

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksache-Nr.:
<b>der Kreisverwaltung Segeberg</b>	<b>DrS/2018/050</b>

Fachdienst Technisches Gebäudemanagement

Datum: 20.02.2018

Beratungsfolge:

Status	Sitzungstermin	Gremium
Ö	06.03.2018	Bauausschuss
Ö	13.03.2018	Hauptausschuss
Ö	15.03.2018	Kreistag des Kreises Segeberg

Endgültige Entscheidung trifft: Kreistag des Kreises Segeberg

### **Erweiterung Kreisverwaltung, Stand 20.02.2018**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss und der Hauptausschuss empfehlen, der Kreistag beschließt, dass der Fachbereich V die erforderlichen konkreten Planungen für die Variante  
 ..... eines Neubaus, einschließlich der Planungen für eine Sanierung  
 des Hauses A, an der Hamburger Straße 30, aufnimmt.

## Aktueller Sachstand / Ausgangssituation

Am Standort Bad Segeberg unterhält die Kreisverwaltung derzeit die nachfolgend aufgeführten Standorte bzw. hat dort Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untergebracht:

### Liegenschaft

1.	Landratsgebäude	(Eigentum)
2.	Hamburger Straße 30	(Eigentum) = Haus A, Haus B und Haus C (Archiv ehemaliges Hausmeistergebäude)
3.	Burgfeldstraße 41a	(Eigentum)
4.	Rosenstraße 28	(Eigentum)
5.	KFZ-Zulassungsstelle	(langfristig angemietet unterhalb ortsüblicher Mieten, Teile des Fachbereiches II)
6.	Hamburger Straße 40	(angemietet, Rechnungs- und Gemeindeprüfungsamt)
7.	Levo-Park	(angemietet, Teile des Fachbereiches IV)
8.	Jugendakademie	(angemietet, Schulpsychologischer Dienst)

In den unter Punkt 6-8 genannten Liegenschaften sind derzeit rund 85 Personen untergebracht. Zielsetzung ist es, diese sowie weitere 50 - 70 Personen nach dem Stellenplan 2018 ff. zukünftig in einem neu zu schaffenden Verwaltungsneubau, nebst Besprechungs- bzw. politischen Sitzungsräumen unterzubringen und die vorgenannten Immobilien zu entmieten.

Im Vorwege sind bereits diverse Varianten zur Lösung des Raumbedarfes betrachtet worden, die allerdings aus Gründen nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit und/oder fehlender Umsetzbarkeit, die in unterschiedlichsten Ursachen begründet sind, nicht weiter verfolgt wurden. Dazu zählen auch die nachfolgenden Ansätze:

- Aufstockung des Verbindungsganges zwischen Haus A und B  
Es würde sich hier um eine Maßnahme handeln, die ungeeignet ist, den gesamten Raumbedarf zu realisieren. Es wäre somit darüber hinaus eine weitere Baumaßnahme zu realisieren. Allein dadurch ergeben sich insgesamt höhere Kosten, zudem handelt es sich um eine Baumaßnahme im Bestand, die sich in der Durchführung schwierig gestaltet und darüber hinaus Nutzungseinschränkungen für die anzubindenden Häuser A und B bedeuten würde. Hier liegt gegenüber anderen Maßnahmen ein deutlich schlechteres Kosten-, Nutzenverhältnis vor.
- Errichtung eines Neubaus auf der Liegenschaft "Hamburger Straße 40".  
Aus infrastrukturellen Gründen und der Größe dieser Liegenschaft wäre dort die Realisierung eines bedarfsgerechten Neubaus wohl möglich, ist insofern jedoch nicht realisierbar, als dass die Liegenschaft nicht zum Verkauf steht. Entsprechende Gespräche wurden seitens des Fachbereiches V geführt.
- Erwerb des Gebäudes einer gesetzlichen Krankenkasse  
Diese entscheidet nach den derzeit vorliegenden Informationen erst Ende 2018 darüber, ob das Gebäude überhaupt einer Veräußerung zugeführt wird.
- Auch ein Erwerb von zusätzlichen Grundstücken im Umfeld der Kreisverwaltung wurde nicht betrachtet, da ein Erfolg von solchen Gesprächen völlig offen ist und hierdurch ein deutlicher Zeitverzug zu befürchten wäre.
- Erwerb des Gebäudekomplexes zwischen KFZ-Zulassungsstelle und dem Parkplatz hinter dem Haus B der Kreisverwaltung.  
Dieses Gebäude wird zurzeit durch die Bundesagentur für Arbeit - BA (Mieter) und einen Anteilseigner des Komplexes genutzt. Hier steht zum einen nicht genau fest, ob ein kompletter Erwerb des Gebäudekomplexes möglich ist und zum anderen ist unklar zu welchem Zeitpunkt eine Nutzungsaufnahme tatsächlich realistisch ist, da die BA bislang keine "Nachfolge-Immobilie" gefunden hat.

- **Aufstockung/ Neubau Haus A**  
Die zunächst angedachte Variante zum Abriss des Hauses A und Neubau inkl. Erweiterung von zwei Stockwerken wurde nicht weiter detailliert betrachtet. Die Bebauung auf dem Grundstück der Liegenschaft Hamburger Straße 30 ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt bezüglich der Geschosshöhe und der Ausnutzung der Baugrenzen mit dem Bestandsgebäude Haus A weitestgehend ausgereizt. Der damalige geplante Flächengewinn durch einen Neubau des Hauses A inkl. zwei zusätzlicher Vollgeschosse ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht mehr ausreichend zur Deckung des Flächenbedarfs an Büro- und Sitzungsräumen. Aus der Stellungnahme der Denkmalpflege vom 15.08.2017 geht zudem hervor, dass die vorgelegte Neubauplanung des Hauses A mit einer Erweiterung um zwei Vollgeschosse aus denkmalrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig wäre (siehe Anlage 1).

Parallel wurde im Folgenden immer eine Sanierung des Hauses A mit aufgenommen, welche sich vornehmlich auf energetische Bereiche (Fassade, Fenster, Dach) bezieht, da in den letzten Jahren und aktuell diverse Maßnahmen (Sanierung der Sanitärbereiche, LED-Beleuchtung, Strom- und IT-Netz) durchgeführt wurden bzw. werden. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel belaufen sich nach aktueller Kostenschätzung auf 9.180.000,- €.

Um den derzeitigen und zukünftigen Raumbedarf innerhalb der Kreisverwaltung zu decken, wurden diverse Untersuchungen und Planungen durchgeführt. Bei der Entwicklung der verschiedenen möglichen Varianten wurde das Baurecht untersucht, die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze, die zu realisierende Fläche sowie die geschätzten Kosten, die sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
<b>Standort</b>	Rosenstraße	Rosenstraße	Rosenstraße	Waldemar-von-Mohl-Str
<b>Fläche BGF in qm</b>	5.295 qm	4.900 qm	7.060 qm	3.150 qm
Geschossigkeit	II	III	III	VI
Baukörper	lang	kurz	lang	
Baurecht - B-Plan Änderung	ja	ja	ja	ja
Genehmigung Denkmalpflege	nein	nein	nein	nein
Arbeitsplätze	140-160	147-167	211-240	108-123
Parkplätze	80	85	120	0
Kosten	19.650.000 €	18.170.000 €	25.750.000 €	12.930.000 €

Erläuterungen zur Tabelle:

In den Varianten A - D sind keine denkmalpflegerischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen und somit auch keine entsprechenden Genehmigungen erforderlich.

Bei der Variante D ist die Schaffung von Tiefgaragenplätzen zwar möglich, jedoch aufgrund des damit einhergehenden technischen Aufwandes und der damit in Zusammenhang stehenden Kosten unwirtschaftlich. Eine genaue Kalkulation selbiger müsste allerdings noch abschließend erfolgen.

### **Variantenbetrachtung**

Zur Deckung des Raumbedarfs der Kreisverwaltung an Büroflächen inkl. Besprechungsräumen wurden vom Fachdienst 11.60 Technisches Gebäudemanagement

mögliche Freiflächen für einen Neubau im direkten Umfeld der jetzigen Kreisverwaltung in der Hamburger Str. 30 sowie innerhalb der Stadt Bad Segeberg untersucht. Zur Verfügung stehende Flächen, die im Besitz des Kreises Segeberg sind, beinhalten die Parkplatzfläche an der Waldemar-von-Mohl-Straße sowie die Freiflächen in der Liegenschaft Rosenstraße 28. Die Planung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück in der Rosenstraße 28 beinhaltet drei mögliche Flächenmodelle. Die Planung eines Verwaltungsgebäudes in der Waldemar-von-Mohl Straße stellt eine Variante dar, da die Bebauung durch den umliegenden Bestand eingeschränkt ist. Die Zeichnungen in den **Anlagen 2-5** stellen allererste Überlegungen dar, die in keiner Weise Festlegungen zu Baukörpern oder Raumsituationen enthalten.

## **Baurecht**

Für das Grundstück Rosenstraße 28 besteht der B-Plan Nr. 29 der Stadt Bad Segeberg. Vor Kauf der Liegenschaft wurde das Baurecht entsprechend den Forderungen des Kreises Segeberg angepasst, so dass der Bau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände grundsätzlich möglich ist. Durch die Vorgabe aus dem Bebauungsplan einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 60 m und einer Traufhöhe von max. 7m müsste für die vorgestellten Planvarianten A bis C eine B-Plan - Änderung durchgeführt werden. Alle weiteren baurechtlichen Anforderungen wie zum Beispiel die Grundflächenzahl werden eingehalten.

Für das Grundstück in der Waldemar-von-Mohl-Straße - Planvariante D - gilt der B-Plan Nr. 69 der Stadt Bad Segeberg. Das Grundstück wird hier als Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen. Um die Planvariante D realisieren zu können, müsste der Bebauungsplan bezüglich der Nutzungsart und Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Gespräche mit der Stadt Bad Segeberg könnten schon auf Basis einer "Richtungsentscheidung" des Kreistages begonnen werden.

## **Planung**

Bei der Planung der Varianten A-C wurde der mögliche Neubau so auf dem Grundstück platziert, dass keine Berührung zum Bestand besteht, möglichst viel Freiraum als potentielle Erweiterungsfläche bestehen bleibt und das Grundstück wirtschaftlich ausgenutzt wird. Die Planung des Baukörpers sieht einen Standard Bürobaukörper in symmetrischer Aufteilung vor. Die Größe der verschiedenen Varianten ergibt sich aus der Forderung an Büroarbeitsplätze. Die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze liegt bei der Variante A zwischen 140 und 160, bei Variante B zwischen 147 und 167 und bei Variante C zwischen 211 und 240. Parkplätze für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen könnten auf dem Grundstück an der Rosenstraße realisiert werden. Die Variante A soll statisch so geplant werden, dass eine Aufstockung zur Variante C jederzeit möglich ist. Ein Kellergeschoss ist bei allen drei Varianten eingeplant. In allen Varianten wären im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung dann entsprechende Sitzungsräume für Politik und Verwaltung zu berücksichtigen.

Bei der Planung des Gebäudes an der Waldemar-von-Mohl-Straße folgt die Form den örtlichen Gegebenheiten. Die Grenzen des Baukörpers werden durch die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhaltenden Abstandsflächen sowie durch die Grundstücksgrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen des Hochhauses B der Kreisverwaltung liegen zum Teil auf der Parkplatzfläche. Diese Abstandsflächen dürfen nicht überbaut oder mit anderen Abstandsflächen überschritten werden. Die hier zu ermöglichen Büroarbeitsplätze liegen bei der hier betrachteten Variante von 6 Geschossen bei 108 bis 123. Ein Kellergeschoss ist eingeplant. Parkplatzflächen für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen sollten an einem anderen naheliegenden Standort realisiert werden. Wie bereits oben erwähnt ist die Errichtung einer Tiefgarage zwar möglich, stellt allerdings eine unwirtschaftliche Alternative dar.

