



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/2015/094
Federführend: Kreisbauamt	Status: Öffentlich Ansprechpartner/in: Bearbeiter/in: Frau Immich
Mitwirkend:	
Fortsetzung des Planungsprozesses Kreishausneubau	
Beratungsfolge:	
Status	Gremium
Öffentlich	Bau- und Verkehrsausschuss
Zuständigkeit	
Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Das Ergebnis der Variantenuntersuchung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zur weiteren Umsetzung einer Variante erfolgt nach Beratung in den Fraktionen unter Würdigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Mitarbeiterbeteiligung im Kreistag am 25.06.2015 gemäß der Empfehlung des Bauausschusses am 22.06.2015.

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.

Sachverhalt und Begründung:

Das Votum des kreisweiten Bürgerentscheids im Juli letzten Jahres führte zu einem Neustart der Planungen für die dringend benötigten Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung. Sinnvollerweise sollten die bekannten mittelfristigen Bedarfe des Gesundheitsamtes (funktionale, baukonstruktive und anlagentechnische Anpassungen des Gebäudebestandes Viktoriastraße 17 in erheblichem Umfang) in die Betrachtungen miteinbezogen werden.

Die Bauaufgabe lautet daher:

Schaffung ausreichender, angemessener, bürger- und mitarbeiterfreundlicher Arbeitsräume für Jugend-, Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie Teile des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur im sogenannten Quartier, also am jetzigen Standort der Kreisverwaltung in der Viktoriastraße und der angrenzenden Straßenzüge.

Über die drängenden baulichen Mängel hinaus bestehen mit Blick auf die Gesamtverwaltung weitere Handlungsfelder, die mittel- bis langfristig angegangen werden müssen:

- Der neuere Gebäudebestand (Bau- und Umweltamt, Baujahr 1990, und der sogenannte Hofanbau, Baujahr 1994) ist in den kommenden Jahren energetisch zu optimieren, einzelne Bestandteile der äußeren Hülle (Dach, Fassade) erreichen das Ende ihrer Lebensdauer und sind planmäßig zu erneuern.
- Neben den oben benannten Ämtern gibt es auch in anderen Ämtern Mehr- und Anpassungsbedarfe, die einer Lösung bedürfen.
- Die derzeitige Zergliederung der Verwaltungsgebäude erschwert die Bewirtschaftung und die Optimierung der Belegung. Parallel zur baulichen Lösung ist daher die Organisation der Gesamtverwaltung zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Die

Unterbringung der einzelnen Organisationseinheiten sollte sich an funktionalen Kriterien wie Arbeitsbeziehungen, Publikumsverkehre, Waren- und Dokumentenströme etc. orientieren.

Daher stellt sich die berechtigte Frage, ob alle heutigen und zukünftigen Anforderungen (auch solche, die bisher noch nicht absehbar sind) am jetzigen Standort erfüllt werden können. Folgerichtig wird in die Prüfung jetzt zusätzlich die Standortfrage einbezogen: Können an einem neuen Standort die Anforderungen besser erfüllt werden? Ist ein Komplettneubau wirtschaftlicher zu errichten und/oder zu betreiben? Bietet ein anderer Standort Qualitäten, die am jetzigen Standort nicht vorhanden und zu erreichen sind?

Der Prüfauftrag lautet:

Vergleich:

1. die sogenannte „Quartierslösung“:

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

1 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.

und

2. „Komplettneubau“:

Kompletter Neubau auf dem ehemaligen Alsen-Grundstück in Itzehoe unter Verwertung der vorhandenen Liegenschaften durch Veräußerung (Ausnahme: historisches Landratsamt).

Da eine Planung mehrerer Varianten für eine Bauaufgabe der vorliegenden Größenordnung unwirtschaftlich ist, konnten zur Entscheidung über den Standort und die weitere Umsetzung einer Variante nur grobe Konzepte (Vorstudien) erstellt werden. Damit lassen sich bestimmte Fragen zu den Qualitäten der jeweiligen Lösung nur abstrakt beantworten und unterliegen daher letztendlich einer in Teilen subjektiven Wertung.

Die ehrenamtliche Verwaltung steht gemeinsam mit der hauptamtlichen Verwaltung vor der schwierigen Aufgabe, die richtigen Weichenstellungen für die kommenden Jahrzehnte vorzunehmen.

Die hier vorgelegte Variantenuntersuchung belegt zunächst - nach entsprechendem Grunderwerb - die generelle Machbarkeit aller untersuchten Varianten. Die städtebaulichen Konzepte sind dabei nur als Platzhalter zu verstehen. Sie geben ein Gefühl für die erforderlichen Baumassen, die städtebauliche Wirkung und die räumlichen Beziehungen der Baukörper.

Aufbauend auf diversen Annahmen und Festlegungen, die im Weiteren näher erläutert werden, und einem Raumprogramm können diese Konzepte herangezogen werden, um einen groben Kostenrahmen für Bau- und Nutzungskosten zu ermitteln. Während die Baukosten die Kosten für die konkrete Bauaufgabe der jeweiligen Variante wiedergeben, wird bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über 30 Jahre jeweils die Gesamtverwaltung inklusive aller genutzten Bestandsgebäude in den Blick genommen. So ist, trotz unterschiedlicher Bauvolumina, eine Vergleichbarkeit der Varianten gegeben.

Schritt 1: Bedarfsplanung

Bevor mit einer Planung begonnen werden kann, müssen die Ziele der Baumaßnahme ermittelt werden. Hierzu ist ein Bedarf festzustellen, der aus fehlenden Quantitäten (z. B. zu wenig Büroräume, zu schmale Flure, fehlende Besprechungsräume) oder Qualitäten (z. B.

mangelhafter Brandschutz, fehlende Barrierefreiheit, zu kleine/große Büroräume) bestehen kann. Aus den Anforderungen wird ein sogenanntes Raumprogramm entwickelt, welches möglichst genau die Bedarfe abbildet. Dieses SOLL-Raumprogramm wird dann mit dem IST-Zustand verglichen. Die Differenz ergibt den eigentlichen Baubedarf für Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen, also für die zu prüfenden Varianten 1a und 1b im Quartier. Für den Komplettneubau der Variante 2 ist das SOLL-Raumprogramm vollständig als Baubedarf zu berücksichtigen.

Der Ermittlung und Bewertung des Raumprogramms kommt eine zentrale Bedeutung in den frühen Projektphasen zu. Das Raumprogramm hat direkten Einfluss auf die erforderlichen Baumassen – und damit auf den Grundstücksbedarf und die jeweilige städtebauliche Wirkung – sowie auf die Kosten. Daher ist ein Optimum zwischen Nutzerbedarfen, Aufgaben- und Personalentwicklungen sowie Rationalisierungsüberlegungen anzustreben.

Folgende Festlegungen gelten für die Neubauten und sollen in den Altbauten soweit möglich übernommen werden:

- Raumbreite mind. 3,00 m
- Raumgröße Einzelbüro 14 m², Doppelbüro 21 m²
- keine Sondergrößen für Amtsleiter -> Doppelbüro, Doppelbüro als Einzelbüro für alle Abteilungsleiter Doppelbüro als Einzelbüro bei besonderen Arbeitsplatzanforderungen
- Flurbreite durchgängig 1,90 m (DIN 18040: mind. 1,50 m, alle 15 m 1,80 m)
- ausreichend WC-Anlagen, Inklusion (Wickeltisch, Barrierefreiheit)
- ausreichend Teeküchen, Sozialräume, Putzmittelräume
- Kopierräume und Postverteilung sowie Wartebereiche, Spielecken etc. in Anzahl Sonderräume je Amt enthalten
- 10 % Reservebüros und 0 % Reservelagerflächen

Der für die Variantenuntersuchung zugrunde gelegte Bedarf kann den Tabellen in den Anlagen entnommen werden.

Für die Quartierslösung (zu untersuchende Varianten 1a und 1b) ist die Bedarfsplanung bereits voran geschritten und das Raumprogramm in mehreren Schritten verfeinert, optimiert und angepasst worden. Vorhandene Mehr- und Anpassungs-Bedarfe aus anderen Ämtern werden (mit Ausnahme der Archivflächen) nicht berücksichtigt.

Für die Neubauplanung (zu untersuchende Variante 2.) wird dagegen nur ein grob abgeschätzter Raumbedarf zugrunde gelegt, indem für die zur Quartierslösung hinzukommenden Organisationseinheiten der IST-Bestand an Räumen angesetzt wird. Mehr- und Anpassungsbedarfe dieser Ämter sind nur grob berücksichtigt. Für die Variantenuntersuchung ist die erzielte Genauigkeit ausreichend. Bei einer Weiterverfolgung dieser Variante wird eine detaillierte Bedarfsplanung (Bedarfsermittlung sowie deren Optimierung analog zum Entwicklungsprozess des Quartierraumprogramms) erforderlich.

Raumprogramm in Zahlen:

	Quartierslösung	Komplettneubau
Nutzfläche Büro	3.790	6.880
Nutzfläche Sitzung	330	330
Nutzfläche Kantine		260
Nutzfläche Archiv	775	1.620
NF Gesamt	4.895	9.090
Verhältnis NF/BGF	0,55	0,55
BGF Gesamt	8.900	16.550

Schritt 2: Städtebauliche Vorstudien

Quartierslösung

Die formulierten Bedarfe (für Jugend-, Sozial-, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie Teile

des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur, Multifunktionssaal) entsprechen einer erforderlichen Bruttogrundfläche von ca. 8.900 m² bei Annahme einer wirtschaftlichen Neubauplanung (Nutzfläche / Bruttogrundfläche = NF/BGF = 0,55). Die Größe der Bruttogrundfläche ist stark abhängig vom späteren konkreten Bauentwurf. Insbesondere durch repräsentative Eingangsbereiche, durch die Anzahl der Treppenhäuser und Aufzugsanlagen oder die Gliederung der Baukörper kann eine größere Fläche erforderlich werden. Die bisher von den betroffenen Verwaltungseinheiten beanspruchte Bruttogrundfläche beträgt 6.090 m² (davon 135 m² Fläche Anbau Multifunktionssaal).

