



Vorlage Nr.: 23/126

26.05.2010

Beschlussvorlage**öffentlich**

für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Landrat	16.06.2010	4
Kreisausschuss	Landrat	28.06.2010	6
Kreistag	Landrat	05.07.2010	6

Konzept zur Kreishaussanierung

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um	
	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag
	☒ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards	☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.:	

Auswirkungen (Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.)							
2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)						
	<i>Kurzfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Deckung im Haushalt?	☒ ja	☐ nein	Erl-Nr.:
				Beteiligung Dritter?	☒ ja	☐ nein	
	<i>Langfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	Erl-Nr.:

3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)		
	Auswirkungen für die Bürger?		☒ ja ☐ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?		☒ ja ☐ nein Erl-Nr.:
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?		☒ ja ☐ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?		☒ ja ☐ nein Erl-Nr.:
	Auswirkungen auf die Umwelt?		☒ ja ☐ nein Erl-Nr.:

Fachdienst	Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
23	gez. Ehlert		gez. Butz	gez. Süberkrüb
10		gez. König		
14	gez. Glaser			
16	gez. Schick			
20	gez. Dynak	gez. Schmidt		

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag	☐ abweichender Beschluss
	☐ einstimmig Ja:	Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag: Die Kreishaussanierung wird auf der Basis der Variante C der folgenden Darstellung vorbereitet.

Darstellung des Sachverhaltes:

Das Kreishaus wurde Mitte der 70'er Jahre geplant und 1979 errichtet. Es befindet sich damit im 31. Nutzungsjahr. Eine technische Überarbeitung fand in dieser Zeit lediglich in wenigen Teilbereichen wie der Eingangshalle und einzelnen Sitzungsräumen statt.

Sachverständige Baugutachter und Fachingenieure haben in den vergangenen Jahren umfangreiche Mängel und zwingende Sanierungsanlässe für das Kreishaus in den Bereichen Brandschutz, elektrotechnische Infrastruktur, Lüftungstechnische Anlagen sowie Gebäudeleittechnik festgestellt. Dem Kreistag wurde dazu u. a. in den Berichtsvorlagen Nr. 23/105 vom 26.11.2007 und Nr. 23/115 vom 01.09.2008 berichtet.

Zu den damaligen Aufwänden von 16,7 Mio. €, die sich nach heutiger Kostenschätzung auf Grund von Preis- und Honorarkostensteigerungen auf **ca. 20 Mio. €** belaufen, kommen in den nächsten 10 – 15 Jahren für Energieoptimierung und Fenster- und Fassadensanierung Beträge von mindestens **17 Mio. €** hinzu.

In den Vorlagen wurde dargestellt, dass bereits die Herstellung eines den Anforderungen des Brandschutzes entsprechenden Zustandes einen wirtschaftlichen und organisatorischen Kraftakt erfordert.

Auf dieser Grundlage müssen sich Kreistag und Kreisverwaltung über die sich daraus ergebenden Fragestellungen und über die verschiedenen Möglichkeiten der Problemlösung klar werden.

- Zunächst muss die extrem schwierige finanzielle Lage des Kreises und der Städte berücksichtigt werden. In Frage kommt nur die insgesamt und nachhaltig wirtschaftlichste Lösung.
- Mögliche Auswirkungen der demografischen Entwicklung in der Bevölkerung und innerhalb der Verwaltung auf die Bedarfe der Kreisverwaltung sind zu klären und einzubeziehen.
- Die Einschränkungen durch die andauernde Finanzkrise bei der Möglichkeit der Kommunen, Vereine, Verbände und andere Organisationen zu unterstützen, ist zu bedenken.
- Die Preissteigerungen für Energieaufwände werden sich auch in den folgenden Jahren fortsetzen. Damit gilt es auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen, die Energieeinsparverordnung 2009 umzusetzen, um den Energieverbrauch und auch die CO₂-Emissionen zu senken.

