



Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/005/2022

Federführung:	Dezernat II	Datum:	13.01.2022
Bearbeiter:	Thomas Kappelmann		

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen	09.02.2022
Kreisausschuss	09.03.2022
Kreistag	30.03.2022

Neubau eines Verwaltungsgebäudes in der Lange Straße; Sachstandsbericht und Anpassung der Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

Die überarbeitete Kostenberechnung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes in der Lange Straße wird zur Kenntnis genommen. Die Einplanung der zusätzlich erforderlichen Investitionsmittel erfolgt über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb Immobilienbetreuung.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) ☐ nein ☐ ja	Im Haushaltsplan enthalten ☐ nein ☐ ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung ☐	
Einmalige Kosten		Investiv ☐	
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam ☐	

Sachverhalt:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes in der Lange Straße Westerstede; Sachstandsbericht und Anpassung der Kostenberechnung

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 beschlossen, auf dem kreiseigenen Grundstück in der Lange Straße 15 in Westerstede den Neubau eines Verwaltungsgebäudes zu errichten. Das 4-geschossige Gebäude mit einer Tiefgarage für 34 PKW und einer Bruttogrundrissfläche von rd. 4.700 m² soll als Bürogebäude vom Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt und vom Jobcenter Ammerland genutzt werden.

Das trapezförmige Gebäude mit 2 Büroflügeln wird ausgehend von der Lange Str. 15 über ein zentrales Atrium erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu weiteren oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Straße Am Brookwehr.

Das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt hat Labore und Lager im Untergeschoss und Büros im EG und 1.OG im linken Büroflügel. Gemeinsam genutzte Sanitärebereiche, Besprechungsräume und Server sind zentral untergebracht. Für das Jobcenter Ammerland ist eine Nutzung der übrigen Flächen über alle Geschosse vorgesehen.

Nach öffentlicher Ausschreibung hat die Arbeitsgemeinschaft der Firmen Kallage und Rolfes den Auftrag für die Erstellung der Rohbaugewerke erhalten. Der größte Teil der Tiefgarage, das Untergeschoss und Teile des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses des Bürogebäudes wurden inzwischen im Rohbau fertiggestellt. Die vollständige Fertigstellung des Rohbaus soll im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden, die Gesamtfertigstellung ist im März 2023 vorgesehen.

Bei den Ausschreibungen der Einzelgewerke, die ab Sommer 2020 durchgeführt wurden, zeichnete sich bereits ab, dass es zu erheblichen Kostensteigerungen kommen würde. Neben den im Zuge der Pandemie insgesamt gestiegenen Kosten in der Bauwirtschaft haben Rohstoff- und Lieferengpässe sowie die damit verbundenen Materialpreissteigerungen zu extremen Preissteigerungen im Bausektor geführt. Aus der nachfolgenden Übersicht ist erkennbar, in welchem Umfang die tatsächlich im Wettbewerb erzielten Angebotspreise von den nach der Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 erwarteten Kosten abweichen.

Gewerk	Kostenschätzung	Auftragssumme	Veränderung	in %
Bauhauptarbeiten	2.737.000,-	4.182.800,-	1.445.800,-	+ 52,8 %
Fenster + Türen	833.000,-	1.393.900,-	560.900,-	+ 67,3 %
Elektroarbeiten	416.500,-	678.500,-	262.000,-	+ 62,9 %
Lüftung	238.000,-	423.600,-	185.600,-	+ 78,0 %
Zimmererarbeiten	89.250,-	131.900,-	42.650,-	+ 47,8 %
Klempnerarbeiten	226.100,-	298.900,-	72.800,-	+ 32,2 %
Trockenbau	297.500,-	430.780,-	133.180,-	+ 44,8 %
Estrich	404.600,-	509.900,-	105.300,-	+ 26,0 %
Tischlerarbeiten	273.700,-	387.600,-	113.900,-	+ 41,6 %
Kampfmittel- sondierung	0,-	111.500,-	111.500,-	

