

Abteilung / Aktenzeichen	Datum	Status
20 - Finanzen und Liegenschaften/	08.05.2020	öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Ausschuss für Straßen- und Hochbau, Vermessung und öffentlichen Personennahverkehr	28.05.2020
Kreisausschuss	10.06.2020
Kreistag	17.06.2020

Betreff **Neubau der Kreisleitstelle / Erweiterung des Kreishauses I**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung und Umsetzung des Erweiterungsbaus am Kreishaus I auf der Basis des dargestellten Flächenbedarfs für die Leitstelle / Büroräume und des ermittelten Gesamtfinanzvolumens in Höhe von 11.700.000 € beauftragt.
2. Der Sperrvermerk für den Ansatz in Höhe von 300.000 € und die Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5.600.000 € im Haushalt 2020 wird aufgehoben. Die weiteren für den Bau erforderlichen Finanzmittel werden ab dem Haushaltsjahr 2021 bereitgestellt.

Begründung:

I. Problem

a) Ausgangslage

Mit der Sitzungsvorlage SV-9-1504 wurden in den Sitzungen des Kreisausschusses / Kreistages am 18.09.2019 / 25.09.2019 die Planungsüberlegungen für den Neubau der Kreisleitstelle in Coesfeld vorgestellt. Hintergrund ist der Umstand, dass die gemeinsame Unterbringung der Rettungswache Coesfeld und der Leitstelle am Standort Alte Münsterstraße aufgrund gestiegener Raumbedarfe mit Umsetzung des im Jahr 2018 vom Kreistag verabschiedeten Rettungsdienstbedarfsplans nicht mehr möglich sein wird. Eine räumliche Erweiterung an diesem Standort ist aus planerischen und baurechtlichen Gründen ausgeschlossen. Da der Standort Alte Münsterstraße für den Betrieb der Rettungswache im Versorgungsbereich strategisch optimal gelegen ist, wird somit ein Neubau für die Kreisleitstelle an einem anderen Standort unumgänglich.

Aus strategischen Gründen ist es erforderlich, den Neubau der Leitstelle in der Nähe des Kreishauses vorzusehen, weil die Leitstelle im Krisen- und Katastrophenfall Führungsinstrument der Behördenleitung ist und von dieser jederzeit kurzfristig erreichbar sein muss. Aus der räumlichen Nähe ergeben sich weitere Synergien, da die Einsatzleitung im Einsatzfall dort untergebracht werden könnte und sie über kurze Wege einen besseren Zugriff auf die Abteilungen der Kreisverwaltung und den Krisenstab hat.

Die Verwaltung hat auf der Grundlage des verabschiedeten Rettungsdienstbedarfsplanes eine Machbarkeitsstudie zur Sicherstellung des nachgewiesenen Raumbedarfes für die Kreisleitstelle durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Varianten durch Um- und Ausbau am Standort des KH I untersucht. Die Überbauung des Besucherparkplatzes am Kreishaus I hat sich als die technisch und wirtschaftlich beste Lösung herausgestellt

In der Sitzungsvorlage SV-9-1504 wurden auf der Basis der Machbarkeitsstudie zwei Varianten für den Erweiterungsbau vorgestellt: ein zweigeschossiger Erweiterungsbau für die reine Leitstelle und ein dreigeschossiger Erweiterungsbau mit Schaffung zusätzlicher Raumkapazitäten für die Verwaltung. Die Baukosten für den dreigeschossigen Erweiterungsbau beliefen sich nach einer ersten Kostenschätzung auf 5,9 Mio. € (ohne Leitstellentechnik). Um eine zeitnahe Umsetzung des Neubaus zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, bereits im Haushalt 2020 entsprechende Mittel vorzusehen und mit einem durch den Kreistag aufzuhebenden Sperrvermerk zu versehen.

Der Kreistag ist diesem Vorschlag in seiner Sitzung am 25.09.2019 gefolgt und hat die Verwaltung beauftragt, die nähere Planung für den Erweiterungsbau vorzunehmen und den politischen Gremien zur Genehmigung vorzulegen. Zuvor war schon in der Sitzung des Kreisausschusses am 18.09.2019 festgelegt worden, das Projekt inhaltlich durch den Beirat für Finanzmanagement und Aufgabenkritik begleiten zu lassen, da insbesondere noch nähere Erläuterungen zum Raumbedarf für die Verwaltung für notwendig erachtet wurden.

b) Erläuterung Raumbedarf für die Verwaltung

In den Beiratssitzungen am 04.02.2020 und 18.03.2020 wurde der Raumbedarf für die Verwaltung unter Hinweis auf relevante Entwicklungen seit dem Jahr 2017 näher erläutert und konkretisiert. Die wesentlichen Aspekte hierzu werden im Folgenden dargestellt.

Die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten wurde in den letzten Jahren immer weiter optimiert und die bestehenden Räume wurden durch bauliche Maßnahmen den geänderten Bedingungen angepasst. Archiv- und Lagerflächen wurden zurückgebaut, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen, und Arbeitsplatzteilungen wurden umgesetzt. In den Kreishäusern I – V waren zum Stand November 2019 ca. 170 Teilzeitbeschäftigte und ca. 90 Beschäftigte mit Tele-/Heimarbeit (davon ca. 45 Teilzeitbeschäftigte) untergebracht. Unter Berücksichtigung von Teilzeit- und Tele-/Heimarbeit sind allerdings lediglich 50 Beschäftigte unter 50 % anwesend und diese verteilen sich auf alle Dezernate, Abteilungen, Fachdienste und Teams. Dennoch konnten an einigen Stellen Arbeitsplatzteilungen realisiert werden, so z.B. in den Abteilungen 63 – Bauen und Wohnen, 70 - Umwelt, 40 - Schule, Bildung und Kultur und 50 - Soziales und Jobcenter. Darüber hinaus findet die Teilung von Arbeitsplätzen auch dort statt, wo Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an mehreren Standorten tätig sind wie z.B. in den Abteilungen 53 - Gesundheitsamt und 50 - Soziales und Jobcenter.

Trotz optimaler Nutzung der vorhandenen Flächen besteht ein Nutzflächenbedarf von 798 qm, der sich aus Bedarfen von zwölf Abteilungen aller Dezernate und dem abteilungsübergreifenden Bedarf zusammensetzt. Die Problemlagen wie Belegungen mit drei oder mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, teilweise zu kleine Büros für Führungskräfte, keine ausreichende Anzahl an geeigneten Auszubildenden- und Praktikantenplätzen etc. wurden im Beirat bereits vorgetragen. Eine detaillierte Aufschlüsselung mit Zuordnung konkreter qm-Zahlen ist als Anlage beigefügt. Arbeitsschutzrechtliche Anforderungen, die zwingend eingehalten werden müssen, wie z. B. die Raumgröße, sind hierin berücksichtigt.

Die Möglichkeit, den Flächenbedarf an bestehenden Standorten mit eigenen bzw. gemieteten Gebäuden zu decken, wurde geprüft. Verwaltungsnebenstellen befinden sich in Dülmen, Lüdinghausen und am Leisweg in Coesfeld. Alle Gebäude sind voll ausgelastet, so dass keine freien Kapazitäten zur Verfügung stehen. In Dülmen und Lüdinghausen sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilungen 36 - Straßenverkehr, 51 - Jugendamt und 53 - Gesundheitsamt sowie der Regionalen Schulberatungsstelle untergebracht, um durch eine dezentrale Aufgabenwahrnehmung in diesen publikumsintensiven Bereichen zu einer größeren Bürgernähe beizutragen. Am Leisweg in Coesfeld ist die Zentrale Ausländerbehörde angesiedelt.

Im Gebäude der WBC an der Borkener Straße in Coesfeld mietet der Kreis Coesfeld Räumlichkeiten im 2. OG für die Aufgabenwahrnehmung des Zensus 2021. Zudem werden drei Räume im Erdgeschoss durch das Pictorius Berufskolleg genutzt. Eine Aufgabe der schulischen Nutzung ist aus Sicht der Fachabteilung vor dem Hintergrund der Schulentwicklungsplanung nicht absehbar. Die Bürofläche im Erdgeschoss ist derzeit durch die WBC an das Amtsgericht Coesfeld vermietet. Eine Kündigung dieses Vertrages wäre mittelfristig möglich, allerdings reicht die Fläche nicht aus, um den Bedarf des Kreises zu decken. Zudem würde ein weiterer Nebenstandort eröffnet, was wegen zahlreicher Schnittstellen zwischen den Organisationseinheiten problematisch gesehen wird. Auch die Wahrnehmung von Querschnittsaufgaben wird bei zunehmender Anzahl von Nebenstellen aufwendiger.

c) Ermittlung des Flächenbedarfs

Ausgehend von den Nutzflächenbedarfen für die Verwaltung und die Leitstelle ergibt sich unter Anlegung des Umrechnungsfaktors gem. Baukostenindex folgender Flächenbedarf:

Leitstelle

Nutzfläche (NUF)	900 qm
Umrechnungsfaktor gem. BKI	154,8 %
Bruttogrundfläche (gerundet)	1.400 qm

Verwaltung

Nutzfläche (NUF)	800 qm
Umrechnungsfaktor gem. BKI	154,8 %
Bruttogrundfläche (gerundet)	1.240 qm

Bruttogrundfläche gesamt 2.640 qm

In der Beiratssitzung am 18.03.2020 bestand nach den Erläuterungen durch die Verwaltung Einigkeit, diesen Flächenbedarf anzuerkennen und als Grundlage für das Bauvorhaben zu verwenden.

II. Lösung

Die Verwaltung führt die Planung und Projektierung des Erweiterungsbaus auf dem derzeitigen Besucherparkplatz auf der Basis des unter I. dargelegten Flächenbedarfs durch. Eine mögliche Variante stellt dabei die Errichtung eines 4-geschossigen Erweiterungsbaus (plus Kellergeschoss) dar, wie sie auf dem in der Anlage beigefügten Lageplan und Systemschnitt skizziert ist. Die tatsächliche Ausführungsvariante wird jedoch erst zu Beginn der extern zu vergebenden Architektenplanungsleistungen festgelegt. Die Vergabe der Architektenplanung soll in einem Verhandlungsverfahren gem. Vergabeverordnung (VgV-Verfahren) erfolgen. Hierfür ist die Aufhebung des Sperrvermerks erforderlich.

Bei der weiteren Planung und Ausführung ist eine regelmäßige Information der politischen Gremien und eine weitere Einbindung des Beirates für Finanzmanagement und Aufgabenkritik vorgesehen.

III. Alternativen

Für den Neubau der Leitstelle an dem vorgesehenen Standort sind keine Alternativen vorhanden. Eine nachträgliche Aufstockung des Gebäudes für eine eventuelle spätere Deckung des Büroraumbedarfs ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und zudem bei laufendem Betrieb der Leitstelle nicht möglich.

IV. Auswirkungen / Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, sonstige Ressourcen)

Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs ergibt sich die folgende Grobkostenermittlung nach den Kostenkennwerten BKI (Baukostenindex) DIN 276, bei der bereits eine Baukostensteigerung bis zur geplanten Bauausführung berücksichtigt wurde:

Bezeichnung der Kostengruppen:

KG 200	Vorbereitende Maßnahmen
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke
KG 700	Baunebenkosten