Bei Vergleich der Varianten stellt sich die Planung wie folgt dar:

	Variante A	Variante B	Variante C	Variante D
Standort	Rosenstraße	Rosenstraße	Rosenstraße	Waldemar-von-Mohl-Str
Fläche BGF in qm	5.295 qm	4.900 qm	7.060 qm	3.150 qm
bebaute Fläche	1.765 qm	1.225 qm	1.765 qm	450 qm
befestigte Fläche	3.600 qm	2.500 qm	3.600 qm	250 qm
Grünfläche	3.085 qm	4.725 qm	3.085 qm	720 qm
Geschossigkeit	II	III	III	VI
Kellergeschoss	I	I	I	I
Baukörper	lang	kurz	lang	
Anzahl Büroarbeitsplätze	140-160	147-167	211-240	108-123

## Kosten

### Kostengruppe 100 – Grundstück

Bei den Varianten A bis C entstehen keine Kosten in der Kostengruppe 100, da das Grundstück sich im Besitz des Kreises Segeberg befindet.

Bei der Variante D entstehen Kosten für den Ankauf eines Grundstückes zur Verwirklichung der nach Landesbauordnung S-H und Stellplatzerlass S-H geforderten Parkplätze. Auf einer noch zu erwerbenden Fläche muss der Ersatz der wegfallenden Parkplätze als auch die nachzuweisenden Parkplätze des Neubaus geschaffen werden.

### Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen

Bei den Varianten A bis C entstehen hier die gleichen Kosten, da für jede Variante des Neubaus ein freigemachtes Baufeld geschaffen werden muss. Hierfür sind der Abriss der Bestandshallen sowie die Abbruch des befestigten Untergrundes erforderlich, ebenso der Abbruch der Fundamente der ehemaligen Siloanlagen sowie die Einfassung der Bodenwaschanlage. Des Weiteren müssen die Wände und Fundamente der Schüttgutboxen entfernt werden. Hierfür wurde die Menge geschätzt und mit einem Index von 780,- € / cbm Beton/Stahlbeton für den Abriss und Entsorgung angenommen. Für Unwägbarkeiten im Baugrund wurde pauschal eine Summe von 500.000,- € angesetzt.

Bei der Variante D ist hier ausschließlich der Abriss der Parkflächen auf dem Baufeld, sowie das Herstellen von Ersatzparkflächen vor Beginn der Baumaßnahme inbegriffen.

### Kostengruppe 300 bis 600 - Baukonstruktion, Außenanlagen

Die Kosten für den Neubau Variante A bis C setzen sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF) und einen angesetzten Index in Höhe von 2.650,- € / qm BGF zusammen. Des Weiteren werden die Kosten für die befestigten Flächen für Parkplätze mit 95,- € / qm angesetzt. Die Neuanlage von Grünflächen wird mit einem Index von 10,- € / qm Fläche kalkuliert.

Bei der Variante D setzen sich die Kosten für den Hochbau aus der BGF und einem Index von 2.900,- € / qm BGF zusammen. Dieser Unterschied des Index zur Variante A bis C ergibt sich aus der erhöhten Anforderung der Baustelleneinrichtung aus Platzmangel sowie der höheren Anforderung an die Statik eines 6-geschossigen Neubaus.

In der Kostengruppe 600 ist kein Ansatz für Büromöbel oder Besprechungsraummöbel enthalten.

#### Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

Für die Leistungen der Planung, der Gutachten und Konzepte ist ein Ansatz von pauschal von ca. 30% der Baukosten gewählt worden. Die Baunebenkosten errechnen sich nach den Baukosten und weichen daher in den Varianten voneinander ab.

Zusammenfassend stellen sich die Kosten nach erster Schätzung wie folgt dar:

Neubauvarianten		Gesamtkosten
Variante A	→	19.650.000,- €
Variante B	→	18.170.000,- €
Variante C	→	25.750.000,- €
Variante D	→	12.930.000,- €

Im Rahmen einer zu erstellenden Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau) würde hinsichtlich der erforderlichen Baukosten eine Kostenberechnung erfolgen und die Ergebnisse zu den Gesamtkosten deutlich belastbarer werden. Aufgrund der derzeit stark steigenden Baupreisentwicklung, ergibt sich eine weitere Belastbarkeit der Kosten nach erfolgten Ausschreibungen und den entsprechenden Submissionsergebnissen. Hinzuzuziehen sind jeweils die Sanierungskosten für das Haus A am Standort der Kreisverwaltung in der Hamburger Straße 30 in Höhe von 9.180.000,- €, für die gleichermaßen die vorangegangenen Erläuterungen gelten.

#### **Anmerkungen und Erläuterungen:**

##### Neubau in der Waldemar-von-Mohl-Straße (Variante D)

Ein Neubau in der Waldemar-von-Mohl-Straße (Variante D) ist aus infrastrukturellen Gesichtspunkten insofern vorteilhaft, als dass hier eine Erweiterung der Kreisverwaltung Segeberg am Hauptstandort erfolgt und somit keine weitere "Zersiedlung" der Behörde nach sich zieht. Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass die Erweiterungsvarianten in der Rosenstraße an einem bereits bestehenden Standort der Kreisverwaltung erfolgen würden, dessen infrastrukturelle Versorgung bereits jetzt und in jedem Fall weiterhin sicherzustellen ist. Die in der Vorlage dargestellte Variante D stellt den geringsten Zuwachs an zusätzlichen Arbeitsplätzen dar und beinhaltet keine wirklichen zukunftsorientierten Reserven. Zudem ist eine deutliche Verbesserung der Situation für Ausschusssitzungen des politischen Ehrenamtes dort schwer realisierbar. Dies ergibt sich aus dem Umstand der bestehenden Baugrenzen (Bundesstraße, angrenzende Gebäude). Die einzuhaltenden Abstände zu den Gebäuden in der Umgebung würden sich bei einer weiteren Geschosserhöhung noch vergrößern, sodass eine Erhöhung der Anzahl an Geschossen eine Verkleinerung der bebaubaren Grundfläche bedingt und das Gebäude hinsichtlich technischer Anforderungen in die für "Hochhäuser" anzuwendenden Vorschriften fallen würde. Dieser Umstand wiederum würde zu einer Erhöhung der Baukosten führen. Abschließend ist bei der Variante D davon auszugehen, dass ihre Umsetzung im Vergleich zu den "Rosenstraßen-Varianten", aufgrund der Anliegersituation in der Praxis deutlich schwieriger umzusetzen ist (Baustellenzufahrt, Wegfall sämtlicher Parkplätze während der Bauphase, Abstimmungsbedarfe, etc.)

