DER LANDRAT

Vorlage Nr.: 2026/177

Beschlussvorlage	**öffentlich**

Beratungsfolge	Erstellt durch	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft, Bauen und Mobilität	Herr Lorenz	11.11.2026
Kreisausschuss	Herr Lorenz	23.11.2026
Kreistag	Herr Lorenz	01.12.2026

Errichtung eines nachhaltigen und klimafreundlichen Bauhofes auf dem WASAG-Gelände in Haltern-Sythen

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag stimmt der Planung für den Neubau eines klimafreundlichen Kreisbauhofes in Haltern am See zu (Bau- und Finanzierungsbeschluss) und stellt die für die Ausführung erforderlichen Mittel inklusive der Honorarkosten für die Fachplaner in Höhe von 14,9 Mio. € (investive Kosten mit Planungs- und Kostenstand 10/2026) zuzüglich einer jährlichen Baukostenindexierung in Höhe von rd. 5% zur Verfügung.

Darstellung des Sachverhaltes:

1. Sachverhalt

Der Baubetriebshof des Kreises Recklinghausen ist aktuell an der Ostendorfer Straße in Haltern-Lippramsdorf untergebracht. Dieser Standort ist seit Anfang der 1980 Jahre durch den Kreis gepachtet. Der Standort entspricht nicht den Anforderungen an einen Baubetriebshof mit funktionalem Betriebskonzept. Die benötigten Büroarbeitsplätze sind überwiegend in angemieteten Containern untergebracht. Der hochwertige Maschinenpark ist zum großen Teil der Witterung ausgesetzt und die Anforderungen an den Arbeitsschutz sind nur unter größten Anstrengungen und unter sehr hohem Aufwand zu erfüllen. Die Gebäude sind nicht barrierefrei. Eine Anpassung des Standortes (mit einer nutzbaren Fläche von ca. 2.500 m²) an den notwendigen Bedarf ist auf Grund der baulichen und planungsrechtlichen Situation sowie der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Der neue Kreisbauhof soll auf dem kreiseigenen WASAG-Gelände in Haltern am See errichtet werden. Der Neubau wird zeitgemäß, klimafreundlich und zukunftsorientiert konzipiert. Die Büroarbeitsplätze entsprechen dort den gültigen Standards. Durch die

Klimpel
Landrat

Schad
Kreisdirektor

Planung des Bauhofes, unter Berücksichtigung der erforderlichen betrieblichen Abläufe, wird eine Optimierung und Effektivitätssteigerung erreicht.

1.1. Beschlusslage

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 11.03.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, Planungen als Entscheidungsgrundlage für den Neubau des Kreisbauhofes zu erstellen. Kostenprognosen für erste finanzielle Einordnungen wurden, um die Aufwendungen für die Planungskosten abzuleiten, aus den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Flächenbedarfen ermittelt. Die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI) geschätzten Baukosten für Gebäude und Außenanlagen bildeten die Auftaktgrundlagen für die Baukosten sowie den Grundflächenbedarf.
Auf der Grundlage des Planungsbeschlusses wurde das Vergabeverfahren für einen Generalplaner durchgeführt sowie der Planungsauftrag umgesetzt und konkretisiert.