Baukosten Leitstelle

Bruttogrundfläche (BGF)	1.400 qm
Kostenkennwerte BKI für KG 300 + 400 (2019 1. Quartal)	1.760 (€/qm)
Erhöhung Kostenkennwert teilweise überhohe Geschosshöhen	2.050 (€/qm)
<u>Zwischensumme Baukosten 300 + 400 (2019)</u>	<u>2.870.000 €</u>
Kostenansatz für KG 200 + 500 + 600 + 700 (2019)	31,4%
Kosten für KG 200 + 500 + 600 + 700 (2019)	910.000 €
<u>Summe Kosten KG 200 – 700 (2019)</u>	<u>3.780.000 €</u>
Baupreisindex von 2019 bis Bauausführung 2023/2024	ca. 20%
Summe Kosten KG 200 – 700 (2023/2024)	4.540.000 €

Kosten Leitstellentechnik

3.700.000 €

Baukosten Verwaltung

Bruttogrundfläche (BGF)	1.240 qm
Kostenkennwerte BKI für KG 300 + 400 (2019 1. Quartal)	1.760 (€/qm)
<u>Zwischensumme Baukosten 300 + 400 (2019)</u>	<u>2.190.000 €</u>
Kostenansatz für KG 200 + 500 + 600 + 700 (2019)	31,4%
Kosten für KG 200 + 500 + 600 + 700 (2019)	690.000 €
<u>Summe Kosten KG 200 – 700 (2019)</u>	<u>2.880.000 €</u>
Baupreisindex von 2019 bis Bauausführung 2023/2024	ca. 20%
Summe Kosten KG 200 – 700 (2023/2024)	3.460.000 €

Summe Leitstelle

8.240.000 €

Summe Verwaltung

3.460.000 €

Gesamtsumme

11.700.000 €

Bislang wurden für diese Maßnahme im Haushalt 2020 für planerische Leistungen 300.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5.600.000 € eingeplant, die jeweils mit dem Sperrvermerk versehen wurden. Die weiteren benötigten Mittel sind ab dem Jahr 2021 in den Haushalt einzuplanen.

Zur Finanzierung ist zunächst die Aufnahme von Darlehen vorgesehen. Angesichts der derzeitigen Zinsmarktlage werden günstige Angebote der Kreditgeber für kommunale Bauvorhaben erwartet (z. B. kfw-Bank, NRW-Bank u. a.). Die Möglichkeit einer öffentlichen Förderung wird derzeit noch geprüft. 65 % der Kosten für die Leitstelle und damit ca. 5.350.000 € können im Rahmen der Gebührenabrechnungen für den Rettungsdienst über die Abschreibungen refinanziert werden. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich bei grober Schätzung nur geringfügig auf die Gebührenhöhe aus. Der überschlägigen Berechnung wurden Einsatzzahlen 2019 zu Grunde gelegt. Ferner wurde eine Abschreibungsdauer von 45 Jahren für das Gebäude unterstellt. Andere Faktoren, die die Gebührenhöhe insgesamt beeinflussen (z.B. Entwicklung der Personalkosten, Entwicklung der Einsatzzahlen) mussten außer Betracht bleiben. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ergibt sich nach den o.a. kalkulierten Baukosten, von denen 65 % in die Gebührenrechnung einfließen, eine jährliche Abschreibungsrate in Höhe von ca. 66.000 €. Dies verteilt auf insgesamt 28.000 Einsätze für Rettungs- und Krankentransport sowie Notarzteinsatzfahrzeuge im Jahr führt zu einem Gebührenanteil von ca. 2,35 € pro Einsatz.

Die Kosten für die Leitstellentechnik wurden bei der Berechnung nicht kalkuliert, weil sie unabhängig vom Gebäude anfallen. Die derzeitige Technik ist abgeschrieben und muss sowieso erneuert werden. Dies wird derzeit hinausgezögert und mit dem Leitstellenneubau verbunden.

V. Zuständigkeit für die Entscheidung

Die Zuständigkeit des Kreistages ergibt sich aus § 26 Abs.1 KrO NRW.