## Neubau in der Rosenstraße (Varianten A,B,C)

Wie bereits erwähnt, würde bei einer Neubauvariante eines Bürogebäudes zwar ein größerer Teil der Kreisverwaltung vom Hauptstandort wegverlagert werden, dies im vorliegenden Fall jedoch hin zu einem bereits bestehenden Standort. Dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Räumlichkeiten kann, soweit dies zurzeit seriös absehbar ist, an diesem Standort Rechnung getragen werden. Eine deutliche Verbesserung der Ausschusssitzungssituation des politischen Ehrenamtes ist an diesem Standort ebenfalls möglich. Diesbezügliche Planungen würden allerdings erst im Rahmen einer Detailplanung in die entsprechenden Grundrisse einfließen (derzeit nicht Bestandteil der Anlagen zur Vorlage / Kosten dafür sind Bestandteil der Kostenschätzung).

Nach aktuellem Stand wäre bei einer Realisierung der Variante C auch eine Weitervermietung an Dritte möglich. Kriterien, die sich aus der Bedarfssituation eines potentiellen Mieters ergeben könnten, haben in den hier vorgestellten Planungen und Kostenschätzungen keine Berücksichtigung gefunden, da entsprechende Determinanten zurzeit nicht vorliegen.

## Perspektiven zur tatsächlichen Belegung eines Neubaus

Eine abschließende Belegungsplanung für einen Neubau liegt derzeit nicht vor. Eine mögliche Variante wäre beispielsweise, in einem Neubau, der die Entmietung des Levo-Parks nach sich ziehen würde, in einem ersten Schritt den Fachbereich IV, der zurzeit im Levo-Park und dem Haus B der Kreisverwaltung untergebracht ist, zusammen zu ziehen. Dabei würde es sich bereits um rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter handeln. Weitere Belegungen durch andere Organisationseinheiten wären unter Beachtung von deren Organisations- und Arbeitsablaufbezügen zu eruieren und festzulegen.

## Bedarfsabdeckung durch Neubau oder alternativ als dauerhafte Anmietung

Die in Verbindung mit einem zu realisierenden Neubau entstehenden Kosten sind in den vorgenannten Kostenschätzungen zu den einzelnen Varianten dargestellt worden. Bei einer alternativen Anmietung dieses Bedarfes würde es nicht zur Bildung von Anlagevermögen kommen.

Aus den bei einem Neubau anfallenden Investitionskosten könnte alternativ eine entsprechende dauerhafte bedarfsgerechte Anmietung von Räumlichkeiten erfolgen. Hinsichtlich der derzeitigen Möglichkeiten könnte eine Anmietung in dieser Größenordnung lediglich im Levo-Park erfolgen.

Bei der nachstehenden Berechnung wurden die derzeitigen Mietkonditionen für den Levo-Park und die aktuell dort untergebrachte Mitarbeiterzahl als Anhaltspunkt zugrunde gelegt.

Derzeit liegen die Kosten der Kaltmiete für den im Levo-Park angemieteten Gebäudetrakt bei 250.000,- €/jährlich, untergebracht sind dort aktuell rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies ergibt eine jährliche Kaltmiete von 3.571,- € / MA.

Bei einer proportionalen Anwendung dieser vorgenannten Rahmendaten und einer finanzmathematisch statischen Betrachtung würden sich die dabei ergebenden Anmietungszeiträume in etwa wie nachfolgend aufgelistet darstellen:

Variante/MA	Invest	Miete	Mietzeitraum
A / 160 MA	19.650.000,- €	570.000,- €	rund 34 Jahre
B / 167 MA	18.170.000,- €	597.000,- €	rund 30 Jahre

C / 240 MA	25.750.000,- €	857.000,- €	rund 30 Jahre
D / 123 MA	12.930.000,- €	439.000,- €	rund 29 Jahre

Nebenkosten sind in dieser Betrachtung unberücksichtigt geblieben. Sie dürften allerdings bei der Erstellung eines Neubaus etwas günstiger sein, da dieser nach neuestem Stand der Technik realisiert werden würde.

### Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja: Im Haushalt 2018 stehen Planungskosten in Höhe von 260.000 € zur Verfügung. Abhängig von der Wahl der gewünschten Variante müssen Ansätze in den Haushalt 2019 einfließen.

Darstellung der einmaligen Kosten, Folgekosten abhängig von der Wahl der gewünschten Variante

Mittelbereitstellung

Teilplan:1116

In der Ergebnisrechnung

In der Finanzrechnung investiv

Produktkonto:

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; Darstellung der Maßnahme

### Belange von Menschen mit Behinderung sind betroffen:

Nein

Ja

### Belange von Menschen mit Behinderung wurden berücksichtigt:

Nein

Ja

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Denkmalrechtliche Stellungnahme Haus A
- Anlage 2: Rosenstraße Variante A
- Anlage 3: Rosenstraße Variante B
- Anlage 4: Rosenstraße Variante C
- Anlage 5: Waldemar-von-Mohl-Str. Variante D
- Anlage 6: Kostenschätzung Variante A
- Anlage 7: Kosteneschätzung Variante B
- Anlage 8: Kostenschätzung Variante C
- Anlage 9: Kostenschätzung Variante D
- Anlage 10: Kostenschätzung Sanierung Haus A



**Kreis Segeberg**  
**Der Landrat**

Kreis Segeberg · Postfach 13 22 · 23792 Bad Segeberg

Kreis Segeberg  
Fachbereich V  
Immobilienverwaltung  
Frau Jaana Meyer  
Burgfeldstraße 41a  
23795 Bad Segeberg

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

**Herr Klein**

Zimmer: 519 Haus: B

Telefon: 04551/951-529

Telefax: 04551/951-533

E-Mail: [steffen.klein@kreis-se.de](mailto:steffen.klein@kreis-se.de)

**Az.: 6013/17**

*(bitte stets angeben)*

Bad Segeberg, den 15.08.2017

**Vorhaben:** Bauvorhaben: Abriss Haus A der Kreisverwaltung, Neubau Haus A inkl. zwei zusätzlicher Geschosse, Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg

**Lage:** Bad Segeberg, Hamburger Straße 30  
Gemarkung Segeberg, Flur 23, Flurstück 175

**Denkmalrechtliche Stellungnahme zum geplanten Abriss Haus A der Kreisverwaltung sowie Neubau Haus A inkl. zwei zusätzlicher Geschosse**

Sehr geehrte Frau Meyer,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage zu o.g. Sachverhalt (E-Mail vom 08.08.2017) nehme ich wie folgt Stellung:

Die vorliegende Planung berührt denkmalrechtliche Belange. Das Vorhaben befindet sich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen im Sinne des § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (in der zuletzt geänderten Fassung vom 30. Dezember 2014).

Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von einem Bauwerk aus künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Gründen ausgeht. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals **Kreishaus Bad Segeberg** (Hamburger Straße 30, Objekt-Nr. 1893). Des Weiteren ist das in der Umgebung liegende **Haus Segeberg** mit der **Remise** (Hamburger Straße 25, Objekt-Nr. 539 / 21998) in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen.

Das **Kreishaus** wurde am 05.05.1989 unter Band M Blatt 2 in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckt sich **auf das gesamte 1914 nach Plänen des Architekten Hans Ross errichtete Gebäude.**

Das ursprüngliche Amtsgebäude wurde 1889 für die Verwaltung errichtet (Gebäudeteil des Kreishauses mit Nord-Süd-Verlauf). Die Erweiterung des Kreishauses durch einen Sitzungssaal wurde 1914/15 nach Plänen des Architekten Hans Ross verwirklicht (Gebäudeteil des Kreishauses mit Ost-West-Verlauf). Dieser zweigeschossige Backsteinquerbau erhielt eine neobarocke Fassadengestaltung. Als weitere Baukörper folgten 1957/58 der große Backsteinbau im Süden, das heutige Haus A, sowie 1973 das Hochhaus im Westen, das heutige Haus B. Zwischen 1987 und 1989 wur-

Kreis Segeberg, Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg, Telefon: 04551/951-0

Internet-Adresse: <http://www.kreis-segeberg.de>

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 08.30 - 12.00 Uhr sowie

Dienstag und Donnerstag 14.00 - 16.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Postbank Hamburg: IBAN: DE17 2001 0020 0017 3632 03, BIC: PBNKDEFFXXX

Sparkasse Südholstein: IBAN: DE95 2305 1030 0000 0006 12, BIC: NOLADE21SHO



metropolregion hamburg

de das Kreistagssitzungssaalgebäude umfassend saniert und umgebaut. Diese Sanierungsarbeiten wurden intensiv von der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg und des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein betreut, wodurch das Gebäude nach Abschluss der Arbeiten 1989 unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Die Aufstockung eines 3. Obergeschosses auf das Haus A im Jahr 1993 wurde von der damaligen Sachbearbeiterin der unteren Denkmalschutzbehörde Frau Fehrenz bereits kritisch gesehen. In ihrer denkmalpflegerischen Stellungnahme zum Bauantrag schrieb sie am 08. März 1993: „Der vorliegende Entwurf verfestigt das Gesamtbild des in den 50er Jahren entstandenen Gebäudes Haus A. Es wäre wünschenswert gewesen, den Feuerschaden als Anlass für eine Abzoning der Baumasse zu nehmen.“

Dem geplanten Vorhaben, d.h. Abriss Haus A der Kreisverwaltung sowie Neubau Haus A inkl. zwei zusätzlicher Geschosse, stehen folgende denkmalrechtlichen Belange entgegen:

Der bestehende Baukörper des Haus A tritt in seinen aktuellen Abmaßen (L x B x H ca. 68,0 x 12,5 x 19,0 m) bereits in starke Konkurrenz zum Kreistagsgebäude (L x B x H ca. 26,0 x 16,0 x 17,0 m). Die städtebaulich dominierende Wirkung des Hauses A verstärkt sich weiter, wenn nur das denkmalgeschützte Kreishaus betrachtet wird (L x B x H ca. 9,5 x 16,0 x 17,0 m). Dennoch ist die derzeitige Höhendifferenz der Trauf- und Firstlinien der Bestandsgebäude (ursprüngliche Trauflinie Haus A unterhalb der Aufstockung) denkmalrechtlich akzeptabel. Ganz abgesehen von der Tatsache, dass das Haus A (ohne Aufstockung) bereits vor der Unterschutzstellung des Kreishauses durch das Landesamt für Denkmalpflege Bestand hatte.

Die vorliegende Planung sieht zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs der Kreisverwaltung in Höhe von 2.800 qm den Abriss des Hauses A und einen Neubau mit Erhöhung um zwei Geschosse vor. Die Eintragung des Kreishauses in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein erfolgte aufgrund der historischen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung dieses Gebäudes. Die Ausführung des geplanten Neubaus mit zwei zusätzlichen Geschossen führt zu einer weiteren Überhöhung des Hauses A im Vergleich zum historischen Kreishaus. Das vom Landesamt für Denkmalpflege besonders hervorgehobene städtebauliche Erscheinungsbild des Kreishauses wird durch die geplante überdimensionierte Baumasse geschmälert, die Fläche und Ansicht durch den Neubau dominiert. Als Ergebnis ist daher festzuhalten: Die vorliegende Neuplanung des Hauses A führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des historischen Kreishauses und ist daher denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Für Sanierungs- bzw. Neubauplanungen am Haus A ist zu beachten, dass der Übergangsbau, welcher die Baukörper voneinander trennt, in seinen Abmaßen zu erhalten bzw. in gleichartiger Bauweise mit denkmalverträglichen Materialien wieder zu errichten ist.

Hinweis:

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn sie geeignet ist den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Steffen Klein



Planungsdaten:	
B-Plan Änderung erforderlich	ja
Anzahl der Büro-Geschosse	2
Kellergeschoß	1
Grundstücksgröße	ca. 8.450 qm
BGF ges.	ca. 5.295 qm
Bebaute Fläche	ca. 1.765 qm
Befestigte Fläche	ca. 3.600 qm
Grünfläche	ca. 3.085 qm
GRZ	0,63
Anzahl Mitarbeiter	140-160

## Variante A

Konzeptentwurf Kreisverwaltung Neubau Haus D	Rosenstraße Bad Segeberg	Maßstab: 1:500	Kreises Segeberg-FB V-Immobilienverwaltung Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg
Planbezeichnung: Lageplan mit Beisp. Büroetage	Datum: Jan. 2018		



**KREIS**  
SEGEBERG

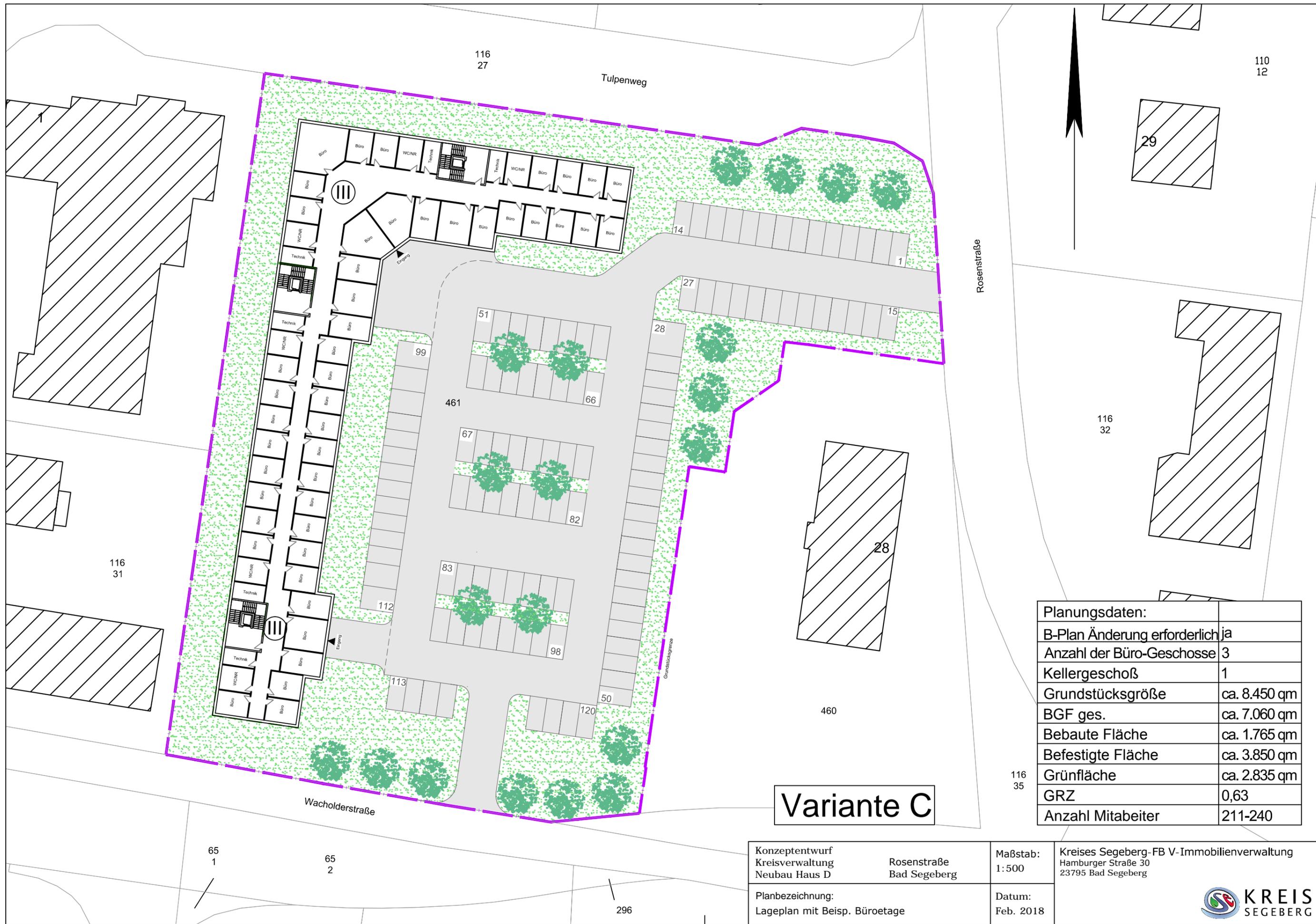


# Variante B

Planungsdaten:	
B-Plan Änderung erforderlich	ja
Anzahl der Büro-Geschosse	3
Kellergeschoß	1
Grundstücksgröße	ca. 8.450 qm
BGF ges.	ca. 4.900 qm
Bebaute Fläche	ca. 1.225 qm
Befestigte Fläche	ca. 2.500 qm
Grünfläche	ca. 4.725 qm
GRZ	0,44
Anzahl Mitarbeiter	147-167

Konzeptentwurf Kreisverwaltung Neubau Haus D	Rosenstraße Bad Segeberg	Maßstab: 1:500	Kreis Segeberg-FB V-Immobilienverwaltung Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg
Planbezeichnung: Lageplan mit Beisp. Büroetage		Datum: Jan. 2018	





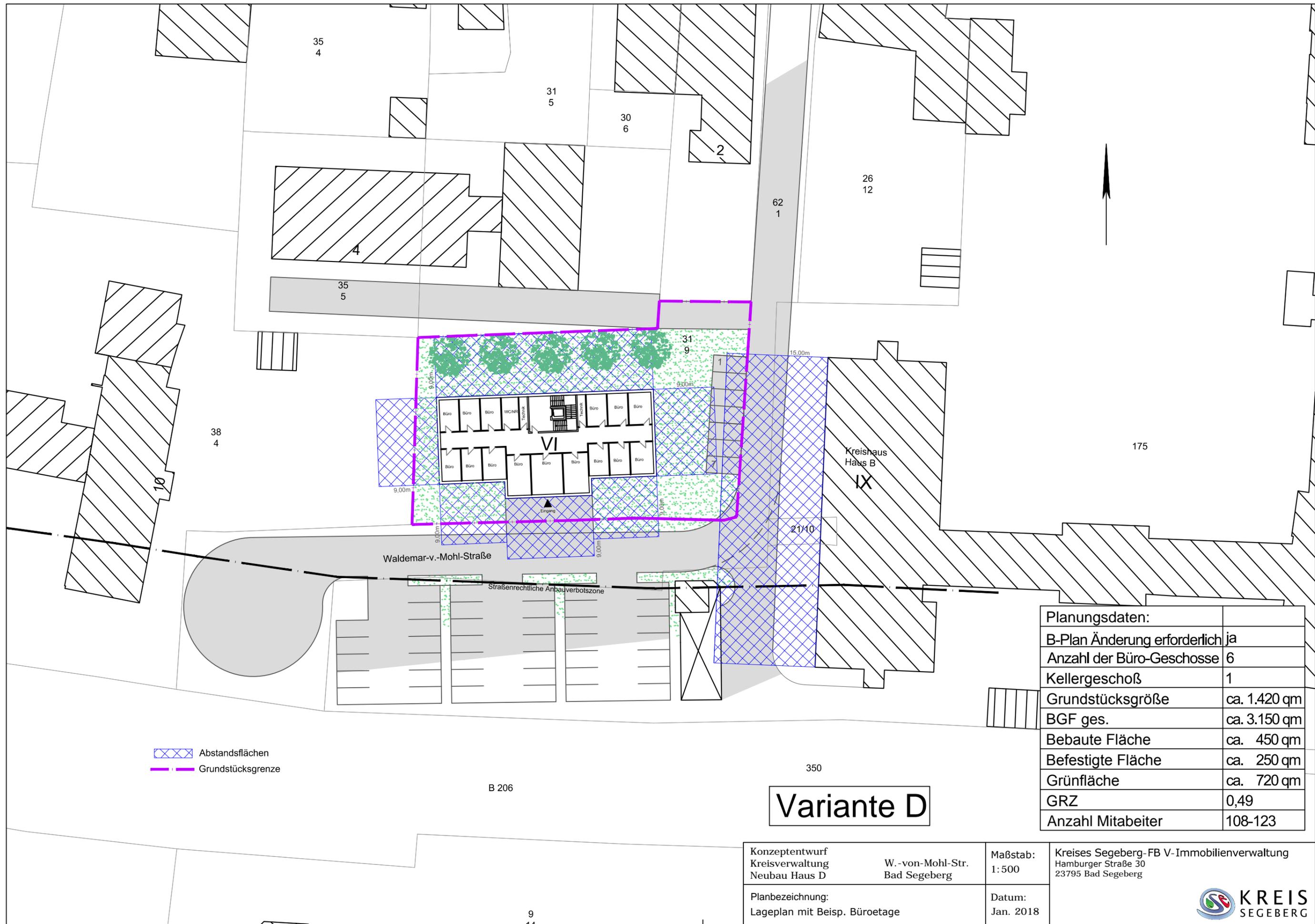
Planungsdaten:	
B-Plan Änderung erforderlich	ja
Anzahl der Büro-Geschosse	3
Kellergeschoß	1
Grundstücksgröße	ca. 8.450 qm
BGF ges.	ca. 7.060 qm
Bebaute Fläche	ca. 1.765 qm
Befestigte Fläche	ca. 3.850 qm
Grünfläche	ca. 2.835 qm
GRZ	0,63
Anzahl Mitarbeiter	211-240

## Variante C

Konzeptentwurf Kreisverwaltung Neubau Haus D	Rosenstraße Bad Segeberg	Maßstab: 1:500	Kreises Segeberg-FB V-Immobilienverwaltung Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg
Planbezeichnung: Lageplan mit Beisp. Büroetage	Datum: Feb. 2018		



**KREIS**  
SEGEBERG



# Variante D

Planungsdaten:	
B-Plan Änderung erforderlich	ja
Anzahl der Büro-Geschosse	6
Kellergeschoß	1
Grundstücksgröße	ca. 1.420 qm
BGF ges.	ca. 3.150 qm
Bebaute Fläche	ca. 450 qm
Befestigte Fläche	ca. 250 qm
Grünfläche	ca. 720 qm
GRZ	0,49
Anzahl Mitarbeiter	108-123

Konzeptentwurf Kreisverwaltung Neubau Haus D	W.-von-Mohl-Str. Bad Segeberg	Maßstab: 1:500	Kreises Segeberg-FB V-Immobilienverwaltung Hamburger Straße 30 23795 Bad Segeberg
Planbezeichnung: Lageplan mit Beisp. Büroetage	Datum: Jan. 2018		



## Kostenschätzung

Stand: Jan. 2018

Neubau Kreisverwaltung Haus D - II-geschossig, lang  
Rosenstraße 28  
23795 Bad Segeberg

