

zum LSV-Ausschuss am 18.10.2017, TOP 6

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.**

**Landkreis Ebersberg**

Ebersberg, 05.10.2017

Az. 13/620.1

Zuständig: Monica Spachmann, ☎ 08092-823-195

## **Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

LSV-Ausschuss am 18.10.2017, Ö

## **Landratsamt Ebersberg; Gebäude Sparkassenplatz, Vorstellung Vorentwurf**

Anlage zum TOP 6Ö - Übersicht kurzfristige Maßnahmen

### **Sitzungsvorlage 2017/2995**

#### **I. Sachverhalt:**

Das Gebäude der ehemaligen Kreissparkasse Ebersberg geht mit Datum 01.01.2018 in das Eigentum des Landkreises Ebersberg über.

Das Bauvorhaben „Neubau der Kreissparkasse Ebersberg mit KFZ-Zulassungsstelle und Wohnhausrenovierung“ wurde am 14.03.1989 genehmigt und in 1990/91 in Betrieb genommen. Das Gebäude ist somit ca. 25 Jahre alt.

Es verfügt über eine Grundstücksgesamtfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> und eine Bruttogeschosßfläche von 17.736 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich auf in EG, 1. und 2. OG sowie ein Dachgeschoß und 2 Untergeschoße mit einer Tiefgarage für 129 Stellplätze. Weiterhin befinden sich oberirdisch noch 57 KFZ-Stellplätze.

Vor dem Kauf des Gebäudes wurde eine Voruntersuchung zur Umnutzung des Gebäudes in Auftrag gegeben. Auf Basis der Voruntersuchung wurden die notwendigen Umbaumaßnahmen zur Inbetriebnahme des Gebäudes ermittelt, die in kurzfristige und mittelfristige Maßnahmen und damit verbundene zusätzliche Kosten aufgeteilt wurden; wobei kurzfristig:

Vor bzw. zu Inbetriebnahme und mittelfristig:

In den kommenden 5 – 15 Jahren bedeutet.

Zuzüglich zum Kaufpreis wurde somit ein Budget in Höhe von 4,1 Millionen Euro (3,3 Mio. Euro Hochbau sowie 0,8 Mio. Euro für EDV-technische Maßnahmen) für die kurzfristigen Maßnahmen genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde ein Planungsteam beauftragt, das aktuell einen Vorentwurf mit einer Kostenschätzung vorgelegt hat. Der beauftragte Architekt Herr Spitzhirm, rs-Tektore mit einem Büro in Poing, wird die Planungen in der Sitzung vorstellen.

Gegenüber der Voruntersuchung haben sich Mehrkosten ergeben, die nicht erkennbar waren, oder sich durch neue Nutzungsüberlegungen ergeben haben. Zum Teil entsprachen die übergebenen Bestandspläne nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, es wurden also zwischenzeitlich durchgeführte Umbaumaßnahmen nicht in den Planunterlagen festgehalten.

Weiterhin war man im Rahmen der Voruntersuchung nicht von einer Änderung des Brandschutzkonzeptes ausgegangen bzw. sind entsprechende Anpassungen im Brandschutz in die Kategorie „mittelfristig“ eingeflossen.

Nicht Bestandteil der Voruntersuchung waren z. B.

- Brandschutz mit ca. 1,1 Millionen Euro
- Mehrkosten EDV durch den Einbau von Etagenverteilteräumen mit 0,3 Millionen Euro.

Die im Rahmen der Vorentwurfsplanung ermittelten Kosten für die Inbetriebnahme (kurzfristig) sind in der Anlage dargestellt und liegen bei 6,7 Millionen Euro. Davon sind aus Sicht der Verwaltung die unter Ziffer 1 genannten Kosten in Höhe von rund 4,0 Millionen Euro zum Bezug des Gebäudes erforderlich. Unter Ziffer 2 sind weitere Kosten genannt, die nicht in der Voruntersuchung enthalten waren (Ausnahme: die Kosten Sanierung Tiefgarage Teil 2), sich aber während der Planungen als notwendig, sinnvoll, verbessernd oder funktional herausgestellt haben. Durch mehrere Einspargespräche wurden diese Themen zu einzelnen Paketen zusammengefasst.

Je nach Variante entstehen Zusatzkosten (zu den ca. 4 Mio. Euro Basiskosten) in Höhe von 0,8 (Minimum) oder 1,5 (Maximum) Millionen Euro. Die aus Sicht der Verwaltung erforderlichen Pakete sollen in der Sitzung beraten werden.

Die bisher ermittelten Baukosten für die Inbetriebnahme sollten aufgrund der Kostengenauigkeit aus dem Vorentwurf mit einem Zuschlag von 10% versehen werden.

Als Erläuterung zur Sanierung der Tiefgarage Teil 2 unter Ziffer 2, ist anzumerken, dass die Kosten durch die Sparkasse bereits im Kaufpreis mit einem Abzug von 500.000 Euro berücksichtigt wurden. Die derzeit prognostizierten Kosten betragen einschl. Planerkosten ca. 535.000 Euro. Als Einsparpotential wurde die Maßnahme unterteilt: Teil 1 mit Kosten in Höhe von 115.000 Euro als unbedingt erforderlich zur Inbetriebnahme und Teil 2 mit Kosten in Höhe von 420.000 Euro als dringende Maßnahmen die innerhalb der nächsten 3 Jahre durchzuführen sind. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Sanierung der Tiefgarage vollständig vor Inbetriebnahme des Gebäudes durchgeführt werden. Die Kosten sind in der Voruntersuchung enthalten.

Die umfangreicheren Baumaßnahmen bedingen eine längere Bauzeit, zudem befindet sich das Gebäude noch im Eigentum der Sparkasse und wird auch noch genutzt, sodass der Zugang naturgemäß betriebsbedingt noch nicht vollumfänglich möglich ist. Derzeit wird mit einem Bezug des Gebäudes im 4. Quartal 2018 gerechnet.

Die Preisangaben aus der Kostenschätzung wurden auf Basis des 2.Quartal 2017 (Q2-2017) kalkuliert. Da die Bautätigkeiten in 2018 erfolgen, wird das Gesamtbudget um einen Preisindex von 3 % erhöht.

### **Auswirkung auf Haushalt:**

Je nach Entscheidung entstehen Mehrkosten gegenüber dem genehmigten Budget für die kurzfristigen Maßnahmen (4,1 Millionen) zwischen 1,2 und 1,9 Millionen Euro.

### **II. Beschlussvorschlag:**

**Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:**

- 1. Der Ausschuss nimmt die Vorentwurfsplanung zur Kenntnis.**
- 2. Die Haushaltsmittel für die Inbetriebnahme des Gebäudes „ehemalige Kreissparkasse“ sind entsprechend der Beratung anzupassen.**

gez.

Monica Spachmann