- Die veränderten Erwartungen und Ansprüche an eine kommunale Dienstleistung in den nächsten Jahrzehnten gegenüber der Zeit der Planung des Kreishauses sind zu berücksichtigen.
- Weiterhin muss angesichts der sich in den letzten Jahren permanent verändernden Zuordnungen öffentlicher Dienstleistungen zwischen den unterschiedlichen Körperschaften eine möglichst flexible, multifunktional einsetzbare Struktur gewählt werden.
- Schließlich ist die Veränderung durch die heutige und künftig fortschreitende Verfügbarkeit moderner Informations- und Kommunikationstechnologien zu bedenken. Zurzeit der Planung des Kreishauses waren PC, Internet, Email – Kommunikation, Mobiltelefone, Digitalphotographie, GPS, CD oder DVD als Speichermedium unvorstellbar – so sagte noch 1977 Ken Olson, Präsident und Gründer von DEC: „Es gibt keinen Grund, warum jemand einen Computer zu Hause haben wollte.“

Externe Erwartungen und Anregungen

Die Kommunalaufsicht bei der Bezirksregierung Münster hat bereits bei der Prüfung des Haushaltes 2008 ihre Erwartungen dahingehend formuliert, dass der Kreis weitreichende Senkungen von Aufwendungen in allen Bereichen aber auch bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften und Gebäude prüft und ggf. beschließt. Dabei sollten etwaige Entscheidungen hinsichtlich des künftig notwendigen Immobilienbestandes auch künftige demographische Entwicklungen berücksichtigen und intelligente Lösungen zur ggf. notwendigen Anpassung / Reduzierung des Immobilienbestandes angestrebt werden.

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement - KGST, hat in ihrer CHEF-INFO Nr. 08/2009, Strategie und Spartipp Nr. 2 – Die Ressource Gebäude und ihr Beitrag zur Konsolidierung, zusammenfassende Hinweise gegeben:

„Um was geht es? – Schlummernde Reserven weiter erschließen und Folgekosten bei Investitionsentscheidungen im Blick haben

- Jeder Quadratmeter Fläche, der entbehrt werden kann, spart Geld
- Nutzen Sie innovative Konzepte für Ihre Gebäude

Was ist zu tun? – Bedarfsgerecht und wirtschaftlich steuern.“

Sofern derartige Ideen verfolgt werden prognostiziert die KGST, dass eine Vielzahl von Ressourcen eingespart werden können, ohne dass es zu Leistungseinbußen kommen muss.

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat im Rahmen einer früheren Prüfung u.a. auch Standortreduzierungen als Konsolidierungsbeitrag bzw. die Entwicklung geeigneter Strategien für die Nutzung der Optimierungspotentiale eines ganzheitlichen Flächenmanagements empfohlen.

Insgesamt ist festzustellen: Auch zukünftige, hoch flexible Arbeitsformen, wie die Telearbeit werden Bürohäuser nicht überflüssig machen, sie werden diese jedoch beeinflussen und verändern. So stellt die Grundwert Immobilien Management GmbH, Dresdner Bank Immobiliengruppe schon im Jahr 1999 fest, dass sich das Nachfrageverhalten nach Zellenbüros von 80,7 % auf zukünftig 37,6 % reduzieren wird.

Die bisherige Vormachtstellung des Zellenbüros wird abgelöst vom Kombi-Büro und reversiblen Büro (mit zukünftig zusammen 83,7%).

Vorgehensweise:

Im Sinne einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung wurde die Prüfung von verschiedenen Alternativen vorgenommen, die nicht nur die Verkehrssicherheit wieder herstellen, sondern insbesondere die genannten Problemfelder berücksichtigen sollten.

Die hierzu im Jahre 2008 in Auftrag gegebene Projektstudie sollte folgende Szenarien gegenüberstellen und in ihrer Wirtschaftlichkeit vergleichen:

- Rein technische Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes.
- Erarbeitung von weiteren Modellen mit unterschiedlich veränderten Nutzungsansätzen.

Ziel sollte sein

- Herstellung eines technisch vertretbaren Gebäudezustandes hinsichtlich der Betreiberpflichten und –verantwortung durch Beseitigung der Defizite besonders des Brandschutzes und der Gebäudetechnik;
- mit Blick auf die nächste Nutzungsperiode des Kreishauses die wirtschaftlichste Lösung unter Einbeziehung der künftigen jährlichen Nutzungskosten (Folgekosten) zu identifizieren;
- die Reduzierung der Umweltbelastung, eine verbesserte Bürger- und Kundenorientierung, eine flexible Gebäudenutzung mit funktionellen Arbeitsumgebungen, nachhaltige Perspektiven auch bei sich weiterhin ändernden Aufgabenstellungen, hohe Mitarbeiterzufriedenheit und –motivation in einer zukunftsorientierten Arbeitsumgebung sicherstellen;
- Ausnutzung der heutigen und künftigen Möglichkeiten der Informations- und Kommunikationstechnologien bei der Sanierung des Gebäudes.

Ergebnisse der Projektstudie

Für die notwendige Sanierung des Kreishauses wurden durch das beauftragte Beratungsunternehmen **Sanierungsalternativen** untersucht.

Dabei handelt es sich um folgende Varianten:

Variante A

A1 Teilsanierung mit Gefahren abwehrender Beseitigung aktueller Sanierungserfordernisse beim Brandschutz und in der Gebäudetechnik.

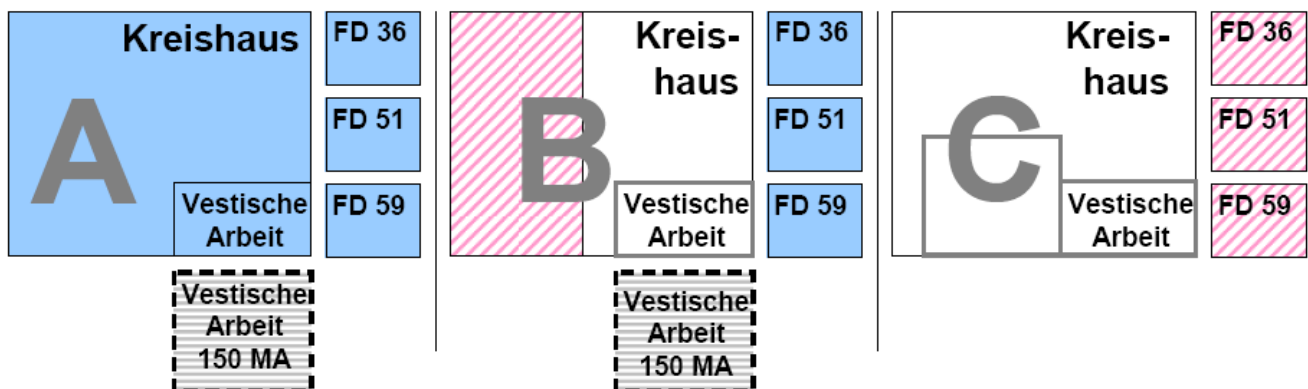
A2 Gesamtsanierung – Sanierung wie A1 zuzüglich der mittelfristig notwendigen Fenster- und Fassadensanierung.

Variante B

Sanierung wie A2 bei Reduzierung des Gesamtflächenbedarfs durch Einführung bedarfsorientierter, nonterritorialer Büroarbeitsplätze mit Rückbau im Kreishaus und Beibehaltung der bisherigen Verwaltungsnebenstellen.

Variante C

Sanierung wie A2 bei Reduzierung des Gesamtflächenbedarfs durch Einführung bedarfsorientierter, nonterritorialer Büroarbeitsplätze mit Reintegration von zurzeit nicht aus fachlichen Gründen dezentral angesiedelten Verwaltungsnebenstellen in frei werdende Gebäudeteile im Kreishaus.



Neben den zuvor aufgezeigten Lösungsansätzen wurden auch die so genannte **reagierende Instandhaltung** sowie eine **Neubaumaßnahme** betrachtet.

Die **reagierende Instandhaltung**, also die jeweilige Reparatur aktuell auftretender Schäden immer dann, wenn sie jeweils auftreten, ist bereits aufgrund der Brandschutzaufgaben nicht durchführbar, finanziell unkalkulierbar und birgt insoweit hohe Risiken insbesondere in Bezug auf ad hoc auftretende Auslagerungserfordernisse.

Ein theoretisch denkbarer **Neubau** scheidet durch eine hohe Bauinvestition, verbunden mit der extremen bilanziellen Sonderabschreibung des Altgebäudes, aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Die **Variante A1**, die Teilsanierung, geht von folgenden Annahmen aus:

- Grundlegende Beibehaltung der Strukturen der Nebenstellen und des Hauptgebäudes,
- Gebäude intern werden die erforderlichen Brandabschnitte gebildet sowie die Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Elektro) und die Dacheindichtung nebst Dämmung erneuert. Innerhalb der Raumstrukturen des Kreishauses sind die Erneuerungen der Bodenbeläge und von Beleuchtungsanlagen, der Einbau von Decken-Akustiksegeln und wo erforderlich neue Wandanstriche vorgesehen.
- Eine Umsetzung mittelfristig notwendiger Bauunterhaltungsmaßnahmen erfolgt nicht.
- Nach der Kernsanierung haben die fertig gestellten Gebäudeteile noch nicht die Null-Energiehaus-Qualität gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Energieverbrauch und auch die CO₂-Emissionen reduzieren sich nur teilweise.
- Veränderungen gegenüber der architektonisch vorausgesetzten räumlichen Verwaltungsstruktur aus 1975 erfolgen nicht.

Die in der Investitionsliste 2010 vorgesehenen Haushaltsmittel beruhen für 2010 und für die mittelfristige Finanzplanung auf der Variante A1.

Die **Variante A2** baut auf dem Teilsanierungsansatz auf, berücksichtigt aber bereits jetzt die mittelfristig erforderliche Fenster- und Fassadensanierung:

- Altersbedingt wird nach etwa 10-15 Jahren am Kreishaus eine weitere erhebliche Sanierungsinvestition für die dann mehr als 40 Jahre alte Fassaden- und Fensterkonstruktion fällig. Für notwendige Reparaturen gibt es bereits jetzt tlw. keine Ersatzteile mehr. Damit wäre eine zweite große Sanierungsmaßnahme separat umzusetzen, verbunden mit den damit einhergehenden neuerlichen Nutzungseinschränkungen und den dafür anfallenden Aufwendungen.
- Die Nutzung der vorhandenen Gebäudestrukturen des Kreishauses und der Nebenstellen bleibt unverändert.
- Auch hier erfolgen Veränderungen gegenüber der architektonisch vorausgesetzten räumlichen Verwaltungsstruktur aus 1975 nicht.

- Nach der Sanierung haben die Gebäudeteile keine Null-Energiehaus-Qualität gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Es verbleiben Gebäude-/Instandsetzungsrisiken.

Die **Variante B** basiert auf einem bedarfsorientierten Ansatz.

- Grundlage ist die Erkenntnis, dass durch Urlaub, Außentermine, Besprechungen und Krankheit ständig mindestens ein Drittel der personenbezogenen Arbeitsplätze ungenutzt sind. Dies entspricht auch einer tatsächlichen Stichprobe der Arbeitszeiterfassung im Kreishaus.
- Die Sanierung des Kreishauses erfolgt einhergehend mit der Auflösung der Personengebundenheit von Arbeitsplätzen.
- Das Kreishaus wird mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Arbeitsplatzversorgung kernsaniert – jeder Mitarbeiter erhält jederzeit für seine gerade anstehende Aufgabe die erforderliche und sachgerechte Arbeitsmöglichkeit und zwar dann, aber auch nur dann, wenn er sie benötigt. Die Mitarbeiter können je nach Bedarf verschiedene Arbeitsplätze wählen, etwa Projektarbeitsplätze, ruhige Räume für konzentriertes Arbeiten oder Kreativräume.
- Voraussetzung hierfür ist die Schaffung der schon seit langem angekündigten „digitalen Umwelt“, d.h. eine weitgehend IT-gestützte Arbeitsweise mit Reduzierung der personengebundenen Aktenführung, Papierreduktion, persönliche Mobiltelefone usw.
- Nach der Kernsanierung haben die fertiggestellten Gebäudeteile eine Null-Energiehaus-Qualität gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Hierdurch lassen sich der Energieverbrauch und auch die CO₂-Emissionen, in Abhängigkeit zur tatsächlichen Ausführung, um bis zu 80% vermindern. Es verbleiben keine Gebäude-/Instandsetzungsrisiken.
- Durch Neugestaltung der Büroflächen, unter Einbeziehung bisheriger Verkehrsflächen, kann der Flächenbedarf erheblich reduziert werden. Dies ermöglicht den Rückbau zweier Gebäudeteile mit einer Rückbauquote von etwa 40%.
- Der Rückbau führt in der bilanziellen Betrachtung zu einer Minderung des Buchwertes des Gebäudes. Diese **Sonderabschreibung** belastet als Aufwand die Kreisumlage.

Bei der **Variante B** ergeben sich folgende zusätzliche Veränderungen mit zum Teil erheblichen Herausforderungen an die Führungskräfte und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

- erhebliche Veränderung der Nutzungsmöglichkeit und -qualität
- neue Organisation und neue Arbeitsprozesse
- volle Nutzung der heutigen Möglichkeiten der IuKT
- hohe Flexibilität in der Raumnutzung
- hohe Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen bei der Mitarbeiterzahl
- umfangreiche Projektarbeit notwendig
- Weiterbetrieb und Beseitigung des Sanierungsstaus in den Nebenstellen

Variante C wurde ausgehend von den Ansätzen der Variante B entwickelt.

- Durch die aufgezeigten Flächeneinsparungen im Kreishaus und die damit verbundenen freien Flächenkapazitäten in Bauteilen wurden in einem weiteren Schritt die außerhalb des Kreishauses befindlichen Verwaltungsstellen ohne die Außenstellen des Vestischen Gesundheitsdienstes in die Gesamtbetrachtung einbezogen.
- Hier werden die Flächen nicht nur reduziert, sondern auch der derzeitige Gebäudebestand optimiert.
- Die Ansätze der Variante B werden uneingeschränkt übernommen.
- Hinzu kommt die Integration nicht örtlich gebundener Außenstellen der Verwaltung wie z. B. des Straßenverkehrsamtes, der Erziehungsberatungsstelle in der Paulusstraße sowie des Fachdienstes 59 (Schwerbehindertenangelegenheiten) an der Castroper Straße. Die Geschäftsstelle der Vestischen Arbeit bleibt als Mieter erhalten, und die Bezirksstelle Recklinghausen der Vestischen Arbeit kann zusätzlich als Mieter im Kreishaus untergebracht werden.
- Ein Rückbau von Gebäudeteilen ist nicht erforderlich.
- Die genannten Neben- und Außenstellen können aufgegeben und vermarktet werden.
- Dies würde dazu führen, dass gegenüber der Variante B **keine Sonderabschreibung** beim Kreishaus erforderlich wird.

Bedarfsorientierte, non-territoriale Bürokonzepte wurden vorrangig bereits praktisch umgesetzt in Rathäusern in s'Hertogenbosch und Kerkrade, bei Finanzbehörden z.B. in Utrecht und Apeldoorn, verschiedenen Ministerien und Versicherungsunternehmen ebenfalls in den Niederlanden. In Deutschland finden sie sich u. a. in den Verwaltungsgebäuden von Microsoft in Köln, bei der Santander Consumer Bank in Mönchengladbach, beim Versicherungsunternehmen Finanz-IT in Hannover, ebenfalls im Verwaltungsbereich von gewerblich tätigen Konzernen und Unternehmen wie z. B. Siemens, Braun oder Mann & Hummels.

