

## Vorlage Nr. 15/1361

öffentlich

**Datum:** 21.10.2022  
**Dienststelle:** OE 2  
**Bearbeitung:** Dezernat 2/Dezernat 3

<b>Schulausschuss</b>	<b>07.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Kulturausschuss</b>	<b>09.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Krankenhausausschuss 3</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Krankenhausausschuss 2</b>	<b>15.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Krankenhausausschuss 4</b>	<b>16.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Krankenhausausschuss 1</b>	<b>17.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Bau- und Vergabeausschuss</b>	<b>21.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Betriebsausschuss LVR- Jugendhilfe Rheinland</b>	<b>22.11.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Finanz- und Wirtschaftsausschuss</b>	<b>02.12.2022</b>	<b>empfehlender Beschluss</b>
<b>Landschaftsausschuss</b>	<b>07.12.2022</b>	<b>Beschluss</b>

### Tagesordnungspunkt:

**Stresstest der Tragfähigkeit der Haushaltsplanung des LVR für die Jahre 2022/2023 nebst mittelfristiger Planung, bezogen auf geplante, beschlossene und beabsichtigte Baumaßnahmen und deren Baupreisentwicklung sowie Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen zur Gegensteuerung**

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen gemäß der Vorlage Nr. 15/1361 werden zur Kenntnis genommen und die Vorschläge zum weiteren Vorgehen beschlossen. Die Beschlussfassung über die Planung und Durchführung der baulichen Einzelmaßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Zuständigkeits- und Verfahrensordnung für die Ausschüsse der Landschaftsversammlung Rheinland sowie dem verwaltungsinternen Verfahren zum Baufinanzcontrolling (BFC).

### Ergebnis:

Entsprechend Beschlussvorschlag beschlossen.

### UN-Behindertenrechtskonvention (BRK):

Diese Vorlage berührt eine oder mehrere Zielrichtungen des LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der BRK.

nein

### Gleichstellung/Gender Mainstreaming:

Diese Vorlage berücksichtigt Vorgaben des LVR-Gleichstellungsplans 2025. nein

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (Ifd. Jahr):

Produktgruppe:	
Erträge: Veranschlagt im (Teil-)Ergebnisplan	Aufwendungen: /Wirtschaftsplan
Einzahlungen: Veranschlagt im (Teil-)Finanzplan Bei Investitionen: Gesamtkosten der Maßnahme:	Auszahlungen: /Wirtschaftsplan
Jährliche ergebniswirksame Folgekosten:	
Die gebildeten Budgets werden unter Beachtung der Ziele eingehalten	

In Vertretung

L e w a n d r o w s k i

## Zusammenfassung:

Aufgrund des rasant ansteigenden Baupreinsniveaus und der seinerzeitigen Prognose der Zentralbanken über einen lediglich vorübergehenden Preisanstieg hat sich Dezernat 3 zum Jahresende 2021 die Frage gestellt, wann der geeignetste Zeitpunkt für eine Marktplatzierung der Rohbauausschreibung für den Neubau am Ottoplatz sein könnte. Im Rahmen einer Angebotsbeziehung ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) mit der Erstellung einer diesbezüglichen Studie beauftragt worden. Die Studie ist in den Monaten Januar und Februar 2022 mit einem Betrachtungshorizont bis Ende 2023 durchgeführt worden. Der Ukrainekrieg ab dem 24.02.2022 konnte in der Studie noch keine Berücksichtigung finden. Auf die Bitte von Dezernat 3 an PwC, die Studie durch Berücksichtigung der Auswirkungen des Ukrainekriegs zu aktualisieren, hat PwC mitgeteilt, dass sie „aufgrund der momentan derart unübersichtlichen und komplexen Situation sowie einer fehlenden validen Grundlage... keine vertretbare Prognose aufgrund der geopolitischen Veränderung und keine entsprechende Einwertung der aktuellen Situation vornehmen kann.“ Die in dem Gutachten u.a. vorgenommene Bewertung der Situation vor dem Ukrainekrieg einschließlich der prognostizierten Entwicklungstendenzen in der Bauwirtschaft und die Identifizierung der wesentlichen preisbeeinflussenden Faktoren können dennoch grundsätzlich auf alle Baumaßnahmen im LVR angewendet werden. Die beschriebenen Entwicklungstendenzen werden durch die Auswirkungen des Ukrainekriegs eher zu einer weiteren Anspannung der wirtschaftlichen Gesamtsituation und nicht zu einer Entspannung führen.

Mit Vorlage Nr. 15/1016 ist das Ergebnis der Marktstudie am 30. Mai 2022 der Projektkommission Bauvorhaben Ottoplatz vorgestellt worden.

Die Ergebnisse der Studie und die seit dem eingetretene weitere Entwicklung lassen bereits jetzt den Schluss zu, dass der laufende Haushalt und die künftigen Haushalte des LVR wesentlich belastet werden, wenn keine frühzeitigen Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden.

Der Verwaltungsvorstand des LVR hat auf Basis der Ergebnisse der Marktstudie und aufgrund der Entwicklung der zu erwartenden Baupreissteigerung beschlossen, alle Baumaßnahmen, die sich in der Planung befinden, einer umfassenden Prüfung hinsichtlich der Investitions- oder Instandhaltungskosten zu unterziehen. Der Haushalt und insbesondere die mittelfristig geplanten Bau- und Investitionsprogramme sollten einem Stresstest unterzogen werden. Um den Stresstest durchführen zu können, ist Dez. 3 gebeten worden, die Projekte, die bereits im Haushaltsplan 2022/2023 veranschlagt sind, hinsichtlich ihrer Baukosten und der geplanten primären Mittelabflüsse zu prüfen und diese in Bezug auf die prognostizierte Indexsteigerung einer Best-Case- sowie Worst-Case-Betrachtung zu unterziehen. Des Weiteren sind die in Vorbereitung befindlichen Bauprogramme in den LVR-Schulen und LVR-Kulturdienststellen kostenmäßig beurteilt und die zum Teil noch sehr grob geschätzten Baukosten entsprechend der prozentualen Annahmen der Studie zur Indexsteigerung indiziert worden (Szenariobetrachtung). Auch sind die Auswirkungen der Baukostensteigerung auf die Maßnahmen in den Bereichen LVR-Kliniken und LVR-Jugendhilfe beschrieben worden. Die Ergebnisse des Stresstests liegen nun vor. Alleine die Indizierung der bereits im Haushaltsplan 2022/2023 veranschlagten Projekte und eine danach erforderliche

Nachveranschlagung der entsprechend erhöhten Kosten für die Jahre 2024 bis 2026 macht ein Gegensteuern notwendig. In dieser Nachveranschlagung sind noch keine Kosten für neue Maßnahmen enthalten. So ergibt sich zu dem für bereits im Haushaltsplan berücksichtigte Maßnahmen ein nach zu veranschlagender Betrag in Höhe von rund 153 Mio. Euro und für die bereits jetzt bekannten Maßnahmen im Bereich der Förderschulen ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von bis zu 144 Mio. Euro. Mittelfristig erhöht sich dieser Betrag für den Schulbereich um weitere rund 960 Mio. Euro auf insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro. Die vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen aus dem Kulturbereich erhöhen den Mittelbedarf um rund 22,5 Mio. Euro auf rund 1,28 Milliarden Euro.

Auf Grundlage der Ergebnisse sind folgende Prämissen definiert worden, nach denen Entscheidungen zur Fortführung oder Änderung von Planungen getroffen werden können:

- Bereits in der Umsetzung und mit Baukosten im Haushaltsplan befindliche Maßnahmen werden fortgesetzt.
- Die Umsetzung von Bauprojekten im Schulbereich hat für die kommenden Jahre Priorität.
- Bei den Leistungen, zu denen der LVR laut Landschaftsverbandsordnung nicht verpflichtet ist, werden nur unabweisbare, z.B. der Betriebssicherheit dienende, und keine standardverbessernden Maßnahmen für die kommenden Jahre umgesetzt. Darüber hinaus können die sich bereits in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen ausnahmsweise weiterverfolgt und priorisiert werden, wenn deren Notwendigkeit umfassend begründet werden kann.
- Die Kostenrisiken im Bereich der LVR-Kliniken und der LVR-Jugendhilfe, die über die bereits bewilligten Trägerzuschüsse hinausgehen, sind von diesen im Hinblick auf deren Tragfähigkeit zu prüfen, zu priorisieren und über die Wirtschaftspläne abzufangen.

Die Ergebnisse des Stresstestes sollen ab sofort regelmäßig evaluiert werden, um die Auswirkungen auf den Haushalt frühzeitig feststellen und erforderliche Gegensteuerungsmaßnahmen zeitnah ergreifen zu können.

## **Begründung der Vorlage Nr. 15/1361:**

### **Stresstest der Tragfähigkeit der Haushaltsplanung des LVR für die Jahre 2022/23 nebst mittelfristiger Planung, bezogen auf geplante, beschlossene und beabsichtigte Baumaßnahmen und deren Baupreisentwicklung sowie Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen zur Gegensteuerung**

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Prüfung und den Stresstest.....	2
2.	Vorgehensweise .....	3
3.	Ergebnisse der Prüfung .....	3
3.1	Tragfähigkeit der Haushaltsplanung 2022/2023 (Finanzplan, einschl. mittelfristiger Planung) im Hinblick auf bereits veranschlagte und in Umsetzung befindliche Maßnahmen .....	3
3.1.1	Veranschlagte Baumaßnahmen im Haushaltspan 2022/2023 .....	4
3.1.1.1	Neubau Ottoplatz .....	7
	Exkurs: Aktuelle Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Neubaus des Verwaltungsgebäudes am Ottoplatz.....	9
3.2	Investitionsprogramme .....	15
3.2.1	Schulinvestitions- und Schulsanierungsprogramm des LVR .....	15
3.2.2	Baumaßnahmen der LVR-Kulturdienststellen .....	16
3.3	Baumaßnahmen der Wie ein Eigenbetrieb geführten Einrichtung LVR-Jugendhilfe Rheinland .....	18
3.4	Baumaßnahmen im LVR-Klinikverbund (Wie Eigenbetriebe geführte Einrichtungen) .....	21
3.5	Auswirkungen auf die Haushaltsplanung ab 2024 ff. ....	23
4.	Entscheidungsvorschlag .....	24
4.1	Haushalt.....	24
4.2	Schulen.....	25
4.3	Kultur .....	25
4.4	Kliniken/Jugendhilfe.....	25
4.5	Sonstige.....	25

## 1. Anlass für die Prüfung und den Stresstest

Im Ergebnis einer von Dez. 3 beauftragten Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) wurde insgesamt im November 2021 ein Anstieg der Baupreise für Nichtwohngebäude gegenüber dem Vorjahr von rd. 8,5% verzeichnet. Auch für die kommenden zwei Jahre wird mit weiteren Preissteigerungen von knapp 20% gerechnet. Mit Blick auf die preisbeeinflussenden Faktoren wird deutlich, dass bis 2023 nicht mit einer Entspannung am Markt zu rechnen ist.

Weiterhin ist auch für 2024 aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung und Prognosen der preisbeeinflussenden Faktoren nicht mit Entspannungstendenzen, sondern eher mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Der Ukrainekrieg konnte in der Studie noch keine Berücksichtigung finden. Auf die Bitte von Dezernat 3 an PwC, die Studie durch Berücksichtigung der Auswirkungen des Ukrainekriegs zu aktualisieren, hat PwC mitgeteilt, dass sie „aufgrund der momentan derart unübersichtlichen und komplexen Situation sowie einer fehlenden validen Grundlage... keine vertretbare Prognose aufgrund der geopolitischen Veränderung und keine entsprechende Einwertung der aktuellen Situation vornehmen kann.“ Die in dem Gutachten u.a. vorgenommene Bewertung der Situation vor dem Ukrainekrieg einschließlich der prognostizierten Entwicklungstendenzen in der Bauwirtschaft und die Identifizierung der wesentlichen preisbeeinflussenden Faktoren

- Nachfragesituation,
- Materialkosten/-verfügbarkeit,
- Energiepreise,
- Inflation,
- Lohnkosten und Fachkräftemangel sowie
- Politische Einflüsse/Regulierung

können dennoch grundsätzlich auf alle Baumaßnahmen im LVR angewendet werden. Die Ergebnisse der Studie und die seitdem eingetretene weitere Entwicklung lassen bereits jetzt den Schluss zu, dass der laufende Haushalt und die künftigen Haushalte des LVR wesentlich belastet werden, wenn keine frühzeitigen Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden.

Der Verwaltungsvorstand hat daher auf Basis der Ergebnisse der Marktstudie von PwC und aufgrund der Entwicklung der zu erwartenden Baupreissteigerung beschlossen, alle Baumaßnahmen, die sich in der Vorplanung oder Planung befinden, einer umfassenden Prüfung hinsichtlich der Investitions- oder Instandhaltungskosten zu unterziehen. Der Haushalt und insbesondere die mittelfristig geplanten Bau- und Investitionsprogramme sollten einem Stresstest unterzogen werden.

Hiermit folgt der LVR dem Beispiel anderer Städte, geplante Bauprojekte einer Prüfung zu unterziehen und Prioritäten für die Umsetzung zu setzen, da die finanziellen Folgen der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und damit auch der Baupreisentwicklung derzeit nicht abschätzbar sind. Unabhängig von der Kostenentwicklung stellen die derzeitige Störung bzw. Unterbrechung von Materiallieferketten sowie der Fachkräftemangel zusätzliche gravierende Risiken für die erfolgreiche Umsetzung von insbesondere größeren Projekten dar.

Die Ergebnisse dieses Stresstests liegen nun vor. Zur Erstellung dieser Vorlage sind auf Grundlage der Ergebnisse folgende Prämissen definiert worden, nach denen Entscheidungen zur Fortführung oder Änderung von Planungen getroffen werden können:

- Bereits in der Umsetzung und mit Baukosten im Haushaltsplan befindliche Maßnahmen werden fortgesetzt.
- Die Umsetzung von Bauprojekten im Schulbereich hat für die kommenden Jahre Priorität.
- Bei den für den LVR nicht verpflichtenden Leistungen, werden nur unabweisbare, z.B. der Betriebssicherheit dienende, und keine standardverbessernden Maßnahmen für die kommenden Jahre umgesetzt. Darüber hinaus können die sich bereits in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen ausnahmsweise weiterverfolgt und priorisiert werden, wenn deren Notwendigkeit umfassend begründet werden kann.
- Die Kostenrisiken im Bereich der LVR-Kliniken und der LVR-Jugendhilfe, die über die bereits bewilligten Trägerzuschüsse hinausgehen, sind von diesen im Hinblick auf deren Tragfähigkeit zu prüfen, zu priorisieren und über die Wirtschaftspläne abzufangen.

Die Ergebnisse des Stresstestes sollen ab sofort regelmäßig evaluiert werden, um die Auswirkungen auf den Haushalt frühzeitig feststellen und erforderliche Gegensteuerungsmaßnahmen zeitnah ergreifen zu können.

## 2. Vorgehensweise

Um den Stresstest durchführen zu können, ist Dez. 3 gebeten worden, die Projekte, die bereits im Haushaltsplan 2022/2023 veranschlagt sind, hinsichtlich ihrer Baukosten und der geplanten primären Mittelabflüsse zu prüfen und diese in Bezug auf die prognostizierte Indexsteigerung einer Best-Case- sowie Worst-Case-Betrachtung zu unterziehen. Des Weiteren sind die in Vorbereitung befindlichen Bauprogramme in den LVR-Schulen und LVR-Kulturdienststellen kostenmäßig beurteilt und die zum Teil noch sehr grob geschätzten Baukosten entsprechend der prozentualen Annahmen der Studie zur Indexsteigerung indiziert worden (Szenariobetrachtung). Auch sind die Auswirkungen der Baukostensteigerung auf die Maßnahmen in den Bereichen LVR-Kliniken und LVR-Jugendhilfe beschrieben worden.

In dieser Vorlage sind die Erkenntnisse dieser Modellrechnungen dargelegt. Auch werden Vorschläge zum weiteren Vorgehen gemacht.

## 3. Ergebnisse der Prüfung

### 3.1 Tragfähigkeit der Haushaltsplanung 2022/2023 (Finanzplan, einschl. mittelfristiger Planung) im Hinblick auf bereits veranschlagte und in Umsetzung befindliche Maßnahmen

Die Indizierung der im Haushaltsplan für die Jahre 2022/2023 berücksichtigten Baukosten zeigt zunächst, dass trotz insgesamt deutlich steigender Baukosten diese selbst im Worst Case für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 noch gedeckt werden können, da sich u.a. aufgrund der wegen Lieferengpässen und der derzeitigen Auftragslage eingetretenen Verzögerungen bei einzelnen Baumaßnahmen die geplanten Mittelabflüsse in die Folgejahre verschieben. Des Weiteren stehen zusätzlich zu den geplanten Ansätzen Haushaltsausgabereste aus Vorjahren, vor allem wegen der bereits eingetretenen Verzögerungen, zur Verfügung. Alleine für das Projekt Neubau Ottoplatz besteht wegen der Bauzeitverzögerung aufgrund von Asbestfunden zum Jahresabschluss 2021 ein investiver Haushaltsausgaberest in Höhe von rund 14,6 Mio. Euro, der sich zum Jahresabschluss 2022 voraussichtlich auf rund 66 Mio. Euro erhöhen wird. Diese Mittel können zur Deckung der Baukostensteigerungen anderer Maßnahmen im laufenden Doppelhaushalt angeboten werden.

Ein Nachtragshaushalt ist daher für die Bewirtschaftung der in Umsetzung befindlichen Baumaßnahmen aus heutiger Sicht für das Jahr 2023 nicht erforderlich.

Es zeigt sich aber auch, dass die in der mittelfristigen Planung veranschlagten Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen nicht ausreichen werden. Voraussichtlich wird eine Nachveranschlagung alleine für die bereits laufenden bzw. veranschlagten Projekte zum Haushalt 2024 ff. - je nach Höhe und Berücksichtigung der Indexsteigerung - in Höhe von rund 107 bis 153 Mio. Euro erforderlich! Eventuelle neue Projekte, die sich derzeit z.B. noch in der Projektvorbereitung oder Planung befinden, werden das zu veranschlagende Investitionsvolumen weiter erhöhen. Neben den in der Regel zusätzlichen Betriebs- und Energiekosten für die fertiggestellten Projekte, wirken sich auch die aus den Mehrkosten resultierenden höheren Abschreibungen - nach buchhalterischer Aktivierung der Projekte - in der Folge unmittelbar auf die Ergebnisplanung und somit auf die von den Mitgliedskörperschaften des LVR zu zahlende Landschaftsumlage aus. Ebenso erhöhen weiter steigende Finanzierungskosten für notwendige Kreditaufnahmen für die Investitionen die Belastung des Haushaltes zusätzlich.

### **Zwischenergebnis:**

**Ein Nachtragshaushalt ist für die Bewirtschaftung der in Umsetzung befindlichen Baumaßnahmen aus heutiger Sicht für das Jahr 2023 nicht erforderlich, da der Mehrbedarf aufgrund der Bauzeitverzögerung, insbesondere beim Neubau LVR-Haus, gedeckt ist.**

**Zur Haushaltsaufstellung 2024 muss eine Nachveranschlagung in Höhe von bis zu 153 Mio. Euro erfolgen.**

### 3.1.1 Veranschlagte Baumaßnahmen im Haushaltspan 2022/2023

Folgende Tabelle zeigt die im Haushaltsplan 2022/23 veranschlagten Maßnahmen, die sich überwiegend bereits in der baulichen Umsetzung befinden. Es werden die veranschlagten Haushaltsmittel und die indizierten Werte im Best- und Worst-Case ausgewiesen:

## Baupreisentwicklung in Bezug auf die im Haushaltsplan 2022/23 ff. veranschlagten Planwerte (Kernhaushalt), Stand: 20.10.2022

Ifd. Nummer	Projekt-Nummer	Projektbezeichnung	Gesamtinvestition (ohne Bauherren- und Projektsteuerleistungen)	Bereits in baulicher Umsetzung
1	I.014.11877	LVR-Zentralverwaltung: Allg. Grundvermögen, Umbau u. Sanierung Haus 5 RK Düren für Forum Psychiatrie		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	200.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	5.100.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	5.850.000 €	
2	I.014.11753.1	LVR-Zentralverwaltung: Neubau Ottoplatz, BT 1		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	198.742.444 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	243.000.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	270.000.000 €	
3	I.014.11753.3	LVR-Zentralverwaltung: Neubau Ottoplatz, Rückbau (Abriss)		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	9.545.940 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	11.157.096 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	11.455.128 €	
4	B.014.11753	LVR-Zentralverwaltung: Neubau Ottoplatz, Möblierung		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	12.662.260 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	15.194.702 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	15.827.815 €	
5	I.014.11783	LVR-Zentralverwaltung, Instandsetzung der Außenanlagen		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	1.393.850 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	3.045.371 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	4.145.371 €	
6	I.014.11828	LVR-Zentralverwaltung: Landeshaus und Horionhaus, Medientechnik		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	332.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	418.297 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	498.297 €	
7	I.014.71450	LVR-FS Düsseldorf FS Sprache.: Ersatz Schulnebengebäude		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	17.200.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	18.442.977 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	19.090.000 €	
8	I.014.71735	LVR-FS Krefeld, FS Hören und Kommunikation: Generalsanierung Anteilig geförderte Maßnahme (GFG-Schulpauschale)		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	16.554.500 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	22.758.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	25.122.000 €	

9	I.014.71765	LVR-FS FS Hören und Kommunikation: Neubau OGS		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	7.023.190 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	7.508.339 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	7.508.339 €	
10	I.014.71779	LVR-FS Köln FS Sprache - Klassenraumcontainer		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	651.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	758.871 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	758.871 €	
11	I.014.71792	LVR-FS Köln, FS Hören und Kommunikation: Erweiterung/Neubau des Förderschulkindergartens		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	5.057.400 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	5.507.324 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	6.007.324 €	
12	I.014.71795	LVR-Berufskolleg Essen: Neubau Zweifachturnhalle		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	10.564.400 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	12.677.281 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	14.261.941 €	
13	I.014.71796	LVR-FS Köln, FS Hören und Kommunikation: Neubau Turnhalle und Fachklassen		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	17.417.944 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	22.030.636 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	24.272.431 €	
14	I.014.71829	LVR-FS St. Augustin, FS Körperliche und motorische Entwicklung: Planungsmittel Ersatzneubau		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	1.900.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	2.700.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	2.700.000 €	
15	I.014.71860	LVR-FS Oberhausen, FS Körperliche und motorische Entwicklung: Erweiterung Schulgebäude		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	10.638.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	15.652.044 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	17.152.044 €	
16	I.014.71879	LVR-FS Leichlingen, FS Körperliche und motorische Entwicklung: Ersatzbau in Langenfeld		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	21.200.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	28.800.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	30.500.000 €	
17	I.014.81392.3	LVR-Archäologischer Park Xanten: Neubau Entdeckerforum		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	5.785.694 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	6.038.933 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	6.788.933 €	

18	I.014.81445.2	LVR-Abtei Brauweiler: Errichtung Schaumagazin Kunstfonds		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	8.000.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	11.400.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	13.301.000 €	
19	I.014.81665.1	LVR-Industriemuseum, Schauplatz Oberhausen: Vision 2020 - Museumsstandort Altenberg		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	18.663.198 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	22.139.343 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	23.639.343 €	
20	I.014.81726	LVR-Max Ernst Museum Brühl: Einbau Unterflur Lastenaufzug		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	1.100.053 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	1.870.020 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	2.020.020 €	
21	I.014.81833	LVR-Archäologischer Park Xanten: Planungskosten inklusive Schiffswerft und Schiffshalle (Verhandlungen mit dem Land wegen Rahmenfördervereinbarung bislang nicht erfolgreich)		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	300.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	4.100.000 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	4.800.000 €	
22	I.014.81859	LVR-Abtei Brauweiler: Umgestaltung Klostersgarten		✓
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	907.300 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	985.176 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	1.175.171 €	
		<b>Veränderung insgesamt best case</b>	- 107.492.796 €	
		<b>Veränderung insgesamt worst case</b>	- 153.082.414 €	

### 3.1.1.1 Neubau Ottoplatz

Die mit Abstand größte Maßnahme im Haushaltsplan 2022/2023, der Neubau des Verwaltungsgebäudes am Ottoplatz, wird in folgender Tabelle hinsichtlich der prognostizierten Kostenentwicklung, indiziert entsprechend des Bauzeitenplans, dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass in der bisherigen Planung bereits seinerzeit geschätzte Indexsteigerungen in Höhe von 8,7 % berücksichtigt waren:

<b>Baukostenentwicklung aufgrund von Indexierung, Verzögerungen und Sondertatbeständen am Beispiel Neubau Ottoplatz</b>				
	Projekt-Nummer	Projektbezeichnung	Gesamtinvestition (ohne Bauherren und Projektsteuerleistungen)	Index
	<b>I.014.11753</b>	<b>LVR-Zentralverwaltung: - Neubau Ottoplatz</b>		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	198.742.444,00 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	243.000.000,00 €	25%
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	270.000.000,00 €	36%
	<b>I.014.11753</b>	<b>LVR-Zentralverwaltung: - Neubau Ottoplatz, Rückbau (Abriss)</b>		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	9.545.940,00 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	11.157.095,00 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	11.455.127,00 €	
	<b>B.014.11753</b>	<b>LVR-Zentralverwaltung: - Neubau Ottoplatz, (Möblierung)</b>		
		<b>Planwerte HH 2022/2023</b>	12.662.252,00 €	
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	15.194.702,00 €	20%
		<b>Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	15.827.815,00 €	25%
		<b>Summe Haushaltsplan 2022/2023</b>	<b>220.950.636,00 €</b>	
		<b>Summe Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss best case</b>	<b>269.351.798,11 €</b>	
		<b>Summe Indizierte Werte/Aktualisierter Mittelabfluss worst case</b>	<b>297.282.943,11 €</b>	
		<b>Veränderung insgesamt best case</b>	<b>- 48.401.162,11 €</b>	
		<b>Veränderung insgesamt worst case</b>	<b>- 76.332.307,11 €</b>	

Somit ist bei der Worst-Case-Betrachtung, die eine Indexsteigerung je nach Bauteil zwischen 20 – 38 % berücksichtigt, alleine beim Neubau Ottoplatz über die Bauzeit bis zur Fertigstellung mit weiteren Mittelerfordernissen in Höhe von rund 76,3 Mio. Euro zu rechnen. In den Jahren 2022/2023 ist aufgrund der Bauzeitverzögerung eine Finanzierung über den bestehenden Haushaltsplan noch gewährleistet. Die zusätzlichen Mittelerfordernisse müssen aber im Rahmen der kommenden Haushaltsplanung, d.h. ab 2024, nachveranschlagt werden.

## Exkurs: Aktuelle Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Neubaus des Verwaltungsgebäudes am Ottoplatz

### **Ausgangslage**

Der Landschaftsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22. März 2019 unter Aufhebung des ursprünglichen Beschlusses einen neuen Grundsatzbeschluss über die Neubaumaßnahme des Verwaltungsgebäudes am Ottoplatz gefasst. Mit der diesem Beschluss zu Grunde liegenden Vorlage Nr. 14/3239 hat die Verwaltung der politischen Vertretung die Kostenschätzung auf Basis der detaillierten Planung inklusive einer detaillierten Beschreibung der Abweichungen von dem ursprünglich angenommenen Kostenrahmen vorgestellt. Um die Kostenschätzungssumme einzuordnen hatte die Verwaltung eine vergleichende Betrachtung mit der seinerzeit untersuchten Variante „Sanierung des Bestandsgebäudes und Erweiterungsbau“ mit in die Vorlage aufgenommen. Die dazu vorgelegte Modellrechnung zeigte, dass die Neubauvariante gegenüber der seinerzeit betrachteten Sanierungsvariante auch bei Zugrundelegung von höheren Kosten wirtschaftlicher bleibt. Bereits bei den ursprünglichen Vergleichsberechnungen und in der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Deloitte (vgl. Vorlage Nr. 14/692) hatte sich gezeigt, dass die Errichtung von Flächen im Eigentum des LVR langfristig gesehen wirtschaftlicher ist als die Anmietung von Büroraum. Dies wird auch durch die Feststellung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW untermauert, die in ihrem letzten Prüfbericht u.a. dargelegt hat, dass die Wirtschaftlichkeit einzelner Anmietungsobjekte der Zentralverwaltung gegenüber den Eigentumsobjekten ungünstiger ausfällt und dem LVR angesichts dieser Feststellung die Errichtung des geplanten Neubaus ausdrücklich empfohlen hat.

Die im Zuge des aktuellen Stresstests auch für den Neubau dargestellten Baupreisentwicklungen haben eine erneute Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens erforderlich gemacht. Gegenüber der dem Grundsatzbeschluss zu Grunde liegenden Kostensumme werden in den Hochrechnungen für den Stresstest im Best-Case 243.000.000 Euro und im Worst-Case 270.000.000 Euro angenommen (ohne Bauherren- und Projektsteuerleistungen -BPS- in Höhe von 8,0 Mio. Euro sowie ohne gesondert ausgewiesene Kosten des Rückbaus). Da der Rückbau des alten LVR-Hauses mittlerweile schon weit fortgeschritten ist, kommt ein Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der damals untersuchten Sanierungsvariante heute nicht mehr in Betracht, weil die Umsetzung dieser Variante nicht mehr möglich ist. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens im Vergleich mit einer Realisierung des Flächenbedarfs in den heutigen Mietobjekten untersucht.

Darüber hinaus sind Überlegungen zu den Betriebskosten und der Möglichkeit zur flächendeckenden Umsetzung von Desk Sharing in dem Neubau Gegenstand der Betrachtung.

### **Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau / Anmietung**

Bei den nachstehenden Modellrechnungen hat die Verwaltung die jährlichen Kosten der Neubauvariante pro Quadratmeter mit den Kosten der heutigen Anmietungsobjekte für eine Laufzeit von 50 Jahren verglichen. Dabei sind die bereits mit Vorlage Nr. 14/692/1 zugrunde gelegten Parameter erneut aufgegriffen und auf die heutigen Werte aktualisiert worden. Hierdurch kann eine Vergleichbarkeit mit den vergangenen Modellrechnungen

hergestellt werden. Die von der Verwaltung als Rahmen getroffenen Annahmen sind nachstehend aufgeführt:

- Neubaukosten gemäß der Best- und Worst-Case Berechnung
- Abrisskosten für den Altbau auf Basis der heutigen Erkenntnisse
- Zinssätze in Höhe von 2,25 % (gemäß Vorlage Nr. 14/692/1), 2,5 % und 3,5 % gemäß der zu erwartenden Zinsentwicklung
- Finanzierungs- und Abschreibungsdauer von 50 Jahren (unverändert gegenüber Vorlage Nr. 14/692/1)
- Mietzins in Höhe von 19,06 €/qm – Dieser Mietzins entspricht dem heutigen durchschnittlichen Mietzins aller aktuellen Anmietungsobjekte, bezogen auf den Gesamtflächenbedarf in Höhe von 29.820 qm. Indizierung ab 2023 – alle drei Jahre - in Höhe von 90 % der Inflationsrate von 3,1 % im Jahr 2021 in Deutschland (somit 2,97 %)
- Instandhaltungskosten in Höhe von jährlich 1,2 % der Neubaukosten.

Dabei ergeben sich die nachstehenden Werte pro qm.

<b>Neuberechnung September 2022</b>			
	Neubauvariante Stresstest Best-Case (50 Jahre ND)	Neubauvariante Stresstest Worst-Case (50 Jahre ND)	Anmerkungen
Baukosten (ohne BPS), indiziert	243.000.000 €	270.000.000 €	
Abrisskosten	11.157.095 €	11.455.127 €	
<b>Summe</b>	<b>254.157.095 €</b>	<b>281.455.127 €</b>	ohne BPS (rd. 8 Mio.€), die in den bisherigen Modellrechnungen ebenfalls nicht berücksichtigt wurden
Durchschnittlicher Zins- aufwand p.a. bei <b>2,25 %</b> und 50 Jahren Laufzeit	2.916.453 €	3.229.698 €	Zinssatz gemäß bisheriger Annahme von 2,25, die Auswirkungen höherer Zinssätze sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt
Abschreibung 50 Jahre	5.083.142 €	5.629.103 €	Afa auf Neubau- und Abrisskosten. Nutzungsdauer 50 Jahre gem. Vorsichtsprinzip, denkbar sind auch 70 Jahre
Instandhaltungskosten (1,2 % der aktivierungsfähigen Gesamtkosten)	3.049.885 €	3.377.462 €	
<b>Summe jährlicher Kosten</b>	<b>11.049.480 €</b>	<b>12.236.262 €</b>	
rechnerisch umlagerelevanter Mietzins in EUR/qm im Monat (Auf die Fläche von 29.820 qm gerechnet)	<b>30,88 €</b>	<b>34,19 €</b>	
Vergleichsmietzins bei Fortsetzung der Anmietungen	<b>45,14 €</b>	<b>45,14 €</b>	Annahme: Mietsteigerung 90 % der Inflationsrate von 2021 alle 3 Jahre: 90% von 3,1 % = 2,79 %

Die Annahmen höherer Zinssätze wirken sich wie folgt aus:

Zinssatz	Kosten/qm Neubau Bestcase	Kosten/qm Neubau Worstcase
2,25%	30,88 €	34,19 €
2,50%	31,78 €	35,20 €
3,50%	35,41 €	39,21 €

Die Darstellungen zeigen, dass die Neubaumaßnahme auch bei einem Zinssatz in Höhe von 3,5 % unter Zugrundelegung der angenommenen Rahmenbedingungen wirtschaftlicher ist als eine dauerhafte Fortsetzung der heutigen Anmietungen.

Die festgelegten Parameter sind dabei bewusst nach dem Vorsichtsprinzip ermittelt worden. Die aus der Inflationsrate abgeleitete Mietzinssteigerung hätte vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen noch höher angesetzt werden können. Ebenfalls ist die Annahme einer Nutzungs- und damit Abschreibungsdauer von 50 Jahren relativ niedrig angesetzt. Aufgrund des Gebäudestandards wären auch bis zu 70 Jahre Nutzungsdauer nicht ausgeschlossen. Dieses würde die jährlichen Kosten aufgrund der veränderten Abschreibung verringern und die durchschnittlich im Vergleich anzunehmenden Mieten erhöhen. Jede Verlängerung der Nutzungsdauer würde den wirtschaftlichen Vorteil der Neubauvariante verbessern.

### Betriebskosten

Für den Neubau ist eine DGNB Zertifizierung für Büro- und Verwaltungsgebäude nach Systemversion 2018 (NBV 18) vorgesehen. Es wird die höchste Bewertungsstufe „Platin“ mit einem Gesamterfüllungsgrad von  $\geq 80\%$  angestrebt.

Die für diese Bewertungsstufe maßgeblichen Kriterien des Neubaus beinhalten u.a. eine Photovoltaikanlage, die Nutzung von Regenwasser sowie eine Grundwassernutzung zur Gebäudetemperierung. Das Gebäude ist zudem als Effizienzhaus der Stufe 55 (KfW Stufe 55) geplant, d.h. im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes benötigt das Effizienzhaus nur 55 % der Primärenergie und wird damit einen Energieeffizienzgrad erreichen, der deutlich über dem der heutigen Anmietungsobjekte liegen wird. Es ist insofern davon auszugehen, dass es mit Nutzung des Neubaus dauerhaft zu deutlichen Energiekosteneinsparungen gegenüber einer Fortsetzung der Anmietungen kommen wird. Auch wenn diese Effekte heute nicht im Detail beziffert werden können, würde die KfW-Effizienzhaus-Stufe 55 eine Einsparung von bis zu 45 % im Bereich der Primärenergieaufwendungen gegenüber konventionellen Gebäuden bedeuten. Diese Einsparungen sind bei der Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung des Neubaus zu berücksichtigen.

Unabhängig von der untergeordneten Bedeutung für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vieler weiterer Aspekte, wie z.B. der sortenreinen Konstruktion, der Anlage von Bienenkästen, der Nutzung von Recyclingmaterialien u.v.m. wird der LVR mit Fertigstellung und Nutzung dieses Gebäudes einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Neben den voraussichtlich höheren Betriebskosten bei einer Fortsetzung der Anmietung von Büroraum, ist in den überwiegenden gewerblichen Mietverträgen darüber hinaus heute

eine Übertragung weitreichender Instandhaltungsverpflichtungen auf die Mieter nicht unüblich. Auch in den Mietverträgen des LVR finden sich Klauseln, die regelmäßig zu erhöhten Aufwendungen z.B. bei technischen Anlagen der Gebäude führen und insoweit nicht als wirtschaftlicher Vorteil gegenüber einer Eigentümlösung in Betracht kommen.

### **Auswirkung des geplanten Raumkonzeptes im Neubau auf die Wirtschaftlichkeit**

In der Planung für den Neubau wurden die baulichen Anforderungen für ein aktivitätsbasiertes Bürokonzept berücksichtigt. Ein solches Büroraumkonzept fußt auf den Prinzipien Vielfalt und Wahlfreiheit. Ein funktional differenziertes Arbeitsplatzangebot bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, ihr Arbeitsumfeld selbstbestimmt zu wählen, abhängig von der aktuellen Aufgabenstellung und persönlichen Vorlieben. Das Angebot bietet Regelarbeitsumgebungen, Teamflächen, Bereiche für hochkonzentrierte Aufgaben oder Vertraulichkeit. Dadurch schafft das Konzept gleichermaßen gute Voraussetzungen für Kommunikation und Konzentration. Darüber hinaus bietet ein modernes Büroraumkonzept in dieser Form ein umfangreiches Angebot an Gemeinschaftsflächen: Rückzugsräume für spontane Besprechungen in kleinem Kreis oder hochkonzentrierte Einzelarbeit, frei verfügbare Besprechungsräume, temporäre Arbeitsmöglichkeiten, Meetingpoints mit Begegnungsqualität für informelle Begegnungen und Pausen. Für persönliche Gegenstände, Arbeitsmittel und Unterlagen in Bearbeitung steht jedem Mitarbeitenden ein Schließfach zur Verfügung. Dezentrale Stauraumangebote machen Papierunterlagen in Arbeitsplatznähe verfügbar.

Die im vorgenannten Sinne geplante Konzeption ermöglicht im Neubau die Schaffung von bis zu 1.200 Arbeitsplätzen und optimale Möglichkeiten zur Umsetzung von Desk-Sharing. Die aktuell bei der LVR-Zentralverwaltung umzusetzende Desk-Sharing-Quote von 0,8 ermöglicht eine Unterbringung von rund 1.500 Mitarbeitenden in dem Neubau. Das entspricht den aktuellen Belegungszahlen der Mietobjekte.

Die flexible Büroraumkonzeption eröffnet im Neubau jedoch - gegenüber den Bestands- und Mietobjekten aufgrund der dort begrenzten baulichen Möglichkeiten - eine höhere Desk-Sharing-Quote. In den nachstehenden Tabellen sind die Auswirkungen der Kosten pro Mitarbeiter\*in bei unterschiedlich hohen Desk-Sharing-Quoten dargestellt.

<b>Zinssatz</b>	<b>Kosten/MA/mtl. Neubau (1.200 MA)</b>	<b>Best-Case</b>	<b>Kosten/MA/mtl. Neubau (1.200 MA)</b>	<b>Worst-Case</b>
2,25%	767,32 €		849,74 €	
2,50%	789,83 €		874,66 €	
3,50%	879,84 €		974,34 €	

[Desk sharing Quote: 1,0]

<b>Zinssatz</b>	<b>Kosten/MA/mtl. Neubau (1.500 0,8 desk sharing)</b>	<b>Best-Case MA,</b>	<b>Kosten/MA/mtl. Neubau (1.500 0,8 desk sharing)</b>	<b>Worst-Case MA,</b>
2,25%	613,86 €		679,79 €	
2,50%	631,86 €		699,73 €	
3,50%	703,87 €		779,47 €	

[Desk sharing Quote: 0,8]

Zinssatz	Kosten/MA/mtl. Neubau (2.000 0,6 desk sharing)	Best-Case MA,	Kosten/MA/mtl. Neubau (2.000 0,6 desk sharing)	Worst-Case MA,
2,25%	460,39 €		509,84 €	
2,50%	473,90 €		524,80 €	
3,50%	527,91 €		584,61 €	

[Desk sharing Quote: 0,6]

Im Vergleich dazu stellen sich die Kosten pro Mitarbeiter\*in in den Mietobjekten auf Basis der Mietzinsindizierung wie folgt dar:

Kosten/Mitarbeiter*in Mietobjekte (1.200 MA, auf Basis des indexierten Mietzinses)	1.071,22 €
Kosten/Mitarbeiter*in Mietobjekte (1.500 MA, auf Basis des indexierten Mietzinses)	856,97 €

Davon ausgehend, dass mit der heutigen Quote von 0,8 in den Miet- und Bestandsobjekten aufgrund der baulichen Gegebenheiten bereits eine Umsetzungsgrenze erreicht ist, eröffnet die geplante Gebäudestruktur des Neubaus, die optimal auf moderne Arbeitswelten ausgerichtet ist, eine deutlich wirtschaftlichere Alternative bei einer Betrachtung der Kosten pro Mitarbeiter\*in.

Das geplante Konzept stellt darüber hinaus eine wirtschaftliche und weitgehend identische Arbeitswelt innerhalb des gesamten Gebäudes dar, die eine grundsätzliche Ausprägung der Flächen für einzelne Nutzende weitgehend überflüssig macht bzw. auf wenige Anpassungen reduziert. Somit wären auch spätere Umbauten weitgehend obsolet, da sich der Raum nicht seinen Nutzenden anpassen muss, sondern dieser je nach Bedarf die passende Arbeitsumgebung wählen kann. Es können für das Gesamtgebäude weitgehend einheitliche Geschosse ausgebildet werden. Ein solches Konzept unterscheidet sich von der heute bestehenden Bürostruktur des LVR in den Bestands- und Mietobjekten erheblich. Der optimierte Grad der Flächennutzung im Neubau kann in den Miet- und Bestandsobjekten nicht erreicht werden, in denen eine teilweise Anpassung der Gebäudestruktur auf moderne Arbeitswelten mit hohen Umbaukosten verbunden ist. In den Anmietungen ist die Umsetzung zusätzlich von der Zustimmung der Vermieter abhängig.

### Weitere Möglichkeiten aufgrund von Flächeneffizienzsteigerungen

Innerhalb der LVR-Zentralverwaltung wird aktuell die flächendeckende Umsetzung von Desk-Sharing konzeptioniert. Die Erfahrungen während der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass die ursprünglichen Annahmen, welche Anwesenheitsquoten für einen funktionierenden Dienstbetrieb erforderlich sind, weit übertroffen wurden. Bis zur Fertigstellung des Neubaus wird der Prozess zur Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Digitalisierung der Arbeitsprozesse, Ausweitung des mobilen Arbeitens, etc. deutlich vorangeschritten sein, so dass eine Steigerung der generellen Desk-Sharing Quote umsetzbar sein wird. Wie beschrieben eignet sich der

Neubau dafür aufgrund der baulichen Konzeptionierung für ein modernes Büroraumkonzept in besonderer Weise.

Die nachstehende Modellrechnung zeigt, dass selbst bei der Annahme, ausschließlich im Neubau könnten Quoten unter 0,8 umgesetzt werden, eine bedeutende Arbeitsplatzreserve entstünde.

Modellrechnung: Auswirkung Desk-Sharing		Desk-Sharing Quote (nur Neubau)			
		0,8	0,7	0,6	0,5
Anzahl MA 2022 gerundet	<b>3.100</b>				
Landeshaus	680	850	850	850	850
Horion-Haus	860	1075	1075	1075	1075
Neubau	1.200	1.500	1.714	2.000	2.400
Gesamtunterbringung	2.740	3.425	3.639	3.925	4.325
<b>Reserve</b>	<b>-360</b>	<b>325</b>	<b>539</b>	<b>825</b>	<b>1.225</b>

Vorbehaltlich möglicher Änderungen des Gesamtpersonalbestands bietet die Errichtung des Neubaus somit zusätzliche Potentiale für Flächeneinsparungen in den aktuellen Bestandsgebäuden Landeshaus und Horion-Haus. Soweit entsprechende Quoten in der Zukunft umgesetzt werden, kann eine Veräußerung oder Fremdvermietung von Teilen der heutigen Bestandsgebäude überlegt werden.

Aufgrund der Bedeutung des Landeshauses für den LVR und der in den kommenden Jahren zu erwartenden, hohen Instandhaltungsaufwendungen für das Horion-Haus, bietet sich letzteres für entsprechende Überlegungen an.

Bei Annahme eines heute erzielbaren Mietzinses in Höhe von 19,50€/qm und einer gewerblichen Mietfläche von rund 15.000 qm im Horion-Haus ergäbe sich ein jährlich erzielbarer Mietzins von anfänglich 3.510.000 Euro. Würde dieser Betrag von der Summe jährlicher Kosten der Modellrechnung gemäß Abschnitt 1 dieser Darstellung abgezogen würde sich der rechnerisch umlagererelevante Mietzins für die Neubauvariante pro qm um rund 10 Euro auf 21,07€/qm (Best-Case) bzw. 24,38€/qm (Worst-Case) reduzieren.

Die Schaffung einer modernen Arbeitswelt im Neubau, die verbesserte Möglichkeiten zur Realisierung von Desk-Sharing bietet, eröffnet somit weitere deutliche Gesamteinsparpotentiale im Falle einer Vermietung von Flächen der heutigen Bestandsgebäude.

## Fazit

**Unter Zugrundelegung von konservativ, also nach dem Vorsichtsprinzip, ermittelten Rahmenparametern stellt die Neubauvariante gegenüber einer Fortsetzung der heutigen Anmietungen in Bezug auf den Aufwand pro qm auch bei den im Stresstest angenommenen Baukostenentwicklungen die wirtschaftlichere Alternative dar.**

Der Aufwand pro qm beträgt im Worst-Case und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes in Höhe von 3,5 % und einer angenommenen Nutzungsdauer von 50 Jahren 39,21 Euro/qm gegenüber eines innerhalb dieses Zeitraums durchschnittlichen zu erwartenden Mietzinses in Höhe von 45,14 Euro/qm.

Bei der Planung wird für den Neubau die KfW Effizienzhaus-Stufe 55 erreicht. Ein KfW Effizienzhaus 55 erreicht einen sehr hohen energetischen Standard und benötigt nur 55 % der Energie eines konventionellen Neubaus nach Gebäudeenergiegesetz. Die vor dem Hintergrund der heutigen Energiekostenentwicklung zu erwartenden Einspareffekte sprechen deutlich für die Errichtung des Neubaus.

Die für den Neubau vorgesehene Gebäudestruktur ist optimal für die Umsetzung moderner Arbeitswelten mit hohen Desk-Sharing Quoten geeignet. In den Bestands- und heutigen Mietobjekten wird eine dem Neubau entsprechende Flächeneffizienz aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Umbauaufwand zu erreichen sein. Vor diesem Hintergrund ergeben sich positive wirtschaftliche Effekte in Bezug auf den Aufwand pro Mitarbeiter\*in. Dieser liegt bei einer Desk-Sharing-Quote von 0,6 und der Annahme eines Zinssatzes von 3,5 % im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung bei 584,61 Euro/MA. Unter der Annahme, dass mit 0,8 eine effektive Umsetzungsgrenze für Desk-Sharing in den heutigen Mietobjekten erreicht ist, liegt der vergleichbare Wert hier bei 856,97 Euro/MA.

Unter der Annahme einer fortschreitenden Veränderung der Arbeitswelt zugunsten von mobilem Arbeiten und Desk-Sharing bietet die Errichtung des Neubaus darüber hinaus Potentiale für Flächeneinsparungen in den Bestandsgebäuden. Durch Vermietung/Veräußerung von Flächenreserven könnte der Gesamtaufwand für die Bereitstellung der Dienstgebäude dann zusätzlich reduziert werden.

**Insgesamt stellt die Fortsetzung der Errichtung des Neubaus auf dem im Eigentum des LVR stehenden Grundstück im Vergleich zur Fortsetzung von Anmietungen auch bei der heute angenommenen Worst-Case-Betrachtung zur Baukostenentwicklung die wirtschaftlichere Alternative dar.**

## 3.2 Investitionsprogramme

### 3.2.1 Schulinvestitions- und Schulsanierungsprogramm des LVR

Derzeit befinden sich noch die Projekte des Maßnahmenkonzeptes für die Inanspruchnahme des in 2017 gestarteten Förderprogramms „NRW.BANK.Gute Schule 2020“ in der Umsetzung. Einige Maßnahmen konnten bereits abgeschlossen und den Nutzern übergeben werden. Hierfür wurde die dem LVR vom Land zugeteilte Maximalförderung in Höhe von rund 46 Mio. Euro bereits komplett abgerufen und vereinnahmt. Die Projekte des Maßnahmenkonzeptes „Gute Schule 2020“ wurden seinerzeit im Vorgriff auf ein umfassendes Investitions- und Sanierungsprogramm benannt, denen unabhängig von der mittelfristigen Planung höchste Priorität zukam.

Bei der Entwicklung des weiteren Schulinvestitions- und Sanierungsprogramms 2033 zeichnet sich bereits jetzt ein indizierter Mittelbedarf in Höhe von rund 144 Mio. Euro bis

zum Jahr 2026 ab, wobei sich dieser Mittelbedarf entsprechend der konkreteren Planungen noch weiter entwickeln kann und daher fortlaufend evaluiert werden muss. In diesem Betrag sind nicht die Kosten für die bereits im Haushaltsplan 2022/2023 veranschlagten Maßnahmen enthalten. Das neue Programm enthält neben hochpriorisierten Sanierungsmaßnahmen auch die Schaffung zusätzlichen Schulraums sowie bauliche Interimslösungen im Hinblick auf die benötigten Kapazitäten auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung. Nicht geplant und umgesetzt werden -nach wie vor- größere Sanierungsmaßnahmen in den Schwimmbädern, wenn diese nicht einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Körperliche und motorische Entwicklung zugehörig sind (Ausnahmen: LVR-Max-Ernst-Schule, Förderschwerpunkt Hören und Kommunikation in Euskirchen und LVR-Louis-Braille-Schule, Förderschwerpunkt Sehen in Düren). Neben den sehr hohen Energie- und Unterhaltskosten der Schwimmbäder stellt auch die stark defizitäre Fremdnutzung der Bäder eine erhebliche Belastung für den Ergebnishaushalt des LVR dar. Hinsichtlich der Fremdnutzung von LVR-Sportstätten bedarf es insoweit dringend einer Umsteuerung.

Die gesamte beabsichtigte Laufzeit des neuen Programms bis 2033 betrachtet, erhöht sich der Mittelbedarf nach heutigen Erkenntnissen und überschlägigen Kostenannahmen für die Zeit von 2026 bis 2033 um weitere rund 560 Mio. Euro. Hierin enthalten sind noch nicht die Kosten für die gesetzlich erforderlichen energetischen Maßnahmen zur CO<sup>2</sup>-Einsparung, die nach heutiger Einschätzung für die zehn betroffenen Schulen mit rund 400 Mio. Euro kalkuliert werden.

In Summe muss daher im schulischen Bereich in den nächsten Jahren mit einem erforderlichen Investitionsvolumen in Höhe von rund 1,1 Milliarden Euro gerechnet werden.

Der Landschaftsausschuss hat mit Vorlage Nr. 14/3817 auf Grundlage der fortlaufenden Schulentwicklungsplanung entschieden, regionalbezogene Zielplanungen für die Bereitstellung ausreichender Schulraumkapazität zu erstellen und umzusetzen. In dem oben genannten Betrag von 1,1 Milliarden Euro sind die Ergebnisse der regionalen Zielplanungen und die daraus möglicherweise resultierenden baulichen Neu- und/oder Erweiterungsbaumaßnahmen noch nicht berücksichtigt. Insoweit würde sich durch ein erweitertes bzw. neues Programm das erforderliche Investitionsvolumen ggf. noch deutlich erhöhen.

### **Zwischenergebnis:**

**Zur Haushaltsaufstellung 2024 ist zu prüfen, inwieweit die Einzelplanungen fortgeschritten sind und ob bereits entsprechende Baukosten von den insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro veranschlagt werden müssen.**

### 3.2.2 Baumaßnahmen der LVR-Kulturdienststellen

Die angespannte Haushaltssituation des LVR und seiner Mitgliedskörperschaften erforderte 2013 eine langfristige Planung für Bauinvestitionen auch im Bereich der Dienststellen des LVR-Dezernates Kultur und Landschaftliche Kulturpflege, um die umlagerrelevante Belastung in Grenzen zu halten. Vor diesem Hintergrund wurde ein Orientierungswert von 4,2 Mio. Euro als jährliches Investitionsvolumen für das LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege ermittelt. Basis für die Berechnungen war der Mittelwert des anfallenden Abschreibungsaufwandes für den vorhandenen Gebäudebestand und die

technischen Anlagen des LVR-Dezernates Kultur und Landschaftliche Kulturpflege im Zeitraum von 2007 bis 2014. Für die Jahre 2014 bis 2025 hat sich somit ein Gesamtkostenrahmen von 50,4 Mio. € ergeben. Die anstehenden und notwendigen Investitionsmaßnahmen der Kulturdienststellen sollen sich im genannten Zeitraum in diesem Rahmen bewegen. Hiermit wird erreicht, dass bei Ausgleich des Werteverzehrs im Anlagevermögen (Substanzverlust) die Konsolidierungsziele der Folgejahre durch erhöhte Abschreibungen geringstmöglich gefährdet werden. Konsumtive Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind in diesem Programm nicht enthalten, erhöhen den Mitteleinsatz jedoch deutlich. In der bisherigen Programmlaufzeit (2014-2021) betragen diese bereits rund 22 Mio. Euro. Die Rückstellungen für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen der Kulturdienststellen betragen zum Jahresabschluss 2021 weitere rd. 18,7 Mio. Euro. Insgesamt, d.h. Investitionen und konsumtive Baumaßnahmen betrachtend ergibt sich für den Kulturbereich ein Bauvolumen in Höhe von 91,1 Mio. Euro.

Da von der Berücksichtigung künftiger Maßnahmen in jährlich neu aufgelegten Förderprogrammen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgegangen werden konnte, sind Fördermittel bei der Bemessung des Investitionsrahmens außer Acht gelassen worden. Die Einwerbung von Fördermitteln wird jedoch soweit als möglich angestrebt, um die Belastung des LVR und der Mitgliedskörperschaften zu verringern. So konnten für die betreffenden Maßnahmen der Kulturdienststellen in der Zeit von 2014 bis 2021 Fördermittel in Höhe von rund 17 Mio. Euro generiert werden.

Der Landschaftsausschuss hat am 06.12.2013 die mit Vorlage Nr. 13/3223 erstmalig vorgelegte langfristige Planung der Investitionen im Kulturbereich und die Entwicklungskonzeptionen für die LVR-Freilichtmuseen Kommern und Lindlar, den LVR-Archäologischen Park Xanten und das LVR-Industriemuseum zur Kenntnis genommen und den notwendigen Schritten zur weiteren Realisierung der Planungen für die Jahre 2014 und 2015 zugestimmt. Zuletzt ist der regelmäßigen Fortschreibung der Entwicklungskonzeptionen und des Programms am 09.12.2019 mit Vorlage Nr. 14/3663 zugestimmt worden.

Mehrkosten bei einzelnen Maßnahmen, zum Beispiel beim Projekt „Vision 2020 – Standort Altenberg“ des LVR-Industriemuseums Oberhausen mussten, soweit es sich um investive Kosten gehandelt hat, innerhalb des Programms kompensiert werden. Projekte, die in der laufenden langfristigen Planung der Investitionen im Kulturbereich aufgrund anderer Projekte gekürzt bzw. gestrichen wurden, sollten neben neuen Projekten in einer neu aufzusetzenden langfristigen Planung der Investitionen im Kulturbereich als Anschlussprogramm ab 2025 berücksichtigt werden. Hierbei sollten dann u.a. auch mit dem Land abzustimmende neue Rahmenfördervereinbarungen im Hinblick auf beabsichtigte Maßnahmen im LVR-Archäologischen Park Xanten (APX) Berücksichtigung finden. Eine neue Vereinbarung mit dem Land konnte jedoch bis heute nicht erreicht werden. Mangels Finanzierbarkeit kann deswegen das Anschlussprogramm noch nicht finalisiert aufgestellt werden. Das Investitionsprogramm I ist allerdings mittlerweile voll ausgeschöpft bzw. schon überzeichnet.

Über das laufende und innerhalb des Kostendeckels umzusetzende Programm hinaus befinden sich derzeit weitere Maßnahmen in Planung für eine Umsetzung bis 2026. Deren indiziertes Kostenvolumen beträgt aus heutiger Sicht im Worst case bis zu rund 22,5 Mio. Euro (ohne Umsetzung APX-Schiffswerft, da bislang keine Vereinbarung zur Rahmenförderung mit dem Land NRW verhandelt werden konnte, die aber Voraussetzung für eine Umsetzung ist). Unabhängig davon sollen die bislang den Freilichtmuseen zur

Fortführung ihrer eigenen Bauprojekte zur Verfügung stehenden Pauschalen fortgeschrieben werden.

#### **Zwischenergebnis:**

**Entsprechend der vorgeschlagenen Prämissen unter 1. sollen bei den Leistungen, die nicht verpflichtend für den LVR sind, standardverbessernde Maßnahmen für die kommenden Jahre ausgesetzt bzw. gestoppt werden. Dennoch wird empfohlen, bereits laufende und mit Baukosten veranschlagte sowie unabweisbare für die Betriebssicherheit erforderliche Maßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus können die sich bereits in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen ausnahmsweise weiterverfolgt und priorisiert werden, wenn deren Notwendigkeit umfassend kulturpolitisch begründet werden kann. Unabhängig davon sollen die bislang den Freilichtmuseen zur Fortführung ihrer eigenen Bauprojekte zur Verfügung stehenden Pauschalen fortgeschrieben werden.**

### 3.3 Baumaßnahmen der wie ein Eigenbetrieb geführten Einrichtung LVR-Jugendhilfe Rheinland

Mit der Zielplanung der LVR-Jugendhilfe Rheinland sind im Jahr 2017 mit Vorlage Nr. 14/2049 eine Gebäudezielplanung und ein langfristig betriebswirtschaftlich tragfähiges Konzept beschlossen worden. Grundlage für die Ermittlung des Investitionsbedarfs bildet die pädagogische und strategische Zielplanung für die am Markt subsidiär tätige LVR-Jugendhilfe Rheinland. Zweck der Zielplanung ist die Beschreibung der grundsätzlichen Ausrichtung der Angebote der LVR-Jugendhilfe Rheinland, die Prognose des mittelfristigen Bedarfs an stationären, teilstationären und ambulanten Jugendhilfeangeboten sowie die Planung der sich hieraus ergebenden Anforderungen an die zur kostendeckenden Erfüllung der Angebote erforderlichen Gebäuderessourcen. Für die gesamte LVR-Jugendhilfe Rheinland ist ein Investitionsbedarf von 54,4 Mio. Euro ermittelt worden. Das Programm sieht einen maximalen Trägerzuschuss in Höhe von rund 24 Mio. Euro vor, für dessen einmalige Gewährung sich der LVR entschieden hat, um der LVR-Jugendhilfe Rheinland den bei der Gebäudeübertragung aus dem Allgemeinen Grundvermögen zum Zeitpunkt der Errichtung des Eigenbetriebs bestehenden Instandhaltungsstau auszugleichen und so der grundsätzlich subsidiär tätigen LVR-Jugendhilfe Rheinland eine ansonsten kostendeckende Tätigkeit am Markt zu ermöglichen.

Auch hier zeigen sich nach Start der ersten baulichen Maßnahmen Kostensteigerungen, die u.a. mit der allgemeinen Baupreissteigerung begründbar sind. Indiziert man die derzeit mit Kosten in Höhe von rund 18 Mio. Euro in Planung und Umsetzung befindlichen Maßnahmen, ergeben sich bereits Kostensteigerungen in Höhe von bis zu rund 5,3 Mio. Euro, die, wie auch das Gesamtprogramm, von der Jugendhilfe Rheinland ohne eine Anhebung des (gedeckelten) Trägerzuschusses zu finanzieren sind. Dazu muss die LVR-Jugendhilfe Rheinland eine Priorisierung ihrer Baumaßnahmen in eigener Zuständigkeit vornehmen.

#### Stellungnahme der Betriebsleitung:

Mit Grundsatzbeschluss des Landschaftsausschusses vom Oktober 2017 gemäß Vorlage Nr. 14/2049 wurde der Gebäudezielplanung der LVR-Jugendhilfe Rheinland mit einem

Gesamtvolumen von rd. 54 Mio. Euro, darin enthaltenen 69 Baumaßnahmen mit einem Planungshorizont bis 2025, zugestimmt. Hintergrund hierfür ist der erhebliche Sanierungsaufwand in den Bestandsimmobilien, insbesondere in den Bereichen Dach und Fach (Fassade, Fenster, Wärmedämmung, Dach), der technischen Gebäudeausrüstung (Trinkwasserversorgung, Strom, Sanitärausstattung, Lüftung) und der Infrastruktur auf dem Campusgelände in Solingen.

Aufgrund der sich seit gut zwei Jahren verändernden Situation am Bau (Corona Krise und Ukrainekrieg) mit extremen Baukostenverteuerungen können die geplanten Maßnahmen nicht mehr im avisierten Kosten- und Zeitrahmen umgesetzt werden.

Bedingt hierdurch hat die Betriebsleitung der LVR-Jugendhilfe Rheinland im Frühjahr 2022 einen kompletten Planungsstopp für das Neubauvorhaben des Mädchenheims im Remscheid sowie der sich bis dahin in Planung befindlichen Maßnahmen auf dem Campusgelände in Solingen verhängt.

Mittlerweile sind die Planungen im Mädchenheim in Remscheid sowie auf dem Campusgelände in Solingen wieder aufgenommen worden, da sich neue Lösungsansätze ergeben haben.

Auf dem Campusgelände in Solingen möchte die LVR-Jugendhilfe Rheinland unter dem Gesichtspunkt einer pädagogisch wertvollen Wohnquartiersnutzung und optimaler betriebswirtschaftlicher Nutzung einen Transformationsprozess von Alt nach Neu gestalten. Im Rahmen einer offenen, kreativen und flexiblen Betrachtungsweise auf das Campusgelände soll unter den Gesichtspunkten der Refinanzierbarkeit und der architektonischen Kreativität neu geplant werden.

Insbesondere die nicht abschätzbaren Kostensteigerungen am Bau werden es notwendig machen, den Transformationsprozess kostenoptimal zu gestalten und über einen längeren Zeitraum zu strecken, als dies in der Gebäudezielplanung aus 2017 beabsichtigt gewesen ist. Verschiedene Gebäude auf dem Campusgelände müssen über einen längeren Zeitpunkt im nicht sanierten Zustand weiter betrieben werden. Dies kann ggf. zu unvorhersehbaren Reparaturkosten führen. Es wird empfohlen, für die Entwicklung eines neuen Transformationsprozesses von einer fixierten Zielsetzung bzgl. eines definierten Endzustandes zugunsten einer „agilen Transformation“ zu wechseln. D. h., dass auf Basis von regelmäßigen, zwischengeschalteten Evaluationen Entscheidungsoptionen entsprechend einer entwickelten Grundstruktur möglich sind. So könnte über Zwischenbewertungen jeweils auf aktuelle Entwicklungen reagiert werden. Es wird ermöglicht, in Teilschritten von Umbau auf Neubau und umgekehrt umzuschwenken (abhängig von z. B. öffentlichen Förderungen bei Altbauten, kalkulatorische Miete).

Dieser geordnete Prozess soll auf Grundlage einer vernetzten Entscheidungsmatrix erfolgen. Zu der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Gebäudequalität erfolgt eine Bestandsaufnahme, welche Gebäude Potenzial für jeweilige Ersatzneubauten bieten. Es wird empfohlen für diese Ersatzneubauten ein Musterhaus mit jeweils max. vier Wohngruppen zu entwerfen. Dieser Musterentwurf ist so zu erstellen, dass er auf den ausgewählten Baufenstern platziert werden kann. Empfohlen wird die kurzfristige Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die als Grundlage für die weiteren Entscheidungen dienen soll. Über eine zwischengeschaltete Evaluation kann folgend über den weiteren Transformationsablauf entschieden werden. Es wird im Weiteren mit dem externen Architekten erarbeitet, wie eine Modernisierung des noch verbliebenen Gebäudebestands in Teilschritten erfolgen kann. Dieser „erste Entwurf“ soll in einem weiteren Werkstattgespräch noch einmal diskutiert und in die auf dem Areal notwendig werdenden

Infrastrukturmaßnahmen integriert werden. An diesem „ersten Entwurf“ können die Grundsätze der so genannten „agilen Transformation“ abgelesen werden. Es werden inhaltlich und zeitlich fixierte Schritte abgestimmt, welche dann mit definierten zwischengeschalteten Evaluationen überprüft werden. Auf dieser Basis können dann die folgenden Prozesse ausgewählt werden.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Finanzierungssystems der Jugendhilfe festzuhalten, dass die belegenden Jugendämter eine Jugendhilfemaßnahme über ein tägliches Entgelt refinanzieren. Mittlerweile ist es der LVR-Jugendhilfe Rheinland flächendeckend geglückt, eine sog. ortsübliche kalkulatorische Miete in die Entgelte zu verhandeln, die zu einer Verbesserung der Finanzierung der Eigentumsobjekte führt. Ortsüblichkeit heißt in diesem Fall jedoch nicht, dass grundsätzlich die Herstellungskosten gleichzusetzen sind mit der ortsüblichen Miete. Die Baustandards des LVR liegen in einigen Feldern über den gesetzlichen Standards. Die höheren Standards führen dazu, dass die Herstellungskosten steigen und nicht mehr über die Entgelte refinanziert werden können, da auf ortsübliche Mieten abgestellt wird. Die belegenden Jugendämter finanzieren ihrerseits auch nur die Baustandards, die im Rahmen einer ortsüblichen Miete abgebildet werden. Insoweit kommt es hier zu einem jährlichen strukturellen Defizit (so z.B. bei der Liegenschaft Familienhaus in Bornheim), was den Wirtschaftsplan der LVR-Jugendhilfe Rheinland belastet und die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahmen fraglich stellt. Es muss beachtet werden, dass die LVR-Jugendhilfe Rheinland im direkten Wettbewerb mit anderen Trägern der Jugendhilfe steht, die in der Regel kostengünstigere Eigentumsobjekte herstellen. Dementsprechend muss in der gesamten Planungsphase ein besonderer Fokus auf die Finanzierbarkeit der Maßnahmen gelegt werden. Eine Kostenoptimierung und Wettbewerbsfähigkeit kann erreicht werden, wenn die LVR-Jugendhilfe Rheinland die Standards des LVR nach der dienstlichen Notwendigkeit umsetzt.

Die kalkulatorische Miete ist ein Bestandteil in den Entgelten und beeinflusst so auch die Höhe des Entgeltes. Andere Träger können somit ein günstigeres Entgelt als die LVR-Jugendhilfe Rheinland anbieten. Letztlich führt die Umsetzung von höheren als den gesetzlichen Standards zu einem erheblichen finanziellen Wettbewerbsnachteil der LVR-Jugendhilfe Rheinland und macht eine dauerhafte Quersubventionierung im Rahmen des Wirtschaftsplans erforderlich.

Vom Kern her ist unter den neuen Finanzierungsparametern nunmehr davon auszugehen, dass auf einem „lastenfreien“ Grundstück ein Neubau für Kinder und Jugendliche unter den gesetzlichen Baubestimmungen durch die kalkulatorische Miete refinanziert werden kann. Aufgrund des sehr hohen aufgestauten Sanierungsbedarfs aller Gebäude und erheblich notwendiger Investitionen in die Infrastruktur, hat sich der LVR als Träger für einen Nachteilsausgleich entschieden und stellt der LVR-Jugendhilfe Rheinland zur Umsetzung der gesamten Gebäudezielplanung einen Trägerzuschuss in Höhe von 24,3 Mio. Euro zur Verfügung. Trotz des Trägerzuschusses muss die LVR-Jugendhilfe Rheinland so kostenoptimiert planen, dass die Maßnahmen über die Entgelte der belegenden Jugendämter finanziert werden können, damit negative Betriebsergebnisse in der Zukunft vermieden werden. Gelingt das nicht, kann die LVR-Jugendhilfe Rheinland im Wettbewerb nicht weiterbestehen. Folge wäre, dass die LVR-Jugendhilfe Rheinland ihre Angebote einstellen muss. Der LVR ist in der Jugendhilfelandchaft subsidiär tätig, so dass andere Träger der Jugendhilfe die Bedarfslücke schließen müssten.

## Zwischenergebnis

**Die LVR-Jugendhilfe Rheinland hat bereits Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet, um die notwendigen Baumaßnahmen wirtschaftlich tragfähig abbilden zu können. Der Trägerzuschuss ist im Haushalt bereits veranschlagt.**

### 3.4 Baumaßnahmen im LVR-Klinikverbund (wie Eigenbetriebe geführte Einrichtungen)

Die Investitionstätigkeit in den Kliniken des LVR ist seit Jahren geprägt durch die Umsetzung des in 2010 mit Vorlage 13/785 beschlossenen Gesamtfinanzierungsplans für den LVR-Klinikverbund (GFP), der im Zusammenhang mit dem damaligen Konjunkturpaket II aufgelegt wurde, aus welchem der LVR mit rund 36 Mio. Euro partizipierte. Der ursprüngliche GFP, dessen 52 Maßnahmen auf Grundlage der einzelnen Zielplanungen der LVR-Kliniken zu einem Gesamtprogramm zusammengefasst wurden, umfasste ein Kostenvolumen in Höhe von rund 492 Mio. Euro. Die Prognose auf die erwartete Schlussabrechnungssumme über das Gesamtprogramm liegt laut fortgeschriebenem GFP derzeit bei rd. 514 Mio. Euro. Bisher wurden mit den Kliniken Kosten in Höhe von rund 430 Mio. Euro abgerechnet.

Der LVR-Klinikverbund plant nach bereits erfolgter Priorisierung aufgrund der Kostenentwicklung derzeit vier weitere Maßnahmen, die nicht im GFP enthalten waren. Das Gesamtkostenvolumen dieser Maßnahmen beläuft sich nach aktuellem Planungsstand auf rund 83 Mio. Euro. Mit indizierten Kosten in Höhe von bis zu rund 125 Mio. Euro ist hierbei mittlerweile zu rechnen.

Des Weiteren wurde mit LA-Vorlage Nr. 14/3312 für die Jahre 2019 - 2025 ein Brandschutzsanierungsprogramm für die LVR-Kliniken mit einer Gesamtsumme von 40,5 Mio. Euro aufgelegt, das nach Abzug des Anteils des Maßregelvollzugs sowie des Eigenanteils der LVR-Kliniken mit einem Trägerzuschuss des LVR in Höhe von bis maximal 22,37 Mio. Euro finanziert wird. Hierfür wurde beim Träger eine Rückstellung gebildet.

Die im Brandschutzsanierungsprogramm aufgeführten und nach Jahren priorisierten Brandschutzmaßnahmen sollen innerhalb des Zeitplanes (2019 - 2025) und entsprechend der Priorisierung umgesetzt werden. Die generelle, auch anteilige Finanzierung von Brandschutzmaßnahmen aus diesem Trägerzuschuss endet mit Ablauf des Jahres 2026. Es ist bei Auflage des Brandschutzsanierungsprogramms vereinbart worden, dass die LVR-Kliniken zukünftig Vorsorge entsprechend ihrer Möglichkeiten treffen.

Eine besondere Belastung stellt für die LVR-Kliniken der derzeitige Anstieg der Energiepreise dar. Mit Vorlage Nr. 15/944 wurde hierzu entsprechend berichtet. Vor dem Hintergrund der extremen Preissteigerungen für Energieprodukte wird die aktuelle Situation der LVR-Kliniken in Bezug auf die Beschaffung von Strom und Heizwärme beschrieben. Der erhebliche Anstieg der Preise für Energieprodukte stellt bundesweit alle Krankenhäuser vor enorme wirtschaftliche Herausforderungen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Monaten weiter fortsetzen, wenn nicht sogar deutlich verschärfen wird. Erschwerend kommt hinzu, dass nach der Systematik des aktuellen Krankenhausfinanzierungsrechts die Kostenanstiege erst retrospektiv erfasst werden und

dann - gedeckelt durch die Veränderungswerte - allenfalls nur zu kleinen Teilen in die Budgets für das Jahr 2023 einfließen können. Abzüglich der vom Land zu erstattenden Kosten für den Bereich des Maßregelvollzuges verbleiben bei den LVR-Kliniken in 2022 Mehrkosten in Höhe von rund 9,8 Mio. Euro, für die im aktuellen Jahr keine Refinanzierungsmöglichkeit besteht und die die Bewirtschaftung von Baumaßnahmen zusätzlich belasten.

#### Stellungnahme des Dezernates Klinikverbund und Verbund Heilpädagogischer Hilfen:

Insbesondere die Bewertung der Tragfähigkeit der LVR-Kliniken für weitere bauliche Investitionen ist in Abstimmung mit dem Fachdezernat aktuell kritisch zu bewerten:

Der LVR-Klinikverbund hat neben der allgemeinen, in relevanten Güter- und Dienstleistungsbereichen sehr hohen Inflation wirtschaftlich insbesondere die massiven Preissteigerungen im Energiebereich (speziell Erdgas) im Rahmen des operativen Geschäftsbetriebs aufzufangen. Aktuell gibt es keine Ausgleichsmechanismen durch die Kostenträgerseite, mit Blick auf die Budgetsystematik sprechen sowohl das Timing (eingetretene Preissteigerungen können nicht rückwirkend geltend gemacht werden, die nächsten relevanten „prospektiven“ Budgetverhandlungen finden erst mit zeitlichem Verzug in der Zukunft statt) als auch der mögliche Umfang zukünftiger Kompensationen gegen eine zeitnahe und nachhaltige Entlastung des LVR-Klinikverbundes.

Weitere erschwerende Rahmenbedingungen folgen aus der bevorstehenden Umsetzung der Krankenhausplanung voraussichtlich bis Ende 2024. Neben der zu erwartenden Konzentration und Verlagerung von somatischen Leistungsgruppen hin zu allgemeinen Krankenhäusern, was insbesondere die neurologischen Fachbereiche und die aktuell alleinstehende LVR-Klinik für Orthopädie betrifft, steht auch die bisherige teilweise sehr kleinteilige Dezentralisierung von psychiatrischen/ psychosomatisch/ psychotherapeutischen Leistungsgruppen unter den gegebenen Bedingungen zunehmend auf dem Prüfstand. Dies betrifft sowohl die Frage baulicher Investitionen als auch die mit der PPP-RL und dem aktuellen Fachkräftemangel einhergehende ungünstige Personalsituation. Vor diesem Hintergrund werden kleine Tageskliniken/ Dependancen zunehmend unwirtschaftlich und es müssen ggfs. geplante Projekte zur Disposition gestellt und durch andere Konzepte ersetzt werden (z.B. Dependance Geldern der LVR-Klinik Bedburg-Hau mit 28 Betten).

Aufgrund der vorgenannten Punkte laufen vor dem Hintergrund der Investitions-thematik derzeit Überprüfungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit im LVR-Klinikverbund. Hier geht es zum einen um die wirtschaftliche Tragfähigkeit mit Blick auf eingegangene Verpflichtungen aus dem GFP, zum anderen um die Fähigkeit, negative Effekte resultierend aus der derzeitigen Inflation abzufangen sowie die Beurteilung geplanter Baumaßnahmen. Ebenfalls untersucht werden die Verwendungsmöglichkeiten verfügbarer Mittel im Klinikverbund, wie z. B. die gegenseitige finanzielle Unterstützung von Klinik zu Klinik im Bedarfsfall.

Das Ergebnis lässt sich in der Tendenz vorwegnehmen: aufgrund der aktuellen Entwicklung, flankiert von steigenden Baukosten und Zinsen, werden die Klinikergebnisse aufgezehrt. Weitere Investitionen im LVR-Klinikverbund aus eigener Kraft sind unter den vorherrschenden Rahmenbedingungen bis auf Weiteres nicht darstellbar. Vor diesem Hintergrund hat eine weitere Priorisierung der Baumaßnahmen im LVR-Klinikverbund an

Hand eines Kriterienkatalogs stattgefunden. Im Ergebnis verbleiben vier Maßnahmen, von denen unter anderem unter Betrachtung der Kriterien Versorgungsverpflichtung im Krankenhausplan, bauliche Eignung bzw. Zustand der bisherigen Bausubstanz, baulicher bzw. organisatorischer Abhängigkeit der Maßnahme von existentieller Bedeutung für den Standort, insbesondere eine Baumaßnahme als absolut unverzichtbar herauskristallisiert hat. Hierbei handelt es sich um den Neubau von Haus D in der LVR-Klinik Köln. Die Durchführung dieser Maßnahme ist für die Klinik von existenzieller Bedeutung, die dort in Rede stehenden Kapazitäten erbringen Leistungen im Rahmen der Pflichtversorgung. Eine Verschiebung würde dazu führen, dass die LVR-Klinik Köln mittelfristig eine angemessene Versorgung einen größeren Teils des Versorgungsgebietes nicht mehr leisten könnte.

Das Fachdezernat (Dez.8) wird im Herbst eine Grundsatzvorlage zu dem Themenkomplex in den Gremiengang einbringen. Hier werden möglicherweise schon Erkenntnisse aus der aktuellen Krankenhausplanung, die im November 2022 beginnt, einfließen können.

### **Zwischenergebnis:**

**Das Dezernat Klinikverbund und Verbund Heilpädagogischer Hilfen bringt eine Vorlage zur strategischen Investitions- und Angebotsplanung 2022 – 2025 in den politischen Gremiengang ein.**

### 3.5 Auswirkungen auf die Haushaltsplanung ab 2024 ff.

Zusammenfassend ergibt sich auf Grundlage der oben dargestellten Kostenindizierung und beabsichtigten Programme im Kernhaushalt des LVR ohne Berücksichtigung vorhandener Haushaltsreste und Rückstellungen aus Vorjahren ein zusätzlich zu veranschlagender Finanzbedarf in Höhe von rund 317 Mio. Euro alleine bis 2025. Bis zum Jahr 2033 erhöht sich dieser Betrag auf rund 880 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der energetischen Maßnahmen auf Grundlage des Klimaschutzgesetzes zur CO<sup>2</sup>-Einsparung nur bezogen auf 10 Schulen ergeben sich insgesamt sogar rund 1,28 Milliarden Euro!

Folgende Übersicht zeigt zusammenfassend die finanziellen Zusatzbedarfe im Bereich des LVR-Kernhaushaltes:

<b>Zusammenfassung zusätzlicher Finanzbedarf durch prognostizierte Indexsteigerung und beabsichtigte Programme</b>						
Ziffern Prüf- ergebnis			ab 2024	ab 2026 - 2033	ab 2033	Gesamt
3.1	Indizierung bereits im Haushalt veranschlagter Projekte					
	Indizierte Werte Worst case		153.000.000			153.000.000 €
3.2.1	Indizierte Kosten des in Vorbereitung befindlichen Schulinvestitions- und Schulsanierungsprogramm des LVR					
	Indizierte Werte Worst case		144.000.000	560.000.000	400.000.000	1.104.000.000 €
3.2.2	In Vorbereitung befindliche Baumaßnahmen der LVR-Kulturdienststellen					
	Indizierte Werte Worst case		20.000.000	2.500.000		22.500.000 €
	<b>Summen</b>		<b>317.000.000 €</b>	<b>562.500.000 €</b>	<b>400.000.000 €</b>	<b>1.279.500.000 €</b>

Alleine die Indizierung der bereits im Haushaltsplan 2022/2023 veranschlagten Projekte und eine danach erforderliche Nachveranschlagung der entsprechend erhöhten Kosten für die Jahre 2024 bis 2026 macht ein Gegensteuern notwendig. In dieser Nachveranschlagung sind noch keine Kosten für neue Maßnahmen enthalten. So ergibt sich zu dem für bereits im Haushaltsplan 2022/2023 berücksichtigte Maßnahmen ein nach zu veranschlagender Betrag in Höhe von rund 153 Mio. Euro (s. 3.1) und für die bereits jetzt bekannten Maßnahmen im Bereich der Förderschulen ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von bis zu 144 Mio. Euro. Mittelfristig erhöht sich dieser Betrag für den Schulbereich um weitere rund 960 Mio. Euro auf insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro. Die unter 3.2.2 beschriebenen vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen aus dem Kulturbereich erhöhen den Mittelbedarf um rund 22,5 Mio. € auf rund 1,28 Milliarden Euro. Energetische Maßnahmen zur Erreichung einer Klimaneutralität sind in den Berechnungen (bis auf 10 Schulen) noch nicht enthalten. Hier werden sich in den nächsten Jahren noch erhebliche zusätzliche Kosten ergeben.

## 4. Entscheidungsvorschlag

Um der dargelegten Entwicklung entsprechend gegenzusteuern, werden folgende Schritte vorgeschlagen:

### 4.1 Haushalt

Bereits in der Umsetzung und mit Baukosten im Haushalt veranschlagte Maßnahmen werden fortgeführt. Priorität haben hierbei die Fortführung der Maßnahme „Neubau Ottoplatz“ sowie die Maßnahmen im Schulbereich. Die über die Planwerte 2022/2023 veranschlagten Ansätze einzelner Maßnahmen hinaus benötigten Mittel werden im Rahmen von Budgetumbuchungen überplanmäßig bereitgestellt. Anpassungen der mittelfristigen Planung in Höhe von bis zu 153 Mio. Euro auf Grundlage der Worst-Case-Betrachtung erfolgen zur Haushaltsaufstellung 2024 ff.. Je nach Fortschritt der Einzelplanungen erhöht sich dieser Betrag um weitere 144 Mio. Euro für die anstehenden Bauprojekte des Schulbereichs sowie um weitere 20 Mio. Euro für die Projekte der Kulturdienststellen auf insgesamt rund 317 Mio. Euro.

Neue, noch nicht veranschlagte Maßnahmen werden nach intensiver Prüfung im Baufinanzcontrolling (BFC) der politischen Vertretung nur dann zur Veranschlagung und Umsetzung vorgeschlagen, wenn sie unabweisbar sind.

## 4.2 Schulen

Bei der weiteren Entwicklung des Schulinvestitions- und Schulsanierungsprogramms ist eine strenge Priorisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Die beschlossenen Handlungskonzepte zur Abwendung LVR-eigener Baumaßnahmen im Schulbereich sind konsequent anzuwenden. Bei der beabsichtigten Laufzeit des Programms bis 2033 sind CO<sup>2</sup>-mindernde energetische Maßnahmen zu berücksichtigen, wenn diese im Zusammenhang mit aufgrund der Bausubstanz ohnehin erforderlichen Generalsanierungen der Schulen umgesetzt werden können. Nicht geplant und umgesetzt werden weiterhin größere Sanierungsmaßnahmen in den Schwimmbädern, wenn diese nicht einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Körperliche und motorische Entwicklung zugehörig sind (Ausnahmen: LVR-Max-Ernst-Schule, Förderschwerpunkt Hören und Kommunikation in Euskirchen und LVR-Louis-Braille-Schule, Förderschwerpunkt Sehen in Düren). Da neben den sehr hohen Energie- und Unterhaltskosten der Schwimmbäder auch die stark defizitäre Fremdnutzung der Bäder eine Belastung für den Ergebnishaushalt des LVR darstellt, sollte zukünftig keine Fremdvermietung mehr an örtliche Vereine o.ä. außerhalb der eigenen Nutzungszeiten erfolgen. Alternativ können den betreffenden Mitgliedskommunen die „freien“ Zeiten kostenfrei zur Verfügung gestellt werden, damit diese auf eigene Verantwortung und Rechnung und mit eigenem Personal eine Fremdnutzung im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge ermöglichen können. Die Verwaltung erarbeitet derzeit eine neue Rundverfügung zur Vermietung der Sportstätten. Im Zuge dessen werden neben den Schwimmbädern auch die Turnhallen betrachtet.

## 4.3 Kultur

Bei den Leistungen, zu denen der LVR nicht verpflichtet ist, werden standardverbessernde Maßnahmen bis auf bereits laufende und mit Baukosten veranschlagte oder für die Betriebssicherheit erforderliche Maßnahmen für die kommenden Jahre ausgesetzt. Darüber hinaus können die sich bereits in Vorbereitung befindlichen Maßnahmen ausnahmsweise weiterverfolgt und priorisiert werden, wenn deren Notwendigkeit umfassend kulturpolitisch begründet werden kann. Unabhängig davon sollen die bislang den Freilichtmuseen zur Fortführung ihrer eigenen Bauprojekte zur Verfügung stehenden Pauschalen fortgeschrieben werden.

## 4.4 Kliniken/Jugendhilfe

Die Kostenrisiken im Bereich der LVR-Kliniken und der LVR-Jugendhilfe Rheinland sind bereits von den Einrichtungen identifiziert, und es sind Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet worden.

## 4.5 Sonstige

Weitere Maßnahmen zur Gegensteuerung:

- Im Hinblick auf zukünftige Raumbedarfe und prognostizierte Miet- und Energiepreissteigerungen muss die Raumbudgetierung konsequent umgesetzt und

vor dem Hintergrund der Möglichkeiten des mobilen Arbeitens/Desk-Sharings der Ausbau der Raumbudgetierungsquote geprüft werden.

- Abmietungen sollen - wenn möglich - beschleunigt werden.
- Energiekosten müssen durch die Umsetzung von Sofortmaßnahmen und baulichen Maßnahmen dauerhaft reduziert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Ausführungen gemäß der Vorlage Nr. 15/1361 zur Kenntnis zu nehmen und die Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu beschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beschlussfassung über die Planung und Durchführung der baulichen Einzelmaßnahmen den Bestimmungen des verwaltungsinternen Verfahrens zum Baufinanzcontrolling (BFC) sowie der Zuständigkeits- und Verfahrensordnung für die Ausschüsse der Landschaftsversammlung Rheinland unterliegt.

In Vertretung

H ö t t e