Variante 1a (mit Sanierung Bahnhofshotel / Bollhardt'sches Gebäude)

Die Qualität dieser Variante hängt davon ab, wie gut eine barrierefreie Vernetzung der Bestandsgebäude gelingt. Die Quantität (erforderliche Neubauten) dieser Variante ergibt sich aus der möglichen Ausnutzung der Grundrisse. Daher müssen die Bestandsgebäude mit einer größeren Genauigkeit untersucht werden. Im Rahmen dieser Variantenuntersuchung ist jedoch nur eine erste Vorplanung möglich.

Bei einer moderaten Grundrissoptimierung sowie der Herstellung einer barrierefreien Vernetzung der Gebäude können im Bollhardt'schen Gebäude ca. 500 m² Bürofläche und 250 m² Archivfläche (vorhandene BGF 1.270 m²) und im Bahnhofshotel ca. 610 m² Bürofläche und 300 m² Archivfläche (vorhandene BGF 1.820 m²) nutzbar gemacht werden. Damit verbleibt rechnerisch eine durch An-, Um- und Neubauten zu schaffende Bruttogrundfläche von 5.890 m².

Hierfür wurden verschiedene städtebauliche Konzepte geprüft. Im Ergebnis wurde für die Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Ansatz weiter verfolgt, der zusätzliche Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 25 und 27, Poststraße 16) erhält. Die technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Integration von weiteren Bestandsgebäuden kann jedoch erst im späteren Planungsprozess abschließend geprüft werden.



Variante in Zahlen:

	Bahnhofshotel	Bollhardt	weitere Bestandsgebäude	Neubau	Gesamt
Nutzfläche Büro	610	500	450	2.620	4.180
Nutzfläche Sitzung				330	330
Nutzfläche Archiv	300	250	230		780
NF Gesamt	910	750	680	2.950	5.290
BGF Gesamt	1.820	1.270	1.200	5.360	9.650
Verhältnis NF/BGF	0,5	0,59	0,57	0,52	0,55
Anzahl Stellplätze im Quartier					217

Variante 1b (ohne Einbeziehung Bahnhofshotel / Bollhardt'sches Gebäude)

Für die Variante steht die Grundstücksfläche von Bahnhofshotel und Bollhardt'schem Gebäude nicht für eine Neubauplanung zur Verfügung. Gleichzeitig ist eine größere Baumasse auf den verbleibenden Flächen unterzubringen, da die vorhandenen Flächen in den o.g. Bestandsgebäuden nicht verwendet werden sollen.

Im Ergebnis ist die Bandbreite der städtebaulichen Konzepte sehr eingeschränkt. Für die Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde ein Ansatz weiter verfolgt, der u. a. einen zusammenhängenden Gebäuderiegel parallel zur straßenbegleitenden Bestandsbebauung an der Viktoriastraße vorsieht.



Variante in Zahlen:

	Neubau Bahnhofstr.	Neubau Karlstr.	Neubau Sitzungsbereich	Gesamt

Nutzfläche Büro	1.450	2.500		3.950
Nutzfläche Sitzung			400	400
Nutzfläche Archiv	475	775		1.250
NF Gesamt	1.925	3.275	400	5.600
BGF Gesamt	3.825	5.250	975	10.050
Verhältnis NF/BGF	0,5	0,62	0,41	0,56
Anzahl Stellplätze im Quartier				207

Variante 2 (Komplettneubau auf Alsen)

Für den Komplettneubau werden alle Einheiten der Verwaltung (mit Ausnahme der Abteilung Verkehrsaufsicht in der Adenauerallee und der Abteilung Straßenbau/Kreisstraßenmeisterei in Edendorf) in das Raumprogramm aufgenommen. In die Planung einbezogen werden auch die externen Fachabteilungen der Ehe- und Erziehungsberatungsstelle sowie der Schulpsychologischen Beratungsstelle. Zusätzlich wird, aufgrund der Entfernung zur Innenstadt, eine Kantine (80 Sitzplätze, 2,5-malige Belegung, Verteilerküche) für erforderlich gehalten.

Das Landratsamt verbleibt im Eigentum des Kreises Steinburg. Eine angemessene Nutzung ist zu entwickeln.

Die formulierten Bedarfe entsprechen einer erforderlichen Bruttogrundfläche von ca. 16.550 m² (inkl. Kantine 350 m²) bei Annahme einer wirtschaftlichen Neubauplanung (HNF / BGF 0,55). Die Größe der Bruttogrundfläche ist stark abhängig vom späteren konkreten Bauentwurf. Insbesondere durch repräsentative Eingangsbereiche, durch die Anzahl der Treppenhäuser und Aufzugsanlagen oder die Gliederung der Baukörper kann eine größere Fläche erforderlich werden. Die bisher von den betroffenen Verwaltungseinheiten beanspruchte Bruttogrundfläche beträgt 13.792 m² (davon 692 m² in Außenstellen).

Die städtebauliche Vorstudie sieht eine dreigeschossige Riegelstruktur vor. Am zentralen Haupteingang gliedern sich der Sitzungsbereich und die Kantine an, Querspangen verbinden die einzelnen Baukörper.

Für das Gebäude und die erforderlichen Stellplatzanlagen wird eine Grundstücksgröße von etwa 23.500 m² erforderlich.



Variante in Zahlen:

	Gesamt
Nutzfläche Büro	6.900
Nutzfläche Sitzung	330
Nutzfläche Kantine	260
Nutzfläche Archiv	1.790
NF Gesamt	9.280
BGF Gesamt	15.903
Verhältnis NF/BGF	0,58
Anzahl Stellplätze	285

Schritt 3: Ermittlung der Baukosten

Ebenso wie die planerischen Vorstudien für Neubauten und Bestandsgebäude eine unterschiedliche Detaillierung aufweisen, erfolgt auch die Kostenermittlung mit einer differenzierten Genauigkeit.

Neubauten

Bevor eine Vorplanung erstellt ist, kann eine Kostenermittlung nur auf Grundlage pauschaler Kostenkennwerte erfolgen.

Für die Abschätzung der Kosten für die Baukonstruktion wurde der fortgeschriebene Kostenkennwert der Vorgängerplanung verwendet und um besondere „Kostentreiber“ ergänzt. Für die Technischen Anlagen wurden Kostenkennwerte für die einzelnen Anlagengruppen (2. Gliederungsebene) gebildet. Alle Kosten wurden, soweit möglich, erfasst.

Die Kostenermittlung basiert auf folgenden Festlegungen zu den Baustandards:

- energetisches Ziel ist der ab 2019 verbindliche Niedrigstenergiestandard (Energiebedarf = heutiges Effizienzhaus 55, weitgehend regenerative Bedarfsdeckung),
- sommerlicher Wärmeschutz weitgehend konstruktiv (Fensterflächenanteil, außenliegender Sonnenschutz, natürliche Nachtauskühlung), in Bereichen mit besonderen Lasten (z.B. Multifunktionssaal) passive Kühlung über Erdsonden und Decken-Kühlsegel,
- zentrales Wärme- und Kälteerzeugungssystem aus Wärmepumpe (Erdsonden) und Erdgasbrennwertkessel
- Belüftung in der Regel natürlich über Fenster
- planerische Optimierung der Tageslichtversorgung, künstliche Beleuchtung nur als Tageslicht-Ergänzungsbeleuchtung (tageslicht-gesteuerte Arbeitsplatzleuchte, Präsenzmelder in WC-Bereichen)

Die Bauqualität ist auf eine Nutzungsdauer, die der Abschreibungsdauer nach den Grundsätzen der Doppik entspricht (80 Jahre), ausgelegt.

Die für die Bebauung im Quartier erforderlichen zusätzlichen Grundstücke Karlstraße 5 und Poststraße 14 stehen zur Verfügung.

Bestandsgebäude

Die Festlegungen für die Neubauten sollen, soweit praktisch umsetzbar, auch für die sanierten Bestandsgebäude übernommen werden. Davon abweichend sind vorgesehen:

- Dämmstärke an Hoffassaden und Dach wie Neubau, Innendämmung in Bereichen mit Schmuckfassade, Kellergeschosse werden nachträglich mit Dämmung versehen, Austausch aller Fenster
- sommerlicher Wärmeschutz: Südfassade Verwendung eines leichten Sonnenschutzglases, effektives innenliegendes Sonnenschutzsystem, passive Kühlung über Heiz-Kühlsegel an den Decken

Variante 1a (mit Sanierung Bahnhofshotel / Bollhardt'sches Gebäude)

Die erforderlichen Arbeiten an der Baukonstruktion wurden bereits sehr genau (z. T. positionsgenau) ermittelt, überschläglich mit Massen versehen und mit Kostenkennwerten hinterlegt. Die höhere Ungenauigkeit beim Bauen im Bestand soll so bestmöglich relativiert werden.

Die Kostenermittlung basiert auf der Festlegung, dass in Bahnhofshotel und Bollhardt'schem Gebäude ein Rückbau bis auf die tragende Rohbaukonstruktion (Mauerwerk, Holzbalken der Decken) erfolgt. Die Decken werden neu aufgebaut und erreichen somit den heute erforderlichen Brand- und Schallschutz, die Deckendurchbiegung wird begrenzt. Beschädigte Balken werden im erforderlichen Umfang ausgetauscht, ein Risiko "versteckter Mängel" ist weitgehend minimiert.

Der vollständig neue Innenausbau (Verputz, Anstrich, Bodenbeläge) gewährleistet eine zuverlässige Dauerhaftigkeit der Arbeiten und bietet Potential zur Senkung der Betriebskosten.

Für die technischen Anlagen werden die Kostenkennwerte der Neubauten übernommen. Es ist davon auszugehen, dass größtenteils ein Kompletttausch erfolgt.

Alle weiteren Kosten wurden, soweit möglich, erfasst.

	Bahnhofshotel	Bollhardt	weitere Bestandsgebäude	Neubau	Gesamt
NF Gesamt	910	750	680	2.950	5.290
BGF Gesamt	1.820	1.270	1.200	5.360	9.650
KG 100				432.000	432.000
KG 200	227.212	133.389	153.658	744.692	1.258.950
KG 300	2.644.967	1.377.240	760.324	8.691.807	13.474.338
KG 400	958.788	666.242	570.560	3.192.714	5.388.302
KG 500				491.566	491.566
KG 600	125.400	122.100	125.400	354.400	727.300
KG 700	900.939	510.870	332.721	2.776.904	4.521.434
Gesamtkosten	4.857.305	2.809.841	1.942.662	16.684.082	26.293.890
€ / m² NF	5.338	3.746	2.857	5.656	4.970
€ / m² BGF	2.669	2.212	1.619	3.113	2.725

Es wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die Baukosten für eine Sanierung des Bahnhofshotels mit den Kosten für die Neubauten vergleichbar sind. Die Sanierung des Bollhardt'schen Gebäudes wird möglicherweise sogar günstiger, da dieses aufgrund des fehlenden Treppenhauses ein sehr günstiges Verhältnis NF/BGF aufweist.

Wenn sich die weiteren Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 25 und 27, Poststraße 16) – so wie bisher angenommen – ohne größere konstruktive Eingriffe integrieren lassen, rechtfertigen die geringeren Baukosten vermutlich die geringere Wirtschaftlichkeit der kleinteiligen Grundrisse.

Variante 1b (ohne Einbeziehung Bahnhofshotel / Bollhardt'sches Gebäude)

	Neubau Bahnhofstr.	Neubau Karlstr.	Neubau Sitzungsbereich	Gesamt
NF Gesamt	1.925	3.275	400	5.600
BGF Gesamt	3.825	5.250	975	10.050
KG 100		432.000		432.000
KG 200	356.906	752.681	61.593	1.171.180
KG 300	5.900.451	7.999.120	1.566.368	15.465.939
KG 400	1.953.154	3.142.069	465.899	5.561.122
KG 500		603.934		603.934
KG 600	306.560	419.200	78.080	803.840
KG 700	1.570.721	2.828.238	406.453	4.805.412
Gesamtkosten	10.087.793	16.177.242	2.578.393	28.843.428
€ / m² NF	5.240	4.940	6.446	5.151
€ / m² BGF	2.637	3.081	2.645	2.870

Die – im Verhältnis zur Variante 1a – höheren Kosten resultieren zur Hauptsache aus einem größeren Flächenüberhang (Übererfüllung des Raumprogramms).

Variante 2 (Komplettneubau auf Alsen)

	Gesamt
NF Gesamt	9.280
BGF Gesamt	15.903

KG 100	2.157.300
KG 200	262.000
KG 300	25.414.054
KG 400	8.178.587
KG 500	1.847.595
KG 600	1.392.240
KG 700	7.648.208
Gesamtkosten	46.899.985
€ / m ² NF	5.054
€ / m ² BGF	2.949

Beim Komplettneubau resultieren die – im Vergleich zu den Quartierslösungen – höheren Kosten pro m² Bruttogrundfläche aus den deutlich höheren Grundstückskosten und höheren Kosten für die Außenanlagen.

Da noch keine Vorplanungen für die Varianten vorliegen, kann eine Kostenermittlung zum derzeitigen Stand, trotz größtmöglicher Sorgfalt und Berücksichtigung aller denkbaren Kostenfaktoren, nur annähernd genau sein.

Daher ist es zweckmäßig und ratsam, die ermittelten Kosten der erzielten Genauigkeit entsprechend auf volle Hunderttausend zu runden und mit einer geringen Sicherheit von 1,5 % zu beaufschlagen.

Gesamtkosten, gerundet:

Variante	1 a	1 b	2
KG 100	430.000 €	430.000 €	2.160.000 €
KG 200	1.260.000 €	1.170.000 €	260.000 €
KG 300	13.470.000 €	15.470.000 €	25.410.000 €
KG 400	5.390.000 €	5.560.000 €	8.180.000 €
KG 500	490.000 €	600.000 €	1.850.000 €
KG 600	730.000 €	800.000 €	1.390.000 €
KG 700	4.520.000 €	4.810.000 €	7.650.000 €
Gesamtkosten	26.290.000 €	28.840.000 €	46.900.000 €
inkl. 1,5 % Sicherheit	26.700.000 €	29.300.000 €	47.600.000 €

Für die anstehende Standortentscheidung ist insbesondere die Differenz zwischen den Kosten für eine Quartierslösung auf der einen Seite und einem Komplettneubau auf Alsen auf der anderen Seite mitentscheidend.

Schritt 4: Wirtschaftlichkeitsberechnung

Kapitalwertmethode:

Quantitative Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermöglichen, verschiedene Alternativen, einschließlich ihrer unterschiedlichen Zahlungsströme, miteinander vergleichbar zu machen. Dazu werden nicht nur die Anfangs-Investitionskosten miteinander verglichen, sondern alle anfallenden zukünftigen Ein- und Auszahlungen (Investition, Instandhaltung, Bewirtschaftung) entsprechend ihrer zeitlichen Fälligkeit auf den Entscheidungszeitpunkt abgezinst.

Für die Berechnung werden alle Gebäude mit ihren jeweiligen Nutzungskosten berücksichtigt, so dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Variante	1 a	1 b	2
1. Bauabschnitt	5.335 m ²	10.050 m ²	15.903 m ²
Neubau	1.045 m ²	10.050 m ²	15.903 m ²
Sanierung Bollhardt / Bahnhofshotel	3.090 m ²		
Sanierung weitere Bestandsgebäude	1.200 m ²		
2. Bauabschnitt	4.315 m ²		
Neubau	4.315 m ²		
Gesamtfläche Bau	9.650 m ²	10.050 m ²	15.903 m ²
ohne Maßnahmen	7.687 m ²	7.687 m ²	2.720 m ²
Bau-/Umweltamt, Hofanbau	4.275 m ²	4.275 m ²	
hist. Landratsamt	2.720 m ²	2.720 m ²	2.720 m ²
Außenstellen	692 m ²	692 m ²	
Gesamtfläche Kreisverwaltung	17.337 m²	17.737 m²	18.623 m²

Die angefügte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Deka Kommunal Consult (DKC) endet mit dem Ergebnis, dass die Variante 1 b bei Berücksichtigung allein der Aufwendungen (Kosten) von DKC als wirtschaftlichste bewertet wird, unter Einbeziehung des Ressourcenverbrauchs nach den Regularien der Doppik jedoch die Variante 2 als gleichwertig erachtet wird.

Dabei sieht DKC (s. deren Gutachten, Folien 27 ff.) die Varianten 1 a und b beim sog. Barwertvergleich als so dicht beieinander angesiedelt, dass der Unterschied zwischen diesen beiden Varianten „angesichts zahlreicher Annahmen in den Berechnungen zu vernachlässigen“ sei.

Die Variante 2 (Alsen) schneidet beim Barwertvergleich wegen der höheren Investitions- bzw. Finanzierungskosten zunächst schlechter ab als die Quartiersvarianten. Bezieht man aber den Ressourcenverbrauch (Betrachtung der geschaffenen Vermögenswerte) mit ein, ist die Variante 2 laut DKC „als absolut gleichwertig einzustufen“. Allerdings fußt diese Betrachtung – der Systematik der Doppik entsprechend – auf Buchwerten und nicht auf (für die Zukunft schwer prognostizierbaren) Verkehrswerten.

Daher kommt der Bewertung der nicht-monetären Kriterien im Rahmen der Nutzwertanalyse bei der Entscheidungsfindung hohe Bedeutung zu.

Die Ausführungen von DKC zum erweiterten GU-Modell sind nach rechtlicher Bewertung der Verwaltung kritisch zu betrachten; im Übrigen würde ein solches Modell zulasten regionaler mittelständischer Betriebe wirken.

Schritt 5: Nutzwertanalyse

Qualitative Bewertungsverfahren, wie die sog. Nutzwertanalyse, werden angewendet, wenn nicht-monetäre Aspekte in die Bewertung verschiedener Alternativen einbezogen werden sollen. Dies ist immer dann besonders sinnvoll, wenn rein quantitative Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen nur eingeschränkt aussagekräftig sind, weil die verglichenen Varianten z.B. hinsichtlich ihres Umfangs, wie hier das umzusetzende Raumprogramm, unterschiedlich sind.

Ziel der Nutzwertanalyse ist es, verschiedene komplexe Lösungsalternativen anhand von zueinander gewichteten Kriterien zu vergleichen. Der Nutzwert bestimmt sich hierbei durch den Grad der Erfüllung der Kriterien und bildet daher eine relative Rangfolge ab. Diese Rangfolge dient ggf. als Korrektiv für das jeweils absolute Ergebnis einer monetären

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Um die Auswirkungen der Standortwahl bestmöglich abzubilden, wurden folgende Kriterien und Gewichtungen festgelegt:

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Gewichtung
1	Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standortes		15 %
1.1	wachsende Verwaltung		
1.2	schrumpfende Verwaltung		
1.3	Optimierung der Arbeitsabläufe und der Aufbauorganisation		
2	Bürgerfreundlichkeit		25 %
2.1	Erreichbarkeit		
2.2	Barrierefreiheit		
2.3	Auffindbarkeit, niedrigschwellige Beratungsangebote		
3	Arbeitsplatzattraktivität		15 %
3.1	Erreichbarkeit		
3.2	Örtliche Infrastruktur, urbanes Umfeld		
3.3	Maßstäblichkeit, Identifikation mit der Aufgabe/dem Arbeitgeber		
4	Selbstverständnis		7,5 %
4.1	Erhalt des Anspruchs auf Eigenständigkeit		
4.2	Tradition		
4.3	Bekenntnis zu Itzehoe als Kreisstadt, Kreisverwaltung sicht- und erlebbarer Teil der Stadt		
5	Außenwirkung		7,5 %
5.1	Mitten im Leben, Bürgernähe		
5.2	Umgang der öffentlichen Hand mit Kulturgut und Stadtbild		
5.3	Werterhalt (Sparsamkeit, Angemessenheit)		
6	Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Kreisstadt Itzehoe		15 %
6.1	Kaufkraft (Mitarbeiter, Besucher) für die Innenstadt		
6.2	Vermeidung von Innenstadt-Leerstand durch nachhaltigen Nutzer		
6.3	Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungsplänen		
7	Schnelligkeit der Realisierbarkeit		15 %
7.1	Genehmigungsproblematiken		
7.2	Einspruchsmöglichkeiten von Nicht-Verwaltungsakteuren		
7.3	mögliche technische Bauhindernisse		

Bewertung: + 5: sehr gut erfüllt, + 2: erfüllt, 0: kann durch zusätzliche Maßnahmen erfüllt werden, - 2: kann mit Einschränkungen erfüllt werden, - 5: kann nicht erfüllt werden

Schritt 6: Risikoanalyse

Unter Risiko versteht man ein Problem, das noch nicht eingetreten bzw. bekannt ist. Risiken können die inhaltliche Zielerreichung, die Kosten- und Termsituation des Projektes gefährden. Dabei ist die Auswirkung eines Risikos von der möglichen Schadenshöhe (geringe Abweichung, Teilergebnis gefährdet, Gesamtergebnis gefährdet) und der Eintrittswahrscheinlichkeit abhängig.

Eine Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, grundsätzlich sind die unten aufgeführten Risiken aber geeignet, die Ausführung des Projektes insgesamt zu gefährden.

Bewertung Planungsrisiken

Jede der untersuchten Varianten weist verschiedene Risiken auf, die im Planungsprozess eintreten können.

Variante 1a:

- Dauerhafte Defizite in Standsicherheit bzw. Tragfähigkeit der Bauteile in den Bestandsgebäuden.
- Vorgaben zur Barrierefreiheit lassen sich nicht umsetzen.

Variante 1b:

- Bauleitplanung ermöglicht keine ausreichende Baumasse.
- Baumasse ist bauordnungsrechtlich (Abstandsflächen, Feuerwehrezufahrten) nicht zulässig.
- Verwertung Gebäude / Grundstück von Bahnhofshotel und Bollhardt'schem Gebäude.

Variante 2:

- Raumprogramm wird durch Bedarfsplanung deutlich umfangreicher.

Bewertung Kostenrisiken

Neben den generellen Risiken der Kostensteigerung (Baupreissteigerungen, Änderungen, Mängel in der Kostenermittlung bzw. -steuerung) können variantenspezifische Risiken auftreten.

Variante 1a:

- Umfang der erforderlichen Maßnahmen in den Bestandsgebäuden erhöht sich.
- Erschwernis aufgrund beengter Platzverhältnisse zu niedrig eingeschätzt.

Variante 1b:

- Verwertung Gebäude / Grundstück von Bahnhofshotel und Bollhardt'schem Gebäude verzögert sich (anfallende Nutzungskosten).
- Erschwernis aufgrund beengter Platzverhältnisse zu niedrig eingeschätzt.

