

Kreisausschuss:

22.06.2026

Tagesordnungspunkt: 11

Technische Ertüchtigung des Kreishauses; Prüfung alternativer Ersatzarbeitsplätze

Vorlage-Nr.:

0344/XI

Sachlage:

In der gemeinsamen Sitzung des Kreisausschusses mit dem Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Klimaschutz am 18. Mai 2026 stand zur Debatte, welche Möglichkeiten es gibt, alternative Ersatzarbeitsplätze während der Umbauphase des Kreishauses zu schaffen.

Der Vorschlag der Verwaltung, Container mit 32 Arbeitsplätzen am Kreishaus zu installieren, wurde allseits als geeignet anerkannt, um die Arbeitsfähigkeit der Verwaltung und die Erreichbarkeit für die Bürger optimal zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund, dass eine solche Containerlösung mit Kosten von ca. 800 T€ zu kalkulieren ist, baten die Gremien um nochmalige Prüfung, ob nicht eine Anmietung von Büroflächen oder bestenfalls die Nutzung leerstehender Bestandsgebäude kostengünstiger wäre. Dabei wurde vor allem das Gebäude der Anne-Frank-Realschule plus in Montabaur (AFRS+) als mögliches Ausweichquartier ins Gespräch gebracht.

Als Grundlage für die Prüfung wurde angenommen, dass für Büroflächen mit notwendigen Fluren, Technikräumen, Toiletten, Gemeinschaftsflächen usw. ca. 450 m² angemietet werden müssten. Der durchschnittliche Preis für eine gebrauchsfertige Kaltmiete beläuft sich in Montabaur auf 15,- € inklusive MWSt. Das ergäbe eine Monatsmiete von 6.750,- €. Abgerundet sind dies 80.000,- € im Jahr.

Wenn Räume in der Größe und der benötigten Ausstattung gefunden würden, wären bei einer Mindestnutzungsdauer von fünf Jahren 400.000,- € an verlorenen Mietausgaben entstanden. Bei der Anrechnung eines Wiederverkaufswertes der Container könnte im Vergleich zu der Kauflösung ein Nullsummenspiel entstehen. Eine längere Nutzung würde die Wirtschaftlichkeit der Mietlösung verschlechtern.

Eine Nutzung der Anne-Frank-Realschule plus (AFRS+) als eigenes Gebäude klingt vordergründig nach einer kostengünstigen Variante. Dabei sind aber folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Die AFRS+ wird mindestens bis zum Jahreswechsel 2027/2028 für den Schulbetrieb benötigt. Danach müssten Umbauarbeiten zur Büronutzung in Angriff genommen werden. D. h.

eine tatsächliche Nutzung wäre in frühestens zwei Jahren möglich. Dies hätte zwei Folgen: Zum einen bestehen seitens der Fachingenieure erhebliche Bedenken, dass die im Kreishaus eingesetzte Technik noch weitere zwei Jahre durchhält. Die bereits heute auftretenden Ausfälle und der dadurch entstehende Reparaturbedarf sprechen dagegen.

Zweitens bedingt eine Verschiebung der gesamten Maßnahme weitere inflationsbedingte Preissteigerungen. Der Baukostenindex in den letzten Jahren war sehr hoch. Selbst wenn wir von einem Abflachen der Kostensteigerungen ausgehen, sollten 5 v.H. an jährlichen Baupreiserhöhungen eine realistische Annahme sein. Bei Gesamtkosten von optimistischen 9.000.000,- € entsteht jährlich ein Inflationszuschlag von 450.000,- €. Bereits nach knapp zwei Jahren wäre der Container am Kreishaus gegenfinanziert. Ohne Berechnung eines Wiederverkaufswertes.

Dazu kommt, dass die Bauunterhaltung an der alten AFRS+ mit der Aufnahme der konkreten Neubauplanung auf Sparflamme gefahren wurde. Das hat sich natürlich auf den Bauzustand ausgewirkt. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahre 1987. Damit sie ihren Zweck für die Ausweibüros erfüllen könnte, müsste sie 45 Jahre und älter werden. Eine Havarie einer solchen Großanlage (z. B. Kesselschaden) kann 200.000,- € an Kosten verursachen und ist für das alte Gebäude völlig unwirtschaftlich.

Klassenräume in Schulen des Westerwaldkreises sind gut ausgestattet. Aber sie genügen bei Weitem nicht dem Standard, den moderne Büroarbeitsplätze hinsichtlich Strom- und Netzwerkverkabelung benötigen. Aus der Erfahrung des Brandfalles bei der Kreiskasse kann von Kosten je Arbeitsplatz von 10.000,- € ausgegangen werden. Selbst bei einer Sparversion wäre die Schule mit mindestens 250.000,- € aufzurüsten.

Mit Aufgabe des Schulstandortes für die AFRS+ fällt das Grundstück wieder zurück an die Sitzgemeinde, also die Stadt Montabaur. Wir sind sicher, dass die Kommune uns ein weiteres Nutzungsrecht nicht ohne triftigen Grund verwehren würde. Trotzdem wäre es unbefriedigend, wenn die Liegenschaft für mindestens fünf Jahre einer sinnvollen dauerhaften Nachnutzung entzogen würde.

Dazu kommen Synergieverluste, die unvermeidbar bei einer Trennung auf zwei Standorte entstehen. In der Sitzung am 18. Mai 2026 wurde das von erfahrenen Behördenleitern bestätigt. Es muss ein ständiger Pendeldienst der Hauspost eingerichtet werden, die Hausmeister müssen für Grundstücks- und Gebäudepflege, Winterdienst sowie andere Arbeiten an beiden Standorten zur Verfügung stehen.

Die gewünschte nochmalige Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Nutzung von Ersatzarbeitsplätzen hat im Ergebnis folgendes ergeben:

Allererste Priorität hat die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung. Das bedingt ein unverzügliches Handeln, um einen Kollaps der Strom- und Datennetze nicht zu riskieren. Gleichzeitig müssen die Netzwerke alsbald modernen Standards angepasst werden, um mit der fortschreitenden Digitalisierung Schritt zu halten.

Die Anmietung von Büroflächen in sinnvoller Entfernung zum Kreishaus erscheint faktisch schwierig, zumindest ist ein entsprechendes Angebot nicht ersichtlich. Rein wirtschaftlich betrachtet hat diese Lösung auch nur in einem engen Zeitfenster Sinn. Bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren rechnet sich das Modell nicht mehr. Aufgrund der komplexen Baumaßnahme im Kreishaus ist der geplante Zeitraum nicht zu garantieren.

Die Nutzung der alten AFRS+ ist alleine vor der oben dargestellten Dringlichkeit schon ausgeschlossen. Aber auch wirtschaftlich macht der Umzug in dieses Gebäude keinen Sinn. Die Kosten, die sich aus der Zeitverzögerung ergeben, übersteigen bereits die Containerpreise. Dazu kommen die Umbaukosten an der Schule und das nicht kalkulierbare Risiko der Heizungsnutzung.

Fazit: Die nochmalige Überprüfung der Möglichkeiten einer Auslagerung von Ersatzarbeitsplätzen hat ergeben, dass es einerseits technisch dringend notwendig ist, sofort zu handeln. Gleichzeitig bestehen keine wirtschaftlich sinnvollen Alternativen zu dem Bau von Containern am Kreishaus.

Der Kreisausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.