Bericht	Drucksache-Nr.:
der Kreisverwaltung Bad Segeberg	DrS/2019/057
öffentlich	

Fachdienst FB Immobilienverwaltung

Datum: 18.02.2019

Beratungsfolge:

Status	Sitzungstermin	Gremium
Ö	05.03.2019	Bauausschuss
Ö	12.03.2019	Hauptausschuss

Neubau eines Bürogebäudes für die Kreisverwaltung

Sachverhalt:

Planungsstand:

Der Planung des Neubaus des Bürogebäudes auf dem kreiseigenen Grundstück in der Rosenstraße 28 wird hier als konkreter Vorentwurf am Ende der Leistungsphase 2 nach HOAI vorgestellt.

Die Planung entwickelt ein langfristig taugliches Gesamtkonzept mit Betrachtung einer möglichen Erweiterung als später folgenden Bauabschnitt und Weiterentwicklung der dazugehörigen Freianlagen.

Der geplante Baukörper ist ein dreigeschossiges Gebäude mit vollständiger Unterkellerung. Es sind Büroarbeitsplätze für rd. 160 (157- max.174) Mitarbeiter/Innen, Konferenz- und Besprechungsräume, ein Mitarbeiterrestaurant mit Vollküche, Lager-, Technik- und Aktenlagerräume geplant. Die Bruttogeschossfläche des Neubaus beträgt knapp 5.600 qm BGF. Gegenüber der Flächenvorgabe von ca. 4.900 qm aus der Rahmenplanung ergeben sich Flächenmehrunen von ca. 700 qm resultierend aus der Berücksichtigung eines Mitarbeiter-Restaurants mit Vollküche, der damit verbundenen Technikflächen, sowie das erweiterte Raumprogramm an Arbeitsplätzen und die vergrößerten Aktenlagerflächen im Untergeschoss.

Der energetische Standard wird nach EnEV 2016 und Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) konzipiert.

Die Freianlagen bestehen aus einer Gartenanlage mit Teichfläche und Terrasse vor dem Restaurantbereich, Pflanz-, Rasen- und z.T. gepflasterten Wegeflächen, Beleuchtung und einer Stellplatzanlage für 127 PKW's.

Die Bestandsimmobilie sowie die dazugehörige Grundstücksteilfläche sind nicht Bestandteil dieser Planung und Kostenermittlung.

Die Kostendifferenz zwischen dem Kostenrahmen und der Kostenschätzung resultiert aus folgenden zusätzlichen Anforderungen:

- Flächenerhöhung wie oben beschrieben

- Wärmepumpe statt Fernwärmeanschluss (der Straßenzug wird nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen, zu wenig Interessenten)
- Zusatzanforderung Netzersatzanlage
- Zusatzanforderung „redundantes“ Rechenzentrum
- Zusätzliches Mitarbeiter-Restaurant
- Erhöhung der Anzahl der Büroarbeitsplätze
- Erhöhung der Berechnungsquote für Stellplätze aus dem B-Plan

Die Kostenschätzung beläuft sich nach derzeitigem Planungsstand auf eine Gesamtsumme von ca. 21.300.000 €, brutto.

Bei einer Beauftragung im Jahr 2020 ist gegebenenfalls mit einer Kostensteigerung von ca. 20 % auf die Kostengruppen 300, 400 und 500 auszugehen, dies ergäbe eine Gesamtinvestitionssumme von 25.550.000 €, brutto.

Kostenentwicklung:

	Kostenrahmen	Kostenschätzung
Bearbeitungsstand	Apr 18	Feb 19
Bruttogeschoßfläche	ca. 4900 qm	ca. 5600 qm
Kostengruppe 100	- €	- €
	- €	- €
Kostengruppe 200	919.700,00 €	919.700,00 €
Herrichten	919.700,00 €	919.700,00 €
Kostengruppe 300	8.820.000,00 €	9.579.085,88 €
Baukonstruktionen	8.820.000,00 €	
Baugrube		330.629,60 €
Gründung		655.273,50 €
Außenwände		3.212.773,90 €
Innenwände		1.739.346,84 €
Decken		1.711.456,81 €
Dächer		615.209,77 €
Baukonstruktive Einbauten		358.599,36 €
Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		955.796,10 €
Kostengruppe 400	3.136.000,00 €	4.599.605,91 €
Technische Anlagen	3.136.000,00 €	
Abwasser, Wasser, Gasanlagen		300.063,26 €
Wärmeversorgung		651.368,16 €
Lufttechnische Anlagen		803.000,10 €
Starkstromanlagen		1.518.585,14 €
Fernmelde- und informationstechnische Anlagen		834.918,14 €
Förderanlagen		128.634,24 €
Gebäudeautomation		363.036,87 €
Kostengruppe 500	444.600,00 €	744.311,86 €
Außenanlagen	444.600,00 €	
Geländeflächen		69.512,07 €
Befestigte Flächen		214.314,72 €
Baukonstruktionen in Außenanlagen		9.176,92 €
Technische Anlagen in Außenanlagen		218.197,57 €
Einbauten in Außenanlagen		84.404,92 €
Pflanz- und Saatflächen		110.890,15 €
Sonstiges in Außenanlagen		37.815,52 €
Kostengruppe 600	1.715.000,00 €	1.715.000,00 €
Ausstattung und Kunstwerke	1.715.000,00 €	1.715.000,00 €
Kostengruppe 700	3.134.700,00 €	3.730.750,00 €
Bauherrenaufgaben	250.000,00 €	298.000,00 €
Architekt	1.060.000,00 €	1.260.450,00 €
TGA-Planung	520.000,00 €	619.000,00 €
Tragwerksplanung	590.000,00 €	702.200,00 €
Gutachten u. Beratung	225.000,00 €	268.000,00 €

Allgem. Nebenkosten	225.000,00 €	268.000,00 €
Sonstiges	264.700,00 €	315.100,00 €
Summe, brutto:	18.170.000,00 €	21.288.453,65 €
	Rundung	11.546,35 €
	Summe, brutto:	21.300.000,00 €
Zuschlag für Bauauftragung in 2020 ca. 20% auf KG 300+400+500		4.257.690,73 €
	Rundung	3.855,62 €
	Summe, brutto:	25.550.000,00 €

Auswertung:

	Kostenrahmen	Kostenschätzung
Kostendifferenz ohne Zuschlag	3.130.000,00 € → + 17,22 %	
Flächendifferenz ohne Zuschlag	ca. 700 qm → + 14,29 %	
Kosten/Flächen-Vergleich KG 300+400+600, ohne Zuschlag	ca. 2.790 €/qm	ca. 2.838 €/qm
Büroarbeitsplätze	ca. 147-167	ca. 157-174

Anlage/n: