

# Landkreis Peine

Der Landrat

Az: IWB / KBR

Vorlage-Nr.	46/2016
Ergänzung	
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Kosten (Betrag in Euro)	rd. 13,5 Mio.
im Budget enthalten	nein
Auswirkung Finanzziel	ja
Mitwirkung Landrat	ja
Qualifizierte Mehrheit	nein
Datum	11.05.2016

## Beschlussvorlage

### Neubau Kreishaus II

#### Beschlussvorschlag:

Die Kreisverwaltung ist durch einen modernen, zeitgemäßen und energetisch optimierten Neubau im Stadtgebiet der Stadt Peine auf kreiseigenem Grund und Boden auf dem FTZ-Gelände funktional und baulich mit einem zweiten Standort im Stadtgebiet zu konzentrieren und zu verstärken.

Verstreut im Stadtgebiet befindliche Verwaltungseinheiten sollen somit optimiert zusammengefasst werden, die bislang in diversen angemieteten Fremdoobjekten oder in provisorischen Containereinheiten untergebracht sind.

Dieses Projekt ist im Rahmen eines ÖPP-Projekts als 3-Phasen-Modell (Planen, Bauen und Finanzieren) unverzüglich umzusetzen, sofern dies wirtschaftlich ist.

(LR)

(EKR / KBR / KSR)

Gremium	zuständig gem.	TOP	Datum	Ja	Nein	Enth.	Kenntnis	Vertagt
ABL (A.f.Bauen u.Lieg.)	§ 71.1 NKomVG		07.06.2016					
KA (Kreisausschuss)	§ 76.1 NKomVG		22.06.2015					
KT (Kreistag)	§ 58.1 NKomVG		22.06.2016					

## Sachdarstellung:

Seit nunmehr als fünf Jahren steht für den Landkreis Peine infolge eines Brandanschlags im Januar 2011 die Neuordnung an, d.h. insbesondere die bauliche und funktionale Restrukturierung und Konzentration von Verwaltungseinheiten, die entweder dezentral und im Stadtgebiet verstreut in angemieteten Fremdobjekten oder provisorisch in Containeranlagen untergebracht sind.

Insbesondere macht sich auch seither das Fehlen von ausreichenden Versammlungsräumen für größere Fachdienste, Ausschüsse des Kreistages, und eines angemessenen, gleichwohl repräsentativen und der Bedeutung des Kreistages würdigen, zentral gelegenen, modernen Kreistagssitzungssaales deutlich und nachhaltig negativ bemerkbar.

### Phase 1: Ersatzgebäude am selben Platz (2011 bis 2013)

Mit Beschluss vom 22.6.2011 wurde vom Kreisausschuss der Neubau, bzw. der Ersatz des durch einen Brandanschlag im Januar 2011 stark beschädigten Kreistagsgebäudes (Großer Sitzungssaal) beschlossen.

Das Ziel war, ein Ersatzgebäude mit nahezu identischer Grundfläche an exakt gleicher Stelle mit integriertem Kreistagssitzungssaal und für etwa 50 bis 60 Arbeitsplätze in architektonisch moderner und gleichzeitig energetisch optimierter Bauweise zu errichten.

Dies wurde von der Kreisbauverwaltung umfassend untersucht und bearbeitet. Insbesondere konnte durch eine umfangreiche Kosten-Nutzen-Untersuchung, die auch durch das zuständige Wirtschafts-Ministerium verifiziert wurde, die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des geplanten Bauvorhabens nachgewiesen werden.

Parallel zur Klärung von baurechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Fragen wurde von der Kreisverwaltung geprüft, ob diese Baumaßnahme auch im Rahmen eines alternativen Beschaffungsmodells umgesetzt werden könnte. Deshalb beauftragte der Landkreis im September 2012 die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD), einen ÖPP-Eignungstest zu erarbeiten.

Gemäß dem auch für Niedersachsen geltenden Leitfaden zu Wirtschaftlichkeits-untersuchungen für ÖPP-Projekte der Finanzministerkonferenz von 2006 ist ein Eignungstest die erste Stufe einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Dabei wird geprüft, ob die geplante Maßnahme hinreichende Anforderungen erfüllt, die sich als wesentliche Erfolgsfaktoren einer ÖPP-Lösung erwiesen haben. Bei der Erstellung des ÖPP-Eignungstests werden neben dem o. g. Leitfaden auch die Hinweise des PPP-Kompetenzzentrums im Niedersächsischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr berücksichtigt. Es werden i.d.R. sowohl ein ÖPP-Inhabermodell als auch ein ÖPP-Mietmodell nach Prüfkriterien untersucht.

Im Ergebnis des Eignungstests wurde festgestellt, dass beim Inhabermodell für elf von insgesamt zwölf Prüfkriterien die Frage nach der ÖPP-Eignung uneingeschränkt mit ja beantwortet werden konnte. Für ein Mietmodell konnten sieben der zwölf Prüfkriterien für ÖPP uneingeschränkt mit ja beantwortet werden.

Damit war das Projekt Neuerrichtung des Kreishausanbaues für die Kreisverwaltung des Landkreises Peine am Standort, Am Schlosswall/Burgstr. 1, grundsätzlich für eine ÖPP-Realisierung geeignet.

Als nächster Verfahrensschritt wurde eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) erstellt, bei der die möglichen Vorteile einer ÖPP-Lösung nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ prognostiziert werden sollten.

So eine vWU dient gleichzeitig auch dazu, die voraussichtliche künftige Haushaltsbelastung für das Projekt zu ermitteln und ggf. den Leistungsumfang der Baumaßnahmen zu aktualisieren. Eine vWU dient auch dazu, die formalen Voraussetzungen für ein sich anschließendes ÖPP-Vergabeverfahren zu schaffen. Die Erwartung eines ÖPP-Vorteils im Ergebnis einer vWU ist auch eine hinreichende Begründung, Bau- und Finanzierungsleistungen als Gesamtpaket vergeben zu dürfen.

Im Ergebnis ergab sich kein nennenswerter Vorteil für ein ÖPP-Verfahren, was bei Projektgrößen unter 5 Mio. € geradezu regelmäßig festgestellt werden kann. Das Projekt sollte somit nach „klassischer“ Verfahrensweise gewerkweise ausgeschrieben und vergeben werden.

Anhand einer mit der Kreispolitik abgestimmten Planung waren gleichzeitig sämtliche unmittelbar beteiligte Instanzen (Bauordnung und untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Peine, Denkmalschutzbehörden, Bodenarchäologie des Landes Niedersachsen, Eigentümer Nachbargrundstück, ebenfalls Land Niedersachsen) über die angestrebten Ziele umfassend informiert worden.

Zunächst schien es so, dass sich bis auf eine Planungsrestriktion fast alle baulichen und funktionalen Aspekte in das Projekt einbetten ließen.

Jedoch führte eine Forderung des Landes als Nachbar, vertreten durch die OFD, hinsichtlich des (Grenz-)Abstandes der Gebäude vom Amtsgericht (Am Amthof 6) zum finalen Scheitern dieses geplanten Bauvorhabens des Landkreises.

Die restriktive und von hier aus nicht nachvollziehbare Haltung der OFD beinhaltete als negativ durchschlagende Voraussetzung die Verweigerung der Zustimmung seitens der OFD durch Forderung eines deutlich größeren Abstandes zwischen den Gebäuden.

Diese Forderung führte dazu, dass

- a) die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes nicht mehr gegeben war,
- b) die erforderliche Anzahl der Arbeitsplätze nicht untergebracht werden konnte und
- c) der erforderliche Sitzungssaal für den Kreistag flächenmäßig nicht untergebracht werden konnte.

Das seinerzeit zerstörte Kreishaussitzungssaalgebäude wurde unterdessen abgebrochen.

Auf Grund der Lage und der Tatsache, dass die städtebauliche Situation des Innenhofes auf dem Burgberg durch den Abriss des Altgebäudes zudem nach allgemeiner Auffassung massiv aufgewertet worden war, entwickelte die Kreisverwaltung eine Alternativplanung an nahe gelegener Stelle.

#### Phase 2: Ersatzgebäude am alternativen Platz (Wiese im Bereich der Parkplätze neben dem Haupteingang) (2013 bis 2016)

Geplant war ebenfalls ein Ersatzgebäude an städtebaulich markanter Stelle, entlang der traditionellen Fußzuwegung vom Ratsgymnasium zur Innenstadt, mit einem integrierten modernen und transparenten Kreistagssitzungssaal und für etwa 50 bis 60 Arbeitsplätze in architektonisch moderner und gleichzeitig energetisch optimierter Bauweise zu errichten.

Diese Variante wurde ebenfalls der Kreispolitik zur Zustimmung vorgestellt.

Aufgrund durchaus vielversprechender Gespräche mit der Stadt Peine wurden ein entsprechender Planungsgang und die Arbeiten für ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet. Die Erfolgsaussichten für eine Realisierung wurden von der Kreisverwaltung trotz herausfordernder Rahmenbedingungen positiv eingeschätzt.

Die zu berücksichtigenden Planungsleistungen wurden dem Architekturbüro Gondesen und Wenzig übertragen, das den Alternativentwurf entwickelt hat.

Am Alternativstandort herrschten teilweise andere Rahmenbedingungen vor. Auf Wunsch der Stadt Peine wurde ein erweitertes Leistungsprofil formuliert. Insbesondere trat die Fragestellung zur Bodenarchäologie in den Vordergrund, die seitens der Bauordnung der Stadt Peine als elementar gewertet wurde.

