

Drucksache	Drucksache-Nr.:
der Kreisverwaltung Segeberg	DrS/2020/208-1
öffentlich	

Fachdienst Technisches Gebäudemanagement

Datum: 29.10.2020

Beratungsfolge:

Status	Sitzungstermin	Gremium
Ö	17.11.2020	Bauausschuss
Ö	26.11.2020	Hauptausschuss
Ö	03.12.2020	Kreistag des Kreises Segeberg

Sanierung / Neubau Haus A der Kreisverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt die Bereitstellung der zusätzlichen investiven Mittel in Höhe von 49.839.000 € für das Haushaltsjahr 2021ff.

Im aktuellen Haushaltsjahr stehen bereits 200.000 € (davon 80.000 € als Verpflichtungsermächtigung) zur Verfügung.

Die im Haushaltsentwurf 2021 eingeplanten Mittel werden zu 40% als Verpflichtungsermächtigung bereitgestellt.

Der Fachdienst 11.60 wird beauftragt die Baumaßnahme wie beschrieben stufenweise umzusetzen. Die Stufen 2 und 3 werden jeweils zur Beschlussfassung vorgestellt.

Zusammenfassung:

Inhalt sind das Ergebnis der Prüfung und Entscheidung über die Sanierung oder Neubau Haus A der Kreisverwaltung, resultierend aus dem Beschluss des Kreistages vom 15.03.2018.

Um den Raumbedarf der Verwaltung und auch der Selbstverwaltung zu decken, empfiehlt die Verwaltung Variante 7, Neubau Haus A und Verbindungsgang mit Sitzungspavillon im Innenhof und einem Parkhaus in der Waldemar-von-Mohl-Straße.

Ziel ist die Zusammenführung der einzelnen Standorte der Kreisverwaltung in Bad Segeberg und damit verbunden die Reduzierung der Anmietungen sowie das Schaffen zusätzlich erforderlicher Arbeitsplätze.

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Sitzung des Bau- und des Hauptausschusses am 01.10.2020 (DrS/2020/208) wurde das Ergebnis aus der weiterführenden Bearbeitung zur Überprüfung der Möglichkeiten einer Sanierung oder eines Neubaus des Hauses A einschließlich Verbindungsgang dargestellt.

Die Vor- und Nachteile der einzelnen Planungsvarianten wurden erörtert. Um den Raumbedarf der Verwaltung und auch der Selbstverwaltung zu decken wird Variante 7, Neubau Haus A und Verbindungsgang mit Sitzungspavillon im Innenhof und einem Parkhaus in der Waldemar-von-Mohl-Straße, favorisiert. Ein Abbruch und Ersatz des Waggon wird in der weiteren Planung geprüft.

Die Planunterlagen hierfür sind beigelegt.

Baurecht:

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Erst im Zuge dieses Verfahrens werden die Vorgaben für die erforderliche Anzahl der Einstellplätze getroffen, so dass sich der der Planung zugrunde liegende Stellplatzschlüssel noch ändern kann. Des Weiteren ist die Denkmalpflege in Bezug auf das sich vor Kopf befindliche geschützte Kreistagsgebäude zu hören, hieraus werden sich die mögliche Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhen ergeben. Damit verbunden ist auch die realisierbare Anzahl von Arbeitsplätzen. Vorgespräche mit der örtlichen Denkmalpflege sind positiv verlaufen, das Gespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege steht noch aus.

Geplant ist eine Geschossigkeit von 5 im Haus A und 6 im Verbindungsgang.

Kosten / Termine:

Der beigelegte Kostenrahmen bildet die erste Stufe. Die weiterführende

Kostenschätzung kann erst zu einem konkreten Entwurf erfolgen, wenn die Rahmendaten wie oben beschrieben feststehen.

Gesamtkostenrahmen:

Bürogebäude	ca. 42.915.000 €
Parkhaus	ca. 6.450.000 €
Parkplatz/Straße	ca. 674.000 €
Summe, brutto	ca. 50.039.000 €

Der Rahmenterminplan berücksichtigt die erforderliche Zeit für die Änderung des Bebauungsplanes, die Abstimmung mit der Denkmalpflege und die gesamten Planungsphasen. Die Meilensteine für die erforderliche Beschlussfassung für eine stufenweise Beauftragung sind enthalten.

Die erste Stufe zur Durchführung der Baumaßnahme bildet die B-Plan-Änderung, die Ausschreibung und Beauftragung der Planungsleistungen einschließlich diverser Gutachten (z. B. Boden-, Brandschutz-, Schallschutzgutachten, Vermessung, Wärmeschutz, Energieberechnung usw.) zur Erstellung der Entwurfsplanung bis zur Haushaltsunterlage-Bau.

Die zweite Stufe folgt mit der Beauftragung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung, der Ausschreibung und Vergabe und des Rückkaufs des Grundstücks vom Amt Trave Land für das Parkhaus, sowie der Beauftragung der bauvorbereitenden Arbeiten zur Sicherstellung des autarken Betriebs der verbleibenden Gebäude (Haus B und Kreistag).

Die Beauftragung der Bauleistung erfolgt in der dritten Stufe, wenn ca. 70% - 80 % der Bauleistungen ausgeschrieben sind und damit der Kostenvoranschlag bzw. Kostenanschlag vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Nein

☒ Ja:

☒ Darstellung der einmaligen Kosten, Folgekosten

Es müssen investive Mittel in Höhe von insgesamt 50.039.00 € verteilt auf die Haushaltsjahre 2020 bis 2027 zur Verfügung gestellt werden.

Haushaltsjahr 2020	200.000 €
Haushaltsjahr 2021	200.000 €
Haushaltsjahr 2022	2.200.000 €
Haushaltsjahr 2023	3.800.000 €
Haushaltsjahr 2024	7.500.000 €

Haushaltsjahr 2025	12.800.000 €
Haushaltsjahr 2026	12.800.000 €
Haushaltsjahr 2027	10.539.000 €
gesamt	50.039.000 €

Die bisherige Mittelplanung für die Sanierung Haus A in Höhe von insgesamt 9.180.000 € wird über die Änderungsliste angepasst.

Die im Haushaltsentwurf 2021 eingeplanten Mittel werden zu 40 % als Verpflichtungsermächtigung bereitgestellt.

☐ Mittelbereitstellung

☒ Teilplan:1116

In der Ergebnisrechnung

Produktkonto:

In der Finanzrechnung investiv

Produktkonto:1116941.7851

☐ Der Beschluss führt zu einer über-/außerplanmäßigen Aufwendung bzw. Auszahlung

in Höhe von

Euro

(Der Hauptausschuss ist an der Beschlussfassung zu beteiligen)

☐ Die Deckung der Haushaltsüberschreitung ist gesichert durch Minderaufwendungen bzw. -auszahlungen beim Produktkonto:

☐ Mehrerträge bzw. -einzahlungen beim Produktkonto:

Bezug zum strategischen Management:

☐ Nein

☒ Ja; Ziel 6

Wir schätzen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und nehmen mit ihnen die Veränderungen der Arbeitswelt war. Hier: Arbeitsplätze und -umfeld gesund, inklusiv und attraktiv gestalten.

Belange von Menschen mit Behinderung sind betroffen:

☐ Nein

☒ Ja

Belange von Menschen mit Behinderung wurden berücksichtigt:

☐ Nein

☒ Ja

Anlage/n:

Anlage_1_Lageplan_Variante_7

Anlage_2_Lageplan_Parken

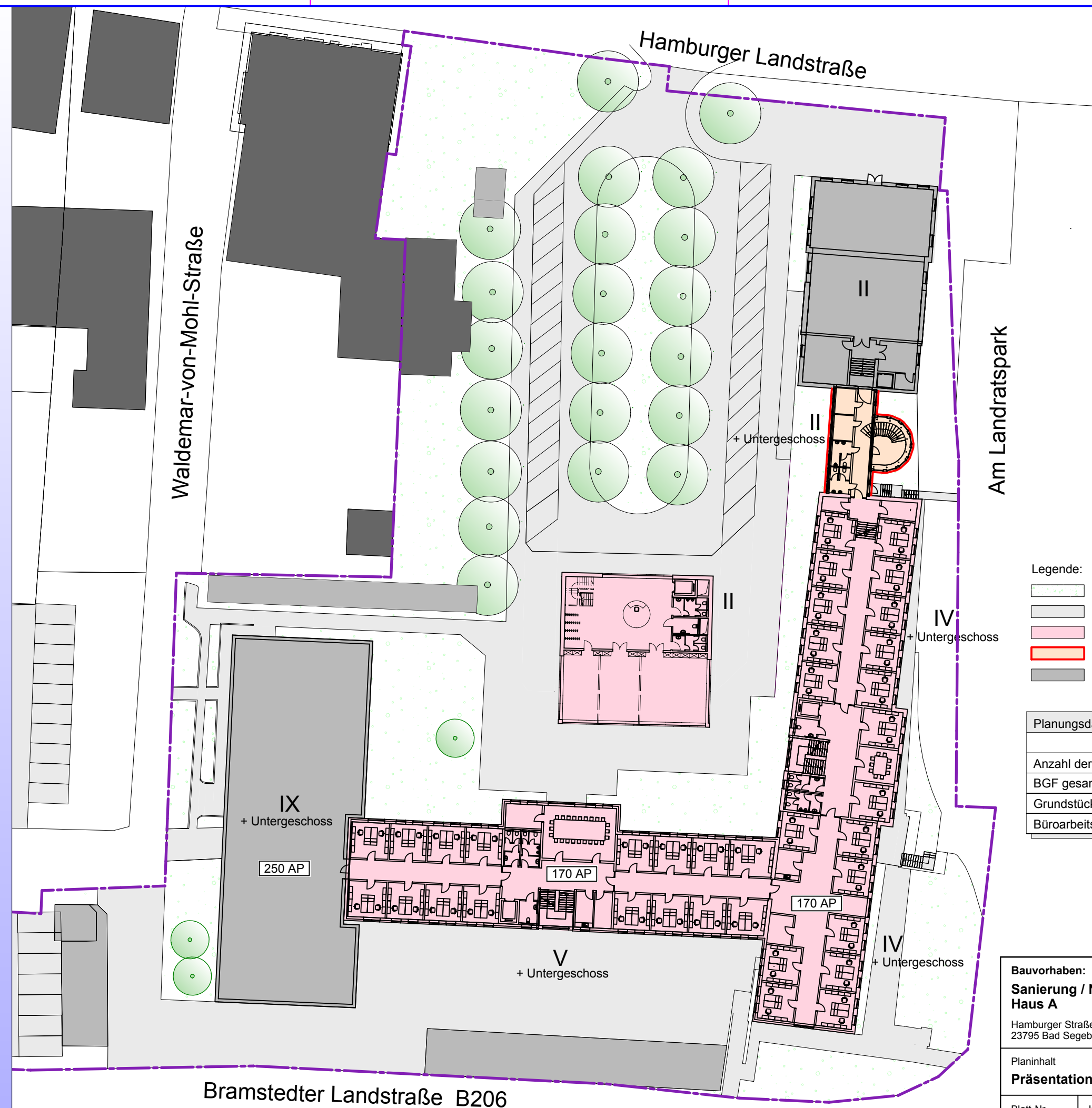
Anlage_3_Kostenrahmen_Gebäude

Anlage_4_Kostenrahmen_Parkhaus

Anlage_5_Kostenrahmen_Parkplatz-Straße

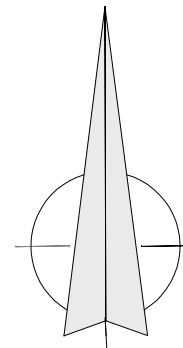
Anlage_6_Rahmenterminplan

Sanierung / Neubau Haus A



Legende:

- Grünflächen
- Befestigte Fläche
- Neubau
- Umbau / Sanierung
- Bestand



Planungsdaten:

	Sanierung
Anzahl der Geschosse	II - V + Untergeschoss
BGF gesamt	ca. 10.160 m ²
Grundstücksgröße	ca. 12.063 m ²
Büroarbeitsplätze	170 + 170

Bauvorhaben:

Sanierung / Neubau Haus A

Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Planinhalt

Präsentationskizze

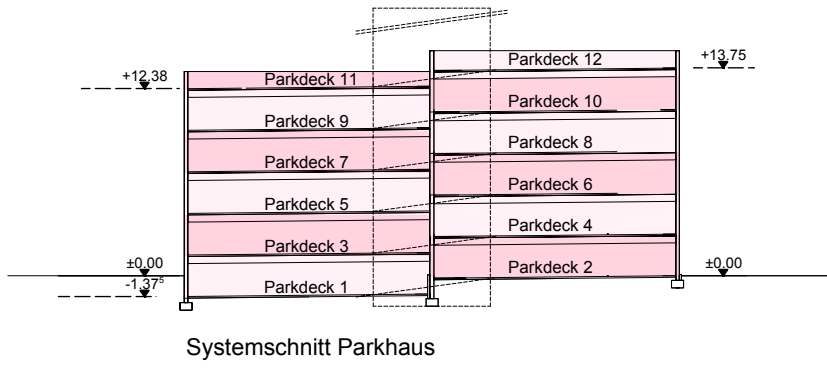
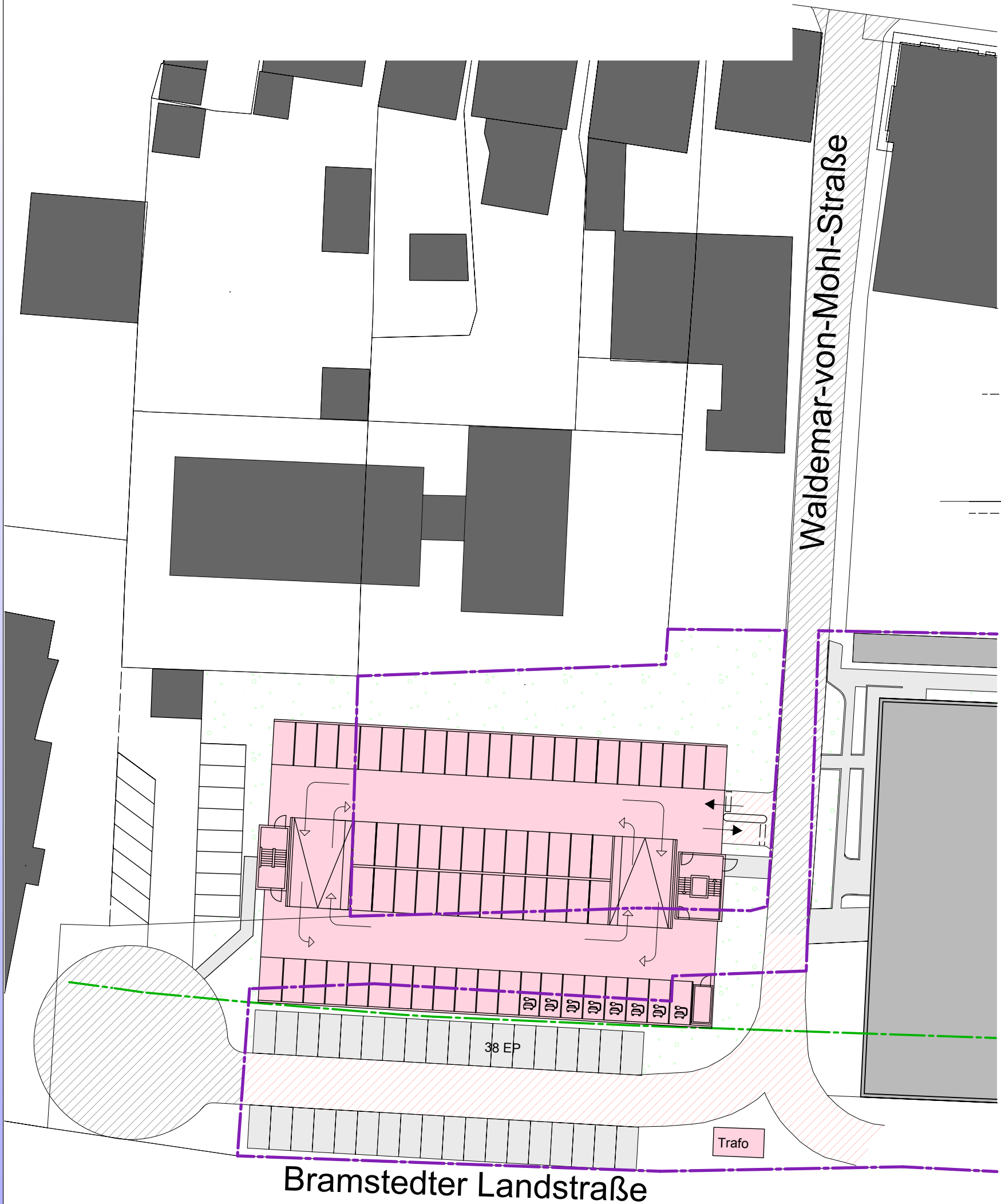
V7

Kreis Segeberg | Der Landrat
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg



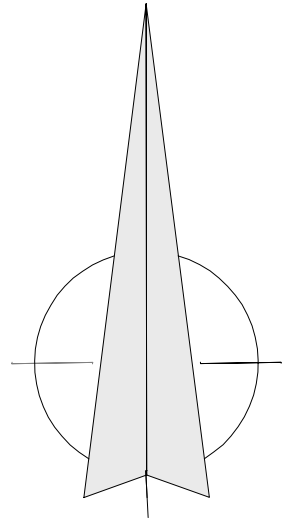
Blatt-Nr.	Index	Maßstab	Datum	gezeichnet	Freigabe
00	01		Sep. 2020	N.Oestreich	

Sanierung / Neubau Haus A



Legende:

- Grünflächen
- Befestigte Fläche
- Neubau
- Bestand



Bauvorhaben: Sanierung / Neubau Haus A Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg			Kreis Segeberg Der Landrat Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg		
Planinhalt Präsentationskizze Parkhaus			 KREIS SEGEERG		
Blatt-Nr. 00	Index 01	Maßstab	Datum Sep. 2020	gezeichnet N.Oestreich	Freigabe

Neubau Haus A (5-gesch.)
Neubau Verbindungsbau (6-gesch.)
Neubau Pavillon (2-gesch.)
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg**Variante 7**

Stand: Oktober 2020

Kostenrahmen		
Kostengruppe 100	Grundstück	- €
Grundstück	vorhanden	- €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	1.551.000 €
Abbruch Haus A	ca. 4.244 qm 300 €	1.273.200 €
Abbruch Verbindungsbau	ca. 926 qm 300 €	277.800 €
Kostengruppe 300+400	Baukonstruktion + Techn. Anlagen	26.320.000 €
Erneuerung Dacheindeckung "Waggon"	ca. 110 qm 425 €	46.750 €
Energetische Sanierung "Waggon"	ca. 263 qm 1.500 €	394.500 €
Neubau Haus A 5-geschossig	ca. 4.450 qm 2.575 €	11.458.750 €
Neubau Verbindungsbau 6-geschossig	ca. 4.925 qm 2.575 €	12.681.875 €
Neubau Pavillon 2-geschossig, Untergeschoss	ca. 675 qm 2.575 €	1.738.125 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	270.000 €
Kostengruppe 600	Ausstattung	3.517.500 €
Ausstattung	10050 350,00 €	3.517.500 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	8.442.000 €
Bauherrenaufgaben		573.500 €
Architekt		3.028.100 €
TGA-Planung		1.858.200 €
Tragwerksplanung		1.376.400 €
Gutachten u. Beratung		458.800 €
Allgem. Nebenkosten		458.800 €
Sonstiges		688.200 €
Summe, brutto:		40.100.500 €
	Unvorhergesehenes	2.814.000 €
	Summe, brutto: ca.	42.915.000 €

Vergleichswerte:

Bruttogeschoßfläche	ca. 10.160 qm
Arbeitsplätze	ca. 170 AP
Arbeitsplätze Verbindungsbau	ca. 170 AP
Kosten/Flächen	ca. 2.937 €/qm
Kosten/Büroarbeitsplatz	ca. 87.757 €/AP
bezogen auf KG 300+400+600	ca. 29.837.500 €

Neubau ParkhausWaldemar-von-Mohl-Straße
23795 Bad Segeberg

Stand: Oktober 2020

Kostenrahmen		
Kostengruppe 100	Grundstück	75.000,00 €
Grundstück Zukauf	ca. 300 qm	250,00 €
Grundstück vorh.	ca. 2.400 qm	- €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	120.000,00 €
Abbruch Gebäude		150,00 €
Abbruch Außenanlagen	ca. 2.400 qm	50,00 €
Kostengruppe 300+400	Konstruktion + Techn. Anlagen	5.152.700,00 €
Parkhaus		5.152.700,00 €
Grundfläche	ca. 55 x 32,75 m	ca. 1.800 qm
max. Höhe	ca. 14,4 m	
Einstellplätze	ca. 433 EP	ca. 36 EP / Deck
Treppenhäuser	2 Stück	
Aufzug	1 Stück	
Beleuchtung	1 Stück pschl	
Kostengruppe 500	Außenanlagen	372.000,00 €
befestigte Fläche	ca. 1.800 qm	180,00 €
Grünfläche	ca. 600 qm	80,00 €
Kostengruppe 600	Ausstattung	308.760,00 €
Parkraumbewirtschaftung	1 Stück pschl	96.000,00 €
Videoüberwachung	1 Stück pschl	90.000,00 €
Tore	1 Stück pschl	15.000,00 €
E-Ladesäulen	8 Stück	6.600,00 €
Trafo	1 Stück	54.960,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	450.000,00 €
Baunebenkosten		250.000,00 €
Sonstiges		200.000,00 €
Summe, brutto:		6.169.700,00 €
	Unvorhergesehenes	282.000,00 €
	Summe, brutto: ca.	6.450.000,00 €

Ausstattung optional

Dachtragwerk mit Volleindeckung, Gründach ca. 625.000 €

Fassadengestaltung optionalunteres Preisniveau für Gitterfassaden, Gitterroste, Fassadenbegrünungen,
Gesamtfassade ca. 3.000 m² x 100 -120 €/m² ca. 304.000 €Mittleres Preisniveau für Bauprofilglas, Aluminium Streckmetall, horizontal
oder vertikale Z-Lamellen, Gesamtfassade ca. 3.000 m² x 200-260 €/m² ca. 659.000 €Oberes Preisniveau für Aluminiumlamellen, Aluminium Streckmetall, Edelstahl
Vorhangfassaden oder Architektur- Einzelgestaltungen, Gesamtfassade ca.
3.000 m² x 350-430 €/m ca. 1.090.000 €

Neubau Parkplatz / Verlegung StraßeWaldemar-von-Mohl-Straße
23795 Bad Segeberg

Stand: Oktober 2020

Kostenrahmen		
Kostengruppe 100	Grundstück	- €
Grundstück vorh.	ca. 2.200 qm - €	- €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	123.500,00 €
Abbruch Gebäude	ca. 90 cbm 150,00 €	13.500,00 €
Abbruch Außenanlagen	ca. 2.200 qm 50,00 €	110.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	394.500,00 €
befestigte Fläche	ca. 1.900 qm 195,00 €	370.500,00 €
Grünfläche	ca. 300 qm 80,00 €	24.000,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	129.600,00 €
Baunebenkosten		103.600,00 €
Sonstiges		26.000,00 €
Summe, brutto:		647.600,00 €
Unvorhergesehenes		26.000,00 €
Summe, brutto: ca.		674.000,00 €

