



Presseinformation

zur 13. Sitzung des Kreisausschusses
am 04.07.2022

TOP 3

Erweiterung Landratsamt; Vorstellung der aktuellen Planung mit Kostenberechnung

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 02.07.2018, Vorlagen-Nr. 075/2018/1, vorberaten im Bauausschuss am 26.06.2018, wurde festgelegt, dass für die Erweiterung des Landratsamtsgebäudes in Zirndorf ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll. Als 1. Preisträger dieses Wettbewerbs wurde das Architekturbüro von Ey, Berlin gekürt und dieses Büro in der Fortfolge durch Beschluss des Bau- und Kreisausschusses am 27.09.2021 mit den weiteren Planungsleistungen der Objektplanung der Leistungsphasen 3 und 4 beauftragt.

Das Projekt befindet sich derzeit in den Endabwicklungen der LPH 3 – Entwurfsplanung mit Aufstellung einer Kostenberechnung nach den Kostengruppen 200-700.

Die in der Leistungsphase 2 ermittelte Kostenschätzung in Höhe von 33.837.194 €, wurde vom Kreisausschuss mit der Beschlussfassung vom 27.09.2021, Vorlagen-Nr. 063/2021, mit der weiterzuverfolgenden Holzhybridbauweise und den festgelegten Standards/Ausführungen, beschlossen.

Der Stand der Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung, im Sinne der Leistungsphase 3 nach HOAI, liegt nun vor und wird im Zuge der Bau- und Kreisausschusssitzungen durch die Planer bzw. die Projektsteuerung detailliert vorgestellt – sie soll für die Fortführung der Planungen freigegeben werden. Dabei handelt es sich um geringfügige Planungsänderungen, die sich während der Leistungsphase 3 entwickelt haben. Ein wesentlicher Faktor zur Kostenentwicklung sind jedoch die erheblichen Preissteigerungen 2022.

Nach entsprechender Vorstellung in der Sitzung ist eine jeweilige beschlussmäßige Festlegung der Kostenberechnung durch den Bauausschuss und den Kreisausschuss erforderlich.

Die heute zu beschließenden Projektkosten nach der erläuterten Kostenberechnung in Höhe von ca. 39,66 Mio. Euro (brutto), bzw. die Mehrkosten, sind in der Haushaltsplanung 2023 mit aufzunehmen.

Begründung zu Planungsänderungen in LPH 3 mit Auswirkungen auf die Kosten der KG 300:

1. Mengenmehrung Maßnahmen im Bestand:

Der Backofficebereich des Bürgerservice muss aufgrund der bisherigen Raumanordnung, Raumnutzung und Raumgröße, neu angeordnet, und kann nicht wie bisher geplant, beibehalten werden.

2. Mengenmehrung Bodenplatte Untergeschoss:
Die Tragwerksplanung zur Bodenplatte wurde im Zuge der LPH 3, nach genauer Ermittlung der Lastannahmen und Berücksichtigung von entwurfllich vorgegebenen Höhenversprüngen vom Fachplaner für Tragwerksplanung (FHS Ingenieur-GmbH, Cadolzburg), fortgeschrieben. Daraus ergeben sich größer dimensionierte, voutenförmige Verstärkungen.

3. Bauliche Maßnahmen in Zusammenhang mit stationäre Netzersatzanlage (NEA):
Nach sorgfältiger Abwägung wurde während der LPH 3 seitens der Verwaltung die Entscheidung getroffen, die bisher geplante mobile NEA in eine stationäre Anlage zu ändern. Daraus ergeben sich folgende bauliche Auswirkungen:
 - Lokale Absenkung der Bodenplatte unter dem Aggregatsraum um ca. 40 cm mit Differenzstufen
 - Mengenmehrung Mauerwerk durch zusätzliche Abtrennung Aggregatsraum / Tankraum
 - Großformatige Außentür als Einbringöffnung, zusätzliche Innentür in den Tankraum - Akustisch wirksame Dämmung an der Decke des Aggregatsraums
 - Vergrößerung des Lichtgrabens vor dem Aggregatsraum zur Einbringung, dadurch Mengenmehrung bei Erdaushub und Stützwand.

4. Systemtrennwände:
Nach Beratung des Fachplaners für Bürostrukuren (Smart in Space, Hr. Dr. Kleibrink) zur Umsetzung eines innovativen Bürokonzeptes, wurde beschlossen, folgende Wände in Glas-Systemwände ändern zu lassen:
 - Wände der Individualbüros in der Bürozone zur Mittelzone -
 - Wände der Backoffice-Räume im Bürgerservicebüro zum öffentlichen Bereich (für mehr Belichtung der Mittelzone, mehr Sicherheit, aufgrund besserer Einsicht und mehr Transparenz). Für ausreichend Diskretion können die Glasflächen mit transluzenten Folien belegt werden.

