

Felix Flesche

Architekt
Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Kfm.,
Immobiliensachverst. (DIA)

Anton-Ferstl-Str. 10
82234 Weßling
T 08153 299 07 87
felix@flesche.info

Voruntersuchung zur Umnutzung des Kreissparkassengebäudes als Landratsamt Ebersberg



Stand 12.07.2016

Inhalt

1. Aufgabenstellung	2
2. Gebäudebegehung	2
3. Kapazität	2
4. Wirtschaftlichkeit	4
4.1 Betriebskosten der Kreissparkasse	5
4.2 Gegenfinanzierung durch mögliche Mieterträge	6
4.3 Zu erwartende Aufwendungen	7
4.4 Zusammenstellung Mehr- und Minderkosten	13
5. Zusammenfassung	14

1. Aufgabenstellung

Es besteht die Möglichkeit zum Erwerb des Kreissparkassengebäudes in Ebersberg. Um die Vorteilhaftigkeit dieser Investition in einem ersten, groben Schritt abmessen zu können, werden folgende Fragestellungen untersucht:

1. Wie viele Arbeitsplätze des Landratsamtes können unter welchen Annahmen in dem Bestandsgebäude unter gebracht werden? Wie hoch sind dabei die zu erwartenden zusätzlichen Investitionen?
2. Wie verändern sich die jährlichen Betriebskosten wenn das Kreissparkassengebäude zusätzlich genutzt wird?
3. In welchen Bereichen ist kurz- oder mittelfristig mit zusätzlichen Investitionen zu rechnen? Erscheint die Reorganisation wirtschaftlich?

2. Gebäudebegehung

Am 27. Mai erfolgte eine Begehung weiter Teile des Gebäudes. Insbesondere die Büro und Publikumsbereiche machen einen sehr gepflegten und hochwertigen Gesamteindruck. Es ist ein repräsentativer Bau der anscheinend gut instand gehalten wurde.

Am 23. Juni wurde der Bau erneut begangen. Ziel war insbesondere die Ermittlung des kurz-, mittel-, bzw. langfristigen Investitionsbedarfes beim technischen Ausbau. Der Zustand des vorbeugenden Brandschutzes wurde dabei von einem Sachverständigen untersucht. Der Termin diente im weiteren dazu, den notwendigen Aufwand für den Aufbau der EDV Infrastruktur abzuschätzen.

3. Kapazität

In einem ersten Schritt wird die maximale Belegungskapazität ermittelt. Dann eine prognostizierte alternative Belegung mit mehr Nutzfläche je Mitarbeiter. In beiden Fällen wurden die bestehenden Wände nicht verändert. Nach Aussage des Eigentümers¹ stimmt der Istzustand des Gebäudes zu ca. 95% mit den vorliegenden Plänen überein.

Bei allen Belegungsvarianten wurde immer in einer Reihe entlang der Fassade möbliert. Es ist möglich auf 2,20 m Fassadenbreite einen Arbeitsplatz mit Schreibtisch (80cm tief) der Bewegungsfläche von 1 m sowie einem Regal mit einer Tiefe von 40 cm zu organisieren.

Das Kreissparkassengebäude baut auf einem Grobraster von 7,20 m auf. Dieses Grobraster teilt sich in 6 gleich große Fensterachsen á 1,2 m auf. Theoretisch kann alle 1,2 m eine Wand an der Fassade anschließen. Bei diesem Gebäudeachs raster (AR) von 1,20m sind danach mindestens 2 Achsraster je Arbeitsplatz (AP) nötig.

¹ mündliche Auskunft des Abteilungsleiters Zentrale Dienste KSPK am 23.06.2016
12.07.2016

Unter der zuvor genannten Massgabe können im 2. Obergeschoss ca. 80 Arbeitsplätze geschaffen werden. Im 1. Obergeschoss 89 AP sowie im EG ca. 23 in kleineren Büros. Zusätzlich besteht die Möglichkeiten zur Nutzung des alten Schalterraumes und der Schalterhalle (z.B. Bürgerbüro und Zulassungsstelle) sowie der Schulungsräume. In der Summe sind das deutlich über 200 Arbeitsplätze bei einem neuen Arbeitsplatzzuschnitt bezogen auf die Istsituation im Landratsamt.

