtschaftung der Kantine und die Bewirtung der Sitzungen und Gremien ist für den Zeitraum der Sanierung eine eingeschränkte Übergangslösung vorgesehen. Nach Fertigstellung der Kantine soll die Bewirtschaftung der Kantine einschließlich des Sitzungsdienstes neu ausgeschrieben werden. Bei der Vergabe kann ein Integrationsbetrieb berücksichtigt werden.

- Die räumlichen Bedürfnisse der Fraktionen sind bei der Planung berücksichtigt.
- 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.
- Die Sanierung wird bauabschnittsweise erfolgen. Beginnend mit Bauteil A werden Zug-um-Zug Bauteile freigezogen und Fachdienste in die Anmietung Erlenkamp, in weitere anzumietende Liegenschaften oder in die anderen Bauteile des Kreishauses umgezogen.

Folgende Bauabschnittsfolge ist vorgesehen:

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



1.2. 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.
- Effiziente Heizungsanlage
- Wärmerückgewinnung in den Lüftungsanlagen
- Dachbegrünung (extensiv)
- Photovoltaik
- Umrüstung auf LED-Beleuchtung
- Nachhaltige Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Regenwasserabkopplung, die Schaffung von Retentionsräumen sowie Regenwasser-Zisternen für die Bewässerung der Außenanlagen.
- Eine Regenwassereinleitung in den Hellbach ist mit der Emschergenossenschaft / Lippeverband (EGLV) abgestimmt.
- Bei der Wiederherstellung der Außenanlagen wird eine klimaresiliente und biodiverse Bepflanzung favorisiert und geplant.
- Statt der Sanierung des großen Bestandsparkplatzes ist der Bau eines 4-geschossigen Parkdecks angedacht. Das eröffnet die Möglichkeit ca. 5.000 m² der derzeitigen Parkplatzfläche zu entsiegeln, eine Fassadenbegrünung anzubringen sowie einen Großteil der Bestandsbäume zu erhalten. Durch diese Maßnahmen werden der Klima- und der Hochwasserschutz nachhaltig verbessert.
- Zudem werden im weiteren Planungsverlauf die Potentiale für Klimafolgenanpassungsmaßnahmen (Klimaresilienz) mit der Emschergenossenschaft / Lippeverband (EGLV) im Detail abgestimmt.
- In Summe können jährlich ca. 188.000 Euro Energiekosten gespart werden. Die CO₂ Emissionen reduzieren sich um mindestens 462 t pro Jahr. Zum Vergleich entspricht diese Summe der Emission von 41 Haushalten oder der Aufnahme des

Treibhausgasen von 46.199 Bäumen. Ein Baum bindet durchschnittlich (abhängig von Größe und Alter) 10 kg CO₂ pro Jahr.

1.3. Flächeneffizienz und Belegungsplanung

1.3.1. 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 künftig 979 Arbeitsplätze untergebracht werden (statt bisher 860 Arbeitsplätze). Das entspricht einem Zugewinn von 119 Arbeitsplätzen bzw. rd. 14 %. Es werden konventionelle Bürostrukturen geplant, eine Neuauflage des Projektes „Arbeitswelt 2025“ mit offenen Büroflächen ist nicht vorgesehen.

Neben den baulichen Effizienzgewinnen könnten weitere organisatorische Potentiale, z.B. durch die vermehrte Schaffung von Telearbeitsplätzen und Ausweitungen von Homeoffice-Tätigkeiten zukünftig positive Optionen sein.

1.3.2. 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 die Flächengewinne und die höhere Anzahl an Arbeitsplätzen können angemietete Nebenstellen im Stadtgebiet von Recklinghausen aufgelöst und Fachdienste wieder im Kreishaus untergebracht werden.

Dies sind nach derzeitiger Planung die Fachdienste 23 – Immobilienangelegenheiten und das Ressort 57.3 – Kommunales Integrationszentrum aus der Herner Straße 33, das Ressort 32.2 – Ordnungswidrigkeiten und der Fachdienst 66 – Tiefbau aus der Lessingstraße 49 sowie der Fachdienst 59 – Schwerbehindertenangelegenheiten aus der Castroper Straße 30 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.500 m² auf der derzeit rd. 137 Arbeitsplätze untergebracht sind. Der jährliche Aufwand für Mieten und Betriebskosten beträgt derzeit rd. 430.000 Euro.

