



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> VO/2014/136	
Federführend: Dezernat I	Status: öffentlich  Ansprechpartner/in: Bearbeiter/in: Herr Dr. Stork	
Mitwirkend:		
<b>Variantenuntersuchung Kreishaus</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Kreistag	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**Der Kreistag möge beschließen:**

**Das Projekt Kreishausneubau wird,**

- 1. aufbauend auf dem beschlossenen Raumprogramm (Quartier) bzw. den zzt. genutzten Flächen (Komplettneubau),**
- 2. unter Zuhilfenahme der vorgestellten monetären (Kapitalwertmethode) und nicht-monetären Bewertungsverfahren (Nutzwertanalyse), und**
- 3. aufbauend auf den vorgestellten Entwurfskriterien**

**weiter fortgeführt.**

**Die Varianten Quartierslösung (mit oder ohne Verwendung der Bestandsgebäude Bollhardt und Bahnhofshotel) sowie Komplettneubau auf Alsen werden weiterhin näher untersucht und hinsichtlich monetärer und nicht-monetärer Gesichtspunkte miteinander verglichen (Machbarkeitsuntersuchung einschl. Kostenrahmen, Variantenvergleich).**

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

-

Sachverhalt und Begründung:

Begriffserklärung:

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

2. Variante „Komplettneubau“  
Kompletter Neubau auf dem ehemaligen Alsen-Grundstück in Itzehoe unter Verwendung der vorhandenen Liegenschaften durch Veräußerung (Ausnahme: historisches Landratsamt).

Die zu untersuchenden Varianten sind in ihren monetären Auswirkungen nicht ohne Weiteres miteinander vergleichbar, da verschiedene Baubedarfe miteinander verglichen werden. Besonderes Augenmerk muss daher zunächst dem Raumprogramm gewidmet werden.

### **Raumprogramm:**

#### a) Komplettneubau

Für den Komplettneubau werden alle Einheiten der Verwaltung (mit Ausnahme der Abteilung Verkehrsaufsicht und der Abteilung Straßenbau/Kreisstraßenmeisterei) in das Raumprogramm aufgenommen. In die Planung einbezogen werden die Fachabteilung 465 (Ehe- und Erziehungsberatungsstelle) sowie der Fachabteilung Schulpsychologische Beratungsstelle des Amtes für Kommunalaufsicht, Schulen und Kultur. Zusätzlich wird, aufgrund der Entfernung zur Innenstadt, eine Kantine (80 Sitzplätze, 2,5-malige Belegung, Verteilerküche) für erforderlich gehalten.

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

Für die Neubauplanung (zu untersuchende Variante 2.) wird der auf der Basis der Bestandsnutzung grob abgeschätzte Raumbedarf zugrunde gelegt. Für die Variantenuntersuchung ist die erzielte Genauigkeit ausreichend. Bei einer Weiterverfolgung dieser Variante wird eine detaillierte Bedarfsermittlung sowie deren Optimierung (analog zum Entwicklungsprozess des Quartierraumprogramms) erforderlich.

Die bisher bekannten und daher im Raumprogramm berücksichtigten Mehr- bzw. Anpassungs-Bedarfe bestehen bereits, können im vorhandenen Gebäudebestand aber nicht (z.B. Bau- und Umweltamt) bzw. nur schwer (z.B. Zugänglichkeit Hausmeisterei, Raumzuschnitt Katastrophenschutz) bedient werden.

Je nach gewählter Geschossigkeit des Gebäudes und der Kompaktheit des jeweiligen Entwurfs wird eine Gebäude-Grundfläche von grob geschätzt 5.500 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 5.500 m<sup>2</sup> für Stellplätze benötigt.

Die voraussichtlich erforderliche Grundstücksgröße steht auf dem Alselgelände zur Verfügung.

