


Der Regionaldirektor	
Drucksache Nr.: 14/2047	

	04.04.2025
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Klima, Umwelt und Ressourceneffizienz	vorberatend	13.06.2025	
Verbandsausschuss	vorberatend	23.06.2025	
Verbandsversammlung	beschließend	04.07.2025	

Betreff: Modernisierung des RVR-Dienstgebäudes Gutenbergstr. 45/47; Ergebnisse der Bedarfsanalyse inkl. Changemanagement und immobilienwirtschaftlicher Analyse

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung beschließt die Ergebnisse der Bedarfs- und Standortanalyse und beauftragt die Verwaltung, auf deren Basis ein Verhandlungsverfahren (VgV-Verfahren) mit vorgelagertem, einstufigem Planungswettbewerb auszuschreiben, durchzuführen und ein Planungskonzept für die Modernisierung des Dienstgebäudes an der Kronprinzenstr. 4-6 bis zur Leistungsphase 3 inkl. der Fachplanungsleistungen zu erstellen. Diese Ergebnisse sind der Verbandsversammlung in Form eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses vorzulegen, bevor mit den weiteren Leistungsphasen begonnen wird.

Begründung:

Ausgangslage, Anlass und Ziel

Das Büro Veldhoen+Company (V+C) hat im Auftrag des RVR eine Bedarfs- und Standortanalyse zur Modernisierung des Dienstgebäudes in Essen an der Gutenbergstr. 47 (GU 47) und Kronprinzenstr. 4-6 (KP 4-6) durchgeführt. Grundlage hierfür war der Beschluss der Verbandsversammlung vom 14.06.2022 (Drucksache 14/0607). Der Untersuchungsumfang und die Vorgehensweise wurde im Ausschuss für Klima, Umwelt und Ressourceneffizienz am 25.8.2023 vorgestellt (Drucksache 14/1166). In diesen Drucksachen sind die Ausgangslage und Zielsetzung umfangreich dargestellt. Die Inhalte dieser Drucksachen werden hier als bekannt vorausgesetzt.

Nunmehr liegen die Ergebnisse, verbunden mit Vorschlägen zur weiteren Projektplanung, vor. Entsprechend dem ergänzenden Beschluss der Verbandsversammlung vom 24.06.22 (Drucksache 10/0654) werden hiermit die Ergebnisse den Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Im Fachausschuss werden die Ergebnisse zudem durch das beauftragte Büro Veldhoen+Company im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

Die Dienstgebäude an der Gutenbergstr. 47 und an der Kronprinzenstr. 4/6 weisen erhebliche Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe auf. In Hinblick auf anstehende unausweichliche Investitionen in den Gebäudebestand und gleichzeitig veränderten Bedarfen an die Büro- und Arbeitsumgebung, stellen sich grundlegende Fragen wie und in welchem Umfang welche Investitionen und Maßnahmen effektiv und effizient sind und wie die Verwaltungsgebäude umgestaltet und genutzt werden.

Die Ergebnisse der Bedarfs- und Standortanalyse bilden nunmehr die Grundlage für die strategische Entscheidungen zur Modernisierung der Dienstgebäude.

Die Umsetzung und Implementierung von neuen und modernen Arbeitswelten, wie sie mit einer Modernisierung der Gebäude zwangsläufig verbunden sind, bedeutet nicht nur eine Veränderung und Modernisierung von Raum und Ausstattung, sondern vielmehr auch eine neue Art zu arbeiten und der Zusammenarbeit. Der Wandel von der klassischen Bürozellenstruktur mit fest zugeordneten Arbeitsplätzen hin zu einer flexiblen Arbeitsumgebung, in der alle Arbeitsplätze/-flächen geteilt werden, verbunden mit einer modernen Ausstattung und neuen technischen Möglichkeiten (insbesondere Digitalisierung), ist ein tiefgreifender Veränderungsprozess der Organisationskultur. Die Realisierung von Arbeitswelten sollte immer ganzheitlich betrachtet werden, da es sich um einen Dreiklang aus "Raum" (Architektur), Technologie und dem menschlichen Verhalten bzw. der Organisationskultur handelt. Diese drei Elemente bedingen sich stets gegenseitig, so dass alle Akteure im weiteren Verlauf des Projektes berücksichtigt und eingebunden werden sollten. Viele solcher Veränderungsprozesse scheitern, weil es keine klaren Ziele gibt, der Nutzen nicht ersichtlich ist und Mitarbeitende nicht eingebunden werden. Der RVR hat sich daher dafür entschieden, bei der Bedarfsanalyse und der Gebäudeplanung unmittelbar und frühzeitig den Wandel der Arbeitskultur zu betrachten und dies mit einem partizipativen Prozess aller Beteiligten von Beginn an zu steuern. Damit sollten die Kompetenzen und Bedarfe aus der Mitarbeiterschaft und Organisation bedarfsgerecht erfasst und eingebunden sowie eine breite Unterstützung von Beginn an erzeugt werden. Bei der Standortuntersuchung wurde gezielt das Gebäude der Kronprinzenstr. 35 (Stammhaus) nicht weiter betrachtet. Diese denkmalgeschützte Immobilie wurde zuletzt kernsaniert. Große bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und geplant. Auf Grund des Denkmalschutzes und des baulichen Zustands, bestehen hier nur sehr begrenzte Möglichkeiten der Umgestaltung. Anpassungen an eine neue Arbeitswelt werden an diesem Standort daher nur moderat möglich sein.

Wandel der Arbeitswelten

Von zentraler Bedeutung waren bei der Untersuchung die Fragestellungen, wie der RVR und die Tochtergesellschaften BMR und RTG zukünftig arbeiten werden und welcher Raumbedarf (qualitativ und quantitativ) hierfür benötigt wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass RVR, RTG und BMR bereits jetzt jeweils sehr individuelle Ausgangsvoraussetzungen und Arbeitsweisen aufweisen. Zudem sind eine Projektion und Vision in die Zukunft erforderlich. Ein neues Bürogebäude soll den zukünftigen Bedürfnissen gerecht werden und gleichzeitig auch hinreichende Flexibilität aufweisen, um auf sich verändernde Anforderungen reagieren zu können.

Mit der Corona Pandemie haben sich die Arbeitswelten sehr dynamisch verändert, auch in der Verwaltung. Die Digitalisierung schreitet weiter voran. „Homeoffice“ und hybrides Arbeiten sind zum heutigen Arbeitsalltag geworden. Die bestehenden Raumkonzepte an den Dienstgebäuden sind veraltet und werden im jetzigen Zustand nur eingeschränkt diesen neuen Bedürfnissen gerecht. Räume werden nicht durchgehend genutzt. Sie bringen zudem nicht die Flexibilität mit sich, die jetzt und in Zukunft zunehmend erforderlich und möglich sind. Die Ausstattung ist veraltet.

Es sollten zeitgemäße Arbeitsplätze geschaffen werden, so dass der RVR ein zukunftsfähiger Verband und auch Arbeitgeber bleibt. Im Werben um Arbeitskräfte werden zunehmend auch diese Parameter relevant. Zu berücksichtigen ist auch, dass gerade die BMR und RTG als Multiplikatoren der Region nach außen wirken und die Transformation der Region vermarkten. Dies korrespondiert ebenfalls mit einem entsprechenden Standort.

Führt man moderne Arbeitswelten in einem Arbeitsraum ein, so sind diese an Digitalisierung und an Homeoffice-Regelungen geknüpft. Durch letztere wird schnell ersichtlich, dass es einen gewissen Teil-Leerstand der eigentlich voll besetzten Dienstgebäude gibt, wobei gleichzeitig die Raumangebote für neues Personal oder interne Umzüge an Knappheit grenzen. Ziel soll sein, eine moderne Arbeitswelt so auszurollen, dass sie sich in effizient genutzten Flächen manifestiert, was wiederum in einer Kosteneffizienz aufgeht, weil die Betriebskosten analog zu Raumfläche und -volumen sinken und die Flächeneffizienz gesteigert wird. Auf diese Art ist es möglich, auf weniger Raum mehr Arbeitsplätze zusammenzuführen und sogar flexible Reserven zu schaffen. Neue Bürowelten sollen zudem dazu beitragen, die Effektivität der Zusammenarbeit zu erhöhen und die Zufriedenheit der Mitarbeiterschaft zu steigern.

Sanierungsbedarfe, Bausubstanz und technische Anlagen

In den nächsten ca. 10 Jahren besteht ein Instandsetzungsbedarf für die beiden Dienstgebäude KP 4/6 und GU 45/47 im Umfang von ca. 13 Millionen €, da die Lebensdauer der Gebäude und der technischen Anlagen erreicht wird. Dies umfasst u.a. die Fenster, Heizungsrohre und Heizkörper, Abwasserrohre, Belüftungsanlagen, Beleuchtung, Dacheindeckung, Bauteilabdichtungen, Brandschutz, Entwässerung. Eine Fassadensanierung an der KP 4/6, wie sie unter anderem für eine Reduzierung der sehr hohen Verbrauchswerte des Gebäudes notwendig ist, geht mit der vollständigen Erneuerung der Fenster und Teilabbrüchen im Innenbereich einher, da alle Anschlüsse (nicht-tragende Wände, Decken, Böden) davon betroffen sind und in Teilen erneuert werden müssen. Zeitgleich würde mit einer überarbeiteten Wärmedämmung, wie sie den aktuellen gesetzlichen Regelungen entspricht, der aktuelle Grundriss der Büros angepasst werden. Dies lässt erkennen, wie sehr Einzelmaßnahmen in Abhängigkeit voneinander stehen, wie umfangreich einzelnen Eingriffe sein können, aber auch welches Potenzial mit dem anstehenden Erneuerungsbedarf verbunden ist.

Da die Umsetzung von Baumaßnahmen einen gewissen zeitlichen Vorlauf für die Finanzplanung, technische Planung, Ausschreibung und Vergabe sowie die Umsetzung erfordern, bedarf es einer Grundsatzentscheidung zur Zukunft der jeweiligen Gebäude, um Maßnahmen bedarfsgerecht, rechtzeitig und wirtschaftlich planen und realisieren zu können. Bei einer beabsichtigten vollständigen Umgestaltung und Sanierung, kann auf Einzelmaßnahmen verzichtet werden.

Vorgehensweise Bedarfsanalyse

Die Bedarfs- und Standortanalyse wurde in fünf Arbeitsstufen gegliedert:

Stufe 1:	Inspiration und Information
Stufe 2:	Allgemeine Bedarfsermittlung
Stufe 3:	Bestandsaufnahme Immobilien
Stufe 4:	Zielsetzung und Gebäudevision
Stufe 5:	Entscheidungsvorbereitung

Die Teilergebnisse je Stufe wurden der Verbandsleitung zur Entscheidung vorgelegt. Die Beratungsergebnisse sind danach direkt in die Bearbeitung eingeflossen.

Um die vielfältigen Parameter einer zukünftigen RVR Arbeitswelt so zusammenzubringen, dass sie in einem Raumprogramm münden, welches die Ziele und Wirtschaftlichkeit des RVR voll erfüllt, hat Veldhoen + Company in einer Reihe von Workshops, Sitzungen und Interviews die Bedarfe der einzelnen Referate, der Tochtergesellschaften und der Fachexpert*innen innerhalb des RVR abgefragt und ausgewertet. Für diese Bedarfsermittlung und den Beginn des anstehenden Veränderungsprozesses wurden alle Beteiligten frühzeitig eingebunden. Dazu wurden folgende Gruppen gebildet:

- A.** Projektgruppe: Veldhoen + Company und Fachreferat Hochbau und Liegenschaften für die Gesamtkoordination und Durchführung
- B.** Botschafter*innengruppe: Personen aus unterschiedlichen Referaten, Ruhr Grün, BMR, RTG als Impulsgeber und Multiplikatoren
- C.** Expert*innengruppe: Vertreter aus IT, Arbeitsschutz, Gleichstellungsstelle, Schwerbehindertenvertretung, Zentrale Dienste, Personal, Orga als Fachexperten mit zentraler Funktion
- D.** Lenkungsgruppe: ausgewählte Personen aus den Bereichen und Tochtergesellschaften sowie des Personalrats als Schnittstelle zur Verbandsleitung und den Geschäftsführungen
- E.** Entscheidungsgruppe: Die Verbandsleitung mit Geschäftsführung BMR und RTG

Mit diesen Gruppen wurden in Form von mehreren Workshops Vorstellungen und Bedarfe an eine RVR Arbeitswelt 2030+ erarbeitet. Zusätzlich hat V+C Interviews in allen Referaten durchgeführt, um die spezifischen Arbeitsweisen, Inhalte, Bedarfe und Zukunftsperspektiven zu ermitteln.

Ergebnisse der Bedarfsanalyse

Ein wesentlicher Bestandteil der Bedarfsanalyse war das Festlegen von Zielen des RVR inklusive der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und Tochtergesellschaften. Zentrale Frage hierbei war, wie der RVR seine Arbeitsweise in den nächsten Jahren entwickeln will.

- *Ambitionen der RVR-Arbeitswelt 2030+*

Die Analyse ergab fünf Ambitionen des RVR, welche als Basis für später folgende Varianten- und Standortszenarien dienen:

1. Effizienz steigern (Flächen+Zusammenarbeit)
2. Wir-Gefühl, Zusammenarbeit und Projektorganisation fördern
3. Flexibilität und Agilität erhöhen
4. Motivierendes Arbeitsumfeld schaffen
5. Sichtbarkeit des RVR fördern

- *Mitarbeitenden-Zahl (Prognose)*

Unter Berücksichtigung der Mitarbeiter*innenentwicklung der letzten 10 Jahre (41% Wachstum), wird für die RVR-Arbeitswelt 2030+ ein leichtes Wachstum von ca. 10% unterstellt. Diese Annahme berücksichtigt einen gewissen Anteil an Teilzeitkräften und ermöglicht eine gewisse Flexibilität für z.B. zeitweise zusätzliche Bedarfe, die durch Projektarbeiten, Projektgesellschaften oder Ähnliches bedingt sind.

Während an der Kronprinzenstraße 35 weiterhin unverändert rd. 135 Arbeitsplätze angeboten werden, besteht ein Bürobedarf für 500 Mitarbeitende (RVR inkl. Ruhr Grün, BMR, RTG), welcher an den anderen Standorten untergebracht werden muss.

- *Activity Based Working und Workplace-Factor*

Die RVR Arbeitswelt 2030+ geht von einer aktivitätsbezogenen Rauminanspruchnahme bei der Arbeit aus. Statt der starren Arbeit an einem Arbeitsplatz, suchen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Platz, den sie zur Erledigung ihrer Aufgaben gerade benötigen und wechseln somit wiederkehrend den Arbeitsplatz.

Es sind nicht mehr alle Mitarbeitenden zur selben Zeit am selben Ort. Home Office, Dienstreisen, Urlaub und Krankheitstage führen bereits heute dazu, dass die Dienstgebäude am Standort Essen in Spitzenzeiten nur zu 60% ausgelastet sind. Das haben modellhafte RVR-interne Auswertungen der Arbeitszeiten ergeben. Viele Büros / Arbeitsplätze stehen längere Zeiten leer, so dass mit einem Desk Sharing-Modell der verfügbare Raum effizienter genutzt werden kann. Daher werden in der Raumbedarfsplanung verschiedene sog. „Workplace Factors“ (WPF) verglichen. Der Workplace-Factor wird in der Berechnung des Flächenbedarfs angewendet und gibt an, für wie viele Mitarbeitende von 100 ein ergonomischer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Dieser WPF ermöglicht eine hohe Variabilität von tätigkeitsbezogenen Arbeitsplatztypen entsprechend einer modernen Arbeitswelt mit viel Raum für Zusammenarbeit und Begegnung, die gefördert werden soll.

Ein Workplace-Factor von 60% gibt demnach an, dass ein solcher ergonomischer Arbeitsplatz für 60 von 100 Personen zur Verfügung steht. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die anderen 40 Arbeitsplätze fehlen: diese finden sich in anderen Arbeitsplatzformaten wieder, wie zum Beispiel in Meeting-Räumen, Gruppen-Arbeitsplätzen, u.a., so dass das Gebäude auch auf eine Vollauslastung reagieren könnte. Dadurch, dass jedoch die Mitarbeitenden sich während des Tagesgeschäfts z.B. auf Dienstreisen oder im Außendienst befinden, mobiles Arbeiten in Anspruch nehmen oder in Meetings oder gar im Urlaub oder krank sind, ist zu keinem Zeitpunkt mit einer Vollauslastung zu rechnen. Ein Workplace-Factor von 60-70% hat sich nach Erfahrungswerten von Veldhoen+Company als sehr gut umsetzbar erwiesen. Die Verbandsleitungskonferenz hat am 10.06.2024 in Anbetracht der zu erwartenden Mitarbeitendenzahl der nächsten Jahre und einer stichprobenhaften Analyse der aktuell täglichen Auslastung einen Workplace-Factor von 60-70% für die Zukunftsperspektive beschlossen. Hieraus resultiert ein Flächenbedarf für die Büroflächen zwischen rd. 8.500 m² und 9.300 m². Darin sind Besprechungsräume und Nebenräume etc. eingeschlossen.

Vorgehensweise Standortanalyse

Die bestehenden Dienstgebäude KP 4/6 und GU 45/47 wurden auf ihre gegebenen Möglichkeiten im Bestand hin untersucht. Aktuell vorhandene Flächen wurden zusammengetragen, die technischen Anlagen begutachtet und die Konstruktion auf

Möglichkeiten zur Umgestaltung und Erweiterung untersucht. Stärken und Schwächen wurden gegenübergestellt und bilden die Basis für eine angeknüpfte Standortanalyse und die Ausarbeitung von Standortszenarien. Veldhoen+Company hat hierzu gemeinsam mit einem Fachplaner und Architekturbüro den Gebäudebestand und Zustand systematisch erfasst. Ergänzend hierzu wurden die Grundrisse des Gebäudebestands mit denen von neuen Bürowelten abgeglichen und sogenannte testfits erstellt, um Potenziale und Grenzen zu ermitteln.

Der Flächenbedarf, der in der Bedarfsanalyse ermittelt wurde, wurde mit den bestehenden Flächen und z.T. in Kombination mit neuen Erweiterungsbauten abgeglichen. So konnte ermittelt werden, welche Standorte in welchem Umfang den definierten Bedarfen gerecht werden.

Ergebnisse der Standortanalyse

- *Flächengrößen*

Unter Berücksichtigung des ermittelten Flächenbedarfs aus der Bedarfsanalyse hat sich im Abgleich mit den Bestandsflächen gezeigt, dass generell ein Dienstgebäude zusätzlich zur Kronprinzenstraße 35 ausreichend ist.

Während das Gebäude an der Kronprinzenstr. 4/6 eine Bruttogrundfläche von 18.860 m² aufweist, sind es am Gebäude der Gutenbergstr. 5.450 m². Durch einen Neubau auf dem Grundstück der GU 45 könnte die Flächengröße erweitert werden. Die Flächengröße dieses erforderlichen Neubaus ist allerdings abhängig von der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit und dem bautechnischen Aufwand. Das Grundstück der Gutenbergstraße 45 und 47 ist mit 4.383 m² deutlich kleiner als das Grundstück an der Kronprinzenstr. 4-6 (7.283 m²). Um die Zielgröße von 8.500 bis 9.300 m² zu erreichen, ist eine maximale Bebauung am Standort GU45/47 erforderlich. Aufwendig wird an diesem Standort zudem der Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Hierbei sind die Vorgaben der Stellplatzverordnung der Stadt Essen zu berücksichtigen. Trotz zentraler Lage an einer Haltestelle und der Nähe zum Hauptbahnhof, werden auch diese Abmilderungsfaktoren nicht verhindern können, dass bei einer Bebauung eine umfangreiche, zweigeschossige Tiefgaragenanlage erforderlich wäre.

- *Bestandsanalyse*

Bei den Gebäuden an der Kronprinzenstraße 4/6 handelt es sich um klassische Büroimmobilien, welche zu diesem Zweck errichtet wurden. Der dortige Grundriss ist sehr klein und schmal. Hinderlich sind in dieser Immobilie die langen Laufwege und die Aufteilung in verschiedene Bauteile mit Fluren und vielfach Einzelbüros. Die Gebäudekonstruktion ließe hier aber grundsätzlich Möglichkeiten für Verschiebungen innerhalb der Gebäude zu. Um die Voraussetzungen für moderne Arbeitswelten, kooperative und agile Arbeitsweisen zu schaffen, empfiehlt sich ein Zusammenschluss von Gebäuden. Statt bisheriger Sackgassen, sollen eine Rundverbindung und kürzere Strecken entstehen.

Bei der Gutenbergstr. 47 handelt es sich um eine ehemalige Bergbauschule, welche zum Verwaltungsgebäude umgenutzt wurde. Die Grundrisse des Gebäudes berücksichtigen großzügige Raumgrößen und Verkehrsflächen. Aufgrund der Kompaktheit lässt der Grundriss grundsätzlich auch neue Raumaufteilungen zu. Allerdings ist hierfür zum Teil ein erheblicher Aufwand erforderlich; auch, um neuen Anforderungen zu genügen (Energie, Statik, Barrierefreiheit, etc.). Die Gebäudetechnik im gesamten Haus ist vollständig sanierungsbedürftig. Die Fassadendämmung müsste von innen erfolgen. Eine

außenliegende Dämmung würde das Erscheinungsbild komplett verändern. Das Kellergeschoss ist in seiner Gesamtheit dauerhaft feucht. Das derzeitige Werkstattgebäude und das Wohnhaus an der GU 45 müssten für einen Neubau weichen. Eine Anbindung eines potenziellen Neubaus an den Altbau muss das Gefälle und die erforderliche Tiefgarage mitberücksichtigen.

- *Standortszenarien*

Zusammen mit Projekt- und Lenkungsgruppe wurden verschiedene Standortszenarien diskutiert. Bei diesen hier aufgeführten Szenarien handelt es sich um die aus Sicht von V+C realistischsten Szenarien zur Realisierung einer modernen Arbeitswelt auf Basis der Bedarfs- und Bestandsanalyse. Ziel war es, zwei Szenarien auszuwählen, zu denen anschließend eine weitere, umfassende (Kosten-)Analyse erfolgt.

Standortszenarien:

1. Sanierung und Erweiterung GU45/47, Verkauf KP 4/6
2. Sanierung KP4/6, Verkauf GU 45/47
3. Kombination: GU 45/47 und KP 4/6 behalten und beide sanieren
4. Teilsanierung KP4/6 in Verbindung mit einem neuen Anbau, Verkauf GU45/4

Hierbei wurde untersucht, wo eventuell Anbauten, Teilneubauten, Teilsanierungen oder gar Abgänge notwendig/möglich waren, um die Anforderungen des RVR zu erfüllen. Die entwickelten Standortszenarien wurden gemeinsam mit V+C, der Lenkungsgruppe und der Projektgruppe bewertet. Die Gewichtung der vier Szenarien zeigte, dass das Szenario 1: Sanierung und Erweiterung GU 45/47, Verkauf KP 4/6 und Szenario 4: Teilsanierung KP4/6 in Verbindung mit einem neuen Anbau, Verkauf GU45/4 die besten Voraussetzungen aufweisen. Mit Empfehlung der Lenkungsgruppe, wurden diese beiden Szenarien von der Verbandsleitung für die Erstellung von Machbarkeitsstudien und Kostenanalysen freigegeben. Als Grundlage für die Machbarkeitsstudien und Kostenanalyse der ausgewählten Standortszenarien dienen die vorgestellten / empfohlenen Rahmenbedingungen: 500 Mitarbeitende, WPF = 60 -70% sowie der definierte Raumbedarf.

- *Bebauungsszenarien*

Um die bestmögliche Entscheidungsgrundlage je Standort zu entwickeln, wurden städtebauliche und bauordnungsrechtliche Bedingungen detaillierter betrachtet. Es wurde untersucht, wie die festgelegten Parameter (MA-Zahl, Ambitionen, Workplace-Factor und das daraus entstandene Raumprogramm) mit den Standortvoraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten harmonisieren. Je Standortszenario sind drei Massenstudien von einem externen Architekturbüro entwickelt worden. Es handelt sich hierbei um keine Entwürfe, sondern um Massenstudien, um zu untersuchen, welcher Standort unter welchen Voraussetzungen welche Potenziale mitbringt oder entwickeln kann. Zwei Szenarien (eines je Standort) wurden anschließend vertiefend untersucht und mit einem Grobkostenrahmen hinterlegt. Dabei wurden auch Nachhaltigkeitskriterien wie Arbeitsumgebung, Natur/Biodiversität, Ressourcen und Energie betrachtet.

- *Standortempfehlung*

Die Analyse der Standortszenarien und Studien ergab unter Berücksichtigung einer Gewichtung der vorgenannten Kriterien eine deutliche Tendenz zur Entwicklung des Standortes KP 4/6. Dieser Standort bringt aufgrund seiner Flächengröße und Variabilität (Gebäudekonstruktionen, Zuschnitt, Grundstücksgröße) die größere Freiheit zur

Umsetzung der RVR-Arbeitswelten 2030+ mit. Das Baurisiko ist aufgrund der Grundstücksgröße und der Bausubstanz deutlich geringer als bei der GU 45/47. Eine größere Stellplatzanlage ist vorhanden. An der GU 45/47 bestehen größere Herausforderungen für die Realisierung der benötigten Stellplätze in Form einer neu zu errichtenden, zweigeschossigen Tiefgarage. Zudem müsste das Grundstück maximal bebaut werden, um die Flächenziele zu erzielen. Bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Abstandsflächen, Baugrenzen, Stellplatznachweise etc. gerecht zu werden, ist mit einem weitaus größeren Aufwand verbunden und birgt große Unsicherheiten. Nachhaltiges Bauen lässt sich an der KP 4/6 besser realisieren. Hinzukommend ist festzuhalten, dass die Vermarktungsaussichten für die GU 45/47 um ein Vielfaches erfolgsversprechender sind als jene der KP 4/6. Die GU 45/47 liegt von der Hauptstraße etwas zurückgesetzt und ist in eine angrenzende Wohnbebauung eingebunden. Der Standort weist das Potenzial auf, für eine Wohnnutzung entwickelt zu werden. Das Bürogebäude an der KP 4/6 wird sich hingegen in einem „übersättigten“ Marktumfeld wesentlich schlechter vermarkten lassen.

Grobkostenrahmen

Auf Grundlage der erarbeiteten Massenstudien wurde durch V+C eine Grobkostenschätzung für Bau und Sanierung erstellt. Hierbei wurden drei Szenarien zur Entwicklung der Standorte vertieft analysiert und vergleichend gegenübergestellt:

Standort Gutenbergstr. 45/47:

- Variante (Modernisierung Altbau + großer Neubau)

Standort Kronprinzenstr. 4/6:

- Variante 1 (Entfall KP 4 als Gebäudeteil C, Modernisierung Gebäudeteil A und B + kleiner Neubau als Verbindung der Gebäudeteile)
- Variante 2 (Entfall KP 4, Modernisierung KP6 in bestehender Form + kleiner Neubau)

Szenario	Bau- und Sanierungskosten (inkl. MwSt.) ohne Tiefgarage
GU 45-47	50 Mio. €
KP 4-6 V1	50 Mio. €
KP 4-6 V2	49 Mio. €

Die Grobkostenschätzung umfasst die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 und beinhaltet u.a. den Abriss von Gebäudeteilen, die Erneuerung aller Fassaden, die komplette Erneuerung der technischen Ausstattung und der Außenanlagen, die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach inkl. Dachbegrünung, die Baunebenkosten (25%).

Standortempfehlung

Veldhoen + Company haben gemeinsam mit der Projektgruppe und der Lenkungsgruppe die verschiedenen Teilergebnisse beraten. Diese wurden im Laufe des Verfahrens sukzessive verdichtet. Die Bedarfe und Ambitionen wurden in Abgleich mit den Potenzialen der Immobilien gebracht und verschiedene Varianten untersucht. Die Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung von neuen Arbeitswelten und

Raumprogrammen ein Immobilienstandort ausreichend ist, wenn dieser entsprechend modernisiert wird. Beide Standorte wurden auf die Machbarkeit der Sanierung und Bebauung überprüft. Der finanzielle Aufwand wurde ebenso analysiert. Der Standort der Kronprinzenstr. 4/6 weist hierbei eindeutig die besten Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung auf. An diesem Standort lassen sich moderne Arbeitswelten sehr gut umsetzen. Das Grundstück weist eine größere Grundstücksfläche auf. Die Gebäude wurden als Bürobauten konzipiert und die Konstruktion gibt eine gewisse Flexibilität zur Umgestaltung her. Das Grundstück bietet mehrere Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, um den Raumbedarf zu decken. Das Baurisiko ist insbesondere angesichts der vorhandenen Stellplatzanlage weitaus geringer als an der Gutenbergstr, wo eine neue, mehrstöckige Tiefgarage auf einem engen Grundstück mit angrenzenden Bestandsgebäuden und Straßenbahnschienen errichtet werden müsste.

Am Standort KP4/6 bieten sich mehr Möglichkeiten für eine nachhaltige Bauweise und eine klimaangepasste Außenanlage. Insgesamt ist das Kosten-Nutzen Verhältnis auch in Bezug auf die Flächengröße deutlich besser. Der Standort GU 45/47 weist zudem deutlich bessere Möglichkeiten zur Veräußerung und anderweitigen Umnutzung, insbesondere als Wohnstandort, auf.

Weiteres Vorgehen

Nach der erfolgten, sogenannten „Leistungsphase 0: Bedarfsermittlung“ gilt es nun, weitere Planungsschritte zu definieren und zu beschließen, um konkrete Konzepte ausarbeiten zu lassen und Kostenberechnungen zu erhalten. Die jetzigen Ergebnisse formulieren den Bedarf und die Ziele des RVR an ein modernes Bürogebäude und bilden die strategische Grundlage für die weitere Planung. Im nächsten Schritt soll für die Sanierung der KP 4/6 ein Architekturwettbewerb in Form eines VgV-Verfahrens mit vorgeschaltetem, einstufigem Planungswettbewerb durchgeführt werden. Dies hat den Vorteil, dass verschiedene Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden und der RVR als Bauherr Einfluss nehmen kann. Für die Durchführung des Verfahrens soll zudem ein Wettbewerbsbetreuer (Architekturbüro mit entsprechender Expertise) eingebunden werden. Das Architekturbüro, welches den Zuschlag durch das VgV-Verfahren erhält, hat dann den Auftrag, das Konzept bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) nach HOAI auszuarbeiten. Dies beinhaltet insbesondere die erforderliche Kostenermittlung als Grundlage für den anstehenden Bau- und Finanzierungsbeschluss.

Planung Phase I

Die nächste Planung umfasst folgende Schritte, die mit dem Beschluss der Politik eingeleitet werden sollen:

- (1) Ausschreibung eines betreuenden Architekturbüros für die Erstellung von Wettbewerbsunterlagen und Begleitung bei dem Verfahren, unter Einbeziehung des Wettbewerbsbeirats der Architektenkammer NRW nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe).
- (2) Durchführung eines VgV-Verfahrens (Verhandlungsverfahren) mit vorgeschaltetem, einstufigem Planungswettbewerb, zur Entwicklung verschiedener Entwurfsideen für die Bestandsentwicklung mit dem Ziel, den für den RVR besten und wirtschaftlichsten Entwurf zu identifizieren. Das ausgewählte Architekturbüro soll nach der abschließenden Verhandlung einen mehrstufigen Vertrag erhalten, mit dem Vertragsstufen (Leistungsphasenpakete) abgerufen werden. Der Stufenvertrag wird sowohl

den Planungsleistungen als auch den Fachplanungsleistungen zu Grunde gelegt. Bestandteil der LPH 3 ist auch die Kostenberechnung (inkl. Fachplanung).

- (3) Ausschreibung und Beauftragung Projektsteuerer: parallel zum Wettbewerbsverfahren wird eine externe Projektsteuerung ausgeschrieben, die ab der ersten Planungsphase und nach dem Wettbewerb begleitend und beratend tätig wird und das Großprojekt für den RVR koordiniert.
- (4) Aktivierung der ersten Vertragsstufe: Planung bis LPH 3
- (5) Ausschreibungen und Vergaben wesentlicher Planungsleistungen, z.B. Brandschutz, Tragwerksplanung, um in den Entwurf des Architekturbüros bis LPH 3 einzuarbeiten.
- (6) Um die größtmögliche Investitionssicherheit zu gewinnen, sieht die erste Vertragsstufe für das Architekturbüro eine Planung (und Fachplanungen) bis LPH 3 (Entwurfsplanung) vor. Die Kostenberechnung soll ein reales Bild der angestrebten Investition wiedergeben. Sollte der Bau nach Leistungsphase 3 nicht beschlossen werden, so ist es aufgrund des mehrstufigen Vertrages möglich, diesen zu kündigen, ohne die weiteren Leistungsphasen in Anspruch zu nehmen.

Mit Vorlage des finalen Entwurfes und der Kostenberechnung, wird der Politik eine Beschlussvorlage für den Bau- und Finanzierungsbeschluss vorgelegt. Erst in dieser Phase wird die endgültige Entscheidung getroffen, ob und in welchem Umfang die Modernisierung erfolgen soll.

Planung Phase II

Nach Vorliegen eines positiven Bau- und Finanzierungsbeschlusses erfolgen die Beauftragungen der weiteren Leistungsphasen.

- (7) LPH 4: Genehmigungsplanung
- (8) LPH 5-7: Ausführungsplanung und Ausschreibung des Bauvorhabens
- (9) LPH 8-9: Bauüberwachung und Objektbetreuung während der Gewährleistungsphase

Bis zum 31.12.2024 sind für die Bedarfsanalyse rd. 200 T€ verausgabt worden. Darüber hinaus wurde das Gebäude Gutenbergstr. 45 für rd. 1,25 Mio. € (inkl. Nebenkosten) erworben.

Im Doppelhaushalt 2025/2026, sind unter dem Steckbrief 1012017 „Dienstgebäude GU 45/47: Umbau und Sanierung“ folgende Investitionsmittel veranschlagt:

2025	2026	2027	2028	2029
1,0 Mio. €	1,0 Mio. €	6,0 Mio. €	13,0 Mio. €	13,0 Mio. €
Summe Zeitraum 2025-2029: 34,0 Mio.				

Auf Basis der derzeit vorliegenden Erkenntnisse aus der Grobkostenschätzung wären für die Jahre 2030 ff, die bisher außerhalb des mittelfristigen Finanzplanungszeitraumes (Tabelle) liegen, weitere investive Finanzmittel iHv. rd. 16,0 Mio. € zu veranschlagen.

Angesichts zahlreicher Annahmen und Unsicherheiten, kann eine valide Kostenplanung erst anhand eines konkreten Entwurfs erstellt werden. Preissteigerungen sind im Projektverlauf zu kalkulieren. Im Zuge der weiteren Planungen ist das Einbringen von Fördermitteln noch zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass für die energetische Sanierung der öffentlichen Gebäude Fördermittel eingeworben werden können, da der aktuelle Primärenergiebedarf durch die umfangreiche Modernisierung signifikant gesenkt wird. Zum Erreichen der Klimaschutzziele ist die umfangreiche Modernisierung der Bestandsimmobilien für den RVR von herausragender Bedeutung.

Bei der weiteren Finanzplanung sind zudem die möglichen Erlöse aus dem Verkauf der Immobilie GU 45 und 47 sowie etwaige Aufwendungen für Buchwertverluste zu berücksichtigen, falls Gebäudeteile abgerissen werden sollten.

