



An den  
Präsidenten des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18 WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**18/1598**

A05

für die Mitglieder  
des Hauptausschusses

11. September 2023

**Sitzung des Hauptausschusses am 14. September 2023**  
**Antrag der Fraktion der SPD vom 1. September 2023 auf Vorlage**  
**eines Berichtes „Kostenexplosion beim Umbau der Staatskanzlei!**  
**Zahlen werden vertuscht“**

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

zur Information der Mitglieder des Hauptausschusses des Landtags übersende ich in der Anlage den schriftlichen Bericht zum Tagesordnungspunkt „Kostenexplosion beim Umbau der Staatskanzlei! Zahlen werden vertuscht“. Ich bitte, diesen dem Vorsitzenden des Hauptausschusses zur Weiterleitung an die Mitglieder des Hauptausschusses zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Nathanael Liminski

Horionplatz 1  
40213 Düsseldorf  
Postanschrift:  
40190 Düsseldorf  
Telefon 0211 837-01  
poststelle@stk.nrw.de



**Schriftlicher Bericht**  
**der Staatskanzlei**  
**für die Sitzung des Hauptausschusses am 14.09.2023**  
**zum Tagesordnungspunkt 4**

**„Kostenexplosion beim Umbau der Staatskanzlei! Zahlen werden vertuscht.“**  
Antrag der Fraktion der SPD vom 01.09.2023

Die Fraktion der SPD bittet mit Schreiben vom 01.09.2023 um einen Bericht zur Kostenentwicklung beim Umbau des Landeshauses. Sie nimmt dabei Bezug auf Medienberichte der Rheinischen Post vom 30.08.2023. Es wird ein schriftlicher Bericht erbeten, in dem die bereits angefallenen und künftig noch anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau des Landeshauses detailliert aufgelistet werden. Darüber hinaus werden auch die Zahlen erbeten, die in der vorigen Legislaturperiode entstanden sind.

Zur Erfüllung der Berichtsbitte hat die Staatskanzlei den BLB NRW um eine aktualisierte Darstellung gebeten. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf der von Seiten des BLB NRW vorgenommenen Aktualisierung.

### **I. Bauplanung**

Das Landeshaus wurde zuletzt im Jahr 1999 umfassend saniert. Bis zum Jahr 2018 erfolgten keine nennenswerten Sanierungsmaßnahmen bis auf die Fenstersanierung, die im Jahr 2002 geplant, in 2015 begonnen und in 2018 abgeschlossen wurde. Die Kosten betragen 2.960.000 €. Weiterhin wurden in dieser Phase die Kältemaschinen für 645.246 € erneuert. Das Fensterprojekt und die Erneuerung der Kältemaschinen waren somit nicht Gegenstand dieser Baumaßnahme.

Die Planungen für die hier in Rede stehende Baumaßnahme wurden im Sommer 2018 begonnen, wobei eine Bestandsaufnahme des Gebäudes nicht erfolgt ist, weil dies einen Leerzug vorausgesetzt hätte. Unter der Maßgabe der schnellstmöglichen Fertigstellung und höchstmöglichen Kosteneffizienz wurde entschieden, auf eine Ersatzanmietung zu verzichten und die Maßnahme im laufenden Betrieb durchzuführen. Dies hat zur Konsequenz, dass bei Öffnung von Wänden und Decken oftmals Überraschungen zu Tage treten. So wurden unerwartete statische Ertüchtigungen erforderlich, da Bestandspläne nicht mit der Realität übereinstimmten (z.B. fehlendes Fundament am Haupteingang, Decken verfügen teilweise nicht über die nötige Traglast). Dies wiederum führt zu Mehrkosten und Zeitverzug.

Die Baumaßnahme wurde am 02.01.2020 begonnen, wobei zunächst das Ziel formuliert wurde, das Projekt in dem seinerzeit definierten Umfang im Mai 2022 fertig zu

stellen. In der Folgezeit beeinflussten überregionale, teilweise globale Faktoren das Bauprojekt in substantieller Weise:

- Die Corona-Pandemie hat über zwei Jahre zu Lieferengpässen und massiven Personalausfällen geführt.
- Die Flutkatastrophe im Ahrtal und in weiten Teilen Nordrhein-Westfalens im Jahr 2021 hat mehrere am Bau beteiligte Firmen und teilweise auch ihre Mitarbeiter in zum Teil existenzieller Weise getroffen, was zu einem Planungs- und Ausführungsverzug geführt hat.
- Der Krieg in der Ukraine führte und führt zu Lieferengpässen insbesondere im Stahlbau und ist Treiber der Inflation.

Die zum Teil globalen Herausforderungen beeinflussten nicht nur die Zeitplanung des Vorhabens, sondern auch die kalkulierten Kosten: Im Vergleich zum Basisjahr 2015 ist der durchschnittliche Preis (Baupreisindex) um 52,9% gestiegen<sup>1</sup>. In der Zeit von 2019 bis Mai 2023 ist der Wert entsprechend um 39,7 Prozentpunkte gestiegen.

Darüber hinaus wurde das Vorhaben nach Aufnahme der Arbeiten unter energetischen Aspekten sowie im Lichte der Energiekrise ausgeweitet, was sich notwendigerweise in dem Zeitplan niederschlug (vgl. hierzu unter III.1).

Die aktualisierte Zeitplanung sieht daher eine Fertigstellung für Mitte 2024 (ohne Außenanlagen) vor.

## **II. Kostenträger der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen**

Die Finanzierung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des Landeshauses erfolgt durch drei Kostenträger: So finanziert der BLB NRW die Instandhaltungsmaßnahmen (nachfolgend unter 1), die Staatskanzlei nutzerseitige Optimierungen/Umbauten (nachfolgend unter 2) und das MHKBD die baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen (nachfolgend unter 3). Die Säulenbildung nach Kostenträgern trägt den Umständen Rechnung, dass

- die Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen einerseits sowie der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen andererseits in unterschiedlichen Einzelplänen etatisiert sind und
- im Übrigen die Kosten der nutzerseitigen Optimierungen/Umbauten nachgelagert durch eine Anpassung der zu zahlenden Miete finanziert werden.

---

<sup>1</sup> Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Bürogebäude lag im Mai 2023 bei 152,9 im Vergleich zum Jahresdurchschnittswert im Jahr 2019 von 113,2 (der Baupreisindex zeigt die Entwicklung der Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr auf. Das Basisjahr für die o.g. Zahlen ist das Jahr 2015 = 100). Der Baupreisindex wird immer in Relation zu diesem Basiswert und in Punkten ausgedrückt. Der Basiswert 100 wurde zuletzt für 2015 festgelegt.

Die Aufgliederung der Kosten folgt den Grundsätzen der Haushaltswahrheit und Haushaltsklarheit sowie der vorgegebenen Struktur der Refinanzierung.

### **III. Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Kostenträgern**

Aus der Grundstruktur der Kostenträger ergibt sich die folgende Zuordnung:

#### **1. Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (BLB-Anteil)**

Die Sanierung und Instandhaltung ist Aufgabe des BLB NRW als Eigentümer der Liegenschaft, der als solcher auch die diesbezüglichen Kosten trägt. Hierunter fielen von Beginn an u.a. die Brandschutzertüchtigung, die statische Ertüchtigung, die Sanierung der Aufzüge, der Austausch der Teppichböden, die Erneuerung der Türen, die Erneuerung der Beleuchtung, die Beseitigung von Stolperfallen durch Einbau von Bodentanks, die Sanierung der WC-Anlagen und die Sanierung der Frisch- und Abwasserrohre sowie die Reparatur der Klimaanlage in den Veranstaltungs- und Küchenräumen im 4. Obergeschoss. Nach Aufnahme des Projektes traten weitere kostenintensive Maßnahmen hinzu, deren Notwendigkeit erst während der begonnenen Sanierung erkennbar wurden. Beispielsweise musste eine ursprünglich nicht geplante Außenwandsanierung an der Rheinseite vorgenommen werden, nachdem eine fehlende Außenabdichtung des Kellermauerwerks festgestellt wurde. Das Kostenvolumen beträgt 420.000 €. Auch die Notwendigkeit der Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung mit einem Volumen rd. 1,3 Mio. € ergab sich erst nach Aufnahme des Projekts.

Darüber hinaus setzt der BLB NRW die baupolitischen Ziele des Landes, hier insbesondere den Beschluss des Landeskabinetts zu der klimaneutralen Landesverwaltung vom 29.06.2021 um. Der BLB setzt diese über ein separat aufgesetztes Förderprogramm um. Dies umfasst für das Landeshaus eine Fassadendämmung der Innenhöfe, die Dachsanierung des Rühl'schen Anbaus sowie ein Gründach auf dem Rühl'schen Anbau und den Einbau einer Photovoltaikanlage

Bis auf die Anlage des Gründachs wurden diese Maßnahmen in die Säule der Instandsetzungsmaßnahmen aufgenommen und werden in dem Budget auch kostenmäßig abgebildet. Mit dem 2019 aufgesetzten Bauprojekt der Instandhaltung werden somit zugleich Vorgaben zur energetischen Ertüchtigung aus dem Jahre 2021 umgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden nicht nur Synergien im Bereich der Bauplanung und Bauausführung geschöpft, vielmehr erfolgt mit Blick auf die Kosten eine Optimierung.

#### **2. Nutzerseitige Anpassungen (StK-Anteil)**

Von dem vorstehend beschriebenen BLB-Anteil sind die nutzerseitigen Anpassungen / Modernisierungsmaßnahmen der Staatskanzlei zu unterscheiden. Hierbei handelt

es sich um die Leistungen, die nicht durch die grundständige Instandsetzung des Bürogebäudes, sondern als gängige Mieterpflichten eingestuft werden oder durch die Herrichtung des Landeshauses als Regierungszentrale bedingt sind.

Zu diesen Modernisierungsmaßnahmen zählen u.a. der Anstrich von Räumen und Fluren, der zuletzt vor 20 Jahren erfolgt ist, die Erneuerung der Zwischentüren, die Anpassung der Besprechungsräume an heutige Anforderungen (sowohl bauliche Anpassungen als auch die Erneuerung der Medientechnik), die Einrichtung von Räumen für die Pressearbeit mit entsprechender Medientechnik, die dem Landespresseamt ein zeitgemäßes Arbeiten ermöglichen oder die Schaffung neuer Büroräume durch die Umwandlung von nicht mehr erforderlichen Registratur- und Lagerräumen.

Aufgrund des zu Beginn des Vorhabens festgelegten Bausolls wurden die mieterseitig zu finanzierenden Kosten vorab kalkuliert. Diese Kosten werden nachgelagert im Wege der Mehrmiete finanziert von derzeit 2,70 €/m<sup>2</sup> auf Basis der Mietfläche von 16.356 m<sup>2</sup> (vgl. LT-Vorlage 17/5734, S. 20). Hierzu haben der BLB NRW sowie die Staatskanzlei im Dezember 2018 einen Letter of Intent unterzeichnet. Infolgedessen haben die Mietparteien sodann im Mai 2023 mit einer Mietvertragsergänzung vereinbart, dass die Staatskanzlei für die im Mai 2022 an den Mieter bereits nutzungsfähig übergebene Teilfläche von 6.598 m<sup>2</sup> unter Bezugnahme auf die Vereinbarung aus dem Jahr 2018 über die „Umsetzung und Refinanzierung baulicher Maßnahmen in der Staatskanzlei des Landes NRW“, eine vorläufige Zusatzmiete in Höhe von 2,70 €/m<sup>2</sup> ab dem 01.06.2022 zahlt. Die weiteren Flächen (9.758 m<sup>2</sup>) werden voraussichtlich zum 2. Quartal 2024 nutzungsfähig übergeben. Die endgültige Höhe der Zusatzmiete wird nach Feststellung hinreichender Kostensicherheit für die fertig gestellte Gesamtmietfläche durch den BLB NRW neu berechnet und kann daher aktuell noch nicht beziffert werden. Insofern wird auf die LT-Vorlage 18/389 vom 7. November 2022 verwiesen.

Hinsichtlich des Umfangs des Bausolls und damit der Kosten der nutzerseitigen Anpassungen ist zu berücksichtigen, dass das Bausoll im Verlauf des Projekts im Lichte gesammelter Erkenntnisse zu einzelnen Aspekten ergänzt wurde. Beispielsweise wurden bislang für Registraturzwecke genutzte Räumlichkeiten zu Büroräumen ertüchtigt. Ferner wurde entschieden, Zwischentüren zwischen den Büros strukturell auszutauschen, um so Schwächen im Schallschutz auszugleichen.

### **3. Baulich-technische Sicherungsmaßnahmen**

Mit Einzug ins Landeshaus haben die zuständigen Sicherheitsbehörden ein aktualisiertes Sicherheitskonzept für den Sitz des Ministerpräsidenten erstellt, das für seine, aber auch für die Sicherheit der übrigen Mitglieder der Landesregierung, der Beschäftigten und Gäste sorgt. Die Sicherheitslage und auch die Art möglicher Bedrohungen ist lage- und zeitabhängig zu bewerten, so dass die Bewertung stetig anzupassen ist. Die Finanzierung der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen erfolgt aus dem Budget des MHKBD.

