



Vorlage Nr.: 2018/089

26.04.2018

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FBL A	30.05.2018	2
Kreisausschuss	FBL A	04.06.2018	7
Kreistag	FBL A	11.06.2018	

Kreishaussanierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag beschließt einen **Kreishausneubau** auf den Grundstücken Ludwig-Erhard-Allee / Ossenberglweg in Recklinghausen auf Basis einer flächenoptimierten, offenen Arbeitsumgebung und der Integration des Straßenverkehrsamtes sowie bisher angemieteter Nebenstellen. Die Verwaltung wird beauftragt, das europaweite Verfahren zur Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Gesamtunternehmer einzuleiten und durchzuführen sowie den Grunderwerb unter Einbeziehung des Bestandsgrundstücks finanzwirtschaftlich zu optimieren, sicherzustellen und umzusetzen.
2. Sollte der Beschlussvorschlag zu 1. keine Zustimmung finden, schlägt die Verwaltung die **Komplettsanierung des Bestandsgebäudes in einem Zuge** vor. Die Sanierung erfolgt auf Basis einer flächenoptimierten, offenen Arbeitsumgebung und der Integration des Straßenverkehrsamtes sowie bisher angemieteter Nebenstellen. Die Verwaltung wird beauftragt, das europaweite Verfahren zur Vergabe der Planungs-, Bau- und Interimsleistungen an einen Gesamtunternehmer einzuleiten und durchzuführen.
3. Das Ergebnis des Vergabeverfahrens für die Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahme wird dem Kreistag zur Beauftragung des Gesamtunternehmers (Baubeschluss) vorgelegt.

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Darstellung des Sachverhaltes:

1. Ausgangslage

1.1. Sanierungsbedarf

Das Kreishaus in Recklinghausen mit rd. 32.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) wurde in den 1970er Jahren geplant, gebaut und im Jahr 1980 bezogen. Heute, nach mehr als 38 Betriebsjahren, muss es umfassend saniert werden. Eine Vielzahl von erheblichen Mängeln und damit verbundene Haftungsrisiken wurden festgestellt:

- Die Betriebssicherheit ist aufgrund von Brandschutzmängeln erheblich eingeschränkt:
 - Es liegen Defizite beim Personenschutz durch unzureichende Rettungsweg- und Flurlängen vor.
 - Brandschutzschiebetore versperren den 2. baulichen Rettungsweg.
 - Brandabschnitte entsprechen nicht den Anforderungen der geltenden Landesbauordnung.
 - In den Innenecken der Gebäudeübergänge besteht Brandüberschlagsgefahr.
- Darüber hinaus besteht erheblicher Sanierungsbedarf aus der Betreiberverantwortung:
 - Elektrotechnische Infrastruktur:
 - Ohne grundlegende Sanierung ist die Betriebssicherheit der elektrischen Anlagen nicht gewährleistet.
 - Die technische Zukunftsfähigkeit (zunehmende Digitalisierung, E-Mobilität) des Gebäudes ist nicht gegeben.
 - Eine normengerechte Arbeitsplatzbeleuchtung fehlt.
 - Es bestehen gravierende Mängel in der Kabelverbindung zwischen Haupt- und Unterverteilung.
 - Schutzschalter fehlen, ein nachträglicher Einbau ist aufgrund der Mängel in der Kabelverbindung nicht möglich.
 - Die Rettungswege weisen unzulässige Brandlasten (Kabelbühnen) auf.
 - Kabelschotts bei E-Leitungen, die verhindern, dass sich Brand und Rauch verbreiten, fehlen. Eine Nachinstallation ist überwiegend nicht möglich (verbaut).

- Lüftung:
 - Lüftungsanlagen aus dem Jahr 1979 sind veraltet und ermöglichen keinen hygienisch einwandfreien Betrieb.
 - Lüftungsanlagen weisen erhebliche technische Defizite auf. Auf der gesamten Abluftseite fehlen die Klappen.
 - Brandschutzklappen sind asbesthaltig.
- Bodenbeläge:
 - Der Teppichboden aus 1979 stellt ein gesundheitliches Risiko dar.
- Es bestehen weitere absehbare, notwendige Sanierungsbedarfe:
 - Die EDV-Verkabelung ist überaltert und nicht mehr leistungsfähig.
 - Sanitäranlagen:
 - Die Toilettenanlagen sind umfassend sanierungsbedürftig, es ist kein hygienisch einwandfreier Betrieb mehr möglich.
 - Die Wasser- und Abwasseranlagen sind überaltert.
 - Dach, Fenster, Fassade sind undicht, unzureichend gedämmt und z. T. nicht mehr reparaturfähig.
 - Die Heizungsanlage ist überaltert und praktisch nicht steuerbar.
 - Keine oder keine gesicherte Ersatzteilversorgung (Fensteranlagen, Automatiktüren, Brandschutz Tore und -türen, etc.).

Insgesamt besteht ein unzureichender Personen- und Sachschutz.

In den Jahrzehnten mit unterlassener, unregelmäßiger und unzureichender Bauunterhaltung ist ein erheblicher Sanierungsstau entstanden. In Erwartung einer grundlegenden Sanierungsentscheidung durch den Kreistag hat sich diese Situation durch Verzicht auf eine vorausschauende Instandsetzung und die Beschränkung auf Notreparaturen in den letzten Jahren weiter verschärft. Darüber hinaus liegen hygienische Mängel vor. Zurzeit werden ausschließlich Notreparaturen zum Erhalt der baulichen Nutzbarkeit ausgeführt.

Erhebliche Instandhaltungsrückstände und hohe Gebäuderisiken bestehen auch im Straßenverkehrsamt Marl.

1.2. Chronologie der Beteiligung der politischen Gremien von 2007 – 2013

Die politischen Gremien sind seit 2007 wie folgt mit dem Sanierungsbedarf für das Kreishaus befasst worden:

- **Kreistag vom 17.12.2007, Berichtsvorlage 23/105**
Darstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen für das Kreishaus (Brandschutz, elektrotechnische Infrastruktur, Sanitär, Gebäudeleittechnik).
 - **Kreistag vom 01.09.2008, Berichtsvorlage 23/115**
Vorstellung einer Projektskizze für die Erstellung eines ganzheitlichen Ressourcenkonzeptes zur Auslastungsoptimierung mit Vollkostensenkung am Beispiel des Kreishauses.
 - **Kreistagsbeschluss vom 05.07.2010, Beschlussvorlage 23/126**
Vorbereitung der Gesamtanierung bei Reduzierung des Gesamtflächenbedarfs durch Einführung bedarfsorientierter, non-territorialer Büroarbeitsplätze mit Reintegration von Nebenstellen.
 - **Kreistagsbeschluss vom 17.10.2011**
Vorgesehene Vorlage zur Ausschreibung Projektsteuerung wird nicht beschlossen. Auf Antrag der CDU-Fraktion vom 29.09.2011 soll sich die Kreishaussanierung auf das unabdingbare gesetzliche Mindestmaß mit Prüfung und Bewertung durch externe Gutachter beschränken.
 - **Bericht im Kreistag am 12.03.2012, Berichtsvorlage 23/131**
Vorstellung der Ergebnisse der Gutachten von DMT und TÜV Rheinland:
 - Brandschutzsanierung zwingend erforderlich,
 - grundlegende Sanierung der elektrotechnischen Anlagen für einen sicheren Weiterbetrieb notwendig,
 - Sanierung der Lüftungstechnischen Anlagen erforderlich,
 - Sanierung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen für den mittel- bis langfristigen Weiterbetrieb zwingend notwendig.
- Fazit der Gutachter: tiefgreifende Sanierung des Kreishauses erforderlich!**
- **Kreistagsbeschluss vom 10.12.2012, Vorlage 23/140**
Erstellung der Entwurfsplanung für die zwingend notwendigen Maßnahmen der Kreishaussanierung hinsichtlich Brandschutz und Betreiberverantwortung.