Der FB J Jobcenter wird voraussichtlich während der Sanierung in eine Interimslösung ausziehen und kann nach der Sanierung wieder in das Kreishaus integriert werden. Die Flächengewinne ermöglichen darüber hinaus Raumreserven für Aufgaben- und Personalzuwächse sowie die Bereitstellung vollwertiger Arbeitsplätze für die Auszubildenden.

Das gesamte Kreishaus wird für die nächsten Jahrzehnte geplant und daher durch kreishausweit einheitliche Büroraumzuschnitte möglichst standardisiert und funktional sein. Parallel wurde als zweiter Kreishausstandort die Immobilie Erlenkamp langfristig angemietet (vgl. Sitzungsvorlage 2020/178 vom 23.06.2020).

Pandemiebedingt erwartet der FD 53 Gesundheit durch den öffentlichen Gesundheitspakt in den Jahren 2021 und 2022 eine Stellenmehrung bis zu 33 Stellen. Diese zusätzlichen Stellen waren bei der Anmietung der Immobilie Erlenkamp noch nicht bekannt. Hierfür sind zusätzliche Arbeitsplätze und Büroflächen bereitzustellen.

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
- Anordnung der Fachbereichsleitungen ortsnahe an ihre Fachdienste
- Weitgehende Auflösung von Nebenstellen im Stadtgebiet Recklinghausen
- Schaffung eines öffentlichen Bürgerbereiches im Bauteil A in Verbindung mit dem Sitzungstrakt und der Kantine

1.3.3. 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.

1.4. 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. 1.662.000 Euro (Auszahlungsstand 12.10.2021), insgesamt beauftragt sind bisher rd. 3.258.000 Euro. Durch die Erweiterung des Planungsauftrages um die energetische Sanierung der Gebäudehülle ergab sich ein Zeitverzug im Vergleich zur ursprünglichen Haushaltsplanung, so dass die Haushaltsmittel, die für 2021 vorgesehen sind nicht vollständig verausgabt werden können. Dadurch können die Mittel für die Entwurfsplanungen von Parkhaus und Großtagespflege durch Mittelumbuchung aus der Maßnahme Kreishaussanierung bereitgestellt werden.

1.5. Kosten der Kreishaussanierung

1.5.1. Kostenberechnung nach Leistungsphase 3

Die Planung und Kostenberechnung der Leistungsphase 3 ist abgeschlossen und konkretisiert die Kostenschätzung (Berechnungsstand September 2020), die mit einer Summe von ca. 85 Mio. Euro mit dem 2. Sachstandsbericht (vgl. Sitzungsvorlage 2021/090) und einer Kostenungenauigkeit von +/- 30% vorgelegt worden war.

Aktualisiert ergeben sich folgende Kostenberechnungen für die verschiedenen Maßnahmen:

Investive Baumaßnahmen	KT-Beschluss	Kostenberechnung Leistungsphase 3*
Bürgerbegehren Notwendige Maßnahmen zur Behebung der sicherheitsrelevanten Mängel hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik und Gesundheit der Nutzer	25.02.2019	32,0 Mio. €
Bürgerbereich, Barrierefreiheit, Sicherheitskonzept	30.03.2020	3,6 Mio. €
Klimaschutz und energetische Sanierung		
Heizungsanlage (zentrale Technik)	25.02.2019	1,7 Mio. €
Energetische Sanierung: Dach, Fenster, Fassade mit effizienteren Raumstrukturen, Erneuerung der Heizkörper und Heizungsleitungen	23.06.2020	36,6 Mio. €
Photovoltaik, Dachbegrünung, weitere Klimaschutzmaßnahmen, Wiederherstellung Außenanlagen und klimaresiliente / biodiverse Gestaltung, Entsiegelung und Wiederherstellung einer Fläche von rd. 5.000 m ²	23.06.2020	8,7 Mio. €
Weitere Bedarfe (Sitzungssäle, Gremientechnik, Kantine, Ausstattung)		4,3 Mio. €
IT-Verkabelung	-	1,3 Mio. €
Kostenberechnung investive Baumaßnahmen (inkl. MwSt.)		<u>88,2 Mio. €</u>

Kostenberechnung (inkl. MwSt.) indiziert		<u>101,5 Mio. €</u>
---	--	----------------------------

* Ausgaben ermittelt zum 30.09.2021 (Stichtag Kostenberechnung) und indiziert auf den 30.09.2024. Jeweils inkl. Planungskosten.

