

# Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Kreises Recklinghausen

## Handlungsoptionen für das Kreishaus



**KREIS  
RECKLINGHAUSEN**  
DER VESTISCHE KREIS

# Der Kreis Recklinghausen – Der vestische Kreis

- } 1816 gebildet
- } 10 Städte
- } Einwohner 630.000
- } Fläche 760 qkm
- } zwischen Emscher und Lippe
- } Haushaltsvolumen rd. 1 Millarde €



# Das Kreishaus in Recklinghausen

## Hauptverwaltungsgebäude des Kreises Recklinghausen

- } Baujahr 1980
- } Größe ca. 31.625 m<sup>2</sup> BGF
- } Arbeitsplätze ca. 850 in klassischen Zellenbüros
- } 8 Fachbereiche, 27 Fachdienste
- } Sitzungsräume, Archiv, Kantine...
- } Außenstellen StVA, Erziehungsberatung, Versorgungsamt

# Unser Dilemma

- } Nach 37 Jahren ohne substantielle Erneuerung dringender Sanierungsbedarf
- } Städte im Kreis sind seit Jahrzehnten in einer finanzwirtschaftlichen Vergeblichkeitsfalle
- } Umlageverband Kreis ist unauflösbar mit dem Schicksal seiner Städte verbunden
- } Nichtstun ist auch (k)eine Lösung: Schließung unkalkulierbar, aber unvermeidbar

# Eigene Bewertung, Bestätigung durch die GPA in 2014

- } Hoher technischer Handlungsbedarf, Brandschutzinvestitionen
- } Unterdurchschnittliche Flächeneffizienz
- } Erfahrungsgemäß größte Einsparung durch Flächenreduzierung
- } Die Kreishaussanierung soll investiv erfolgen (Streckung der Auswirkung auf die Kreisumlage)
- } Langfristig wirtschaftlichste Variante mit personenungebundenen Arbeitsplätzen (Flächenoptimierung, energetische Sanierung)  
empfehlenswert



# Ausgangssituation für die Kreishaussanierung

## Beschlusslage vom 25.11.2013:

- } „Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sanierung des Kreishauses ein Konzept zu erstellen, das eine Veranschlagung der entstehenden Kosten als Investitionen ermöglicht.“
- } „Durch die Investition ist eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit anzustreben.“

...

# Pilotprojekt WU-NKF Kreishaus in 2015

## Beteiligte

- } Kreis RE, Finanzministerium NRW,  
NRW.BANK, Public Sektor Project Consultants  
(PSPC)

## Grundlage

- } Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) im kommunalen Hochbau – Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF (2014)“



# Pilotprojekt WU-NKF Kreishaus in 2015

## Auftrag

- } Durchführung einer **Vergleichsrechnung** auf der Basis des Leitfadens für verschiedene Handlungsoptionen und die sich daraus ergebenden Erkenntnisse zu nutzen.
- } Ermittlung der **nachhaltig wirtschaftlichsten Lösung**.

## Berechnungsgrundlage

- } Nutzung des WU-NKF-Rechenmodells in Excel mit externer Beratungsunterstützung (PSPC) und Programmanpassungen.



# Geprüfte Realisierungsvarianten

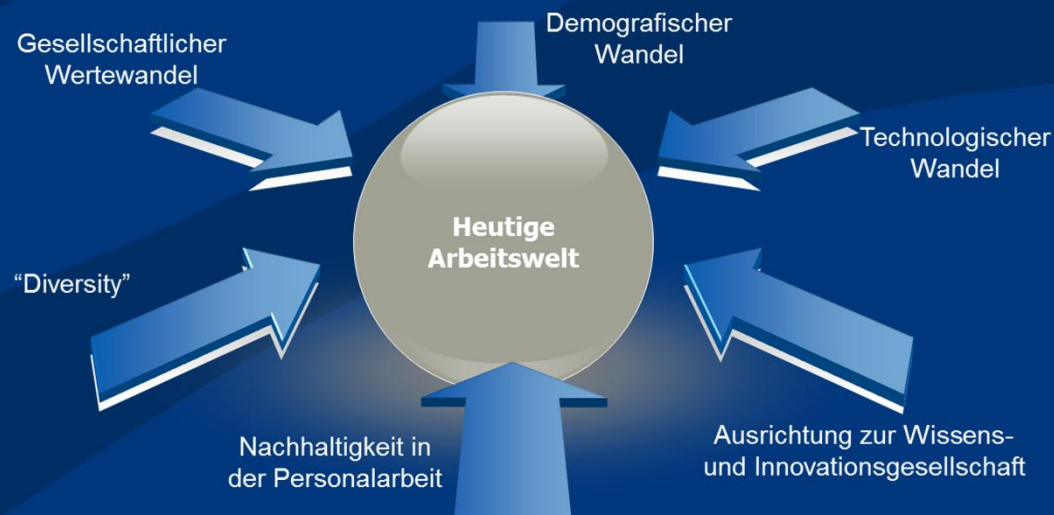
- } **0-Variante Plus** (Weiterbetrieb der Immobilie ohne grundhafte Sanierungsmaßnahmen - Nichts tun geht nicht!).
- } **Sanierung in vorhandenen Strukturen ohne** Integration von Außenstellen.
- } **Sanierung offene Arbeitsumgebung mit Integration von Außenstellen** (Strassenverkehrsamt (STVA), Erziehungsberatungsstelle (EBS)).