**Variante A**

<b>Kostengruppe 100</b>	Grundstück			- €
Grundstück	vorhanden	8.450 qm	- €	- €
<b>Kostengruppe 200</b>	Herrichten und Erschließen			<b>919.700,00 €</b>
Abbruch Hallen		15.000 cbm	5,00 €	75.000,00 €
Baugrund		pschl		500.000,00 €
Außenanlagen		4.260 qm	15,00 €	63.900,00 €
Fundamente		360 cbm	780,00 €	280.800,00 €
<b>Kostengruppe 300-600</b>	Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen + Außenanlagen, Ausstattung			<b>14.404.600,00 €</b>
Gebäude mit Vollkeller	BGF gesamt	5.295 qm	2.650,00 €	14.031.750,00 €
Außenanlagen	befestigte Flächen	3.600 qm	95,00 €	342.000,00 €
	Grünflächen	3.085 qm	10,00 €	30.850,00 €
<b>Kostengruppe 700</b>	Baunebenkosten			<b>4.321.380,00 €</b>
Baunebenkosten	ca. 30% von KG 300-600			4.321.380,00 €
zur Rundung				4.320,00 €
<b>Summe:</b>				<b>19.650.000,00 €</b>

## Kostenschätzung

Stand: Jan. 2018

Neubau Kreisverwaltung Haus D - III-geschossig, kurz  
Rosenstraße 28  
23795 Bad Segeberg

**Variante B**

<b>Kostengruppe 100</b>	Grundstück			- €
Grundstück	vorhanden	8.450 qm	- €	- €
<b>Kostengruppe 200</b>	Herrichten und Erschließen			<b>919.700,00 €</b>
Abbruch Hallen		15.000 cbm	5,00 €	75.000,00 €
Baugrund		pschl		500.000,00 €
Außenanlagen		4.260 qm	15,00 €	63.900,00 €
Fundamente		360 cbm	780,00 €	280.800,00 €
<b>Kostengruppe 300-600</b>	Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen + Außenanlagen, Ausstattung			<b>13.269.750,00 €</b>
Gebäude mit Vollkeller	BGF gesamt	4.900 qm	2.650,00 €	12.985.000,00 €
Außenanlagen	befestigte Flächen	2.500 qm	95,00 €	237.500,00 €
	Grünflächen	4.725 qm	10,00 €	47.250,00 €
<b>Kostengruppe 700</b>	Baunebenkosten			<b>3.980.925,00 €</b>
Baunebenkosten	ca. 30% von KG 300-600			3.980.925,00 €
Zur Rundung				- 375,00 €
<b>Summe:</b>				<b>18.170.000,00 €</b>

## Kostenschätzung

Stand: Jan. 2018

Neubau Kreisverwaltung Haus D - III-geschossig, lang  
Rosenstraße 28  
23795 Bad Segeberg

**Variante C**

<b>Kostengruppe 100</b>	Grundstück			- €
Grundstück	vorhanden	8.450 qm	- €	- €
<b>Kostengruppe 200</b>	Herrichten und Erschließen			<b>919.700,00 €</b>
Abbruch Hallen		15.000 cbm	5,00 €	75.000,00 €
Baugrund		pschl		500.000,00 €
Außenanlagen		4.260 qm	15,00 €	63.900,00 €
Fundamente		360 cbm	780,00 €	280.800,00 €
<b>Kostengruppe 300-600</b>	Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen + Außenanlagen, Ausstattung			<b>19.103.100,00 €</b>
Gebäude mit Vollkeller	BGF gesamt	7.060 qm	2.650,00 €	18.709.000,00 €
Außenanlagen	befestigte Flächen	3.850 qm	95,00 €	365.750,00 €
	Grünflächen	2.835 qm	10,00 €	28.350,00 €
<b>Kostengruppe 700</b>	Baunebenkosten			<b>5.730.930,00 €</b>
Baunebenkosten	ca. 30% von KG 300-600			5.730.930,00 €
Zur Rundung				- 3.730,00 €
<b>Summe:</b>				<b>25.750.000,00 €</b>

## Kostenschätzung

Stand: Jan. 2018

Neubau Kreisverwaltung Haus D  
Waldemar-von-Mohl-Straße  
23795 Bad Segeberg

<b>Variante D</b>
-------------------

<b>Kostengruppe 100</b>				<b>620.000,00 €</b>
Grundstück	vorhanden	1.420 qm	- €	- €
Parkflächen	zusätzl. Ankauf	4.000 qm	155,00 €	620.000,00 €
<b>Kostengruppe 200</b> Herrichten und Erschließen				<b>398.000,00 €</b>
Außenanlagen	Abbruch	1.200 qm	15,00 €	18.000,00 €
Zusätzl. Parkflächen	herstellen	4.000 qm	95,00 €	380.000,00 €
<b>Kostengruppe 300-600</b> Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen + Außenanlagen, Ausstattung				<b>9.165.950,00 €</b>
Gebäude	BGF gesamt	3.150 qm	2.900,00 €	9.135.000,00 €
Außenanlagen	befestigte Flächen	250 qm	95,00 €	23.750,00 €
	Grünflächen	720 qm	10,00 €	7.200,00 €
<b>Kostengruppe 700</b>				<b>2.749.785,00 €</b>
Baunebenkosten	ca. 30% von KG 300-600			2.749.785,00 €
Zur Rundung			-	3.735,00 €
<b>Summe:</b>				<b>12.930.000,00 €</b>

# Kostenschätzung

Stand: Jan. 2018

Sanierung Haus A  
 Hamburger Straße 30  
 23795 Bad Segeberg

<b>Variante -</b>
-------------------

<b>Kostengruppe 100</b>				<b>- €</b>
Grundstück	vorhanden		- €	- €
<b>Kostengruppe 200</b> Herrichten und Erschließen				<b>- €</b>
Herrichten und Erschließen	vorhanden			- €
<b>Kostengruppe 300-600</b> Bauwerk Baukonstruktion und Technische Anlagen + Außenanlagen, Ausstattung				<b>7.200.000,00 €</b>
Gebäude sanieren	BGF gesamt	5.500 qm	1.200,00 €	6.600.000,00 €
energetische Sanierung sowie Innenraumsanierung				
Unerwartetes				600.000,00 €
<b>Kostengruppe 700</b>				<b>1.980.000,00 €</b>
Baunebenkosten	ca. 30% von KG 300-600 ohne Unerwartetes			1.980.000,00 €
<b>Summe:</b>				<b>9.180.000,00 €</b>