



Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/2014/099
Federführend: Dezernat I		Status: öffentlich
Mitwirkend: Kreisbauamt		Ansprechpartner/in: Herr Dr. Stork Bearbeiter/in: Herr Dr. Stork
Fortführung Projekt Kreishausneubau		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	Kreistag	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag möge beschließen:

Das Projekt Kreishausneubau wird fortgeführt, indem folgende Varianten näher untersucht und hinsichtlich monetärer und nicht-monetärer Gesichtspunkte miteinander verglichen werden (Machbarkeitsuntersuchung einschl. Kostenrahmen, Wirtschaftlichkeit, betrachtet auf 30 Jahre, Variantenvergleich).

1. die sogenannte „Quartierslösung“:

a) Sanierung der Gebäude Bahnhofshotel und Bollhardt zuzüglich Neubauten im Quartier Poststr./Karlstr./Bahnhofstr. als Ersatz für die Gebäude Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt

und

b) Neubau für Jugend-, Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie Teile des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur im Quartier Viktoriastr./ Poststr./Karlstr./Bahnhofstr. (inkl. Hofbebauung) ohne Einbeziehung Bahnhofshotel und Bollhardt (wobei nach erster Flächenanalyse noch unklar ist, ob und wo der notwendige Multifunktionsaal untergebracht werden kann).

und

2. „Komplettneubau“:

Kompletter Neubau auf dem ehemaligen Alsen-Grundstück in Itzehoe unter Verwertung der vorhandenen Liegenschaften durch Veräußerung.

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

--

Sachverhalt und Begründung:

Der Ausgang des Bürgerentscheides zugunsten des Erhalts der Fassaden von Bollhardt'schem Gebäude und Bahnhofshotel erfordert grundlegend neue Überlegungen bezüglich der zugrunde liegenden Planungsabsichten für den Kreishausneubau.

Ausgangspunkt war und ist der mangelhafte bauliche Zustand folgender kreiseigener Liegenschaften:

- Bahnhofshotel, Bollhardt'sches Gebäude, Bahnhofstraße 29 / Viktoriastraße 18,
- Sozial- und Veterinäramt, Karlstraße 1-3,
- Gesundheitsamt, Viktoriastraße 17.

Es besteht Handlungsbedarf, der bezogen auf die beiden erstgenannten Punkte dringend ist.

Ziel ist es, zeitnah ausreichende, angemessene, bürger- und mitarbeiterfreundliche räumliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Um eine dauerhafte Lösung zu erzielen, werden jetzt die Arbeitsplätze des Gesundheitsamtes in die Planung einbezogen, obgleich deren aktueller Zustand weniger kritisch ist als der der Räume des Sozial-, Veterinär- und Jugendamtes so-wie der Räume des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur.

Grundsätzlich bestehen folgende Handlungsalternativen:

1. Sanierung der Gebäude Bahnhofshotel und Bollhardt zuzüglich eines Ersatzbaus für Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt auf den Grundstücken im Quartier Poststr./Karlstr./Bahnhofstr. (Quartierslösung, s. Beschlussvorschlag 1 a).
2. Neubau hinter den zu erhaltenden Fassaden Bahnhofshotel und Bollhardt zuzüglich eines Ersatzbaus für Sozial- und Veterinär- und Gesundheitsamt auf den Grundstücken im Quartier Poststr./Karlstr./Bahnhofstr.
3. Neubau auf einem anderen Grundstück in Itzehoe
 - a) nur für Jugend-, Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie Amt für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur.
 - b) für alle Ämter (Komplettneubau, s. Beschlussvorschlag 2).
4. Neubau für Jugend-, Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie Teile des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur im Quartier Viktoriastr./Poststr./Karlstr./Bahnhofstr.(inkl. Hofbebauung) (Quartierslösung, s. Beschlussvorschlag 1 b).
5. Ankauf/Anmietung eines geeigneten Bestandsobjektes.
6. Neubau anstelle der Gebäude Bollhardt und Bahnhofshotel mit historisierender Fassade (Bau im Stil der vorhandenen Fassaden).

Es sind zahlreiche Gesichtspunkte zu berücksichtigen, keine Variante ist frei von Nachteilen. Die einzelnen Vor- und Nachteile sind von ihren Auswirkungen her unterschiedlich zu gewichten.

Die wesentlichen Vor- und Nachteile sind in der Anlage IV dargestellt.

Neben der zentralen Frage nach der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Lösungsansätze sind auch qualitative (nicht-monetäre) Aspekte in die Bewertung einzustellen:

- Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standortes
- Bürgerfreundlichkeit
- Angemessene Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter/-innen
- Historische Identität (historisches Landratsamt)
- Städtebauliche Verantwortung
- Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Innenstadt Itzehoes

Es ist festzuhalten, dass der Kreis durch das Ergebnis des Bürgerentscheids verpflichtet ist, die Fassaden Bollhardt und Bahnhofshotel zu erhalten, wenn er die Gebäude behält. Dies wäre, gleich ob nur die Fassaden oder die kompletten Gebäude saniert würden, mit erheblichen Kostenrisiken verbunden. Zudem ließe sich nur schwer ein modernen Anforderungen genügender Zuschnitt herstellen.