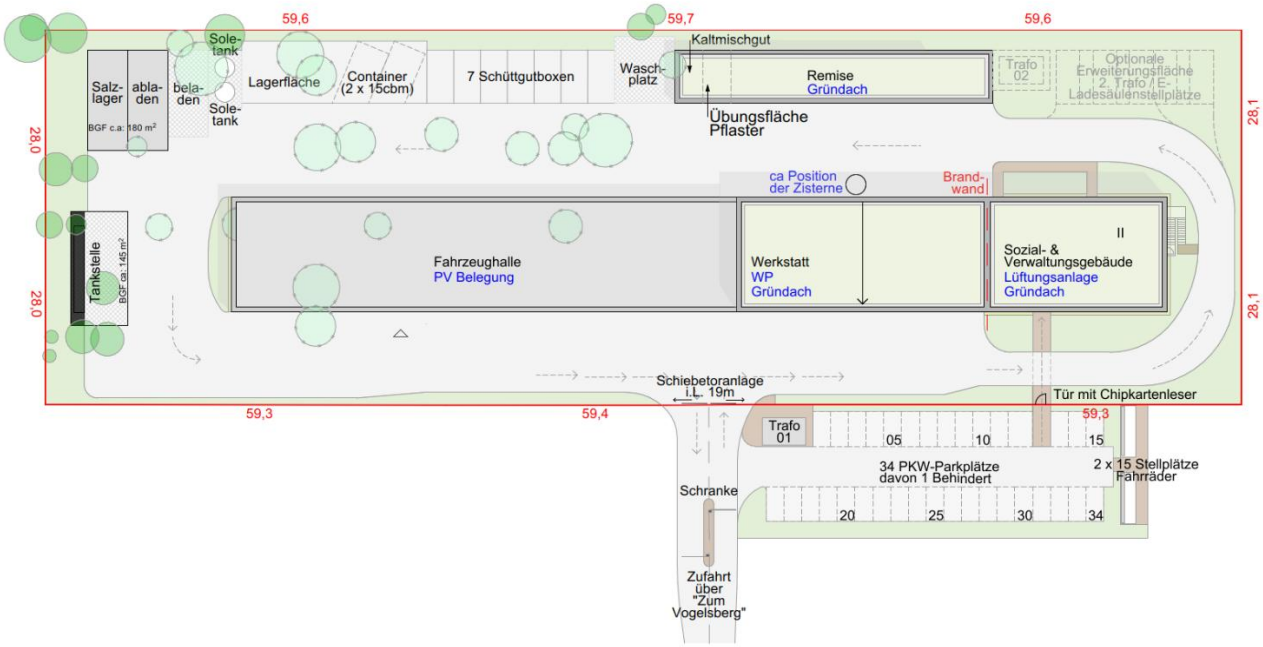
Der Planungsfortschritt wird wie folgt beschrieben:

1.2. Sachstand der Planungen

- Die von der Stadt Haltern am See genehmigte Bauvoranfrage bildet die planungsrechtliche Vorgabe und Grundlage für die weitere Planung. Die zur Verfügung stehende rechteckige Baufläche auf dem WASAG-Gelände ist ca. ein Hektar groß und aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen der überregionalen Festlegungen und der planungsrechtlichen Vorgaben fixiert.
- In den Leistungsphasen eins und zwei (LPH 1 u. 2) wurde das Raumprogramm mit dem Nutzer abgestimmt und präzisiert und damit eine an die Anforderungen des Kreisbauhofs zugeschnittene Vorentwurfsplanung erstellt. Das Raumprogramm umfasst ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Umkleiden im Untergeschoss sowie die Büroräume der Bauhofverwaltung und des Sozialraumes im Obergeschoss. Direkt angrenzend sind die Werkstatt mit Werkstattarbeitsplätzen im Erdgeschoss und zugehörige Lagerräume im Obergeschoss angeordnet. Weiter erstreckt sich die Gebäudeanordnung über die Waschhalle, Lagerräume, die Fahrzeughalle mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für diverse Anbaumaschinen und Regallagern. Im Außenbereich des Geländes befindet sind eine Remise für Fahrzeuge und Anbauteile, eine Tankstelle, ein Außenwaschplatz, die Salzhalle mit Silos und Schüttgutboxen sowie Technik- und Erweiterungsbereiche.

Mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten wurden erstellt und verglichen. Die vorteilhafteste und wirtschaftlichste Lösung stellt, aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts, die längs und parallele Anordnung der Gebäude dar.

Anordnung der Gebäude:



- Im südlichen Teil des Grundstückes befindet sich die Zufahrt und die Parkplätze für den Kreisbauhof.
- Die Bauweise ist aufgrund des offenen Generalunternehmer (GU) -Vergabeverfahrens noch nicht final festgelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Verwaltungs- und Sozialgebäude in einer massiven, modularen Bauweise errichtet wird. Die Funktionsgebäude werden in einer Skelettbauweise mit einer leichten Vorhangfassade errichtet. Die Dächer werden z.T. extensiv begrünt. Die Vergabe erfolgt an den Bieter mit der größten Kompatibilität an die Anforderungen und dem optimalen Kosten-, Qualitäts- und Umsetzungskonzept.