Variante 2:

- Es treten in relevantem Umfang Altlasten auf.
- Angemessene Nachnutzung des Quartiers und Verkaufserlös erst durch Ausschreibung zu ermitteln.
- Verwertung der Quartiersliegenschaften verzögert sich (anfallende Nutzungskosten).
- Nutzungskonzept für das historische Landratsamt noch zu entwickeln.
- Insolvenzrisiko bei kleinen Unternehmen, Nachtragsrisiko bei großen Firmen (aufgrund der jeweiligen Auftragsgrößen).

Bewertung Zeitrissen

Der Zeitplan kann durch bestimmte Ereignisse verzögert werden.

Variante 1a:

- Unerwartete Erkenntnisse im Rahmen der Sanierung von Bahnhofshotel und Bollhardt.

Variante 1b:

- Auswahl Planer / Entwurf verzögert sich.
- Verfahren der Bauleitplanung verzögert sich.

Variante 2:

- Verkauf der Quartiersliegenschaften verzögert sich.
- Bedarfsplanung verzögert sich.
- Auswahl Planer / Entwurf verzögert sich.
- Verfahren der Bauleitplanung verzögert sich.

Bewertung Betriebsrisiken

Im Zusammenhang mit den Nutzungskosten sind auch die Betriebsrisiken abzuschätzen.

Variante 1a:

- Technische Anlagen (mit Ausnahme der erneuerten zentralen Wärmeerzeugung) in den „unsanierten“ Bestandsgebäuden (Bau- und Umweltamt, Hofanbau) haben ein erhöhtes Ausfallrisiko.
- Die Wirtschaftlichkeit einer Erneuerung (z.B. Wärmeübergabe nach energetischer Sanierung der Hülle, Beleuchtung) ist zu prüfen.

Variante 1b:

- Technische Anlagen (mit Ausnahme der erneuerten zentralen Wärmeerzeugung) in den „unsanierten“ Bestandsgebäuden (Bau- und Umweltamt, Hofanbau) haben ein erhöhtes Ausfallrisiko.

Variante 2:

- ./.

Bewertung Managementrisiken

In der Projektabwicklung selbst liegen Risiken. Diese wirken von innen (Bauherr, Kreistag als Auftraggeber) und von außen (Akteure aus Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft).

Variante 1a:

- Planungsentscheidungen und sachliche Zwänge werden nicht ausreichend kommuniziert.

Variante 1b:

- Planungsentscheidungen und sachliche Zwänge werden nicht ausreichend kommuniziert.
- Bauherrenaufgaben können nicht mit der erforderlichen Intensität wahrgenommen werden (Zeitplan sieht eine gleichzeitige Planung und Realisierung aller Baufelder vor).

Variante 2:

- Bauherrenaufgaben können nicht mit der erforderlichen Intensität und Fachlichkeit wahrgenommen werden (aufgrund der Höhe der Investitionssumme).

Zusammenfassung und Ausblick:

Die hoch komplexe Bauaufgabe Kreishausneubau ist in jeder aktuell geprüften Variante (die Varianten gehen ja bereits auf eine Vorauswahl des Kreistages zurück) mit gewichtigen Herausforderungen behaftet, die im weiteren Planungsprozess mit Sorgfalt abgearbeitet werden müssen.

Die vertiefte Betrachtung ergibt für jede Variante Vor- und Nachteile, aber zzt. ist keine Variante ausgeschlossen.

Dies bestätigt auch das Zwischenergebnis der Mitarbeiter/innen-Umfrage: Ein sehr hoher Prozentsatz der Antwortenden (per 04.06.2015: 93 %) hält eine zügige Entscheidung und Umsetzung für geboten, aber bei der Variantenentscheidung gibt es Fürsprecher für das Quartier ebenso wie für den Komplettneubau, wobei das Quartier mit leichtem Vorsprung vorn liegt (48 % Quartier zu 45 % Alsen, Rest unentschieden, per 04.06.2015).

Wenngleich sich der Kreis im weiteren Prozess durch eine Projektsteuerung, Architekten und Sonderfachleute zuarbeiten lassen muss, steht fest, dass die Bauherrenaufgaben bei der Kreisverwaltung und grundlegende Entscheidungen beim Kreistag verbleiben.

Wichtige Akteure, wie z. B. die Stadt Itzehoe, müssen bei jeder Variante intensiv eingebunden werden, um ein bestmögliches Ergebnis hinsichtlich Zeit, Kosten und Qualität zu erzielen.

Je nach ausgewählter Standortvariante werden die unterschiedlichen, jeweils erforderlichen nächsten Schritte des Planungsverfahrens vorbereitet und die entsprechenden weiteren Entscheidungen des Kreistages herbeigeführt.

Torsten Wendt
Landrat

Finanzielle Auswirkungen:

Ökologische Auswirkungen:

Vorhergehende Beschlüsse:

Anlagen:

Anlage I:	Raumprogramm Quartier
Anlage II:	Raumprogramm Komplettneubau
Anlage III:	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung