

**Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und
Klimaschutz gemeinsam mit KA:**

18.05.2026

Tagesordnungspunkt: 1

Technische Ertüchtigung des
Kreishauses

Vorlage-Nr.:

0327/XI/1

Sachlage:

Mit notariellem Vertrag vom 17. Januar 1977 hat der Bischöfliche Stuhl zu Limburg das damalige Bischöfliche Konvikt in Montabaur an den Westerwaldkreis verkauft. Durch die Entwicklung des damaligen Staatlichen Aufbaugymnasiums (heute Landesmusikgymnasium) war der Betrieb des Konviktes zum 31. Juli 1976 eingestellt worden.

Gleichzeitig benötigte der Westerwaldkreis im dritten Jahr seines Bestehens ein größeres Verwaltungsgebäude, das langfristig den Zwecken einer modernen Kreisverwaltung dienen kann. Die zu dem Zeitpunkt bestehende Verteilung auf fünf Gebäude im Stadtgebiet erwies sich als ineffizient.

In dieser Situation konnte zwischen den Vertragsparteien relativ schnell Einigkeit erzielt werden. Der Kaufpreis belief sich auf 3.850.000 DM. Notwendig werdende Umbaukosten wurden mit 3.000.000 DM taxiert. Durch den Verkauf des Kreishauses in Westerbург (3.200.000 DM) und des alten Kreishauses in Montabaur (4.000.000 DM) war die Finanzierung gesichert.

Der Einzug ins neue Kreishaus erfolgte im Frühjahr 1978. Ende der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre entstanden erste Engpässe, die mit der Spiegelung beider Seitenflügel des Gebäudeteils B auf der Nordseite kostengünstig behoben werden konnten. Mit der Übernahme des Gesundheitsamtes vom Land Rheinland-Pfalz ergab sich in der ersten Dekade des neuen Jahrhunderts der nächste Baubedarf, um diese Organisationseinheit in Gebäudeteil C ans Mutterhaus anzubinden.

Erst im vergangenen Jahr konnten mit dem Gebäudeteil D weitere knapp 100 Arbeitsplätze für die gewachsenen Aufgaben der Kreisverwaltung in Betrieb genommen werden.

Die Gebäudeteile A (Altbau - Baujahr 1910) und B (Baujahr 1966) wurden 1993 technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die einsetzende Digitalisierung forderte eine komplette Aufrüstung des Stromnetzes und erstmals eine Netzwerkverkabelung, um die EDV sinnvoll und zentral gesteuert betreiben zu können. Dieses System wurde bislang ständig erweitert und ertüchtigt.

In Gänze betrachtet waren der Kauf und die Nutzung des Konvikts als Kreishaus bis heute eine Erfolgsgeschichte. Die gesamte Kreisverwaltung findet hier Platz, Bediensteten und Besuchern können kostenfrei Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, der Betrieb von Außenstellen entfällt und es bestehen weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten – sofern diese nötig würden.

Aber ein Gebäude mit einer solchen hohen Frequentierung durch über 500 Arbeitsplätze und einer erklecklichen Zahl von Besuchern bedarf auch einer ständigen Bauunterhaltung. Regelmäßig werden durch eigene Kräfte Böden und Anstriche ausgetauscht, kleinere Schäden instandgesetzt und vieles mehr.

Aber die wirklichen Probleme in der Bausubstanz verbergen sich wie so oft hinter dem Putz.

So ist die Verkabelung von Strom und Netzwerk in den Gebäudeteilen A und B jetzt über 30 Jahre alt. Es treten vermehrt Verbindungsprobleme auf, Kunststoffteile sowie Leitungen werden spröde und drohen zu brechen. Hierdurch könnten gesamte Gebäudeteile abgeschnitten werden. Unabhängig hiervon ist eine Vielzahl der eingesetzten Komponenten nicht mehr auf dem Stand der Technik, sodass man aktuellen Anforderungen an Geschwindigkeit, Datendurchsatz, Manipulationssicherheit und der notwendigen Menge an Anschlüssen nicht mehr gerecht werden kann. Die fortschreitende Digitalisierung und Einführung der E-Akte werden gehemmt, da etwa keine flächendeckende WLAN-Struktur aufgebaut werden kann. Das Arbeiten mit mobilen Geräten oder auch der digitalen Akte in Besprechungsräumen und Sitzungssälen ist nicht zuverlässig abbildbar. Das Stromnetz ist ebenfalls überaltert. Sicherungsautomaten und FI-Schalter sind z. B. deutlich am Ende ihrer Lebensdauer. Solche Schwachstellen können sich hinsichtlich des baulichen Brandschutzes fatal auswirken.

Der Gebäudeteil D sowie der Flur der Kreiskasse (der durch einen Brand generalsaniert werden musste) sind hiervon natürlich nicht betroffen. Auch im Gebäudeteil C werden nur kleinere Anpassungsarbeiten anfallen.

Um die Probleme und eine mögliche Behebung derer aufzuzeigen, wurde zunächst eine Netzwerk-Analyse durch ein Fachunternehmen durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden genutzt, um eine unabhängige Machbarkeitsstudie durch die Firma DC-Datacenter-Group GmbH / RZingcon mit Sitz in Wallmenroth zu beauftragen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das gesamte Strom- und Datenversorgungsnetz im Kreishaus komplett erneuert werden muss.

Der Kreisausschuss hat daraufhin die Verwaltung in seiner Sitzung am 13. März 2023 ermächtigt, ein leistungsfähiges Büro für die Vergabe der entsprechenden Planungsleistungen auszuwählen.

Das Verfahren ergab die Auswahl des Ingenieurbüros Funk GmbH & Co KG aus Puderbach. Die Vergabe erfolgte durch KA-Beschluss am 18. November 2024.

Diese Planungen haben konkretisiert, wie der Großteil des Verwaltungsgebäudes (Bauteile A und B) hinsichtlich Stromversorgung und Netzwerk komplett neu zu verkabeln ist. Das bedeutet, dass jedes Büro, jeder Flur, jeder Sitzungssaal usw. vollständig geräumt, neu verkabelt und wieder hergestellt werden muss. Dies wird aufgrund der notwendigen neuen Leitungswege einschließlich Bohrungen und Deckendurchbrüchen bzw. dem Rückbau alter Kabelwege in vielen Fällen mit neuen Fußböden, Decken und Wandanstrichen verbunden sein.

Die komplexen Planungen sind inzwischen soweit, dass im Herbst dieses Jahres die ersten Bauabschnitte im Gebäudeteil B angegangen werden können. Dabei kann nicht Büro nach Büro abgearbeitet werden. Vielmehr ist jeder Flur der Kreisverwaltung als eigenständige Funktionseinheit zu betrachten, der in seiner Gesamtheit in Angriff genommen werden muss.

Häufig wird mittels Deckendurchbrüchen stockwerkübergreifend gearbeitet werden müssen, entsprechend viele Arbeitsplätze werden gleichzeitig betroffen sein.

Für jeden Flur sollten ca. drei Monate Nutzungsausfall eingeplant werden. Für den Gebäudeteil B sind daher zwei Jahre Baustellentätigkeit vorgesehen.

Für den Gebäudeteil A sind die Planungen noch nicht abschließend erfolgt. Es wird aber durch die Größe des Gebäudes und die Vielzahl der Stockwerke weitaus komplexer werden. Daneben sollte dort die Chance genutzt werden, die bestehenden Wasser- und Heizungsrohre auszutauschen und kleinere Raumanpassungen vorzunehmen. Hier dürfte die Gesamtbauzeit drei Jahre nicht unterschreiten.

Je nach Bauabschnitt werden gleichzeitig über 40 Arbeitsplätze betroffen sein. Das Kreishaus selbst hat kaum Reserveflächen. Lediglich die Sitzungssäle II und III sowie die Kantine bieten sich nach technischem Ausbau als vorübergehende Großraumbüros an. Daher müssen weitere Ausweighbüros an anderer Stelle geschaffen werden.

Die Belegung dieser Ausweighbüros wird in quartalsmäßig rotierender Form geschehen. D. h. außer einer Grundausstattung der Räume wird regelmäßig umgezogen. Eine große Entfernung zum Kreishaus wäre deswegen und wegen zu erwartender Kommunikationsproblemen schwierig.

Daher wurde nach Möglichkeiten in Kreishausnähe gesucht. Mietobjekte stehen in der unmittelbaren Umgebung nicht zur Verfügung. Es kommen also nur Lösungen auf dem Gelände des Kreishauses in Betracht – sprich Container.

Um den Ausfall von Arbeitsplätzen zu kompensieren, sollten 32 Arbeitsplätze in zweistöckiger Containerbauweise auf der Ostseite des Kreishauses entstehen. Die Kosten hierfür sollten auf 800 T€ taxiert werden. Die Möblierung kann u. a. aus den Altbeständen des Gesundheitsamtes Bad Marienberg erfolgen.

Der Anschluss mit Strom, Heizung und IT kann relativ unaufwändig vom Kreishaus erfolgen. Auf eigene WC-Anlagen kann verzichtet werden.

Das Gesamtvolumen der Maßnahme ist schwer abzuschätzen. Insbesondere die Unwägbarkeiten im Gebäudeteil A lassen nur Vermutungen zu. Der Vollständigkeit halber muss auch erwähnt werden, dass die Außenbeleuchtung auf der westlichen Seite des Parkplatzes ebenfalls der Erneuerung bedarf. Nach ersten Schätzungen sollten hierfür 500 T€ einkalkuliert werden.

Nicht ganz unrealistisch wird es sein, wenn die Kosten der Gesamtmaßnahme Neuverkabelung Kreishaus inkl. Außenbeleuchtung und Containernutzung – auch im Hinblick auf den langen Bauzeitraum von im Minimum fünf Jahren – die 10-Millionen-€-Grenze überschreiten werden.

Die Ausschreibung der einzelnen Bauabschnitte (sprich Flure) in den Gebäudeteilen B und C kann nicht als Gesamtheit erfolgen. Vor dem Hintergrund der langen Bauzeit wären keine lukrativen Angebote zu erwarten. Die Bieter würden sich gegen alle auch nur im Ansatz vermuteten Preis- oder Lohnsteigerungen in der Bauzeit bereits in der Ausschreibung absichern.

Daher ist vorgesehen, die Bauabschnitte einzeln nach Baufortschritt auszuschreiben. Das Risiko, dass dabei die unterschiedlichsten Firmen zum Zuge kommen können, kann vernachlässigt werden. Die jeweiligen Schnittstellen zwischen den Abschnitten sind klar und nachprüfbar definiert.

In der Praxis wird Abschnitt 2 in dem Moment ausgeschrieben, in dem Abschnitt 1 beginnt usw. Bei diesem Verfahren ist die Beteiligung der Gremien jedoch schwierig, um größere Pausen zwischen den Arbeiten zu vermeiden.

Bislang konnten in den letzten Haushalten des Westerwaldkreises bereits 3,65 Mio. € bereitgestellt werden. Die Mittel stehen heute zur Verfügung; müssen aber in den nächsten Jahren entsprechend aufgestockt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss und der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Klimaschutz

1. nehmen von den fortgeschrittenen Planungen zur Erneuerung des Kreishauses in den Gebäudeteilen B und C Kenntnis,
2. nehmen zur Kenntnis, dass die notwendigen Planungen für den Bauteil A weiter vorangetrieben werden,
3. ermächtigen die Verwaltung, die notwendigen Schritte zur Ausschreibung der Containerlösung einschließlich der Architektenleistung und die damit verbundene Vergabe durchzuführen und
4. ermächtigen die Verwaltung, die notwendigen Schritte zur Ausschreibung der Bauarbeiten in den einzelnen Bauabschnitten in den Bauteilen B und C und die damit verbundenen Vergaben ggfs. einschließlich der Architektenleistungen durchzuführen.

Der Kreisausschuss wird regelmäßig über den Baufortschritt und die Vergaben informiert.