Als Konsequenzen des Sicherungskonzepts können unter den o.g. Vorzeichen genannt werden:

- die Sanierung der Eingänge (Horionplatz und Rheinseite),
- der Einbau von Sicherheitsfenstern und -türen,
- der Einbau einer neuen Schließanlage,
- die Sicherung verschiedener Räume.

Die Gesamtsollansätze und Ist-Ausgaben für Sicherungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden sind im Einzelplan 08 des MHKBD im Kapitel 08 011 des Ausgabetitels 711 10 – Baulich-Technische Sicherungsmaßnahmen von Regierungsgebäuden und Wohnungen von Regierungsrepräsentanten enthalten.

#### **IV. Kostengerüst**

Eine abschließende Abrechnung des Bauvorhabens liegt naturbedingt noch nicht vor. Die Kostenkontrolle erfolgt nach einem standardisierten Verfahren.

##### **1. Kostenschätzung**

Die projektierten Kosten wurden zu Beginn der Planung (2019) auf der Grundlage einer sog. Kostenschätzung nach DIN 276 ermittelt. Diese sah jeweils inklusive Baunebenkosten folgende Positionen vor:

- (1) Für die Instandsetzungsmaßnahmen des BLB NRW wurde im Jahr 2019 ein Betrag von rd. 16,5 Mio. € kalkuliert. Hinzu kommen die Kosten für die aufgrund des Beschlusses des Landeskabinetts zu der klimaneutralen Landesverwaltung vom 29.06.2021 veranlassten Maßnahmen der energetischen Erüchtigung in einem Umfang von 7,2 Mio. €.
- (2) Die nutzerseitigen Optimierungen/Umbauten wurden mit 9,95 Mio. € (vgl. LT-Vorlage 17/5734) kalkuliert.
- (3) Hinzu kam ein Betrag im niedrigen zweistelligen Millionen-Bereich für die Maßnahmen der baulich-technischen Sicherheit, gleichfalls inklusive Baunebenkosten. Weitergehende Angaben zu den Kosten der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen sind nicht möglich, da insoweit Rückschlüsse auf das Sicherheitskonzept ermöglicht werden könnten. Würden derartige Informationen öffentlich bekannt, besteht die Gefahr, dass das Gepräge der Sicherungsmaßnahmen bekannt wird und somit Sicherheitsmaßnahmen umgangen oder unterlaufen werden, wodurch die Sicherheit im Landeshaus und des Ministerpräsidenten sowie der Landesregierung gefährdet werden könnte. Dem entspricht es, dass die Unterlagen zu baulich-technische Sicherungsmaßnahmen als VS-nfD eingestuft werden.

## 2. Beauftragte Kosten

Der BLB NRW weist zudem das Volumen der beauftragten Kosten aus; zum Stand 23.08.2023 betragen diese

- (1) für die Instandsetzungsmaßnahmen (inklusive energetische Ertüchtigung) insgesamt rd. 20,1 Mio. € (rd. 14,3 Mio. € reine Baukosten zuzüglich rd. 5,8 Mio. € Baunebenkosten),
- (2) für die nutzerseitigen Anpassungen / Modernisierungsmaßnahmen rd. 12,5 Mio. € (rd. 10,5 Mio. €<sup>2</sup> reine Baukosten zuzüglich rd. 2,0 Mio. € Baunebenkosten).
- (3) Für die Maßnahmen im Bereich der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen sind bereits Aufträge im einstelligen Millionenbereich erteilt worden.

Mit Blick auf die beauftragten Kosten ist indes zu berücksichtigen, dass – wie unter III.2 dargestellt - das Bausoll im Laufe des Projekts Änderungen erfährt. Hierzu zählen die oben dargestellten Maßnahmen.

Das noch nicht beauftragte Budget beträgt insofern

- (1) für die Instandsetzungsmaßnahmen insgesamt rd. 7,0 Mio. € (rd. 6,6 Mio. € reine Baukosten zuzüglich rd. 0,4 Mio. € Baunebenkosten)
- (2) sowie für die nutzerseitigen Anpassungen / Modernisierungsmaßnahmen rd. 2,0 Mio. € (rd. 1,5 Mio. € reine Baukosten zuzüglich rd. 0,5 Mio. € Baunebenkosten).
- (3) Für die Maßnahmen im Bereich der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen ergibt sich ein Betrag im einstelligen Millionenbereich.

## V. Zusammenfassung und Einordnung der Kosten

Das Bauvorhaben wurde im Jahr 2019 auf der Grundlage der sog. Kostenschätzung gestartet. Diese sah inklusive der Baunebenkosten Instandhaltungskosten in Höhe von 16,5 Mio. € vor. Hinzu kommen aufgrund des Beschlusses des Landeskabinetts zur klimaneutralen Landesverwaltung vom 29.06.2021 Kosten für die energetische Ertüchtigung in einem Umfang von 7,2 Mio. €. Für nutzerseitige Optimierungen/Umbauten sah die Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 9,95 Mio. € vor; für die Maßnahmen der baulich-technischen Sicherheit Kosten im niedrigen zweistelligen Millionen-Bereich. Die o.g. Einzelbeträge ergeben eine Summe von 33,65 Mio. €.

Die beauftragten Kosten belaufen sich zum Stand 23.08.2023 ebenfalls inklusive Baunebenkosten für die Instandsetzungsmaßnahmen auf insgesamt rd. 20,1 Mio. €. Auf die nutzerseitigen Anpassungen / Modernisierungsmaßnahmen entfallen rd. 12,5 Mio. €. Hinzu kommt ein Betrag im einstelligen Millionenbereich für die Maßnahmen im Bereich der baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen.

---

<sup>2</sup> Bei den vorstehenden Berechnungen wurden sog. Ausstattungsgegenstände, etwa der Medien- und Küchentechnik, anfangs eingerechnet. Diese machen gegenwärtig ein Volumen von rd. 2 Mio. Euro aus. Diese Gegenstände finanziert die Staatskanzlei jedoch unmittelbar aus ihrem Einzelplan. Sie gehen in das Eigentum der Staatskanzlei über, sind nicht Teil der Kosten von Säule 2 teil und sind daher bei Schlussabrechnung in Abzug zu bringen.

Das noch nicht beauftragte Budget beträgt für die Instandsetzungsmaßnahmen insgesamt rd. 7,0 Mio. €. Die nutzerseitigen Anpassungen / Modernisierungsmaßnahmen beträgt das nicht beauftragte Budget rd. 2,0 Mio. €. Für die baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen bewegt sich das nicht beauftragte Budget in einem einstelligen Millionenbereich.

Die Summe der beauftragten Kosten sowie des noch nicht beauftragten Budgets beträgt somit 41,6 Mio. €. Hinzu kommt ein knapp zweistelliger Millionenbetrag für die baulich-technischen Sicherungsmaßnahmen.

Angesichts der unter I. geschilderten Baupreisentwicklung laut Baupreisindex bewegt sich die sich aus den vorgenannten Zahlen ergebende Kostensteigerung in einem angemessenen Rahmen. Künftige Entwicklungen mit Blick auf das noch nicht beauftragte Budget bleiben abzuwarten.

Vergleicht man die Kosten der Maßnahmen mit den Bau- und Instandhaltungskosten anderer Landesliegenschaften, ergeben sich die nachstehenden Werte (inklusive der Kosten für die energetische Ertüchtigung):

1. Für das Landeshaus betragen die prognostizierten Baukosten für die Jahre 2018-2028 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche 136,44 Euro.
2. Für das Amtsgericht in Duisburg betragen die prognostizierten Baukosten für die Jahre 2018-2028 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche 128,99 Euro.
3. Für die Bezirksregierung Düsseldorf betragen die prognostizierten Baukosten für die Jahre 2018-2028 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche 139,78 Euro.

Obgleich es sich um Richtwerte handelt, belegen diese, dass sich die aufgezeigten Instandhaltungskosten für das Landeshaus im Durchschnitt zu vergleichbaren Maßnahmen mit ähnlicher Größenordnung bewegen.

Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass sich die überschlägig ermittelten Kosten für eine Ersatzanmietung im Bereich von mehreren Millionen Euro pro Jahr bewegt hätten. Insofern hat die Entscheidung für eine Sanierung bei laufendem Dienstbetrieb erheblich zur Reduktion der wirtschaftlichen Gesamtkosten beigetragen.