Die grau unterlegten Gewerke (Bauhauptarbeiten, Elektro und Lüftung sowie Kampfmittelsondierung) wurden bereits zu den genannten Auftragssummen beauftragt. Bei den gelb unterlegten Gewerken (Fenster + Türen, Zimmerer- und Klempnerarbeiten) handelt es sich ebenfalls bereits um die Ergebnisse der öffentlichen Ausschreibungen. Diese Gewerke stehen jetzt unmittelbar zur Beauftragung an. Die nicht farbig unterlegten Einzelgewerken sind bislang noch nicht ausgeschrieben. Hier wurden die ursprünglichen Kostenschätzungen aus dem Jahr 2019 aufgrund der geänderten Marktlage aber bereits angehoben.

Auf Grundlage der bereits erfolgten Vergaben, den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen sowie den aktualisierten Schätzungen der Auftragswerte der noch für das Bauvorhaben notwendigen Gewerke sowie der Baunebenkosten ergibt sich nach heutigem Stand ein Investitionsvolumen von ca. 11,6 Mio. €. Insgesamt werden damit Mehrkosten von voraussichtlich rd. 3,8 Mio. gegenüber der basierend auf der Entwurfsplanung erstellten Kostenschätzung zu verzeichnen sein.

Aufgrund des hohen energetischen Standards der Neubauplanung besteht die Möglichkeit, für das Bauvorhaben eine zinsvergünstigte Finanzierung über die KfW aus dem Programm „Energieeffizientes bauen und sanieren“ sowie ggfls. auch einen einmaligen Tilgungszuschuss in Anspruch zu nehmen. Entsprechende Anträge wurden bereits bei der KfW gestellt und auch bewilligt, so dass derzeit davon ausgegangen wird, dass die Förderung trotz des jetzt ausgesprochenen Aussetzen des Förderprogrammes auch zur Auszahlung gelangen wird.



Abb. 1: Lageplan

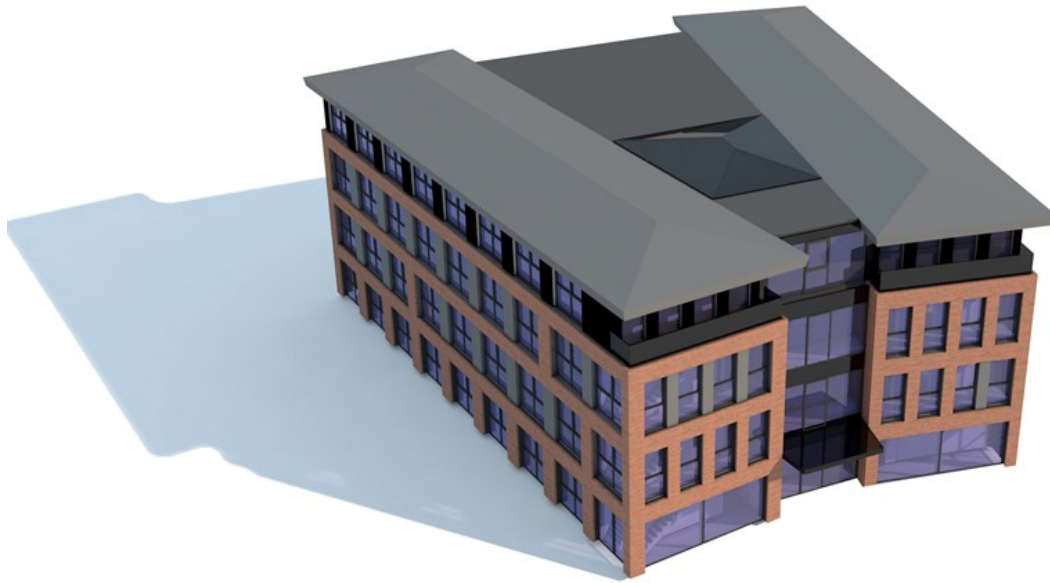


Abb. 2: Perspektive



Abb. 3 Grundriss EG



Abb. 4: Rohbauansicht aus der Lange Straße



Abb. 5: Blick auf den Rohbau Tiefgarage vom Am Brookwehr