



BESCHLUSSVORLAGE

FB 12

Tagesordnungspunkt: 3

**Liegenschaften des Landkreises;
Altes Landratsamt, Erding - Vorstellung der aktuellen Planung,
Leistungsphase 3 einschließlich Kostenberechnung**

Anlage(n):
Keine

Alois-Schieß-Platz 2
85435 Erding

Ansprechpartner/in:
Matthias Huber

Tel. 08122/58-1021
matthias.huber@lra-
ed.de

Erding, 17.11.2023
Az.:

Ausschuss für Bauen und Energie am 27.11.2023

öffentliche Sitzung

Vorlagebericht: siehe Rückseite

Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Kostenberechnung in Höhe von 27,3 Mio €

Freiwillige Leistung oder Pflichtaufgabe: Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um eine Pflichtaufgabe, da die Verwaltung angemessen z.B. entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinie untergebracht werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der von den Architekten Claus + Forster PartGmbB vorgestellten Entwurfsplanung (Lph 3) einschließlich Kostenberechnung wird zugestimmt.

Vorlagebericht:



LANDKREIS
ERDING

Im Ausschuss für Bauen und Energie am 06.07.2022 wurde der von den Architekten Claus + Forster PartGmbH vorgestellten Planung (Lph 2) zugestimmt und beschlossen, dass die weiteren Schritte wie Einreichung einer Baugenehmigung zeitnah umgesetzt werden sollen. Die Kostenschätzung lag bei 20,7 Mio. €. Das denkmalgeschützte Palais mit Anbau Süd soll restauriert werden und nach Abbruch des Winkelbaus Nord-West ist ein Neubau geplant, der mit dem Palais ein Atrium bildet.

Die Genehmigungsplanung (Lph 4) wurde ohne eine Innenhofüberdachung Mitte März 2023 bei der Großen Kreisstadt eingereicht. Auf Nachfrage bei der Stadt Erding ist mit einer Genehmigung voraussichtlich bis Ende des Jahres 2023 zu rechnen.

In Vorbereitung für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wurden durch die Verwaltung weitere Büroflächen für die Unterbringung der Kolleginnen und Kollegen, die in den Abbruchgebäuden Roßmayrgasse 13 und nördlichem Quergebäude untergebracht waren, angemietet. Der Umzug in die neu angemieteten Räumlichkeiten erfolgte im September 2023.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Dezember 2025 können voraussichtlich drei angemietete Liegenschaften wieder zurückgegeben werden, da die bisher ausgelagerten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dann wieder zurückkehren können. Insgesamt können Nettomonatsmieten in Höhe von ca. 29.000 € für die drei Mieteinheiten eingespart werden und die Mietverträge sind so gestaltet, dass diese Ende 2025/Anfang 2026 enden.

Auf Grund des hohen energetischen Standards des Neubaus ist auch von geringeren Nebenkosten als bisher auszugehen.

Aktuell werden genehmigungsfreie bauliche Maßnahmen für das Bauvorhaben bereits umgesetzt, wie z.B. Schadstoffsanierung und Entkernung des Abbruchgebäudes.

Nach Abschluss der o.g. vorbereitenden Maßnahmen kann die Baustelle für den Abbruch der Gebäude, der ab Mitte März 2024 geplant ist, eingerichtet werden.

Die vertiefte Entwurfsplanung (Lph 3) einschließlich Kostenberechnung wird von den Architekten Claus + Forster PartGmbH im Ausschuss vorgestellt. Der Hinweis unseres Arbeitssicherheitsausschusses (ASA), dass bei Neubauten aufgrund der in den letzten Jahren immer weiter steigenden Temperaturen Vorkehrungen für eine Temperierung bzw. Kühlung der Büro- und Besprechungsräume vorzusehen sind, wurde in den Planungen berücksichtigt.

Die Kostenberechnung (Stand Juli 2023) liegt bei 27,3 Mio. € hochgerechnet auf die Umsetzungsjahre 2024 und 2025.

In Abstimmung mit unseren Planern wurden im Vorfeld folgende Einsparungen in Höhe von 184.580 € vorgenommen, die von obiger Summe bereits abgezogen wurden:

- Entfall der Einzelraumsteuerung der Lüftung Neubau
- Entfall Alu-Verkleidung Durchgang Neubau
- Entfall zeitdokumentarisches Wandgemälde Landkreis Erding von Benno Hauber abnehmen, sichern und im Foyer Neubau wieder anbringen
- Entfall hochwertige Parkettdielen in rückwärtigen Büros zum Innenhof stattdessen Ausführung mit kleinteiligerem Fertigparkett



Von Seiten der Verwaltung/Architekten wurde versucht noch folgende Einsparungen umzusetzen:

- Entfall der Verglasung im unteren Bereich im Dachgeschoss Palais stattdessen Ausführung in Gipskarton
- Entfall Solnhofer-Bodenbelag in Fluren Palais stattdessen Ausführung in Kunststein
- Entfall hochwertige Parkettdielen in Büros und Besprechungsräumen Palais, stattdessen Ausführung mit kleinteiligerem Fertigparkett
- Entfall Lamellenfassaden Zwischenbauten Neubau

LANDKREIS
ERDING

Dies war auf Grund der Auflagen des Denkmalschutzes/untere Bauaufsichtsbehörde nicht möglich:

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wurden weitere Einsparmöglichkeiten von unserem Planerteam geprüft. Bei Zurückstellung des Dachgeschossausbaus (Fraktionszimmer) könnten vorerst Haushaltsmittel eingespart werden.

Folgende zwei Varianten wurden untersucht:

Variante 1 - Zurückstellen des kompletten Innenausbaus Dachgeschoss Palais – Einsparung in Höhe von 912.000,00 € brutto

Variante 2 - Zurückstellung des Dachgeschossausbaus Palais Unterteilung Fraktionszimmer - Einsparung in Höhe von 433.100,00 € brutto

Der Mittelabfluss für die kommenden Haushaltsjahre wird wie folgt geschätzt:

2024 - ca. 50 % der genehmigten Kosten

2025 - ca. 35 % der genehmigten Kosten

2026 - ca. 10 % der genehmigten Kosten

Für die Restaurierung des Widmann-Palais bzw. zur Erhaltung des Denkmals stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) Förderungen durch direkte Zuschüsse sowie Bundesförderprogramme in Aussicht. Alle denkmalpflegerischen Maßnahmen werden eng mit dem BLfD abgestimmt, so dass mit einer Förderung (niedriger sechsstelliger Betrag) gerechnet werden kann.

Hinweis: Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen.

Da die Baukosten für das Bauvorhaben über dem EU-Schwellenwert liegen, müssen gemäß § 3 Abs. 9 Vergabeverordnung (VgV) mindestens 80 % der Bauarbeiten europaweit ausgeschrieben werden. Der öffentliche Auftraggeber kann bei der Vergabe einzelner Lose von Absatz 7 Satz 3 sowie Absatz 8 abweichen, wenn der geschätzte Nettowert des betreffenden Loses bei Bauleistungen unter 1 Million Euro liegt und die Summe der Nettowerte dieser Lose 20 Prozent des Gesamtwertes aller Lose nicht übersteigt. Es ist geplant diese Bauleistungen dementsprechend auszuschreiben, dass möglichst eine große Anzahl unserer lokalen Firmen an den Ausschreibungen teilnehmen kann um die heimische Bauindustrie zu unterstützen.

Gemäß Terminplan ist die Fertigstellung der Gebäude für Ende 2025 geplant.