- **Kreistagsbeschluss vom 25.11.2013**
Zustimmung zum gemeinsamen Antrag von CDU und SPD vom 21.11.2013:
 - Keine Veranschlagung der zwingend notwendigen Maßnahmen im Haushalt,
 - stattdessen Erarbeitung eines Konzeptes, das die Kosten als Investition ermöglicht.

1.3. Aktueller Planungsbeschluss des Kreistages vom 23.11.2015, Vorlage 2015/149

Die Verwaltung wurde vom Kreistag am 23.11.2015 beauftragt, die Sanierung des Kreishauses auf der Basis einer flächenoptimierten, offenen Arbeitsumgebung und der Integration von Nebenstellen unter Beteiligung externer Fachplaner und einer Projektsteuerung alternativ im Bestandsgebäude oder als Neubau zu planen (68 Stimmen für die Sanierungsvariante, 3 Stimmen für die Neubauvariante).

Die aus der Planung resultierenden Kosten für die Sanierungs- bzw. Baumaßnahme sollen dem Kreistag erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden (einstimmig).

Die Betriebsphase nach Fertigstellung erfolgt wie bisher in Eigenregie (einstimmig).

Es besteht Einvernehmen im Kreistag über die Notwendigkeit das Kreishaus zu sanieren.

Wegen der Komplexität und Besonderheit der technischen und planerischen Aufgabenstellungen, aber auch aus wirtschaftlichen Erwägungen hat der **Kreistag am 13.06.2016 (Beschlussvorlage 2016/078)** ergänzend beschlossen, dass die Verwaltung die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen **Gesamtunternehmer** vorbereiten soll. Vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen wird das Leistungs- und Sanierungsprogramm zur Beratung und Abstimmung in den Kreistag eingebracht.

2. Die funktionale Leistungsbeschreibung als Vergabeunterlage

Die Verwaltung hat die Bedarfsplanung für die Anforderungen an ein funktionales, flächenoptimiertes Kreishaus unter Einbeziehung externer Fachplaner erstellt. Sie ist in Form einer funktionalen Leistungsbeschreibung für die Einleitung eines europaweiten Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) zur Auswahl eines Gesamtunternehmers für die Planung und Bauausführung (Totalunternehmermodell) vorbereitet. Die Vergabeunterlage bezieht sich derzeit auf die Sanierung des Bestandsgebäudes. Für einen Neubau kann die Vergabeunterlage ebenfalls verwendet werden; sie muss lediglich um die Bestandsaufnahme des Neubaugrundstücks ergänzt und um die Interims- und Umzugsmaßnahmen reduziert werden.

Wesentliches Ziel und eindeutiger Auftrag bei der Erarbeitung der Vergabeunterlage war die Identifizierung der nachhaltig wirtschaftlichsten Lösung. Dazu gehört auch die Beachtung der unterschiedlichen Auswirkungen der Lösungsvarianten auf die Kreisumlage und damit auf die äußerst schwierige wirtschaftliche Situation der kreisangehörigen Städte. Im Interesse der Städte ist die Vorgabe des Kreistages, die Kreishaussanierung zwingend investiv durchzuführen.

Die Struktur der umfangreichen Vergabeunterlagen gliedert sich in folgende Teile:

2.1 Teil A – Allgemeiner Teil

Inhalte des Allgemeinen Teils A sind Ausführungen zum Vergabeverfahren wie Verfahrensart, Verfahrensbedingungen, einzureichende Unterlagen, Termine und auch Angaben zur Auswertung der Angebote.

2.2 Teil B – Recht

Im Teil B sind die rechtlichen Inhalte in Form des Projektvertrages zusammengefasst.

2.3 Teil C – Grundstück (Ist-Situation, Bestandsaufnahme)

Der Teil C enthält allgemeine Angaben zur Liegenschaft und zur Grundstückssituation. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan) wird hier dargestellt. Ein weiterer Abschnitt beschäftigt sich mit der Beschreibung des Bestandsgebäudes. Für eine Neubaubauvariante wird der Inhalt des Teils C durch die Bestandsaufnahme der Neubaugrundstücke ersetzt.

2.4 Teil D – Planen/Projektorganisation

Der Teil D beschreibt die allgemeinen Anforderungen an die Planung und die Gesamtverantwortung des Auftragnehmers, d.h. hier wird das Miteinander des Auftraggebers und des Auftragnehmers unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Projektsteuerung geregelt. In diesem Kapitel wird auch beschrieben, wie weitere externe Planer (z.B. der Ausstattungs- und der Medienplaner) zu integrieren sind. Die Vorgaben für eine in Einzelschritte gegliederte, nachprüfbare Terminplanung gehören ebenfalls zum Inhalt.

2.5 Teil E – Bauen

Der umfangreichste Teil E „Bauen“ ist das Kernelement des Leistungs- und Sanierungsprogramms. Er enthält die umfassende Leistungsbeschreibung „Bauen“, die alle sicherheitstechnischen und baulichen Anforderungen für eine langfristige Betriebssicherheit beschreibt. Darüber hinaus enthält er das **Raum- und Funktionsprogramm**, das die aus der Zusammenarbeit mit dem Organisations- und dem IT-Berater entwickelten Anforderungen hinsichtlich einer mobilen, flächenoptimierten, offenen Arbeitsumgebung berücksichtigt.

- **Das Raum- und Funktionsprogramm**

In dem Raum- und Funktionsprogramm werden die quantitativen und qualitativen Flächenbedarfe auf der Grundlage interner Erhebungen und Interviews dargestellt. Damit wird die Machbarkeit einer flächenoptimierten, offenen Arbeitsumgebung im Bestandsgebäude bzw. in einem neuen Gebäude nachgewiesen.

Ein wesentliches Element des Raum- und Funktionsprogrammes ist die Trennung von publikumsintensiven und bürgernahen Dienstleistungen (Front-Office) und publikumsfreien Arbeitsbereichen (Back-Office). Aus büroorganisatorischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen ist bei einer Bestandssanierung eine Überdachung des mittleren Innenhofes für die Schaffung eines neuen zentralen Bürgerberatungsbereiches und eine Teilaufstockung des Bauteils 1 im 2. Obergeschoss für zusätzliche Büroflächen im Back-Office vorgesehen.

Weitere benötigte Sonderflächen sind die Konferenzzone, die Fraktionsräume, die kombinierte Kantine/Cafeteria und eine Fläche für die Kinderbetreuung.

- **Grundlagen des flächenoptimierten Arbeitens**

Durch die offene Arbeitsumgebung und den konsequenten Verzicht auf personengebundene Arbeitsplätze ist eine deutliche Erhöhung der Flächeneffizienz zu erzielen. Das ermöglicht eine Integration ausgelagerter bzw. dezentraler Fachdienste im Kreishaus. Unberührt bleiben natürlich die Einheiten, die aus fachlichen Gründen dezentral untergebracht sind, z. B. die Nebenstellen des Gesundheitsamtes, der Erziehungsberatungsstellen und des Jobcenters.

Integriert werden sollen:

- Straßenverkehrsamt (Fachdienst 36)
- Schwerbehindertenangelegenheiten (Fachdienst 59)
- Leistungs- und Rechtsangelegenheiten SGB II (Fachdienst 82)
- Interne Revision Jobcenter (Fachdienst 83.1)
- Bußgeldstelle (Fachdienst 32.2)
- Immobilienangelegenheiten (Fachdienst 23)

Durch diese Flächenreduzierungen lassen sich wesentliche Einsparungen erzielen sowie Miet- und Sanierungskosten in den bisherigen Nebenstellen vermeiden.

Durch die Integration von Nebenstellen fallen Kosten von derzeit rd. 1,2 Mio. € jährlich weg.