In der Kostenberechnung enthalten ist eine Projektsteuerung, die dieses komplexe, kostenintensive, langjährige und in Bauabschnitten gegliederte Projekt gemeinsam mit dem Bauherrn strukturiert organisieren und risikominimierend steuern wird.

Möblierung ist nur für die öffentlichen Bereiche (Foyer, Kantine, Cafeteria, Sitzungssäle) sowie Besprechungsräume und Meeting Points in der Kostenberechnung investiv berücksichtigt.

Neue Büromöbel (Schreibtische, Stühle etc.) sind nicht Bestandteil der Kostenberechnung. Das vorhandene Inventar wird weitergenutzt, solange es funktionstüchtig ist (außer das unter 1.5.6 genannte und konsumtiv berücksichtigte Ersatzinventar für wegfallende Einbauschränke). Die Investitionen für eine Großtagespflege und für ein Parkhaus mit integrierter Fahrradgarage (statt einer Solitär-Fahrradgarage) sind in der Kostenberechnung ebenfalls nicht enthalten.

Die aktuellen Kostenberechnungen entsprechen dem Index-Stand 09/2021. Aufgrund der aktuellen Marktsituation im Baubereich sind Kostensteigerungen nicht auszuschließen.

Die Baupreisentwicklung zeigte bisher einen jährlichen Anstieg von ca. 3 - 5%. Der Baupreisindex ist aufgrund von zum Teil drastisch steigenden Preisen und Lieferengpässen bei verschiedenen Baustoffen als Folge der Corona Pandemie, wie z.B. bei Holz, Kunststoff und Stahl vom 3. Quartal 2020 bis zum 3. Quartal 2021 überdurchschnittlich um 6,2 % angestiegen. Es besteht derzeit weiterhin eine unsichere Marktlage.

Die Kostenberechnung von nunmehr 88,2 Mio. Euro ist daher auf einen mittleren Ausführungszeitpunkt (auf das 3. Quartal 2024) mit 5% jährlich auf einen Kostenansatz von ca. 101,5 Mio. Euro indiziert worden.

1.5.2. Veränderung gegenüber der Kostenschätzung nach Leistungsphase 2

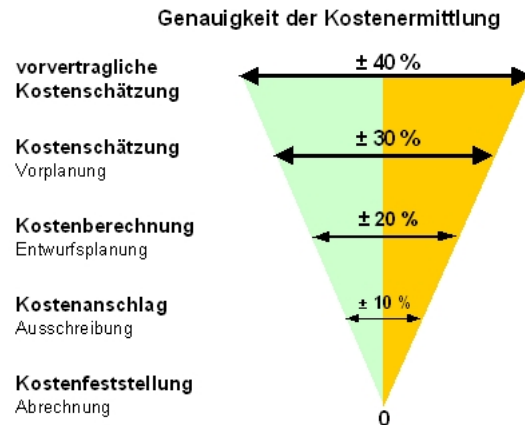
Kostenschätzung LP 2 HOAI	Stand 09/2020	85 Mio. €
Kostenberechnung LP 3 HOAI	Stand 09/2021	88,2 Mio. €
Delta (inkl. MwSt.)		3,2 Mio. €

Gegenüber der Kostenschätzung ergibt sich eine moderate Erhöhung, die noch unterhalb der aktuellen Baupreissteigerung liegt.

1.5.3. Genauigkeit der Kostenberechnung

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.



- Das Planungsteam Assmann gibt die Kostenschwankungsbreite der aktuellen Kostenberechnung mit $\pm 12\%$ an.

1.5.4. 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 – Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle - BAFA), Kommunalrichtlinie (Projekträger Jülich - ptj) und der Emschergenossenschaft / Lippeverband lassen Fördermittel in der Größenordnung von mindestens einer Million Euro erwarten.

Da die Förderrichtlinien vor kurzem angepasst worden sind, werden die genauen Förderbedingungen und die erwartbaren Fördermittel unter Einbeziehung eines Energie-Experten zurzeit überprüft (Themen dabei sind Fördermöglichkeit als Gesamtmaßnahme versus Förderung von Einzelmaßnahmen, Förderzeiträume und Fristen, Antragsstellungen für die bauteilweise Realisierung etc.).