# Geprüfte Realisierungsvarianten

- } Neubau offene Arbeitsumgebung **ohne** Integration von Außenstellen.
- } Neubau offene Arbeitsumgebung **mit** Integration von Außenstellen.
- } Sukzessive Abschichtung der Varianten

# Exkurs: Offene Arbeitsumgebungen für zukunftsorientiertes Arbeiten

} Sechs wesentliche Trends prägen die Arbeitswelt. Wir wollen das Kreishaus darauf ausrichten.



# Exkurs: Offene Arbeitsumgebungen für zukunftsorientiertes Arbeiten

} Wir machen das Arbeitsumfeld im Kreishaus fit für die Zukunft und schaffen optimale Voraussetzung für eine innovative und moderne Verwaltungsarbeit.

## Individualisierung

- Arbeitsorts- und Arbeitszeitflexibilität
- Tätigkeitsorientiertes Arbeiten
- Verbindung von Berufs- und Privatleben



## Arbeitskultur

- Flexibel, modern und aufgeschlossen
- interdisziplinäres Wissensmanagement
- Vernetzung der Verwaltung / Fachbereiche



## Arbeitgeberattraktivität

- Optimale Arbeitsbedingungen
- Mitarbeiter-Bindung + Identifikation
- Wohlbefinden



## Digitalisierung der Arbeit

- Lebenslanges Lernen
- Big Data Management
- Stärkung bürgernaher Dienstleistungen



# Exkurs: Offene Arbeitsumgebungen für zukunftsorientiertes Arbeiten

- } Wir wollen ein Bürokonzept realisieren, das sowohl für die kommenden Mitarbeiter-Generationen ein hochattraktives Arbeitsumfeld bietet ....



Quellen:

<http://www.kraaijvanger.nl/en/projects/94/city-hall-venlo/>

<https://www.ahrend.com/de/projekte/buro/rathaus-utrecht>

<https://officesnapshots.com/2014/04/10/provinciehuis-friesland-county-offices/>



# Exkurs: Offene Arbeitsumgebungen für zukunftsorientiertes Arbeiten

} ... als auch für die kommenden Kunden-Generationen der Anziehungspunkt für bürgernahe und bürgerfreundliche Dienstleistung.



Quellen:

<http://www.kraaijvanger.nl/en/projects/94/city-hall-venlo/>

<http://www.kraaijvanger.nl/en/projects/256/city-hall-almelo/>



# Realisierungsvarianten im Vergleich

0-Variante Plus

Kreishaus 31.625 m<sup>2</sup>

EBS 1.177 m<sup>2</sup>

StVA 3.555 m<sup>2</sup>

Sanierung in  
vorhandenen Strukturen  
ohne Integration Außenstellen

Kreishaus 31.625 m<sup>2</sup>

EBS 1.177 m<sup>2</sup>

StVA 3.555 m<sup>2</sup>

Sanierung offene  
Arbeitsumgebung mit  
Integration Außenstellen

Kreishaus 31.625 m<sup>2</sup>

EBS

StVA

Neubau offene  
Arbeitsumgebung ohne  
Integration Außenstellen

Kreishaus 25.808 m<sup>2</sup>

EBS 1.177 m<sup>2</sup>

StVA 3.555 m<sup>2</sup>

Neubau offene  
Arbeitsumgebung mit  
Integration Außenstellen

Kreishaus 27.813 m<sup>2</sup>

EBS

StVA



# Aufbau der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



# Ergänzung der Methodik durch Einbeziehung von Vermögenseffekten

<b>Vermögen</b>	§ Buchwerte Grundstücke § Buchwerte Gebäude, Restnutzungsdauer
<b>Laufende Aufwendungen</b>	§ Abschreibungen
	§ Instandhaltung, Energie § Hausmeister, Reinigung
<b>Verwaltungs- aufwand</b>	§ Immobilienmanagement § Overhead- und Arbeitsplatzkosten
<b>Erträge / Erlöse</b>	§ Mieteinnahmen § Veräußerungserlöse
<b>Finanzierung</b>	§ Zinsaufwand
	§ Tilgung