Die offene Bürostruktur bietet eine Vielzahl von bedarfs- und tätigkeitsorientierten Zukunftsarbeitsplätzen und funktionelle Arbeitsumgebungen. Jede*r Beschäftigte kann für jede Tätigkeit den passenden Arbeitsplatz nutzen. Den einzelnen Teams wird jeweils ein „Heimathafen“ - ein fester gemeinsamer Arbeitsbereich - zugeordnet.

Mit einer vorgesehenen Quotierung von 0,8, d.h. für 10 Beschäftigte werden 8 Arbeitsplätze vorgehalten, können damit bis 1.260 Beschäftigte im Kreishaus untergebracht werden; aktuell sind es ca. 850.

Die Quote von 0,8 ist als konservativ anzusehen; praktische Erfahrungen aus den Niederlanden berichten von einer Auskömmlichkeit auch bei unter 0,7, so dass auch für denkbare zusätzliche Aufgaben eine ausreichende Arbeitsplatzreserve vorhanden ist. Durch die bereits jetzt stark zunehmenden Telearbeitsplätze zeichnen sich weitere Potentiale ab.

Für die 1.260 Beschäftigten und das erhöhte Kundenaufkommen – über 285.000 Kundenkontakte pro Jahr, insbesondere durch die Integration des Straßenverkehrsamtes aus Marl – ist es sowohl bei der Bestands- als auch bei der Neubaulösung notwendig, die Parkplatzzapazitäten anzupassen. Es sollen durch die Errichtung eines Parkdecks künftig 750 Stellplätze zur Verfügung stehen (bisher 506 Stellplätze). Die Investitionskosten für die zusätzlichen Stellplätze werden durch die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung für alle Stellplätze über einen Zeitraum von 50 Jahren refinanziert. Durch die Erweiterung werden ca. 630 Beschäftigtenstellplätze und ca. 120 Besucherstellplätze geschaffen. Am Straßenverkehrsamt stehen derzeit 69, am Kreishaus 41 Besucherparkplätze zur Verfügung.

- **Aspekte der Klimaneutralität**

Das Thema Nachhaltigkeit und energetische Optimierung ist ebenfalls im Teil E verankert. Die Anforderungen orientieren sich dabei an dem Bewertungssystem „Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“. Sie finden ihren Niederschlag in einem Nachhaltigkeits-Pflichtenheft, das zahlreiche Aspekte der Klimaneutralität für die Planung und Ausführung und den zukünftigen Betrieb enthält, beispielsweise die Vermeidung von Risiken für die Umwelt durch den Einsatz schadstoff- und emissionsarmer Bauprodukte und Hölzer aus nachhaltiger Holzgewinnung. Energetische Anforderungen (z.B. Anteile erneuerbarer Energien, Primärenergiefaktor des Energieträgers, wärmeübergreifende Gebäudehülle, Gründach, Energieeffizienz und –monitoring) sind ebenso integriert wie die Themen Raumklima (thermische Bedingungen im Winter und

im Sommer, Luftqualität, Akustik, Beleuchtung), öffentliche Zugänglichkeit, Aufenthaltsmerkmale im Außenraum, Mobilität (Art und Umfang der Fahrradabstellplätze, Elektromobilität) und Reinigungsfreundlichkeit.

- **Barrierefreiheit**

Auf der Basis einer Checkliste Barrierefreiheit und der mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband Westfalen e.V. abgeschlossenen Zielvereinbarung wird hier auch ein Konzept zur Barrierefreiheit vom Bieter gefordert.

2.6 Teil F Interim – Umzug

Der Teil F hat die Leistungsbeschreibung für die Interimsunterbringung und den Umzug zum Inhalt.

Bei einem Kreishausneubau auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Allee / Osenbergweg entfällt eine Interimsunterbringung vollständig. Somit entstehen keine verlorenen Aufwendungen für Miete, Pacht und Provisorien. Alle Finanzmittel können vielmehr wertschöpfend eingesetzt werden.

Die Interimsplanung für die Kreishaussanierung stellt angesichts der Größe des Verwaltungsgebäudes und der Zahl der Arbeitsplätze eine besondere Herausforderung dar.

Jede zusätzliche Interimsnebenstelle erhöht hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Fachdienste und der Kreisverwaltung insgesamt die Komplexität und den Aufwand. Insbesondere der in den letzten Jahrzehnten extrem gestiegene Digitalisierungsgrad lässt erhebliche zusätzliche Aufwendungen und unkalkulierbare Ausfallrisiken erwarten.

Folgende Varianten der Interimsunterbringung sind denkbar:

- ein Interimsstandort zur Unterbringung der gesamten Verwaltung
- mehrere Interimsstandorte (max. 8 Standorte)
- Containerlösung

Einen einzigen Interimsstandort zur Unterbringung der gesamten Verwaltung zu finden, ist praktisch unmöglich. Eine Lösung in Form eines Containerdorfes ist möglich, allerdings mit hohen Kosten verbunden.

Für die Auslagerung der Gesamtverwaltung an mehrere Standorte wurden unter Berücksichtigung vertretbarer Einschränkungen folgende Anforderungen identifiziert, die sich aus den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie funktional und organisatorisch ergeben:

- ca. 150 Beschäftigte sind im Stadtgebiet Recklinghausen,
- ca. 180 Beschäftigte sind in zentraler Lage im Kreisgebiet und
- ca. 530 Beschäftigte sind an anderen Standorten unterzubringen.

Vermeintliche und auch immobilienwirtschaftlich gut geeignete Interimsstandorte außerhalb des Kreisgebietes Recklinghausen kommen aufgrund arbeitsrechtlicher Risiken und damit verbundener potentieller Schadensersatzforderungen praktisch nicht in Betracht.

2.7. Teil G – Anlagen

Der Teil G enthält alle notwendigen Anlagen für die gesamte Vergabeunterlage (Planunterlagen, Gutachten, Analysen, Fotodokumentationen, Raum- und Funktionsprogramm, Anforderungsraumbuch etc.).

Die funktionale Leistungsbeschreibung einschließlich der Anlagen wurde den Kreistagsfraktionen und dem „Einzelmitglied Piraten“ bereits am 06.03.2018 in digitaler Form übersandt.

3. Vergabeverfahren zur Auswahl des Gesamtunternehmers

Nach der Verabschiedung des Leistungs- und Sanierungsprogramms soll das Vergabeverfahren für die Auswahl eines Gesamtunternehmers in einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Das Leistungspaket umfasst für die Kreishaussanierung bzw. den Neubau die Planungs- und Bau- und bei der Sanierungsvariante zusätzlich die Umzugs- und Interimsleistungen.

Im Teilnahmewettbewerb werden nach der Interessenbekundung von Bietern die eingereichten Unterlagen anhand einer Eignungsmatrix bewertet. Die am besten geeigneten Bieter für die Projektrealisierung (maximal 5) werden anschließend zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

Sollte sich nur ein Bieter am Verfahren beteiligen, ist dieser Bieter vorbehaltlich seiner Eignung nicht automatisch auszuschließen bzw. wäre das kein Grund, das Verfahren aufzuheben.

Anschließend wird mit den ausgewählten Bietern ein mehrstufiges Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die dabei eingereichten Erstangebote und verhandelten Folgeangebote der Bieter werden anhand einer Bewertungsmatrix nach den Verhandlungsphasen abschließend bewertet.

Mit dem Bieter, dessen Angebot das beste Preis-Leistungs-Verhältnis aufweist, werden finale Gespräche zum Zwecke abschließender Vertragsregelungen geführt. Die funktionale Leistungsbeschreibung wird Anlage zum unterschiftsreifen Projektvertrag.

Damit ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis entsteht und das Angebot nicht unverhältnismäßig zugunsten der Leistung (höhere Qualität) ausfällt, wird die Bewertung der Qualität der Leistung in der Bewertungsmatrix begrenzt. Es kann maximal ein 20 % höherer Angebotswert durch besondere Qualitäten erreicht werden.

Nach der Entscheidung des Kreistages (Baubeschluss) erfolgt die Auftragsvergabe mit anschließender Projektvertragsunterzeichnung.

Der Kreis Recklinghausen wird durch die Einleitung des Vergabeverfahrens zur Kreishaussanierung grundsätzlich zwar nicht verpflichtet, den entsprechenden Vertrag mit einem Gesamtunternehmer auch tatsächlich abzuschließen (kein Kontrahierungszwang). Die Bieter investieren allerdings im Vergabeverfahren erhebliche Mittel, um ein der funktionalen Leistungsbeschreibung entsprechendes wirtschaftliches und konkurrenzfähiges Angebot zu erstellen. Entsprechend soll eine Aufhebung eines eingeleiteten Vergabeverfahrens nach den gesetzlichen Bestimmungen der Ausnahmefall sein. Sie kann umfassende Schadensersatzansprüche auslösen. Je nach Verfahrensstand können Schadensersatzansprüche der Bieter auf die Erstattung einer Aufwandsentschädigung oder auf entgangenen Gewinn abstellen. Je später ein Verfahren aufgehoben wird, umso höher kann ein Schadensersatzanspruch gegen den Kreis Recklinghausen sein.

4. Wirtschaftlichkeit

4.1. Elemente der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Verwaltung hat im Auftrag des Kreistages die bereits für die Beschlussfassung in 2015 erstellte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit den damit einhergehenden Kosten aus Interimslösungen, zeitlichen Rahmenbedingungen und spezifischen Risiken basierend auf der projektspezifischen Kostenermittlung fortgeschrieben. Ihr lagen folgende Prämissen zugrunde, auch um den Haushaltssanierungsplänen der kreisangehörigen Städte (Stärkungspakt) Rechnung zu tragen (Kreisumlage):

- Die Veranschlagung der entstehenden Ausgaben als Investition unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- Die wirtschaftlichste Lösung ist zu verfolgen.

Diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgte unter Beteiligung des Beratungsunternehmens PSPC und der NRW.Bank auf der Basis des Leitfadens des Finanzministeriums NRW „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF.“

4.2. Varianten für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

In Abstimmung mit dem „Interfraktionellen Arbeitskreis Kreishaussanierung“ wurden die Sanierungs- bzw. Neubauvarianten für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter Einbeziehung des Vermögens (Buchwerte) ausgewählt:

- Null-Variante; das Paket der notwendigen Maßnahmen wird sofort umgesetzt. Auch zukünftig sind weitere notwendige Maßnahmen wie z.B. Dach-, Fassaden- und Fenstersanierung zu erwarten. Das Kreishaus bliebe für die nächsten 12 bis 15 Jahre Dauerbaustelle.
- Flächenoptimierte Sanierungsvariante im Bestand mit offener Arbeitsumgebung und Integration von Nebenstellen.
- Neubau eines flächenoptimierten Kreishauses auf dem Bestandsgrundstück mit offener Arbeitsumgebung und Integration von Nebenstellen.

Mit dem Beratungsunternehmen PSPC (Entwickler und Fortschreiber des Berechnungsmoduls der NRW.Bank) und der NRW.Bank wurden wie bisher die Grundlagendaten (Bilanzdaten, Betriebskosten, Planungs- und Bauphase, Betriebsphase) und die Rahmenbedingungen (wie z.B. Preisindex, Diskontierungssätze,...) abgestimmt. Für jede Alternative wurden dabei die jährlichen Gebäudevollkosten ermittelt und die Barwerte gegenübergestellt.

Barwert ist der Wert, mit dem zukünftige Zahlungen heute bewertet werden, die sie demzufolge 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 Lebenszyklusperiode von 35 Jahren berücksichtigt. Darüber hinaus werden die mit einer Sanierung bzw. einem Neubau einhergehenden Maßnahmen (z.B. Rückbau, Abriss, Grundstück, Interim, Parkdeck), Risiken, Abschreibungen, Sonderabschreibungen und Buchwerte berücksichtigt und deren Auswirkungen auf den Haushalt und auf die Kreisumlage bewertet. Dies ermöglicht, unterschiedlich hohe Investitionskosten und ihre Auswirkungen auf die Folgekosten vergleichbar zu machen.

4.3. Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

- Im Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Null-Variante mit einem Barwert von ca. 234,0 Mio. € deutlich die unwirtschaftlichste Variante. Sie ist nach geltendem Recht nur konsumtiv darzustellen. Über die einzelnen Sanierungsmaßnahmen hinaus würden weitere erhebliche Aufwände für Interimsunterbringungen und Provisorien entste-

hen. Die Null-Variante beinhaltet auch hohe und ständige Belastungen der Bürger*innen und Beschäftigten durch Baustellenlärm, Staub und Provisorien. Der Dienstbetrieb und die Funktionsfähigkeit der Verwaltung kann nur eingeschränkt sichergestellt werden, Verbesserungen zur Barrierefreiheit schließen sich aus. Es können keine Flächeneinsparungen erzielt werden. Externe eigene oder angemietete Liegenschaften werden weiter genutzt bzw. angemietet. Die Sanierung des Straßenverkehrsamtes in Marl ist unvermeidbar.

- Die flächenoptimierte Sanierungsvariante im Bestand mit offener Arbeitsumgebung und Integration der Nebenstellen beinhaltet einen Rückbau des Bestandsgebäudes bis auf Rohbauebene. Die Abschreibungsdauer des Gebäudes erhöht sich auf 72 Jahre. Die Baumaßnahme würde als Investition im Haushalt veranschlagt. Bei der Sanierungsvariante ist ein Urheberrechtsanspruch der Ursprungsarchitekten nicht auszuschließen.

Bei der Sanierungsvariante im Bestand wurde die Sanierung in einem Schritt, verbunden mit einem Gesamtauszug der Verwaltung, betrachtet. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 2 ½ Jahre und die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung endet mit einem Barwert von ca. 154,7 Mio. €.

Darüber hinaus wurde eine abschnittsweise Sanierung in drei Bauabschnitten mit Verbleib von rd. 550 Arbeitsplätzen im Kreishaus betrachtet. Hierfür beträgt die Bauzeit voraussichtlich 4 Jahre und es ergibt sich ein Barwert von ca. 154,3 Mio. €.

Die abschnittsweise Sanierung ist sowohl für die Bürger*innen als auch für die Beschäftigten mit erheblichen und nicht kalkulierbaren Beeinträchtigungen für den Dienstbetrieb verbunden. Erst durch die hohen Aufwendungen für Interim und technische Provisorien kann der Verbleib für einen Teil der Beschäftigten im Kreishaus überhaupt sichergestellt werden. Nach funktionalen Gesichtspunkten kann diese Variante seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Wirtschaftlich betrachtet sind die beiden Sanierungsvarianten annähernd gleich.

- Bei der flächenoptimierten Neubauvariante mit Integration der Nebenstellen wurde ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück, verbunden mit einem Gesamtauszug der Verwaltung, betrachtet. Die Abschreibungsdauer eines neuen Gebäudes beträgt 80 Jahre. Die Baumaßnahme würde als Investition im Haushalt veranschlagt. Ein Urheberrechtsanspruch der Ursprungsarchitekten entfällt bei einem Neubau vollständig. Der Neubau auf dem Bestandsgrundstück würde eine Bauzeit von ca. 3 Jahren benötigen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung endet mit einem Barwert von ca. 154,8 Mio. €.