Zusätzlich wurden auf Wunsch der Gleichstellungsbeauftragten Räumlichkeiten für ein Integrationsbüro in das Raumprogramm eingefügt.

Es bot sich zudem für die seinerzeit anstehende Variante an, zusätzlich die bauliche Überarbeitung der Foyer- und Eingangssituation und die Neugestaltung der Außenanlage in das Projekt aufzunehmen.

Diese zusätzlichen Wünsche, sowie eine seit der ersten Planung eingetretene Zins- und Inflationsbedingte Baukostensteigerung von 3,6 % führten dazu, dass die Kosten des so erweiterten Bauvorhabens mit 4,2 Mio. € über das gesamte Projekt zu veranschlagen waren. Durch eine umfangreiche Kosten-Nutzen-Untersuchung konnte erneut die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens dargelegt und nachgewiesen werden. Die Baukostenschätzung fand ihren Niederschlag im entsprechenden Haushaltsansatz, der auch seine wiederholte Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium gefunden hat.

Im Februar 2014 empfahl der Ausschuss für Bauen und Liegenschaften die Planung und bauliche Umsetzung des Erweiterungsbaus fortzusetzen, KA und KT beschlossen im März 2014 entsprechend dieser Empfehlung.

Im April 2014 stellte die Verwaltung der „Planungsbegleitende Arbeitsgruppe/Kreishausersatzbau“ im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Kreishausersatzbau eine Präsentation des Vorentwurfes von Gondesen + Wenzig Architekten, Braunschweig Standort: Hang südlich des Haupteinganges (zwischen den Parkplätzen Burgberg und Kreishaus) vor.

Im September 2014 erging der KT-Beschluss, dass die Architektenleistung für den Erweiterungsbau Kreishaus beauftragt werden sollte.

Nach Prüfung und Klärung der für einen Bauantrag erforderlichen Aspekte wurde dieser vom beauftragten Büro erarbeitet und am 06.02.2015 bei der Stadt Peine eingereicht.

Im selben Zeitraum nahm die „Planungsbegleitende Arbeitsgruppe / Kreishausersatzbau“ den Planungsstand zum Bauantrag und Energiekonzept zustimmend zur Kenntnis.

Der Bauantrag lag damit seit Februar 2015 bei der Stadt Peine zur Prüfung und Bescheidung vor.

Gemäß §70 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) war nach Auffassung der Kreisverwaltung die Baugenehmigung zu erteilen, da die Baumaßnahme nach Auffassung der Kreisverwaltung dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Zum öffentlichen Baurecht gehören gemäß § 2 Abs. 16 NBauO unter anderem die Vorschriften der NBauO sowie die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen, sowie insbesondere das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 135), welches unter anderem die Anforderungen an bauliche Anlagen regelt, welche als Kulturdenkmale ausgewiesen sind oder sich in der Nähe eines Kulturdenkmals befinden. Die Baugenehmigung enthielt somit gemäß § 10 Abs. 4 NDSchG positivenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung, sofern eine denkmalrechtliche Genehmigung im Sinne von § 10 NDSchG erforderlich ist.

Waren noch bis in das weitere Frühjahr 2015 aus den Reihen der städtischen Bauverwaltung auch hinsichtlich denkmalschützerischer Aspekte noch tendenziell positive Signale zu registrieren, änderte sich dies im weiteren Verlauf des Jahres 2015.

Zunehmend, nicht zuletzt aufgrund massiver Initiativen ehrenamtlicher Heimatpfleger in Richtung Stadt, des Denkmalstützpunktes des Landes Niedersachsen in Braunschweig, des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz und des zuständigen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur, mehrte und verfestigte sich bei der Stadt die Auffassung, dass die auf dem Grundstück des künstlich aufgeschütteten Burgbergs erhaltenen baulichen Anlagen, Reste ehemaliger baulicher Anlagen sowie die von Menschenhand geschaffenen Freiflächen als ehemalige Wall- und Grabenanlage mit teilweiser Überformung durch Parkanlagen des 19. Jahrhunderts als Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG zu bewerten seien, an deren Erhaltung aus städtebaulichen, geschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen ein in Teilen sogar erhöhtes öffentliches Interesse bestehe.

In mehreren Spitzengesprächen wurde der fachliche und rechtliche Diskurs zwischen Stadt und Landkreis Peine ausgetragen.

Am Ende gelangte die Spitze der Stadt Peine zu der Auffassung, dass durch die vom Landkreis zur Genehmigung vorgelegte Planung den Denkmalwert des Burgbergs beeinträchtigen würde, weil angeblich das städtebauliche, wissenschaftliche Denkmal und auch baulich teilerhaltene

Denkmal durch Bebauung mit entsprechender Gründung in Teilen das Baudenkmal zerstören würde.

