

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	08.02.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Landratsamt 2015+, Bestandssanierung - Vorstellung der Vorplanung mit Kostenschätzung

I. Beschlussantrag

Der Weiterführung der Planungen für die Bestandssanierung des Landratsamtes (Hochhaus) in Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung mit Kostenberechnung“ durch die für die Vorplanung beauftragten Planungsbüros wird zugestimmt.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Am 27.10.2017 wurde die Verwaltung vom Verwaltungsausschuss beauftragt, eine Vorplanung mit Kostenschätzung erstellen zu lassen. Am 13.07.2018 wurde der Verwaltungsausschuss über die Auswahl der Planer und Fachplaner durch die Bewertungskommission Ende April informiert. Die Planungen starteten nach Beauftragung der Büros (KSG Architekten, Rentschler & Riedesser für Haustechnik und Schneider Consult für Elektroinstallation) im Juni d. J. Nach Analyse des Bestandsgebäudes und der Beauftragung weiterer Fachplaner wurden im Juli erste grobe Entwurfsvorschläge der Projektgruppe vorgestellt. Diese wurden bis zum Ende der Jahres 2018 weiterentwickelt.

Dabei wurden verschiedene Alternativen sowohl bei der Objektplanung als auch bei der Haustechnik untersucht. Die einzelnen Maßnahmen wurden kostenmäßig bewertet und in 5 Kategorien eingeteilt (1 = rechtlich erforderlich, 2 = baulich notwendig, 3 = organisatorisch erforderlich, 4 = baulich empfohlen und 5 = Wünsche) zusammengefasst. Daraus wurden 4 Projektvarianten gebildet, von denen die **Projektvariante 2** zur weiteren Bearbeitung ausgewählt wurde. Diese Variante beinhaltet die Kategorien 1 bis 3 (rechtlich erforderliche, baulich notwendige und organisatorisch erforderliche Maßnahmen) und ist im vorgegebenen Kostenrahmen in Höhe von 12 Mio. Euro umsetzbar.

Die Schwerpunkte der Planung lagen auf den Kategorien 1 „rechtlich erforderlich“ (Umsetzung der Brandschutzauflagen des Brandschutzgutachtens aus dem Jahr 2012) und 2 „baulich notwendig“ (z. B: Erneuerung der Aufzugsanlagen, Erneuerung der Heizkörper incl. komplettem Leitungsnetz, Erneuerung der kompletten Elektroinstallation incl. Schwachstrom und Beleuchtung, Gebäudeautomation, Überarbeitung der Wände, neue Bodenbeläge usw.), welche finanziell am höchsten zu

Buche schlagen. Außerdem wurden Themen wie Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes durch automatisierte sonnengesteuerte Verschattungsanlagen und wie Verbesserung des Schallschutzes durch Erneuerung der Büroeingangstüren erfasst.

Zu den geschätzten Kosten wurden jeweils 24% für Baunebenkosten, 10% für Unvorhergesehenes, 7,5% für Baupreissteigerung und 19% Mehrwertsteuer addiert. Daraus ergeben sich bei Brutto-Gesamtkosten von 12 Mio. Euro, Netto-Herstellungskosten der Baugewerke in Höhe von 6,75 Mio. Euro. Als Kostenrisiken sind die ggf. erforderliche Beseitigung von Schadstoffen und in Folge evtl. notwendigen Interimsmaßnahmen zur Auslagerung der im Gebäude nach dem Umzug in den Erweiterungsbau noch befindlichen Arbeitsplätze vorhanden. Diese können im Zuge der Entwurfsplanung präziser spezifiziert und minimiert werden.

Allerdings sind mit Einhaltung des Kostenbudgets von 12 Mio. Euro auch gewisse Abstriche der Qualität verbunden, sodass der Standard des Erweiterungsbaus im Bestandsgebäude nicht voll umfänglich hergestellt werden kann.

Wenngleich nun Klarheit über die Kosten der einzelnen Maßnahmen herrscht, muss das Projekt in der nun folgenden Entwurfsplanung weiterentwickelt werden. Es zeichnet sich derzeit schon ab, dass nicht alle in der Vorplanung erfassten Maßnahmen erforderlich und Einsparungen möglich sind. Dadurch können ggf. sinnvolle Maßnahmen, die bisher dem Rotstift zum Opfer gefallen sind, evtl. doch noch realisiert werden. Ein Beispiel dafür ist die Aufzugsanlage, welche erneuert werden muss. Untersuchungen, die von einem Aufzughersteller erstellt wurden, ergaben, dass an Stelle der 3 vorhandenen Aufzugskabinen ohne Abänderung des Aufzugschachtes 2 Kabinen eingebaut werden können, welche annähernd die Vorgaben der Barrierefreiheit erfüllen und von der Kreisbehindertenbeauftragten akzeptiert werden. Hier können die in der Kostenschätzung veranschlagten Kosten in 6-stelliger Höhe anderweitig verwendet werden. Ähnliches gilt bei den Oberlichtern der Flurwände, die ggf. belassen werden können, wenn der vorhandene Schallschutz akzeptiert wird u.v.a.m.

Wir bitten deshalb um Zustimmung zur Fortführung der Planungen mit dem ausgewählten Planerteam in Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung mit Kostenberechnung“. Die Ergebnisse könnten am 10. Mai d. J. im Verwaltungsausschuss vorgestellt werden, sodass der Kreistag am 24. Mai einen Baubeschluss fassen könnte. Unter diesen Bedingungen könnte mit den Sanierungsmaßnahmen noch im 1. Halbjahr 2020 begonnen werden.

III. Handlungsalternative

Ein Abbruch oder eine Unterbrechung der Planungsleistungen würde zu einer Verzögerung der Sanierung führen. Diese ist nach Möglichkeit zu vermeiden, weil sicherheitsrelevante Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes einem Aufschub widersprechen. Außerdem wäre die Folge ein Leerstand eines Teils des Hochhauses über eine längere Zeit mit diversen Folgekosten und Folgewirkungen wie z.B. Interimsbelegungen, welche sich schnell verfestigen und einer späteren Sanierung im Wege stehen können.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Für die Bestandssanierung war im Haushaltsplan 2018 als Planungsrate ein Betrag von 330.000 Euro für die vorbereitenden Planungen eingestellt (siehe Vorbericht zum Haushaltsplan 2018, Seite 51).

Für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im Haushaltsplan 2019 nun 700.000 Euro eingestellt (siehe Vorbericht zum Haushaltsplan 2019, Seite 46). In der Finanzplanung des Landkreises sind 5,5 Mio. € im Jahr 2020 sowie 5,14 Mio. € im Jahr 2021 vorgesehen.

Somit befinden sich die vorgesehenen Investitionen im Einklang mit dem aktuellen Finanzkonzept 2030 des Landkreises mit einem vorläufigen Gesamtvolumen von ca. 12 Mio. €.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Themen des Zukunftsleitbildes nicht berührt	☐	☐	☐	☐	☐
Kundenorientierung	☒	☐	☐	☐	☐
Mitarbeiterorientierung	☒	☐	☐	☐	☐
Identifikation	☒	☐	☐	☐	☐
Außenwirkung	☒	☐	☐	☐	☐

gez.
Edgar Wolff
Landrat