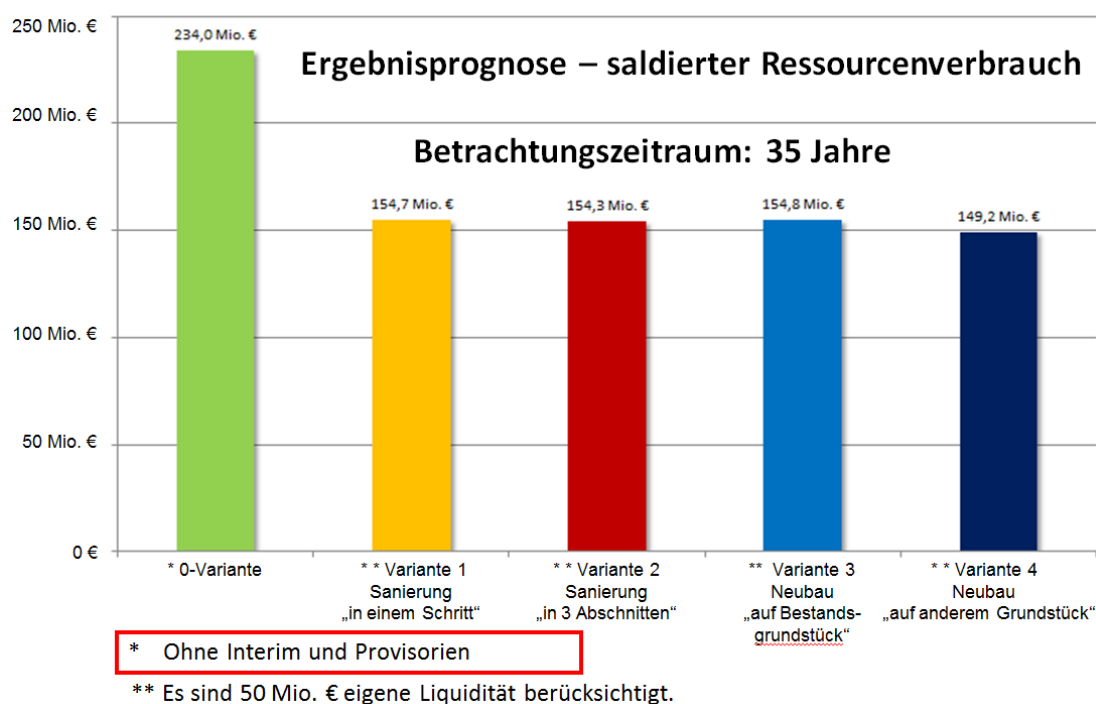
Mit einer Neubaulösung auf dem Bestandsgrundstück sind erhebliche bauliche Herausforderungen, wie der mit dem Neubau einhergehende Abriss des Bestandsgebäudes und das Herrichten oder Verfüllen der Baugrube sowie hohe Aufwendungen und erhebliche Beeinträchtigungen des Dienstbetriebes durch die Interimsunterbringung verbunden. Deshalb wird diese Variante seitens der Verwaltung nicht zur Umsetzung empfohlen.

Über die Neubaulösung auf dem Bestandgrundstück hinaus wurde eine Neubaulösung auf einem anderen Grundstück betrachtet. Die Abschreibungsdauer beträgt ebenfalls 80 Jahre und die Baumaßnahme kann als Investition im Haushalt veranschlagt werden. Ein Urheberrechtsanspruch der Ursprungsarchitekten entfällt. Die Bauzeit beträgt ca. 2 Jahre.

Die Neubaulösung auf einem anderen Grundstück endet bei einem Barwert von ca. 149,2 Mio. € und stellt somit die wirtschaftlichste Variante dar.

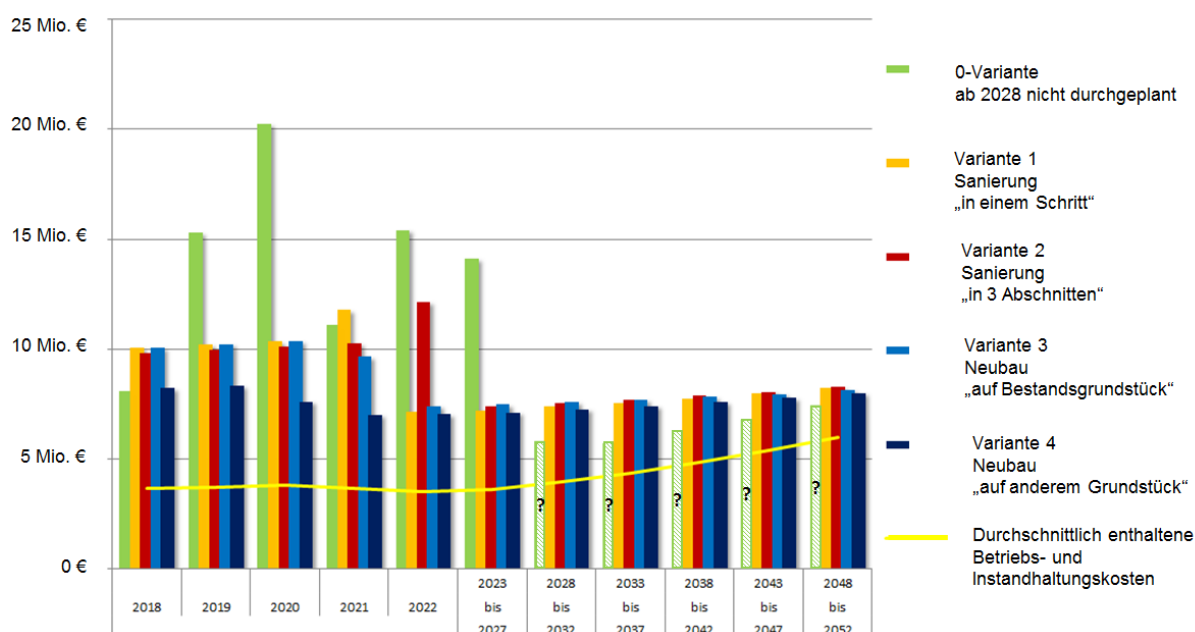
Bei der Neubauvariante auf einem anderen Grundstück sind bisher keine Grundstückskosten berücksichtigt worden. Das Bestandsgrundstück kann als Potential für ein Grundstücksgeschäft eingesetzt oder anderweitig mit oder ohne aufstehendes Bestandsgebäude verwertet werden. Der Barwert in dieser Variante berücksichtigt bereits entsprechende Abbruchkosten.

Auch das im Eigentum des Kreises Recklinghausen befindliche Grundstück für das Straßenverkehrsamt in Marl kann vermarktet werden.



Bei den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind Innenausstattung und Medien eingeflossen. Ausschließlich für die Varianten 1 bis 4 konnten haushaltsrechtlich liquide Mittel in Höhe von 50 Mio. € aus dem Eigenkapital als Finanzierungsbeitrag des Kreises Recklinghausen eingeplant werden.

4.4. Auswirkungen auf die Kreisumlage



Bei der Darstellung der Auswirkungen auf die Kreisumlage sind die Sonderabschreibungen nicht enthalten, da sie gegen das Eigenkapital zu buchen sind. Bei der Null-Variante sind die Aufwände für Sanierungen nach 2027 derzeit mit einer hohen Unsicherheit behaftet und deshalb nicht kalkulierbar. Dass Aufwände auch in dieser Zeit entstehen werden, muss als sicher angenommen werden. Deshalb sind sie in der Grafik schraffiert dargestellt und mit einem Fragezeichen versehen.

Darüber hinaus ist die Grafik modellhaft zu verstehen. D. h., insbesondere bei der Null-Variante gibt es noch keine konkreten Planungen. Die konkreten Zahlen in den Haushaltsjahren sind hoch volatil und können von Jahr zu Jahr extrem schwanken.

Der Abschlussbericht von PSPC zu den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Stand 01.01.2018, wurde den Kreistagsfraktionen und dem „Einzelmitglied Piraten“ am 06.03.2018 in digitaler Form übersandt.

4.5. Kostenermittlung

Die zu erwartenden Auftragssummen wurden entsprechend der Bedarfsplanung und den Mindestanforderungen im Leistungsprogramm durch die technische Projektbegleitung wie folgt ermittelt:

	Variante 1 Sanierung "in einem Schritt" BGF 35.459 m ² Bauzeit 2 1/2 Jahre	Variante 2 Sanierung "in drei Bauabschnitten" BGF 35.459 m ² Bauzeit 4 Jahre	Variante 3 Neubau "auf Bestandsgrundstück" BGF 33.500 m ² Bauzeit 3 Jahre	Variante 4 Neubau "auf anderem Grundstück" BGF 33.500 m ² Bauzeit 2 Jahre
Invest				
Invest Neubau / Sanierung	91,35 Mio. €	91,35 Mio. €	101,79 Mio. €	101,79 Mio. €
Invest Parkdeck (bei Sanierung 270, bei Neubau 750 Plätze)	3,37 Mio. €	3,37 Mio. €	6,43 Mio. €	6,43 Mio. €
Invest Rückbau / Abriss	10,41 Mio. €	10,41 Mio. €	10,92 Mio. €	-
Invest Medien und Ausstattung	10,41 Mio. €	10,41 Mio. €	10,41 Mio. €	10,41 Mio. €
Aufwand				
Aufwand Provisorien und Abschottungen	-	17,00 Mio. €	-	-
Aufwand Abriss	-	-	-	10,92 Mio. €
Aufwand Interim und Umzüge	15,40 Mio. €	5,80 Mio. €	17,76 Mio. €	0,39 Mio. €
voraussichtliche Auftragssumme:	130,94 Mio. €	138,34 Mio. €	147,31 Mio. €	129,94 Mio. €

Darin enthalten ist der Investitionsbedarf für Sanierung/Neubau, Rückbau/Abriss, Parkdeck, wobei der Abriss des Bestandsgebäudes bei einer Neubauvariante auf einem freien Grundstück nicht investiv, sondern konsumtiv veranschlagt wird. Bei einer Veräußerung des Bestandsgrundstücks einschließlich Bestandsgebäude entfallen diese Kosten.

Die unterschiedliche Anzahl der Stellplätze auf den Parkdecks resultiert daraus, dass bei der Sanierungsvariante die bestehenden Stellplätze erhalten werden können und nur teilweise ergänzt werden müssen. Bei den Neubauvarianten sind alle notwendigen Stellplätze in vollem Umfang, z.B. in einem Parkdeck, bereitzustellen.

Die Kostenermittlung erfolgte zum 01.01.2018. Die aktuelle Baupreisentwicklung zeigt einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg von ca. 3 - 4%, so dass sich die potentielle Auftragssumme bis zur tatsächlichen Auftragserteilung entsprechend erhöhen wird.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden wesentlich beeinflusst durch:

- Interimsaufwendungen zwischen 15,4 und 22,8 Mio. €,
- bei abschnittsweiser Sanierung im Bestand Aufwände für Provisorien und Abschottungen bis zu 17 Mio. €,
- bei den Sanierungsvarianten das Risiko aus Ansprüchen aus dem Urheberrecht bis zu 2,3 Mio. €,
- Sonderabschreibungen.

Die Kostenermittlung hat zur jetzigen Planungsphase die Qualität eines Kostenrahmens.

Dem Kostenrahmen gemäß DIN 276 (Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen) liegen insbesondere folgende Informationen zugrunde:

- quantitative Bedarfsangaben (z.B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionsprogramm und dessen Flächen)
- qualitative Bedarfsangaben (z.B. bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards)

Dem Kostenrahmen liegen noch keine zeichnerischen Planungen wie beim Vorentwurf zugrunde. Er bietet keine Kostengarantie und enthält in dieser Projektphase Kostenrisiken und Schwankungsbreiten, die in der Literatur mit etwa +/- 30% angegeben werden.

Seitens der technischen Projektbegleitung wurde allerdings versichert, dass die berücksichtigten Kostenwerte aus aktuellen, vergleichbaren Projekten stammen und insofern an dieser Stelle lediglich von einer Schwankungsbreite von +/-10 % ausgegangen werden kann.

Die Genauigkeit der Kostenermittlung steigert sich mit dem beabsichtigten Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb und mündet in einem bindenden Ausführungsangebot des Gesamtunternehmers, das dann zur Beratung und Abstimmung in den Kreistag eingebracht wird (sog. Baubeschluss).

4.6. Integration des Straßenverkehrsamtes

Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Integration des Straßenverkehrsamtes (StVA) gemäß dem Beschluss des Kreistages vom 23.11.2015 in die Berechnung eingeflossen. Die derzeit genutzte Fläche in Marl beträgt

3.555 m² Bruttogrundfläche (BGF). Im neuen Kreishaus ist das StVA mit einer Planungsgröße von 2.916 m² BGF berücksichtigt. Durch die Integration können langfristig 639 m² BGF eingespart werden. Nach einer ersten Berechnung unter Beteiligung von PSPC ist die Integration des StVA bei der Ergebnisprognose des saldierten Ressourcenverbrauchs für die Neubauvariante im sechsstelligen Bereich wirtschaftlicher als ein Verbleib in Marl.

Neben den wirtschaftlichen Vorteilen bietet die Integration des StVA in das Kreishaus auch qualitative Aspekte:

- Durch die räumliche Zusammenführung werden funktionale und kommunikative Synergien erzeugt. Die vielfältigen Kontakte des StVA mit den Querschnittseinheiten und dem eigenen Fachbereich werden erleichtert. Ein einheitliches Sicherheits- und Technikkonzept kann für das gesamte Front-Office aufgelegt werden.
- Durch die Zentrumsnähe erfährt die Innenstadt Recklinghausen eine Belebung.
- Arbeitsumgebung und Bürgerberatungsbereich werden attraktiver.
- Der Kreis Recklinghausen und das StVA werden als gemeinsame bürgerorientierte Einrichtung wahrgenommen; das StVA ist Teil des künftigen Bürgerbüros.

4.7. Neues kommunales Finanzmanagement (NKF) – Evaluierung

Das Ministerium für Heimat, Bau, Kommunales und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW) hat ein Discussion paper zur NKF-Reform erarbeitet. Dieses Papier wird zurzeit mit den kommunalen Spitzenverbänden erörtert.

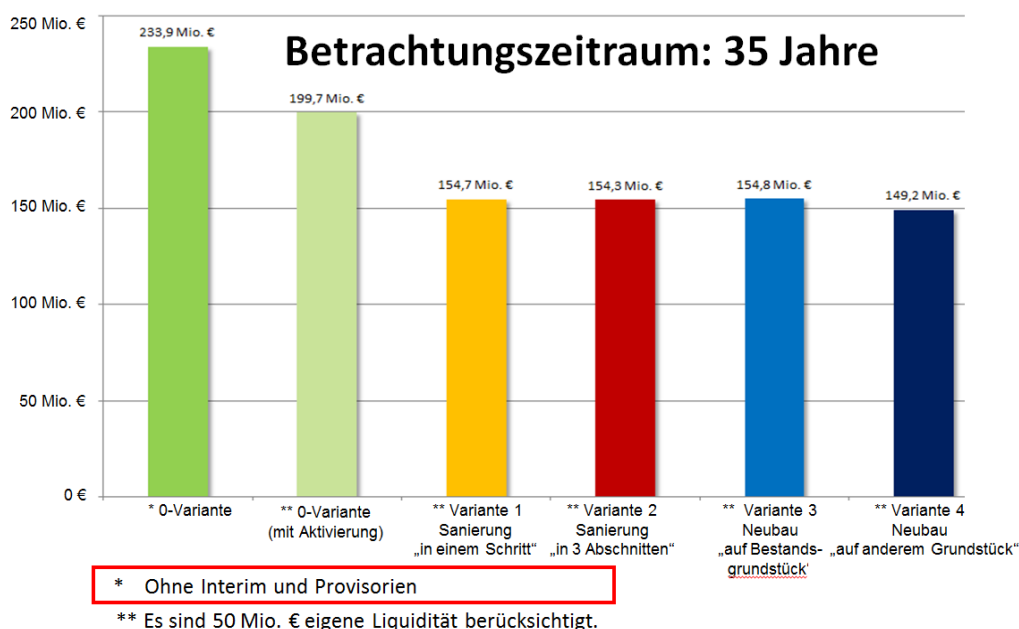
Das Discussion paper beinhaltet eine Ausweitung des Investitionsbegriffes. Danach ist vorgesehen, bisher als Erhaltungsaufwand erfasste Aufwendungen auf das Bestandsgebäude zu aktivieren. Die konkret vorgeschlagenen Regelungen zu aktivierungsfähigem Erhaltungsaufwand bleiben allerdings noch vage. Es bedarf noch hinreichender Konkretisierungen.

Das Beratungsunternehmen PSPC hat vor dem Hintergrund der aufgezeigten Aktivierungsmöglichkeit von Erhaltungsaufwand eine erste Modellrechnung durchgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, dass etwa 84 % des Sanierungsvolumens aus der Null-Variante künftig aktivierungsfähig sein könnten. Die Restabschreibungszeit des vorhandenen Gebäudes würde sich um 3 Jahre verlängern. Die Aktivierung würde zu einem einheitlichen Zeitpunkt im Jahr 2031 nach der Fertigstellung von Dach, Fenstern und Fassade erfolgen und über die verlängerte Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

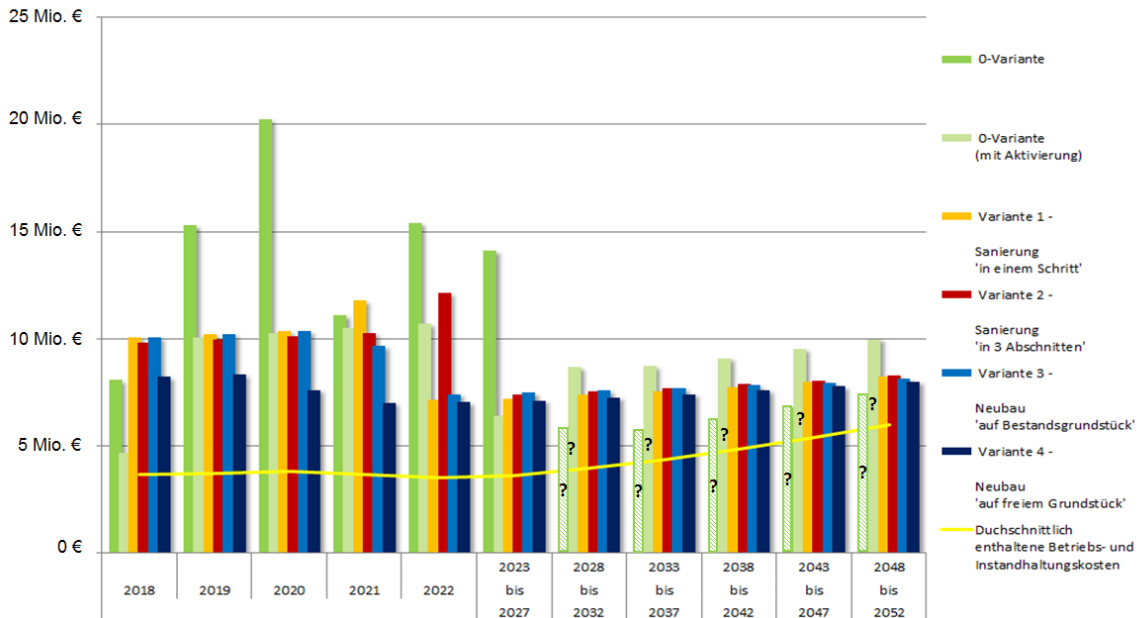
Im Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die aktivierte Null-Variante mit einem Barwert von 199,7 Mio. € günstiger als die herkömmliche Null-Variante, jedoch nicht konkurrenzfähig zu den flächenoptimierten Sanierungs- oder Neubauvarianten. Eigenmittel in Höhe von 50 Mio. € wurden ebenfalls berücksichtigt.

Klar ist, dass sich die konkreten Zahlungen durch die NKF-Evaluierung nicht verändern. Die voraussichtlichen Auftragssummen blieben also jeweils gleich. Verändern würden sich lediglich die bilanziellen Auswirkungen.

Ergebnisprognose – saldierter Ressourcenverbrauch



Auswirkungen auf die Kreisumlage



Eine Aktivierung von Erhaltungsaufwand reduziert die hohen konsumtiven Aufwendungen in einzelnen Jahren. Durch die Aktivierung ergibt sich eine gewisse Vergleichmäßigung der Kreisumlage gegenüber der Null-Variante ohne Aktivierung (geltende Rechtslage). Die jährlichen Beträge bleiben jedoch höher als in den flächenoptimierten Varianten, weil höhere Abschreibungsbeträge als Folge der Aktivierung aufgeschlagen werden müssen.

5. Neubauvariante

In dem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung 2015 stellte sich die Sanierungsvariante gegenüber der Neubauvariante als wirtschaftlicher dar. Bei der Erstellung der Vergabeunterlagen hat sich herausgestellt, dass Interimsmaßnahmen und Provisorien einen hohen konsumtiven Aufwand bedeuten. Darum ist nunmehr die Neubauvariante mit einem im Hinblick auf die Gesamtsumme niedrigeren Differenzbetrag die wirtschaftlichste Lösung.

Darüber hinaus hat eine Neubauvariante auf einem anderen Grundstück, unabhängig vom Bestandsgrundstück, weitere deutliche Vorteile gegenüber einer Sanierung im Bestand:

- **Verzicht auf Interim**

Ein Neubau auf einem anderen Grundstück ermöglicht den Verzicht auf Interim und damit verbundene hohe interne und externe Aufwendungen und auch rechtliche Risiken. Die Funktionsfähigkeit der Kreisverwaltung bliebe während der Bauphase uneingeschränkt erhalten.