Ein wesentliches Augenmerk bei der Vergabe liegt auf dem Aspekt der Klimafreundlichkeit. Unter anderem sind die Themen Materialeinsatz, Wärmegewinnung, CO_2-Ausstoß und -Bilanz, Einbindung von PV-Anlagen sowie Berücksichtigung der lokalen Zusammenhänge zentraler Bestandteil des Vergabeverfahrens. Damit werden auch die Vorgaben des Vestischen Klimapaktes des Kreises Recklinghausen berücksichtigt.

- Der Planungsstand berücksichtigt die zwingend einzuhaltende Arbeitsstättenrichtline (ASR) und stellt das Notwendige an Zukunftssicherheit dar.
- Barrierefreiheit:
  Auf die Belange von Menschen mit Behinderung wird besonderer Wert gelegt. Hierzu wird ein Barrierefreiheitskonzept für das Gebäude erstellt als Grundlage für die weitere Planung.

Grundsätzliche Berücksichtigung finden:

- Erforderliche Türbreiten
- Zentrale vertikale Erschließung über einen barrierefreien Aufzug
- Barrierefreie WC-Anlage

Die Vorplanung ist abgeschlossen. Aktuell wird die Entwurfsplanung erstellt.

Auf der Basis dieser Planungsleistungen einhergehend mit der erstellten vertieften Kostenschätzung und dem definierten Rahmenterminplan (geplante Fertigstellung in 2028) wird folglich der Bau- und Finanzierungsbeschluss für den erforderlichen Neubau des Kreisbauhofes eingeleitet.

1.3. Nachhaltigkeit und Vestischer Klimapakt

Das Nachhaltigkeitskonzept sieht die gesetzliche Erfüllung des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) und der Landesbauordnung NRW (LBO NRW) vor und berücksichtigt die Belange des Arbeitsklimas und der Nachhaltigkeit.

Neben der durch die Örtlichkeit erforderlichen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem WASAG-Gelände, werden mit der Bauweise und der technischen Ausstattung des Gebäudes grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen des GEG und der LBO NRW erfüllt.

Die im Planungsbeschluss avisierte „Errichtung eines nachhaltigen und klimaneutralen Bauhofes“ wurde bei der Planung verfolgt. Allerdings stellte sich im vertieften Planungsprozess heraus, dass das Erreichen einer vollständigen Klimaneutralität im Rahmen der Errichtung und Nutzung des Bauhofes nicht bzw. nur mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen und Mehrkosten realisierbar wäre. Dies ist insbesondere auf die Anforderungen des Fuhrparkes zurückzuführen, da eine Umstellung der Fahrzeugflotte nur nach und nach bei Ersatzbeschaffungen wirtschaftlich realisierbar ist.

Daher wird das Ziel einer Klimaneutralität zugunsten einer ganzheitlich klimafreundlichen Planung angepasst. Durch die Kombination von Photovoltaik, Wärmepumpentechnologie, Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von CO_2-Emissionen sowie zur Senkung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten geleistet. Die getroffenen Maßnahmen unterstützen zugleich eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes.

Energieeffizienz

- durch Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und durch die geplante Folgenutzung der Wärmeenergie aus den Sanierungsbrunnen auf dem Gelände über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden
- hochwärmegedämmte Außenhülle an den Gebäuden mit erhöhtem Wärmebedarf.
- Die Nutzung der geothermischen Wärme aus den vorhandenen Sanierungsbrunnen wird parallel in Kooperation mit dem Fraunhofer-Institut angestrebt.

Rohstoffspeicher

- Bauteilelementierung
- schadstoffarme Materialien, keine Halogenleuchten (blauer Engel)
- reinigungsfreundliche Materialien
- recyclebare Materialien (Rückbau und Entsorgung)

Nachhaltigkeit

- Regenrückhaltung, Brauchwassernutzung (Regenwasserzisterne)
- Dachbegrünung/Retentionsdach zur Regenrückhaltung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität
- Gestaltung der Außenanlagen/Begrünung
- überdachte Fahrradabstellplätze
- Ladestationen für PKW und Fahrräder
- Sparduschköpfe

Aufenthaltsqualität, Kommunikationszonen

- Gesundes Raumklima
- Sozialraum
- Moderne Umkleiden (schwarz/weiß Trennung)

1.4. Flächenbedarfe und -entwicklung in der Planungsfolge

In mehreren Nutzerabstimmungen wurde das endgültige Raumprogramm mit 3.944 m² Bruttogrundfläche fixiert.
Bei der Überprüfung des Raum- bzw. Flächenbedarfs wurden die gültigen Gesetze und Regelwerke sowie DIN-Normen für Verwaltungs- und Funktionsbauten zu Grunde gelegt.
Das Planungskonzept trägt dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit Rechnung.

1.5. Kosten des Kreisbauhofes ohne Grunderwerbskosten

1.5.1. Vertiefte Kostenschätzung nach Leistungsphase 2

Mit Erteilung des Planungsauftrags im EU-weiten Vergabeverfahren konnte ab Januar 2026 mit dem Vergabeverfahren des Generalplaners begonnen werden. Die Beauftragung des Generalplaners erfolgte im August 2026.
Die vertiefte Kostenschätzung vom 02.10.2026 fundiert auf dem Entwurf mit der Bruttogrundfläche von 3.944 m².

In der zurückliegenden Planungsphase fanden intensive Abstimmungen zur Realisierung der Nutzerbedarfe einerseits sowie die Einhaltung des vorgegebenen Budgets andererseits statt. In beiden Richtungen sind kontinuierliche Anpassungen erfolgt, um die bauhofbetrieblich notwendigen Funktionalitäten aber auch die Einhaltung des Kostenrahmens weitmöglichst sicherzustellen.

Daraus resultierte eine vertiefte Kostenschätzung des Generalplaners in Höhe von 13.760.000,- € nebst verschiedenen zusätzlichen Optionsmöglichkeiten. Die notwendigen zusätzlichen Bauhofbedarfe summieren sich auf 1.140.000,- €.
In dieser Kostenschätzung ist für die Position Baugrund / Gründung ein Betrag von rd. 580.000,- € für die Herstellung der Tragfähigkeit des Baugrundes durch notwendige Bodenmaßnahmen unerwartet und zusätzlich aufzunehmen. Ursprünglich sollte diese Maßnahme im Rahmen des Abrisses des Bestandsgebäudes erfolgen.

Aktualisiert ergeben sich daraus folgende resultierende Ergebnisse für die Neubaumaßnahme Kreisbauhof:

Vertiefte Kostenschätzung (inkl. MwSt.) investive Baumaßnahmen		**14,9 Mio. €**

** Ausgaben ermittelt zum 02.10.2026 (Stichtag vertiefte Kostenschätzung**) nicht** indexiert auf das 4. Quartal 2028, jeweils inkl. Planungskosten.*

Die aktuellen Kostenschätzungen entsprechen dem Baukostenindex Stand 10/2026. Aufgrund der aktuellen Marktsituation im Baubereich sind Kostensteigerungen durch Baupreissteigerungen zu erwarten.

Die Baupreisentwicklung von Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden zeigte seit 2024 einen jährlichen Anstieg von durchschnittlich ca. 5%.

Grundsätzlich bleibt abzuwarten, wie sich im kommenden Jahr die Angebote für die Gesamtumsetzung darstellen werden.

1.5.2. Fördermittel und Refinanzierung

Die Förderlandschaft insbesondere für Neubauprojekte ist bezogen auch auf dieses Bauvorhaben derzeit schwierig. Lediglich das Förderprogramm der KfW-Bank

„Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude – Kommunen (Nr. 299 / 499)“ kommt derzeit für das Neubauprojekt Kreisbauhof in Frage. Da eine Antragsstellung erst mit erteilter Baugenehmigung erfolgen kann und sich bis dahin die Förderverfügbarkeit und -Bedingungen noch verändern können, beschreibt die nachfolgende Erläuterung die Bewertung des Status Quos.

