

zum LSV-Ausschuss am 24.09.2018, TOP 3
zum LSV-Ausschuss am 24.09.2018, TOP 3

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 17.09.2018

Az.

Zuständig: Monica Spachmann, ☎ 08092-823-195

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am 24.09.2018, Ö

Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße

a) Chronologie

b) Abarbeitung der Fragen aus den Fraktionen und der Presse

c) weiteres Vorgehen

Anlage 1 Bericht IB Lackenbauer
Anlage 2 Bericht Paul & Kainz
Anlage 3 Bericht Flesche
Anlage 4 Bündnis 90 Grünen Fragenkatalog 1
Anlage 5 Bündnis 90 Grünen Fragenkatalog 2
Anlage 6 Freie Wähler Presseerklärung
Anlage 7 Bayernpartei Nebengebäude Kolpingstraße 12 KR Eckert
Anlage 8 - Kostenentwicklung

Sitzungsvorlage 2018/3203

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

- Kreis- und Strategieausschuss am 11.07.2016, TOP 24 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 10.10.2016, TOP 18 N
- Kreistag am 24.10.2016, TOP 16 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 05.12.2016, TOP 9.1
- Kreis- und Strategieausschuss am 24.04.2017, TOP 17 N
- LSV-Ausschuss am 01.06.2017, TOP 3 ö
- Kreis- und Strategieausschuss am 12.07.2017, TOP 27 N
- LSV-Ausschuss am 18.10.2017, TOP 6 ö
- LSV-Ausschuss am 18.10.2017, TOP 12 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 04.12.2017, TOP 10 ö
- LSV-Ausschuss am 11.04.2018, TOP 4 ö
- LSV-Ausschuss am 11.04.2018, TOP 9 N
- LSV-Ausschuss am 18.07.2018, TOP 5 Ö
-
-

A) Chronologie zu den durchgeführten Voruntersuchungen im Jahr 2016 vor der Entscheidung über den Kauf der Immobilie – siehe Anlage 1 – 3

Die zur Stellungnahme bzw. zu einer Voruntersuchung aufgeforderten Büros Flesche (Architekt und Immobiliensachverständiger), IB Lackenbauer (Ingenieurbüro für Haustechnik) und IG Paul & Kainz (Sachverständiger für vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz) wurden in einem laufenden Verfahren mündlich/per Mail beauftragt.

Am 27.05.16 fand das erste Abstimmungsgespräch zwischen der damaligen Sachgebietsleitung Liegenschaftsverwaltung und Herrn Flesche statt.

Am gleichen Tag wurde in Anwesenheit von Mitarbeitern der Kreissparkasse das Gebäude von Herrn Flesche, der damaligen Abteilungsleitung und der zuständigen Sachbearbeiterin aus der Liegenschaftsverwaltung besichtigt. Augenscheinlich wurde hier festgestellt, dass sich das Gebäude in einem guten Zustand befindet mit hochwertiger Ausstattung der Räume. Über diese ersten Erkenntnisse wurde der Landrat mit einer Mail von der Sachgebietsleitung informiert. Nach damaligem Kenntnisstand war mit einem Umzug der Kreissparkassenmitarbeiter in das neu sanierte und erweiterte Kreissparkassengebäude in der Altstadtpassage im Oktober 2017 zu rechnen.

Am 16.6.16 fand dann die zweite Besprechung mit Herr Flesche im Landratsamt statt. Hier wurde erstmals ein Arbeitsauftrag durch die Abteilungsleitung schriftlich formuliert:

„Es soll versucht werden eine Übersicht möglicher Kosten in drei Bereichen (notwendige Umbaukosten, Kosten einer möglichen Sanierung der Lüftung, Heizung, Ver- und Entsorgung und der Sanierung der Tiefgarage) zu erarbeiten, um den Kostenrahmen für die Entscheider zu präzisieren.“

Auf der Grundlage des vorgenannten Arbeitsauftrages fand dann der zweite Besichtigungstermin am 23.06.16 statt. Hier wurden dann neben Herr Flesche auch das Ingenieurbüro Lackenbauer für den Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und Ingenieurbüro Paul & Kainz für den Bereich Brandschutz eingeladen.

Anzumerken ist, dass diese Besichtigungen während des Geschäftsbetriebes der Sparkasse standfanden und dieser erst Ende 2017 eingestellt wurde.

Auf der Grundlage dieser Ortsbesichtigung sowie den übergebenen Unterlagen, die der Liegenschaftsverwaltung zu diesem Zeitpunkt vorlagen, haben das Büro Lackenbauer und das Büro Paul & Kainz ihre Berichte erarbeitet. Diese Stellungnahmen wurden dann vom Büro Flesche in einen Gesamtbericht „Voruntersuchung zur Umnutzung des Kreissparkassengebäudes“ zusammengefasst. Die Büros hatten im Wesentlichen folgende Aufgabenstellungen, die in den jeweiligen Berichten auch formuliert wurden:

Büro Lackenbauer (siehe Anlage 1)

Als Grundlage für eine Kaufentscheidung werden erste Einschätzungen der bestehenden Haustechnik festgehalten sowie grob Kostenansätze für Instandsetzungsmaßnahmen überschlägig ermittelt.

Die Kosten für diese Stellungnahme in Höhe von brutto 7.616 € wurden im späteren Ingenieurvertrag angerechnet.

Büro Paul & Kainz (siehe Anlage 2)

Die IG Paul & Kainz wurde vom LRA Ebersberg um eine Stellungnahme zum Brandschutz für das ehemalige Gebäude der Kreissparkasse gebeten.

Hierzu erfolgte am 23.06.2016 eine Ortsbegehung mit Mitarbeitern des LRA und technischem Personal der Kreissparkasse. Zusätzlich wurden Genehmigungsunterlagen, Werkpläne, Prüfungsberichte zur Verfügung gestellt und bildeten die Grundlage für diese Stellungnahme. Anmerkung: Leider konnten dem Büro keine genehmigten Pläne aus der Baugenehmigung zur Verfügung gestellt werden, da diese weder der Liegenschaftsverwaltung noch der unteren Bauaufsichtsbehörde zu diesem Zeitpunkt vorlagen (siehe hierzu auch die Ausführungen der unteren Bauaufsichtsbehörde). Im Übrigen wäre es die Aufgabe des Grundstückseigentümers gewesen, genehmigte Baupläne zur Verfügung zu stellen.

Anmerkung: Auf Seite 5 empfiehlt Herr Paul den flächendeckenden Einbau einer Brandfrüherkennungsanlage.

Ferner weist er darauf hin, dass der Einbau einer neuen Sprinkleranlage mit erheblichem Aufwand und Kosten gerechnet werden muss.

Kosten der brandschutztechnischen Stellungnahme: brutto 877,89 €.

Büro Flesche (siehe Anlage 3)

Es wurden folgenden Fragestellungen untersucht:

Wie viele Arbeitsplätze des Landratsamtes können unter welchen Annahmen in dem Bestandsgebäude untergebracht werden? Wie hoch sind dabei die zu erwartenden zusätzlichen Investitionen?

Wie verändern sich die jährlichen Betriebskosten, wenn das Kreissparkassengebäude zusätzlich genutzt wird?

In welchen Bereichen ist kurz- oder mittelfristig mit zusätzlichen Investitionen zu rechnen? Erscheint die Reorganisation wirtschaftlich?