## b) Quartierslösung

Für die Quartierslösung (zu untersuchende Varianten 1a. und 1b.) wird der Raumbedarf zugrunde gelegt, welcher bereits Grundlage der bisherigen Planungen war. Aufbauend auf der detaillierten Bedarfsanforderung (Raumprogramm vom 11.09.2013; Beschluss-Nr. KT 113/2013) wurde das Raumprogramm weiter optimiert und angepasst:

- Im Rahmen der planungsbegleitenden Optimierung erfolgte bereits im ersten Quartal 2013 eine Überarbeitung des Raumprogramms. Durch Erhöhung der Anzahl der Doppelbüros im Verhältnis zu den Einzelbüros konnte eine Flächen- und somit Kostenreduzierung erreicht werden.
- Das Gesundheitsamt wurde Bestandteil der Quartierslösung (Beschluss-Nr. KT 54/2014 vom 30.09.2014).
- Die allgemeinen und nutzerspezifischen Funktionsräume, wie z.B. Raum für Kopierer, Drucker und Postverteilung, Wartebereiche, Spielecken, wurden für die einzelnen Ämter konkretisiert und zu der Anzahl der Sonderräume hinzugefügt.
- Der Bedarf an Sonderräumen wurde detailliert in der Raumprogrammtabelle beschrieben.
- Der Raumbedarf der „Kreishandwerkerschaft Westholstein“ (potentieller Mieter) wurde im Raumprogramm aufgenommen.

Das erforderliche Bauvolumen ist für beide Quartierslösungen auf den kreiseigenen Grundstücken unter Verwendung de Grundstücks Poststraße 14 (Liegenschaft der Kreishandwerkerschaft) zu realisieren.

### **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.

Die eigentliche Berechnung soll extern beauftragt werden.

Die folgenden Überlegungen sind Grundlage der Berechnung:

#### Variante 1a - Quartierslösung mit Sanierung Bollhardt/Bahnhofshotel

- Sanierungskosten ggf. geringer als Neubaukosten pro m<sup>2</sup> (erst nach detaillierterer Planung zu bewerten)
- Kostenrisiko wg. technischer Machbarkeit und schwer einschätzbarer Bestandssubstanz
- ggf. höhere Energieverbrauchskosten (erst nach detaillierterer Planung zu bewerten)
- geringere Wirtschaftlichkeit der Grundrisse in den Gebäuden Bollhardt und Bahnhofshotel (straßenseitig) aufgrund vorgegebener Tragstruktur und Fassadengliederung
- Abschnittsweise Ausführung (Investition kann über mehrere Jahre gestreckt werden), Interim erforderlich

Zusätzlich zu den Bau- und Planungskosten sind zu berücksichtigen:

- ggf. Grunderwerb zusätzlicher Grundstücke
- Interimskosten
- Abrisskosten für ergänzende Neubauten
- Bauleitplanverfahren
- Stellplatzablöse bzw. -sicherung auf fremden/eigenen Grundstücken

#### Variante 1b - Quartierslösung ohne Verwendung Bollhardt/Bahnhofshotel

- Verwertungsrisiko der Immobilien Bahnhofshotel/Bollhardt'sches Gebäude
- Abschnittsweise Ausführung (Investition kann über mehrere Jahre gestreckt werden), Interim erforderlich

Zusätzlich zu den Bau- und Planungskosten sind zu berücksichtigen:

- ggf. Grunderwerb zusätzlicher Grundstücke
- Interimskosten
- Abrisskosten für ergänzende Neubauten
- Bewirtschaftung/Sicherung der Bestandsimmobilien bis zum Verkauf (**Kosten entfallen, wenn vor Baubeginn ein Investor gefunden wäre**)
- Bauleitplanverfahren
- Stellplatzablöse bzw. -sicherung auf fremden/eigenen Grundstücken
- + Verkaufserlöse der Bestandsimmobilien

#### Variante 2 - Komplettnaubau

- Verwertungsrisiko der vorhandenen Bestandsimmobilien
- Gesamtinvestition mit Fertigstellung fällig, kein Interim erforderlich

Zusätzlich zu den Bau- und Planungskosten sind zu berücksichtigen:

- Grunderwerb für Grundstück
- Bauleitplanverfahren
- Bewirtschaftung/Sicherung der Bestandsimmobilien bis zum Verkauf (**Kosten entfallen, wenn vor Baubeginn ein Investor gefunden wäre**)
- + Verkaufserlöse der Bestandsimmobilien

#### **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 eine Entscheidung bezüglich des Standortes (Quartier ./ Alsen) zu treffen, werden Kriterien festgelegt, welche durch die zu untersuchenden Varianten bestmöglich erfüllt werden sollen. Den Kriterien kann, je nach individueller Bedeutung, ein Gewichtungsfaktor zugeordnet werden.

