

Vorlage Nr.: 2026/028

Berichtsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Verfasser*in	Sitzung am
Ausschuss für Landwirtschaft, Bauen und Mobilität	Herr Lorenz	21.01.2026

Sachstand Kreishaussanierung

Darstellung des Sachverhaltes:

Aufbauend auf die zuletzt im Jahr [2025](#) vorgestellten Sachstandsberichte der Kreishaussanierung, inklusive Kostenentwicklung, wird im Ausschuss für Landwirtschaft, Bauen und Mobilität anhand dieser Vorlage sowie im Rahmen der Präsentation zum Tagesordnungspunkt aktuell berichtet.

Der Ausführungsstand und die Kostenentwicklung im Projekt stellen sich zurzeit wie folgt dar:

Ausführungsstand:

Der 1. Bauabschnitt (BA) der Kreishaussanierung ist soweit abgeschlossen. Am 17.10.2025 gestattete uns das Bauordnungsamt der Stadt Recklinghausen die Nutzung des 1. Bauabschnittes vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Direkt anschließend am 21.10.2025 erfolgte die feierliche Eröffnungsveranstaltung und ab dem 22.10.2025 war das Kreishaus über neu gestaltete Außenanlagen und mit einer neuen, freundlichen Bürgerzone für die Bürgerinnen und Bürger des Kreises Recklinghausen geöffnet.

Nochmal ein kurzer Rückblick:

- Januar 2023 - Start der Um-/Auszüge aus dem BA 1
- Februar 2023 - Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfläche
- März 2023 – Positionierung der Baucontainer
- April 2023 – Start der Entkernung des Bauteil A
- Im Anschluss daran erfolgten die Bauausführungsmaßnahmen der beauftragten Gewerke

Insgesamt wurden im 1. Bauabschnitt 42 Gewerke beauftragt.



Klimpel
Landrat



Schadt
Kreisdirektor

Erkenntnisse aus dem 1. Bauabschnitt:

Aus den Erfahrungen des 1. Bauabschnittes wurde die Ausschreibung einzelner Gewerke für den 2. Bauabschnitt angepasst und optimiert, z.B. wurden die Fassadenarbeiten mit den Gerüststellungen kombiniert vergeben. Möglicherweise erforderliche Kündigungsmöglichkeiten wurden bereits in den Vergaben mitgedacht, um einfachere Auftragnehmerwechsel bei Bedarf umsetzen zu können.

Aktuell wird bereits intensiv an der Umsetzung des 2. Bauabschnittes gearbeitet. Die ersten Beauftragungen werden bereits ausgeführt, vorbereitende Maßnahmen mit Herstellung der Medienfreiheit, Erd- und Rohbauarbeiten.

Die Durchführung der erforderlichen Vergabeverfahren ist eine umfangreiche Aufgabe unter Einbindung der Planer, des Bauherrn, insbesondere auch der Vergabestelle. Erste Vergabeverfahren für den zentralen 2. Bauabschnitt mit angrenzendem Foyer, Kantine und Sitzungstrakt sind bereits erfolgreich abgeschlossen. Hier ist positiv hervorzuheben, dass für alle Vergaben Angebote vorlagen.

Terminplanung:

Die ursprüngliche Terminplanung sah eine Ausführungszeit von Februar 2023 bis zum Jahreswechsel 2024/25 vor. Die tatsächliche Ausführungszeit verlängerte sich schließlich bis Oktober 2025. Wesentliche Gründe hierfür waren die Insolvenzen zweier beauftragter Schlüsselgewerke sowie das Bauen im Bestand mit zusätzlichen Herausforderungen, wie z.B. die nicht eingeplanten Estrichsanierungen oder die Kampfmittelthematik.

Zum Jahresende 2024 verlief der Innenausbau allerdings stellenweise verzögert. Einzelne Gewerke haben ihre vertraglich vereinbarten Fristen überschritten. Daher war eine Anpassung der gemeinsam festgelegten Terminziele erforderlich, ebenso wie eine detaillierte Feinabstimmung zwischen den beteiligten Gewerken des Innenausbaus (Trockenbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung, Estrich, Bodenleger, Fliesenleger).

Gründe für eingetretene Verzögerungen waren u.a.

- Insolvenzverfahren des Gerüstbauers
- Notwendigkeiten der Estrichsanierungen (mit Ausführungsproblemen)
- Unvorhergesehenes beim Bauen im Bestand
- Verlängerte Ausführungszeiten des Fassadenbauers mit späterer Insolvenz
- und aus allem resultierend ein gestörter Bauablauf mit terminlichen Verzögerungen

Hierdurch sind insgesamt nachteilige Ausführungseffekte bei Folgewerken entstanden („Dominoeffekte“), die zu Störungen des Bauablaufes geführt haben.

Hierbei ist jedoch festzustellen, dass es sich nach aktuellem Sachstand und nach Aussagen der verantwortlich projektplanenden Firma Assmann um überschaubare und durchaus nicht ungewöhnliche Verzögerungen bei einem Projekt dieser Größenordnung handelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine erfolgreiche Umsetzung des 1. Bauabschnittes durchgeführt wurde.

Kostenentwicklung Status Quo (Stand 01.12.2025):

Aktuell werden von den ausführenden Firmen die Schlussrechnungen erstellt, so dass sich inzwischen ein guter Baukostenüberblick ergibt.

Aktueller Kostenstand:

Aufgrund der dargestellten Entwicklungen sowie unvorhersehbarer Besonderheiten beim Bauen im Bestand (z.B. Estricharbeiten, Sicherheit, IT...) und deren Auswirkungen ergaben sich Nachträge sowie baubetriebliche Zusatzkosten, die unter anderem aus den Insolvenzverfahren resultieren.

Wie bereits in zurückliegenden Fachausschusssitzungen prognostiziert, werden diese Nachträge zu einer Überschreitung des vorgesehenen Kostenrahmens für den ersten Bauabschnitt führen. Nach der ursprünglichen Vergabe aller Gewerke zum jeweiligen Ausführungsbeginn befanden sich die Hauptaufträge der Sanierung des ersten Teils im indexierten Kostenrahmen.

Die dem Baubeschluss vom [29.11.2021](#) zugrunde liegende Berechnung (inklusive prognostizierter indexierter Preissteigerung und unter Beachtung zwischenzeitlicher Fortschreibung durch bauabschnittsübergreifende Umbuchungen sowie von Projektänderungsanträgen) weist für den ersten Bauabschnitt ein Budgetvolumen für die Ausführungsgewerke von **rd. 18,4 Mio. €** aus.

Vor den finalen vollständigen Schlussrechnungen liegen bei den Fachplanern bzw. bei der Projektsteuerung noch aktuell bekannte Prognosen von **rd. 640.000 €** vor. Sollte diese Kostenprognose für alle Gewerke des ersten Bauabschnittes zutreffen, würde sich eine Kostensteigerung auf **rd. 22,84 Mio. €** inkl. Nachträge und Prognose ergeben.

Es wird nun mit einem Baukostenmehraufwand für den 1. Bauabschnitt von rd. 4,4 Mio. € - bei Eintreten der Prognose - aus den aufgezeigten Gründen gerechnet, die jedoch im Gesamtprojekt gedeckt sind.

Im Einzelnen setzt sich dieser Mehraufwand wie folgt zusammen:

- geringe Vergabeverluste

- Nachträge
- Baubetriebliche Nachträge
- Prognostizierte, noch nicht abgerechnete Nachträge
- Projektänderungsanträge (dies sind insbesondere die Maßnahmen der Estrichertüchtigungen in allen Geschossen und auf dem Dach sowie zusätzlich erforderliche Kampfmitteluntersuchungen – die nicht im Baubeschluss und der zugehörigen Kostenberechnung eingerechnet waren, weil sie zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar waren (Ansatz im 1. BA rd. 0,6 Mio. €). Hierfür ist im weiteren Projektverlauf ein ergänzender Finanzierungsbeschluss notwendig

Ein Mehraufwand für den Kreishaushalt ist derzeit nicht gegeben. Der nicht eingeplante Kostendeckungsgrad für die nachtragsbegründeten Mehrkosten ergibt sich auch durch die zusätzlichen **Förderzusagen** für den ersten und zweiten Bauabschnitt. Für den ersten Bauabschnitt ist die KFW-Förderzusage auf **5.228.002 €** beziffert. Ergänzend gab es noch die Förderzusage der Emschergenossenschaft in Höhe von **452.386 €**. Beide Förderungen wurden in der Finanzierung des Projektes nicht berücksichtigt, da eine mögliche Förderkulisse zum Zeitpunkt des Baubeschlusses noch nicht vorhanden war.

Erfreulicherweise liegt uns inzwischen nach intensiven Bemühungen auch für den **zweiten Bauabschnitt eine Förderzusage der KFW-Bank in Höhe von 2.511.602 €** vor. Diese ist bisher nicht in der Gesamtfinanzierung berücksichtigt bzw. nicht eingeplant. Im Gesamtergebnis ergibt sich daraus ein nennenswerter finanzieller Vorteil.

Zudem ist zu beachten, dass der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex bzw. die Baupreise für Bürogebäude seit dem Baubeschluss im November 2021 bis zum 4. Quartal 2025 statistisch um **30,4 %** gestiegen ist. Trotz aller Nachträge liegt das Projekt weiterhin deutlich unterhalb dieser Preissteigerung. Aktuell verzeichnen die Baupreise nur noch moderate jährliche Steigerungen von unter 4 %, sodass die allgemeine Preisentwicklung für die weiteren Bauabschnitte des Projekts derzeit positiv eingeschätzt werden kann.

Übersicht Kostenentwicklung 1. Bauabschnitt:

1. Bauabschnitt Kostenentwicklung der Ausführungsgewerke (Kostengruppen 300, 400, 500)

Stand 01.12.2025, gerundete Werte

Beschlussvolumen Baukosten 1. BA	18.400.000 €
Beauftragungen (Hauptaufträge mit geringen Vergabeverlusten)	200.000 €
Beauftragte Nachträge	3.600.000 €
Prognosen (noch offene Nachträge)	640.000 €
Summe	22.840.000 €
Zuweisungen Fördermittel KFW und EGLV	- 5.680.000 €
kommunale Baukosten BA 1 inklusive Zuweisungen	17.160.000 €
Vorteil gegenüber des Baubeschlusses	1.240.000 €

Erläuterungen:

Im 1. BA ist ein Mehraufwand von voraussichtlich 4,4 Mio. € inkl. Estricherneuerungen und Kampfmittel zu verzeichnen.

Demgegenüber stehen im Baubeschluss nicht eingeplante Zuweisungen von rd. 5,7 Mio. €.

Somit ergibt sich ein Vorteil von 1,24 Mio €.

Vorbereitung des 2. Bauabschnittes

Die vorbereitenden Maßnahmen für die Sanierung des 2. Bauabschnittes wurden bereits begonnen und die ersten Vergaben der Gewerke für den 2. Bauabschnitt sind bereits beauftragt bzw. befinden sich in der Durchführung.

Abgeschlossene Verfahren:

- Umzugsrahmenvertrag BA2
- Vorbereitende Maßnahmen BA2
- Schadstoffsanierung, Abbruchmaßnahmen; BA2
- Erd- und Rohbauarbeiten; BA2
- Metallbau-, Verglasung- und Sonnenschutz; BA2
- Dachdeckungs- und -abdichtungsmaßnahmen; BA2
- Fliesen- und Estricharbeiten; BA2
- Spezialtiefbauarbeiten
- Kampfmittelsondierung

Verfahren in der Durchführung:

- Trockenbauarbeiten inkl. Türen
- Bodenbelagsarbeiten Linoleum
- Bodenbelagsarbeiten Parkett
- Gerüstarbeiten
- Abwasser- und Wasseranlagen
- Raumluftechnische Anlagen, Kälteanlagen BA2
- Photovoltaikanlagen
- Blitzschutz- und Erdungsanlagen

- Abbrucharbeiten Freianlagen

Die Vergabesituation des 2. Bauabschnittes stellt sich zurzeit wie folgt dar:

Bereits 36% des Budgets des 2. BA wurden vergeben, so dass auf diesen Anteil keine weiteren Preissteigerungen anfallen. Innerhalb dieser erfolgreich durchgeführten Vergaben konnten im Vergleich zur Kostenberechnung Aufträge mit sogenannten "Vergabegewinnen" erteilt werden. Der Fertigstellungs-/Übergabetermin des 2. Bauabschnittes ist im 4. Quartal 2027 vorgesehen.

Kompensationsansätze für die terminlichen Entwicklungen

Die beauftragten Planer haben als mögliche Kompensation für die tatsächlichen terminlichen Entwicklungen nachgefragt, ob es vorstellbar wäre, den 3. und 4. Bauabschnitt zusammenzufassen und gemeinsam auszuführen. Diese Überlegung wird aktuell sowohl extern durch die beauftragten Planer als auch intern durch das Projektteam Kreishaussanierung mit seinen Vor- und Nachteilen geprüft. Über das Ergebnis wird in diesem Fachausschuss berichtet.