



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

Aufstellung Kostenentwicklung
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:

- Personalkosten:
- Sach- und Unterhaltskosten:
- Finanzierungskosten:
- 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 vier 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 Baupreientwicklung 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 14.244.069 €.

Energetische Optimierung

Mit der geschossweisen Abarbeitung der Sanierung und den zwangsläufig damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sowie dem Aufwand für Schutzmaßnahmen, Baustelleneinrichtung und Gerüste bietet sich die Gelegenheit zum Austausch der 46-jährigen Fassade an, dessen Durchführung bislang nach Abschluss der gesamten Innensanierungsarbeiten vorgesehen war und im Haushalt über die Jahre bereits baupreistechnisch angepasst mit 12.153.000 € zu Buche schlägt. Durch das zeitliche Vorziehen und mit Abarbeiten im dargestellten Sanierungsablauf würden sich Synergieeffekte zugunsten der Baukosten und der Nutzungsbelastung ergeben, zumal zwischenzeitlich äußerst nützliche Erkenntnisse wie zum Beispiel eine bereits vorhandene thermische Trennung zwischen dem Bauhauptkörper und den Fluchtbalkonen zum Vorschein getreten sind. Aus der bereits im Jahr 2020 durchgeführten Vorplanung liegen der Verwaltung Daten vor, die unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Baupreientwicklung und künftig angenommenen Steigerungsraten von 3 % einen Mittelbedarf von grob 6.990.000 € nahelegen, der sich entsprechend der Bauabschnitte über 3 bis 4 Haushaltsjahre verteilen würden (siehe Anlage).

Gemäß Auftrag des Bauausschusses vom 15.07.2024 wurde mit den Planungsbeteiligten eine vertiefende Prüfung des vorher genannten Sachverhalts begonnen, die mit einer Fortführung der Entwurfsplanung in Leistungsphase 3 bis zum Herbst 2024 belastbare Aussagen über Inhalte und Kosten erbringen würde. Der aktuellste Zwischenstand wird im Rahmen einer ergänzenden Tischvorlage zum Kreistag vorgelegt. Parallel dazu sind als mögliche Förderung u.a. die Einzelmaßnahmen der BAFA als technisch und logistisch interessanteste Möglichkeit im Fokus der Untersuchung.

Beschlussvorschlag:

1. *(Empfehlung des Bauausschusses am 15.07.2024 – einstimmig)*
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 ein-

zuplanen bzw. aus den Mitteln für Instandhaltung und Gebäudebetrieb bereit zu stellen.

- 2. (Fortführung des Auftrags des Bauausschusses am 15.07.2024 – einstimmig)**
Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für eine abschnittsweise energetische Optimierung des Bestandsbaus des Landratsamtes in Aichach fortzuführen und dem Kreistag nach Vorberatung im Bauausschuss noch in diesem Jahr zur Entscheidung über eine mögliche Baudurchführung vorzulegen.

Manuel Hitzler

Empfehlung Bauausschuss vom 15.07.2024: Annahme des Beschlussvorschlags mit dem Stimmverhältnis Ja 12 Nein 0