1.5.5. Geringere Energiekosten

Im sanierten Kreishaus werden insbesondere durch die neue Gebäudehülle, die effiziente Heizungsanlage sowie die PV-Anlage sinkende Energieverbräuche erwartet.

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ▪ Ersparnis Wärmekosten | ca. 80.000 Euro |
| ▪ Ersparnis Stromkosten | ca. 108.000 Euro |
| ▪ Jährliche Ersparnis | ca. 188.000 Euro |

1.5.6. Umzug, Interim und Inventar - Konsumtive Aufwendungen

Umzugs- und Interimskosten sowie die Kosten für Inventar (Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWGs), Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die selbstständig nutzbar sind und deren Einzelanschaffungskosten 800 Euro ohne Umsatzsteuer nicht übersteigen) sind konsumtive Aufwendungen und in den investiven Maßnahmen unter 1.5.1 nicht enthalten.

Umzugskosten sind nach der Kostenberechnung der Planer in Höhe von rd. 500.000 € zu berücksichtigen (rd. 0,6 Mio. Euro indiziert auf 09/2024).

Hinzu kommt zusätzlich erforderliches Inventar, insbesondere Aktenschränke, Sideboards und Garderoben als Ersatz für die wegfallenden Einbauschränke in einer Größenordnung von 1 Mio. Euro (rd. 1,2 Mio. Euro indiziert auf 09/2024).

Darüber hinaus sind Interimsaufwendungen für die Zwischenunterbringung des Jobcenters bzw. Bereiche des Jobcenters nach grober Schätzung in einer Größenordnung von etwa 800.000 Euro erforderlich. Diese werden im weiteren Projektverlauf entsprechend des dann tatsächlichen Bedarfes konkret ermittelt.

1.6. Zeitplanung

Der weitere Ablauf stellt sich wie folgt dar:

- 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 Kreishaushaus starten im Bauteil A. Die angemietete Immobilie Erlenkamp wird parallel saniert. Erste Fachdienste ziehen frühestens im Frühjahr 2022 um, weitere Fachdienste folgen voraussichtlich Ende 2022.
- Bauteilweise Umsetzung des Gesamtsanierungsprojektes ab Anfang 2023.

1.7. Finanzierung

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 (insgesamt ca. 1,7 Mio. Euro).

Die Baumaßnahme Kreishaussanierung wird aus heutiger Sicht mit liquiden Mitteln des Kreises Recklinghausen finanziert. Eine Kreditaufnahme für die Finanzierung der Baumaßnahme ist aktuell aufgrund vorhandener Liquidität nicht erforderlich. Die Baumaßnahme wird nach Bauabschnitten und Gebäudeteilen durchgeführt. Nach der umfänglichen Sanierung wird die neue Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäudeteile jeweils 60 Jahre betragen.

Der Aufwand für Umzug, Interim und Inventar verteilt sich auf die gesamte Dauer der Kreishaussanierung. Im Schnitt wird der Kreishaushalt über die Ausführungsdauer mit jährlich rd. 250.000 € zuzüglich der Aufwendungen für zusätzliche externe Anmietungen belastet.

2. Planungsbeschluss Parkhaus

Der große Bestandsparkplatz am Kreishaus wird im Rahmen der Kreishaussanierung durch die Baustelleneinrichtung beansprucht (Container, Materiallager, Baufahrzeuge) und nach Tiefbauarbeiten für den Einbau von Retentionsräumen (Regenwasserabkopplung) neu hergestellt werden müssen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde unter ökologischen und klimarelevanten Aspekten geprüft, ob die Möglichkeit besteht Teilflächen zu entsiegelt bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Dabei wurde auch geprüft, ob die Errichtung eines Parkhauses statt der Sanierung des Parkplatzes eine realisierbare Variante darstellt. Im Ergebnis kann durch die Errichtung eines 4-geschossigen Parkhauses eine Grundstücksfläche von rd. 5.000 m² entsiegelt werden. Auf dieser Fläche kann der Baumbestand erhalten werden, die Fläche kann vollständig von der Entwässerung abgekoppelt werden. Das derzeit zum Gebäude hin geneigte Gelände wird angepasst, so dass das Gefälle vom Kreishaus weg erstellt wird. Dadurch kann der Hochwasserschutz nachhaltig verbessert werden. Aus Kostengründen kommt der Bau eines Systemparkhauses zur Ausführung. Insgesamt können am Kreishaus 520 PKW-Stellplätze, 10 Motorrad-Stellplätze und 100 Fahrradstellplätze realisiert werden. Das sind 41 PKW-Stellplätze, somit 8 % mehr als bisher. Ladestationen für PKW und Fahrräder werden berücksichtigt. Eine Fassadenbegrünung bis zu 2/3 der Fassadenfläche wird realisiert. Bei der Wiederherstellung der entsiegelten Fläche wird eine klimaresiliente und biodiverse Bepflanzung favorisiert und geplant.