Der hierdurch angeblich begründete Verstoß gegen § 6 Abs. 2 NDSchG und der so genannte Umgebungsschutz, nach dem in der Umgebung eines Baudenkmals gemäß § 1 Satz 1 NDSchG bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird, führte final zu einem ablehnenden Bescheid der Stadt vom 11.03.2016, nach also 13 Monaten Bearbeitungszeit.

Das geplante Vorhaben, das sich in unmittelbarer Umgebung der Kulturdenkmale Am Amthof 2, 4, 6 und 7 sowie der Brücke Am Amthof befinden sollte, würde nach Auffassung der Stadt Peine eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale dadurch begründen, dass der Zeugniswert der sichtbaren Baudenkmale auf dem Burgberg durch Anordnung und Architektursprache des Vorhabens gemindert würde.

Der Zeugniswert der historischen Architektur- und Zuwegungshierarchie zum Burgberg würde durch das Vorhaben entlang des Burgberghanges und die neue, dominante Treppenanlage in "zweiter Reihe" an ehemals untergeordneter Stelle, die dadurch jedoch in die Vermittlung einer ersten Position geriete, gemindert.

Weiterhin würde durch die Aufweitung des Burgbergs bis zum Eingang des Landkreisgebäudes durch das Freihalten der zur Schließung vorrangig vorzusehenden Baulücke des ehemaligen Kreistagssitzungssaals die historische Ablesbarkeit der ehemaligen Burganlage deutlich verändert sowie die hierarchisierende Anordnung von Architektur auf dem Burgberg durch die Art der sehr dominanten Gestaltung des beantragten Vorhabens verfremdet.

Hieran würde auch nach Auffassung der Stadt Peine das mit Schreiben vom 22.12.2015 geänderte städtebauliche Konzept des Landkreises nichts ändern, wonach auf Vorschlag der Kreisverwaltung die Möglichkeit der Entfernung der Parkplatzüberdachung und Anordnung von 12 Säulenbuchen gegeben sein sollte, sowie eine Ausbildung einer Freitreppenanlage östlich des Vorhabens, eine geänderte Treppenanlage südlich des Vorhabens mit zwei anstatt vorher fünf Läufen und einem Zwischenpodest, die Entfernung von Parkplätzen auf dem städtischen Flurstück 11/2 und Neuanlage in verringerter Anzahl, die Anlage eines Rasenganges mit Böschung und kleiner Stützmauer sowie eine Aufweitung des Rasenhanges nach Osten zur Ausbildung der Bastionsecke in diesem Bereich, eine Fortführung der Rasenböschung auf dem Grundstück der Firma Euling, sowie die Anlage eines Weingartens und nicht zuletzt die Ausbildung eines Plateaus mit Anpflanzung von Linden.

Die von der Kreisbauverwaltung vorgestellten baulichen, aber aus verschiedenen stichhaltigen Gründen nicht weiter verfolgten Alternativen und Varianten, mittels derer nachgewiesen worden war, dass der in der Planung dargestellte Standort bzw. die Art und der Umfang des Vorhabens alternativlos ist, akzeptierte die Stadt Peine nicht.

Für die Stadt war damit im Rahmen des Verfahrens nicht nachgewiesen worden, dass auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 2 NDSchG eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des NDSchG begründet werden kann.

Darüber hinaus war die Stadt der Auffassung, dass der Landkreis gemäß § 7 Abs. 4 NDSchG keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne von § 7 Abs. 3 NDSchG geltend machen könne, da er als Landkreis zu Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen seiner finanziellen Leistungsfähigkeit verpflichtet sei.

Nach Auffassung der Stadt Peine widerspräche damit das zur Genehmigung beantragte Vorhaben daher den Anforderungen des NDSchG und folglich dem öffentlichen Baurecht, so dass eine Baugenehmigung nach § 70 Abs. 1 NBauO nicht erteilt wurde.

#### Zwischenbilanz und Neujustierung:

Der Landkreis Peine hat trotz diverser Erwartungen, dass unter Ausnutzung eines Ermessensspielraums zu Gunsten des Landkreises mittels eines positiven Bescheides hätte entschieden werden können, auf einen Rechtsbehelf und eine Klage gegen den negativen Bescheid der Stadt vom 11.02.2016 verzichtet.

Die insbesondere nunmehr fünfjährige Dauer diverser kostspieliger Provisorien (Containeranlagen) der Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die nicht sicher erscheinende gerichtliche Durchsetzbarkeit einer Klage, und insbesondere die durch die hohe Zuwanderungswelle von Migrantinnen und Migranten ausgelöste massive erforderlich gewordene Verstärkung des Personalkörpers der Kreisverwaltung haben unterdessen derart massiv andere, neue Grundlagen und Beurteilungsaspekte ergeben, dass eine völlig neue und umfassendere Lagebeurteilung vonnöten war und angesichts wesentlich erweiterter Planungs- und Entscheidungsgrundlagen neu zu entscheiden war.