Bei einem Komplettneubau an anderer Stelle ergibt sich die extrem schwierige Aufgabe der Verwertung der Bestandsgebäude.

Bei der „Quartierslösung“ sind künftige Entwicklungsmöglichkeiten ggf. eingeschränkter als bei einem Komplettneubau auf einem anderen Grundstück.

Ein Bestandsobjekt in geeigneter Größe steht bisher nicht zur Verfügung und dürfte in der erforderlichen Größe weiterhin kaum zu finden sein.

Ein „Nachbau“ der Fassaden entspricht nicht dem Ergebnis des Bürgerentscheids und scheidet schon deswegen aus.

Mit einfließen sollte auch die Frage, ob eine Interimsunterbringung entbehrlich wird. Das hilft, die erheblichen Kosten hierfür einzusparen. Eine Interimslösung bedeutet nicht nur Kosten für Umzüge, Miete und Ausstattung, sondern stellt auch erhebliche logistische Anforderungen und verschlechtert die Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger, die den bisherigen Standort gewohnt sind.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand scheiden die Varianten 2, 3 a), 5 und 6 aus. Die übrigen Varianten weisen jeweils die o. g. unterschiedlichen Vor- und Nachteile auf. Für die Entscheidung, welche Variante weiter verfolgt werden soll, ist eine Machbarkeitsuntersuchung für jede Variante und ein Variantenvergleich unter Berücksichtigung der monetären und nicht-monetären Gesichtspunkte zu erstellen (Machbarkeitsuntersuchung einschl. Kostenrahmen, Wirtschaftlichkeit, betrachtet auf 30 Jahre, Variantenvergleich).

Um – wie im bisherigen Verfahren auch – einen Kostenvergleich nicht nur anhand geschätzter Baukosten, sondern unter Einbeziehung der laufenden Bewirtschaftungskosten als Grundlage für die weitere Planung vornehmen zu können, empfiehlt sich die Beauftragung eines solchen Variantenvergleichs. Das seinerzeit vom Kreis mit dem Vergleich Neubau/ Sanierung beauftragte, für diese Aufgabe qualifizierte Beratungsunternehmen Deko Kommunal Consult GmbH (DKC) veranschlagt hierfür Kosten von 12 500 € zzgl. MwSt. (s. anliegendes Angebot, Anlage III; die Reisekosten entfallen).

DKC könnte erneut beauftragt werden. Vorarbeiten leistet die Verwaltung, ggf. muss zur Beschleunigung ein Architektenbüro hinzugezogen werden. Ferner ist es sinnvoll, für spezielle Themen externen Sachverstand in Anspruch zu nehmen. (z.B. Planer für Technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplaner, Sachverständiger für Holzschutz). Der Aufwand für Aufträge an Sonderfachbüros wird auf max. 25.000 Euro geschätzt.

Bis zur Kreistagssitzung im Dezember 2014 soll ein erster aussagekräftiger Zwischenstand vorliegen.

Alternativ wäre es auch möglich, sich bereits ohne einen Variantenvergleich auf eine Variante festzulegen, die dann mit Hilfe eines Architektenbüros und von Sonderfachbüros bis hin zu einer Kostenschätzung näher betrachtet wird

Finanzielle Auswirkungen:

Für Beauftragung von Architektenleistungen und Sonderfachbüros werden geschätzt max. ca. 25.000 Euro benötigt.

Für den Variantenvergleich werden 12.500 € benötigt.

Ökologische Auswirkungen:

Da sich die energetische Situation in den Gebäuden bei allen Varianten deutlich verbessert, sind die Auswirkungen in ökologischer Hinsicht positiv, jedoch zzt. nicht zu beziffern.

Vorhergehende Beschlüsse:

KT 72a/2011, KT 20/2012, KT 39/2013, KT 113/2013, KT 123/2013

Anlagen:

- I. Lageplan
- II. Aufstellung vorhandene Gebäude im Quartier
- III. Angebot DKC vom 02.09.2014 nebst Anlagen
- IV. Vermerk Pro und Contra der Alternativen vom 27.08.2014

Kreis Steinburg Flurstücks- und Gebäudeübersicht



	Flurstücks- kennzeichen	Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück Nr.	Straße	Haus- nummer	Eigentümer	amtliche Fläche [m²]
1	2051-008-22/39	2051 Itzehoe	8	22/39	Adenauerallee	8	Kreis Steinburg	3001
2	2051-008-20/13	2051 Itzehoe	8	20/13	Bahnhofstraße	27	Kreis Steinburg	370
3	2051-008-20/11	2051 Itzehoe	8	20/11	Bahnhofstraße	25		487
4	2051-008-20/40	2051 Itzehoe	8	20/40	Bahnhofstraße			148
5	2051-008-20/49	2051 Itzehoe	8	20/49	Bahnhofstraße Viktoriastraße	29 16-18	Kreis Steinburg	6372
6	2051-008-19/44	2051 Itzehoe	8	19/44	Karlstraße Karlstraße	11 13	Kreis Steinburg	1783
7	2051-008-421/19	2051 Itzehoe	8	421/19	Karlstraße	3	Kreis Steinburg	414
8	2051-008-437/19	2051 Itzehoe	8	437/19	Karlstraße	1	Kreis Steinburg	471
9	2051-008-436/19	2051 Itzehoe	8	436/19	Poststraße	16	Kreis Steinburg	487
10	2051-008-20/48	2051 Itzehoe	8	20/48	Poststraße	18	Kreis Steinburg	520
11	2051-008-19/42	2051 Itzehoe	8	19/42	Viktoriastraße	14	Kreis Steinburg	347
12	2051-008-20/29	2051 Itzehoe	8	20/29	Viktoriastraße	25	Kreis Steinburg	1081
13	2051-008-17/23	2051 Itzehoe	8	17/23	Viktoriastraße	17	Kreis Steinburg	3494

Vermerk:

Vorbemerkung: Das Gesundheitsamt ist jeweils in die Bauabsichten einbezogen

Folgende Alternativen bestehen:

1. **Sanierung der Gebäude Bahnhofshotel und Bollhardt zuzügl. Neubauten im Quartier Poststr./Karlstr./Bahnhofstr.**

Pro:

- Akzeptanz durch Bürgerinitiative, Vollzug Bürgerentscheid
- abschnittsweiser Bau möglich
- zentraler Standort Itzehoe bleibt erhalten

Contra:

- erhebliche Kostenrisiken bei der Sanierung
- fehlende Barrierefreiheit bzw. erhebliche Zusatzkosten im Bestand
- suboptimale energetische Situation im Bestand
- Interim erforderlich
- Raumprogramm muss für Bestandsgebäude angepasst werden
- aufwendige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich

2. **Neubau hinter den Fassaden Bahnhofshotel und Bollhardt zuzügl. Neubauten im Quartier Poststr./Karlstr./Bahnhofstr.**

Pro:

- Akzeptanz durch Bürgerinitiative, Vollzug des Bürgerentscheides
- zentraler Standort in Itzehoe bleibt erhalten
- abschnittsweiser Bau möglich

Contra:

- erhebliche Kostenrisiken
- Risiko der technischen Durchführbarkeit wegen abschnittsweiser Errichtung der Fassade Bahnhofshotel
- schwierige planerische Umsetzung, wegen vorgegebener unterschiedlicher Fensterhöhen und -maße (Kosten!)
- aufwendige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich
- Interim erforderlich

3. **„Grüne Wiese“:**
a) nur für 46, 40, 50 und 76
b) komplette Verlagerung

Pro:

- bei Variante b) günstigere Bewirtschaftung
- bei Variante b) „Einheit der Verwaltung“
- bessere Parkplatzsituation
- Gestaltung unkritisch
- keine Kosten für Interim und ggf. Abriss
- vergleichsweise schnelle Umsetzung
- bessere Entwicklungsmöglichkeiten

Contra:

- zusätzliche Kosten für Grunderwerb
- Vermarktung der Bestandsgebäude schwierig
- innenstadtferner Standort
- erhebliche Logistikkosten als Folge der Dislozierung (nur für a))

4. **Neubauten im Quartier Poststraße/Karlstraße/Bahnhofstraße / alte Apotheke / Hofbebauung ohne Einbeziehung Bahnhofshotel und Bollhardt:**

Pro:

- Innenstadtlage bleibt erhalten
- nutzbare Gebäude (Landratsamt, Hofanbau, Gebäude 61/70) werden weiter genutzt

Contra:

- Gegenüber „grüner Wiese“: Interim erforderlich
- Gegenüber „grüner Wiese“: nennenswerte Abrisskosten (= Sowieso-Kosten?)
- aufwendige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich
- wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung Gebäude Bollhardt und Bahnhofshotel durch Kreis oder Dritten schwierig
- Reserven auf dem Gesamtkomplex nicht vorhanden
- Kreistagssaal kann auf dem Gelände nicht realisiert werden (Fläche fehlt)

5. **Bestandsobjekt**

- Pro und Contra kann und muss zzt. nicht bewertet werden, weil ein Objekt in geeigneter Größe und Lage real nicht zur Verfügung steht
- ggf. erhebliche Umbaufwendungen

6. **Nachbau/Rekonstruktion der Fassade Bahnhofshotel und Bollhardt**

Contra:

- Entspricht nicht dem Ergebnis des Bürgerentscheids
- kann zudem im Detail streitig werden (wie genau muss nachgebaut werden?)

Anlage: Lageplan für Variante 4