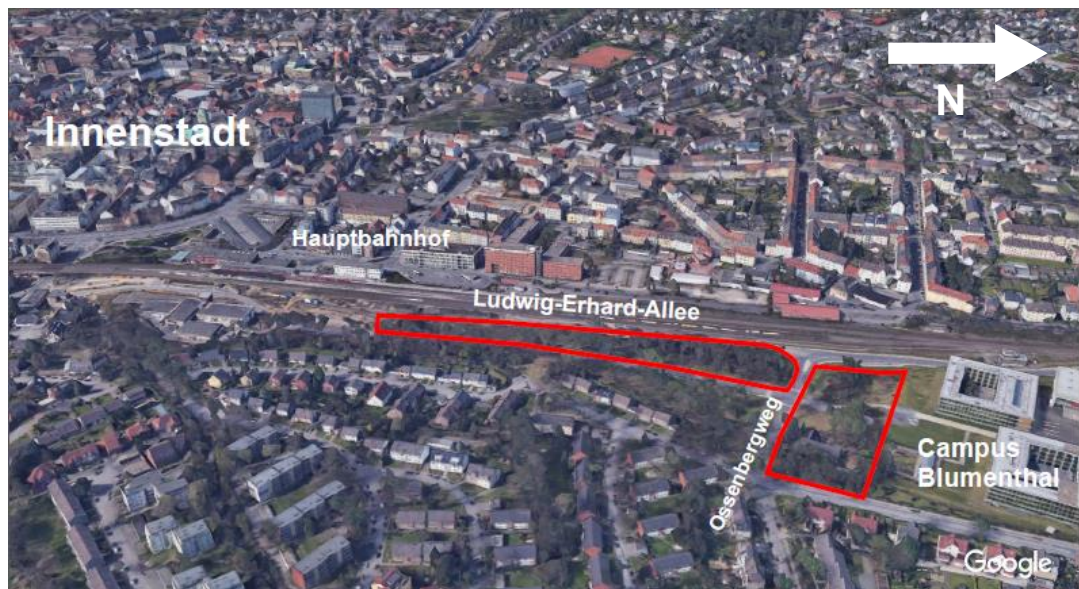
- **Flächenoptimierung**
Ein Neubau bietet im Vergleich zur Sanierung des Bestandsgebäudes Potential für flächenoptimiertes Bauen ohne Bindung an die bestehende Gebäudegrundstruktur. So könnte die Neubauvariante wahrscheinlich um rd. 2.000 m² kleiner ausfallen als die Sanierung im Bestand mit der vorgesehenen Überdachung eines Innenhofs und der Aufstockung des Gebäudeteils 1.
- **Bestandssanierung**
Eine Bestandssanierung beinhaltet auch bei sorgfältiger Voruntersuchung das Risiko unvorhergesehener zusätzlicher Sanierungsbedarfe hinsichtlich der Sanierung von Stahlarmierungen im Betonskelett. Dieses Risiko entfällt beim Neubau.
- **Reduzierte Sonderabschreibung**
Die Abschreibung des Gebäuderestwertes des Bestandsgebäudes reduziert sich bis zum Zeitpunkt des Auszugs um jährlich rd. 765.000 €.
- **Urheberrecht**
Die bei der Sanierung im Bestand zu klärende Frage des Urheberrechts der Entwurfsverfasser des Bestandsgebäudes ist noch nicht abschließend geklärt. Bei einer Neubaulösung entsteht kein Ausgleichsanspruch aus dem Urheberrecht.
- **Abschreibungszeitraum**
Die Neubauvariante ist die Lösung mit der längst möglichen Abschreibungszeit, so dass die jährliche Belastung der kreisangehörigen Städte durch die Kreisumlage, wie von den Städten gewünscht, hier am niedrigsten ausfallen könnte und auch würde.
- **Grundstück**
Das Bestandsgrundstück Kurt-Schumacher-Allee 1 ist als Potential für ein entsprechendes Grundstücksgeschäft geeignet.
- **Die funktionale Leistungsbeschreibung**
Die bereits erstellte funktionale Leistungsbeschreibung ist auch bei einem Neubau vollständig nutzbar. Sie muss lediglich um die Beschreibung des potentiellen Neubaugrundstücks ergänzt und um die Interims- und Umzugsmaßnahmen reduziert werden.

Voraussetzungen für die Umsetzung einer Neubauvariante

Voraussetzungen für die Umsetzung einer Neubauvariante auf einem freien Grundstück:

- Die sofortige Verfügbarkeit eines baureifen Grundstücks in Zentrumslage
- mit guter Erreichbarkeit für den Individualverkehr und
- im Hinblick auf künftig zu erwartende Veränderungen in der Nutzung von Verkehrsmitteln eine direkte Anbindung an den ÖPNV und möglichst auch den SPNV.

Hierzu konnten bereits geeignete Baugrundstücke an der Ludwig-Erhard-Allee / Ossenbergweg in Recklinghausen identifiziert werden.



Quelle: Google Earth

- Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Recklinghausen. Der Bürgermeister der Stadt Recklinghausen hat sein Interesse an einem Grundstücksgeschäft in Verbindung mit dem derzeitigen Bestandsgrundstück in einem „Letter of Intent“ vom 27.03.2018 an den Landrat bekundet (Anlage).
- Eine Baugrunduntersuchung wurde im Auftrag der Stadt Recklinghausen durchgeführt. Es wurden weder relevante Schadstoffe noch Besonderheiten in der Bodenbeschaffenheit festgestellt.
- Die Assmann Gruppe, technische Projektbegleitung, hat die Machbarkeit eines Kreishausneubaus auf den potentiellen Baugrundstücken unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der funktionalen Leistungsbeschreibung untersucht und als geeignet bewertet.

- Der Kreis Recklinghausen und die Stadt Recklinghausen stimmen hinsichtlich der Nutzbarkeit und besonderen Eignung der entsprechenden Grundstücke überein. Die Grundstücke befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes 248 von Recklinghausen. Eventuelle Bebauungsplanänderungen können verzögerungsfrei und zeitnah sichergestellt werden.
- Die Weiternutzbarkeit des Bestandsgebäudes für die Bauzeit kann in Abstimmung mit der Bauordnung gewährleistet werden.

6. Verfahren

Der Landrat und die Verwaltung haben nach den Regeln der Kreisordnung und der Gemeindeordnung die Aufgabe, die Beschlüsse des Kreistages vorzubereiten und sie auszuführen. Dabei gilt es – außer bei Wahlen – einen Vorschlag vorzulegen, der positiv oder negativ entschieden werden kann.

Insoweit ist der Beschlussvorschlag so aufgebaut, dass zunächst über den Vorschlag der Verwaltung unter 1. (Neubau) abgestimmt werden kann. Bei einer Entscheidung des Kreistages für den Vorschlag wäre die Entscheidung getroffen, weiterer Abstimmungen bedarf es nicht. Sollte dieser Vorschlag keine Mehrheit finden, würde über Vorschlag 2. (Sanierung in einem Schritt) abzustimmen sein.

Je nach Beschlussfassung werden die funktionale Leistungsbeschreibung und der Zeitplan angepasst. Das Vergabeverfahren zur Auswahl eines Gesamtunternehmers für die Planungs- und Bauleistungen und im Falle einer Bestandssanierung ergänzend für die Interims- und Umzugsleistungen, wird umgehend eingeleitet. Haushaltsmittel für die Durchführung des Vergabeverfahrens sind im Haushalt berücksichtigt.

Das Ergebnis des Vergabeverfahrens wird dem Kreistag zur Beauftragung des Gesamtunternehmers (Baubeschluss) vorgelegt.

Die Finanzplanung wird je nach Beschlusslage angepasst.

Die Verwaltung berichtet den politischen Gremien laufend zum aktuellen Projektstand. Unabhängig davon wird der Interfraktionelle Arbeitskreis Kreishaussanierung wie bisher bedarfsgerecht in den Projektverlauf eingebunden.

Sollten die Beschlussvorschläge zu 1. oder zu 2. keine Zustimmung finden, wird die Verwaltung auf der Grundlage der Vorlage für den Kreistag am 10.12.2012 (Vorlage 23/140) unverzüglich mit der Umsetzung der zwingend notwendigen Maßnahmen aus dem Brandschutz und der Betreiberpflicht beginnen.

Es handelt sich um Maßnahmen, die unter die Regelung des § 82 GO NRW fallen würden (Der Kreis darf „Aufwendungen entstehen lassen und Auszahlungen leisten, zu denen“ er „rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind“).

Die Maßnahmen sind unabweisbar und werden kontinuierlich umgesetzt. Das hätte zur Folge, dass

- die Null-Variante umgesetzt wird, obwohl sie die deutlich unwirtschaftliche Variante ist und sich nach aktuell geltendem Recht ausschließlich nur konsumtiv darstellen lässt,
- eine Dauerbaustelle während eines Umsetzungszeitraumes von mindestens 15 Jahren zu erwarten ist,
- keine Flächeneinsparung erreicht werden kann,
- die Weiternutzung externer eigener und angemieteter Objekte erfolgt,
- die Sanierung des Straßenverkehrsamt erforderlich wird,
- die Umsetzung der Maßnahmen im laufenden Betrieb Umzüge, Auslagerungen und Provisorien erforderlich machen,
- für Bürger*innen und Beschäftigte hohe und ständige Belastungen durch Lärm, Staub, Provisorien bestehen,
- Einschränkungen des Dienstbetriebes und der Funktionsfähigkeit hingenommen werden müssen und
- keine Verbesserung der Barrierefreiheit für Bürger*innen und Beschäftigte erreicht wird.
- Wegen der Brandüberschlagsgefahr in den Innenecken der Gebäudeübergänge wird eine nicht unerhebliche Zahl von Arbeitsräumen nicht mehr nutzbar sein.

Anlagen:

Letter of Intent des Bürgermeisters der Stadt Recklinghausen vom 27.03.2018
Stellungnahme des Personalrates vom 16.05.2018