## Ressourcenorientierte Betrachtung nach NKF\*):

- Buchwerte zum Ende des Betrachtungszeitraumes
- Barwert Aufwendungen (einschl. Abschreibungen)
  - + Barwert Erträge

---

= Saldierte Ressourcenveränderung

# Erfahrungen mit dem „Rechentool“

- } Für den Anwendungsfall des Kreises Recklinghausen konnte die Wirtschaftlichkeitsberechnung überzeugend mit dem WU-NKF Rechenmodell durchgeführt werden.
- } Programmanpassungen waren hilfreich (Erweiterte 0-Variante **Plus**, aufgrund des bereits vorhandenen umfänglichen Sanierungsbedarfes; Anzahl der geprüften Varianten...).
- } **Die Projektzusammenarbeit mit der NRW.BANK und PSPC war sehr erfolgreich.**

# Ergebnisse: Ressourcenänderung inkl. Buchwert Barwertvergleich

**Sanierung** offene  
Arbeitsumgebung mit  
Integration Außenstellen



112.906.972 €

**Neubau** offene  
Arbeitsumgebung mit  
Integration Außenstellen



119.989.362 €

**Sanierung** in  
vorhandenen Strukturen  
**ohne** Integration Außenstellen



127.923.626 €

**Neubau** offene  
Arbeitsumgebung **ohne**  
Integration Außenstellen



133.878.090 €

**0-Variante Plus**



217.647.956 €

## Zusätzliche Betrachtungen

Alle kreisangehörigen Städte befinden sich in finanziellen Notlagen und in der Haushaltssicherung. Daher wurden die Auswirkungen der Berechnungsergebnisse auf die “Kreisumlage“ zusätzlich ins Blickfeld genommen. :

- } Ist die wirtschaftlichste Variante investiv darstellbar?
- } Welche Auswirkungen haben Sonderabschreibungen auf die Kreisumlage?
- } Wie sieht die finanzielle Abbildung der Kreishaussanierung in den Folgejahren für die Kreisumlage aus...



## Ergebnis

- } Die Null-Variante ist im Vergleich zu den Sanierungs- und Neubauvarianten nicht zu empfehlen.
- } Unter den Sanierungs-/Neubauvarianten stellen sich die jeweiligen Varianten mit Integration der Nebenstellen als Beste dar.

# Ergebnis

- } Die Variante „**Sanierung mit Flächenoptimierung, offene Arbeitsumgebung und Integration der Nebenstellen**“ stellt sich als insgesamt wirtschaftlichste Variante in der Prognose dar.
- } Sensitivitäts- und Szenarioanalysen bestätigen das Ergebnis.

# Ergebnis der Prüfung der Beschaffungsvarianten

- } Die weitergehende Prüfung hat ergeben, dass sich das Projekt als ÖPP nicht eignet.
- } Vor dem Hintergrund der starken Einschränkungen, insbesondere bei der Leistungsübertragung auf den privaten Auftragnehmer, wurde angeregt zu prüfen, inwiefern eine Umsetzung als GU-Modell möglich ist.

## Auftrag des Kreistages vom 23.11.2015

- } „Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des Kreishauses auf der Basis einer flächenoptimierten offenen Arbeitsumgebung und der Integration der Nebenstellen der Erziehungsberatung Recklinghausen und des Straßenverkehrsamtes Marl unter Beteiligung externer Fachplaner und einer Projektsteuerung im Bestandsgebäude zu planen.
- } Die aus der Planung resultierenden Kosten für die Sanierungs- bzw. Baumaßnahme werden dem Kreistag erneut zur endgültigen Beschlussfassung (Baubeschluss) vorgelegt.

Die Betriebsphase nach Fertigstellung erfolgt wie bisher in Eigenregie.“

# Beschluss des Kreistags vom 13.06.2016

- } „Die Verwaltung bereitet das Verfahren für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Gesamtunternehmer vor.
- } Vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen wird das Leistungs- und Sanierungsprogramm zur Beratung und Abstimmung in den Kreistag eingebracht.“

## Aktueller Stand

- } Berater Combine Consulting GmbH hat nach Vergabeverfahren die Arbeit für die Entwicklung eines Bürokonzeptes gestartet.
- } Vergabe der technischen Projektbegleitung für Februar 2017 vorgesehen.
- } Ausschreibung des Gesamtunternehmers (GU) ab März 2018 geplant - nach Verabschiedung des Leistungsprogrammes im Kreistag (KT).
- } Bau- und Vergabebeschluss im KT vorgesehen für Juni 2019, anschließend Beauftragung des Gesamtunternehmers



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und ein herzliches Glückauf

Kontakt:

Thomas Lorenz

Projektleiter Kreishaussanierung  
Kreisverwaltung Recklinghausen  
Kreishaus

Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

+49 (2361) 53 4016

[Thomas.Lorenz@kreis-re.de](mailto:Thomas.Lorenz@kreis-re.de)