Bewertung der Sanierungsvarianten

Bei der **Bewertung** der Ansätze wurde der Gesamtgebäudebestand einschließlich aller nicht regional gebundenen Außenstellen berücksichtigt:

- Kreishaus
- Angemietete Räume des FD 59 an der Castroper Straße
- Erziehungsberatungsstelle Paulusstraße
- Straßenverkehrsamt Marl
- Vestische Arbeit (gegebenenfalls einschließlich Bezirksstelle RE)

Bei der Bewertung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Gesamtwirtschaftlichkeit der Alternative über die Nutzungsperiode
- Energieeffizienz und laufende Nutzungsaufwände

- nachhaltige Nutzungsperspektive auch bei veränderten Aufgaben
- Perspektive auch in Zusammenhang mit zurückgehender Bevölkerung
- Möglichkeiten der übergreifenden Nutzung öffentlicher Infrastruktur auch für Vereine, Initiativen, Verbände etc.

Für jede Alternative wurden die jährlichen Gebäudevollkosten ermittelt und die Barwerte eines 30 jährigen Betrachtungszeitraumes in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gegenübergestellt. Barwert ist der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Er wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes summieren ermittelt. Somit werden nicht nur die reinen Investitionskosten sondern auch die Nutzungskosten (Folgekosten) in der folgenden Gebäudelebenszyklusperiode berücksichtigt. Dies ermöglicht, unterschiedlich hohe Investitions- und Folgekostenaufwendungen vergleichbar zu machen.

Als wirtschaftlichste und zukunftssichere Sanierungsvariante, im Vergleich zur herkömmlichen reinen Bausanierung, ergibt sich eine Gebäudesanierung unter Berücksichtigung bedarfsorientierter Büroarbeitsplätze.

Selbst ohne die Sanierung A2 (Fenster und Fassade) wäre die Variante A1 nach Betrachtung der Zahlungsströme und des Barwertes unwirtschaftlicher als die Varianten B und C.

Nur mit diesem Ansatz, mit deutlichen Flächeneinsparungen gegenüber dem heutigen Bestand bei gleichzeitiger Sicherung oder Verbesserung der Gebäudenutzungs- und Arbeitsplatzqualität, ist eine spürbare jährliche Vollkostensenkung möglich, die für die notwendige Haushaltskonsolidierung unverzichtbar ist.

Umsetzung der Kreishaussanierung

Während es sich bei der Variante A um eine reine Planungs- und Sanierungsmaßnahme handelt, ist bei den Varianten B und C auch eine ergänzende und umfangreiche Projektarbeit erforderlich. Nach der Auftragsvergabe an externe Projektbeteiligte (Projektkoordinator, Veränderungsgestalter etc.) und nach einer Konzeptions- und Planungsphase von 2-3 Jahren schließt sich die Bauphase von ca. 2 Jahren an.

Insoweit handelt es sich hierbei nicht nur um ein konventionelles (Um-)Bauprojekt, sondern um einen übergreifenden Veränderungsprozess mit Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Voraussetzung für die in Aussicht genommene Einsparung ist.

Die Veränderungen gehen einher mit grundlegend neu zu gestaltenden Arbeitsprozessen. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Modernisierung des EDV- und Telekommunikationssystems mit der bereits vorgesehenen Einführung des Dokumentenmanagementsystem, Papiervermeidung und mobiler Telefonie.

Zusätzlich ergibt sich durch die grundlegende Trennung der Publikumsbereiche und der Mitarbeiterzonen auch die Möglichkeit, Besprechungsräume und andere multifunktionale Räume auch Verbänden und Initiativen – in der Regel gegen Kostenbeteiligung – zur Verfügung zu stellen.

Empfehlung

Die Ist-Situation ist wirtschaftlich nicht mit den Alternativen zu vergleichen, weil ein Verbleib in der Ist-Situation schon aus Brandschutzgründen nicht möglich ist.

Die **Variante A** ist aus Sicht des Beraters auf keinen Fall zu empfehlen.

Variante A 1 weist für die Nutzungszeit von 30 Jahren einen Barwert von 92 Mio. € aus.

Variante A 2 weist für die Nutzungszeit von 30 Jahren einen Barwert von 96,5 Mio. € aus.

Eine Teilsanierung scheint im ersten Schritt noch günstig zu sein, sie würde durch die hohen Folgekosten für weitere Investitionen zu erheblichen Aufwänden führen. Folgeentwicklungen werden behindert. Im fertigen Zustand erzeugt diese Lösung die höchsten Gebäudevollkosten und den höchsten Flächenverbrauch pro Mitarbeiter. Da keine Flächen reduziert werden, wirken sich z.B. künftige Energiepreissteigerungen auf jedem Quadratmeter aus.

Die **Variante B** erreicht gute Wirtschaftlichkeitsergebnisse und hohe Quoten bei den künftigen Nutzungsqualitäten. Sie hat den Nachteil, dass die vorgesehene Flächeneinsparung zu einer erheblichen Sonderabschreibung führt (zwei Gebäudeteile des Kreishauses würden abgerissen). Da diese Variante den Kreishaushalt insoweit unmittelbar belastet, wird sie nicht empfohlen.

Variante B weist für die Nutzungszeit von 30 Jahren einen Barwert von 87,8 Mio. € aus.

Die **Variante C** stellt insgesamt die wirtschaftlichste Variante dar. Das Wirtschaftlichkeitsergebnis führt zum günstigsten Barwert und nur zu geringfügig abweichenden Kostenquoten zur Variante B. Die Einnahmeannahme aus der Vermietung an die Vestische Arbeit muss realisiert werden.

Variante C weist für die Nutzungszeit von 30 Jahren einen Barwert von 86 Mio. € aus.

Aus Sicht der Verwaltung lässt sich in allen drei Alternativen eine Aktivierungsfähigkeit der „Herstellungskosten“ herleiten. Insofern wären diese Kosten keine Aufwendungen im Rahmen des Ergebnisplans, sondern als Investitionen dem

Finanzplan zuzuordnen. Die Meinung ist zwischenzeitlich innerhalb der Verwaltung fachlich abgestimmt und dokumentiert. Die Auffassung basiert dabei auf den vorliegenden Informationen zum NKF; gegenläufige Interpretationen sind nicht auszuschließen.

Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung schließt sich den Ausführungen des Beratungsunternehmens an und schlägt vor, die nächsten Projektschritte einzuleiten. (siehe auch Anlage 1: Gesamtübersicht über die Varianten A – C)

Das Risiko, bei Baumaßnahmen im Bestand gegenüber Neubaumaßnahmen, dass wesentliche Kostensteigerungen auftreten, ist dabei besonders zu betrachten und Möglichkeiten, erstrebtes Ergebnis und definierten Aufwand zu garantieren, besonders zu untersuchen.

Anhang

Definition:

bedarfsgerechtes (non-territoriales) Büro

Bezeichnet den organisatorischen Ansatz, in dem die direkte und feste Zuordnung von Arbeitsplatz und Mitarbeiter aufgehoben ist. Büro, Arbeitsplätze, Schreibtische und Büroausstattung stehen allen Büronutzern gleichermaßen tageweise bzw. stundenweise zur Verfügung ("Sharing-Konzept"). Persönliche Unterlagen sind i.d.R. in einem mobilen Rollcontainer untergebracht, der jeweils an den momentan genutzten Platz dazugestellt wird. Abends wird der Arbeitsplatz komplett geräumt und der Rollcaddy in einem "Caddy-Bahnhof" abgestellt.