Nach Prüfung sowohl der Zuschuss basierenden Förderung (Nr. 499) als auch der zinsvergünstigten Variante (Nr. 299) hat sich herauskristallisiert, dass das Erreichen der Anforderungen der KfW für die Effizienzgebäudestufe 55 mit **Mehrkosten von 22.848 €** verbunden ist. Dem gegenüber steht ein möglicher **Förderzuschuss von ca. 51.750 €.**

Klimafreundliches Nichtwohngebäude Effizienzgebäude 55		
Förderfähige Kosten (1.000 € je m²):		**690.000 €**
Zuschuss	7,50%	51.750 €
Förderbetrag		51.750 €
Bauliche Mehrkosten	**geschätzt ca.**	**22.848 €**

Ebenfalls geprüft wurde, ähnlich wie bei der Kreishaussanierung, über das Förderprogramm „Richtlinie der Emschergenossenschaft zur Förderung der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (FöRL ZVR EG)“ unter anderem die Errichtung des geplanten Gründachs sowie der Regenrückhaltung fördern zu lassen. Da die Abkopplungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms nur auf bereits versiegelten Flächen gefördert werden, führte dies, vergleichbar der Planungen für den Neubau des Straßenverkehrsamtes zu einem Förderausschluss.

Mit Blick auf den 10-Punkte-Plan des Vestischen Klimapakts und nach Prüfung der notwendigen Aufwendungen zur Erreichung des Qualitätsstandards entsprechend eines DGNB(Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)-zertifizierten Gebäudes im Rahmen der Neubauplanung Leitstelle/Straßenverkehrsamt wenige Monate zuvor wurde nun auch beim Neubauvorhaben Kreisbauhof auf Grund der zu erwartenden erheblichen Mehrkosten von einer möglichen, aber nicht erforderlichen Zertifizierung Abstand genommen

Die Förderlandschaft wird weiter beobachtet.

1.5.3. Nutzung des bisherigen Standortes des Kreisbauhofes und der genutzten Nebenstellen

Die bisherigen Standorte sind angepachtet. Die Nutzung dieser Standorte ist nach Fertigstellung des Kreisbauhofes nicht mehr erforderlich. Die Standorte können

aufgegeben werden. Die aktuellen Kosten in Höhe von 57.000,- €/jährlich können eingespart werden.

1.6. Zeitplanung

Der weitere Ablauf stellt sich wie folgt dar:

Im 1. Quartal 2027:	Fertigstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 und 4), Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) für das Vergabeverfahren an einen Generalunternehmer
Bis Ende 3. Quartal 2027:	Durchführung der Vergabeverfahren an einen Generalunternehmer
Im 4. Quartal 2027:	voraussichtlicher Baubeginn
Bis Ende 2028:	frühestmöglicher Fertigstellungstermin (Abhängigkeiten zu den Vorlaufterminen)

1.7. Finanzierung

Die Kosten des Kreisbauhofes wurden für die Haushaltsjahre 2026 bis 2028 bisher mit Herstellungskosten in Höhe von 14,0 Mio. € veranschlagt.

Die Maßnahme war bereits in der ursprünglichen mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. Durch die Verwendung der Mittel aus dem NRW-Infrastrukturgesetz kann der Kreishaushalt entsprechend entlastet werden.

Die Kosten berücksichtigen die Ausführung des gesamten Bauhofkomplexes in einem Bauabschnitt. Nach der Fertigstellung des Neubauvorhabens wird die Gesamtnutzungsdauer der Anlage des Kreisbauhofes 50 Jahre betragen und über die jährliche Abschreibung entsprechend berücksichtigt. Die technischen Anlagen werden entsprechend der einzelnen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Eine Auswirkung auf die Kreisumlage erfolgt mit der Fertigstellung der jeweiligen Gebäudeteile und der Inbetriebnahme der technischen Anlagen in Höhe der jeweiligen Abschreibungen.