Dies alles hat letztendlich die Kreisverwaltung dazu veranlasst, vorzuschlagen, die Kreisverwaltung durch einen modernen, zeitgemäßen und energetisch optimierten Neubau auf dem FTZ-Gelände auf kreiseigenem Grund und Boden funktional und baulich mit einem zweiten Standort im Stadtgebiet zu konzentrieren und zu verstärken, und somit verstreut im Stadtgebiet befindliche Verwaltungseinheiten optimiert zusammenzufassen, die bislang in diversen angemieteten Fremdobjekten oder in provisorischen Containereinheiten untergebracht sind, und dieses Projekt im Rahmen eines ÖPP-Projekts als 3-Phasen-Modell (Planen, Bauen, Finanzieren) unverzüglich umzusetzen, sofern es wirtschaftlich ist.

### Phase 3: Neubau eines Kreishauses II (2016 bis 2019)

Die jetzt anstehende Planungsaufgabe und Bauaufgabe ist weitaus komplexer und anspruchsvoller als viele vorherige Bauaufgaben des Landkreises, sie kommt einem historischen Meilenstein in der Geschichte der Kreisverwaltung gleich.

Waren bis dato etwa 50 bis 60 Arbeitsplätze im Fokus des Planungshorizontes, so ist jetzt eine Größenordnung von mindestens 160 bis 170 Arbeitsplätzen zu berücksichtigen, die in einem modernen, zeitgemäßen und energetisch optimierten Neubau gemeinsam untergebracht werden sollen.

Der Leitgedanke ist dabei, insbesondere die bislang verstreut im Stadtgebiet befindlichen Verwaltungseinheiten optimiert zusammenzufassen, die bislang in diversen angemieteten Fremdobjekten oder seit Jahren in provisorischen Containereinheiten untergebracht sind.

Hierzu zählen insbesondere die Verwaltungseinheiten, die in den über 50 angemieteten Containern untergebracht sind, sowie die in der Woltorfer Straße im ehemaligen DBE-Gebäude, das der Stadt Peine gehört und teuer angemietet ist und die in einem Gebäude in der Hopfenstraße untergebracht sind, das einer Privatfirma gehört und ebenfalls teuer angemietet ist.

Hinzu kommt der Raum- und Platzbedarf für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die wegen der hohen Zuwanderungswelle von Migrantinnen und Migranten als Verstärkung des Personalkörpers der Kreisverwaltung erforderlich geworden sind, deren Stellen im aktuellen Stellenplan bereits berücksichtigt sind und bis Ende 2016 auch besetzt werden sollen.

Das neue, zweite zentrale Gebäude der Kreisverwaltung soll für die Aufgabenerledigung als bürgernahe und dienstleistungsorientierte Verwaltung mit Wahrnehmung von hoheitlichen Aufgaben in der Region gerecht werden.

Hier sollen im Wesentlichen Organisationseinheiten untergebracht werden, die eine extensive Kundenfrequenz aufweisen und eher Außendienst orientiert sind, während im Zentralgebäude an der Burgstraße in Peine die Organisationseinheiten konzentriert, platziert und untergebracht sein sollen, die durch eine hohe unmittelbare Kundenfrequenz und Innendienst gekennzeichnet sind und die Zentralität und Erreichbarkeit unter dem Gesichtspunkt der Kundenorientierung und Bürgerfreundlichkeit optimiert gefordert sind.

Das neue Bauwerk soll unter Berücksichtigung der Umgebung und der Grundstückslage ein attraktives und identitätsstiftendes Erscheinungsbild bieten.

Auf eine Flexibilität der Raumgestaltung für aktuelle und spätere Nutzungsänderungen soll Rücksicht genommen werden.

Die wirtschaftliche Grundrissgestaltung, eine optimale Nutzbarkeit und Klimatisierung der Räumlichkeiten bei guter Akustik und optimaler Schalldämmung sollen gewährleistet sein. Die hohe Nachhaltigkeit und Energieeffizienz werden wesentliche Eigenschaften des Gebäudes sein.

Für die Mitarbeiterschaft sollen neben modernen Arbeitsplätzen, Besprechungsbereichen, Konferenzbereichen auch Teeküchen und Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden.

Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und ausreichende Parkierungsmöglichkeiten sind sicher zu stellen.

Für die Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens müssen Grund und Boden, mithin ein Grundstück im Eigentum des Landkreises sowie dessen Baureife, also das zielführende Planungsrecht gegeben sein.

Bei Prüfung aller Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes -in vertretbarer Nähe zur Innenstadt- schlägt die Kreisverwaltung das FTZ-Gelände zur Bebauung vor, das genau diese Kriterien erfüllt.

Konkret soll das Gebäude entlang der Werner-Nordmeyer-Straße gegenüber dem Straßenverkehrsamt auf einem Teil der bisherigen Übungsfläche der Kreisfeuerwehr errichtet werden.

Für den überschaubaren Verlust der Flächenanteile des Übungsgeländes werden der Kreisfeuerwehr Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Mit der Spitze der Kreisfeuerwehr wurden hierzu bereits Gespräche geführt.

Der Spitze der Stadt Peine, vertreten durch Herrn BM Kessler und Herrn 1.Stadtrat, Stadtbaurat Tarrey wurde dieser Vorschlag bereits Mitte April 2016 vorgestellt.

Eine zzt. laufende Bauvoranfrage wird demnach unter planungsrechtlichen Aspekten positiv beschieden.

Dieses Konzept einer Konzentration der Verwaltung am zweiten Standort FTZ, der ja bereits jetzt schon durch wichtige Verwaltungseinheiten der Kreisverwaltung belegt ist, wird voraussichtlich als die wirtschaftlichste Lösung einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes für mindestens rd. 160 bis 170 Beschäftigte ergeben.

Eine kreisinterne Projektgruppe „Kreishaus II“, bestehend aus den Fachbereichsleitungen und dem Personalrat sowie dem federführenden IWB, hat mit den vorbereitenden Arbeiten begonnen und soll im Laufe des Jahres 2016 das Raumprogramm, ein Raumbuch und eine funktionale Bauleistungsbeschreibung erarbeiten, gegebenenfalls unter Einbeziehung externen Sachverständigen, und soll die zu erbringenden Leistungen festlegen.

Die Kreisverwaltung geht davon aus, dass eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden in Berlin durchgeführt werden soll, im Ergebnis einen deutlichen Vorteil für die Umsetzung des Neubaus im Rahmen einer ÖPP erwarten lassen kann. Wird die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen, soll die Verwaltung zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Ausschreibung durchführen.

Gemeinsam mit der VBD Berlin möchte die Kreisverwaltung die Vergabeunterlagen für Bauen, Planen und Finanzieren des Verwaltungsgebäudes erstellen.

Die Vorteile des ÖPP-Verfahrens beruhen im Wesentlichen auf einem guten Schnittstellenmanagement zwischen den Einzelgewerken und der Optimierung der Baunebenkosten (insbesondere der Planungskosten) sowie der privatwirtschaftlichen Beschaffung von Nachunternehmerleistungen, der Aufgaben- und Risikoverlagerung auf den privaten Partner, der optimierten Nutzungskosten durch frühzeitige Einbindung des Gebäudemanagers (IWB) in die Planungsphase und den im Wettbewerb zwischen den drei Erstplatzierten im Verfahren erreichten günstigen Baukosten.

Die angestrebten Vertragsinhalte für Bau und Finanzierung sollen u.a. einen Pauschalpreis für Planungs- und Bauleistung beinhalten und einen fixen, frühestmöglichen Fertigstellungstermin vor dem Jahr 2020, Zahlungen des Landkreises erst ab Abnahme des Objektes.

Die Zahlung der gesamten Baukostensumme an den Auftragnehmer erst nach Abnahme des Projektes hat den zusätzlichen Vorteil für den Landkreis, dass es zu keiner Doppelbelastung des Haushaltes während der Bauphase in Form von gleichzeitig fälliger Finanzierung und Mietkosten kommt.

Die Kontrollrechte des Landkreises bleiben im Bauprozess erhalten, die Verpflichtung des Auftragnehmers und seiner Nachunternehmer zur Einhaltung von Mindest- und Tariflöhnen wird sichergestellt und eine Vertragsstrafe, Vertragserfüllungsbürgschaft, Bürgschaften für verlängerte Mängelansprüchehaftung, etc. etc. werden festgelegt.

Die VBD soll das Projekt begleiten, u.a. durch die Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die Erarbeitung der funktionalen Bauleistungsbeschreibung und der vertraglichen Regelungen für den Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag.

Die umfangreiche Angebotsbewertung und die abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als eine Grundlage für die kommunalrechtliche Genehmigung des Vertragswerks sollen ebenfalls Teil des Leistungsumfanges der VBD sein.

Die VBD begleitet seit Jahren bundesweit entsprechende Projekte und kann über entsprechende ausgezeichnete Referenzen verfügen.

Der Landkreis Peine hat mit Erfolg mehrfach auf deren Dienste zurückgegriffen.

Das Büro Gondesen + Wenzig Architekten, Braunschweig soll in Kontinuität des Projektes und Unterstützung der Bauverwaltung eingebunden werden.

Bei der Angebotsbewertung soll die Gewichtung der architektonischen Qualitäten bei 50 % liegen, die Kostenseite soll zu 50% gewichtet werden.