Die Errichtung des Parkhauses sollte nach den aktuellen Planungserkenntnissen am Sanierungsende erfolgen.

Die für die Entwurfsplanung für das Parkhaus erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 Euro werden durch Mittelumbuchung aus der Kreishaussanierung bereitgestellt. Nach einer ersten groben Kostenschätzung, Stand September 2021 entstehen für das Parkhaus insgesamt Kosten in Höhe von 6.912.000 Euro Brutto.

Zur Refinanzierung der Investition wird ein Bewirtschaftungskonzept aufgelegt, bei dem sowohl für Mitarbeiter*innen als auch für Besucher*innen künftig Parkentgelte erhoben werden. Die Höhe der Entgelte kann derzeit im Detail noch nicht beziffert werden. Das Bewirtschaftungskonzept wird im weiteren Planungsverlauf konkretisiert, steuerliche Aspekte finden Berücksichtigung. Das Parkdeck wird als eigenständige Maßnahme abgebildet.

Die fertige Entwurfsplanung wird sodann dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Planungsbeschluss Großtagespflege

In zwei ehemaligen Hausmeisterwohnungen wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Einrichtung einer Kinderbetreuung einschließlich eines Außenbereiches geprüft. Die Kinderbetreuung wird in Form einer betrieblichen Großtagespflege vorgesehen. Das heißt, dass dort bis zu neun Kinder im Alter von bis zu drei Jahren betreut werden können. Die Großtagespflege ist die kleinste Form der betriebsnahen Kinderbetreuung und stellt eine wesentliche Verbesserung der

Vereinbarkeit von Familie und Beruf dar. Die Gleichstellungsstelle befürwortet die Einrichtung einer Großtagespflege beim Kreis Recklinghausen. Die Konzeption ist mit dem Jugendamt der Stadt Recklinghausen abzustimmen, welches später auch für die Erteilung der Betriebserlaubnis zuständig ist. Neben einem Gruppenraum werden ein Nebenraum, ein Schlafrum, eine Küche, ein Eingangsbereich mit Platz für Kinderwagen und ein kindgerechter Sanitärbereich benötigt. Der Außenbereich ist in der Gartenfläche der ehemaligen Hausmeisterwohnungen vorgesehen und soll ausreichend Fläche für einen Sandkasten, eine Schaukel und etwas Bewegungsfläche bieten.

Die Errichtung der Großtagespflege soll nach den aktuellen Planungserkenntnissen parallel zur Kreishaussanierung erfolgen.

Die für die Entwurfsplanung erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 80.000 Euro werden durch Mittelumbuchung aus der Kreishaussanierung bereitgestellt. Nach einer ersten groben Kostenschätzung entstehen für die Einrichtung einer Großkindertagespflege insgesamt Kosten in Höhe von 986.000 Euro Brutto. Die Großtagespflege wird als eigenständige Maßnahme abgebildet.

Die detaillierte Konzeption wird dem Kreistag zusammen mit der Entwurfsplanung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Relevanz für den Klimaschutz:

☐ Keine unmittelbaren Auswirkungen	☒ Positive Auswirkungen (Begründung erforderlich)	☐ Negative Auswirkungen (Begründung erforderlich)
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 verbessert. Der CO₂-Verbrauch sinkt um mind. 462 t CO₂ p.a. Regenwasserabkopplung, Entsiegelung von Parkplatzflächen, Fassadenbegrünung des Parkhauses sowie die Gestaltung klimaresilienter und biodiverser Außenanlagen entsprechen ebenfalls den Vorgaben des Klimapaktes.		

Anlagen

- Kostenberechnung (Zusammenfassung nach DIN 276 ist beigelegt)
- Erläuterungsbericht *
- Grundrisspläne mit optimiertem Fassadenraster*
- Rendering (Innenhof / Fassade) *

*) werden in den Ausschüssen ausgelegt