5. Heizkörperverkleidungen:
Aufgrund einer externen Fachberatung zum Klimakzept (Büro Transsolar) wurden an allen Fenstern der Bürobereiche Brüstungsverkleidungen ergänzt. Diese sind technisch erforderlich, um eine Durchmischung der, über die permanent offenen Zuluftelemente, nachströmenden Außenluft, mit der Raumluft zu gewährleisten und das Auftreten von Zugerscheinungen zu verhindern.

6. Anstrich Holzbauteile im Innenbereich:
Aus Gründen des helleren und freundlicheren Erscheinungsbildes wurde eine weiße Lasur aller Holzoberflächen im Bürobereich festgehalten.

7. Allgemeine Steigerung der Preise:

- Gewerbliche Erzeugungspreise gesamt	+33,5% (vgl. zu April 2021)
- Holzkonstruktionen	+15,1% (vgl. zu April 2021)
- Betonstahl	+79,0% (vgl. zu April 2021)
- Profilstahl	+89,3% (vgl. zu April 2021)
- Alu-Fenster Profile	+23,6% (vgl. zu April 2021)
- Glas	+17,3% (vgl. zu April 2021)
- Fertigteil-Deckenplatten	+14,6% (vgl. zu April 2021)
- Dämmstoffe	+ca. 20% (vgl. zu April 2021)
- Baupreisindex konventionelle Bauweise	+15,3% (vgl. zu Feb. 2021)
- Zimmer-/ Holzbauarbeiten	+33,9% (vgl. zu Feb. 2021)

Begründung zu Planungsänderungen in LPH 3 mit Auswirkungen auf die Kosten der KG 400:

1. Allgemeine Steigerung der Preise
2. Zusätzliche Erfordernis einer trockenen Steigleitung der Feuerwehr
3. Vorhaltung der Türluftschleieranlagen
4. Ergänzende Kleinmaßnahmen im Bestand (Lüftungsanlage WC, Vorbereitung für eine neue Teeküche und Erste-Hilfe-Zimmer im Bereich EG-Bauteil I)
5. Zusätzliche Teeküche im Bürgerservice-Backoffice.
6. Medientechnik im Sitzungssaal:
 - Zwei LED-Lichtbildwände
 - Deckeneinbaulautsprecher zur Unterstützung
 - Induktive Höranlage
7. Fest eingebautes Netzersatzaggregat
8. Außenanlagen:
 - Zusätzliche Schranke
 - Anpassung der Außenbeleuchtung
 - Zusätzliche Ladesäulen
 - Zusätzliche Erdtrassen

Alle aufgeführten Positionen der Gründe zur Kostensteigerung sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis zu Parkpalette und Kosten:

Nach Überprüfung zur nach Baurecht geforderten Mindestanzahl der Kfz-Stellplätze für Bestand und Erweiterung kann aller Voraussicht nach auf die Errichtung der geplanten Parkpalette verzichtet werden.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze können vermutlich auf einem nahe gelegenen Grundstück bereit gestellt und dinglich gesichert werden.

Die Vertragsmodalitäten werden aktuell mit der WBG Zirndorf abgestimmt.

Die für den Zeitraum der Baustellentätigkeit rechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze können vollständig auf dem eigenen Parkplatz nachgewiesen werden.

Im aktuellen Kostenansatz ist die Errichtung der Parkpalette mit 3.198.452,25€ brutto ausgewiesen.

Diese Summe könnte bei Entfall der Parkpalette nahezu vollständig eingespart werden.

Gegenzurechnen sind allerdings Kosten für die dingliche Sicherung.

Zahlen liegen uns aktuell aber noch nicht vor, werden aber bis Ende Juli 2022 erwartet.

Auswirkung auf PV-Anlage:

Knapp 36% (entspricht 540 von 1057 PV-Modulen) der gesamten PV-Fläche befindet sich auf der Parkpalette.

Eine CO₂-Neutralität erfordert ein Maximum an PV-Flächen auf den Dächern – auch auf dem der Parkpalette.

Diese kann bei Wegfall des Parkdecks nicht mehr erreicht werden.

Alternativen müssen noch geprüft und bewertet werden.

Der Bauausschuss hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 28.06.2022 vorberaten und empfiehlt dem Kreissausschuss einstimmig folgende Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage zur Fortführung der Planung (Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung) freigegeben.
2. Die vorliegende Kostenberechnung (Leistungsphase 3) wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Fortführung der Planung freigegeben. Dabei soll sich diese den darin bezifferten Kosten unterordnen und sie nicht überschreiten.
3. Die Kosten, die über den Beschluss vom 27.09.2021 hinausgehen, sind im Haushalt 2023 mit den dazugehörigen Finanzplanungsjahren einzustellen.