Das Augenmerk soll auch auf einem landschaftsgestalterischen anspruchsvollen Charakter der Außenanlagen und einer harmonischen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung liegen.

Die Baukosten werden derzeit auf rd. 13,5 Mio. € geschätzt.

Die Finanzierung kann aus den vorhandenen Mitteln, die bislang im Haushalt für den Ersatzbau bevorratet worden sind sowie aus den zukünftigen entfallenden Mieten und Pachten für die Container und Fremdimmobilien ohne Verschlechterung im Ergebnishaushalt dargestellt werden.

Die Maßnahme wird wirtschaftlich sein und den Ergebnishaushalt nicht belasten, eher entlasten, bei gleichzeitiger Optimierung der funktionalen und baulichen Zusammenfassung von bislang verstreuten Verwaltungseinheiten. Mit dem Neubau werden die bisher in teilweise sanierungsbedürftigen Gebäuden und an unterschiedlichen Standorten ansässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeinsam untergebracht. Dadurch können Verwaltungsabläufe bürgerfreundlicher gestaltet und langfristig Bauunterhaltungs- und Betriebskosten für mehrere Gebäude gespart werden.

Die Kreisverwaltung ist sich sicher, dass diese Vorgehensweise unter den gegebenen Umständen die wirtschaftlichste, effektivste und effizienteste Vorgehensweise für die anstehende Bauaufgabe sein dürfte und kann ausreichend auf zurückliegende erfolgreich gemeisterte Projekte in der Vergangenheit verweisen.

# Anlage I

## Übersicht einer Grobschätzung von wirtschaftlichen Vorteilen eines Neubaus „Kreishaus II“

Wirtschaftlichkeitsberechnung Raum- und Bauprogramm										
Variantenvergleich mittels Barwertmethode (EURO)										
Bemerkungen	Realzins	Preissteigerung	Nutzungsdauer (a)	Variante I			Variante II			Erläuterungen
				Dezentrale Unterbringung			Neubau Kreishaus			
					Finanzmechanische Faktor			Finanzmechanische Faktor		
Baukosten Baugrundstück, inkl. Herrichten, Erschließung	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	125.000 €	0,0240	3.006 €	Baugrundstück
Baukosten Baukonstruktion	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	7.500.000 €	0,0240	180.345 €	Baukonstruktion
Baukosten Gebäudetechnik	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	2.750.000 €	0,0240	66.127 €	Gebäudetechnik
Einrichtungskosten	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	150.000 €	0,0240	3.607 €	Einrichtung
Aussenanlagen, Parkplätze	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	500.000 €	0,0240	12.023 €	Baunebenkosten
Baunebenkosten	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	2.000.000 €	0,0240	48.092 €	Baunebenkosten
Unvorhergesehenes	2,0%	0,0%	90	- €	0,0240	- €	475.000 €	0,0240	11.422 €	Unvorhergesehenes
<b>Summe einmalige Ausgaben</b>				- €		- €	<b>13.500.000 €</b>			
Jahreskosten Kapital				- €		- €	325.000 €		324.621 €	Annuität, Kapitalkosten (Verzinsung zu RealZins und Abschreibung)
Jahresmiete für Arbeitsplätze				426.000 €		426.200 €	- €		- €	Jahres-Miete
Jahreskosten Bewirtschaftung und Reinigung				32.000 €		31.600 €	35.000 €		- €	Energiekosten / Wärme
Jahreskosten Energie / Strom				39.000 €		38.700 €	37.500 €		- €	Energiekosten / Strom
Jahreskosten Energie / Wärme				8.000 €		8.200 €	27.500 €		- €	Bewirtschaftungskosten (Reinigung, etc.)
Jahreskosten für erhöhten Betreuungsaufwand der dezentral gelegenen Gebäude (Hausmeister, Baubetriebshofs)				31.000 €		31.000 €	- €		- €	Jahres-Miete
Sonstige Jahreskosten				34.000 €		34.000 €	- €		- €	Zuschlag
<b>Jahreskosten</b>				<b>570.000 €</b>		<b>569.700 €</b>	<b>425.000 €</b>			Kontrollwert
Barwert Jahreskosten Kapital	2,0%	0,0%	90				7.279.000 €	22,3965		
Barwert Jahreskosten Rest (Betrieb)	2,0%	1,5%	90	15.860.000 €	27,8250		2.782.000 €	27,8250		Preissteigerung in %/Jahr
<b>Barwert gesamt</b>				<b>15.860.000 €</b>			<b>10.061.000 €</b>			<b>5.799.000 €</b>
Annuität	2,0%	0,0%	90	708.000 €	0,0446		449.000 €	0,0446		<b>259.000 €</b>

Anmerkung: Abschreibung Bauwerk auf 90 Jahre; Wirtschaftlichkeitsvergleich Zeitraum 30 Jahre

	Zielsystem	Gewicht	Teilgewicht blanziert	Variante I			Variante II			
				Dezentrale Unterbringung			Neubau Kreishaus			
Ziel	A	Strategischer Nutzen	25,0%	Note	Note	Note	Note	Note		
				6,3%	5,0	1	0,0%	2,0	1	4,7%
				25,0%	5,0	4	0,0%	2,0	4	18,8%
		<b>Strategischer Nutzen</b>			<b>mangelhaft</b>			<b>gut</b>		
Ziel	B	Technik	10,0%	2,5%	4,0	1	0,6%	1,0	1	2,5%
				10,0%	4,0	4	2,5%	1,0	4	10,0%
		<b>Technik</b>			<b>ausreichend</b>			<b>sehr gut</b>		
Ziel	C	Kosten	50,0%	12,5%	5,0	1	0,0%	2,0	1	9,4%
				50,0%	5,0	4	0,0%	2,0	4	37,5%
		<b>Kosten</b>			<b>mangelhaft</b>			<b>gut</b>		
Ziel	E	Betrieb	25,0%	6,3%	4,0	1	1,6%	2,0	1	4,7%
				25,0%	4,0	4	6,3%	2,0	4	18,8%
		<b>Betrieb</b>			<b>ausreichend</b>			<b>gut</b>		
				Kontrollwert	Kontrollwert					
		Punktzahl				88		850		
		Gesamtbeurteilung	110%	110,0%	4,68	16	8,8%	1,91	16	85,0%
					<b>mangelhaft</b>			<b>gut</b>		

Nutzwert-analytische Betrachtung unter Einbeziehung nicht-monetärer Aspekte

Variante	Gewichtete Note	Gewichtete Punktzahl	Prozent	Kalkulatorische Jahreskosten	Kalkulatorischer Vorteil pro Jahr	Kalkulatorischer Vorteil nach 25 Jahren
I Dezentrale Unterbringung	4,68	88	10%	708.000 €	- €	- €
II Neubau Kreishaus	1,91	850	100%	449.000 €	259.000 €	5.800.000 €

Zusammenfassende Übersicht

# Anlage II Übersicht Immobilien

Anzahl aller Arbeitsplätze, alt		163	je AP			
Gesamtnutzfläche, alt,(qm)		3.493	3.500 €	je qm		
Gesamtmietkosten, warm, alt (EUR)		570.000 €		160 €		
Anzahl aller Arbeitsplätze, neu				163	je AP	
Gesamtnutzfläche, neu,(qm)				4.875	2.600 €	je qm
Gesamtmietkosten, warm, neu (EUR)				425.000		90 €
<b>Objekt Wolterfer Strasse (FD 21, FD 26, OE 29, Rettungswesen)</b>						
Anzahl Arbeitsplätze		55	<b>gerundete Werte</b>			
Gesamtnutzfläche		1449				
Mietpreis, kalt			159.200 €	<b>209.800 €</b>	3.800 €	140 €
Reinigung			16.700 €			
Energiekosten Strom			6.700 €			
Energiekosten Wärme			- €			
Sonstige NK			27.200 €			
<b>Objekt Container Pulverturmwall</b>						
Anzahl Arbeitsplätze		14				
Gesamtnutzfläche		192				
Mietpreis, kalt			32.100 €	<b>42.400 €</b>	3.000 €	220 €
Reinigung			1.700 €			
Energiekosten Strom			8.600 €			
Energiekosten Wärme			- €			
Sonstige NK			- €			
<b>Objekt Container FTZ</b>						
Anzahl Arbeitsplätze		52				
Gesamtnutzfläche		622				
Mietpreis, kalt			111.100 €	<b>136.100 €</b>	2.600 €	220 €
Reinigung			4.800 €			
Energiekosten Strom			20.200 €			
Energiekosten Wärme			- €			
Sonstige NK			- €			
<b>Objekt Hopfenstrasse (FD 24)</b>						
Anzahl Arbeitsplätze		22				
Gesamtnutzfläche		630				
Mietpreis, kalt			58.800 €	<b>85.400 €</b>	3.900 €	140 €
Reinigung			8.400 €			
Energiekosten Strom			3.200 €			
Energiekosten Wärme			8.200 €			
Sonstige NK			6.800 €			
<b>Objekt, Sonstige</b>						
Anzahl Arbeitsplätze		20				
Gesamtnutzfläche		600				
Mietpreis, kalt			65.000 €	<b>65.000 €</b>	3.300 €	110 €
Reinigung			- €			
Energiekosten Strom			- €			
Energiekosten Wärme			- €			
Sonstige NK			- €			
höherer Hausmeisterbedarf						
höhere Rüstzeiten für Baubetriebshof			31.000 €			

Datenquellen: IWB 2016, Kämmerei 2016 eigene Recherchen 2016

Gez. Gemba Mai 2016