2. Lage und Erschließung der Baufläche

Der neue Standort des Kreisbauhofes liegt auf dem WASAG-Gelände in Haltern Sythen an der L 251 Richtung Münster. Das WASAG-Gelände ist ein ehemaliger Standort zur Sprengstoffproduktion. Die Grundstücksflächen sind in das Eigentum des Kreises Recklinghausen übergegangen. Das durch die Bauvoranfrage festgelegte Baufeld mit einem alten Bestandsgebäude muss für eine Bebaubarkeit für den Kreisbauhof noch vorbereitet werden. Die Erschließung verläuft von der Münsterstraße über die Straße Zum Vogelsberg über eine noch zu erstellende Bau-/Zufahrtstraße die über eine ehemalige Gleisanlage geführt werden soll zur Baufläche. Die Zufahrtstraße mit

den zugehörigen Anlagen (Versickerungsanlagen etc.) wird durch den Fachdienst 66-Tiefbau termingerecht erstellt.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind Abstimmungen mit Bezug zum Naturschutz, Artenschutz sowie spezieller Grundstücksgegebenheiten auf dem WASAG-Gelände erforderlich.

Im Zuge der Entwicklung des WASAG-Geländes im Allgemeinen und des Kreisbauhofes im Speziellen werden noch externe Flächen für Ersatzaufforstungen benötigt („Waldausgleich“). Für den Ankauf einer möglichen Ausgleichsfläche ist eine ergänzende Vorlage für diesen Sitzungsblock vorbereitet worden.

Kreisbauhoffläche



Übersichtsplan:



Relevanz für den Klimaschutz:

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf den Klimaschutz. Das nachhaltige und energetisch optimierte Neubauvorhaben mit Dachbegrünung und PV-Anlage unterstützt die Zielsetzung des Vestischen Klimapaktes aktiv.

Rechtsgrund

Handelt es sich um Leistungen, die durch Gesetz / Verordnung / o. Ä. bestimmt sind?	☒ Ja	☐ Nein
Handelt es sich um freiwillige Leistungen?	☐ Ja	☒ Nein

Haushaltsauswirkungen

Ergebnis- und/oder zahlungsrelevante Auswirkungen?		☒ Ja	☐ Nein
Falls „ja“, sind außerdem folgende Angaben zu machen:			
Für die Beschlussumsetzung sind im aktuellen Haushaltsjahr veranschlagt:			€
Für die Beschlussumsetzung sind in den folgenden Jahren (Summe der mittelfristigen Finanzplanung) veranschlagt:			14.900.000 €
Nicht veranschlagte Haushaltsmittel werden auf Basis dieses Beschlusses in folgender Höhe zusätzlich bereitgestellt bzw. zukünftig eingeplant:			€
☐ konsumtive Ausgabe	☒ Investition	☐ konsumtive Ausgabe und Investition	
Unmittelbar kreisumlage- bzw. ergebniswirksam sind:			€
Weitere textliche Ergänzungen: Die genauen Haushaltsansätze in Höhe des Baubeschlusses müssen noch benannt und veranschlagt werden. Über die Investitionsmittel gem. Infrastrukturgesetz 2025-2036 sind 14,0 Mio. Euro zur Entlastung des Kreishaushaltes vorgesehen.			

Stellenplanauswirkungen

Bestehen Auswirkungen auf den Stellenplan?	☐ Ja		☒ Nein
Im Stellenplan vorgesehen?	☐ Ja		☐ Nein
Sind die Stellen drittmittelfinanziert?	☐ Ja	☐ Nein	☐ Teilweise

Klimaschutz

☐ Keine unmittelbaren Auswirkungen	☒ Positive Auswirkungen	☐ Negative Auswirkungen
Begründung: Das nachhaltige und energetisch optimierte Neubauvorhaben mit Dachbegrünung und PV-Anlage unterstützt die Zielsetzung des Vestischen Klimapaktes aktiv.		