In dieser Voruntersuchung wurden auch die Ergebnisse der beiden anderen Büros aufgenommen.

Auf Seite 4 weist Herr Flesche auf den geringen Anteil der HNF (Hauptnutzungsfläche/vor allem Büros) hin: nur 25 % an der Bruttogrundfläche!

Die Kosten dieser Voruntersuchung beliefen sich auf brutto 3.576,66 €.

Nachfolgend ist die Zusammenfassung mit Kostenrahmen der Voruntersuchung aufgeführt (dabei ist man davon ausgegangen, dass das Gebäude Ende 2017 vom Landkreis genutzt werden kann):

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.“ 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.

Mit Mail vom 13.07.2016 wurde das Ergebnis der Voruntersuchung dem Landrat und in cc. den damaligen Abteilungsleitungen Z und F übersandt. Die Liegenschaftsverwaltung war dann in den weiteren Verhandlungen mit der Kreissparkasse und den Kreisgremien nicht mehr eingebunden. Die Liegenschaftsverwaltung ging damals davon aus, dass es sich um ein solide gebautes Verwaltungsgebäude handelte, das der Landkreis wieder als Verwaltungsgebäude nutzen und unmittelbar nach Auszug der Sparkasse nach kleineren Umbauarbeiten wieder in Betrieb nehmen wird.

Erst nach dem Kauf stellte sich im Zuge der Vorentwurfsplanung heraus, dass Teile des Gebäudes planabweichend errichtet wurden, sodass kein Bestandsschutz geltend gemacht werden kann und die Brandschutzplanung entsprechend angepasst werden musste. Dass ein Gebäude dieser Größenordnung und Öffentlichkeit planabweichend gebaut wurde bzw. dass diese Tatsache im Nachhinein nicht per Genehmigungen / Tekturen bereinigt wurde, konnte nicht vermutet werden. Dieser Sachverhalt wird später noch im Detail erläutert. Ferner verursacht das aktuelle, von den anfänglich bei Erwerb vorgelegenen Überlegungen stark abweichende Raumplanungs- und Nutzungskonzept (mit Weiterentwicklung der Planungen haben sich Änderungen / Anpassungen als notwendig, sinnvoll, verbessernd oder funktional herausgestellt und wurden in die Konzepte aufgenommen bzw. diese angepasst) Mehrkosten, da ein solches zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung nicht erstellt war und entsprechende Planungsaufträge vor Kauf der Immobilie nicht vergeben waren.

Die Vorentwurfsplanung wurde erstmals im LSV am 18.10.2017 unter Top 6 vorgestellt und beraten. Die im LSV am 18.07.18 vorgestellte Entwurfsplanung enthält zusätzliche Mehrkosten, die v.a. durch die entdeckten Brandschutzmängel bzw. die notwendige Sanierung der bestehenden Sprinkleranlage verursacht werden. Zudem wurde aufgezeigt, dass nur jetzt im Rahmen der notwendigen Umbauarbeiten eine KMF-Sanierung an Wänden und Decken umsetzbar und sinnvoll ist. Labortechnische Untersuchungsergebnisse bestätigten am 22.02.2018 die Kanzerogenität der künstlichen Mineralfaserstoffe. Alleine dieses Maßnahmenpaket verursacht Kosten von ca. 1 Mio. € (inklusive Austausch der kompletten Deckenbeleuchtung in LED sowie teilweiser Ersatz der Bodenbeläge). Die Verwaltung geht nach heutigem Wissen und mit dem jetzigen Stand der Planung tatsächlich von kurzfristigen Sanierungskosten von 11,1 Mio. aus, wobei davon allein für unvorhergesehene Maßnahmen und Preissteigerungen 1,8 Mio. € als Puffer eingeplant sind (ohne Puffer 9,3 Mio. Euro). Allerdings sind hierbei die mittelfristig anfallenden Kosten noch nicht berücksichtigt, die aktuell auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes mit ca. 6,7 Mio. € abgeschätzt werden (ohne Puffer). Hier sind aber dann immer noch keine Kosten für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle enthalten.

Chronologische Aufzeichnung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Genehmigungsverfahren der Kreissparkasse:

Datum	Verfahrensschritt	Bemerkung
31.10.1988	Eingang Bauantrag „Neubau der Kreissparkasse mit KFZ-Zulassungsstelle und Wohnhausrenovierung“	
11.11.1988	Antrag auf Teilbaugenehmigung	Für vorzeitigen Baubeginn mit Erd- und Aushubarbeiten

	nehmung	beiten
17.11.1988	Teilbaugenehmigung für Abraumarbeiten; Ver- bau- und Erdarbeiten bis 2,50 m Tiefe	
05.12.1988	Baubeginnsanzeige Teilbaugenehmigung	
14.03.1989	Baugenehmigungsbe- scheid	
07.06.1989	Besprechung Auflagen aus Baugenehmigung mit Architekturbüro, Bauherr (KSK) und Sachbearbeiter Technik Bauamt	Unter 5. Wurde bestätigt, dass die Passagenwand- verglasungen im EG aus brandschutz- und sicher- heitstechnischen Gründen erforderlich ist.
10.08.1990	Rohbaubesichtigung durch LRA-UBA	Aufforderung zur Vorlage von Tekturplänen we- gen Grundrissänderung in allen Geschoßen
22.10.1991	Schlussbesichtigung	Feststellung unter Bescheinigungen, Ziffer 14: Feuerbeständige Ausführung der Trennwand zwischen Saal und Foyer ist durch Bescheini- gung nachzuweisen
07.11.1991	Nachtragsgenehmigung	Tekturgenehmigung ausschließlich zur Entwässe- rungsplanung
07.11.1991	Mängelschreiben	u.a. Forderung nach Bescheinigungen Nr. 15: Feuerbeständige Ausführung der Trennwand zwischen Saal und Foyer ist durch Bescheini- gung nachzuweisen Forderung auf Seite 1: Tekturpläne bis 01.02.1991 zur „Prüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit“ <i>Die Erledigung der im Mängelschreiben aufge- zeigten Mängel wie auch Vorlage von Bescheini- gungen und Tekturplänen obliegt dem Bauherrn in eigener Verantwortung. Eine Überwachung durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht zwin- gend vorgeschrieben.</i>
02.01.1992	Eingang Tekturantrag	Keine nähere Beschreibung der Änderungen gegenüber der genehmigten Planung i.d.F. der Baugenehmigung vom 14.03.1989; Tekturpläne sind offenkundig aus Werkplänen angefertigt (z.T. nicht lesbar). <i>Ob diese Tektur der damaligen tatsächlichen Bauausführung entsprochen hat, ist nach den in der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegenden Unterlagen nicht nachprüfbar. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzungsände- rung von Registratur in Büro im Bereich der Führerscheinstelle im Erdgeschoss als auch die Nutzungsänderungen im Vorstandsbereich im 2. Obergeschoss aufgrund der sich dadurch än- dernden Stellplatzanforderungen genehmi- gungspflichtig gewesen wären.</i>
25.02.1999	Verfahrensabschluss und <u>stillschweigende Duldung</u>	Vermerk z.A. (techn. SB) <u>Die Bearbeitung der Bauakte wurde vom damali- gen Bauingenieur mit dem Vermerk „z.A.“ abge-</u>

		<u>geschlossen.</u> <u>Damit wurden der bauliche und der rechtliche Zustand des Kreissparkassengebäudes stillschweigend geduldet.</u>
--	--	--

Zusammengefasst: Es wurde seitens des Bauherrn genehmigungsabweichend gebaut (der vorhandene Verbindungsflur im Atrium des Erdgeschoßes wurde nicht genehmigungskonform errichtet. Ebenso wurde sowohl die Nutzungsänderung der Registratur in Büro im Bereich der Führerscheinstelle im Erdgeschoß als auch die Nutzungsänderungen im Vorstandsbereich im 2. Obergeschoß nicht angezeigt).

Sofern die damals eingereichte Tektur genehmigungsfähig gewesen wäre, hätte das Bauamt eine Baugenehmigung erteilt. Die tatsächliche Bauausführung wurde durch das Bauamt zwar geduldet, jedoch nicht genehmigt. Die Baubehörde hat aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen den Sachverhalt damals nicht mehr weiterverfolgt und den Akt 1999 ins Archiv gegeben.

B) Fragen aus den Fraktionen und der Presse mit Antworten

Fragen Bündnis 90/Die Grünen vom 28.07.2018 – siehe Anlage 4

1. Fragen zu den Gutachten

- Wann wurde das Gutachten in Auftrag gegeben?
- Wer wurde mit dem Gutachten beauftragt?

Antwort: Es handelt sich um keine Gutachten, sondern um Stellungnahmen zum Ortstermin und einen Voruntersuchungsbericht. Alle Stellungnahmen wurden im Juni 2016 in Auftrag gegeben an die Büros IB Flesche aus Weßling, IB Lackenbauer aus Traunstein und IG Paul & Kainz aus München.

- Wie lautet der Prüfungsauftrag?

Antwort:

IG Paul & Kainz: Brandschutztechnische Stellungnahme

IB Lackenbauer: Dokumentation des Ortstermins und Einschätzung der vorhandenen technischen Ausrüstung HKLS + GA

IB Flesche: Voruntersuchung zur Umnutzung des ehemaligen Kreissparkassengebäudes als Landratsamt Ebersberg.

Themen: Wie viele Arbeitsplätze können im Bestandsgebäude untergebracht werden? Wie hoch sind die zu erwartenden zusätzlichen Investitionen? Wie verändern sich die jährlichen Betriebskosten, wenn das ehemalige Kreissparkassengebäude zusätzlich genutzt wird? In welchen Bereichen ist kurz- oder mittelfristig mit zusätzlichen Investitionen zu rechnen, erscheint die Reorganisation wirtschaftlich?

- Wann wurde das Gutachten fertiggestellt und lag dem LRA vor?

Antwort: Im Juli 2016

- Wie hoch war das Honorar für das Gutachten?

Antwort: Für alle 3 Berichte: 12.070,00 €

- Wurde vom Gutachter die Öffnung von Gebäudeteilen gefordert?
- Wenn ja, wie reagierte die Sparkasse darauf?

Antwort: Nein, deshalb kam es auch zu keiner Reaktion durch die Kreissparkasse.

- Wie lassen sich die Kostenunterschiede zwischen den ursprünglichen und aktuellen Kostenschätzungen darstellen?

Antwort: Die Kostenentwicklung wird in der Anlage 8 dargestellt und in der Sitzung durch die Fachplaner ausführlich dargestellt und erläutert. Basis der genannten Kosten war eine Gebäudebegehung durch die o.g. Ingenieurbüros. Hierbei sollte vor allem eine Betrachtung der Umnutzung sowie offensichtlich erkennbare Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Diese Ergebnisse wurden in einem Bericht von Herrn Flesche zusammengefasst. Darin wurde folgende Kostenaussage getroffen: „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“ (Auszug Stellungnahme Flesche Seite 14).

2. Wie konnte verborgen bleiben, bzw. den Kreisräten vorenthalten werden, dass für verschiedene Bauteile keine Genehmigung vorlag?

Antwort:

Das blieb nicht verborgen, sondern wurde im Zuge der Erstellung der Planungen erkannt und thematisiert. Vor Abschluss des Kaufvertrages war dies nicht erkennbar und auch nicht im Prüfungsauftrag an die o.g. Büros enthalten.

Fragen Bündnis 90/Die Grünen vom 07.08.2018 – siehe Anlage 5

- **Wie lange ist der vorhandene Büroraum im LRA an der Eichthalstraße noch ausreichend?**

Antwort:

Der Büroraum im Landratsamtsgebäude an der Eichthalstraße ist schon seit Jahren nicht mehr ausreichend. Bereits in 2014 fanden erste Gespräche statt, wie mit der

Raumsituation umzugehen ist, da die Mitarbeiterzahlen aufgrund der Flüchtlingskrise in kurzer Zeit stark angestiegen waren und voraussichtlich weiter steigen wird. Deshalb entschloss man sich in der Folge das Interimsgebäude (Pavillon) an der Realschule Ebersberg nicht rückzubauen, sondern zu Büros umzunutzen, um dort einen Teil der Verwaltung auslagern zu können.

Des Weiteren wurde in 2015 erneut ein Mietvertrag ab 01.10.2015 für die Räume im Untergeschoss des ehemaligen Postgebäudes abgeschlossen, um hier ebenfalls eine geeignete Organisationseinheit unterzubringen. Später wurde noch ein weiterer Mietvertrag über die Räume im EG des ehemaligen Postgebäudes geschlossen um weitere Mitarbeiter dort unterbringen zu können. Der LSV-Ausschuss hat sich bereits Anfang 2016 mit einer Erweiterung des Landratsamtes (LSV am 17.03.2016 TOP 4 Ö; Aufstockung Nordtrakt über dem Parkdeck, erste Kostenschätzungen ca. 5,5 Mio. Euro für Variante 2: 3 weitere Stockwerke) befasst und einstimmig beschlossen die Maßnahme auf die Warteliste zu setzen.

Im Verwaltungsgebäude an der Eichthalstraße wären **max. 370 Arbeitsplätze aus rechtlicher Sicht zulässig**. Diese Berechnung geht jedoch davon aus, dass jeder Raum, der die entsprechenden Anforderungen an Arbeitsstätten erfüllt, mit der max. zulässigen Anzahl an Arbeitsplätzen ausgestattet wird.

Einzelbüros für Führungskräfte gibt es dann nicht und es dürfen auch keine Sachgebietsregistraturen eingerichtet oder sonstige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen von Büroräumen gemacht werden.

Keine Registraturen in den Sachgebieten vorzuhalten ist jedoch unrealistisch, da man im Zuge der Erweiterung des Landratsamtes um den Nordtrakt auf dringend benötigte Flächen für Registratur verzichtet hat, um die Kosten zu senken und in den Büros oft nicht genügend Schrankflächen vorhanden sind um - insbesondere im sozialen Bereich - alle notwendigen Akten in den Büros unterzubringen.

Unter „**sonstige Nutzungen**“ fallen z.B. externe Nutzungen (wie der Landschaftspflegeverband) oder auch die Gesprächszimmer für Mitarbeiter mit sensibler Beratungstätigkeit. Diese Räume werden von jeweils vier Personen (i. d. R. aus den angrenzenden beiden Büros) genutzt, um für sensible Gespräche auf einen separaten Raum ausweichen zu können. Dieses Vorgehen dient auch dazu, dass die Person am zweiten Arbeitsplatz im Raum ihrer Arbeit uneingeschränkt nachgehen kann und z.B. nicht auf eigene Gespräche, aus Datenschutzgründen verzichten muss. Es steht außer Frage, dass diese Räume notwendig sind.

