



Beschlussvorlage Dezernat I Tagesordnungspunkt: _____		Drucksachen-Nr.: 2021-26/1214 Status: öffentlich Datum: 13.09.2026		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
15.09.2026	Ausschuss für Finanzen, Personal und Organisation			
24.09.2026	Kreisausschuss			
29.09.2026	Kreistag			

Bezeichnung:

Bauprojekt: Umbau und Sanierung, Am Pferdemarkt 1, Rotenburg (Wümme);
hier: Planungsstand nach Abschluss der Leistungsphase 3

Sachverhalt:

Der Kreisausschuss hatte Ende 2023 den Ankauf der ehemaligen Sparkasse „Am Pferdemarkt 1“ beschlossen, um die Verwaltungsstandorte in Rotenburg langfristig zu bündeln. Ziel ist es, bislang extern angemietete Büroflächen aufzugeben und Beschäftigte an einem zentralen, zukunftsfähigen Verwaltungsstandort unterzubringen.

Für das Gebäude wurde zunächst auf Grundlage eines Baugutachtens ein Sanierungsbedarf ermittelt. Diese erste Einschätzung bezog sich vor allem auf die damals erkennbaren Mängel an der Bausubstanz. Eine vertiefte Bestandsuntersuchung sowie die konkrete Planung der technischen und energetischen Anforderungen standen zu diesem Zeitpunkt noch aus.

Es wurde einerseits im Zuge der Weiterentwicklung der Verwaltungsstruktur und der Schaffung einer modernen und flexiblen Arbeitswelt für die Mitarbeitenden des Landkreises Rotenburg im Rahmen eines internen workshops mit allen Führungskräften, dem Personalrat, der Gleichstellungsbeauftragten und dem Schwerbehindertenbeauftragten entschieden, in der neuen Liegenschaft am Pferdemarkt eine flexible Möglichkeit des Arbeitens zu schaffen. In einer weiteren Runde mit denselben Beteiligten wurden daraufhin mehrere mögliche Szenarien und geeignete Kriterien, sowie Vor- und Nachteile für den Umzug verschiedener Ämter erarbeitet. Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Organisation im November 2024 präsentiert.

Andererseits wurden durch Unterstützung eines Generalplaners alle für eine Sanierung im Bestand erforderlichen Untersuchungen durchgeführt. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 liegen daher nun belastbare Erkenntnisse zum baulichen Zustand, zum technischen Sanierungsbedarf und zu den Anforderungen an die künftige Nutzung vor. Grundlage hierfür waren unter anderem Bauteilöffnungen, fachplanerische Untersuchungen und eine detaillierte Bestandsaufnahme.

Die Planung berücksichtigt dabei insbesondere folgende Themenbereiche:

- die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung,
- die Ziele des Klimaschutzkonzepts des Landkreises,
- die Anforderungen an einen verlässlichen Betrieb in Krisen- und Katastrophenlagen,
- die Einrichtung einer modernen und flexiblen Arbeitswelt,
- die langfristige Sicherung und Sanierung des zugehörigen Parkhauses sowie
- die Verbesserung der Flächennutzung und der internen Abläufe.

Energetische Sanierung

Für die Sanierung des Gebäudes sind umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausrüstung erforderlich. Vorgesehen sind unter anderem die Erneuerung der Lüftungs- und Heizungsanlagen, der Einsatz einer Wärmepumpe, eine Gebäudeautomation sowie die Sanierung und Dämmung der Dächer, Decken und Fenster.

Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage geplant. Damit sollen die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, der Energieverbrauch dauerhaft gesenkt und die Ziele des Klimaschutzkonzepts unterstützt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die energetische Sanierung über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus am Standard eines Effizienzgebäudes auszurichten. Dadurch können Fördermöglichkeiten genutzt, spätere Nachrüstungen vermieden und der Gebäudewert langfristig gesichert werden.

Anforderungen des Katastrophenschutzes

Das Dachgeschoss soll im Regelbetrieb für Schulungen, Besprechungen und Sitzungen genutzt werden. Im Fall einer außergewöhnlichen Lage soll es dem Katastrophenschutzstab als Arbeitsort zur Verfügung stehen.

Dafür sind besondere Vorkehrungen erforderlich. Dazu zählen insbesondere eine Notstromversorgung, eine Trinkwassernoteinspeisung und eine gesicherte Versorgung der technischen Anlagen. Diese Maßnahmen dienen dazu, die Handlungsfähigkeit der Kreisverwaltung auch bei einem Ausfall der regulären Infrastruktur sicherzustellen.

Flexible Arbeitswelt und künftige Nutzung

Das Gebäude soll als modernes Verwaltungsgebäude mit einer durchgängigen flexiblen Arbeitswelt entwickelt werden. Statt ausschließlich fest zugeordneter Einzelarbeitsplätze sollen unterschiedliche Arbeitsbereiche für konzentriertes Arbeiten, Zusammenarbeit, Besprechungen und mobiles Arbeiten entstehen.

Im Erdgeschoss ist eine publikumsorientierte Nutzung vorgesehen. Dort sollen die Termine mit Bürgerinnen und Bürgern der im Gebäude untergebrachten Ämter stattfinden. Die oberen Geschosse dienen überwiegend als Büroflächen ohne regelmäßigen Kundenkontakt.

Für die Neugestaltung der Flächen sind Rückbau- und Umbauarbeiten erforderlich. Im Bereich der bisherigen Kundenhalle wird überlegt, einen Teil der offenen Decke zu schließen, um die Flächen im Obergeschoss besser nutzen zu können. Die besondere Gebäudetiefe erfordert zudem eine sorgfältige Planung von Belichtung, Sichtbeziehungen und Raumaufteilung. Glasflächen und passende Raumstrukturen sollen zu einer freundlichen und funktionalen Arbeitsumgebung beitragen.

Sanierung des Parkhauses

Die vertiefte Untersuchung hat ergeben, dass eine Sanierung des Parkhauses wirtschaftlich und langfristig sinnvoll ist. Schäden am Tragwerk sind überwiegend punktuell vorhanden und können gezielt instandgesetzt werden.

Geplant sind insbesondere:

- die Instandsetzung des Tragwerks,
- die Optimierung von Fahrgassen, Rampen und Stellplätzen,
- die Erneuerung technischer Anlagen,
- die Sanierung der Fassade sowie
- der Ausbau der Hausmeisterwerkstatt.

Das Parkhaus soll den Stellplatzbedarf für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Elektromobilität langfristig abdecken. Eine zeitliche Abstimmung mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung und reduziert Beeinträchtigungen im laufenden Betrieb.

Kostenberechnung und Einsparungen

Die im Juni 2026 vorgestellte Kostenberechnung ging für das Gesamtprojekt einschließlich Parkhaus und der zusätzlichen Flächen des bisherigen Fahrradladens beziehungsweise des Jugendberufszentrums von rund 22,26 Mio. € Baukosten aus.

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die vorgesehenen Maßnahmen erneut auf Einsparpotenziale überprüft. Dabei wurden Einsparungen entwickelt, ohne die wesentlichen funktionalen, energetischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen aufzugeben. Bei der Fassadensanierung wird beispielsweise auf eine vollständige Erneuerung verzichtet; stattdessen werden nur die tatsächlich sanierungsbedürftigen Bereiche gezielt instandgesetzt. Des Weiteren soll die Sanierung des Parkhauses aus dem Gesamtprojekt herausgetrennt und als selbstständige Maßnahme realisiert werden.

Der vorliegenden Beschlussvorlage liegt die Variante b) „Einsparung“ aus der aktuellen Kostenübersicht zugrunde, welche der Vorlage als Anlage beigelegt wird. Danach beträgt die Kostenberechnung für die Baukosten nach Kostengruppen 100 bis 600 rund 18,69 Mio. €. Die Gesamtkosten des Projekts einschließlich Planungs- und weiterer Baunebenkosten belaufen sich auf rund 24,6 Mio. €.

Für die energetische Sanierung sollen weiterhin geeignete Förderprogramme genutzt werden. Nach der bisherigen Einschätzung können Fördermittel von KfW und NBank von bis zu rund 1,6 Mio. € erreicht werden. Ob und in welcher Höhe Fördermittel tatsächlich bewilligt werden, hängt von den jeweiligen Förderbedingungen und den Förderentscheidungen ab.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Mit Abschluss der Leistungsphase 3 liegt ein belastbarer Planungsstand für die weitere Umsetzung des Bauprojekts vor. Die vorgesehenen Maßnahmen verbinden die notwendige Sanierung des Bestands mit einer energetisch zukunftsfähigen Ausrichtung, der Stärkung des Katastrophenschutzes und einer modernen Arbeitsumgebung.

In der Sondersitzung stellt die Verwaltung die Hintergründe der Planung, die wesentlichen Untersuchungsergebnisse sowie den aktuellen Sachstand anhand einer Präsentation vor. Die Kostenberechnung wird zur Sitzung nachgereicht, da hier zurzeit noch letzte Abstimmungen mit dem Generalplaner erfolgen.

Unter Abwägung der langfristigen Wirtschaftlichkeit sowie der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen wird seitens der Verwaltung die Umsetzung der Sanierung wie vorgeschlagen empfohlen. Die Maßnahme müsste – je nach Beschlussfassung – im Rahmen der Haushaltsplanung ab 2027 mit entsprechend angepasstem Gesamtbedarf berücksichtigt werden. Angesichts der angespannten Finanzlage und der vielfältigen weiteren Investitionsbedarfe im Landkreis muss der neue Kreistag Prioritäten setzen und im Rahmen der Beratungen des Haushalts 2027 Entscheidungen darüber treffen, welche Investitionen in welcher Reihenfolge in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag beschließt, das Bauprojekt „Am Pferdemarkt 1“ auf Grundlage des Planungsstands nach Abschluss der Leistungsphase 3 und der Kostenberechnung nach Variante b) „Einsparung“ weiterzuverfolgen und mit dem vorgesehenen Leistungsumfang einschließlich der energetischen Sanierung und der Anforderungen des Katastrophenschutzes zu realisieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Entscheidung
 - a. Die weiteren Planungen einzuleiten,
 - b. Geeignete Förderprogramme zu sondieren und entsprechende Anträge vorzubereiten,
 - c. Den Bedarf für dieses Projekt im Rahmen der Haushaltsplanungen ab dem Haushaltsjahr 2027 anzumelden.

Prietz