

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	10.05.2019	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	24.05.2019	öffentlich	Beschlussfassung

## Landratsamt 2015+, Bestandssanierung - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Baubeschluss

### I. Beschlussantrag

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag, folgendes zu beschließen:

1. Die Sanierung des Bestandsgebäudes (Hochhaus) entsprechend der vorgelegten Entwurfsplanung und Kosten**berechnung** mit Herstellungskosten in Höhe von maximal 12,52 Mio. € zur Projektvariante 2 mit Kühlung freizugeben (Baubeschluss), dabei soll als **Ziel** weiterhin ein Gesamtbudget von 12,0 Mio. € eingehalten werden;
2. die Architekten, Fachplaner und die Projektsteuerung für die Leistungsphasen 4 bis 7 (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) zu beauftragen und
3. die Verwaltung zu ermächtigen, die weiteren Leistungsphasen nach Projektfortschritt zu beauftragen.

### 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 Schindler Consult für Elektroinstallation) im Juni 2018. Nach Analyse des Bestandsgebäudes und der Beauftragung weiterer Fachplaner wurden im Juli erste grobe Entwurfsvorschläge der Projektgruppe vorgestellt. Diese wurden bis zum Ende des 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.

Auf dieser Basis wurde am 08.02.2019 vom Verwaltungsausschuss die Weiterführung der Planungen zur „Entwurfsplanung mit Kostenberechnung“ (siehe BU 2019/006) freigegeben.

Grundlade der Entwurfsplanung war die **Projektvariante 2** der Vorplanung, welche weiterentwickelt wurde. Die Schwerpunkte lagen dabei auf den Kategorien 1 „rechtlich erforderlich“ (z.B. Umsetzung der Brandschutzaufgaben des Brandschutzgutachtens aus dem Jahr 2012), 2 „baulich notwendig“ (z. B. Erneuerung der Aufzugsanlagen) und 3 „organisatorisch erforderlich“ (Schaffung von Besprechungs-, Server- und Sozialräumen sowie Behindertentoiletten). Unter anderem sind folgende Maßnahmen geplant:

- Schaffung von Vorräumen vor den Aufzügen und dem Treppenraum (Brandschutz),
- Teilung der Obergeschosse 1 bis 6 in jeweils 3 Brandabschnitte, Obergeschoss 7 in 2 Brandabschnitte durch Einbau von Brandschutztürelementen (Brandschutz)
- Verlegung der Wandhydranten in die neu zu schaffenden Vorräume vor den Aufzügen (Brandschutz),
- Feuerbeständiger Verschluss des Treppenhauses an der Podestseite (Brandschutz),
- Rückbau der Waschbecken sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen, welche in einem schlechten Zustand sind und Verschluss der entstehenden Öffnungen in den Decken (Brandschutz),
- Erneuerung der Büroeingangstüren zur Verbesserung des Schallschutzes,
- Erneuerung der Bodenbeläge (1. bis 7. OG),
- Erneuerung der Unterdecken (EG bis 7. OG),
- Erneuerung der Elektroinstallation und der Datenverkabelung,
- Erneuerung der Beleuchtungsanlagen (LED-Leuchtmittel mit Bewegungs- und Helligkeitssteuerung zur Energieeinsparung)
- Erneuerung der MSR (Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen),
- Einbau einer automatischen Steuerung der Sonnenschutzanlagen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes,
- Einbau von 2 Aufzügen in den vorhandenen Schacht, in welchem derzeit 3 Aufzüge untergebracht sind,
- Änderung der Raumaufteilung an der Ostseite (hinter dem Treppenhauskern):
  - Einbau von je einem Sozialraum pro Geschoss,
  - Einbau von je einem kleinen Besprechungsraum pro Geschoss,
  - Behindertentoiletten (OG 2 und OG 5),
  - Serverräume (OG 6, OG 3 und EG),
  - Abstellräume (OG 4 und OG 1),
- Erneuerung der Heizkörper, sowie der Heizungsverteilung und Einbau zusätzlicher Absperrvorrichtungen,

- Erneuerung der Fensterbänke und der Elektro-Fensterbankkanäle sowie Verkleidung der Heizkörper,
- Einbau eines Sanitätsraums im EG (neben der Info),
- Erneuerung der Beschilderung mit taktilen Markierungen am Fußboden und auf den Schildern,
- Erneuerung der Oberlichtverglasung in den Flurtrennwänden
- Beseitigung von Schadstoffen an verschiedenen Stellen.

Folgende Bauteile werden aus Kostengründen belassen bzw. nur überarbeitet:

- Sämtliche Flurtrennwände mit Ausnahme einiger weniger Türen, welche versetzt werden müssen.
- Der größte Teil der Raumtrennwände, soweit mit der Nutzung vereinbar.
- Der komplette Treppenhauskern, welcher vor wenigen Jahren saniert wurde, mit Ausnahme der Aufzüge und des feuerbeständigen Verschlusses an der Podestseite, jedoch Überarbeitung der flurseitigen Oberflächen in den Geschossen und im Treppenraum sowie Anbringung eines zweiten Handlaufs.

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, Herstellungskosten der Baugewerke in Höhe von 8,12 Mio. Euro brutto incl. 19% MwSt. (Anlage 1). Als Kostenrisiken sind zusätzlich 210.000 Euro für die ggf. erforderliche Beseitigung von Schadstoffen und evtl. erforderliche Reparaturen oder partielle Erneuerungen des Estrichs beim Rückbau der Linoleum-Bodenbeläge in die Gesamtkosten eingerechnet.

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. So kann im Budget von 12 Mio. € eine Kühlung der Räume nicht umgesetzt werden. Diese ist nach Berechnung des Bauphysikers zwar nicht zwingend erforderlich, jedoch vom Fachplaner der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen dringend empfohlen. Außerdem gingen in den vergangenen Jahren, insbesondere im Sommer 2018 zahlreiche Klagen von Mitarbeitern über hohe Zimmertemperaturen über 30°C ein. Angesichts der Klimaerwärmung wird das Thema „Kühlung“ zukünftig wohl noch erheblich an Bedeutung gewinnen.

Vom Fachplaner Büro Rentschler + Riedesser wurden die Kosten für eine Kühlungsanlage berechnet. Die Planung sieht die Anbringung von „Kühlkörpern“ vor, welche in den Büroräumen an der Decke wie die Pendelleuchten abgehängt werden. Diese sind mit einem Leitungssystem verbunden, in welchem die Kühlflüssigkeit zirkuliert. Für die Kühlung sind 100 kW Leistung erforderlich, um die Raumtemperatur um ca. 6°C zu reduzieren. Es handelt sich somit nicht um eine Klimaanlage, mit welcher eine konstante Raumtemperatur hergestellt werden kann und welche oft Zegerscheinungen auslöst. Im Bestandsgebäude ist ein Rückkühlwerk installiert, welches über eine Leistung von ca. 50 kW verfügt. Damit könnte eine Raumkühlung von ca. 3°C erreicht werden. Allerdings ist geplant, den

Kaltwasserspeicher im Erweiterungsbau, in welchem überschüssige Energie aus der PV-Anlage gespeichert werden kann, mit dem vorhandenen Rückkühlwerk zu koppeln, sodass davon ausgegangen werden kann, dass noch eine größere Absenkung der Raumtemperatur als 3°C im Hochhaus möglich sein wird.

Für eine Vergrößerung des vorhandenen Rückkühlwerks wird mit Kosten von ca. 150.000 Euro gerechnet, sodass damit auch im Bestandsgebäude eine Temperaturabsenkung um 6°C möglich wäre. Weil eine Nachrüstung des Rückkühlwerks jederzeit problemlos möglich ist, sollte die Notwendigkeit erst in einer etwa zweijährigen Testphase festgestellt werden.

Mit der Kühlung können rund 210 Arbeitsplätze für ebenso viele Mitarbeiter im Bestandsgebäude künftig von einer nachhaltig verbesserten Raumklimatisierung profitieren, obgleich dies keine individuelle Gesamtklimatisierung des Gebäudes bedeuten wird.

Im derzeit im Bau befindlichen Erweiterungsbau kann eine um ca. 6°C gegenüber der Außentemperatur verminderte Raumtemperatur durch eine Betonkernaktivierung, die sich aus dem Kaltwasserspeicher speist, erreicht werden.

Alternativ zur oben beschriebenen Art der Kühlung im Bestandsgebäude werden die Fachplaner im Zuge der Ausführungsplanung noch die Möglichkeit des Einbaus einer Heiz-Kühl-Decke untersuchen, bei welcher dann auf die Heizkörper in den Büroräumen komplett verzichtet werden könnte.

Zur Finanzierung der Kühlung wurden intensiv mögliche Gegensteuerungsmaßnahmen bzw. Einsparpotentiale untersucht. Dafür kämen in Frage:

- Verlegung des Teppichbodenbelags auf den vorhandenen Linoleumbelag ohne Rückbau desselben (Einsparung ca. 125.000 Euro brutto),
- Verzicht auf die Erneuerung der Oberlichtverglasungen in den Flurwänden (Einsparung ca. 107.000 Euro brutto),
- Verzicht auf die Erneuerung der Fensterbänke und der Heizkörperverkleidungen (Einsparung ca. 32.000 Euro brutto)

Dies ergibt ein Einsparpotential von 264.000 Euro brutto, dem Investitionskosten für die Installation der Kühlung in Höhe von ca. 707.000 Euro brutto gegenüberstehen. Allerdings entfällt beim Verzicht des Rückbaus des Linoleumbodenbelags das Risiko der Estrichnacharbeitung in Höhe von 175.000 Euro. Somit ergeben sich einschließlich Nebenkosten, Baupreissteigerung und Unvorhergesehenes für die Sanierung des Hochhauses einschließlich der Kühlung (Anlage 2)

**Gesamtkosten in Höhe von neu 12,52 Mio. Euro brutto.**

Sowohl die Verwaltung als auch der Fachplaner empfiehlt die Ausführung der Kühlung. Dennoch wird an dem Ziel im gesamten Projektlauf festgehalten, die Gesamtbaukosten auf 12,0 Mio. € brutto zu begrenzen.

Zur Verbesserung des Raumklimas wäre alternativ auch der Austausch der Fensterscheiben durch Scheiben aus Wärmeschutzglas möglich. Weil die Fenster jedoch in ca. 10 Jahren ihre voraussichtliche Lebensdauer erreicht haben werden,

ist es energetisch sinnvoller, zu diesem Zeitpunkt die Fenster komplett durch hochwärmedämmende Fenster für den sommerlichen und den winterlichen Wärmeschutz mit Dreifachverglasung zu ersetzen.

### 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 einen längeren Zeitraum mit diversen Folgekosten und Folgewirkungen wie z.B. Interimsbelegungen, welche sich schnell verfestigen und einer späteren Sanierung im Wege stehen können. Nach über 50 Jahren Betriebszeit ist die Sanierung des Gebäudes zwingend erforderlich.

### 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. €. Bei der nun vorgeschlagenen Variante mit Kühlung besteht trotzdem das **Ziel**, die Sanierung zu Gesamtkosten von 12 Mio. Euro herzustellen und die in den Herstellungskosten von 12,52 Mio. Euro enthaltenen Kosten für Baupreissteigerungen, Unvorhergesehenes und Risiken in Höhe von 1,9 Mio. Euro nicht in voller Höhe auszuschöpfen.

### 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.  
Edgar Wolff  
Landrat