Nutzungseinschränkungen gibt es z.B. bei zuwendungsfinanzierten Stellen. Hier kommt es auch vor, dass der Zuwendungsgeber Bedingungen an die Räume selber, deren Ausstattung oder deren Erschließung stellt. So wird z.B. für die Schwangerenkonfliktberatung vom Zuwendungsgeber ein separates Beratungszimmer gefordert, welches mit schallhemmenden Türen und einem separaten Zugang auszustatten ist, der abseits vom regulären Besucherstrom liegen muss, damit niemand zufällig sehen kann, wer zur Schwangerenkonfliktberatung geht.

Berücksichtigt man oben genannte Erläuterung zur Berechnung der möglichen Arbeitsplätze, liegt ein **realistischer Wert bei ca. 300 Arbeitsplätzen**.

**Aktuell (Stand 27.08.2018) werden für 383 Mitarbeiter Arbeitsplätze im Haupt-
haus vorgehalten.**

Folgende Maßnahmen wurden ergriffen, um das zu ermöglichen:

- mehrere Besprechungszimmer wurden aufgelöst
- Belegung der Büros über die zulässige Anzahl an Arbeitsplätzen hinaus
- Verzicht einiger Führungskräfte auf ein Einzelbüro
- Desk-Sharing wird angewandt, wo möglich und sinnvoll
- Einstellungs-Stopp auch für genehmigte Stellen, sofern die jeweilige Organisations-einheit keinen Arbeitsplatz im Rahmen der derzeitigen Raumzuweisung zur Verfügung stellen kann

Vor dem Hintergrund, dass der Umzug in die Kreissparkasse zeitnah von statten gehen sollte, haben die Mitarbeiter hingenommen, dass z.B. einige Büros vorübergehend mit mehr Arbeitsplätzen ausgestattet wurden, als dies rechtlich zulässig wäre.

Die tatsächliche Anzahl an Arbeitsplätzen, die im Verwaltungsgebäude an der Eichthalstraße untergebracht sind, liegt aktuell (Stand 28.08.2018) bei 383 Arbeitsplätzen.

Wenn alle Mitarbeiter, die einen eigenen Büroarbeitsplatz brauchen, untergebracht werden sollen, müssten aktuell 486 Arbeitsplätze vorgehalten werden.

Die Überbelegung bewegt sich im Moment bei rund 80 Arbeitsplätzen also grob gerechnet etwa einen Anteil von 25 %.

- **Wie lange sind die derzeitigen Mietobjekte des Landkreises, in denen Büroräume untergebracht sind, verfügbar? (Aufschlüsselung bitte nach Objekt, Anzahl der Büros, Bürofläche, Laufzeit des Mietvertrags).**

Antwort:

Objekt / Organisations-einheit:	Anzahl der Büros:	Nutzfläche:	Laufzeit des Mietvertrags:
ehem. Post-Gebäude, EG Energie-Agentur	3 Büros, davon 1 Großraum 13 Mitarbeiter, einschließlich Praktikanten	ca. 151 m ²	befristet bis 30.09.2020, autom. Verlängerung um 1 Jahr, Kündigungsfrist 6 Monate z. LZE
ehem. Post-Gebäude, UG Besondere soziale Leistungen, Versicherungsamt, Wohnungswesen	6 Büros 11 Mitarbeiter	ca. 255 m ²	befristet bis 30.09.2020, autom. Verlängerung um 1 Jahr, Kündigungsfrist 6

			Monate z. LZE
Kolpingstraße 1, EG Zulassung, Führerscheinstelle	6 Büros, davon 2 Großraum 19 Mitarbeiter	Zulassung: ca. 561 m ² FS-Stelle: ca. 172 m ² gesamt: ca. 733 m ²	Für dieses Objekt gibt es bereits einen Gremiumsbeschluss den Vertrag nicht zu kündigen.
Kolpingstraße 1, 2. OG Jobcenter	34 Büros, davon 2 mit 4 Arbeitsplätzen 43 Mitarbeiter	ca. 872 m ²	ursprünglich befristet bis 31.03.2011, autom. Verlängerung um 3 Jahre, Kündigungsfrist 6 Monate z. LZE
Medienzentrale	aktuell 2 Büros 2 Mitarbeiter	EG: ca. 183 m ² UG: ca. 54 m ² gesamt: ca. 237 m ²	unbefristet, Medienzentrale wird aber voraussichtlich im Laufe des Jahres 2019 aufgelöst
Pavillon an der RS EBE SG 16, 30, 34	15 Büros, davon 1 Großraum 22 Mitarbeiter	ca. 600 m ²	nicht angemietet, aber Nutzungsdauer begrenzt durch befristete Nutzungsgenehmigung und Umsetzung der Maßnahme "Erneuerung Verwaltungsbau RS EBE"
Schulamt	6 Büros 5 Mitarbeiter	ca. 156 m ²	Eigentümer Landkreis Ebersberg

Insgesamt sind in diesen Einheiten 115 Mitarbeiter untergebracht.

- **Wie viel Geld ist mindestens erforderlich, um den benötigten Büroraum (nur Büroraum) im Sparkassengebäude zu schaffen (kostengünstigere Variante als bisher geplant)?**

Antwort:

Hier wurde bereits im LSV am 18.10.17 eine Minimallösung in Höhe von 3,9 Mio. € vorgestellt. Hierzu ist Folgendes zu festzuhalten:

Mit dem ursprünglich angedachten Kostenansatz von 3,9 Mio. € lässt sich das Grundpaket nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr verwirklichen. Zu den Kosten von 3,9 Mio. € kommen nach heutigem Kenntnisstand Kosten für die zusätzlich notwendigen Brandschutzmaßnahmen sowie die dann in Teilbereichen anfallenden Leistungen zur KMF-Sanierung.

Sollte das Gebäude gemäß der Kostenansätze aus dem Vorentwurf zuzüglich der nach heutigem Kenntnisstand notwendigen Mehrungen durch Brandschutz- und Schadstoffsanierung umgesetzt werden, haben wir ein Gebäude von 27 Jahren, welches kaum renoviert ist und folgenden Gebäudezustand aufweist:

- Wände und Böden bleiben bis auf wenige Ausnahmen im Urzustand – in Teilen weisen die Böden einen äußerst hohen Verschmutzungs- und Abnutzungsgrad auf

- Mit wenigen Ausnahmen werden mindestens 3 Personen pro Büro untergebracht – in vielen Organisationseinheiten sind aufgrund deren Aufgabenbereiche und datenschutzrechtlicher Belange Büros mit geringerer Personalbesetzung notwendig
- Wesentliche gewünschte Funktionen (z.B. Umbau Zugangstüren, Zugangskontrolle) können nicht umgesetzt werden
- Zulassungs- und Führerscheinstelle können nur mit herkömmlichen Schreibtischen statt funktionaler Theke ausgestattet werden, dadurch werden sinnvolle Arbeitsabläufe eingeschränkt
- hohes Risiko von technischem Versagen "lebenswichtiger" Anlagen im laufenden Betrieb aufgrund des Alters der Gebäudetechnik
- etc. ...

Bereits im Stadium des Vorentwurfs zeichnete sich die Minimallösung als "nicht sinnvoll" ab was dazu führte, dass Ergänzungen vorgenommen wurden. Selbst mit diesen Ergänzungen ist von erheblichen Einschränkungen sowohl funktional als auch gestalterisch auszugehen.

Wichtige Sanierungsarbeiten jetzt nicht anzugehen und erst im laufenden Betrieb vorzunehmen, würde bei der Umsetzung der Minimallösung laufende Sanierungsarbeiten bei der Gebäudetechnik aufgrund des Alters notwendig machen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Arbeitsalltages führen werden.

Resümee: Der Gedankenansatz der erweiterten Minimallösung ist praktisch nicht umsetzbar, auch weil die Anforderungen des Brandschutzes hier entgegenstehen.

- **Ist es grundsätzlich möglich, Teile des Gebäudes oder Teile der Gesamtfläche zu verkaufen und den Rest zu behalten und kostengünstig zu sanieren?**
- **Wenn ja, welche Teile des Gebäudes könnten kostengünstig saniert, welche könnten unsaniert bleiben, welche könnte der Kreis evtl. verkaufen?**

Antwort:

Ein Gebäude kann nur aufgeteilt werden, wenn zuvor Aufteilungspläne erstellt und die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wird. Diese wird nur erteilt – ähnlich wie bei Eigentumswohnungen -, wenn rechtlich selbstständige Einheiten gebildet werden können, die brandschutztechnisch voneinander getrennt sind und wirtschaftlich wie auch rechtlich selbstständige Einheiten bilden können. Dies ist bei dem vorhandenen Gebäude mit seiner Grundrissgeometrie wohl nicht oder nur mit extrem hohem Kostenaufwand möglich und **nicht sinnvoll**.

Eine Antwort auf die zweite Frage erübrigt sich im Hinblick auf die obenstehende Antwort.

- **Es möge geprüft werden, welche Kosten für die Errichtung eines Bürobaus auf der bestehenden Tiefgarage entstehen würden.**

Antwort:

Kostenansätze für einen Neubau beim Kreissparkassengebäude auf der bestehenden Tiefgarage werden in der Sitzung erörtert.

- **Die Verwaltung möge die Planung des Raumbedarfs (insgesamt) für die nächsten Jahre detailliert in folgender Form darstellen:**

Antwort:

Der Liegenschaftsverwaltung liegt lediglich eine Personalplanung aus den Organisationseinheiten bis 2020 vor. Der Aufwand und die daraus zu ziehenden Schlüsse einer Prognose der Mitarbeiterzahlen bis ins Jahr 2025 können aufgrund zu vieler Unsicherheitsfaktoren nicht seriös erstellt werden.

Der Landkreis wird voraussichtlich weiter wachsen. Das wiederum bedingt in den meisten Organisationseinheiten früher oder später die Notwendigkeit einen Antrag auf Erweiterung des Stellenplans zu stellen. Diesen Umfang können die meisten Führungskräfte auch abschätzen. Daher sind diese Erkenntnisse in die Prognose bis 2020 bereits eingeflossen.

Aber auch viele politische Entscheidungen sowohl auf kommunaler wie auch auf Landes- oder Bundesebene führen ggf. zur Notwendigkeit weitere Stellen beantragen zu müssen. Dies ist jedoch nicht vorhersehbar und damit auch nicht zu beziffern, da derzeit nicht bekannt ist, welche Aufgaben zukünftig seitens des Staates evtl. auf die Landratsämter übertragen werden. Inwiefern gegenteilige Effekte durch die Digitalisierung und neue Arbeitsplatzmodelle (Home-Office wird schon praktiziert) zu Raumeinsparungen führen, kann nicht seriös quantifiziert werden.

An dieser Stelle wird daher auf das bereits im Gremium vorgestellte „neue Berechnungsmodell“ verwiesen. Beim neuen Berechnungsmodell sind die Prognosen der Führungskräfte bis 2020 als Basis eingeflossen und zudem wurde eine **Nachverdichtungsreserve von 20 %** berücksichtigt.

Die Berechnung basiert auf der Anzahl der Mitarbeiter nicht auf der Bürofläche, da sich die benötigte Fläche aus der Anzahl der Arbeitsplätze ergibt.

In einem Bestandsgebäude ergibt sich die max. Anzahl der Arbeitsplätze pro Raum anhand der Raumgröße. Aufgrund der Vorgaben des Hauses wird bei allen Berech-

nungen davon ausgegangen, dass regelmäßig eine Belegung mit zwei Arbeitsplätzen pro Büroraum erfolgt.

Für einen Büro- bzw. Computerarbeitsplatz sind nach dem Arbeitsstättenrecht mind. 8 m² erforderlich. Hierin enthalten sind die notwendigen Verkehrs- und Funktionsflächen.

Erfüllt ein Raum gerade einmal die Mindestgröße, ist die Nutzung des Raumes stark eingeschränkt. In einem 16 m² großen Raum, der mit zwei Arbeitsplätzen entsprechend der rechtlichen Vorgaben ausgestattet wird, ist kein Platz mehr für die notwendigen Schränke oder um einen Besprechungstisch/-anbau und Kundenstühle aufzustellen.

Entsprechend unserer Erfahrungen ist es daher sinnvoll einen Aufschlag von 25% pro Mitarbeiter anzusetzen. Hierdurch wird eine höhere Flexibilität erreicht. Bei Änderungen in der Raumplanung muss nicht jeder Raum individuell auf dessen Nutzbarkeit betrachtet werden, sondern man kann davon ausgehen, dass dort sowohl Mitarbeiter mit als auch ohne Parteiverkehr den Arbeitsplatz nutzen können. Außerdem benötigen die meisten Mitarbeiter noch zusätzlichen Stauraum für Akten, Pläne oder sonstiges Material. Dies ist aber in den meisten Fällen aufgrund der Raumzuschnitte mit 8 m² pro Mitarbeiter nicht realisierbar.

Unter Anwendung des neuen Berechnungsmodells, das gerne nochmals dargestellt und erläutert werden kann, in Verbindung mit den aus den Organisationseinheiten genannten, voraussichtlichen Mitarbeiterzahlen für 2020 errechnet sich ein Bedarf in Höhe von 514 Arbeitsplätzen inkl. der Nachverdichtungsreserve (20 %).

Die Nachverdichtungsreserve wird nur auf die „normalen“ Mitarbeiter angewandt. Führungskräfte haben einen Anspruch auf ein Einzelbüro und für Mitarbeiter mit sensibler Beratungstätigkeit wird je 4 Mitarbeiter ein Gesprächszimmer einkalkuliert.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die Nachverdichtungsreserve ausreichend ist den Raumbedarf auch über das Jahr 2025 hinaus decken zu können, sofern keine erneute Flüchtlingskrise oder etwas Vergleichbares eintritt.

Daher raten wir dringend davon ab die „514 Arbeitsplätze“ auf 257 Büroräume oder eine erforderliche Bürofläche umzurechnen, da diese Darstellung falsch wäre, und in der praktischen Umsetzung problematisch ist.

Fragen Presse – Ebersberger Zeitung an das Büro Paul & Kainz vom 02.08.2018:

1. Welche Punkte umfasst Ihr Prüfungsauftrag?

Antwort:

Stellungnahme zum Brandschutz für das ehemalige Kreissparkassengebäude.

