

Landkreis Ebersberg

14. Wahlperiode 2014-2020/LSV/19. LSV-Ausschuss



Protokoll

**19. Sitzung des LSV-Ausschusses mit öffentlichem Teil
am Montag, 24.09.2018 im Hermann-Beham-Saal**

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:30 Uhr

Vorsitzender: Robert Niedergesäß
Schriftführerin: Gabriele Huber

Anwesend sind:

CSU-FDP-Fraktion

Mayr, Piet
Schwäbl, Josef
Schwaiger, Johann
Wieser, Bernhard
Zetzl, Bettina
Zistl, Josef

SPD-Fraktion

Platzer, Elisabeth
Poschenrieder, Bianka
Proske, Ulrich

Vertretung von Herrn Martin Esterl

GRÜNE-Fraktion

Greithanner, Franz
Kirchlechner, Melanie

Freie Wähler-Fraktion

Finauer, Franz
Weindl, Max

anwesend ab 15:13 Uhr

AG AfD-BP-ödp-parteilos

Eckert, Christian

Abwesend sind:

SPD-Fraktion

Esterl, Martin

vertreten durch Frau Bianka Poschenrieder

Robert Niedergesäß
Vorsitzender

Gabriele Huber
Schriftführerin

Inhalt:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
- TOP 2 a) Bürgerinnen und Bürger fragen b) Aufzeichnung der Sitzung
- TOP 3 Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße
 - a) Chronologie
 - b) Abarbeitung der Fragen aus den Fraktionen und der Presse
 - c) weiteres VorgehenVorlage: 2018/3203
- TOP 4 Liegenschaften;
Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße;
Beauftragung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes mit der Prüfung;
Antrag der Fraktion der Grünen vom 24.07.2018
Vorlage: 2018/3280
- TOP 5 Bekanntgabe von Eilentscheidungen
- TOP 6 Informationen und Bekanntgaben
- TOP 7 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
- TOP 8 Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
-------	---

Der Landrat begrüßt die Mitglieder des Gremiums, die anwesenden Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung, die Presse sowie die Planer.

Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Auf Nachfrage zu Einwänden gegen die Niederschrift der 18. Sitzung des LSV-Ausschusses am 18.07.2018 erklärt KRin Elisabeth Platzer: Sie vermisse im Protokoll bei TOP 5 ö ihre Äußerung „Ich weiß nicht, ob alle dem Kauf zugestimmt hätten, wenn sie gewusst hätten, dass es um mehr als 23 Mio. € gehe“, wie sie auch in der Berichterstattung über die Sitzung in der Süddeutschen Zeitung zitiert wurde.

Der Landrat erklärt, dass der Niederschrift der 18. Sitzung des LSV-Ausschusses vom 18.07.2018 der Protokollauszug des Einwandes angefügt werde. Somit wurde dem Einwand entsprochen.

Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

TOP 2	a) Bürgerinnen und Bürger fragen b) Aufzeichnung der Sitzung
-------	--

a) Fragen von Herrn Hubert Heun aus Kirchseeon:

1. Was gab dem Kreisausschuss die Sicherheit den § 7.2 zu unterzeichnen mit dem Inhalt:

Sachmängelhaftung wird ausgeschlossen, „....das Objekt wird im gegenwärtigen, dem Erwerber bekannten Zustand verkauft“?

2. Frage an den Liegenschaftsausschuss:

Ist dies als normaler Ablauf zu bewerten oder bereits eine „arglistige Täuschung“ der Sparkasse, wenn die Sprinkleranlage bereits am 16.11.2016 mit „geringfügigen Mängeln vom VdS (VdS Schadenverhütung GmbH) beurteilt wurde und am 22.12.2017 nur 10 Tage vor dem Besitzübergang an den Landkreis Ebersberg vom VdS die Trockenanlage mit C beurteilt wurde (untauglich und sofort stillzulegen) sowie die Nassanlage für nur noch fünf Jahre betrieben werden kann? (Auskunft Herr Block, VdS Bayern). Hintergrund ist, bei Erneuerung der Sprinkleranlage müssen Arbeiten an den Innenwänden und Decken, mittels Aufbrucharbeiten erfolgen, bei denen dann die Künstliche Mineralstofffasern (KMF) mit den krebserregenden Substanzen frei geworden wären. Was aber deshalb nicht dem Käufer bekannt gegeben wurde. Dem Käufer Landratsamt Ebersberg war erst am 26.03.2018 das Prüfergebnis mitgeteilt worden („arglistige Täuschung“).

Das Antwortschreiben an Herrn Heun ist als Anlage 1 dem Protokoll beigelegt.

- b) Der Landrat erkundigt sich, ob es Einwände zur Aufzeichnung dieser Sondersitzung gebe. Dies sei aufgrund des komplexen Themas eine Erleichterung für die Schriftführung. Die Aufzeichnung werde nach Genehmigung des Protokolls gelöscht.

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Die Sondersitzung des LSV-Ausschusses wird aufgezeichnet.

Die Aufzeichnung ist nach Genehmigung des Protokolls zu löschen.



einstimmig angenommen

TOP 3	Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße a) Chronologie b) Abarbeitung der Fragen aus den Fraktionen und der Presse c) weiteres Vorgehen
-------	--

2018/3203

Vorberatung

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

An der Beratung nahmen teil:

Ellmann Renate, SG-Leiterin 13, Liegenschaftsverwaltung
 Monica Spachmann, SG-Mitarbeiterin 13, Liegenschaftsverwaltung
 Josef Köll, SG-Mitarbeiter 13, Liegenschaftsverwaltung
 Brigitte Keller, Finanzmanagerin und Abteilungsleitung 1, Zentrales und Bildung
 Norbert Neugebauer, Leiter Büro Landrat
 Erwin Kuhn, Büro KMP, Projektsteuerung
 Dipl.-Ing.(FH) Robert Spitzhirn, TEKTURE architectes
 Michael Niedl, Ing.Büro Lackenbauer

Dem Gremium liegen Übersichten über die LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge) zu den kurzfristigen mit mittelfristigen Maßnahmen sowie der KMF-Sanierung mit Voruntersuchung Flesche 07/2016, Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV-Ausschuss 18.10.2017 jeweils mit Erläuterungen (Anlage 2 zum Protokoll) und LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge) Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV-Ausschuss 18.10.2017 und Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand LSV-Ausschuss 18.07.2018 der kurzfristigen, mittelfristigen Maßnahmen sowie der KMF-Sanierung jeweils mit Erläuterungen (Anlage 3 zum Protokoll) als Tischvorlage vor.

Der Landrat führt in den Sachverhalt ein und verweist auf die ausführliche Sitzungsvorlage, die den Kreisräten übersandt wurde. Die KollegenInnen der Liegenschaftsverwaltung, die Planer und Sachverständigen seien anwesend und stünden für Fragen zur Verfügung.

Der Landrat beginnt mit der Chronologie ab April 2016. Bis dahin sei es für ihn kein Thema gewesen, das Sparkassengebäude zu erwerben. Ein Gutachten aus dem Jahr 2013 bewertete das Gebäude und Grundstück mit 17,3 Mio. €. Es gab im April 2016 einen Impuls aus der Mitte des Kreistages, ob wir mit der Sparkasse über den Erwerb verhandeln sollten, da es bereits damals absehbar war, dass das Landratsamt aus allen Nähten platzen werde. Der LSV-Ausschuss habe im März 2016 einstimmig die Erweiterung des Landratsamtsgebäudes im Nordtrakt auf die Warteliste mit 6 Mio. € gesetzt. Er habe daraufhin Kontakt zur Kreis-sparkasse aufgenommen und erste Vorgespräche geführt. Die Kreissparkasse habe hierbei eine Summe von 12,6 Mio. € abzüglich der 500.000 für die Sanierung der Tiefgarage genannt; somit 12,1 Mio. €. Die Verwaltung des Landratsamtes habe dann unter der Sachgebietsleitung von Herrn Jungwirth und der Abteilungsleitung von Herrn Stephan die Fachleute miteinbezogen.

Am 11.07.2016 habe sich der Kreis- und Strategieausschuss mit dem Thema befasst und einstimmig beschlossen, dass ein hohes Interesse am Erwerb der Immobilie bestehe und der Landrat sei beauftragt worden in Verhandlungen einzutreten und ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten.

In der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses am 10.10.2016 wurde, wie er sich erinnere, bei einer ruhigen Stimmung der Beschluss zum Kauf mit einer Gegenstimme von KR Christian Eckert gefasst.

Im Kreistag am 24.10.2016 gab es eine intensivere Diskussion. Vor allem von Seiten der SPD-Fraktion kam der Wunsch den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Aufgrund eines Geschäftsordnungsantrages (GO-Antrag) der Freien Wähler über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzustimmen, dem eine Gegenrede von Bündnis 90 / Die Grünen folgte, wurde der GO-Antrag der Freien Wähler gegen 17 Stimmen angenommen.

Daraufhin wurde über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt, gegen 9 Stimmen für den Kauf des Kreissparkassengebäudes. Nach seiner Erinnerung erfolgten die damaligen Gegenstimmen nicht primär bzw. alle gegen den Kauf, sondern weil es ihnen zu schnell ging.

Im Dezember 2016 wurden die Beschlüsse des Kreistages öffentlich bekannt gegeben.

Im April 2017 habe der Kreis- und Strategieausschuss die Kaufurkunde vom 09.02.2017 gegen eine Stimme genehmigt.

Im LSV-Ausschuss am 01.Juni 2017 gab es einen Ortstermin über den berichtet wurde. Der Einzug war für Mitte 2018 geplant.

Der Landrat betont, dass die Verwaltung und er, nach Erkenntnisstand 2016 keine größere Planung im Hinterkopf gehabt habe und nichts Großes am Gebäude verändern wollte. Der ursprüngliche Gedanke war, kleinere Malerarbeiten und vielleicht hier und dort Teppichböden auszutauschen, um in die Immobilie einzuziehen zu können, weil sich die Immobilie in einem guten Zustand präsentiert hatte. Das hatten auch die Sachverständigen nach den ersten Begehungen so gesehen. Damals war auch beabsichtigt, dass die Zulassungsstelle in die bisherige Schalterhalle einzuziehen solle und die Theken genutzt würden. Das waren die anfänglichen Gedanken am Beginn des Prozesses.

Im Juli 2017 haben sich dann die Planungen etwas verändert. Am 18.10.2017 wurde der Vorentwurf präsentiert. In der Sitzungsvorlage waren dann auch schon Kosten in Höhe von

6,7 Mio. € als Vorbereitung für den kurzfristigen Einzug (keine Generalsanierung) vorgesehen. Ursprünglich stand die Summe bei der damaligen Kaufentscheidung von 3,3 Mio. € für kurzfristige Maßnahmen und 2,6 für mittel- bis langfristige Maßnahmen für 5 – 15 Jahre im Raum. Im Oktober 2017 wurde in der Sitzung über die 6,7 Mio. € viel diskutiert und es wurde vieles gestrichen. Im Vorfeld zu dieser Sitzung gab es einen Aktenvermerk vom 06.10., der bestimmt beim Aktenstudium aufgefallen sei: Einen Tag nach der Ladung (05.10.), es sei ein interner Aktenvermerk, den Frau Keller am 11.10. gesehen und wie folgt kommentiert habe: ‚Entscheidend ist, was in der Sitzung vorgetragen wird‘ war sicherlich aufgrund der technischen Vorbereitung der Sitzung. Es gab verwaltungsintern Diskussionen über die Validität der Zahlen. Das war sicherlich nicht optimal. Wir hatten damals auch viele Nebenschauplätze, wie: ist die Tiefgaragennutzung öffentlich möglich/nicht möglich?, Vermietung, Nebengebäude, Bürgerbüro etc.; viele Themen, die dadurch vielleicht das zentrale Thema der Kostenentwicklung nicht so hochgestellt haben wie es hätte sein sollen.

Dann sei die Verwaltung im April 2018 wieder in den LSV-Ausschuss gekommen.

Dort ging es um die Frage, Zweihäuserkonzept, Aufteilung des Raumbedarfs, Nutzung der Tiefgarage.

Eine zentrale, berechnete Frage war, warum die Verwaltung nicht im April über die Zahlenentwicklung informiert habe. Aus heutiger Sicht, war es sicherlich falsch, es im April nicht angesprochen zu haben. Hintergrund war Folgender: Die Verwaltung wollte sich zunächst auch intern einen validen Gesamtüberblick, wie sich die Zahlen entwickeln, verschaffen. Eines der Kernpunkte in dem ganzen Kontext war der Brandschutz. Hier wurde aufgrund seines Vorschlages, eine Zweitmeinung eingeholt, ein zweiter Sachverständiger eingebunden und somit 200.000 € eingespart. Es sollte auch nicht mit Salami taktik auf das Gremium zugegangen und auch nicht in jeder Sitzung neue Wasserstandsmeldungen abgeben werden. In der Juli-Sitzung sollte alles präsentiert werden. Das habe mit einem weiteren Schritt 9,3 Mio. € plus ein Sicherheitspuffer von 20 % mit 1,8 Mio. € und somit diese 11,1 Mio. € verursacht.

Die großen Knackpunkte:

Rückblickend ging die Verwaltung am Anfang von einem anderen Konzept aus, nämlich mit einfachen Mitteln das Gebäude schnell (Sommerzeit 2018) zu beziehen und zu nutzen.

Uns wurde auch von der Sparkasse berichtet, dass regelmäßige Brandschutzbegehungen mit der Kreisbrandinspektion und anderen Fachleuten stattgefunden hätten und keine größeren Mängel aufgedeckt worden seien. Bei der ersten Augenscheinnahme des Gebäudes habe sich nicht das vermuten lassen, was sich im Laufe der Zeit angebahnt hätte.

Insofern habe sich das Konzept im Laufe der Wochen und Monate dann entsprechend verändert und vertieft. Wir haben auch regelmäßig darüber berichtet: Bürgerservice, Zulassungsstelle und andere Dinge. Es seien noch andere Nutzeranforderungen oder andere Vorstellungen dazu gekommen, nicht im Sinne von Luxus, sondern: wie können wir die Mitarbeiter, hier wie dort, entsprechend gerecht unterbringen, wie passen die Raumgrößen, denn die KSK hatte andere Raumzuschnitte (größere Büros).

Auch die Zulassungsstelle sei ursprünglich in der Schalterhalle geplant gewesen, dies sei weiter entwickelt worden zu einer Situierung neben der Schalterhalle. Das sei so ein Vorwurf, den er so vernehme und auch gerne entkräften möchte, dass die Verwaltung bzw. auch er von Anfang an an etwas Größeres gedacht hätten.

Im Laufe der Zeit habe sich das Nutzungskonzept in der Tat vertieft, leider auch die Erkenntnisse über den genaueren Zustand des Gebäudes, die anfangs nicht in der gebotenen Tiefe untersucht wurden.

Neben der Vertiefung des Konzeptes traten insbesondere zwei große Themen auf:

Brandschutz und Sanierung der KMF-Stoffe.

Die Frage, „Hätte man das nicht vorher wissen müssen, es gebe doch eine Baubeschreibung?“, will er kurz erläutern. Baubeschreibungen waren damals und seien auch heute keine Pflicht. Der Landkreis habe, außer bei den beiden PPP-Schulen keine Baubeschreibungen und somit auch nicht über das KSK-Gebäude.

Beim Brandschutz haben sich größere Abgründe aufgetan. Die Kreissparkasse (KSK) wurde 1991 fertiggestellt. Damals erfolgte die Abnahme der Baumaßnahme durch das Bauamt. Damals wurde festgestellt, dass planabweichend gebaut wurde -auch im Bereich Brandschutz, aber ohne Gefahr für Leib und Leben. Die damalige Bauverwaltung habe den Bauherrn aufgefordert eine Tektur einzureichen, die er auch eingereicht habe. Nach heutigem Kenntnisstand war diese nicht genehmigungsfähig. Der Bauherr hätte noch nachliefern müssen. Das staatliche Landratsamt habe damals diese Tektur nicht mehr aktiv weiterverfolgt. Heute gehe man von einer stillschweigenden Duldung aus, da keine Gefahr für Leib und Leben bestand. Im Jahr 1999 wurde der Vorgang zum Archiv gegeben und nicht weiterverfolgt. Das sei damals nicht glücklich gelaufen. Wir haben uns mit Vertretern der KSK ausgetauscht und diskutiert, damit alle den gleichen Kenntnisstand und die gleiche Basis haben.

Wir haben uns auch im August mit der obersten Baubehörde zu den Themen Brandschutz und Bestandschutz ausgetauscht. Die oberste Baubehörde habe bestätigt, dass die Anforderungen im Bereich Brandschutz nicht übertrieben wurden.

Auf die Frage, „Können wir das Gebäude nutzen, so wie es ist?“, Nein, aufgrund der Kenntnis des Brandschutzes bestehe beim gesamten Gebäude keine Betriebserlaubnis mehr.

Zum Thema KMF-Stoffe, diese waren damals legal. Es gebe heute keine Verpflichtung KMF-Stoffe auszutauschen, außer wenn ein Eingriff im Bestand erfolge.

Er habe den Gremien empfohlen, die KMF-Stoffe in den Aufenthaltsräumen auszubauen (nicht in der Tiefgarage). Er sehe das als Gesundheitsfürsorge den MitarbeiterInnen gegenüber. Dies stehe in Verbindung mit dem Betrag von 1 Mio. € zusammen mit der LED-Beleuchtung und den Teppichböden.

Analyse

Das Verfahren 2016 war aus heutiger Sicht zu schnell und zu zuversichtlich. Man hätte man die Planungen genauer ansehen, Voruntersuchungen statt Stellungnahmen und Bauteilöffnungen veranlassen müssen.

Mit den Erkenntnissen von heute hätte er den Kauf nicht empfohlen. Der Preis war seitens des Verkäufers ein fairer Preis, denn die KSK hatte damals konkrete Interessenten mit mind. 14 Mio. € Kaufangebot letztendlich nur für das Grundstück. Die KSK hatte aber Interesse, das Gebäude zu erhalten. Der Grundstückspreis liege bei gut 1.400 €/m². Das Grundstück habe aufgrund der zentralen Lage einen hohen Wert und somit habe der Landkreis keinen Fehler gemacht.

Der Landrat bedankt sich bei der Liegenschaftsverwaltung, die sich die letzten Wochen intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt habe. Sie sei sehr erfahren in Sachen Bau und Sanierung (viele Schulen, Landratsamt) und genieße auch Vertrauen in den Kreisgremien, z.B. beim Masterplan Schulen, mit einer guten, transparenten Zusammenarbeit. Wenn der Eindruck entstanden sei, die Verwaltung hätte hier Informationen vorenthalten oder von Anfang an ohnehin anderes, nämlich eine größere Planung vorgehabt und die Kreisräte nur im Sinne von Salamtaktik informiert zu haben und dergleichen mehr, dann bedauere er dies

sehr und darf gleichwohl versichern, dass dies weder der Stil des Hauses noch sein persönlicher Stil sei.

Wer meine, dass er mit solchen Taschenspielertricks und einer Salamtaktik ein ganzes Gremium täuschen könne und nicht zeitnah auffliegen würde, der wäre sicher naiv, so der Landrat weiter. Naiv wäre aber auch, der Verwaltung und ihm, auf der Basis der bisher sehr guten, transparenten und kollegialen Arbeit ein solches Verhalten zu unterstellen. Insgesamt sei das Verfahren nicht optimal gelaufen – Kritik an Planern und Vertragspartnern (Sündenbocksuche) wäre vielleicht opportun und einfach, aber nicht sachgerecht und differenziert. Auch habe die KSK dem Landkreis keine Schrottimmoblie verkauft.

Nun sei heute die Stunde der offenen und kritischen Fragen, der inhaltlichen Aufbereitung und Kommentierung, das gehöre dazu, das sei in der Sache notwendig und auszuhalten.

Die Verwaltung habe in den letzten Wochen, trotz Urlaubsphase und Langzeiterkrankungen intensiv an der Aufbereitung gearbeitet und die Grundlagen für die heutige Sitzung vorbereitet. Auch die Akteneinsicht wurde von den Kreisräten intensiv wahrgenommen. Hierfür bedanke er sich bei den Kreisräten, denn es sei nicht selbstverständlich, seine Freizeit zu investieren.

Vermutlich werden noch offene Fragen übrig bleiben und weiterer Aufklärungsbedarf bestehen. Daran wolle die Verwaltung weiter konstruktiv mitwirken.

Ein Blick in die Zukunft.

Es gab einen Vorschlag aus der Mitte der Gremien, dass es Sinn mache, in gewohnter Manier eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zu installieren, die weiter an der Aufarbeitung der Vorgänge, aber insbesondere auch an der besten Lösung für die Zukunft arbeiten und den Kreisgremien einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten solle.

Wie im August angekündigt werden Lösungsansätze vorgeschlagen, die die Fachleute und Gutachter entsprechend vorstellen.

Es gebe folgende Lösungsmöglichkeiten:

- Sanierung wie gehabt mit rund 11 Mio. € + evtl. mittelfristiger Sanierung (Heizung, Lüftung/Sanitär).
- Vorschlag Generalsanierung (keine energetische Generalsanierung, da wären wir bei 20 Mio. €), zum Teil Entkernung, damit wir die nächsten 20 Jahre keine größeren Aufwendungen haben. Hier seien wir also im Bereich des Doppelten, dies werde noch von den Fachleuten vorgetragen
- Teilabriss bis zur Oberkante Tiefgarage und Neubau in der bisherigen Größenordnung, da kommen wir in Summen (40 Mio. €) rein, die er persönlich nicht mehr für vertretbar halte.
- Vorschlag Standort komplett ins KSK-Gebäude zu verlegen. Das werde noch schwieriger umzusetzen.

Weitere Vorschläge während der Sitzung werde die Verwaltung prüfen.

Er persönlich bevorzuge momentan den Vorschlag, die Immobilie zu veräußern, aber nicht zum Einstandspreis, sondern mindestens zu dem Preis, der alle Kosten und Aufwendungen beinhalte, die der Landkreis bisher hatte, im Detail aufgelistet, als Minimalpreis. Er habe bereits in den letzten Wochen Gespräche geführt. Das Interesse am Gebäude und am Grund-

stück sei sehr hoch. Ihm sei wichtig, dass am Ende kein Schaden für den Steuerzahler entstehe, sondern dass wir mindestens mit einer schwarzen Null rauskommen.

Dann stelle sich die Frage, wo der Landkreis seine Mitarbeiter unterbekomme. Das Gebäude sei derzeit zu 25 % überbelegt. Wir brauchen Lösungen für die Mitarbeiter. Der Landkreis, das Landratsamt und die Anforderungen wachsen, auch die Politik habe parteiübergreifend immer gute Vorschläge, die in der Folge mit Personalmehrungen zu tun haben. Vor 10 Jahren haben wir bereits einen Prozess der Erweiterung durchgemacht. Damals war der sogenannte Südturm im Gespräch, der mindestens so hoch wie der Hauptbau sei. Es gebe somit auch eine Alternative, das Haupthaus hier am Standort zu erweitern.

Jetzt sind die Gremien des Kreistages gefragt, wie wir uns gemeinsam an die beste Lösung für die Zukunft heranarbeiten, so der Landrat abschließend.

Der Landrat übergibt das Wort an Frau Spachmann. Sie stellt sich als zuständige Sachbearbeiterin des KSK-Gebäudes vor und erkundigt sich, ob es Fragen zur versandten Sitzungsvorlage gebe.

Folgende Punkte werden angesprochen und geklärt:

Auf Nachfrage von KRin Elisabeth Platzer zur Seite 2 der Sitzungsvorlage antwortet Frau Spachmann, dass keine Gutachter beauftragt wurden. Es wurden lediglich Firmen (Ingenieurbüros) abgefragt, die aufgrund ihrer Erfahrung mit der Verwaltung das Gebäude besichtigen sollten. Es war Herr Flesche vom Büro Flesche (Architekt und Immobiliensachverständiger) dabei. Einziger Sachverständiger, der damals dabei war, war das Ing. Büro Paul & Kainz für Brandschutz. Später kam für Heizung/Lüftung/Sanitär das Ing. Büro Lackenbauer dazu. Es wurden keine Gutachten beauftragt und auch keine erstellt. Es wurde eine Ortsbegehung durchgeführt und dazu Stellung genommen, wie ist das Gebäude, wie schaut es aus, mit was sei zu rechnen. Wieso nur mündlich: Damals war absolute Geheimhaltung angesagt. Es sollten keine Mitarbeiter darüber informiert werden, dass hier ein Kaufinteresse bestehe. Daher wurden die Firmen nur mündlich und nicht schriftlich (E-Mail gab es) kontaktiert. Dies sei in der Regel nicht üblich, es sei denn, es pressiere. Auf Nachfrage von KRin Elisabeth Platzer, ob Eile nicht der Grund war, erwidert Frau Spachmann, eher die Geheimhaltung.

KRin Melanie Kirchlechner merkt an, die Aussage in der Sitzungsvorlage, dass die Erbringung der Baupläne Aufgabe des Grundstückseigentümer sei, erscheine ihr etwas naiv. Die genehmigten Pläne hätten von entsprechender Seite gefordert werden müssen

Frau Spachmann erwidert, der damalige Sachgebietsleiter und der damalige Abteilungsleiter stehen jetzt nicht zur Verfügung. Sie gehe aber davon aus, dass die genehmigten Pläne sehr wohl eingefordert wurden. Wir haben keine genehmigten Pläne zur Verfügung gestellt bekommen. Die Pläne, die wir erhalten haben waren vom Architekturbüro Garbe die von der KSK beauftragt wurden, als in Betracht gezogen wurde das Gebäude zu verkaufen. Genehmigte Pläne haben wir von der KSK nicht bekommen. In der Bauakte sind auch keine Baupläne. Die Baugenehmigung wurde uns ausgehändigt.

Auf Nachfrage von KR Albert Hingerl erklärt Frau Spachmann, einen Energieausweis habe das Liegenschaftsamt selbst machen lassen, nachdem er mehrfach eingefordert und nicht ausgehändigt wurde.

KR Christian Eckert merkt an, der Notarvertrag wurde am 09.02.2017 geschlossen. Am 20.02.2017 wäre eine Kreistagssitzung gewesen, die aber wegen fehlender Tagesordnungspunkte abgesagt wurde. Bei dieser Kreistagssitzung hätte über den Vertrag diskutiert und darüber abgestimmt werden können. Er könne sich nicht erinnern, den Vertragstext, wie laut § 9 und 2 des Vertrages zur Rechtswirksamkeit des Vertrages sei, *die Zustimmung des KSA*

notwendig gefordert, vorgelegt bekommen zu haben. Für ihn wäre, daher der Vertrag nicht rechtswirksam.

Frau Keller erklärt, dass die Genehmigung der Urkunde (wörtlich: ‚vollinhaltlich‘) vom Kreis- und Strategieausschuss (KSA) am 24.04.2017 in nichtöffentlicher Sitzung gegen 1 Stimme erteilt wurde. Normalerweise werden die Urkunden zur Einsichtnahme verteilt. Herr Neugebauer teilt mit, in der Sitzungsvorlage stehe, dass in der Sitzung einige Exemplare zur Einsicht bereit liegen. Der nichtöffentliche Beschluss zum Kauf wurde am 05.12.2016 veröffentlicht, und dann erst die Notar Urkunde erstellt. Diese müsse mit einer Urkundsnummer vom Gremium genehmigt werden und das fand am 24.04.2017 statt.

KR Christian Eckert merkt an, auch wenn die Urkunde in der Sitzung vorliege die Zeit nicht reiche, sich damit zu näher zu beschäftigen. Er erkundigt sich, wann der Beschluss dem Notar zugestellt worden sei, denn der müsse die Beschlussumsetzung prüfen.

Der Landrat erklärt, der Kreistag habe selbst am 24.10.2016 bei Punkt 2 beschlossen *‚Der Landrat wird ermächtigt den Notarvertrag für den Ankauf des Kreissparkassengebäudes am Sparkassenplatz in Ebersberg zum Kaufpreis von 12,1 Mio. € zu unterzeichnen. Die Kaufurkunde ist dem Kreisausschuss zur Genehmigung vorzulegen.‘*. Wir haben einen 1:1 Beschlussvollzug gemacht. In der Kreistagssitzung am 20.02.2017 hätte die Urkunde nicht behandelt werden können, denn der Kreis- und Strategieausschuss müsse zuerst einen Empfehlungsbeschluss für den Kreistag fassen – folgerichtig nach dem 09.02.2017. Damit sei das Geschäft rechtswirksam und so habe es der Kreistag im Oktober 2016 beschlossen.

KR Christian Eckert teilt mit, sollte der Vertrag, gegen seine Auffassung rechtswirksam sein, wäre er wegen einiger Passagen von Kreistags- und KSA-Mitgliedern nicht akzeptiert worden, weil er den Käufer über die Maßen benachteilige. Der § 5 Punkt 4 enthalte acht unzumutbare Punkte, u.a. gegen das Sparsamkeitsgebot verstoßen werde, weil eine kostenlose Gebäudenutzung inkl. Energieersatz erlaubt wurde und die KSK Zugang und Nutzung des Gebäudes habe. Sensible und für Datenschutz wichtige Räume müssen dadurch extra gesichert werden, was zusätzliche Kosten für Sicherheit bedeute.

Der Landrat erklärt, dieses Nutzungsrecht der KSK war für die Sparkasse eine Rechtfertigung, warum sie einen geringeren Kaufpreis gegenüber dem freien Markt verlangt habe. Es gehe um Nutzung nach Abstimmung, Nutzung des Sparkassen-Saales und eine uneingeschränkte Nutzung des SB-Bereichs. Die Nutzung des SB-Bereichs war auch der Wunsch der Kunden und der Stadt Ebersberg, diesen Bereich zu erhalten. Ansonsten erfolge alles nach Abstimmung. Die Sparkasse habe auch einen Großteil der Nutzungsflächen wieder abgegeben. Der Kaufvertrag lag dem KSA zur Abstimmung vor, jedes Mitglied des KSA hatte im Vorfeld der Sitzung die Möglichkeit der Einsichtnahme, was von einigen Kreistagsmitgliedern genutzt wurde. So werde es immer gehandhabt.

KR Christian Eckert verstehe nicht, wieso der Sparkasse 20 Stellplätze in der Tiefgarage, die Nutzung von Schulungsräumen oder das Anbringen von Außenwerbung (Signal und Licht), die Nutzung von Lagerräumen und freistehende Werbeanlagen vor dem Gebäude zugestanden wurden. Das stehe im Notarvertrag und die Sparkasse könne dies jederzeit nutzen. Er sei daher stark dagegen. So etwas könne nicht unterschrieben werden.

KR Bettina Zetzl erklärt, dass sie sich den Kaufvertrag angeschaut habe. Es bestand die Möglichkeit zur Kenntnisnahme und ob die Kenntnisnahme von einzelnen angenommen werde oder nicht, könne nicht die Verantwortung der Verwaltung sein. Wenn die Zeit nicht reiche, könne auch eine Sitzungsunterbrechung beantragt werden. Mutmaßungen bringen hier nichts.

KRin Elisabeth Platzer erkundigt sich, ob vom Landratsamt extern/intern eine rechtliche Prüfung/Beratung zusätzlich zum Notarvertrag stattgefunden habe. Denn es sei schon unge-

wöhnlich, dass der Vertrag keine Garantie enthalte, dass das Gebäude den Genehmigungen entspreche. Dies sei bei großen Immobilien, laut ihren Informationen, durchaus üblich.

Der Landrat erklärt, der Jurist der Liegenschaftsverwaltung sei heute urlaubsbedingt nicht da und der damalige Abteilungsleiter sei leider nicht mehr im Haus. Der damalige Sachgebietsleiter wurde eingeladen.

KR Franz Greithanner merkt an, er habe den Unterlagen entnehmen können, dass der Jurist der Liegenschaftsverwaltung dies geprüft und angemerkt habe, dass viele Vorschläge, die aus der Liegenschaftsverwaltung kamen, bei der Entwicklung des Notarvertrages nicht berücksichtigt wurden. Die Liegenschaftsverwaltung wolle er von seinem „Angriff“ ausdrücklich ausnehmen. Er bedanke sich für die viele Arbeit. Ebenfalls ausgenommen seien die Büros, die ihre Stellungnahme abgegeben haben.

Seit den ersten Besprechungen gab es die Frage, wie der Zustand des Gebäudes sei. Von der Spitze des Landratsamtes kam die Aussage (nicht vom Landrat): Das Gebäude sei in einem hervorragenden Zustand. Es sei von zwei Technikfirmen geprüft und Gutachten erstellt worden, die jederzeit im Landratsamt eingesehen werden könnten. Dies sei ein wörtliches Zitat, was unwidersprochen blieb. Unmut bestehe, wenn man sich nicht darauf verlassen könne, dass ein Gutachten da sei und die Kreisräte aus der Presse dann den Vorwurf bekämen, dem leichtfertig zugestimmt zu haben. Die Kreisräte können sich nicht mit Hammer und Stemmeisen in die KSK begeben, um zu prüfen, wie der Zustand sei.

Beim Aktenstudium wurde 2016 im Mai und Juni von den Fachbüros immer wieder festgestellt, dass genauere Kostenschätzungen nur bei genauer Baubetrachtung gegeben werden können. Dieselben Bedenken seien von der Liegenschaftsverwaltung gekommen. Wir wurden nicht mit einem Satz auf diese Risiken hingewiesen. Natürlich kannte man sie nicht genau. Aber alleine diese Möglichkeit zu verschweigen, betrachte er als fahrlässig und er fühle sich hinters Licht geführt. Klar sei, dass man nicht wisse, ob Problemstoffe drin seien. Bei all diesen Mails, wo diese Risiken besprochen wurden und genauere Untersuchungen gefordert wurden, hätten das die Kreisräte wissen müssen. Das sei das Grundübel, besser wäre es gewesen, alles in Ruhe zu besprechen.

KR Franz Greithanner bestätig die Nachfrage des Landrats, dass er nicht ihn zitiert habe.

KR Max Weindl erklärt, dass es uns nicht vorwärts bringe, wenn wir im „Kaffeersatz“ rühren. Wir müssen wissen, was kostet uns das Ganze oder was machen wir am besten daraus. Wir müssen nach vorne schauen.

Der Landrat erklärt, dies sei grundsätzlich richtig, aber er sehe auch, dass es notwendig sei, in einer öffentlichen Diskussion, die Vorgänge genau zu analysieren und aufzuarbeiten. Auch um daraus die richtigen Schlüsse für die Zukunft zu ziehen. Die Liegenschaftsverwaltung oder das Haus generell habe keinen Anlass zur Kritik gelassen, denn sie habe gut mit den Kreisgremien zusammengearbeitet. Es sei, wie er anfangs bereits eingeräumt habe, nicht gut und optimal gelaufen und er hätte die Sache penibler begleiten und kontrollieren müssen. Die Aufarbeitung tue Not. Ihm sei wichtig, dass am Ende nicht der Eindruck entstehe, hier würde Misswirtschaft betrieben oder eine Schrottimobilie erworben worden, was seines Erachtens nicht der Fall sei.

KRin Bettina Zetzl sehe den Blick nach vorne als den wichtigeren an. Die Idee, über die später noch diskutiert werden solle, eine fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe zu bilden, um die verschiedenen Varianten prüfen zu lassen und um die für uns notwendigen Informationen zu bekommen. Der Blick in die Vergangenheit, sei vielleicht für die, die die Akten studiert haben, nicht mehr so wichtig, aber für die Bürger sei der Blick zurück auch wichtig.

Der Landrat erklärt, dass es nicht sein Ansatz sei, die Dinge zu beschönigen, sondern eben offen anzusprechen. „Wenn was los ist, die Hosen runter lassen und alles auf den Tisch legen“. Ihm war bereits in seiner Zeit als Bürgermeister in Vaterstetten wichtig, mit den anderen Fraktionen gut zusammenzuarbeiten und mit breiten Beschlüssen bis hin zur Einstimmigkeit zu erarbeiten, wie bei den großen Entscheidungen (Masterplan Schulen) der letzten Jahre, die wir gemeinsam erarbeitet haben. Es wäre politisch dumm und töricht, an dieser Stelle sehenden Auges dem Gremium etwas zu empfehlen, was nicht gut sei. Das KSK-Gebäude war bis 2016 kein Thema, dann eben schon. Mit einem gewissen Engagement und mit dem Anspruch es gut zu machen für unsere Mitarbeiter. Das war kein Ruhmesblatt. Es sei ein mehrschichtiges Thema, eine mehrschichtige Entwicklung, das sicherlich nicht zu den Highlights gehöre, aber wir müssen auch damit umgehen können und entsprechend aufarbeiten.

KRin Elisabeth Platzer begrüßt es, dass der Landrat eine gewisse Selbst-/Eigenkritik leistet. Sie finde es wichtig in die Vergangenheit zu schauen, damit so etwas nicht mehr passiere. Ebenso sei es auch wichtig, insgesamt wieder Vertrauen zueinander zu haben. Wenn dieses erschüttert werde, müssen wir schauen, dass wir es wieder reparieren können und dazu gehöre größtmögliche Aufklärung. Fragen beantworten, die jetzt nicht so angenehm sind, aber, wenn wir es ausreichend und zu unserer Zufriedenheit beantwortet bekommen, damit umgehen. Sie spreche für sich, es werde künftig eine gewisse Vorsicht da sein, wenn es um größere Projekte gehe. Was gar nicht gut ist, Eile, wenn es pressiere. Wir haben damals einen Antrag gestellt, der dann aufgrund eines GO-Antrages abgebrochen wurde, und eine Entscheidung getroffen. Wir sollten in Zukunft uns nicht in Projekte einlassen, wenn wir nicht ganz dahinter stehen.

Der Landrat merkt an, vertrauensvolle Zusammenarbeit sei ihm auch sehr wichtig.

Der Fragenkatalog wird anhand der Sitzungsvorlage durchgegangen:

Zur Nachfrage vom Landrat, ob es von den Fragestellern noch Nachfragen gebe, erklärt KR Franz Greithanner, Mitglied der Kreistagsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, ihr Fragenkatalog sei umfassend beantwortet worden. Folgende Nachfragen habe er noch:

- Welche Personen haben definitiv Verhandlungen mit der Sparkasse geführt?

Der Landrat erklärt, er habe die ersten Gespräche mit Herrn Waßmann geführt. Nachdem er den Impuls bekommen habe, mit der Sparkasse zu sprechen, habe er Kontakt mit Herrn Waßmann aufgenommen. Damit habe er die Erstgespräche geführt. Danach habe er eine erste Begehung gemacht, bei der er sich einen ersten Eindruck verschaffen konnte, wie groß das Gebäude sei. Dann folgten Kontakte auf Ebene der Verwaltung, der Abteilungs- und Sachgebietsleitung sowie mit den Vertretern der Sparkasse. Auf dieser Ebene dann fanden die weiteren Besichtigungen und Gespräche statt.

- Würden sie als Verwaltungsrat der Sparkasse die Verhandlungen nochmals führen?

Der Landrat antwortet, die Verhandlungen habe er nicht als Verwaltungsrat, sondern als Landrat geführt. Der Verwaltungsrat habe sich mit diesem Thema nicht dahingehend befasst, dass Beschlüsse gefasst wurden. Der Vorstand der KSK habe den Verwaltungsrat im Rahmen der Sitzungen informiert. Es gab keine beschlussmäßige Befassung, weil es nicht die Zuständigkeit des Verwaltungsrates sei. Er habe damals die KSK beauftragt juristisch klären zu lassen, ob er die Urkunde unterzeichnen darf, mit dem Ergebnis, dass er unterzeichnen darf als Landrat. Die Juristen der KSK kamen zu dem Ergebnis, dass kein Interessenskonflikt bestehe.

KR Ulrich Proske wundert sich über die 6-seitige Stellungnahme von Paul & Kainz. Die Versammlungsstätten-Verordnung gehe von einer Gebäudeklasse 5 aus und er verstehe die

Aussagen nicht, dass das Gebäude jederzeit wieder bezugsbereit sei und die Firma Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gehabt hätten. Ihn interessiere noch, wer den Brandschutzmangel festgestellt habe.

Frau Spachmann erklärt, das Ing. Büro Paul & Kainz habe eine erste Begehung gemacht (3 Stunden). Sie hatten keine genehmigten Pläne, nur Grundrisse vom Gebäude. Als der Kauf beschlossen war, seien die Planungen aufgenommen worden und das Ing. Büro Schädler aus Nürnberg sei als Brandschutznachweisersteller beauftragt worden. Parallel dazu brauche man auch einen Prüfsachverständigen, damals Thomas Herbert und Anton Pavic (Büro PHI Plan). Diese wurden beauftragt und haben einen Brandschutznachweis erstellt. Als sukzessive die Unterlagen vorlagen, waren die Brandschützer und der Architekt oft im Gebäude (im Zeitraum 2017). Der Brandschutznachweis, der erste Entwurf, lag im Dezember 2017 vor.

Zum Fragenkatalog der Freien Wähler wurden die Fragen genügend beantwortet.

KR Christian Eckert merkt zu seinem Antrag an, dass er eine Überbauung und nicht, wie in der Sitzungsvorlage stehe, eine Bebauung vorgeschlagen habe. Der Landrat erklärt, dass die Anregung, den Parkplatz auf Stelzen zu überbauen, verstanden wurde. Frau Spachmann ergänzt, dass für den Überbau, das Baufenster sehr klein sei und es auch Stellplätze benötige. KR Christian Eckert könne sich vorstellen, dass der künftige Wohnraum an Angestellte des Landratsamtes vermietet würde, dann wären die Stellplätze „Jacke wie Hose“. Er habe den Antrag vorsorglich gestellt, falls es mit dem KSK-Gebäude klappt.

Der Landrat erklärt, dass alle Planungen auch am Nebengebäude gestoppt wurden.

KRin Elisabeth Platzer erklärt, zur Voruntersuchung ‚Flesche‘ sei der Fraktion aufgefallen, dass im Juli 2016 darauf hingewiesen wurde, dass die Hauptnutzfläche bei der KSK bei 25 % liege. Dies sei für die vorgesehene Nutzung nicht optimal. Sie frage sich, ob das bei der Verwaltung keine Zweifel hervorgerufen habe.

Der Landrat erklärt, alle kannten das Gebäude. Vor allem die Schalterhalle und der Saal seien flächenmäßig sehr üppig. Daher wollten wir die Schalterhalle dann als Bürgerbüro nutzen. Die Tiefgarage werde flächenmäßig auch miteingerechnet.

Der Landrat schlage vor, wenn Einverständnis bestehe und es keine Wortmeldungen zur Vergangenheit mehr gebe, jetzt nach vorne zu schauen, dem folgt keine Widerrede.

Er habe bereits eingangs erklärt, welche Optionen es gebe und wie wir weitermachen könnten. Wir haben das Büro KMP aus München beauftragt, die uns bereits bei vielen Projekten begleitet haben, welche Varianten untersucht werden sollen. Für ihn, seine persönliche Meinung, sei es keine Option, dass wir jetzt so sanieren, wie wir es geplant hatten mit 11,1 Mio. € inklusive Sicherheitspuffer 20 %, denn dann komme irgendwann die Heizung etc. und dann gehen wir wieder ins Gremium. Das Thema so weiterzuführen sei für ihn eher eine Horrorvorstellung. Es gebe verschiedene Lösungen, die Herr Kuhn dem Gremium anhand einer Präsentation vorstellt und mit folgender Übersicht der Varianten / Kosten ¹ endet.

¹ (Von der Präsentation wurde vom Büro KMP nur die Übersicht zur Veröffentlichung freigegeben, da es sich bei den Aufstellungen um einen groben Kostenrahmen handelt und nicht um eine Kostenschätzung oder Berechnung; Anmerkung der Schriftführerin).

Übersicht der Varianten / Kosten



Während der Präsentation werden folgende Punkte angesprochen:

KRin Elisabeth Platzer erkundigt sich nach der Anzahl der Mitarbeiter, die bei der Variante Ia untergebracht werden können. Herr Kuhn erklärt, bei dieser Lösung werden ca. 2/3 der Mitarbeiter abgedeckt, die genaue Zahl könne er jetzt nicht sagen. Bei der bisherigen Planung haben wir 205 Mitarbeiter, so der Landrat. Herr Kuhn könne die Zahl nachliefern.

Auf Nachfrage von KR Ulrich Proske zur Sprinkleranlage erklärt Herr Kuhn, dass diese hier komplett gerechnet wurde, untersucht und gerechnet mit der kompletten Generalsanierung.

Bei der Variante Ib und 85 Mio. € erklärt der Landrat, dass er diese Variante mehr als abenteuerlich sehe, den Standort ‚Eichthalstraße‘ aufzugeben, nachdem man erst vor 4 Jahren generalsaniert habe. Momentan sei es nur eine Sammlung von Vorschlägen. Wir empfehlen auch keinen und die Arbeitsgruppe werde sich mit diesem und den weiteren beschäftigen.

Der Landrat erkundigt sich bei den anwesenden Fachleuten, was investiert werden müsste, wenn wir den jetzigen Sanierungsplan, um wichtige Bereiche wie Heizung, Lüftung, Sanitär ergänzen würden, damit es etwas für die nächsten 10 Jahre bringe (ohne energetische Sanierung).

Herr Spitzhirm erklärt, dass wir mit den mittelfristigen Maßnahmen zusammen bei ca. 20 Mio. € liegen.

Der Landrat stellt eine Variante vor, die zahlenmäßig noch nicht aufbereitet werden konnte, die ihm am liebsten wäre. Wenn wir das KSK-Gebäude zu einem Mindestpreis 12 Mio. € + x verkaufen könnten, in Abstimmung der Stadt Ebersberg (Bauleitplanung), dann stelle sich die Frage, wo wir erweitern könnten. Der Grundstückseigentümer des Postgebäudes habe ihm angeboten, er baue, was wir wollen und wir würden dann in Miete gehen. Das müsse man sich überlegen, ob der Landkreis in Miete gehen wolle. Eine weitere Möglichkeit sei, die wir bereits vor Jahren diskutiert haben, die Aufstockung des Nordtraktes (Parkdeck), was

perspektivisch gesehen auch nicht mehr ausreicht. In einem weiteren Prozess, die Lösung gefiele ihm gut, müsste die Variante des Südturmes geprüft werden, mit einer grazileren Planung. Somit am Standort ‚Eichthalstraße‘ eine nochmalige Ertüchtigung schaffen. Allerdings müsse dann auch die Stellplatzfrage gelöst werden.

Herr Kuhn regt an, dies in Ruhe zu bearbeiten. Am besten sei es, entsprechend Zeit zu haben, um verschiedene Varianten zu machen.

KRin Bettina Zetzl regt für die evtl. neue Arbeitsgruppe an, eine Sanierungsvariante, „back to the roots bzw. back to the (Blumen-) stängel“ zu machen, eine abgespeckte Version, als Arbeitsgrundlage.

KR Bernhard Wieser stellt im Namen der im LSV-Ausschuss sitzenden CSU-FDP-Fraktion folgenden Antrag:

„Antrag zur Kostenermittlung für eine weitere Variante der Nutzung des KSK-Gebäudes als Landratsamt (2-Häuserkonzept)

Sanierung des KSK-Gebäudes ohne Trennung der größeren Büroräume auf 2 Personenbüros / Aufpreis für eine Trennung mit Raumteiler, ohne schalltechnische Trennung von Decke, Wand und Boden

Sanierung der Tiefgarage incl. Auffahrt, Erneuerung der Sprinkleranlage im DG 2, Erneuerung der Sprinkler im Saal

BMA für das gesamte Gebäude aufschaltbar für ILS mit Tonalarmierung zum Personenschutz 2. Rettungsweg für das Stüberl (Dachgeschoß)

Einbau einer IT-Leitung / EDV-Zentrale

Sanierung der kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmen wie Heizung, Lüftung, Sanitär

Umzug von KFZ-Zulassungsstelle und Führerscheinstelle unter Verwendung der vorhandenen Möbel (Ergänzungen, Umbauten und Anpassungen) Verbesserung der Raumakustik durch Akustiksegel, etc.

Gestaltung eines Bürgerbüros in der Halle mit offenen Podesten

KMF - Sanierung in allen Büroräumen - Keine KMF Sanierung in Saal, Halle und Flure“

„Begründung:

Wenn man mit Menschen spricht, die Bauen in Bestand machen und z.B. jemanden zitieren möchte der an der TU in München Architektur einen Lehrstuhl habe, der sage, Gebäude, die 20 / 30 Jahre alt sind, sei es nicht ökologisch und ökonomisch diese wegzureißen. Wir bräuchten hier eine bayerische Bauordnung für Bauen in Bestand. Leider haben wir nur eine bayerische Bauordnung für Neubau. Dadurch auch diese hohen Kosten, die uns Herr Kuhn im Ein-Haus und Zwei-Haus-Konzept präsentiert habe. Wir haben ein hochwertiges Gebäude erworben. 12,1 Mio. € habe es uns gekostet. Wir in der Fraktion seien uns einig, dieses Gebäude nicht unter den jetzigen Gegebenheiten verkaufen zu wollen. Wir wollen weiterhin eine Auseinandersetzung mit einer Sanierung, die aber das bewirkt, dass es keine Ungleichheiten gebe von den Büros beim ehemaligen KSK-Gebäude und den Büroflächen im Landratsamt. Keine Person soll sagen, in dem Büro will ich nicht sein, weil ich psychologisch die Angst habe Krebs zu bekommen. Dadurch sei er auch der Meinung, diese KMF-Sanierung bei allen Büroflächen machen zu müssen, obwohl Dr. Nehrl in seinem Schlusssatz gesagt habe, es sei nicht angezeigt, hier eine solche vorzunehmen.“

Er bitte darum einen Ausschuss einzurichten. Über die Größe und wer alles dabei sei, soll jede Fraktion entscheiden. Der Ausschuss solle eng getaktet tagen und sich überlegen, welche Bürosituation in Zukunft in allen Verwaltungsgebäuden und allen Berufen notwendig sein werde. Wir stehen vor einer Veränderung wegen der Digitalisierung.

Viele Unternehmen nutzen das, und haben variable Arbeitsplätze. In der Früh kommen die Mitarbeiter und bringen ihren Laptop mit und docken sich an und arbeiten solange sie im Amt arbeiten müssen. Homeoffice werde kommen und mehr werden, als wir uns das derzeit vorstellen können. Er bitte darum, das genau anzuschauen und zu überprüfen mit allen Fraktionen in einer Arbeitsgruppe. Diesen Antrag sowie die Arbeitsgruppe schlage er vor.

KR Josef Schwäbl erklärt, der Landkreis habe das Gebäude gekauft. Er habe damals auch dafür plädiert, dass die Fraktion zustimmen solle, dass wir das Gebäude mitten in Ebersberg bekommen, mit so vielen Parkplätzen. Es müsse eine Lösung geben, das Gebäude so praktikabel umzubauen, mit den Sicherheitsvorkehrungen, damit es wieder in Betrieb gehen könne. Eine Lösung, die auch finanzierbar sei. Er sei dagegen, das Gebäude wieder zu verkaufen. Es gebe viele Ungereimtheiten, die in der Arbeitsgruppe ausdiskutiert werden. Er sei dafür eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Denn, wie könne er zu einer Entscheidung kommen? Es müssen Detailfragen noch geklärt werden. Wir haben mitten in Ebersberg ein großes Grundstück und viele Parkplätze. Wenn man von Neubaulösungen spreche, wolle er die genaue gesicherte Finanzierung haben. Wir brauchen einen Platz für die Mitarbeiter des Landratsamtes. Er plädiere so zu verfahren.

KRin Bettina Zetzl möchte den Antrag von KR Bernhard Wieser insofern ergänzen, dass momentan die Tendenz der hier sitzenden LSV-Mitglieder sei, das KSK-Gebäude zu erhalten. Sie sei der Meinung, dass in so eine Arbeitsgruppe/ in einen Entscheidungsprozess offen reingegangen werden müsse. Nur um es klarzustellen, es gebe auch Mitglieder, die der Meinung, wie der Landrat seien, zu verkaufen. Ihr Vorschlag zur Besetzung der Arbeitsgruppe: zwei Leute pro Fraktion. Dies sei eine Größenordnung, in der die Gruppe gut arbeiten könne. In der auch genug Fachwissen da sei und genug Feedback in die Fraktion gegeben werden könne. Sie schlage auch eine möglichst dichte Taktung vor.

KR Josef Zistl erklärt, wenn wir das KSK-Gebäude behalten, erzeugen wir eine Wertsteigerung. Er sei sich sicher, dass wenn wir die Planungen Südturm weiterverfolgen, wir in 10 Jahren wieder auf der Suche nach mehr Büroflächen seien, da der Landkreis wachse. Wenn wir so ein Gebäude, wie das KSK-Gebäude haben, mit so einer Fläche, dann sollten wir es nicht aus der Hand geben.

KR Ulrich Proske erklärt, er schließe sich dem an, das Gebäude nicht verkaufen zu wollen und erkundigt sich nach der Höhe der jetzigen Betriebskosten. Frau Keller erklärt, nächstes Jahr werde das Gebäude leerstehen, dann koste es 279.000 € und im Betrieb würde es 650.000 € kosten.

KRin Elisabeth Platzer wolle es bewusst offen lassen, in welche Richtung es von ihrer Fraktion gehe. Sie finde es richtig, die ganzen Varianten anzuschauen. Wichtig sei, wenn eine Arbeitsgruppe eingerichtet werde, dass

- die Aufgabe konkret definiert sei.
- es einen Katalog oder eine Aufgabenstellung gebe, wo definiert werde, in welchem Zeitrahmen, was zu klären sei.
- die Arbeitsgruppe nicht entscheide, sondern lediglich Vorschläge mache.
- zeitnah die Ergebnisse im KSA und LSV rückgemeldet werden, wenn z.B. die Arbeitsgruppe sich einig sei, dass eine Variante rausfalle.

An Herrn Kuhn gerichtet, erkundigt sie sich, ob es möglich sei zu sagen, was der Arbeitsplatz pro Mitarbeiter koste, bezogen auf die Varianten, wenn man wisse wie viele Mitarbeiter dort untergebracht werden können,. Herr Kuhn antwortet, dass er dies ausrechnen könne.

KR Franz Greithanner erkundigt sich, ob es mit den Nutzungsvereinbarungen überhaupt möglich sei, zu verkaufen. Der Landrat erklärt, wenn Nutzungsrechte auf dem Gebäude sind, müsse mit der Kreissparkasse gesprochen werden. Wir haben noch keine konkreten Verhandlungen und Gespräche geführt. Die Kreissparkasse habe uns eine Rückabwicklung angeboten. Die Rückabwicklung sei für ihn jetzt keine Variante.

Zur Meinungsbildung der CSU-FDP-Fraktion erklärt der Landrat, gebe es noch keinen abgeschlossenen Diskussionsprozess.

Der Landrat präsentiert einen Beschlussvorschlag, den er anhand des Stimmungsbildes des Gremiums erarbeitet und um die Vorschläge aus dem Gremium ergänzt habe.

Die Mitglieder werden in der kommenden LSV-Sitzung benannt.

Der Landrat stellt den in der Sitzung erarbeiteten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- 1. Der LSV-Ausschuss beschließt die Einrichtung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe (zwei Mitglieder je Fraktion bzw. der Ausschussgemeinschaft), die zusammen mit der Verwaltung und externen Fachleuten sämtliche Möglichkeiten zur Nutzung des „Sparkassengrundstücks“ (Sanierungs- und Neubauvarianten) sowie alternative Lösungen zur Bereitstellung der notwendigen Büroflächen (z.B. Ertüchtigung des Standorts Eichthalstraße [Nordtrakt, Süd-Turm, Mietlösungen an der Eichthalstraße]) erarbeitet und den Gremien zur weiteren Befassung vorlegt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur kommenden Sitzung des LSV-Ausschusses einen Vorschlag zu einem detaillierten Arbeitsauftrag für die Arbeitsgruppe vorzulegen.**
- 3. Der LSV-Ausschuss und der Kreis- und Strategieausschuss sind regelmäßig und zeitnah über den jeweiligen Sachstand zu informieren.**



einstimmig angenommen

TOP 4	Liegenschaften; Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße; Beauftragung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes mit der Prüfung; Antrag der Fraktion der Grünen vom 24.07.2018
-------	--

2018/3280

An der Beratung nahmen teil: Brigitte Keller, Finanzmanagerin und Abteilungsleitung 1, Zentrales und Bildung

Der Landrat führt in den Sachverhalt ein.

Im Zuge der Diskussionen um den Erwerb und die Sanierung des ehemaligen Kreissparkas-

sen-Gebäudes beantragte die Fraktion der Grünen mit Schreiben vom 22.07.2018 die Überprüfung der Vorgänge durch den Bayer. Kommunalen Prüfungsverband (BKPV).

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband habe bereits seine Arbeit aufgenommen. Ein Vertreter sei heute in der Sitzung anwesend, um sich in diesem Rahmen zu informieren.

Die Arbeit kann längere Zeit in Anspruch nehmen; hier habe sich der Prüfungsverband nicht explizit festgelegt.

Der Antrag befinde sich somit in Umsetzung. Er sehe die Aufarbeitung und Aufklärung auch als Teil unseres Interesses, auch als Hilfestellung für die Zukunft. Wir haben die Prüfung veranlasst und werden offen und transparent mit dem BKPV zusammenarbeiten.

Frau Keller fügt ergänzend hinzu, bei der Überprüfung gehe es um die Chronologie, wie es zum Kauf kam, und welche Fehler möglicherweise gemacht wurden. Der BKPV versehe sein Gutachten mit Vorschlägen, worauf man in Zukunft achten solle. Der BKPV habe keine zeitliche Bindung. Der Zeithorizont sei ein ½ Jahr.

KR und Antragssteller Franz Greithanner teilt mit, dass die Fraktion gemäß dem Sachverhalt der Sitzungsvorlage nicht zufrieden gewesen wäre, da der 2. Teil ihres Antrages *„Des Weiteren soll auch die Information der Kreisgremien dem jeweiligen Stand der Verhandlungen, der Bedarfsplanung und der zu erwartenden Kosten gegenüber gestellt werden.“*, nachdem es aber in der heutigen Diskussion deutlich gemacht wurde, wo die Fehler oder Missverständnisse gelegen haben, sei die Fraktion einverstanden, dass der Antrag soweit bearbeitet wurde.

KR Eckert erkundigt sich, was schlimmstenfalls nach Begutachtung durch den BKPV passieren könne. Frau Keller könne lediglich zum weiteren Verfahrensschritt etwas sagen: Das Gutachten der BKPV gehe an die Gremien, wie eine überörtliche Prüfung und die Feststellungen an die Rechtsaufsichtsbehörde (Regierung von Oberbayern).

Nachdem es keine weitere Wortmeldung gibt, stellt der Landrat stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- 1. Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband prüft derzeit die Vorgänge zum Kauf und zur Sanierung des ehemaligen Kreissparkassengebäudes. Über das Prüfungsergebnis werden die Kreisgremien zeitnah informiert.**
- 2. Damit ist der Antrag der Fraktion der Grünen vom 22.07.2018 erledigt.**



einstimmig angenommen

TOP 5	Bekanntgabe von Eilentscheidungen
-------	-----------------------------------

keine

TOP 6	Informationen und Bekanntgaben
-------	--------------------------------

keine

TOP 7	Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
-------	---

keine

TOP 8	Anfragen
-------	----------

keine

Der Landrat stellt fest, dass es keinen nichtöffentlichen Teil gibt und schließt die Sitzung um 17:30 Uhr.

Ende der Niederschrift der öffentlichen Sitzung.

Protokollanlage 01 zu TOP 02 ö der 19. Sitzung des LSV-Ausschusses am 24.09.2018

Die von Herrn Heun in der Sitzung unter TOP 02 ö ‚BürgerInnen fragen‘ gestellten Fragen (diese wurden der Verwaltung auch per E-Mail zur Verfügung gestellt) wurden per E-Mail am 09.10.2018 wie folgt beantwortet:

Sehr geehrter Herr Heun,

da Ihre beiden Mails vom 19. und 24.09.2018 im Wesentlichen rechtliche Fragen beinhalten, habe ich diese an unseren Juristen im Liegenschaftsamt weitergeleitet.

Von dort habe ich folgende Antwort erhalten, die ich an Sie weiterleiten möchte:

- 1. Die Regelung in § 7.2 des Kaufvertrages ist eine Standardklausel, die stets in Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien verwendet wird. Ohne diese Klausel wird generell keine gebrauchte Immobilie veräußert.*
- 2. Frage 2 richtet sich an den Liegenschaftsausschuss des Kreistags; gleichwohl hierzu Folgendes: es liegen keinerlei belastbare Beweise für eine vorsätzliche arglistige Täuschung durch die Kreissparkasse vor. Arglist setzt positives Wissen auf Seiten des Täuschenden voraus. Die Beweislast hierfür liegt beim Käufer. Die Aufstellung einer entsprechenden Behauptung gegenüber der Kreissparkasse ohne taugliche Beweismittel kann zu nicht unerheblichen Schadensersatzansprüchen der Kreissparkasse führen und kann darüber hinaus ihrerseits von strafrechtlicher Relevanz sein.*
- 3. Ob und welche Modelle für die weitere Verwendung des Kreissparkassen-Gebäudes sowie die räumliche Erweiterung des Landratsamtes realisierbar und tauglich sind, soll/wird von dem in der letzten LSV-Sitzung beschlossenen Arbeitskreis erarbeitet werden. Dessen Arbeitsergebnissen und Vorschlägen kann und soll derzeit nicht vorgegriffen werden. Mit Ergebnissen ist frühestens zum Ende des 1. Quartals 2019 zu rechnen.*

Den obigen Ausführungen unseres Juristen schließe ich mich an und hoffe, Ihre Anfragen damit ausreichend beantwortet zu haben.

Mit den besten Grüßen

Brigitte Keller

Brigitte Keller

Dipl.-Kauffrau (FH)
Abteilungsleiterin 1 – Zentrales und Bildung
Vertreterin des Landrats im Amt
Finanzmanagerin
im Landratsamt Ebersberg
Adr.: 85560 Ebersberg, Eichthalstr. 5 ([Lageplan](#))
Tel: 08092 823 211
Fax: 08092 823 9211
Mail: brigitte.keller@lra-ebe.de
Web: www.lra-ebe.de

Protokollanlage 02 zu TOP 03 ö der 19. Sitzung des LSV-Ausschusses am 24.09.2018

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)				
KG	Bezeichnung	Voruntersuchung Flesche 07/2016	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Erläuterungen
0	Genehmigtes Budget im Haushalt	3.300.000,00 €	6.803.150,00 €	Genehmigter Haushalt 2018 aus den Investitionsnummern 111-0012 (1.126.000,--€) + Invest.Nr. 942-0005 (271.000,--€) + Invest.Nr. 942-0004 (106.150,--€) + Invest.Nr. 942-0002 (5.300.000,--€)
1	kurzfristige Maßnahmen	3.138.201,73 €	5.388.483,18 €	Zeitpunkt Vorentwurf (kein genehmigtes Brandschutzkonzept, fehlende Untersuchungen). Umfang mit AG abgestimmt.
11	Architektur	363.801,71 €	1.731.429,67 €	
111	Baustelleneinrichtung		8.925,00 €	Kostenansatz zum Vorentwurf
112	DG		23.133,60 €	DFF, BS-Türen
113	Büros 1+2 OG	124.799,94 €	588.145,20 €	Zusätzliche neue Wände, Brandschutzmaßnahmen, Schrankumbauten, Baureinigung, Deckenöffnungen, EDV-Räume
114	EG	208.001,96 €	817.767,11 €	
1141	SB-Bereich		10.840,01 €	Umbau SB-Bereich
1142	Halle	143.001,22 €	230.979,10 €	Anforderungen AG; Behinderteneingang, Brandschutz, Individuelle Neumöblierung (Bürgerbüro, Wartebereich), minimale Akustik, Baureinigung
1143	Zulassung	65.000,74 €	257.426,95 €	Anforderungen AG; Verbindung zu Halle, einfache Thekenanlage mit Förderanlage, Akustikdecke, Brandschutz, Baureinigung
1144	FS-Stelle		139.933,59 €	Anforderungen AG; Thekenanlage, Akustikdecke, Brandschutz, Umbau, Baureinigung
1145	Versammlungsstätte		74.129,86 €	Anforderungen des AG; Brandschutz, Baureinigung
1146	Seminarbereich		29.230,86 €	Anforderungen des AG; Brandschutz, Baureinigung, Bodenbeläge
1147	Backofficebereich		72.243,41 €	Anforderungen des AG; Brandschutz, Baureinigung, Bodenbeläge, Umbau Post + Hausmeister
1148	WC-Bereich Halle		2.983,33 €	Türe Behinderten-WC anpassen
115	1+2 UG	30.999,81 €	228.425,26 €	
1151	1 UG		159.363,61 €	Anforderungen des AG; Umbau Poststelle, Umbau Räume Gebäudereinigung, Deckenöffnungen zu Halle schließen, Brandschutz, Baureinigung, Unterstützung Technikgewerke
1152	2 UG		69.061,65 €	Anforderungen des AG; Brandschutz, Baureinigung, Unterstützung Technikgewerke
116	Dächer			
117	Fassade + Sonnenschutz		49.801,50 €	Reparaturen, Sparkassenlogos entfernen
118	Bauwerksuntersuchungen		15.232,00 €	TG-Untersuchung
119	Asbestuntersuchungen/-sanierung			
11A	KMF-Sanierung			
12	Elektrotechnik	1.160.000,00 €	1.443.338,38 €	
121	KGR 440 Starkstromanlagen	- €	377.148,28 €	
1211	KGR 444 Niederspannungsinstallationsanlagen		255.418,02 €	Umfangreiche Demontearbeiten, Brandschottungen, Such-, Prüf- und Anpassungsarbeiten an Bestandsinstallation
1212	KGR 445 Beleuchtungsanlagen		111.570,25 €	Allgemeinbeleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
1213	KGR 446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen		10.160,01 €	Erdung, Blitzschutz
122	KGR 450 Fernmelde- und informationstech.	1.160.000,00 €	1.041.231,42 €	
1221	KGR 452 Such- und Signalanlagen		14.049,59 €	Signalanlage
1222	KGR 456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	250.000,00 €	263.917,36 €	Brandmeldeanlage, Zutrittskontrolle
1223	KGR 457 Übertragungsnetze	910.000,00 €	758.264,47 €	Leitungsnetz EDV-Anlage, EDV-Verteilungen in den Büroetagen, Sicherheitszelle,
1224	KGR 459 Sonstiges		5.000,00 €	ELA versetzen
123	KGR 490 Sonstige Maßnahmen für tech. Anlagen		24.958,68 €	Baustelleneinrichtung
13	HLS	402.999,99 €	762.782,00 €	
131	KGR 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	91.000,00 €	137.718,70 €	Umbau Nasszellen und Teeküchen in den OG und Besprechungsräumen, Neuerstellung zentrale Reinigungsräume, Trinkwasser und Abwasserumbauten für Neuanschlüsse, Brunnen-Systemtrennung, Kondensatableitung neue EDV Kühlung, Zusätzliche Abflußleitungen Löschwasser, TG-Sanierung-Nachrüstung Ablaufrinnen, Zusätzliche Brandschutzarbeiten,...
1311	KGR 411 Abwasseranlagen		44.744,00 €	
1312	KGR 412 Wasseranlagen		92.974,70 €	
132	KGR 420 Wärmeversorgungsanlagen	51.999,99 €	85.501,50 €	Neue Heizflächen Zulassung, Anpassung Heizung an neue Nutzung Halle und UG, Teilerneuerung Heizkörper, Zusätzliche Brandschutzarbeiten, ...
1321	KGR 421 Wärmeerzeugungsanlagen			
1322	KGR 422 Wärmeverteilnetze		42.840,00 €	
1323	KGR 423 Raumheizflächen		42.661,50 €	
133	KGR 430 Lufttechnische Anlagen	195.000,00 €	367.940,00 €	Neuanlagen Lüftung EDV- und Kopierräume, Sanierung / Erneuerung Lüftung Schalterhalle und Zulassung für Neue Nutzung erforderlich, Nutzungsanpassung UG1 und UG2, Einblick in Bestandsunterlagen und Wartungsberichte mit exponentiell steigendem Sanierungsbedarf, 50 Lüftungsanlagen statt 35, Sanierungsbedarf Außenluft und Fortluftanlage, Anlagenmängel, Lüftungsanlage eng mit schadhafter MSR verflochten, Anpassarbeiten Kälte an neue Nutzung, erhebliche Brandschutzmängel, ...
1331	KGR 431 Lüftungsanlagen		322.720,00 €	
1332	KGR 434 Kälteanlagen		45.220,00 €	

KG	Bezeichnung	Voruntersuchung Flesche 07/2016	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Erläuterungen
134	KGR 470 Nutzungsspezifische Anlagen	65.000,00 €	83.228,60 €	Anpassung Staubsaugeranlage an Raumänderungen, zusätzliche Brandschutzarbeiten an Staubsaugeranlage, Aufnahme Untersuchung PrüfSV. Erneuter Hinweis auf Risiko Sprinkleranlage / 25a Prüfung
1341	KGR 472 Wäscherei- und Reinigungsanlagen		10.234,00 €	
1342	KGR 475 Feuerlöschanlagen		72.994,60 €	
1343	KGR 476 Badetechnische Anlagen			
135	KGR 480 Gebäudeautomation		88.393,20 €	Vier Automationsstationen mit 60 eigenständigen Erweiterungseinheiten, >1500 DP, Gebäudeautomation mit Schranken und Markisensteuerung auf der Haustechnik! Einblick in Bestandsunterlagen und Wartungsberichte mit exponentiell steigendem Sanierungsbedarf.
14	TG-Sanierung	500.000,00 €	499.400,01 €	
15	Nebenkosten	711.400,03 €	951.533,12 €	Theoretische Ansätze: Architekt, HLS-Planung, Elektroplanung, Tiefgaragenplanung, Brandschutzplaner, Tragwerksplaner, PrüfSV-Brandschutz, SiGeKo

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)

KG	Bezeichnung	Voruntersuchung Flesche 07/2016	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand 18.10.2017	Erläuterungen
2	mittelfristige Maßnahmen	2.600.000,03 €	5.655.281,60 €	
21	Architektur	107.000,00 €	1.534.480,05 €	
211	Dächer		8.181,25 €	Flachdachuntersuchung+Reparatur
212	DG		52.374,88 €	2.RW Stüberl, Lagerbereiche renovieren
213	Atrium		48.492,50 €	Anforderungen AG; Neugestaltung
214	Fassade + Sonnenschutz		568.262,37 €	Anforderungen AG; Sonnenschutzanlagen überarbeiten, Fassadenanstriche
215	Laden		18.157,91 €	Renovierung
216	EG Versammlungsstätte		98.054,18 €	Anforderungen AG; Parkett aufarbeiten, Wandverkleidungen überarbeiten, Akustik Foyer
217	WC-Anlagen		112.603,75 €	Anforderungen AG; WC-Versammlungsstätte sanieren, Trennwandanlagen allgemein sanieren, normgerechtes Behinderten-WC
218	Renovierung 1+2OG		256.992,40 €	Wand- und Deckenanstriche, Teppiche erneuern
219	Decken, Wände, Akustik Halle		87.769,09 €	Deckensegel, Wandverkleidungen überarbeiten, Wand- und Deckenanstriche
21A	Café		135.303,00 €	Anforderungen AG; Café in Halle mit Theke und Möbeln sowie Ausgängen zum Sparkassenplatz
21B	Backofficebereich		32.147,26 €	Anforderungen AG; Schallschutz (Akustikdecke + Deckensegel), Wand- und Deckenanstriche
21C	Seminarbereich		45.683,46 €	Anforderungen AG; Schallschutz (Akustikdecke + Deckensegel), Wand- und Deckenanstriche
21D	Akustik Flure 1+2OG		54.264,00 €	Anforderungen AG; Schallschutz (Wandabsorber)
21E	Bürotüren 1+2OG			
21F	Maßnahmen UG1+UG2		16.194,00 €	Zusätzlicher Raum für neue Sprinklerzentrale
22	Elektrotechnik	501.500,00 €	450.475,70 €	Neben den angegebenen 100000€ wurden aus dem Vorentwurf im Rahmen der Streichaktion Maßnahmen nach mittelfristig verschoben
221	KGR 440 Starkstromanlagen		404.826,89 €	
2211	KGR 444 Niederspannungsinstallationsanlagen		195.860,11 €	Anpassungen im Zuge MSR, Café, Kinderbereich, Seminarbereich, Besprechungsräume OGs, Warmwasser
2212	KGR 445 Beleuchtungsanlagen		208.966,78 €	Beleuchtung Halle, Seminarbereich, Beleuchtung Umbaubereiche 1+2OG,
222	KGR 450 Fernmelde- und informationstech.	501.500,00 €	31.735,54 €	
2221	KGR 452 Such- und Signalanlagen			
2222	KGR 456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	300.000,00 €	31.735,54 €	Einbruchmeldeanlage
2223	KGR 457 Übertragungsnetze	201.500,00 €		
223	KGR 490 Sonstige Maßnahmen für tech. Anlagen		13.913,27 €	Baustromanlage
23	HLS	1.393.600,01 €	2.703.567,79 €	
231	KGR 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	132.600,01 €	101.447,49 €	
2311	KGR 411 Abwasseranlagen			
2312	KGR 412 Wasseranlagen			
232	KGR 420 Wärmeversorgungsanlagen	195.000,00 €	185.461,50 €	
2321	KGR 422 Wärmeverteilnetze			
2322	KGR 423 Raumheizflächen			
233	KGR 430 Lufttechnische Anlagen	520.000,00 €	1.247.598,00 €	
2331	KGR 431 Lüftungsanlagen			
2332	KGR 434 Kälteanlagen			
234	KGR 470 Nutzungsspezifische Anlagen	156.000,00 €	250.000,00 €	
2341	KGR 472 Wäscherei- und Reinigungsanlagen			
2342	KGR 475 Feuerlöschanlagen			
235	KGR 480 Gebäudeautomation	390.000,00 €	919.060,80 €	
24	Nebenkosten	597.900,02 €	966.758,06 €	Theoretische Ansätze: Architekt, HLS-Planung, Elektroplanung

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)

KG	Bezeichnung	Voruntersuchung Flesche 07/2016	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Erläuterungen
3	KMF-Sanierung	- €	- €	
31	Sanierung			
32	Wände			
33	Böden			
34	GK-Decken			
35	Akustik			
36	Elektrotechnik			
37	Minderungen kurzfr. Maßnahmen			
38	Honorar			

Protokollanlage 03 zu TOP 03 ö der 19. Sitzung des LSV-Ausschusses am 24.09.2018

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)				
KG	Bezeichnung	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand LSV 18.07.2018	Erläuterungen
0	Genehmigtes Budget im Haushalt	6.803.150,00 €		Genehmigter Haushalt 2018 aus den Investitionsnummern 111-0012 (1.126.000,--€) + Invest.Nr. 942-0005 (271.000,--€) + Invest.Nr. 942-0004 (106.150,--€) + Invest.Nr. 942-0002 (5.300.000,--€)
1	kurzfristige Maßnahmen	5.388.483,18 €	7.929.026,28 €	
11	Architektur	1.731.429,67 €	2.445.993,88 €	
111	Baustelleneinrichtung	8.925,00 €	10.591,00 €	Anpassung Bauentwurf
112	DG	23.133,60 €	41.848,73 €	2.RW Stüberl aus mittelfristig verschoben
113	Büros 1+2 OG	588.145,20 €	906.897,51 €	Zusätzliche Trennwände und Verbindungstüren, Schächte, Bekleidungen; Anstriche in Fluren und bearbeiteten Wänden; Ausbesserungen Naturstein; Möbelschutz; Teppicherneuerung in bearbeiteten Räumen; Teppichreinigung; Rutschsicherheit Treppenstufen überarbeiten; zus. Bodentanks; Deckenanstriche in bearbeiteten Räumen; Splitterschutz bei Drahtgläsern; Waschtischunterbauten demontieren/montieren; zusätzliche Schränke versetzen/umbauen
114	EG	817.767,11 €	955.398,39 €	
1141	SB-Bereich	10.840,01 €	12.153,47 €	Anforderungen Sparkasse
1142	Halle	230.979,10 €	253.019,63 €	Entwurfskonkretisierung, Arbeitsschutz
1143	Zulassung	257.426,95 €	310.121,02 €	Optimierte Thekenlösung zum Erhalt der Effizienz der Zulassungsstelle
1144	FS-Stelle	139.933,59 €	117.509,28 €	Vereinfachung Brandschutz, Splitterschutz
1145	Versammlungsstätte	74.129,86 €	144.259,24 €	Brandschutztüren, Fluchttüren, Behindertenzugang, Splitterschutz, Rauchabzüge überarbeiten, Zugangskontrolle
1146	Seminarbereich	29.230,86 €	28.662,64 €	
1147	Backofficebereich	72.243,41 €	70.185,37 €	
1148	WC-Bereich Halle	2.983,33 €	19.487,74 €	Brandschutztüren, Abtrennung Halle-Versammlungsstätte
115	1+2 UG	228.425,26 €	338.615,10 €	
1151	1 UG	159.363,61 €	185.485,90 €	Neue Lüftungsgitter, zus. Tresor entfernen
1152	2 UG	69.061,65 €	153.129,20 €	Neue Sprinklerzentrale, zusätzliche Stellplatzmarkierung, zus. Wand-/Deckenöffnungen für Haustechnik
116	Dächer		8.776,25 €	Flachdachuntersuchung; Übertrag aus Mittelfristig, kleine Reparaturen
117	Fassade + Sonnenschutz	49.801,50 €	66.461,50 €	Erweiterte Überarbeitung Sonnenschutz (WiGa-Markise über Halle ist defekt), Übertrag aus Mittelfristig
118	Bauwerksuntersuchungen	15.232,00 €	37.901,50 €	Schadstoffuntersuchung, Bauteilöffnungen, Akustiker, Arbeitsschutz, Sprinkleruntersuchung, Trinkwasseruntersuchung, Kosten der Voruntersuchung
119	Asbestuntersuchungen/-sanierung		14.808,36 €	Aktueller Stand: Sanierung nicht erforderlich
11A	KMF-Sanierung		64.695,54 €	Sowiesomaßnahmen; Ergebnis der Schadstoffuntersuchung
12	Elektrotechnik	1.443.338,38 €	2.139.794,93 €	
121	KGR 440 Starkstromanlagen	377.148,28 €	613.562,81 €	
1211	KGR 444 Niederspannungsinstallationsanlagen	255.418,02 €	613.562,81 €	Mehraufwand Demontagen, Anpassungen/Installationen für KMF, Maßnahmen für Datenverkabelung (Entfall bei KGR 457), E-Mobility TG
1212	KGR 445 Beleuchtungsanlagen	111.570,25 €		zus. Leuchten in den Büros (KMF sowieso)
1213	KGR 446 Blitzschutz- und Erdungsanlagen	10.160,01 €		
122	KGR 450 Fernmelde- und informationstech.	1.041.231,42 €	1.484.582,12 €	
1221	KGR 452 Such- und Signalanlagen	14.049,59 €	18.638,97 €	
1222	KGR 456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	263.917,36 €	633.139,50 €	Erweiterter Überwachungsumfang gem. Brandschutzkonzept
1223	KGR 457 Übertragungsnetze	758.264,47 €	814.953,65 €	Verschiebung ELT-Aufwand für Datennetz zu KGR 444
1224	KGR 459 Sonstiges	5.000,00 €	17.850,00 €	
123	KGR 490 Sonstige Maßnahmen für tech. Anlagen	24.958,68 €	41.650,00 €	Baubeleuchtung/Baustromversorgung
13	HLS	762.782,00 €	1.216.085,99 €	
131	KGR 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	137.718,70 €	156.999,08 €	Mehrung bzw. Mehraufwand Demontage KMF, Berücksichtigung von Spülstationen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene
1311	KGR 411 Abwasseranlagen	44.744,00 €	45.450,86 €	
1312	KGR 412 Wasseranlagen	92.974,70 €	111.548,22 €	
132	KGR 420 Wärmeversorgungsanlagen	85.501,50 €	106.183,70 €	
1321	KGR 421 Wärmeerzeugungsanlagen		19.159,00 €	Ausdehnungs- und Entgasungsanlage, dezentrale Warmwasserbereitung Küche über Fernwärme statt elektrisch - Verschiebung in KG 421
1322	KGR 422 Wärmeverteilnetze	42.840,00 €	49.634,90 €	Kostenaufteilung von zweite auf die dritte Ebene der DIN276, Mehrung bzw. Mehraufwand Demontage KMF, Mehrung Heizflächen Schalterhalle.
1323	KGR 423 Raumheizflächen	42.661,50 €	37.389,80 €	
133	KGR 430 Lufttechnische Anlagen	367.940,00 €	315.998,55 €	
1331	KGR 431 Lüftungsanlagen	322.720,00 €	258.938,05 €	Vereinfachung Lüftung EDV und Kopierräume - Minderkosten
1332	KGR 434 Kälteanlagen	45.220,00 €	57.060,50 €	
134	KGR 470 Nutzungsspezifische Anlagen	83.228,60 €	486.205,44 €	

KG	Bezeichnung	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand LSV 18.07.2018	Erläuterungen
1341	KGR 472 Wäscherei- und Reinigungsanlagen	10.234,00 €	10.234,00 €	
1342	KGR 475 Feuerlöschanlagen	72.994,60 €	475.971,44 €	Demontage und Neubau Rohrnetz Trockenanlage Tiefgarage, Austausch Sprinklerköpfe Nassanlage, Kapselung Sprinklerzuleitung, Neue Sprinklerzentrale einschließlich Peripherie, Anteilige Vorleistungen Hochbau.
1343	KGR 476 Badetechnische Anlagen			
135	KGR 480 Gebäudeautomation	88.393,20 €	150.699,22 €	Vorgezogene Maßnahmen aus "mittelfristig" aufgrund Fortschreibung Wartungsberichte, Fortschreibung Planung, Ergebnis Bestandsaufnahme, Berücksichtigung eines provisorischen Betriebs.
14	TG-Sanierung	499.400,01 €	377.453,83 €	Beauftragtes Angebot
15	Nebenkosten	951.533,12 €	1.749.697,65 €	Honorare LPH 1-2; Theoretische Ansätze LPH 3-9: Architekt, HLS-Planung, Elektroplanung, Tiefgaragenplanung, Brandschutzplaner, Tragwerksplaner, PrüfSV-Brandschutz, SiGeKo

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)

KG	Bezeichnung	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand 18.10.2017	fortgeschriebene Kostenschätzung Stand 07/2018	Erläuterungen
2	mittelfristige Maßnahmen	5.655.281,60 €	6.685.359,43 €	
21	Architektur	1.534.480,05 €	1.870.824,63 €	
211	Dächer	8.181,25 €		Verschieben nach kurzfristig
212	DG	52.374,88 €	31.921,75 €	2.RW Stüberl nach kurzfristig verschoben
213	Atrium	48.492,50 €	48.492,50 €	
214	Fassade + Sonnenschutz	568.262,37 €	1.011.500,00 €	Neue Sonnenschutzanlagen
215	Laden	18.157,91 €		kein Umbau erforderlich
216	EG Versammlungsstätte	98.054,18 €	65.647,84 €	Maßnahmenreduktion durch KMF-Sanierung
217	WC-Anlagen	112.603,75 €	29.726,45 €	Verzicht auf Umbau WC Versammlungsstätte
218	Renovierung 1+2OG	256.992,40 €		Wird mit KMF-Sanierung ausgeführt
219	Decken, Wände, Akustik Halle	87.769,09 €	87.768,45 €	
21A	Café	135.303,00 €		Verzicht auf Café
21B	Backofficebereich	32.147,26 €	4.917,79 €	Wird partiell mit KMF-Sanierung erledigt bzw. wegen Arbeitsschutz auf Kurzfristig verschoben
21C	Seminarbereich	45.683,46 €		Wird mit KMF-Sanierung erledigt bzw. wegen Arbeitsschutz auf Kurzfristig verschoben
21D	Akustik Flure 1+2OG	54.264,00 €	54.264,00 €	
21E	Türen 1+2OG		258.825,00 €	Austausch der alten Türen mittelfristig erforderlich
21F	Maßnahmen UG1+UG2	16.194,00 €	277.760,85 €	Zusätzliche Baumaßnahmen für neue Lüftungszentrale, Sanierung Lichtschächte, Renovierungen/Anstriche
22	Elektrotechnik	450.475,70 €	593.602,38 €	
221	KGR 440 Starkstromanlagen	404.826,89 €	593.602,38 €	
2211	KGR 444 Niederspannungsinstallationsanlagen	195.860,11 €	593.602,38 €	MSR-Verkabelung in Vorentwurf nur ansatzweise enthalten, Verkabelung der neuen Sonnenschutzanlagen
2212	KGR 445 Beleuchtungsanlagen	208.966,78 €		
222	KGR 450 Fernmelde- und informationstech.	31.735,54 €		
2221	KGR 452 Such- und Signalanlagen			
2222	KGR 456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	31.735,54 €		Einbruchmeldeanlage minimal
2223	KGR 457 Übertragungsnetze			
223	KGR 490 Sonstige Maßnahmen für tech. Anlagen	13.913,27 €		
23	HLS	2.703.567,79 €	2.995.522,79 €	
231	KGR 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	101.447,49 €	141.447,49 €	Reserve für die Sanierung zusätzlicher Sanitäreinrichtungen und Kleinmaßnahmen
2311	KGR 411 Abwasseranlagen			
2312	KGR 412 Wasseranlagen			
232	KGR 420 Wärmeversorgungsanlagen	185.461,50 €	200.461,50 €	Reserve für die Sanierung zusätzlicher Heizflächen
2321	KGR 422 Wärmeverteilnetze			
2322	KGR 423 Raumheizflächen			
233	KGR 430 Lufttechnische Anlagen	1.247.598,00 €	1.262.598,00 €	"Langfristige" Kosten enthalten! Restanteil Generalsanierung Lüftungsanlagen UG / EG. Reserve für Kleinmaßnahmen Kälte.
2331	KGR 431 Lüftungsanlagen			
2332	KGR 434 Kälteanlagen			
234	KGR 470 Nutzungsspezifische Anlagen	250.000,00 €	276.000,00 €	"Langfristige" Kosten enthalten! Reserve Sprinklerung Saal, Provisorien, weitere Fortschreibung Brandschutzplanung, Reserve für Kleinmaßnahmen.
2341	KGR 472 Wäscherei- und Reinigungsanlagen			
2342	KGR 475 Feuerlöschanlagen			
235	KGR 480 Gebäudeautomation	919.060,80 €	1.115.015,80 €	"Langfristige" Kosten enthalten!
24	Nebenkosten	966.758,06 €	1.225.409,63 €	

LRA-KSK Kostenentwicklung (Bruttobeträge)

KG	Bezeichnung	Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung Stand LSV 18.10.2017	Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand LSV 18.07.2018	Erläuterungen
3	KMF-Sanierung		1.019.587,42 €	
31	Sanierung		240.742,95 €	
32	Wände		139.378,75 €	
33	Böden		130.233,60 €	
34	GK-Decken		231.922,08 €	
35	Akustik		3.570,00 €	
36	Elektrotechnik		183.807,40 €	
37	Minderungen kurzfr. Maßnahmen		- 102.466,14 €	
38	Honorar		192.398,78 €	