Für die Umsetzung der o.g. Planungen der Phase I (Architektenwettbewerb und Planung bis Leistungsphase 3 inkl. Entwurfsplanung und Kostenplanung) wird folgender Kostenrahmen kalkuliert:

2025	2026	2027	2028- Fertigstellung
250 TEUR	750 TEUR	2,5 Mio. €	43,1 Mio. €

Die kalkulierten Kosten für diese Planungsphase I (Architekturwettbewerb und Leistungsphasen 1-3 nach HOAI) bewegen sich innerhalb der im Haushalt veranschlagten Finanzmittel. Auf Grundlage der Ergebnisse der Planungsphase I wird die Finanzplanung zuverlässig kalkuliert werden. Die Ergebnisse werden den Gremien im Rahmen eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Die bislang veranschlagten Gelder in der mittelfristigen Haushaltsplanung sollen unverändert fortgeschrieben werden.

Im Rahmen der Planungsphase I werden alle mit einer etwaigen Sanierung des Dienstgebäudes an der Kronprinzenstraße 4/6 verbundenen Folgekosten und -wirkungen (z. B. Aufwendungen für Abnutzung (Abschreibungen), Zinsaufwand, Aufwand aus etwaigen Buchwertverlusten, ggf. geringere Bewirtschaftungsaufwendungen, mögliche Verkaufserlöse und damit zusammenhängende bilanzielle Auswirkungen) ermittelt und der Beschlussvorlage, mit der der finale Baubeschluss eingeholt werden soll, zugrunde gelegt. Neben unmittelbar mit der Bauentscheidung für die Sanierung verbundene Folgekosten werden auch mittelbar hiermit zusammenhängende Kostenpositionen (z. B. Kosten für die übergangsweise Herrichtung des Dienstgebäudes Gutenbergstraße 47, Umzugskosten; etwaige zusätzlichen Personalkosten) ermittelt und dargestellt.

Da die beiden Tochtergesellschaften BMR und RTG an die RVR-Liegenschaft ziehen sollen, wurden deren aktuelle Mietkosten betrachtet. Derzeit befinden sich beide Gesellschaften in angemieteten Räumlichkeiten mit entsprechenden Mietaufwendungen an Dritte. Bei einem Umzug würden diese Mietaufwendungen nicht weiter an externe Dritte gezahlt, sondern an den RVR als Vermieter entrichtet werden. Die jährlichen Mietkosten beider Gesellschaften belaufen sich 2024 zusammen auf rd. 425 TEUR (Kaltmiete und Betriebskosten). Bei einem Umzug zum RVR würden diese Mieteinnahmen durch die BMR und RTG einen Beitrag zur „Refinanzierung“ der Investitionen innerhalb des RVR leisten. Bei der weiteren Ausarbeitung kann zudem geprüft werden, ob weitere Tochtergesellschaften wie z.B. die RuhrFutur gGmbH integriert werden kann. Deren jährlichen Mietaufwendungen belaufen sich auf 96 TEUR pro Jahr. Der Standort an der KP 4-6 böte auf Grund seiner Flächengröße das Potenzial für weitere Vermietungen. Zudem wäre der RVR im Falle einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung von Büroräumen an Tochtergesellschaften zu einem quotalen Vorsteuerabzug auf die Planungs- und Baukosten berechtigt und müsste daher nicht die gesamten Investitionskosten brutto, sondern zu einem gewissen Teil (Flächenanteil der vermieteten Räumlichkeiten an der Gesamtfläche) netto tragen. Diese sogenannte Option zur Umsatzsteuerpflicht kann auch rückwirkend für die noch nicht bestandskräftigen Veranlagungsjahre 2023 und 2024 ausgeübt werden, so dass sich auch bei schon bezahlten Eingangsrechnungen der Vorjahre finanziell positive Effekte ergeben werden. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht führt damit zu einer Entlastung der investiven Finanzrechnung. Dies hätte zusätzliche positive finanzielle Effekte für den RVR.

Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle 12401; Kostenträger 1012017;

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge	0	0	0	0	0
Personalaufwendungen	0	0	0	0	0
Sachaufwendungen	0	0	0	0	0
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	10.000	30.000	100.000	520.000	520.000
Summe (Eigenanteil)	10.000	30.000	100.000	520.000	520.000
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge	0	0	0	0	0
Personalaufwendungen	0	0	0	0	0
Sachaufwendungen	0	0	0	0	0
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)	40.000	40.000	240.000	520.000	520.000
Summe	40.000	40.000	240.000	520.000	520.000
Abweichungen ¹	-30.000	-10.000	-140.000	0	0

2. Teilfinanzplan Kostenstelle 12401; Kostenträger 1012018; Investitions-Nr. 12401-073

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	250.000	750.000	2.500.000	13.000.000	13.000.000
Summe (Eigenanteil)	250.000	750.000	2.500.000	13.000.000	13.000.000
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	1.000.000	1.000.000	6.000.000	13.000.000	13.000.000
Summe	1.000.000	1.000.000	6.000.000	13.000.000	13.000.000
Abweichungen ¹	-750.000	-250.000	-3.500.000	0	0

¹ 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 Einsparungen in den Haushaltsjahren 2025 bis 2027 werden nicht vollständig entfallen, sondern müssen entsprechend in den Folgejahren berücksichtigt werden.

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	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Rempel, Helena	Liegenschaften und Hochbau Seidel, Oliver	Bereich IV Umwelt und Grüne Infrastruktur Frense, Nina	
Akt.zeichen			