Alternativ kann man das Gebäude mit größeren Büros mit mindestens 3 AR je Arbeitsplatz belegen. Geht man strikt von 3,6m je Arbeitsplatz aus und verändert nicht die bestehende Raumaufteilung reduziert sich die Kapazität deutlich. Im 2. Obergeschoss 49 AP, im 1. Obergeschoss 55 AP und im Erdgeschoss 15 AP wiederum zzgl. der Flächen Schalterraum, Schalterhalle und Schulungsräume. Die Anforderung von 3 Gebäudeachsweiten (3,60m) je Arbeitsplatz fügt sich nur sehr schlecht in die vorhandene Gebäudestruktur ein und führt zu sehr unterschiedlich großen Büros.

Die zuvor ermittelten Werte sind ca. Werte und berücksichtigen im wesentlichen keine Besprechungsräume etc.

Folgende Tabelle stellt die Anzahl der Büros sowie deren Belegung auf allen 3 Geschossen des Gebäudes dar. Die Fassadenbreite je Arbeitsplatz beträgt mindestens 2,2 (2,4)m.

min. 2 AR/ AP	EG	1.OG	2.OG (DG)	Summe AP
1er Belegung	5	11	7	23
2er Belegung	6	24	18	96
3er Belegung	2	10	7	57
4er Belegung			4	16
Summe AP	23	89	80	192
Nebengebäude	5	8	2	15
Summe Arbeitsplätze				207

Bei der Belegung des Nebengebäudes wurde von einer Mindesbreite je Arbeitsplatz von ca. 2,20m ausgegangen. Im Ergebnis könnten im Nebengebäude ca. 15 Arbeitsplätze untergebracht werden (ohne größeren Umbau). Bäder, Essküche etc. müssten ggf. auf die Anforderungen angepasst bzw. umgebaut werden.

Wie zuvor wird in dieser Tabelle die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze dargestellt, jedoch aufbauend auf dem Modul von ca. 3,6m je Arbeitsplatz.

min. 3 AR/ AP	EG	1.OG	2.OG	Summe AP
1er Belegung	11	35	23	69
2er Belegung	2	10	10	44
3er Belegung			2	6
4er Belegung				0
Summe AP	15	55	49	119

Theoretisch ist es möglich, zusätzliche Trennwände zu errichten um die Anzahl der Zimmer für eine oder zwei Personen zu erhöhen. Insbesondere bei der flächeneffizienten Belegung mit zwei Achsrastern je Arbeitsplatz sollten jedoch keine Büros mit einer lichten Breite von ca. 2,20m errichtet werden, da die Proportionen von Raumtiefe zu Breite sehr ungünstig sind.

Alternativ kann ein neuer Innenausbau angedacht werden. Dann können z.B. in weiten Bereichen Büros mit 3 Fensterachsen geplant werden. Das hat jedoch sehr hohe Umbaukosten zur Folge. Es müssten annähernd alle Massiv-Bürotrennwände abgebrochen werden um dann neue Wände im gewünschten Raster zu errichten. In diesem Zusammenhang müssten die kompletten Böden erneuert werden. In wie fern die abgehängten Decken erhalten, umgebaut und ergänzt werden könnten bedarf einer genaueren Betrachtung. Bei dieser Variante sollten die Brandwände/ Brandabschnitte nicht verändert werden. Beispielhaft wird hier dargestellt, wie viele 1er Büros mit 3 Achsen im 2. OG geschaffen werden könnten. Der ehemalige Vorstandsbereich bleibt unangetastet. Bei dieser Vorgehensweise entstehen 54 Einzelarbeitsplätze zzgl. 4 angenommenen Arbeitsplätzen im ehemaligen Vorstandsbereich. Damit stehen 58 „neue“ Büros den 49 „alten“ bei unveränderter Nutzung des Bestandes gegenüber.

Die Lager- und Archivflächen sind groß und für die Nutzung als Landratsamt ausreichend. Die Ausstattung dieser Flächen mit Regalen etc. verbleibt nach Aussage der Abteilungsleitung Zentrale Dienste im Gebäude.

4. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit eines Bürogebäudes bemisst sich neben den Kosten anhand der Flächenkennzahlen. D.h., wie groß sind die Nutzflächen im Verhältnis zum gesamten Gebäude und wie gut lässt sich das Gebäude für die eigenen Zwecke nutzen.

Die „Großzügigkeit“ der Kreissparkasse spiegelt sich wieder in dem geringen Anteil der HNF (Hauptnutzfläche/vor allem Büros): 25% an der Bruttogrundfläche (BGF). Das Verhältnis beim Landratsamt liegt bei 51%.

Ein direkter Vergleich der einzelnen Flächenanteile spiegelt die unterschiedlichen Planungsansätze und Schwerpunkte wieder. Die Kreissparkasse ist ein großzügiges, repräsentatives Bürogebäude mit vielen Tiefgaragenstellplätzen. Diese „Großzügigkeit“ bietet insbesondere im Erdgeschoss die Möglichkeit, für den Bereich Bürgerbüro/ Zulassung neue Akzente zu setzen.

Der hohe Anteil der Verkehrsfläche (VF) bei der Kreissparkasse ist insbesondere durch die 129 Tiefgaragenstellplätze bedingt.

Der Anteil der Nebennutzfläche (NNF, WC, Pausenraum, EDV, Abstellräume etc.) ist bei der Kreissparkasse im Vergleich zum LRA fast doppelt so hoch. In der Kreissparkasse stehen sehr hochwertige Archivflächen zur Verfügung.

4.1 Betriebskosten der Kreissparkasse

Betriebskosten Sparkasse	Sparkassenplatz	Kolpingstraße	Summe
Heizungsaufwand			
2012	115.646 €	189 €	115.835 €
2013	90.916 €	765 €	91.681 €
2014	105.884 €	793 €	106.677 €
2015	95.061 €	1.616 €	96.677 €
Durchschnittlich p.a.	101.877 €	841 €	102.718 €
Strom und Wasser			
2012	127.934 €	754 €	128.688 €
2013	101.597 €	747 €	102.343 €
2014	89.728 €	985 €	90.714 €
2015	84.142 €	1.153 €	85.295 €
Durchschnittlich p.a.	100.850 €	910 €	101.760 €
Unterhaltsreinigung			
2012	77.942 €	keine Angaben	77.942 €
2013	131.254 €	keine Angaben	131.254 €
2014	121.193 €	keine Angaben	121.193 €
2015	117.521 €	keine Angaben	117.521 €
Durchschnittlich p.a.	111.978 €	0 €	111.978 €

Betriebskosten Sparkasse	Sparkassenplatz	Kolpingstraße	Summe
Putzmaterial			
2012	115 €	keine Angaben	115 €
2013	1.290 €	keine Angaben	1.290 €
2014	3.812 €	keine Angaben	3.812 €
2015	756 €	keine Angaben	756 €
Durchschnittlich p.a.	1.493 €	0 €	1.493 €
Summe Durchschnitt gesamt			317.948 €

Die Betriebskosten des Landratsamtes sowie der angemieteten Flächen wird in Kapitel 4.3 dargestellt.

4.2 Gegenfinanzierung durch mögliche Mieterträge

Mehr-/ Minderkosten etc. / Situation	Landratsamt mit Aussenstellen	Nutzung LRA ohne Ost-Trakt und Kreissparkassengebäude
Miete Aussenstellen	205.000 €	
Mieteinnahmen Ost-Trakt		320.000 €
Mieteinnahmen Schulamt		17.000 €
Zwischensumme	205.000 €	337.000 €
Finanzierungsanteil Jobcenter		(90.000 €)
Mieteinnahmen Nebengebäude Sparkasse, falls nicht selbst genutzt		(24.000 €)

4.3 Zu erwartende Aufwendungen

Kredittilgung

Geht man von einem Kaufpreis von 12,5 Mio€ aus und kann diesen zu einem ausnahmslos niedrigen Zinssatz von 1% finanzieren und unterstellt eine 20-jährige Tilgung auf „0“ so sind dafür jährlich 693 T€ zu zahlen.

