



AL/SG:	SG 50 - Hochbau
Aktenzeichen:	621-3/1.1.3

Aichach, den 25.06.2024

Sitzungsvorlage

Drucksache:	50/188/2024	- öffentlich -
-------------	-------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	15.07.2024	
Kreistag	22.07.2024	

Betreff:

Landratsamt Aichach, Sanierung;
Aktualisierung Sanierungsablauf und Sanierungsumfang

Anlagen

Baupreisindex I-2024
Präsentation BA_LRA-S

Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Sitzung des Kreistages am 07.06.2021
Sitzung des Bauausschusses 18.09.2023, 22.04.2024

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten:	<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt
	<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	<input checked="" type="checkbox"/> Vermögenshaushalt
2. Deckungsvorschlag:		
3. Folgekosten:		
	<input type="checkbox"/> Personalkosten:	
	<input type="checkbox"/> Sach- und Unterhaltskosten:	
	<input type="checkbox"/> Finanzierungskosten:	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	

Sachverhalt:

Beschlusslage

Der Kreistag am 07.06.2021 hatte für das Bestandsgebäude nachstehende Sanierungsmaßnahmen beschlossen: Schadstoffe, Brandschutztechnik, Sanitärkerne, Austausch bestehender Lüftungsanlagen, Leuchtaustausch in Fluren und Sitzungssaal, Erweiterung der PV-Anlage sowie Baurecht für Nutzungsänderungen erlangen. Die Erweiterung der PV-Anlage wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.04.2024 auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.09.2023 sollten die bislang eingeplanten Kosten für die Bestandssanierung auf deren aktuelle Gültigkeit überprüft und ggfs. notwendige Anpassungen in die Haushaltsplanung aufgenommen werden.

Anpassungsbedarf

Diese Überprüfung ergab logistischen Anpassungsbedarf in der Struktur des Bauablaufs, im Sanierungsumfang sowie in der hinterlegten Kostenplanung. Wesentlicher Auslöser für den Anpassungsbedarf ist der Umstand, dass die Ergebnisse vertiefender Schadstoffuntersuchungen verdeutlicht haben, dass eine ordnungsgemäße Bauabwicklung der Sanierungsarbeiten bei gleichzeitig fortlaufendem Verwaltungsbetrieb einschließlich öffentlichem Kundenverkehr logistisch nur möglich ist, wenn die jeweiligen Bauzonen gegenüber den Nutzungszonen sehr klar abgegrenzt werden können.

Gleichzeitig gilt es, die von technischer Seite bestehenden Zielkonflikte mit den Belangen der fortlaufenden Gebäudenutzung bei jeweils möglichst geringen Einschränkungen überein zu bringen und die Bauaufgabe lösbar zu gestalten. Beispiele für derlei Zielkonflikte sind: Brandmeldestrukturen sind unterbrechungsfrei horizontal aufzubauen, während Leitungen, Rohre, Kanäle in Schächten vertikal durch alle Geschosse geführt und ebendiese Schächte auch noch von genutzten Fluren umgeben sind, die in jeder Bauphase hinreichend Rettungs- und Fluchtwege bereithalten müssen.

Die zur besseren Abgrenzungen von Bau/Nutzung gewählte Lösung nimmt die Gebäudestruktur auf und bildet aus den Erfordernissen einer gleichzeitigen horizontalen und vertikalen Bearbeitung die Bauabschnitte aus jeweils einem Geschoss + einem Kern. Mit (UG+EG+1.OG+2.OG=) vier Geschossen und vier Kernen ergeben sich somit 4 Bauabschnitte, die zeitlich in eine für die Haushaltsplanung und die Verwaltungsnutzung verträgliche Taktung gebracht werden.

Weitere Einteilungen sind der schematischen Darstellung in der beiliegenden Präsentation zu entnehmen und werden zudem im Vortrag erläutert. Die in den Grundrissen jeweils farbige dargestellten Bereiche sind Bauzonen je Bauabschnitt, welche zu den weißen Nutzungszonen hin stets luftdicht abgeschottet werden.

Nachdem sich aus den primär logistischen Problemstellungen ergeben hat, das seit 1978 betriebene Bestandsgebäude geschossweise zu entleeren um die Bauaufgaben abzuarbeiten, sollte bei dieser Gelegenheit das Sanierungsprogramm sinnvollerweise mit den Bestandteilen von ohnehin längst fälligen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Gebäudebetrieb erweitert werden:

1. Ergänzend erforderliche Systemtrennwände, für neue Büroeinteilungen in 3-Rastereinteilung.
2. Leuchtaustausch LED auch in Büros, um die Arbeitsstättenrichtlinie zu erfüllen.
3. Wandanstriche aller Bürotrennwände in Weiß für frischeren Eindruck/Ausdruck auch im Altbau.
4. Flächige Erneuerung des Teppichbelags in allen Fluren und Räumen, weil der bestehende großflächig abgenutzt wirkt und künftig jeder Austausch von alten Bodenbelägen wegen vorgefundenen Asbestresten im alten Kleber nur mit umfangreichen Schutzmaßnahmen durchgeführt werden darf.

5. Sanierung des Sitzungssaals mit neuer Decke einschließlich Beleuchtung, Lüftung, Mikrofonanlage, Induktionsschleife, Teppich, Auffrischung Möblierung im Bauabschnitt 4, während das Erdgeschoss gemäß Zeitplan in der zweiten Jahreshälfte 2027 gesperrt ist.

Kostenlage

Das am 07.06.2021 beschlossene Sanierungsprogramm war ursprünglich mit rund 6.735.000 € berechnet. Aufgrund der Baupreisentwicklung wurden im Haushaltsjahr 2024 bereits 8.910.000 € hinterlegt. Aktuellsten Erkenntnissen zu Folge muss von 9.806.000 € ausgegangen werden.

Aus der vorgenannten Erweiterung des Sanierungsumfangs entstehen einschließlich zugehöriger Schadstoffbefreiung und -entsorgung, Sonderfachleute sowie Planungskosten weitere 3.510.000 € an Projektkosten, die in vollem Umfang als aufgestaute Instandhaltungsinvestition zu sehen sind.

Somit ergeben sich per Juli 2024 Projektkosten in Höhe von gesamt rund 13.316.000 €, die im Zuge der Bauabschnitte BA II – BA V auf 4 Jahre verteilt werden. Durch diese zeitliche Verteilung ergibt sich für die Baupreise der zukünftigen Bauabschnitte eine zu erwartende Tendenz nach oben.

In der beiliegenden Präsentation ist diese künftige Baupreissteigerung mit linear +3% angenommen, weil dies der aktuellen Tendenz entspricht. Unter Berücksichtigung der Bauabschnitte ergibt sich als Empfehlung für die Haushaltsplanung eine Projektkostensumme in Höhe von 14.244.209 €.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Kreistag in Ergänzung zum Baudurchführungsbeschluss vom 07.06.2021 nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Der Kreistag stimmt dem gegenüber dem Baudurchführungsbeschluss vom 07.06.2021 geänderten Sanierungsablauf sowie dem dargestellten, erweiterten Sanierungsumfang für den Bestandsbau des Landratsamtes Aichach zu. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel sind in den folgenden Haushaltsjahren entsprechend einzuplanen bzw. aus den Mitteln für Instandhaltung und Gebäudebetrieb bereit zu stellen.

Manuel Hitzler