2. Wann wurde der Auftrag erteilt? Gab es mehrere Aufträge?

Antwort:

Im Juni 2016 – Es gab keine weiteren Aufträge.

3. Welches Ergebnis erbrachte Ihr Gutachten?

Antwort:

Es wurde kein Gutachten angefertigt, sondern eine brandschutztechnische Stellungnahme. Die Stellungnahme ergab keinen Einwand gegen eine weitere Büronutzung. Es wurde die Empfehlung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage ausgesprochen. Es erfolgte der Hinweis auf eine künftige Erneuerung der Sprinkleranlage verbunden mit erheblichen Kosten. Eine Umrüstung auf trockene Steigleitungen bei den Hydranten wurde empfohlen; weitere zusätzliche Überprüfungen wurden empfohlen.

4. Ab wann standen die Ergebnisse dem Landratsamt zur Verfügung?

Antwort:

Ab dem 03.07.2016

Fragen Freie Wähler zur Presseerklärung v. 16.08.2018 – siehe Anlage 6

Frage 1: Wie errechneten drei Sachverständige die Sanierungskostensumme des Sparkassengebäudes von 3,3 Millionen auf jetzt 11,1 Mio.?

Antwort:

Hier wird auf die Chronologie der Voruntersuchung zum Kauf des Kreissparkassengebäudes Stand: 21.08.2018 und beiliegende Anlage 8 verwiesen.

Frage 2: Wer waren diese Gutachter? Ist darin eine energetische Generalsanierung des Gebäudes enthalten?

Antwort:

Für die Voruntersuchungen wurden wegen der Dringlichkeit nur mündliche Aufträge erteilt. Erstellt wurden:

- Dokumentation eines Ortstermins und Einschätzung der vorhandenen technischen Ausrüstung durch Büro Lackenbauer aus Traunstein: hier wurden erste Einschätzungen der bestehenden Haustechnik festgehalten sowie grob Kostenansätze für Instandsetzungsmaßnahmen überschlägig ermittelt.
- Büro Paul & Kainz wurde um eine Stellungnahme zum Brandschutz gebeten.

- Voruntersuchung zur Umnutzung der KSK als Landratsamt durch Büro Flesche. Bearbeitet wurden folgende Fragestellungen: Wie viele Arbeitsplätze des Landratsamtes können unter welchen Annahmen in dem Bestandsgebäude untergebracht werden? Wie hoch sind dabei die zu erwartenden zusätzlichen Investitionen? Wie verändern sich die jährlichen Betriebskosten, wenn das Kreissparkassengebäude zusätzlich genutzt wird? In welchen Bereichen ist kurz- oder mittelfristig mit zusätzlichen Investitionen zurechnen? Erscheint die Reorganisation wirtschaftlich?
- Für die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten einer energetischen Sanierung gab es keine Beauftragung an ein Büro.

Frage 3: Ergänzend fordern wir vom Landratsamt eine transparente Kosten-Nutzung-Rechnung, unter anderem, wieviel Miete wird eingespart, wenn ausgelagerte Behörden, z.B. die KFZ-Zulassungsstelle, die Energie-Agentur, die Behörde für besondere soziale Angelegenheiten in das ehemalige Sparkassengebäude einziehen?

Antwort:

Eine detaillierte und transparente Kosten-Nutzen-Rechnung ist ohne eine konkrete Planung und die daraus entstehenden Kosten nicht aufzustellen. Da im Moment nicht abzusehen ist, welcher Kurs in Bezug auf das ehemalige Kreissparkassengebäude eingeschlagen werden soll, können auch keine Kosten zu Grunde gelegt werden.

In der Anlage findet sich eine Gegenüberstellung der Kosten für die externe Unterbringung der bereits ausgelagerten Organisationseinheiten zum jetzigen Zeitpunkt (IST-Situation) und der Kosten, wenn die bisherige Planung beibehalten werden könnte (Soll-Situation) und das ehemalige Kreissparkassengebäude wie bisher geplant belegt wird.

Die Kosten, die aktuell auf den Landkreis entfallen, liegen bei ca. 264.800 € pro Jahr.

Werden die bisher extern untergebrachten Organisationseinheiten zusammengezogen bzw. auf lediglich zwei Häuser verteilt, so verringern sich die Kosten für externe Unterbringungen auf rund 62.300 € pro Jahr.

Bei dem zu Grund gelegten Szenario würde die Zulassungs- und Führerscheinstelle in das ehemalige Kreissparkassengebäude umziehen. Die frei gewordenen Flächen würden von der Energieagentur, die seit dem Zusammenschluss mit dem Landkreis München sprunghaft an Mitarbeitern gewonnen hat und dem Jobcenter, das ebenfalls einen deutlichen Personalzuwachs verzeichnet, genutzt werden.

Ergänzend gilt zu erwähnen, dass nach unserem Kenntnisstand im Jobcenter 7 genehmigte Stellen nicht besetzt werden konnten, weil den Mitarbeitern kein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden kann. Sofern hier keine zeitnahe Lösung ange-

boten werden kann, müssen auch für das Jobcenter externe Unterbringungsmöglichkeiten gefunden werden.

<u>IST-Situation</u>				
	Miete pro Jahr	Nebenkosten	LK-Anteil	Erläuterung
Postgebäude EG - Energieagentur	26.900,00	4.300,00	10.700,00	Kostenanteil EBE für EA und LK-Aufgaben
Postgebäude UG Wohngeldstelle	35.300,00	11.100,00	46.400,00	
Verwaltungsgebäude Kolpingstr. 1, EG KfZ-Zulassungs- und FS-Stelle	114.800,00	20.400,00	135.200,00	
Verwaltungsgebäude Kolpingstr. 1, 2.OG Jobcenter	138.300,00	13.000	23.500,00	LK-Anteil 15,2 %
Nebengebäude Landwirtschaftsschule	0,00	3.200,00	3.200,00	Nur Nebenkosten
Medienzentrum	19.700,00	5.100,00	24.800,00	
Holzpavillon	0,00	21.000,00	21.000,00	
<u>Gesamt</u>	<u>335.000,00</u>	<u>78.100,00</u>	<u>264.800,00</u>	

<u>Soll-Situation</u>				
<u>Nach aktuellem Planungsstand</u>				
	Miete	Nebenkosten	LK-Anteil	Erläuterung
Postgebäude EG - Energieagentur	0,0	0,00	0,00	Energieagentur zieht in die Kolpingstraße Auflösung
Postgebäude UG Wohngeldstelle	0,00	0,00	0,00	Wohngeldstelle zieht in das Kreissparkassengebäude Auflösung
Verwaltungsgebäude Kolpingstr. 1, EG ehem. Zu-St			33.900,00	Unterbringung EA, Anteil LK
Verwaltungsgebäude Kolpingstr. 1, EG ehem. Fü-St	114.800,00	20.400,00	4.900,00	Unterbringung JC, Anteil LK

Verwaltungsgebäude Kolpingstr. 1, 2.OG Job- center	138.300,00	13.00,00	23.500,00	LK-Anteil 15,2 %
WBE gKU	-3.600,00	0,00	0,00	Erstattung durch WBE 1 Büro
Nebengebäude Land- wirtschaftsschule	-17.600,00	0,00	0,00	Fremdvermietung
Medienzentrum	0,00	0,00	0,00	Auflösung
Holzpavillon	0,00	0,00	0,00	Auflösung
<u>restliche Kosten für externe Unterbrin- gung</u>	<u>231.900,00</u>	<u>33.400,00</u>	<u>62.300,00</u>	

Nach aktuellem Planungsstand könnten in Zukunft 202.500,00 € eingespart werden.

Frage 4: Wie viele Einkünfte können erzielt werden durch Teilvermietung der 3500 qm² Bürofläche oder des großen Sparkassensaales. Dieser fasst bei Theaterbestuhlung 426 Personen und ist bei Bedarf teilbar in drei kleinere Säle. Über 200 Tiefgaragenstellplätze stehen zur Verfügung.

Antwort:

Richtigstellung: Es sind 129 Tiefgaragenstellplätze vorhanden (keine 200).

Eine teilweise Vermietung von Büroräumen ist mangels einer sinnvollen räumlichen Trennung nicht möglich. Sollte es doch angedacht werden, entstünden hohe Investitionskosten für ein entsprechendes Sicherungs-/Schließsystem sowie für eine Trennung der EDV-Netze. Auch die Anpassung des Rettungswegesystems ist mit hohen Kosten verbunden. Diese Systeme sind nicht auf eine Vermietung von Teilbereichen ausgelegt. Vermietet werden könnten die Bereiche der ehemaligen Zulassungs- und Führerscheinstelle, wie dies bereits die Kreissparkasse schon einmal praktiziert hat. Wobei die Räume der Zulassungsstelle lediglich als Großraumbüro zu nutzen sind. Vermietet werden könnten auch die Bereiche: Seminarräume (EG - nördlich direkt angrenzend an die Dr. Wintrich-Str.) und der als „Laden“ bezeichnete Raum links von der TG-Abfahrt.

Eine Vermietung des Sparkassensaals ist grundsätzlich möglich. Dies kann aber grundsätzlich nur in Abstimmung mit der Kreissparkasse erfolgen, da dieser im notariellen Kaufvertrag ein kostenloses Nutzungsrecht betreffend den Saal punktuell für eigene Veranstaltungen eingeräumt wurde. Derartige Räumlichkeiten werden grundsätzlich bisher zu festen Pauschalen vermietet: bis zu einer Veranstaltungsdauer von 4 Stunden: 400,00 €; ab 5 Stunden Dauer: 500,00 €.

Wie viele Vermietungen im Jahr möglich sind und wie hoch der Bedarf an derartigen Räumlichkeiten in Ebersberg ist, kann derzeit nicht angegeben werden.

Stellplätze in der Tiefgarage können generell nicht zur Verfügung gestellt werden; diese ist nicht für die öffentliche Nutzung geeignet (siehe Machbarkeitsstudie: vorgestellt im LSV vom 18.10.2017). Für die Nutzer von Veranstaltungen im Saal ist eine Zurverfügungstellung der Tiefgarage jedoch möglich.

Anregung KR Christian Eckert siehe Anlage 7

KR Christian Eckert regt an, den Parkplatz beim Nebengebäude zum Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße mit Wohnungen zu überbauen. Die Parkplätze würden für die Bediensteten aufgrund der Tiefgarage nicht mehr benötigt und somit hätte man weitere 600 – 800 m² mehr an Baufläche.

Antwort:

- „Die Parkplätze würden für die Bediensteten aufgrund der Tiefgarage nicht mehr benötigt“
Diese Feststellung bedarf einer Korrektur. Selbstverständlich werden auch die oberirdischen Stellplätze benötigt, denn sie sind Bestandteil im Stellplatznachweis der KSK und auch für das Nebengebäude und werden weiterhin benötigt, um den Nachweis aufrechterhalten zu können. Der Stellplatznachweis ist somit weiterhin gültig.
- Für eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem Parkplatz sind entsprechend dem aktuellem Stellplatzschlüssel auch zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Dies kann theoretisch - bei gleichzeitigem Wegfall der aktuellen Stellplätze nur an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen. Unter Umständen müsste dann der Vorplatz geopfert werden, um die benötigten Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.
- Für das dahinterliegende Nebengebäude muss ein ausreichend breiter Zugang erhalten bleiben sowie die geforderte Mindestbreite für die Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche. Dadurch verkleinert sich die mögliche überbaubare Fläche.
- Aufgrund der geforderten Abstandsflächen zum KSK-Gebäude, zum vorhandenen Nebengebäude und des neuen möglichen Gebäudes bleibt ein sehr geringes Bauvolumen übrig, so dass eine Überbauung mit Wohnungen als nicht zweckmäßig und wirtschaftlich erachtet werden kann.

Eigene Recherchen der Verwaltung

Frage 1: War der Kaufpreis von 12,1 Mio. € faktisch höher durch die der KSK eingeräumten Nutzungsrechte?

Antwort:

Die KSK teilte mit, dass der gegenüber dem freien Markt günstigere Kaufpreis (laut Aussagen der KSK lagen Angebote von mindestens 14 Mio. Euro vor) mit der eingeräumung von Nutzungsrechten vertreten werden konnte. Für die Grunderwerbssteu-

er wurden die Nutzungsrechte der KSK im Auftrag des LRA von Herrn Flesche mit 756.268,00 € bewertet.

Frage 2: Wird die Stellungnahme von Herrn Flesche zu der finanziellen Bewertung der Nutzungsrechte einer Überprüfung standhalten?

Antwort:

Dies kann nur von einem Sachverständigen beantwortet werden.

Frage 3: Hätten die Mängel im Bereich des Brandschutzes vor dem Kauf erkannt werden können oder wurden sie von der KSK dem LRA gegenüber eventuell bewusst verschwiegen?

Antwort:

Nach jetzigem Kenntnisstand war bekannt, dass sich nicht genehmigte Tekturen – insbesondere auch mit Relevanz für den Brandschutz – in den Bauakten sich befinden haben, die auf Auflagen der Unteren Bauaufsicht (UBA) zur Baugenehmigung beruht haben. Diese Tekturen waren nicht genehmigungsfähig; es wurde aber seitens der UBA in den neunziger Jahren auch nicht über die Bauanträge entschieden. Dies war den aktuell bei der Kreissparkasse Verantwortlichen vermutlich genauso unbekannt, wie den Verantwortlichen im Landratsamt.

Prinzipiell hätten die Mängel von einem Sachverständigen erkannt werden können, wenn die Vorgaben aus der Baugenehmigung aus dem Jahre 1989 zur Prüfung vorgelegen hätten.

Dass die KSK, vertreten durch ihre Organe, uns gegenüber die Mängel bewusst verschwiegen hätte, ist für das Landratsamt nicht erkennbar und auch nicht zu vermuten, zumal die KSK die Sanierung im Tiefgaragenbereich kommuniziert und auch im Kaufpreis mit Abzügen berücksichtigt hat. Unabhängig davon setzt bewusstes Verschweigen positive Kenntnis beim Vertragspartner voraus.

Frage 4: Hätte der Kreis vor dem Erwerb der Immobilie erkennen könne, dass nichtgenehmigte Umbauten durch die KSK vorgenommen worden waren?

Antwort zu 4:

Dem Kreis lagen die Bauakten der UBA vor - allerdings ohne die genehmigten Baupläne, die der Verkäufer hätte vorlegen müssen (siehe oben zu Frage 3). Ohne Vorliegen der genehmigten Pläne aus dem Jahre 1989 sind nicht genehmigte Umbauten somit nicht erkennbar.

Frage 5:

Wäre die kanzerogene Belastung der verbauten Faserdämmstoffe bei Beauftragung eines Sachverständigen bereits vor dem Kauf zu erkennen gewesen?

Antwort zu 5:

Es bestand im Jahre 2016 vor dem Erwerb keine Veranlassung zu einer derartigen Überprüfung, da nach den ursprünglichen ersten Planungen des Kreises nicht in die Bausubstanz eingegriffen werden sollte, und die Kanzerogenität erst dann relevant wird, wenn Bauteilöffnungen erfolgen.

Außerdem befand sich das Gebäude zu diesem Zeitpunkt noch im Besitz der KSK und wurde in weiten Teilen genutzt.

Dennoch: bei Durchführung geeigneter Untersuchungen wäre die Kanzerogenität der verbauten Faserdämmstoffe auch bereits vor dem Erwerb feststellbar gewesen.

Frage 6:

Hätten die Mängel an der Sprinkleranlage bei Anfordern der vorliegenden Untersuchungsergebnisse erkannt werden können, und /oder hätte ein Vorbehalt in den Kaufvertrag aufgenommen werden müssen?

Antwort zu 6:

Die Untersuchungsberichte über die laufenden regelmäßigen Prüfungen der Sprinkleranlage lagen vor; es war bekannt, dass die große 25-Jahr-Prüfung der Anlage noch ausstand und für das Jahr 2017 vorgesehen war. Ja, es hätte ein Vorbehalt in den Kaufvertrag aufgenommen werden können, dass die KSK verpflichtet ist, die Mängelfeststellungen aus dem Prüfungsergebnis auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. die Anlage notfalls für uns kostenneutral zu erneuern.

Frage 7:

Die Kostenentwicklung von 3,3 über 6,8 bis zu den 11,3 Mio. Euro wurde genau analysiert. Wieso kam es wann zu welchen Kostenmehrungen, was war notwendig, was sinnvoll, was war Bauherrenwunsch?

Antwort zu 7:

Diese Frage wird in der Sitzung durch die beauftragten Planer umfänglich beantwortet

C) Weitere Planungsüberlegungen der Verwaltung

- Information an Mitglieder des LSV

Am 23.08.2018 fand eine Besprechung / Beratung im Referat 27 – Fachliche Angelegenheiten der Bauordnung / Wohnen, Bau und Verkehr im Bayerischen Staatsministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr statt. Hierbei sollte mit der Obersten Baubehörde rückgekoppelt werden, ob das Landratsamt gerade im Bereich Brandschutz die richtigen einschlägigen Maßstäbe zugrunde gelegt hat, oder z.B. im Zuge des Bestandsschutzes auch andere (ältere) Maßstäbe hätten angesetzt werden können.

Fazit:

Es wird übereinstimmend festgestellt, dass es sich keineswegs um eine überzogene Brandschutzplanung handele. Größere Einsparpotentiale sind nicht erkennbar, trotz-

dem werde alles versucht, die Kosten zu minimieren. Zustimmung bestand seitens der Vertreter des Ministeriums hinsichtlich des Konzepts einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Alarmierung zum Personenschutz im Gebäude, um die vorhandenen Brandschutzmängel zu kompensieren (fehlende Brandabschnittstrennung im EG, diverse Abweichungen wie etwa Brandüberschläge an aufgehende Bauteile usw.). An dem bereits erteilten Auftrag des Prüfsachverständigen soll festgehalten werden; der unteren Bauaufsichtsbehörde fallen damit keine Aufgaben im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Brandschutzes zu.

- **Machbarkeitsuntersuchungen zu weiterreichenden Sanierungs- bzw. Neubau-
maßnahmen**

Zunächst ist festzuhalten, dass der Standort dieser Immobilie für ein Verwaltungsgebäude aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und Lage bestens geeignet ist und aufgrund seiner fußläufigen Entfernung zum Gebäude in der Eichthalstraße eine vorteilhafte Nähe zum bestehenden Landratsamt aufweist. Für weitere Untersuchungen wurde das Büro KMP Projektsteuerung GmbH aus München mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt nachfolgende Varianten zu untersuchen.

Variante I a:

Entkernung des Gebäudes ohne zusätzliche Erweiterung (= Zwei-Häuser-Konzept). Hierbei wird das Gebäude auf den Rohbau des Stahlbetonskelettes zurückgeführt. Die Untergeschosse (Keller / Tiefgarage) sind in einem absolut erhaltungswürdigen Zustand, sie können wie bereits geplant saniert werden. Die beiden oberirdischen Gebäuderiegel werden nach dem heutigen Stand der Technik ausgebaut. Konstruktive Umgestaltungen im Bereich der großen Kassenhalle sind ebenso möglich wie neue Zuschnitte der Büroräume. Die neue Hülle entspricht mindestens der gültigen Energie-Einsparungsverordnung

Variante I b:

Entkernung (wie Variante I a) jedoch mit einer Erweiterung/Aufstockung. Dabei soll geprüft werden, ob damit der komplette Raumbedarf für das LRA abgedeckt werden kann (= Ein-Haus-Konzept).

Variante II a:

Abriss bis Oberkante Tiefgarage mit Neubau. Die beiden Gebäuderiegel werden vollständig rückgebaut. Die beiden Untergeschosse bleiben erhalten und tragen den Neubau (Zwei-Häuser-Konzept); es erfolgt eine Neustrukturierung der Grundrisse. Hier wird das Zwei-Häuser-Konzept beibehalten und ein Neubau nur mit der Erweiterung des zusätzlich benötigten Raumbedarfs dargestellt.

Variante II b:

Abriss bis Oberkante Tiefgarage mit Neubau incl. Erweiterung (= Ein-Haus Konzept). Die beiden Gebäuderiegel werden vollständig rückgebaut. Die beiden Untergeschosse bleiben erhalten und tragen den Neubau. Auch hier soll geprüft werden, ob damit der komplette Raumbedarf für das LRA abgedeckt werden kann.

Die Ergebnisse werden in der Sitzung vom beauftragten Büro vorgestellt.

Variante III:

Sanierung wie bisher geplant, zusätzlich alle mittelfristigen Maßnahmen wie Heizung, Lüftung, Sanitär, aber keine (energetische) Generalsanierung.

Variante IV:

Parallel soll noch die Veräußerung des Grundstücks an der Kolpingstraße in Verbindung mit Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Haupthaus untersucht werden; sog. Süd-Turm am Haupteingang (Überlegung aus dem Jahr 2008) sowie ggf. Aufstockung Nord-Trakt wie Anfang 2016 geplant.

Hier gibt es zwar einige entsprechende Planungsüberlegungen, diese sollen jedoch dem heutigen bekannten Raumbedarf und der Kostensituation angepasst werden. Diese Ergebnisse könne aber erst in einer der nächsten LSV-Sitzungen näher vorgestellt werden.

II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Der Beschlussvorschlag zum weiteren Verfahren (Ausschluss, Vertiefung von vorgestellten Varianten, Prüfungsaufträge zu neuen Varianten) wird in der Sitzung erarbeitet.

gez.

Monica Spachmann