Umbaukosten

Sollen zusätzliche Bürotrennwände eingebaut werden kann man für einen ersten groben Kostenrahmen von folgenden Kosten ausgehen:

- Trockenbauwand, Einfachständerwerk, beidseitig doppelt beplankt incl. Anschlüsse und Malerarbeiten: 120€/m²
- Büroverbindungstür, hochwertig: 1.500€
- Neue Flurtür für Büroraum Incl. Glas Oberlicht sowie seitliches anpassen der Schrankwände, Anpassung Boden und Decke (Angesetzt - insbesondere beim Boden wird die neue Stelle sichtbar sein): Tür: 2.000€, Mauerwerk und Schreinerarbeiten etc. 2.000€

Bei den zuvor aufgeführten Kosten sollte zusätzlich ein Sicherheitsaufschlag von 10% für unvorhergesehenes sowie Kosten für Gutachten für Akustiker, Brandschutz und Baunebenkosten (Planung, Ausschreibung, Bauleitung etc.) angesetzt werden.

Grobe Flächenschätzung für eine Trennwand² 5 * 3 m² gleich 15 m²

Trockenbauwand	1.800 €
Büroverbindungstür	1.500 €
Neue Flurtür etc.	4.000 €
Zwischensumme	7.300 €
Sicherheitsaufschlag 10%	730 €
Summe netto	8.030 €
MwSt 19%	1.526 €
Summe brutto	9.556 €
zzgl. Baunebenkosten 25%	2.389 €
Grober Kostenrahmen	11.945 €
Grober Kostenrahmen gerundet	12.000 €

In der Kostenzusammenstellung wird pauschal von 10 Trennwänden incl. Türen etc. ausgegangen. Erst nach einer Bauaufnahme und einem anschließenden Belegungsvorschlag sind genauere Kostenansätze möglich.

² kein massstäblicher Plan vorhanden, keine Masskette

Kostenansatz Umbau Schalterhalle und Schalterraum

Bei diesen beiden großräumigen Bereichen fehlt bisher ein konkretes Belegungskonzept. Daher wird zu diesem Zeitpunkt pauschal von folgenden Kosten ausgegangen:

Maßnahme	Einheitspreis	Summe
Teilerneuerung Boden/ Doppelboden Schalterhalle (50% von 661m ²)	60 €	19.830 €
Umbau und Ergänzung Ausbauten (z.B. Kasse)	pauschal	80.000 €
Schaffung von 20 Arbeitsplätzen	2.000 €	40.000 €
Erneuerung Bodenbelag Schalterraum (250m ²)	50 €	12.500 €
Einbau Trennwände in Schalterraum incl. Anpassung Technik	pauschal	50.000 €
Grober Kostenrahmen		202.330 €
Grober Kostenrahmen gerundet		200.000 €

Sanierungskosten Technische Gebäudeausstattung (TGA)

Das Ingenieurbüro Andreas Lackenbauer hat in der „Dokumentation des Ortstermins und Einschätzung der vorhandenen technischen Ausrüstung HKLS + GA“ Angaben zu kurz- und mittelfristig notwendigen Maßnahmen mit entsprechenden Kostenansätzen der KG 400 der DIN 276 gemacht.³ Längerfristige Maßnahmen wurden nicht betrachtet.

³ s. Bericht IB Lackenbauer vom 06.07.2016

Kostenermittlung TGA, KG 400 DIN 276	kurzfristig	mittelfristig	Summe
KG 410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (Sanitär)	70.000 €	100.000 €	170.000 €
KG 420 Wärmeversorgungsanlagen (Heizung)	40.000 €	150.000 €	190.000 €
KG 430 Lüftungsanlagen (Lüftung)	150.000 €	400.000 €	550.000 €
KG 470 Nutzungsspezifische Anlagen (hier: Feuerlöschanlagen)	50.000 €	120.000 €	170.000 €
KG 480 Gebäudeautomation	0 €	300.000 €	300.000 €
Summe brutto	310.000 €	1.070.000 €	1.380.000 €
zzgl. pauschaler Ansatz für in diesem Zusammenhang notwendige Baumaßnahmen (KG 400 DIN 276) 10%	31.000 €	107.000 €	138.000 €
zzgl. Baunebenkosten 30%	93.000 €	321.000 €	414.000 €
Grober Kostenrahmen	434.000 €	1.498.000 €	1.932.000 €
Grober Kostenrahmen gerundet	430.000 €	1.500.000 €	1.930.000 €

Kurzfristig bedeutet in diesem Bericht „vor Einzug/ Inbetriebnahme“; Mittelfristig, „in den kommenden 5 bis 15 Jahren“.

Sanierungskosten zur Ertüchtigung vorbeugender Brandschutz⁴

Nach Auskunft des Sachverständigen sind über die bereits bei TGA eingestellten Maßnahmen kurzfristig keine relevanten, Kostenpositionen absehbar. Mittelfristig wird empfohlen das Gebäude flächendeckend mit einer automatischen Brandfrüherkennungsanlage auszustatten. Grob geschätzt sollte dafür ein Budget von 300.000€ angesetzt werden.

Sanierungskosten Tiefgarage

Der Einbruch von Wasser in die Tiefgarage stellt einen erheblichen Schaden dar, der saniert werden sollte um weitere Schädigungen zu verhindern. Ohne die genaue Schadensursache zu kennen, sind keine genauen bzw. verlässlichen Kostenprognosen zur Sanierung möglich. Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein pauschaler Kostenansatz zur Sanierung von 500.000€ in die Kostenkalkulation eingestellt.

⁴ s. Brandschutztechnische Stellungnahme, Bericht Ingenieurgemeinschaft Paul & Kainz vom 03.07.2016

EDV / Infrastruktur

Für die Errichtung des EDV Netzwerkes incl. Sicherheitszelle, unabhängiger Stromversorgung und Klimatisierung sowie neuer Verkabelung sollte gem. Aussage der Abteilung von folgenden Kosten ausgegangen werden:

EDV Kosten	kurzfristig	mittelfristig	Summe
EDV Rechenzentrum, Sicherheitszelle incl. neuer Verkabelung etc.	700.000 €		700.000 €
Aktualisierung Medientechnik Sitzungssaal		150.000 €	150.000 €
Summe brutto	700.000 €	150.000 €	850.000 €
zzgl. Baunebenkosten 30%	210.000 €	45.000 €	255.000 €
Grober Kostenrahmen	910.000 €	195.000 €	1.105.000 €
Grober Kostenrahmen gerundet	910.000 €	200.000 €	1.110.000 €

Büromöbel

In wie fern vorhandene Schreibtische etc. übernommen werden können wurde zu diesem Zeitpunkt noch nicht untersucht. Einerseits könnten evtl. auch Büromöbel von der Sparkasse übernommen werden. Ob sich die Möbel eignen hängt wesentlich von der genutzten Fläche je Arbeitsplatz ab. Bei der Analyse der Gebäudekapazität wurde grundsätzlich eine Schreibtischgröße von 80 * 160 cm² unterstellt. Hinsichtlich der Kosten wird angenommen, dass die vorhandenen Möbel weiter genutzt werden können und bis auf den Bereich der Schalterhalle keine neuen Schreibtische angeschafft werden.

Umzugskosten

Zum einen werden gut 200 Mitarbeiter aus dem LRA (Landratsamt bzw. angemietete Standorte) in das Kreissparkassengebäude umziehen. Damit sinnvolle organisatorische Einheiten entstehen, wird vorraussichtlich auch ein Teil der Mitarbeiter innerhalb des Landratsamtes umziehen bzw. es werden Abteilungen/ Sachgebiete aus angemieteten Büroflächen in den Standort Eichthalstraße umziehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird pauschal von 150€ je Umzug eines Arbeitsplatzes ausgegangen. Dies deckt die Kosten ab, die durch Leistungen externe Dienstleister entstehen (Transporte, Abbau, Umbau Aufbau von Möbeln, kleine Schönheitsreparaturen etc.). Kosten durch interne Dienstleistungen (z.B. EDV Abteilung etc.) werden nicht aufgeführt. Es wird, mangels konkreter Planungen davon Ausgegangen, dass 300 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz räumlich ändern. Daraus resultiert ein Budget von 45.000€

Schließanlage Kreissparkasse

Die Schließanlage der Kreissparkasse ist veraltet bzw. darauf ausgerichtet, dass kein freier Besucherverkehr im Gebäude statt findet. Um das System zu erneuern und auf einen mit dem Landratsamt vergleichbaren Standard zu bringen sollte zu aktuellen Zeitpunkt von pauschal 250.000€ ausgegangen werden.

Mietobjekte

Für Sanierung und Rückbau der angemieteten Büros sollten pauschal 50.000€ budgetiert werden. Um z.B. die Vermietbarkeit eines Teils des Landratsamtes zu ermöglichen, sind ggf. bauliche Maßnahmen durch zu führen. Das Schließsystem muss angepasst werden, Netzwerk und Haustechnik müssen an getrennte Nutzer angepasst werden. Ebenfalls ist eine allgemeine Ertüchtigung etc. vor zu sehen. Für diese Maßnahmen erscheint zu gegenwärtigen Zeitpunkt ein pauschaler Kostenansatz von 50.000€ gerechtfertigt. Es wird unterstellt, das bei den angemieteten Flächen keine zusätzlichen Mietzahlungen/ Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Vertragsbeendigungen entstehen (z.B. werden geeignete Nachmieter vorgeschlagen die der Vermieter akzeptiert).

Die folgende Zusammenstellung beschreibt die bestehenden Mietverhältnisse:

Mietobjekt	Mietkosten p.a.	Betriebskosten p.a.	Laufzeit bis/ früheste Kündigung etc.
Postgeb. Barmer (Fa. Reischl)	22.104 €	4.800 €	30.09.2020
Postgeb. Süd (Fa. Reischl)	30.480 €	4.800 €	30.09.2020
Reischl/ Jobcenter	121.752 €	16.680 €	28.02.2019
Medienzentrale (GWG)	16.320 €	4.560 €	kurzfristig möglich
Spielkistl	6.792 €		kurzfristig möglich
Summe	197.448 €	30.840 €	
Summe gerundet	200.000 €	31.000 €	

Falls das Kreissparkassengebäude ab Ende 2017 genutzt würde, und keine andere Vereinbarung mit den Vermietern geschlossen werden kann, fallen folgende Kosten an:

Mietobjekt	Restlaufzeit 01.01.2018 bis:	in Monaten	Summe Mietkosten	Summe Betriebskosten	Summe
	30.09.2020	19	34.998 €	7.600 €	42.598 €
Postgeb. Süd (Fa. Reischl)	30.09.2020	19	48.260 €	7.600 €	55.860 €
Reischl/ Jobcenter	28.02.2019	14	142.044 €	19.460 €	161.504 €
Medienzentrale (GWG)	kurzfristig möglich	0	0 €	0 €	0 €
Spielkistl	kurzfristig möglich	0	0 €	0 €	0 €
Summe			225.302 €	34.660 €	259.962 €

Bei der folgenden Kostenzusammenstellung der zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbaren Kosten für die Nutzung der Kreissparkasse wird ein Finanzierungszins von 1% sowie ein Tilgungszeitraum von 20 Jahren angesetzt.

Sanierungs- und Umbaukosten	Kostenschätzungen	Finanzierungsanteil/ Tilgung
Umbaukosten Büros 1. und 2. OG	120.000 €	
Umbaukosten Schalterhalle u. Schalterraum	200.000 €	
Umzugskosten Mitarbeiter/ Standorte	45.000 €	
Sanierungskosten TGA	1.930.000 €	
Kosten vorbeugender Brandschutz	300.000 €	
Sanierungskosten Tiefgarage	500.000 €	
Kosten für EDV	1.110.000 €	
Erneuerung Schließanlage	250.000 €	
Rückbau und Ertüchtigung Mietobjekte	100.000 €	
Summe (Kredittilgung Sanierung etc.)	4.555.000 €	252.500 €

Lebenszykluskosten

Rein statistisch sowie aufgrund von Erfahrungswerten ist bei einem Gebäude nach 25 Jahren der Lebenszyklus diverser Bauteile der Kostengruppe (KG) 400 (DIN 276) erreicht. Dies gilt z.B. nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)⁵ insbesondere für folgende Kostengruppen:

- KG 420 - Heizung
- KG 430 - Raumlufttechnik
- KG 440 - Starkstromanlagen
- KG 450 - Fernmeldetechnische Anlagen
- KG 460 - Aufzüge
- KG 470 - Abfallentsorgungsanlagen

Auch die KGSt⁶ Empfehlungen empfiehlt „die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für Gebäude im 4. Jahrzehnt ihres Lebenszyklus“

⁵ BNB 2.1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus, Anlage 3, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