Es werden folgende Kriterien und Gewichtungen vorgeschlagen, um die Auswirkungen der Standortwahl bestmöglich abzubilden:

<b>Nr.</b>	<b>Kriterium</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Gewichtung</b>
1	Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standortes		10 %
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		25 %
3.1	Erreichbarkeit		
3.2	Örtliche Infrastruktur, urbanes Umfeld		
3.3	Maßstäblichkeit, Identifikation mit der Aufgabe/dem Arbeitgeber		

4	<u>Selbstverständnis</u>	10 %
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	<u>Außenwirkung</u>	10 %
5.1	Mitten im Leben, Bürgernähe	
5.2	Umgang der öffentlichen Hand mit Kulturgut und Stadtbild	
5.3	Werterhalt (Sparsamkeit, Angemessenheit)	
6	<u>Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Kreisstadt Itzehoe</u>	20 %
6.1	Kaufkraft (Mitarbeiter, Besucher) für die Innenstadt	
6.2	Vermeidung von Innenstadt-Leerstand durch nachhaltigen Nutzer	
6.3	Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungsplänen	

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

Im bisherigen Projektverlauf wurde deutlich, dass eine transparente und umfassende öffentliche Kommunikation über Arbeitsschritte und Entscheidungen entscheidend für einen Erfolg des Projektes ist. Es wird daher für den weiteren Prozess professionelle Unterstützung für diese Aufgabe für erforderlich gehalten.

#### **Entwurfskriterien:**

In einem späteren Schritt werden die städtebaulichen Entwürfe zu bewerten sein. Hierzu werden, entsprechend der Anforderungen an eine moderne Verwaltung, folgende Bewertungskriterien vorgeschlagen. Kriterien, die nur für die Quartierslösung relevant werden, sind *kursiv* dargestellt:

#### Funktionalität

Wegeführung und -länge innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Flächen zur Andienung (Anlieferung, Müll, Hausmeister), Berücksichtigung innerer Zusammenhänge (Betriebsabläufe und Arbeitsbeziehungen), Nachnutzungsmöglichkeiten, Vermietbarkeit ggf. abschnittsweise, Variabilität  
= zusammenhängende Geschossflächen ./.. Teilbarkeit (spätere (Teil-)Veräußerung)

#### Grundstücksausnutzung und Erschließung

Anordnung/Lage der Baukörper, Geschossigkeit, Nutzungsmöglichkeiten/Aufenthaltsqualität der Freiflächen, *Parkplätze auf dem Grundstück oder an anderer Stelle*  
= Kompaktheit ./.. verträgliche Baumasse

#### Organisatorisches

Anzahl Baufelder, Erweiterungsmöglichkeiten, Möglichkeiten der Bauabschnittsbildung, *Umfang Interimslösung*  
= Bauablauf ./.. Betriebsablauf

#### Auftreten im öffentlichen Raum

Adressbildung, Zugangssituation, Eingangsgestaltung, -lage, -betonung, *Anschluss/Einfügen in vorhandene Bebauung*, Maßstäblichkeit,  
= zentrale Adressbildung ./.. dezentrale Eingänge für leichtere Auffindbarkeit des konkreten Ansprechpartners

#### *zusätzlich für die Quartierslösung*

*Denkmalschutzbelange, Berücksichtigung Bestandsgebäude (z.B. Bahnhofstr. 25+27, Villa Poststraße/ehem. Medienzentrum), gestalterische Qualität der Architektur*  
= Neubauten ./.. größtmögliche Verwendung vorhandener Bausubstanz

Finanzielle Auswirkungen:

Noch zu prüfen.

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, KT 54/2014

Anlagen: