


Der Regionaldirektor	
<b>Drucksache Nr.: 15/0210</b>	

	29.05.2026
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Betriebsausschuss RVR Ruhr Grün	beschließend	12.06.2026	7

**Betreff: Investive Mehrauszahlungen Hof Punsmann  
Umbau der vorhandenen Scheune zu einem Betriebsgebäude**

**Beschlussvorschlag**

Der Betriebsausschuss von RVR Ruhr Grün beschließt auf Basis der dargelegten Kostenentwicklung eine Budgeterweiterung um 537.000 € für die Umbaumaßnahmen am Hof Punsmann.

Der Betriebsausschluss beschließt zudem gem. § 16 Eigenbetriebsverordnung NRW i.V.m. § 13 der Betriebsatzung RVR Ruhr Grün zur Deckung der Gesamtbaukosten eine zusätzliche Mittelbereitstellung von 703.000 € aus Minderauszahlungen einer zeitlich verschobenen Baumaßnahme.

**Begründung:**

Ausgangslage:

Im Jahr 2023 hat der Betriebsausschuss von RVR Ruhr Grün beschlossen die am Hof Punsmann (Adresse: Im Höltken 11, 46286 Dorsten) befindliche Scheune umzubauen (Drucksache 14/0971). Hierzu wurde damals ein Konzept vorgelegt, das den Umbau der vorhandenen Scheune und einen kleinen Anbau auf der westlichen Seite als Erweiterung vorsah. Das Erdgeschoss wurde für öffentliche Arbeit, interne Versammlungen, Ausstellungen und Seminare und das Obergeschoss für die notwendige Verwaltungsfunktion des örtlichen Personals entworfen. Die damals kalkulierten Kosten betragen 1,4 Mio. € brutto inkl. Bau- und Planungskosten.

Nach der politischen Zustimmung wurde die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 35 BauGB im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt, die artenschutzrechtlichen Prüfungen eingeleitet und die erforderlichen Fachplanungen beauftragt. Das Verfahren zur Bauvoranfrage nahm deutlich mehr Zeit in Anspruch als vorgesehen, da seitens der Stadt Dorsten planungsrechtliche Grundsatzfragen (Zulässigkeit der Privilegierung im Außenbereich). Zudem wurden im Objekt mehrere Fledermausarten nachgewiesen, was die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich machte.

Mit dem Erhalt des positiven Bauvorbescheids im Januar 2025 konnten im Anschluss die Genehmigungsunterlagen erstellt und der Bauantrag eingereicht werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergaben sich Anpassungserfordernisse u.a. in Hinblick auf den Brandschutz. Am 04.12.2025 wurde die Baugenehmigung erteilt. Parallel dazu erfolgten die Ausschreibungen für die ersten Gewerke sowie der innenliegende Rückbau. Die Baumaßnahme begann im Januar 2026 und war aufgrund der strengen Witterungsbedingungen von vereinzelt Unterbrechungen geprägt. Aktuell wird das neue Dach energetisch saniert. Die Ausschreibungen der weiteren Bauleistungen sollen im nächsten Schritt erfolgen. Um den Bauablauf und die Bauzeit möglichst zu straffen, werden die Gewerke zeitlich versetzt ausgeschrieben und vergeben.

#### Darstellung der Mehrauszahlungen:

Nach Vorliegen der Fachplanungen und vertiefter Analytik der Bausubstanz haben sich weitere bauliche Anpassungserfordernisse ergeben, die zu Mehrkosten führen.

Die Scheune besitzt eine intakte Bausubstanz, die in der Planungsphase hinsichtlich der Materialität und technischer Eigenschaften mit Durchschnittswerten berechnet wurde. Nach eingehender Prüfung der Fachplanungen wurden jedoch Bereiche identifiziert, die einer Ertüchtigung bedürfen. Somit muss eine zusätzliche Stahlkonstruktion für die Halterung des neuen Obergeschosses und eine Anpassung am Dachstuhl vorgenommen werden. Im Bereich der Baukonstruktion ergeben sich dadurch Mehrkosten in Höhe von rd. 115 TEUR. Zudem hat sich herausgestellt, dass die vorhandenen Strom- und Wasseranschlüsse wegen zu geringer Dimensionierung und neuen Sicherheitsanforderungen nicht für die neuen Nutzungen übernommen werden können. Die mit dem neuen Nutzungskonzept einhergehenden Bedarfssteigerungen erfordern einen Neuaufbau der elektrischen Versorgungsleitungen (neuer separater Netzanschluss). Für die Sicherstellung des Brandschutzes ist die Errichtung eines neuen Löschwasserbrunnens erforderlich.

In den Entwurfsplanungen wurde unterstellt, dass die vorhandenen Fensteröffnungen für Belüftung des Gebäudes ausreichend sind, da diese auch weiterhin groß dimensioniert sind. Die Scheune erhält eine moderne Wärmedämmung (Dach, Fassade, Fenster, Boden). Zudem wird eine neue Zwischendecke eingezogen, womit eine Aufteilung der Nutzungen erfolgt. Die Fachplanungen haben aufgezeigt, dass im Hinblick auf das Raumvolumen und den Sauerstoffverbrauch für die geplanten Nutzungsarten (Seminare, Veranstaltungen) mit einer Kapazität von bis zu 100 Personen im Erdgeschoss damit eine zentrale Lüftungsanlage für das Gebäude unausweichlich ist. Eine zentrale Lüftungsanlage ist auch zwingend erforderlich, um die hygienischen und klimatischen Anforderungen an die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung zu erfüllen. Eine entsprechende Berechnung des Ingenieurbüros für TGA ist als Anlage beigefügt.

Die Trinkwasserversorgung am Standort erfolgt durch einen eigenen Brunnen. In Zeiten des Klimawandels kann davon ausgegangen werden, dass sich die Grundwasserpegel verändern können, insbesondere während längerer Trockenzeiten. Um die Trinkwasserversorgung zu entlasten und nachhaltig sicherzustellen, wurde die Installation einer „Grauwasseranlage“ integriert. Mit der Installation einer Grauwasseranlage werden die Toiletten komplett bis zu dem Fassungsvermögen einer Zisterne von 6000 l durch Regenwasser gespeist. Damit wird die Ressource Wasser geschont.

Durch die angepasste, weiterentwickelte technische Gebäudeausrüstung (TGA) ergeben sich kalkulatorische Mehrkosten von rd. 400 TEUR.

### Bewertung & Alternativprüfung:

Die Mehrkosten sind überwiegend mit den technischen Erfordernissen begründet. In den o.g. dargestellten Mehrkosten sind auch anteilig Baupreissteigerungen zwischen 2023 und 2026 berücksichtigt.

Im Vergleich zur Kostenberechnung aus dem Jahr 2023 ergeben sich aktuell folgende Steigerungen:

- Baukosten (Kostengruppe 300): +114.000 € brutto (Ertüchtigungen im Bereich Dachstuhl und Stahlkonstruktionen).
- Nebenkosten (Kostengruppe 700): + 23.000€ brutto
- Technische Anlagen (Kostengruppe 400): + 400.000 € brutto (davon ca. 38.000€ brutto Kälteanlagen, 165.000€ brutto zentrale Lüftungsanlage + 8.000 € Schnittstellen zu Lüftung und 100.000€ brutto Elektrik und Kommunikationsanlagen, Versorgungsinfrastruktur gesamt 75.000€ brutto (Entkoppelung aller Versorgungsbereiche von der Biostation und Umlagarbeiten bei den Gewerken wegen nicht ausreichende Versorgungsleitungen) und 14.000€ brutto Regenwassernutzung, die nachträglich zum Projekt hinzugekommen sind).

Die Kostenplanungen setzt sich aktuell wie folgt zusammen (Angaben gerundet)

• Baukosten (Kostengruppe 300):	987.000 € brutto
• Technische Anlagen (Kostengruppe 400):	667.000 € brutto
• Außenanlagen (Kostengruppe 500):	30.000 € brutto
• Nebenkosten (Kostengruppe 700):	198.000 € brutto
- Zusätzliches Budgetpuffer	55.000 € brutto

Damit ergeben sich kalkulatorische Gesamtkosten für das Bauvorhaben auf Basis der aktuellen Kostenplanung in Höhe von 1.937.000 €. Im Vergleich zur Kostenschätzung aus 2023 zu Beginn der Planungen ergibt sich (nach Abschluss der Ergebnisse der Leistungsphase 4) ein finanzieller Mehrbedarf in Höhe von 537.000 €.

### **Anlagen:**

- Grafische Darstellungen
- Klima-Check

**Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:**

1. Teilergebnisplan Kostenstelle \_\_\_\_\_; Kostenträger \_\_\_\_\_;

<b>Teilergebnisplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ff.</b>
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	104.940				
<b>Summe (Eigenanteil)</b>					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2027	2028	2029	2030 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	62.760	0			
<b>Summe</b>					
Abweichungen <sup>1</sup>	42.180	0			

2. Teilfinanzplan Kostenstelle \_\_\_\_\_; Kostenträger \_\_\_\_\_; Investitions-Nr. \_\_\_\_\_

<b>Teilfinanzplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 ff.</b>
Einzahlungen					
Auszahlungen	1.749.000				
<b>Summe (Eigenanteil)</b>					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2027	2028	2029	2030 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen	1.046.000	0			
<b>Summe</b>					
Abweichungen <sup>1</sup>	703.000	0			

<sup>1</sup> Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen: Die bisherigen Herstellungsaufwendungen (bis 31.12.2025) belaufen sich auf T€ 188. Im Jahr 2024 veranschlagte Haushaltsmittel (T€ 1.064) wurden nur in einem geringen Umfang übertragen. Zusammen mit Ermächtigungsübertragungen aus 2025 (T€ 810) und dem Ansatz im Wirtschaftsplan 2026 (T€ 236) sind für die Projektrealisierung noch T€ 1.046 verfügbar. Bei erhöhten Gesamtbaukosten von T€ 1.937 werden zur Projektrealisierung noch T€ 703 benötigt (=T€ 1.937 abzgl. T€ 188 und T€ 1.046). Die Mehrauszahlungen von T€ 703 werden gem. § 16 Eigenbetriebsverordnung NRW i.Vm. § 13 Abs. 2 der Betriebssatzung durch den Betriebsausschuss beschlossen und durch Minderauszahlungen des zeitlich verschobenen Bauprojekts zum „Betriebshof Ripshorst“ gedeckt.

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt.
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen.   
Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
  - kein Mehraufwand
  - Mehraufwand, und zwar: \_\_\_\_\_ €.

Sachbearbeiter/in	Betriebsleiter Carsten Uhlenbrock	Beigeordnete IV Nina Frense	Regionaldirektor Garrelt Duin
<b>Oliver Seidel, Tamàs Rontó</b>			
Akt.zeichen			