⁶ Kommunale Gemeinschaftsstelle

4.4 Zusammenstellung Mehr- und Minderkosten

Mehr- und Minderkosten p.a.	Nutzung Sparkassengebäude und Teile des Landratsamtes	Nutzung Landratsamt mit Außenstellen (Bestandssituation)
Investitionskosten		
Kredittilgung (Kauf)	-693.000 €	0 €
Kredittilgung (Sanierung, Umbau, Umzug)	-252.500 €	
Mietkosten		-200.000 €
Mieteinnahmen (Osttrakt LRA u. Schulamt)	337.000 €	
Betriebskosten		
Fortschreibung durchschnittlicher Betriebskosten	-320.000 €	-270.000 €
Betriebskosten Außenstellen		-31.000 €
Betriebskosten LRA (70%), (Betriebskostenreduktion durch Vermietung Osttrakt -30%)	-189.000 €	
Summe	-1.117.500 €	-501.000 €

(Alle Zahlen ohne Sicherheitszuschlag!)

Es kann davon ausgegangen werden, dass die jährlichen Kosten bei Nutzung der KSPK deutlich über 600.000 € steigen werden.

5. Zusammenfassung

Kosten	kurzfristig	mittelfristig	Summe
Umbaukosten Büros 1. und 2. OG	120.000 €		120.000 €
Umbaukosten Schalterhalle u. Schalterraum	200.000 €		200.000 €
Umzugskosten Mitarbeiter/ Standorte	45.000 €		45.000 €
Sanierungskosten TGA	430.000 €	1.500.000 €	1.930.000 €
Kosten vorbeugender Brandschutz		300.000 €	300.000 €
Sanierungskosten Tiefgarage	500.000 €		500.000 €
Kosten für EDV	910.000 €	200.000 €	1.110.000 €
Erneuerung Schließanlage	250.000 €		250.000 €
Rückbau und Ertüchtigung Mietobjekte	100.000 €		100.000 €
Zwischensumme	2.555.000 €	2.000.000 €	4.555.000 €
Aufgrund der Kostenungenauigkeit wird mit einem Zuschlag von 30 % gerechnet	766.500 €	600.000 €	1.366.500 €
Grober Kostenrahmen	3.321.500 €	2.600.000 €	5.921.500 €
Grober Kostenrahmen gerundet	3.320.000 €	2.600.000 €	5.920.000 €
Kaufpreis	12.500.000 €		12.500.000 €
zu erwartende Gesamtkosten	15.820.000 €	2.600.000 €	18.420.000 €

Nach dem Kauf der Immobilie kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit zusätzlichen Kosten von ca. 3,3 Mio € bis zum Einzug/ Inbetriebnahme gerechnet werden. Weitere ca.. 2,6 Mio € sollten mittelfristig (ca. 5-15 Jahre) aufgrund des Immobilienerwerbes eingeplant werden.

Neben den zuvor dargestellten Investitionskosten werden sich voraussichtlich die jährlichen Betriebskosten im Vergleich zu den aktuell genutzten Immobilien deutlich erhöhen.

Aufgrund der Größe und Komplexität des KSPK-Gebäudes ist mit zusätzlichen Personalkosten (Gebäudetechnik / Hausmeister) zu rechnen. Durch Reorganisation und Schaffung eines Bürgerbüros werden voraussichtlich ebenfalls zusätzliche Personalkosten anfallen. In der obigen Kostenzusammenstellung wurden keine Personalkostenveränderungen berücksichtigt.

Der Bau des Gebäudes wurde 1989 vom Landratsamt unter anderem mit folgender Auflage zum Wärmeschutz genehmigt: „Für den Wärmeschutz sind die DIN 4108/ die ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109/ die Wärmeschutzverordnung (...) zu

beachten.“⁷ Es galt damals insbesondere die Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982 mit den jeweiligen Änderungen. In den vergangenen 27 Jahren haben sich die Vorgaben zur Energieeinsparung signifikant geändert. Die Betriebskosten dieser Immobilie liegen aufgrund des stark veralteten Standards deutlich über denen eines vergleichbaren Neubaus.

Gemäß der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), § 16 „Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen“ gilt: „(2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; (...)“

Als Eigentümer müsste der Landkreis den Energieausweis öffentlich aushängen. Aktuell liegt kein Energieausweis vor, dies sollte nachgeholt werden.

⁷ s. Seite 3, Nr. 8 der Baugenehmigung vom 14.03.1989