

Einladung

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt

Sitzungstermin: Donnerstag, 06.03.2025, 19:30 Uhr

Raum, Ort: Amtsverwaltungsgebäude - Sitzungssaal, Segeberger Straße 41, 23845
Itzstedt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlüsse zur Tagesordnung
3. Mitteilung des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung
4. Niederschrift über die Sitzung vom 07.03.2024
 - 4.1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen
5. Einwohnerfragestunde -Teil I-
6. Bericht und Fragen der Mandatsträger
7. Erweiterungsbau für das Verwaltungsgebäude
 - 7.1. Vorstellung der ersten Planungsentwürfe durch das Planungsbüro
 - 7.2. Beratung und Beschlussfassung über die Auswahl einer
Planungsvariante für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes **AA/2025/0441**
 - 7.3. Festlegung der weiteren Vorgehensweise für den Erweiterungsbau
des Verwaltungsgebäudes hinsichtlich der Bauweise sowie des
Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens **AA/2025/0443**
8. Einwohnerfragestunde -Teil II-

Itzstedt, 25. Feb. 2025

Gez. Christoph Ginko

AMT ITZSTEDT

Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage AA/2025/0441		Datum: 11.02.2025 Status: öffentlich Abteilung: Bau und Planung Sachbearbeiter/in: Sascha Linke Aktenzeichen:
Amtsausschuss des Amtes Itzstedt		
Beratung und Beschlussfassung über die Auswahl einer Planungsvariante für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes		
Sitzungstermin	Beratungsfolge	Zuständigkeit
06.03.2025	Bau- und Planungsausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Vorberatung
27.03.2025	Amtsausschuss des Amtes Itzstedt	Entscheidung

Sachverhalt:

Der Amtsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2024 die Erstellung eines Bauentwurfs für den Erweiterungsbau beschlossen.

In diesem Rahmen wurde eine Zielfindungsphase (Leistungsphase 0) mit einem Architekturbüro beauftragt, eine erste Beratungsgrundlage in Form von jeweils zwei verschiedenen Planungsvarianten unter Berücksichtigung unterschiedlicher Anzahlen an Räumlichkeiten zu erstellen.

Folgende Planungsvarianten wurden vom Architekturbüro vorbereitet:

Variante 1a – Erweiterungsbau mit 20 Doppelbüros (Standort aktuell Containeranlage):

Die Variante 1a sieht einen Erweiterungsbau vor, der 20 Doppelbüros sowie erforderliche Material- und Technikräume umfasst. Das Gebäude zeigt im Kern einen Bürokomplex über zwei Ebenen, die barrierefrei zu erreichen sind. Ferner sieht die Variante ein Trauzimmer und einen Sitzungssaal vor, die räumlich von dem Bürokomplex getrennt sind. Linksseitig wären Trauzimmer (Erdgeschoss) und Sitzungssaal (Obergeschoss) angesiedelt, rechtsseitig der Bürokomplex. Der linksseitige Komplex wäre mit separaten Sanitäranlagen ausgestattet.

Für den Bau dieses Erweiterungskomplexes wäre es zwingend erforderlich, den derzeitigen Sitzungssaal zu Büroräumen umzubauen, um allen Mitarbeiter/innen einen Büroarbeitsplatz zu ermöglichen. Überdies wäre der Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes (derzeitiger Bürobereich der IT) erforderlich, um die dortigen Büros entsprechend der gelten Arbeitsstättenrichtlinien herrichten zu können.

Für diese Variante sprechen die kundenfreundlichen Besucherströme, der zukunftsorientierte Sitzungssaal, ein ansprechendes Trauzimmer und die Möglichkeit der späteren Erweiterung des Gebäudes sowie die Rundumfahrt um das gesamte Gebäude. Hervorzuheben ist zudem der durch diese Variante entstehende Innenhofcharakter.

Gegen diese Variante spricht hingegen, dass die Mitarbeitenden der einzelnen Fachbereiche auf zwei Etagen angesiedelt wären. Überdies müsste ein Eingriff in den Bestandsbau erfolgen.

Die voraussichtlichen Baukosten beliefen sich auf 7.550.000,00 €. Die Kostenschätzung beinhaltet dabei bereits die Erweiterung der Fahrstuhlanlage sowie den Ausbau des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes um die Dachgauben.

Variante 1b – Erweiterungsbau mit 26 Doppelbüros (Standort aktuell Containeranlage):

Die Variante 1b sieht einen Erweiterungsbau vor, der 26 Doppelbüros sowie erforderliche Material- und Technikräume umfasst. Das Gebäude zeigt im Kern einen Bürokomplex über zwei Ebenen, die barrierefrei zu erreichen sind. Ferner sieht die Variante ein Trauzimmer und einen Sitzungssaal vor, die räumlich von dem Bürokomplex getrennt sind. Linksseitig wären Trauzimmer (Erdgeschoss) und Sitzungssaal (Obergeschoss) angesiedelt, rechtsseitig der Bürokomplex. Der linksseitige Komplex wäre mit separaten Sanitäranlagen ausgestattet.

Für den Bau dieses Erweiterungskomplexes wäre es zwingend erforderlich, den derzeitigen Sitzungssaal zu Büroräumen umzubauen, um allen Mitarbeiter/innen einen Büroarbeitsplatz zu ermöglichen. Ein Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes (derzeitiger Bürobereich der IT) wäre hier nicht erforderlich.

Für diese Variante sprechen die kundenfreundlichen Besucherströme, der zukunftsorientierte Sitzungssaal, ein ansprechendes Trauzimmer und die Möglichkeit der späteren Erweiterung des Gebäudes sowie die Rundumfahrt um das gesamte Gebäude. Zudem könnten die Fachbereiche inkl. Reservearbeitsplätzen allesamt auf einer Ebene angesiedelt werden. Der Gebäudekomplex wäre hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen erweiterbar und würde daher eine höhere, zukunftsgerichtete räumliche Flexibilität ermöglichen. Hervorzuheben ist zudem der durch diese Variante entstehende Innenhofcharakter.

Im Rahmen einer Mitarbeiterbeteiligung hat es ein eindeutiges, mehrheitliches Votum für diese Variante gegeben. Im Hinblick auf die Mitarbeiterzufriedenheit, die Mitarbeiterbindung sowie eine höhere Motivation und Bereitschaft im mit diesem Projekt einhergehenden Changemanagement, ist dies aus Sicht der Verwaltung ein ausschlaggebendes Argument.

Die voraussichtlichen Baukosten beliefen sich auf 8.350.000,00 €. Die Kostenschätzung beinhaltet dabei bereits die Erweiterung der Fahrstuhlanlage.

Der sich aus den o.g. Vorteilen ergebende Nutzen überwiegt in der Gesamtbetrachtung gegenüber den Mehrkosten. Die Mehrkosten bewegen sich, unter Würdigung des sich daraus ergebenden Nutzens für die Verwaltung und das Ehrenamt in einem angemessenen und akzeptablen Rahmen.

Variante 2a – Anbau mit 20 Doppelbüros (Standort aktuell hinterer Parkplatz):

Die Variante 2a sieht einen Anbau vor, der 20 Doppelbüros sowie erforderliche Material- und Technikräume umfasst. Das Gebäude zeigt im Kern einen Bürokomplex über drei Ebenen. Eine Barrierefreiheit wäre dabei nur im Erdgeschoss und dem ersten Stock gegeben. Das zweite Obergeschoss wäre im Übergang nur durch eine kleine Treppe erreichbar.

Überdies wäre der Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes (derzeitiger Bürobereich der IT) erforderlich, um die dortigen Büros entsprechend der gelten Arbeitsstättenrichtlinien herrichten zu können.

Für diese Variante spricht das neu entstehende, ansprechende Trauzimmer.

Gegen diese Variante spricht hingegen, dass die Mitarbeitenden der einzelnen Fachbereiche auf mindestens zwei Etagen angesiedelt wären. Der Gebäudekomplex wäre zudem nicht erweiterbar und vorhandene Leitungen für Entwässerung und Fernwärme müssten für die Baumaßnahme umverlegt werden. Die Garagen müssten überdies (inkl. der Fahrradunterstände) baulich verlegt werden.

Die voraussichtlichen Baukosten beliefen sich auf 8.000.000,00 €. Die Kostenschätzung beinhaltet dabei bereits die Erweiterung der Fahrstuhlanlage sowie den Ausbau des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes um die Dachgauben.

Variante 2b – Anbau mit 25 Doppelbüros (Standort aktuell hinterer Parkplatz):

Die Variante 2b sieht einen Anbau vor, der 25 Doppelbüros sowie erforderliche Material- und Technikräume umfasst. Das Gebäude zeigt im Kern einen Bürokomplex über drei Ebenen. Eine Barrierefreiheit wäre dabei nur im Erdgeschoss und dem ersten Stock gegeben. Das zweite Obergeschoss wäre im Übergang nur durch eine kleine Treppe erreichbar.

Ein Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes (derzeitiger Bürobereich der IT) wäre hier nicht erforderlich.
Für diese Variante spricht zudem das neu entstehende, ansprechende Trauzimmer.

Gegen diese Variante spricht hingegen, dass die Mitarbeitenden der einzelnen Fachbereiche auf mindestens zwei Etagen angesiedelt wären. Der Gebäudekomplex wäre zudem nicht erweiterbar und vorhandene Leitungen für Entwässerung und Fernwärme müssten für die Baumaßnahme umverlegt werden. Die Garagen müssten überdies (inkl. der Fahrradunterstände) baulich verlegt werden.

Die voraussichtlichen Baukosten beliefen sich auf 8.500.000,00 €. Die Kostenschätzung beinhaltet dabei bereits die Erweiterung der Fahrstuhlanlage.

Erweiterung des Fahrstuhls und Ausbau des Dachgeschosses mit Dachgauben

Der Amtsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2024 zudem beschlossen, dass ebenfalls eine Kostenschätzung für den Ausbau des 2. OG mit Dachgauben und die Erweiterung des Fahrstuhls in den zweiten Stock des Bestandsgebäudes bei einem anderen Planungsbüro eingeholt werden soll. Die entsprechenden Unterlagen sind anbei.

Der Vorlage sind als Anlage die grafischen Planungsvarianten sowie die Kostenschätzung für den Ausbau der Fahrstuhlanlage und der Dachgauben beigelegt.

Aktualisierung der Beschlussvorlage nach deren Versand:

Durch die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses erging die Bitte, zusätzliche Informationen hinsichtlich der Entwicklung der Stellen bzw. des Stellenplanes sowie des im letzten Jahr ermittelten Raumbedarfes bereitzustellen.

Verwaltungsseitig wurde daher die damalige Vorlage zum Erweiterungsbau und der Raumbedarfsplanung sowie ein Erläuterungsbericht beigelegt. Überdies erfolgte eine Auswertung der Stellenpläne der vergangenen Jahre. Aufgrund der stetig gestiegenen und steigenden Zahl an Aufgaben war bzw. ist ein Stellenzuwachs zu verzeichnen. Diese Entwicklung bekräftigt aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit für einen Erweiterungsbau. Der nachfolgenden Aufstellung sind die entsprechenden Daten zu entnehmen.

<u>Jahr</u>	<u>Stellen</u>	<u>Umlagesatz</u>
2011	45,07	19,80%
2012	44,88	17,75%
2013	46,76	17,75%
2014	48,83	16,50%
2015	51,22	16,50%
2016	55,81	16,30%
2017	58,30	17,00%
2018	59,25	17,00%
2019	63,63	17,50%
2020	73,79	19,40%
2021	77,57	19,40%
2022	76,74	18,80%
2023	84,48	18,80%
2024	86,94	19,50%
2025	87,94	20,45%

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen, favorisiert die Verwaltung im Fazit die Planungsvariante 1b.

Beschlussvorschlag:

Die Fortführung der Planungen des Erweiterungsbaus der Amtsverwaltung wird auf Grundlage der Planungsvariante ___ beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Haushaltsmittel sind in den nächsten Haushaltsjahren bereitzustellen
 Nachfinanzierung erforderlich
 Keine Haushaltsmittel vorhanden

Fördermittel

- Fördermittel geprüft
 Fördermitteltopf vorhanden
 Antragstellung möglich?
Ja Nein

Anlagen:

Planungsvarianten 1a – 2b
Kostenschätzung Ausbau Fahrstuhlanlage und Dachgauben



Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Lageplan

M 1 : 500

Amtserweiterung Itzstedt

Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 1.OG

Grundriss 1.OG

M 1 : 250

Räume

- | | | |
|--|---|--|
| 2er-Büro | Pumi | WC-H |
| Kopierer | Flur | Sitzungen |
| Teeküche | Treppe | |
| Akten | Lüftungsschacht | |
| Balkon | Server | |
| Abstell | WC-D | |

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss EG
M 1 : 250

1.A

Räume

- | | | |
|----------|----------|-----------|
| 2er-Büro | Flur | Technik |
| Kopierer | Foyer | WC-B |
| Teeküche | Treppe | WC-D |
| Material | Aufzug | WC-H |
| Abstell | Schleuse | Trauungen |
| Pumi | Lüftung | |

vorhandene Fernwärmeleitung

Übergang
barrierefrei mit
Rampe

Eingang
Sitzungen +
Trauungen

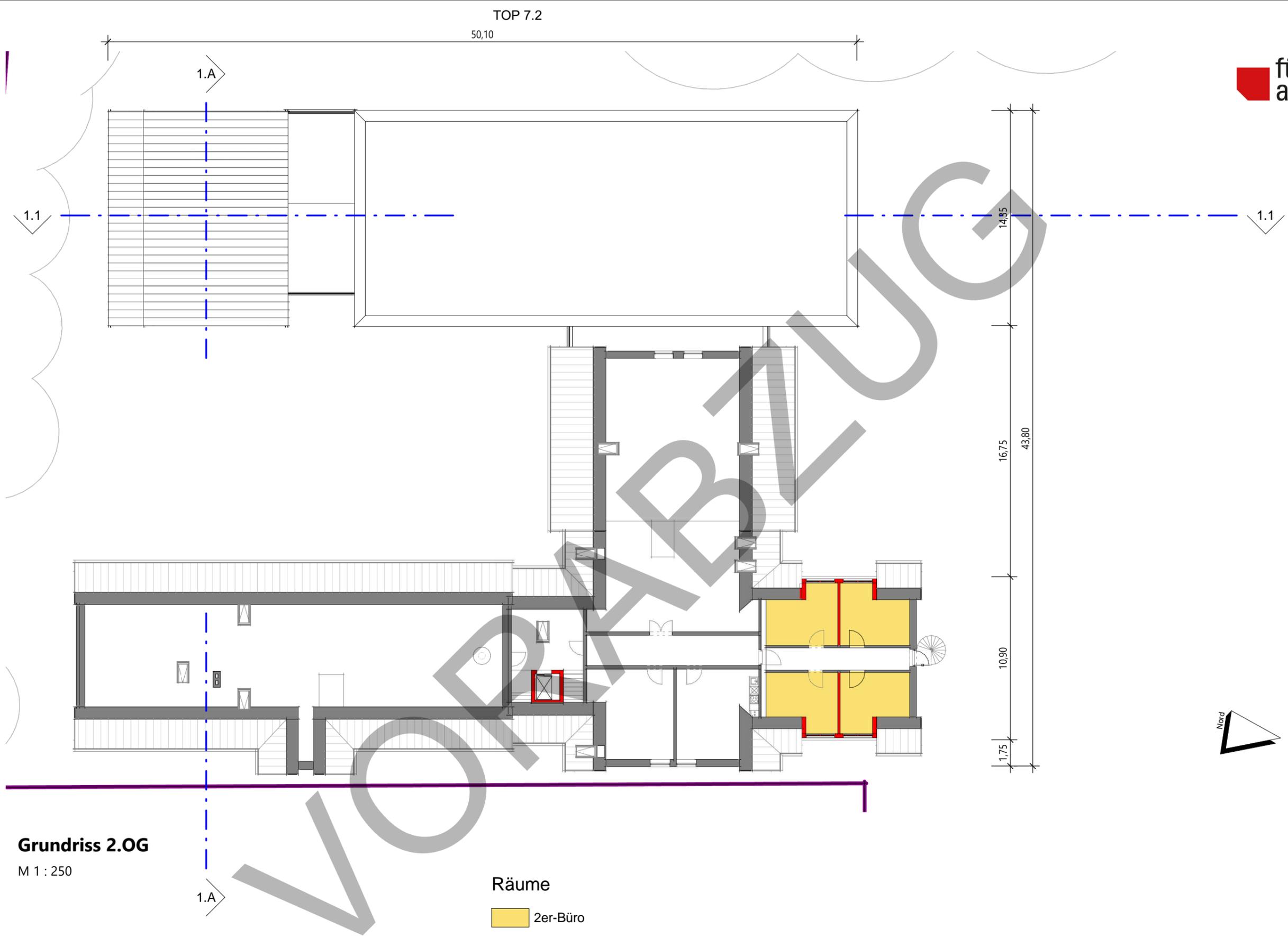
Haupteingang
(vorhanden)



Grundriss EG

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



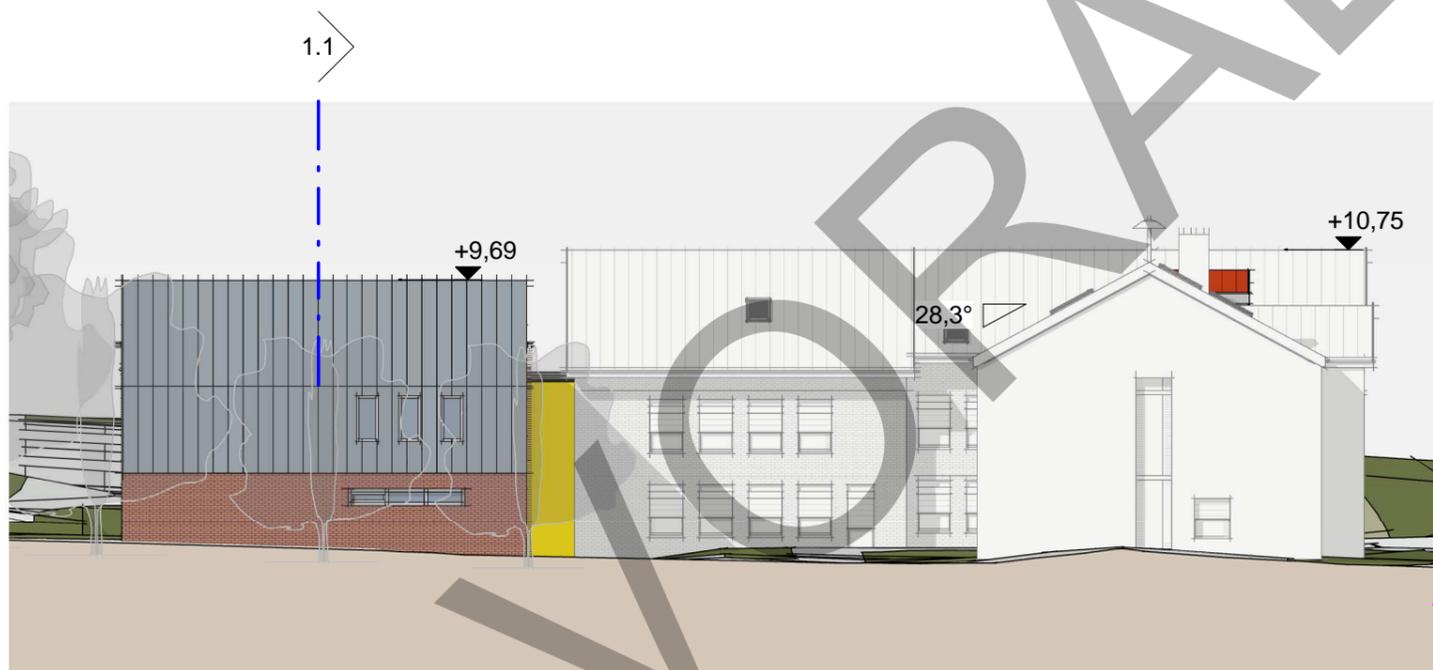
Grundriss 2.OG

M 1 : 250

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Grundriss 2.OG

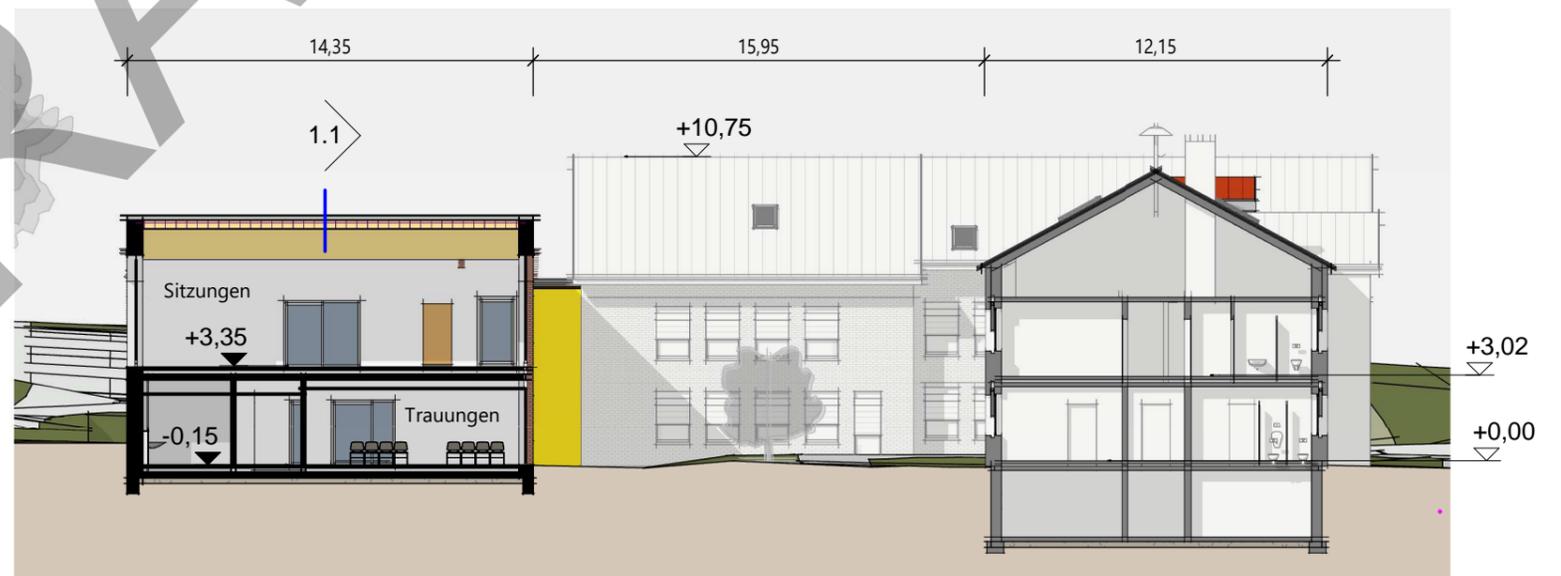

Ansicht von Osten

Ansicht von der Segeberger Straße

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



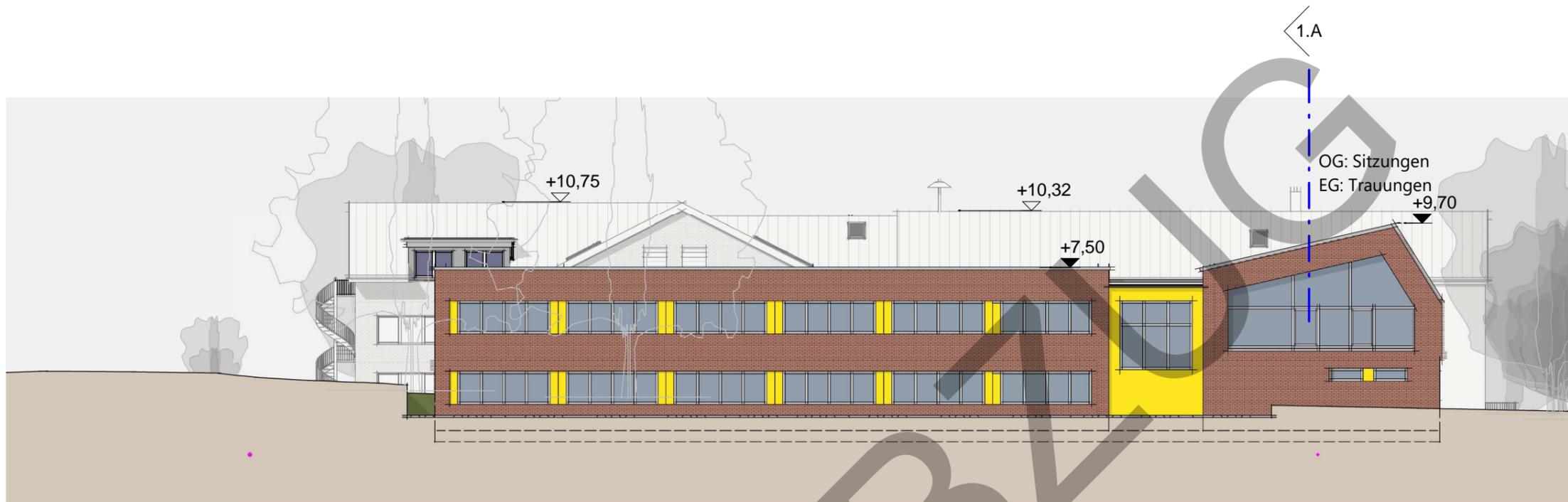
Ansicht von Norden



Schnitt A-A

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Ansicht von Westen



Schnitt 1-1

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Flächennachweis BGF

Name	BGF	NRF	KGF
Bestand			
01 OG	811,1 m ²		
02 DG	798,8 m ²		
00 EG	835,0 m ²		
-1 Keller	396,8 m ²		
	2.841,7 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²

Erweiterung 2024

01 OG	741,0 m ²	635,0 m ²	106,0 m ²
00 EG	729,0 m ²	614,0 m ²	115,0 m ²
	1.469,9 m ²	1.249,0 m ²	220,9 m ²
Gesamt	4.311,6 m ²	1.249,0 m ²	220,9 m ²

Flächennachweis NRF

Räume im Bestandsgebäude

Anzahl	Name	Fläche
4	2er-Büro	108,0 m ²
	00 EG	108,0 m ²
4	2er-Büro	75,6 m ²
	DG	75,6 m ²
	Gesamt	183,6 m ²

Erweiterung

Anzahl	Name	Fläche
8	2er-Büro	200,9 m ²
1	Trauungen	82,2 m ²
1	Teeküche	13,6 m ²
1	Kopierer	9,4 m ²
1	Material	12,7 m ²
1	Abstell	4,9 m ²
1	Pumi	9,6 m ²
1	Schleuse	13,1 m ²
1	WC-B	7,8 m ²
1	WC-D	18,9 m ²
1	WC-H	14,2 m ²
1	Lüftung	39,4 m ²
1	Technik	13,1 m ²
1	Aufzug	3,2 m ²
2	Flur	105,0 m ²
1	Foyer	39,8 m ²
1	Treppe	26,1 m ²
	00 EG	614,0 m ²

Anzahl	Name	Fläche
8	2er-Büro	200,9 m ²

1	Sitzungen	145,5 m ²
---	-----------	----------------------

1	Balkon	9,3 m ²
2	Teeküche	21,4 m ²
1	Kopierer	9,4 m ²
1	Akten	26,7 m ²
1	Abstell	8,9 m ²
1	Pumi	9,6 m ²
1	Server	13,1 m ²
1	WC-D	8,0 m ²
1	WC-H	8,0 m ²
1	Lüftungsschacht	6,7 m ²
2	Flur	102,0 m ²
2	Treppe	65,4 m ²

01 OG	635,0 m ²
Gesamt	1.249,0 m ²

Amtserweiterung Itzstedt

Variante 1a: Anbau westlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025





Lageplan

M 1 : 500

Amtserweiterung Itzstedt

Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 1.OG

Grundriss 1.OG

M 1 : 250

Räume

- | | | |
|---|---|--|
| 2er-Büro | Abstell | WC-D |
| Kopierer | Pumi | WC-H |
| Teeküche | Flur | Sitzungen |
| Akten | Treppe | |
| Material | Lüftungsschacht | |
| Balkon | Server | |

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss EG

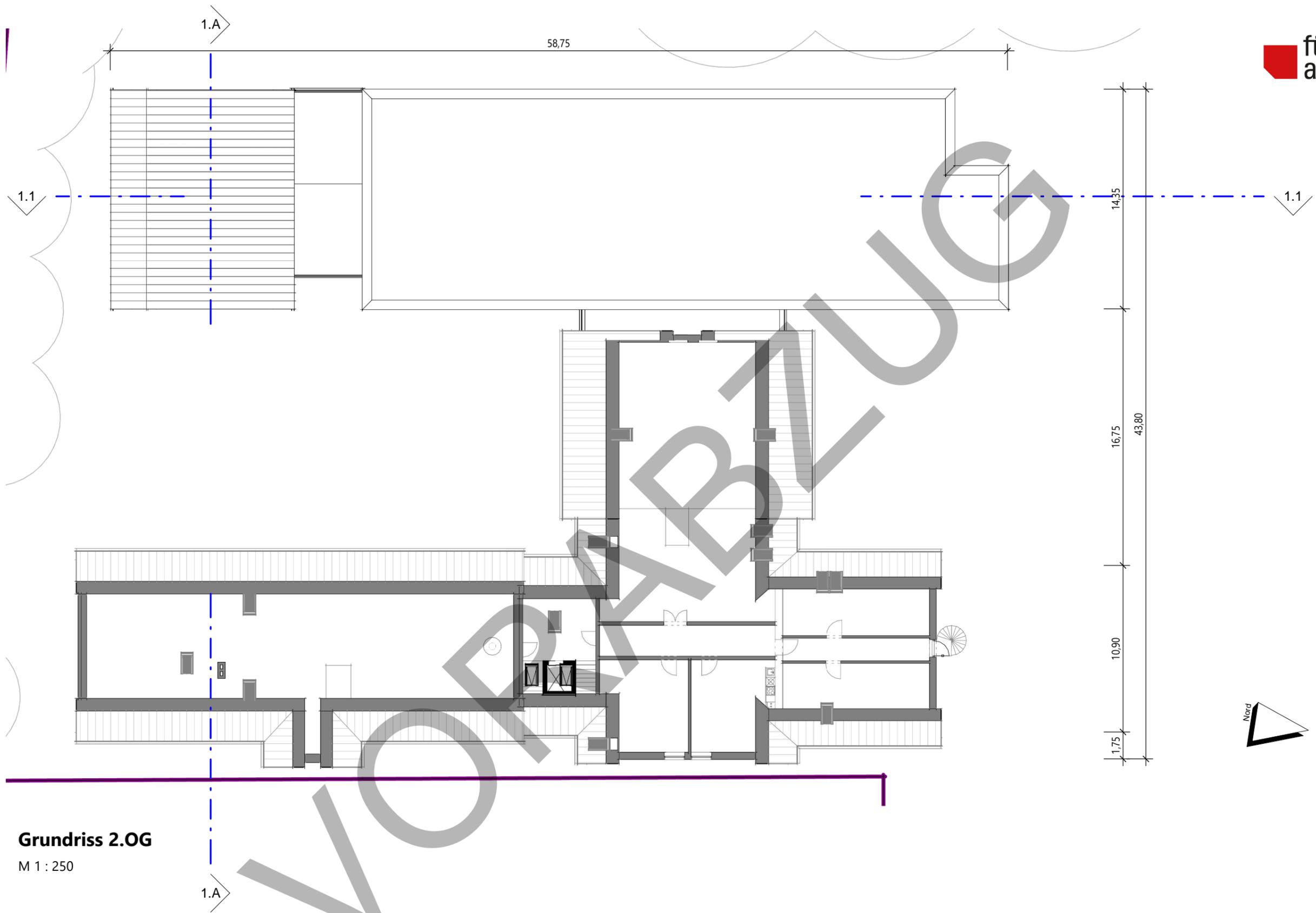
M 1 : 250

Räume

- | | | |
|--|---|---|
|  2er-Büro |  Flur |  Technik |
|  Kopierer |  Foyer |  WC-B |
|  Teeküche |  Treppe |  WC-D |
|  Material |  Aufzug |  WC-H |
|  Abstell |  Schleuse |  Trauungen |
|  Pumi |  Lüftung | |

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 2.OG

M 1 : 250

Grundriss 2.OG

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Ansicht von Osten



Ansicht von der Segeberger Straße

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros

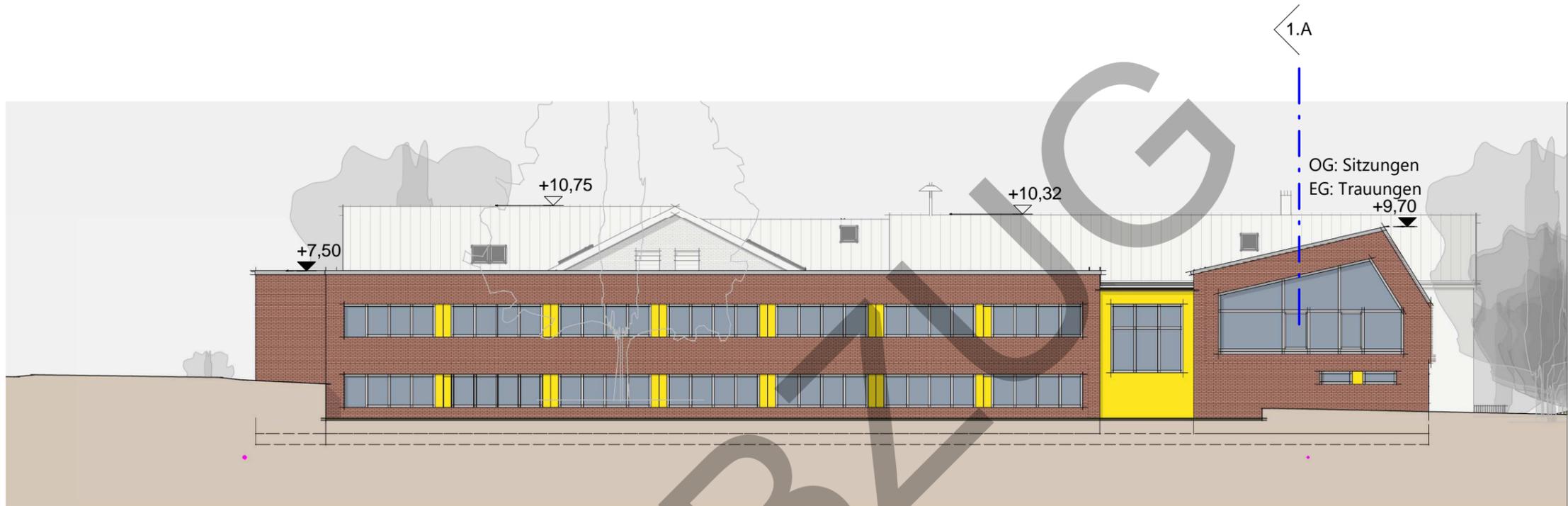
Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Ansicht von Norden



Schnitt A-A



Ansicht von Westen



Schnitt 1-1

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Flächennachweis BGF

Name	BGF	NRF	KGF
Bestand			
01 OG	811,1 m ²		
02 DG	798,8 m ²		
00 EG	835,0 m ²		
-1 Keller	396,8 m ²		
	2.841,7 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²

Erweiterung 2024

01 OG	847,4 m ²	727,0 m ²	120,4 m ²
00 EG	835,4 m ²	706,0 m ²	129,4 m ²
	1.682,8 m ²	1.433,0 m ²	249,8 m ²
Gesamt	4.524,5 m ²	1.433,0 m ²	249,8 m ²

Flächennachweis NRF

Räume im Bestandsgebäude

Anzahl	Name	Fläche
4	2er-Büro	108,0 m ²
	00 EG	108,0 m ²
	Gesamt	108,0 m ²

Erweiterung

Anzahl	Name	Fläche
11	2er-Büro	275,1 m ²
1	Trauungen	82,2 m ²
1	Teeküche	13,6 m ²
1	Kopierer	9,4 m ²
1	Material	9,4 m ²
1	Pumi	9,4 m ²
1	Abstell	4,9 m ²
1	Schleuse	15,6 m ²
1	WC-B	7,8 m ²
1	WC-D	18,9 m ²
1	WC-H	14,2 m ²
1	Lüftung	39,4 m ²
1	Technik	13,0 m ²
1	Aufzug	3,2 m ²
2	Flur	124,3 m ²
1	Foyer	39,8 m ²
1	Treppe	26,1 m ²
00 EG		706,3 m ²

Anzahl	Name	Fläche
11	2er-Büro	275,1 m ²
1	Balkon	9,3 m ²
1	Teeküche	7,8 m ²
1	Kopierer	9,4 m ²
1	Material	9,4 m ²
1	Akten	15,6 m ²
1	Teeküche	13,6 m ²
1	Sitzungen	145,5 m ²
1	Abstell	8,9 m ²
1	Pumi	9,6 m ²
1	WC-D	8,0 m ²
1	WC-H	8,0 m ²
1	Lüftungsschacht	6,7 m ²
1	Server	12,6 m ²
2	Flur	121,4 m ²
2	Treppe	66,3 m ²

01 OG	727,2 m ²
Gesamt	1.433,5 m ²

Amtserweiterung Itzstedt

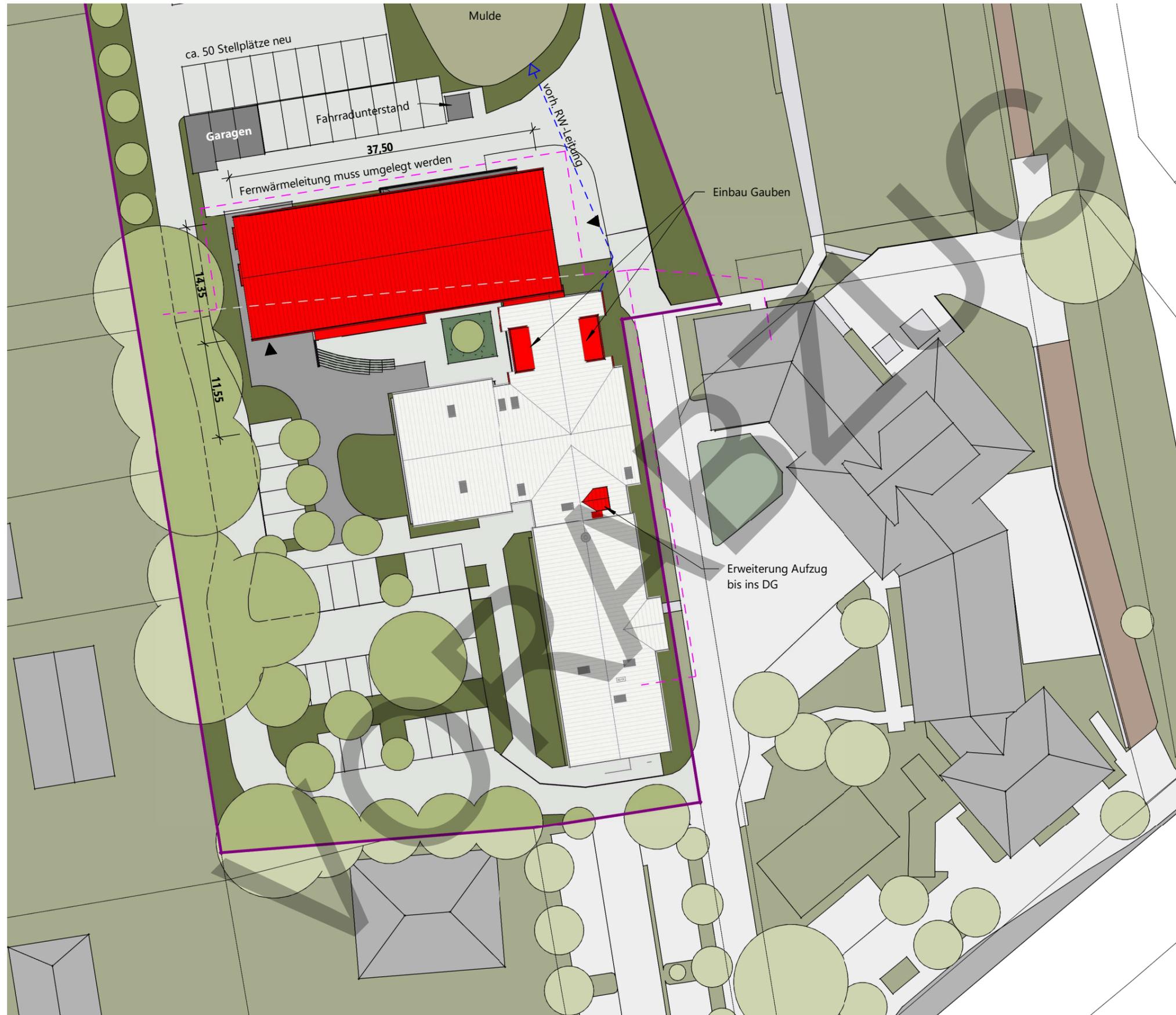
Variante 1b: Anbau westlich 26 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

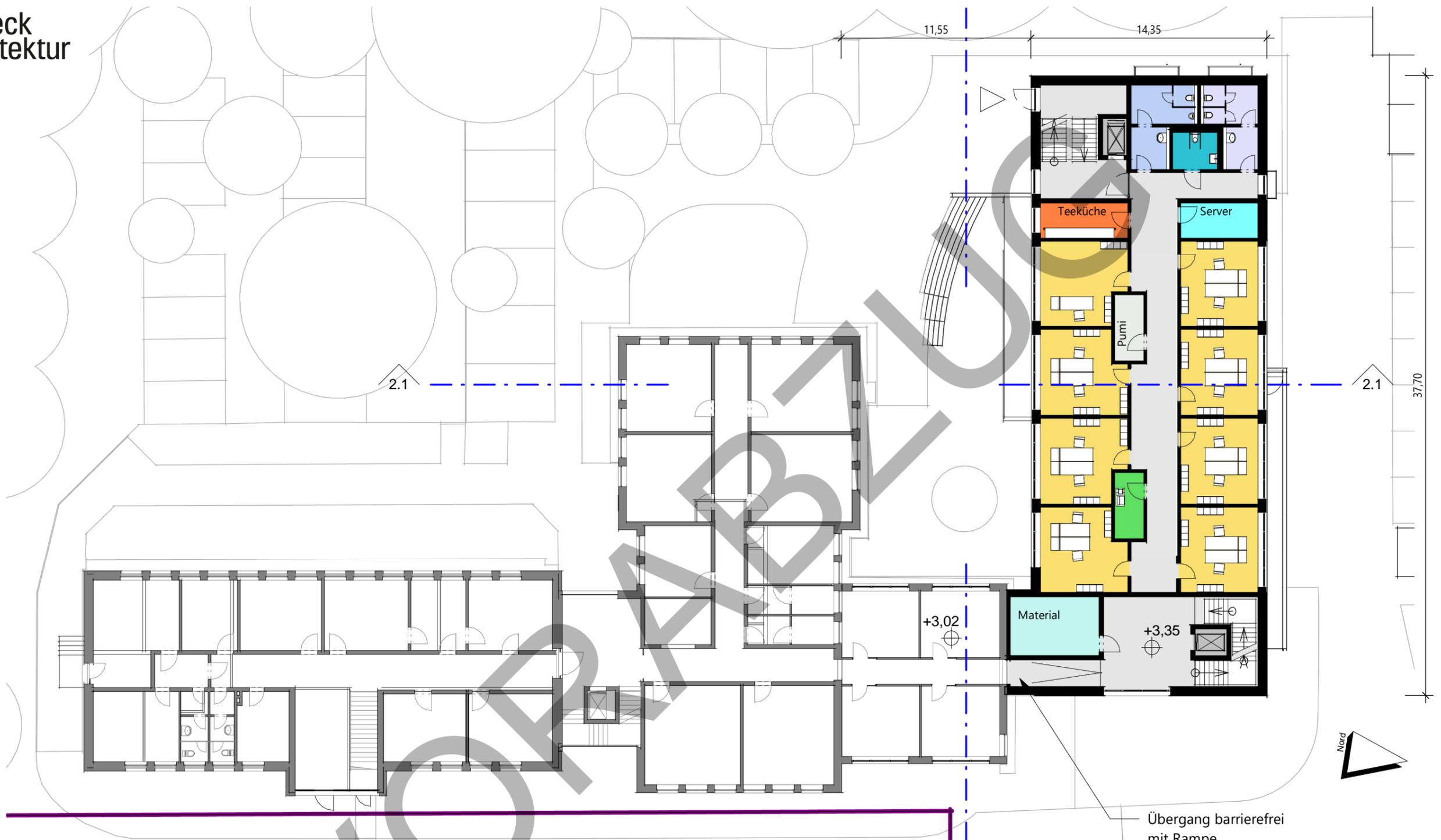


Lageplan

M 1 : 500

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 1.OG

Grundriss 1.OG

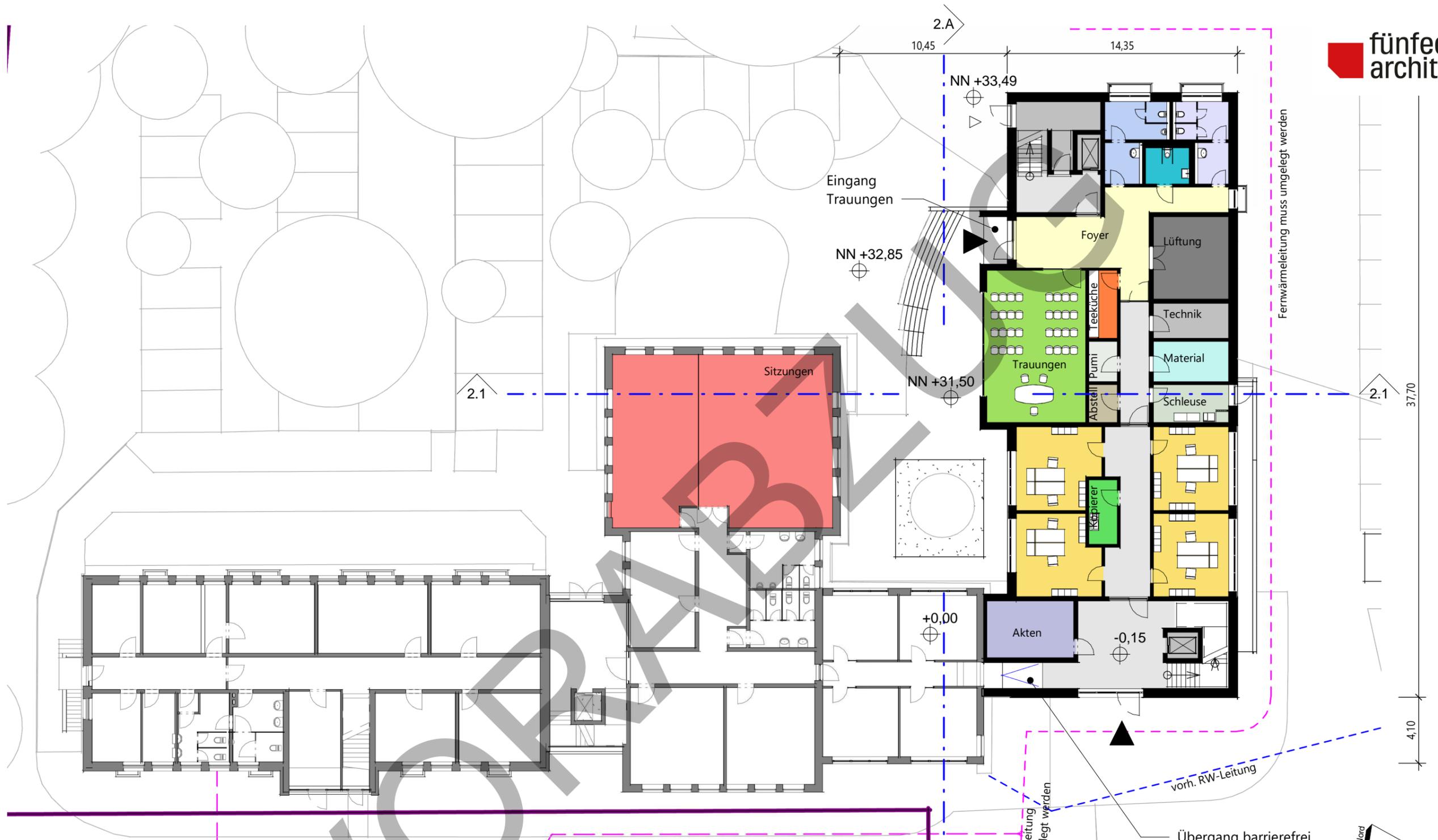
M 1 : 250

Räume

- | | | |
|--|--|--|
| 2er-Büro | Treppe | WC-H |
| Kopierer | Aufzug | |
| Teeküche | Server | |
| Material | Technik | |
| Pumi | WC-B | |
| Flur | WC-D | |

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss EG

M 1 : 250

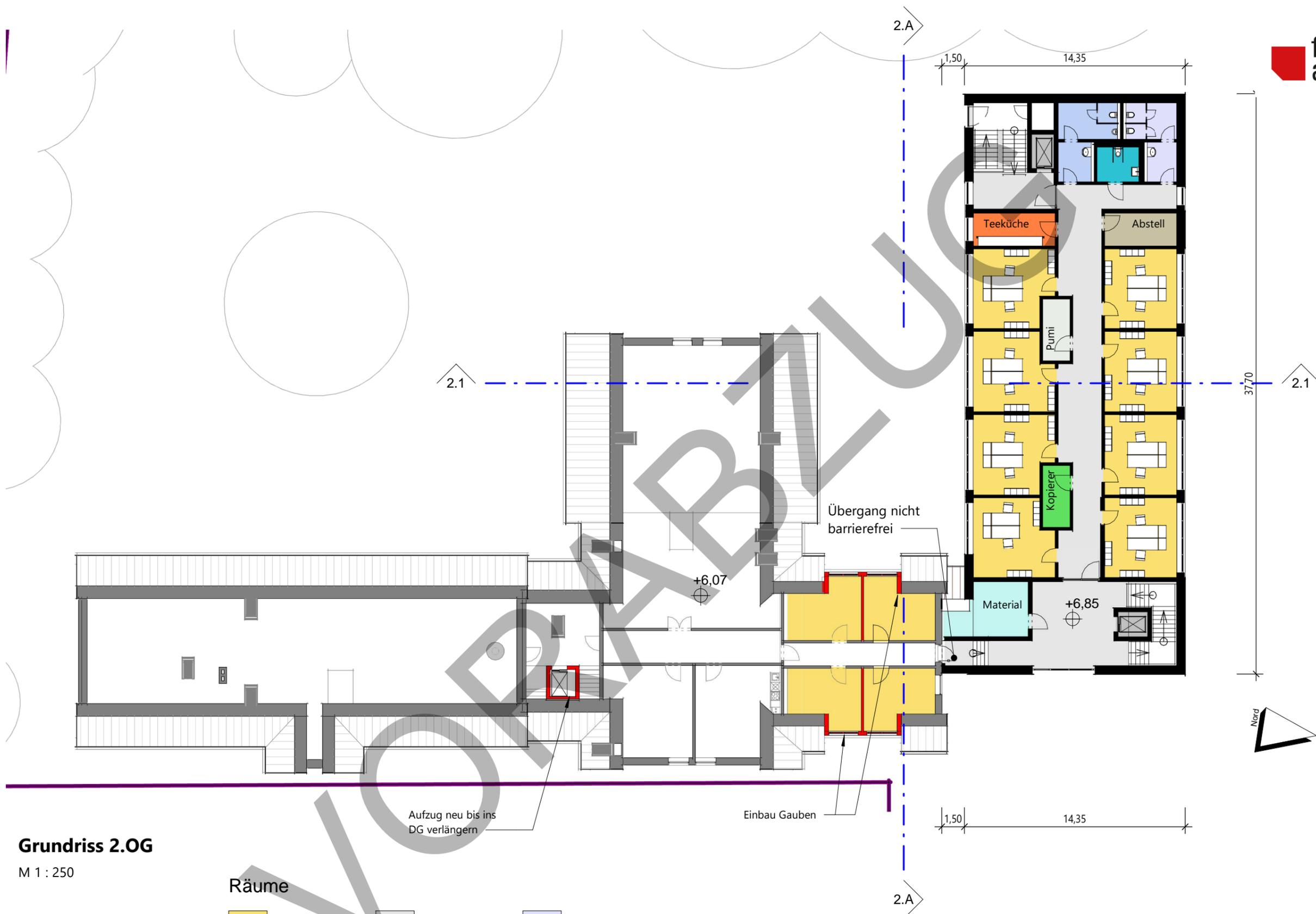
Räume

- | | | | |
|----------|----------|-----------|-----------|
| 2er-Büro | Flur | Technik | Trauungen |
| Kopierer | Foyer | WC-B | |
| Teeküche | Treppe | WC-D | |
| Material | Aufzug | WC-H | |
| Abstell | Schleuse | Akten | |
| Pumi | Lüftung | Sitzungen | |

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Grundriss EG



Grundriss 2.OG

M 1 : 250

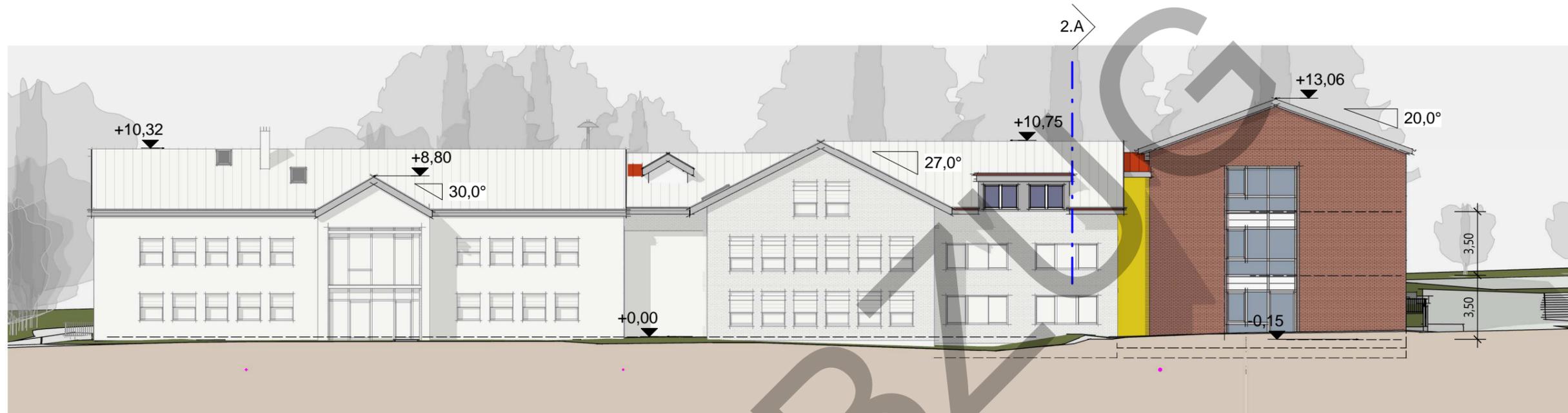
Räume

- | | | |
|--|---|---|
| 2er-Büro | Flur | WC-D |
| Kopierer | Treppe | WC-H |
| Teeküche | Aufzug | |
| Material | Aufzugstechnik | |
| Abstell | Technik | |
| Pumi | WC-B | |

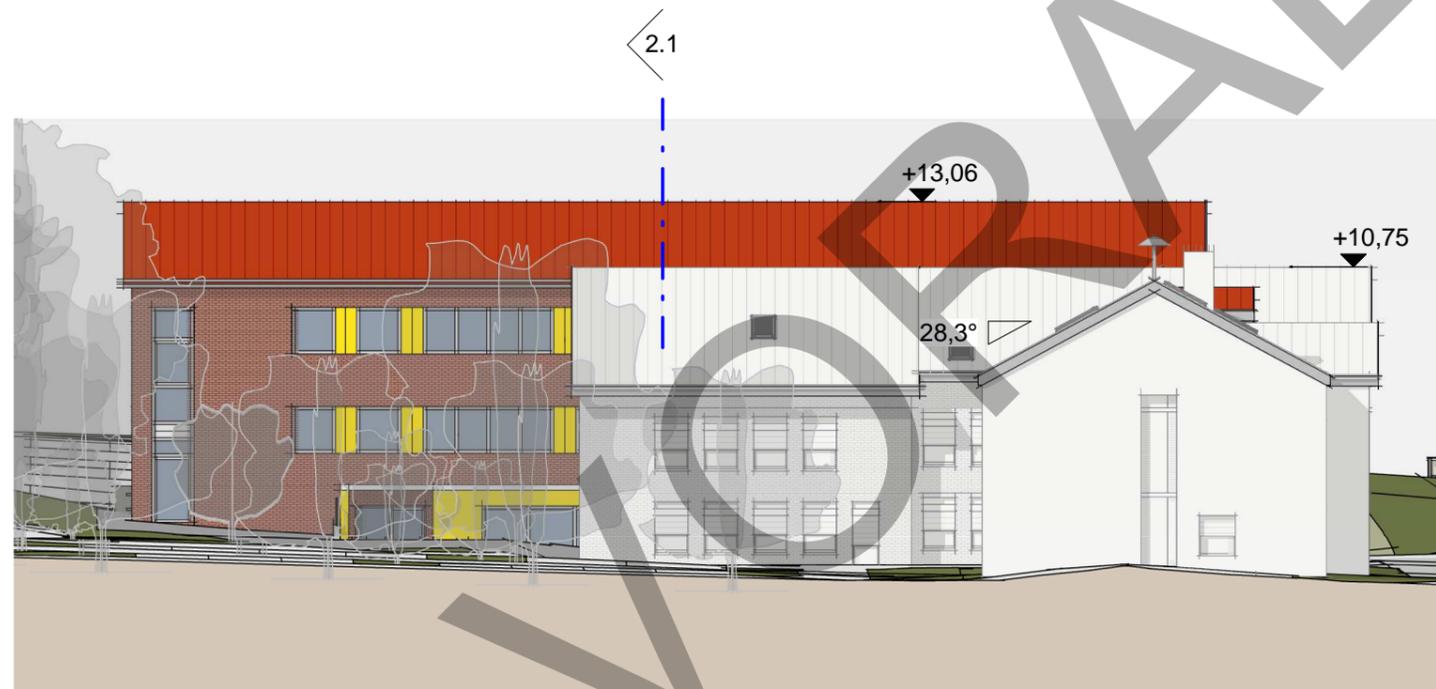
Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Grundriss 2.OG



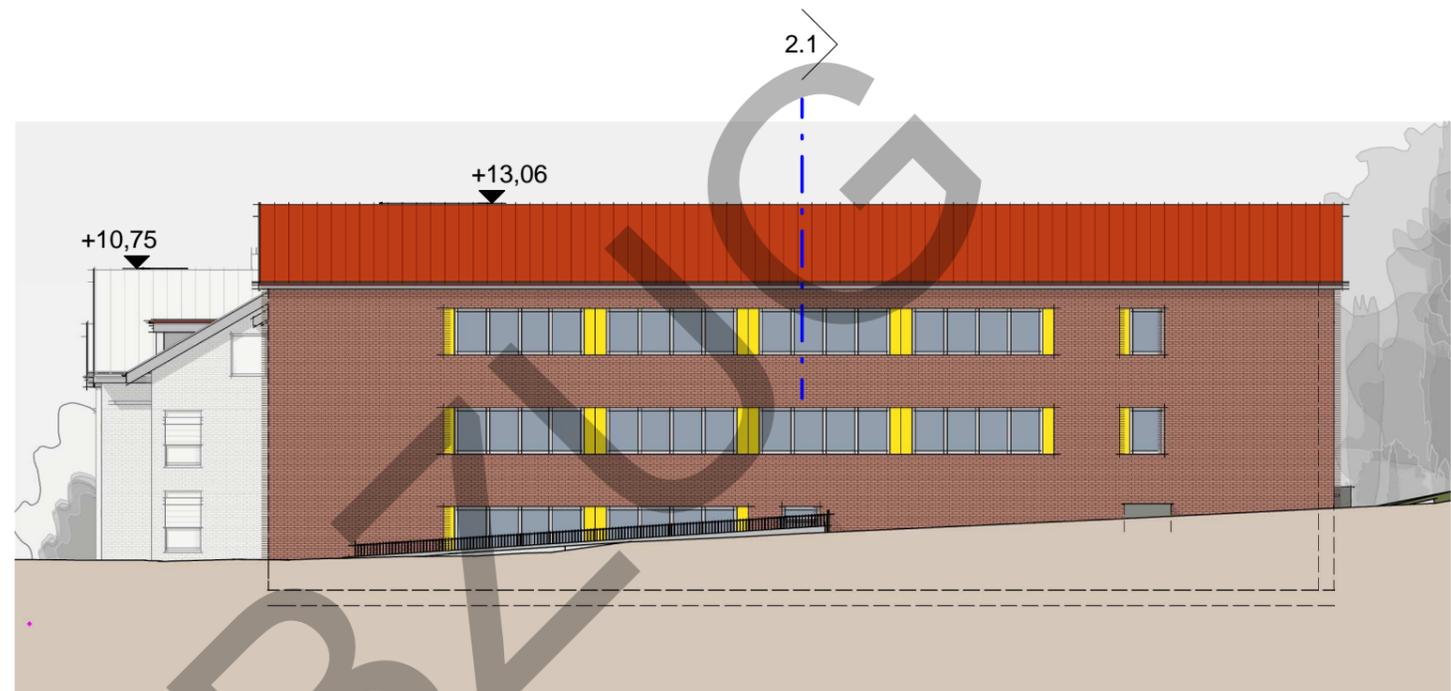
Ansicht von Osten



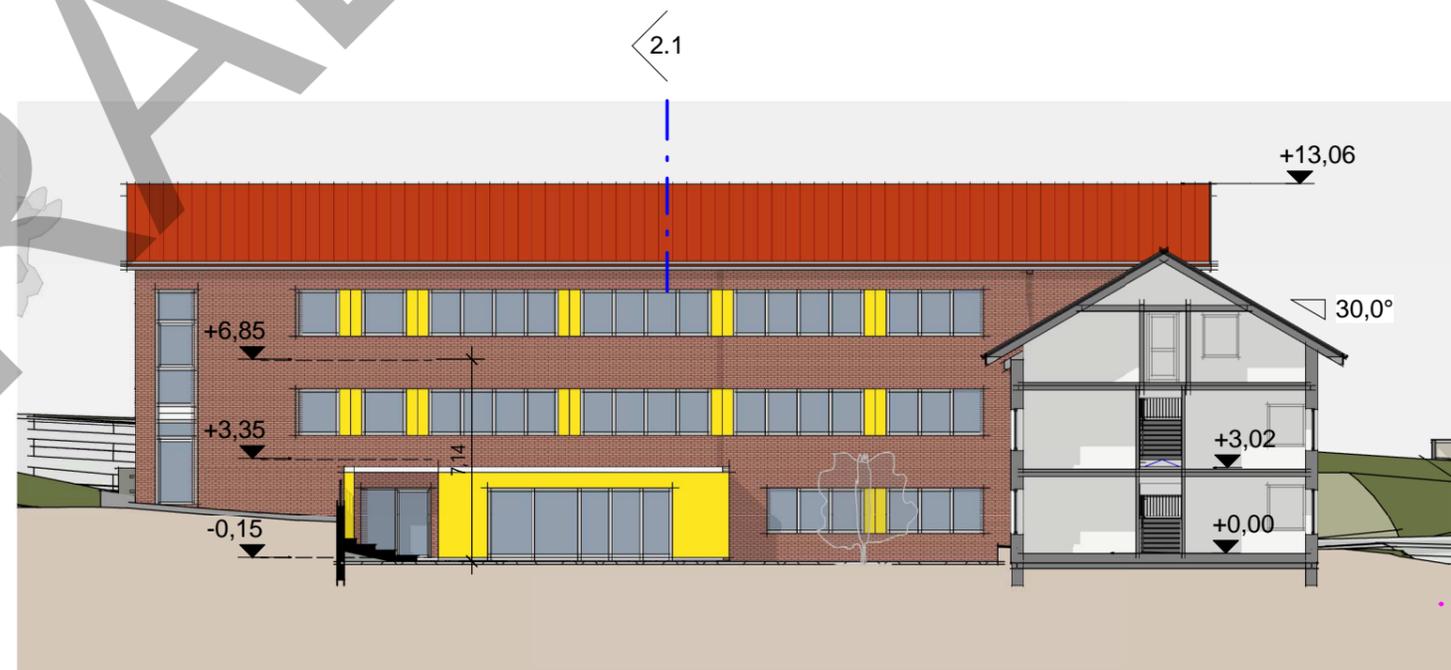
Ansicht von der Segeberger Straße

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



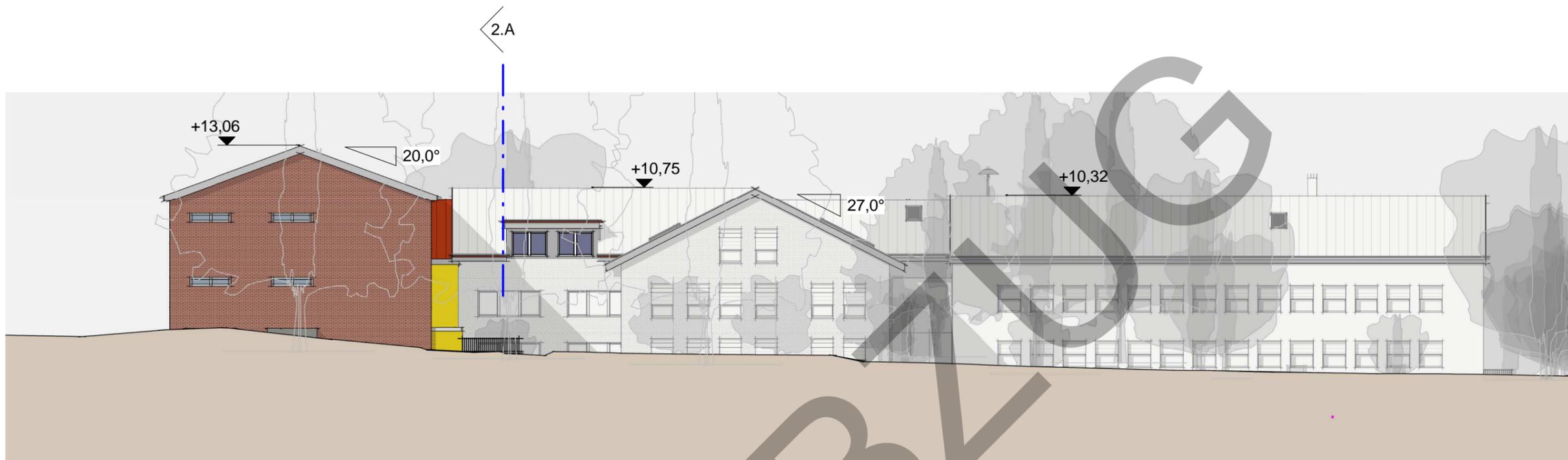
Ansicht von Norden



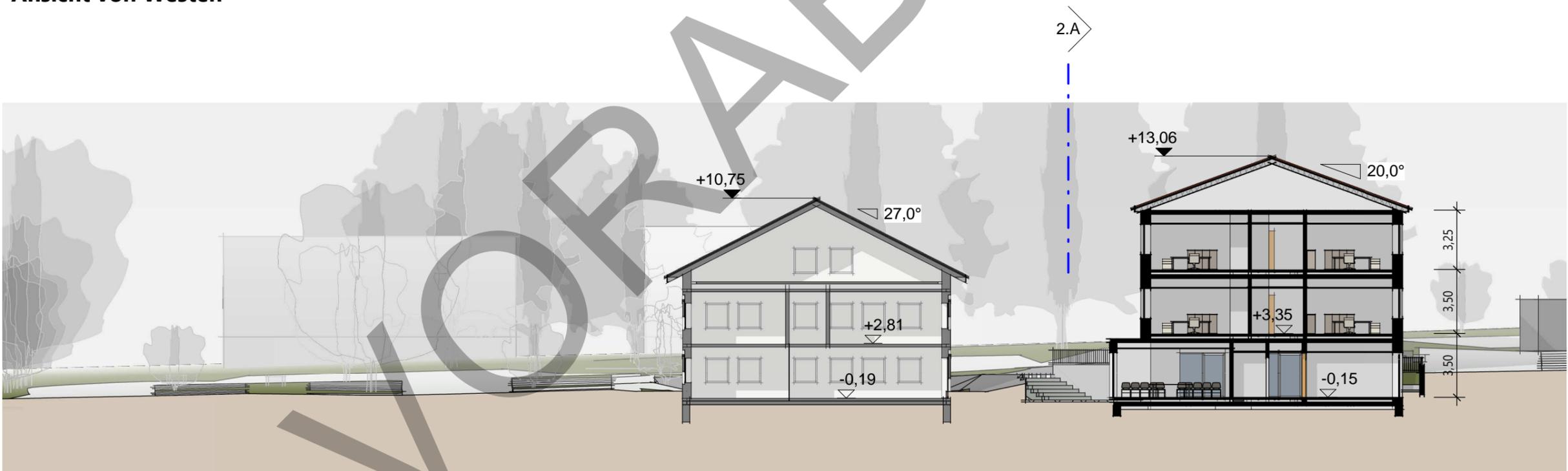
Schnitt A-A

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Ansicht von Westen



Schnitt 1-1

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Flächennachweis BGF

Gebäude	BGF	NRF	KGF
Bestand	813,8 m ²		
Bestand	798,8 m ²		
Bestand	835,0 m ²		
Bestand	396,8 m ²		
Erweiterung 2024	550,9 m ²	459,0 m ²	91,9 m ²
Erweiterung 2024	574,1 m ²	458,0 m ²	116,1 m ²
Erweiterung 2024	550,9 m ²	460,0 m ²	90,9 m ²
Gesamt	4.520,2 m ²	1.377,0 m ²	298,8 m ²

Flächennachweis NRF

Räume im Bestandsgebäude

Anzahl	Name	Fläche
4	2er-Büro	75,6 m ²
2	Sitzungen	143,3 m ²
		218,9 m ²
Gesamt		218,9 m ²

Erweiterung

Anzahl	Name	Fläche
4	2er-Büro	101,6 m ²
1	Trauungen	58,8 m ²
1	Teeküche	7,7 m ²
1	Akten	19,3 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Abstell	4,3 m ²
1	Material	12,1 m ²
1	Pumi	4,6 m ²
1	Schleuse	11,3 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	13,4 m ²
1	WC-H	15,2 m ²
1	Lüftung	24,7 m ²
2	Technik	28,5 m ²
2	Aufzug	6,5 m ²
2	Flur	40,0 m ²
1	Foyer	44,2 m ²
2	Treppe	53,8 m ²
00 EG		459,5 m ²

Anzahl	Name	Fläche
8	2er-Büro	203,1 m ²
1	Teeküche	11,5 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Material	19,5 m ²
1	Pumi	7,3 m ²
1	Server	10,3 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	13,4 m ²
1	WC-H	15,2 m ²
1	Aufzug	3,2 m ²
1	Flur	72,6 m ²
2	Treppe	88,4 m ²
01 OG		458,1 m ²

Anzahl	Name	Fläche
8	2er-Büro	203,1 m ²
1	Teeküche	11,5 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Abstell	10,3 m ²
1	Material	19,5 m ²
1	Pumi	7,3 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	13,4 m ²
1	WC-H	15,2 m ²
1	Aufzugstechnik	2,7 m ²
2	Aufzug	6,5 m ²
1	Flur	72,3 m ²
2	Treppe	84,8 m ²
02 OG		460,3 m ²
Gesamt		1.377,8 m ²

Amtserweiterung Itzstedt

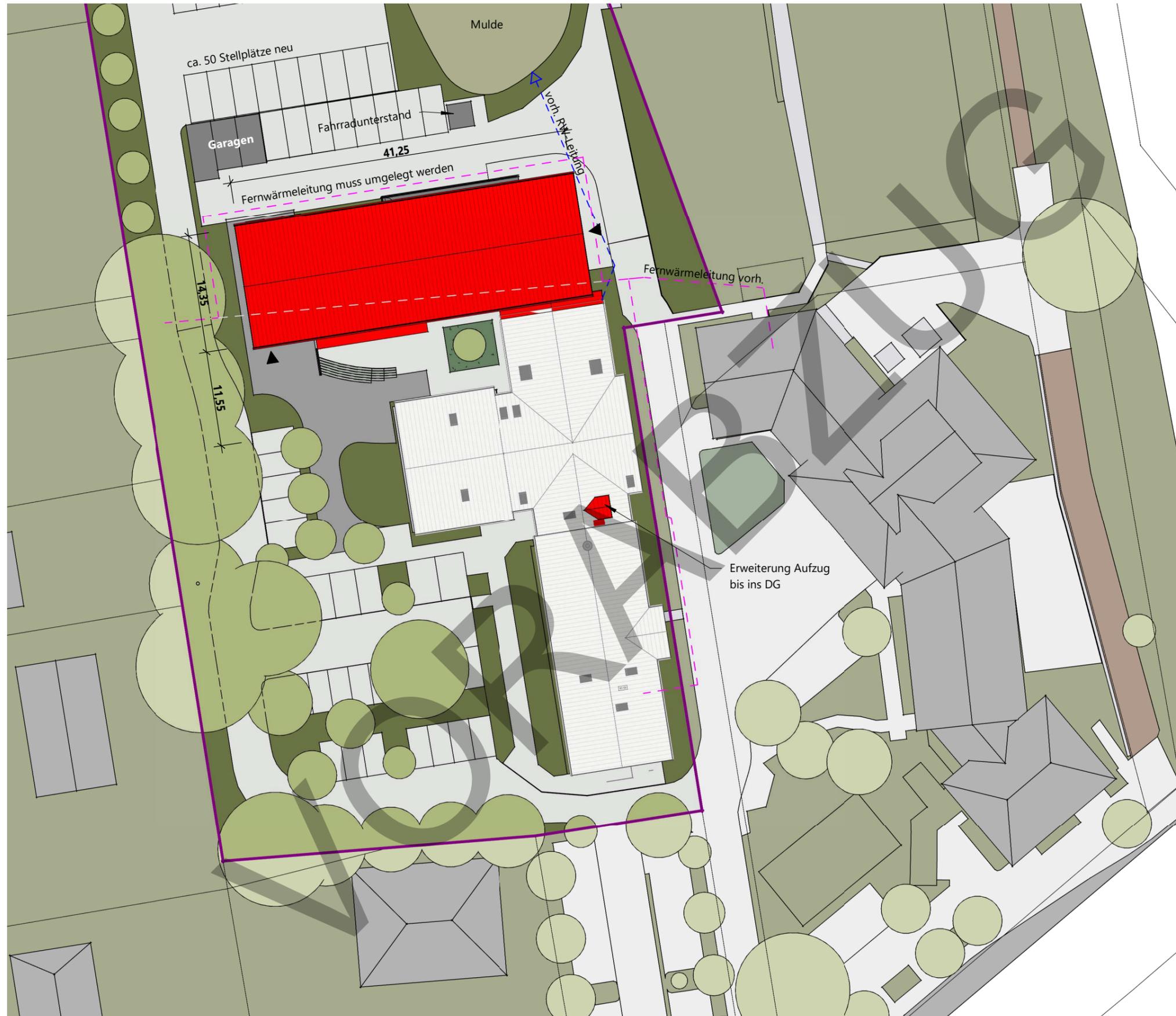
Variante 2a: Anbau nördlich 20 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

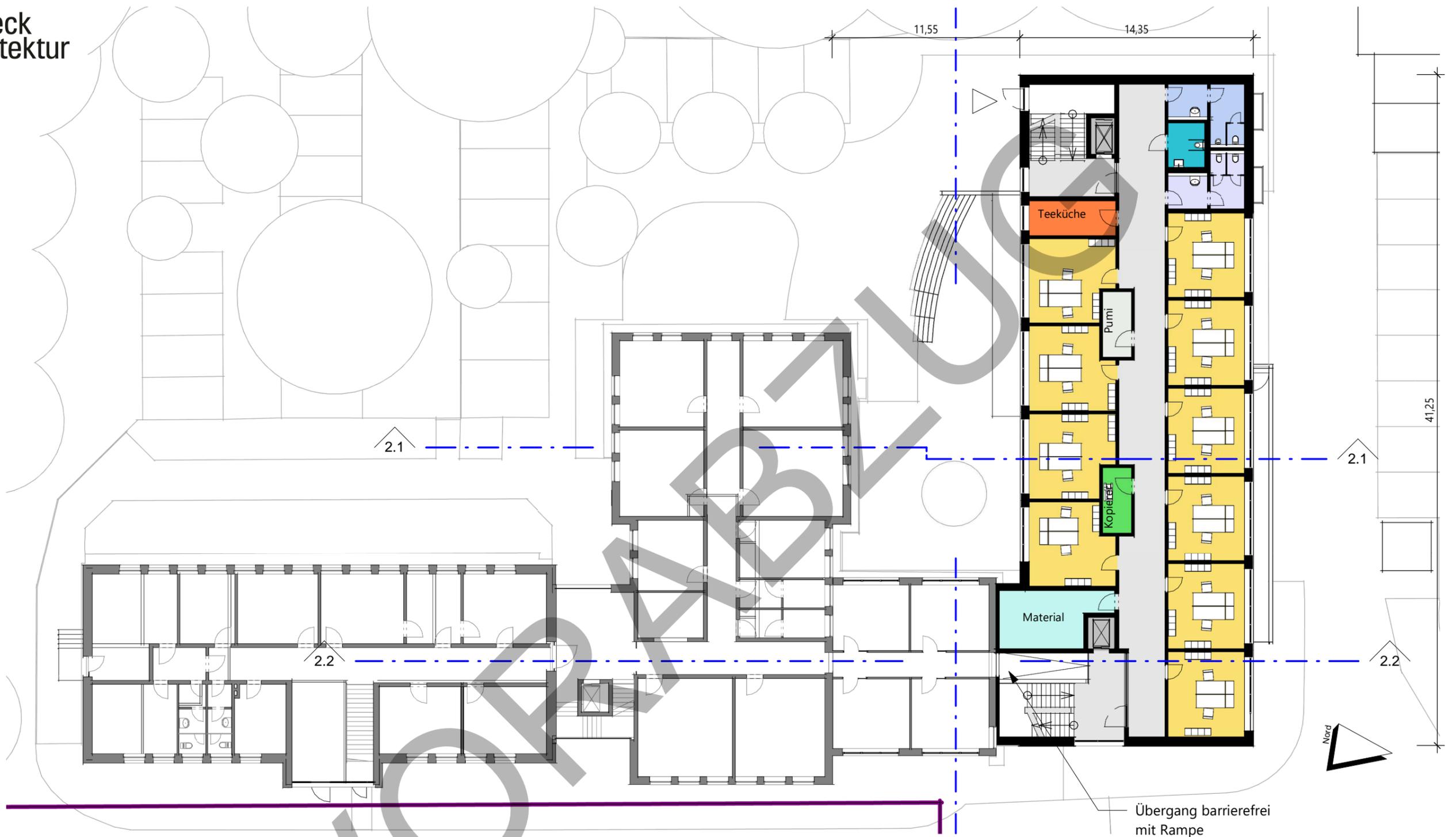


Lageplan

M 1 : 500

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 1.OG

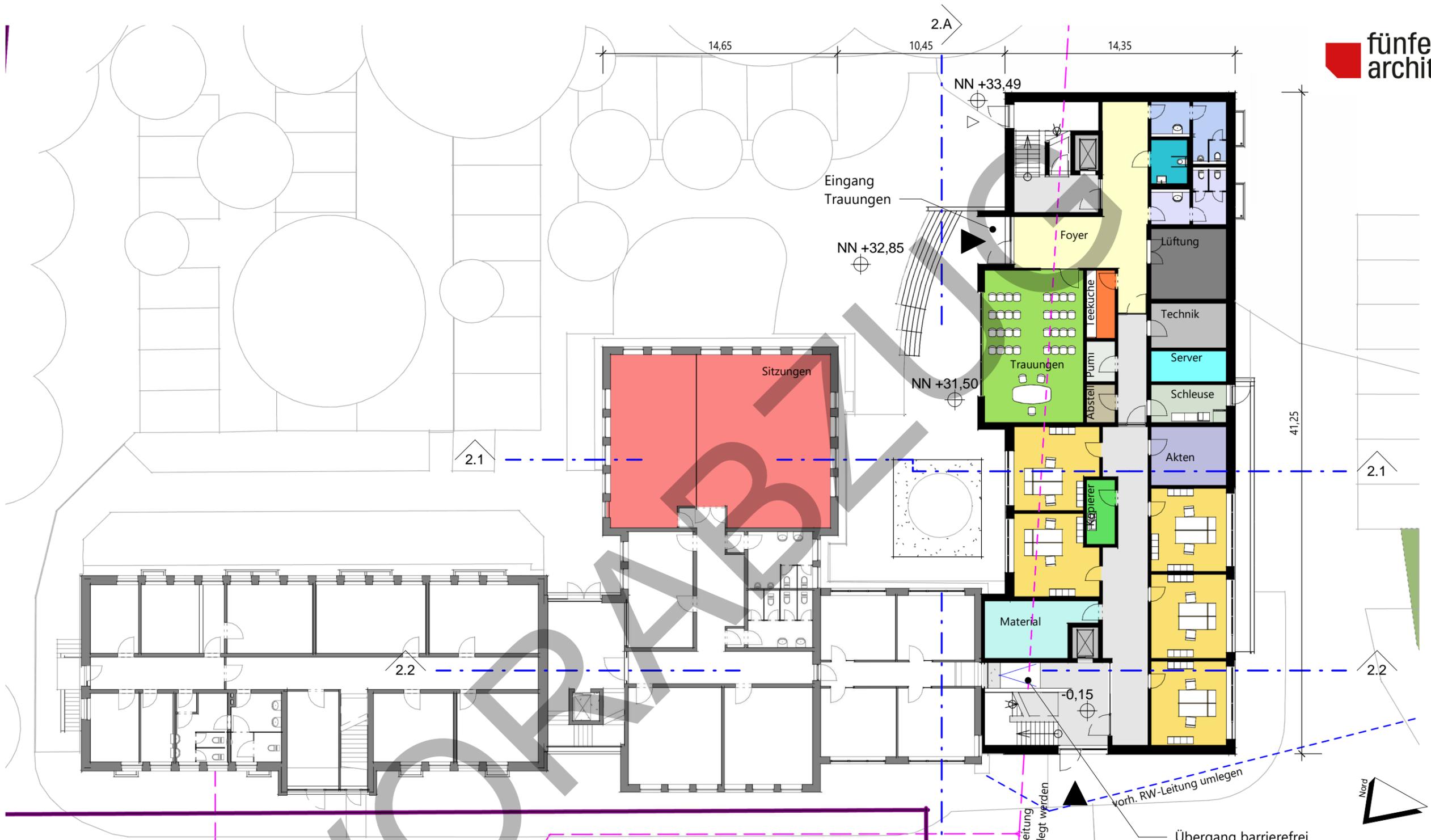
M 1 : 250

Räume

- | | |
|---|--|
| 2er-Büro | Treppe |
| Kopierer | Aufzug |
| Teeküche | WC-B |
| Material | WC-D |
| Pumi | WC-H |
| Flur | Trauungen |

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss EG

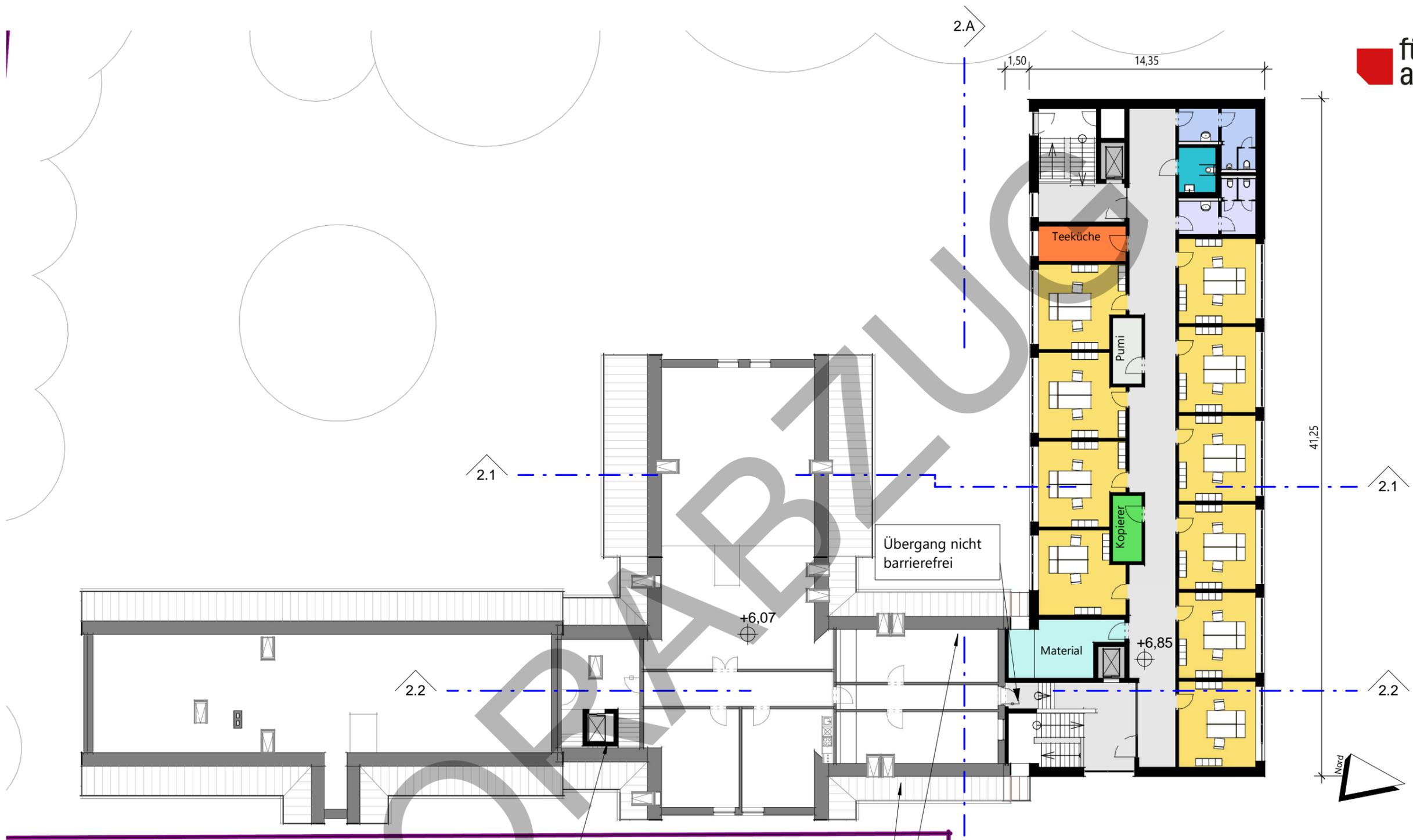
M 1 : 250

Räume

- | | | | |
|----------|----------|---------|-----------|
| 2er-Büro | Flur | Lüftung | Sitzungen |
| Kopierer | Foyer | Technik | Trauungen |
| Teeküche | Treppe | WC-B | |
| Material | Aufzug | WC-D | |
| Abstell | Server | WC-H | |
| Pumi | Schleuse | Akten | |

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Grundriss 2.OG

M 1 : 250

Räume

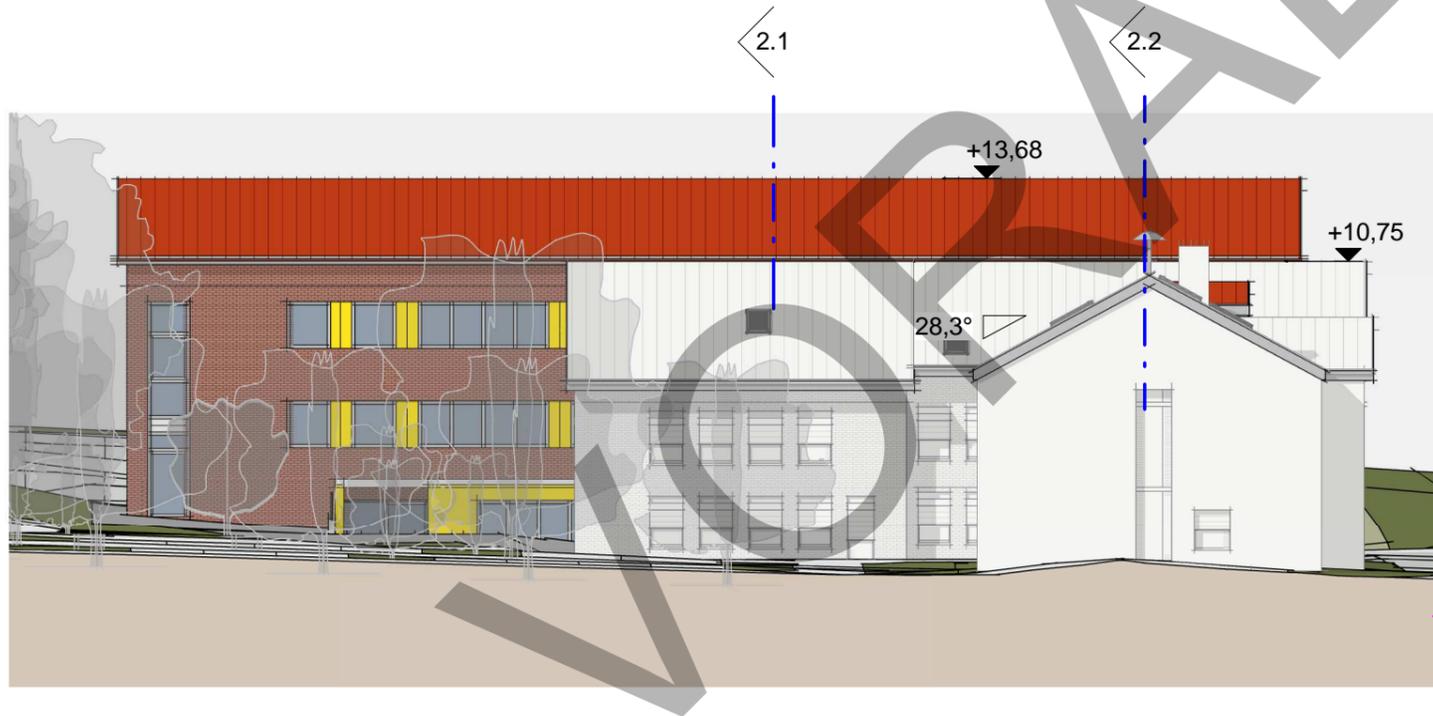
- | | | |
|--|---|---|
| 2er-Büro | Treppe | Trauungen |
| Kopierer | Aufzug | |
| Teeküche | Aufzugstechnik | |
| Material | WC-B | |
| Pumi | WC-D | |
| Flur | WC-H | |

**Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros**

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



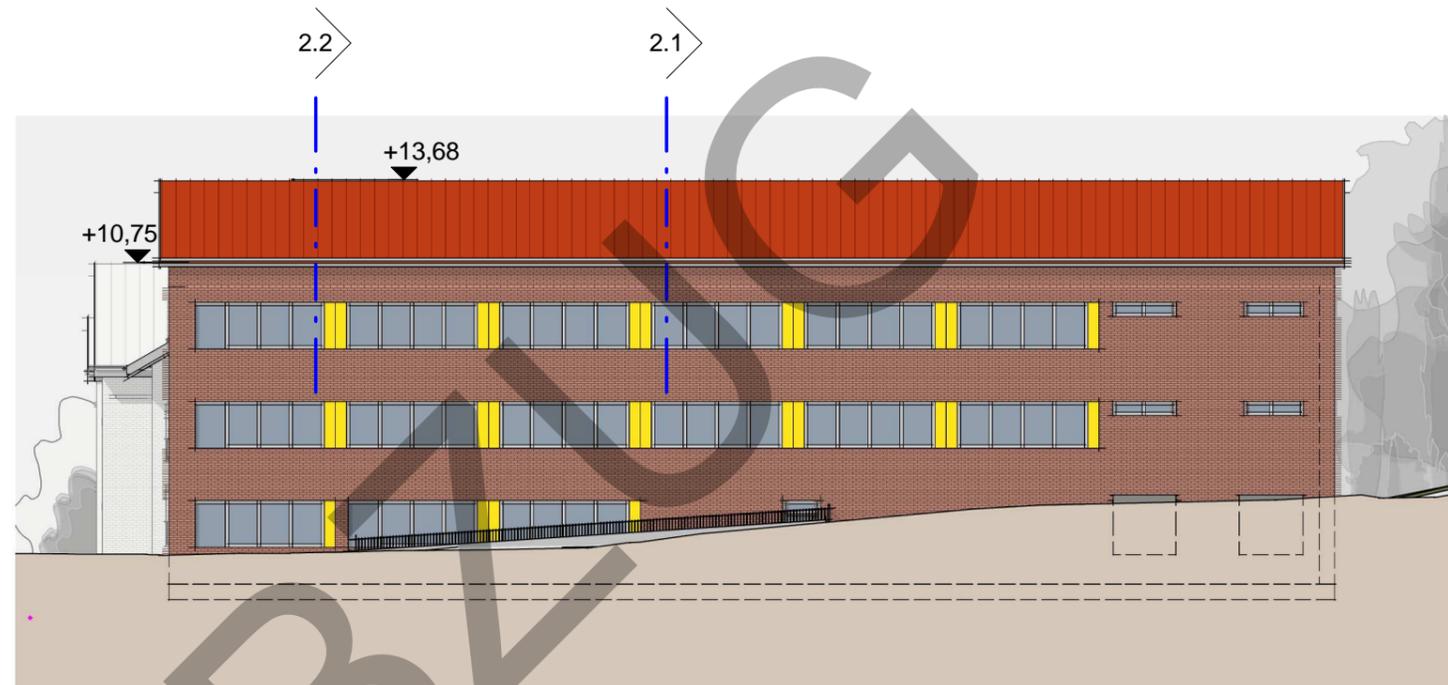
Ansicht von Osten



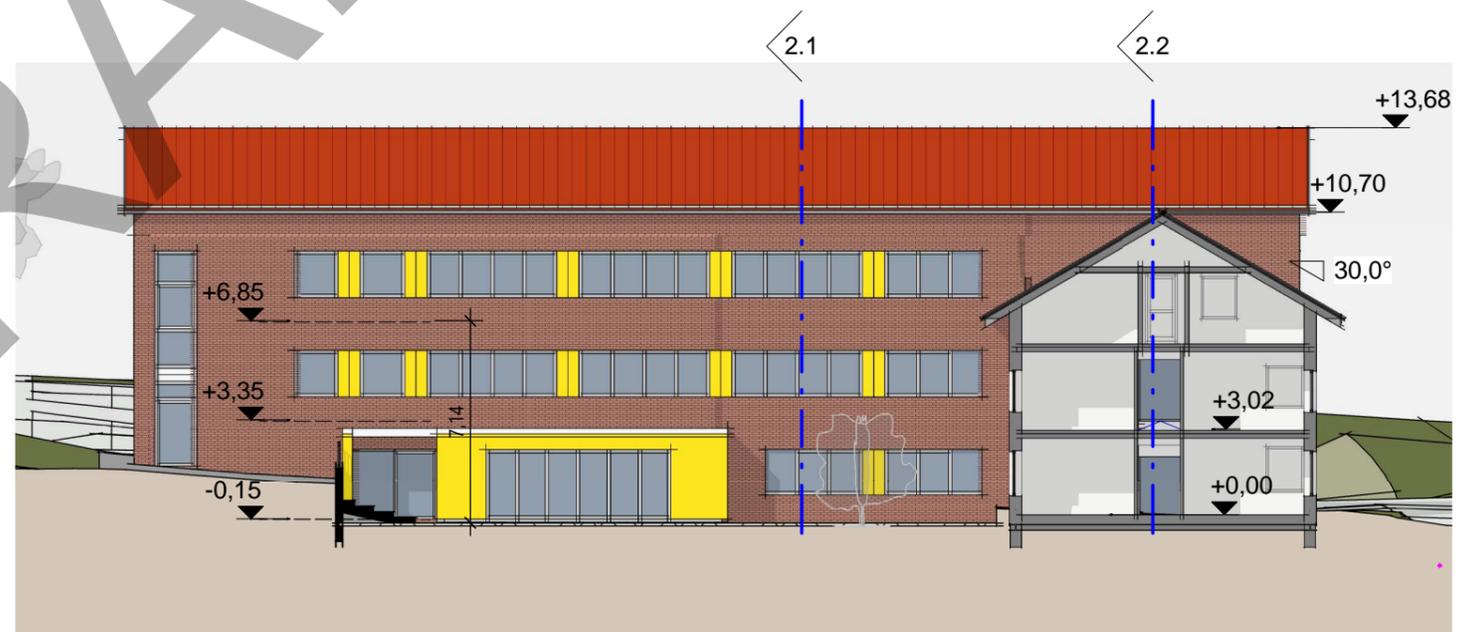
Ansicht von der Segeberger Straße

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025



Ansicht von Norden

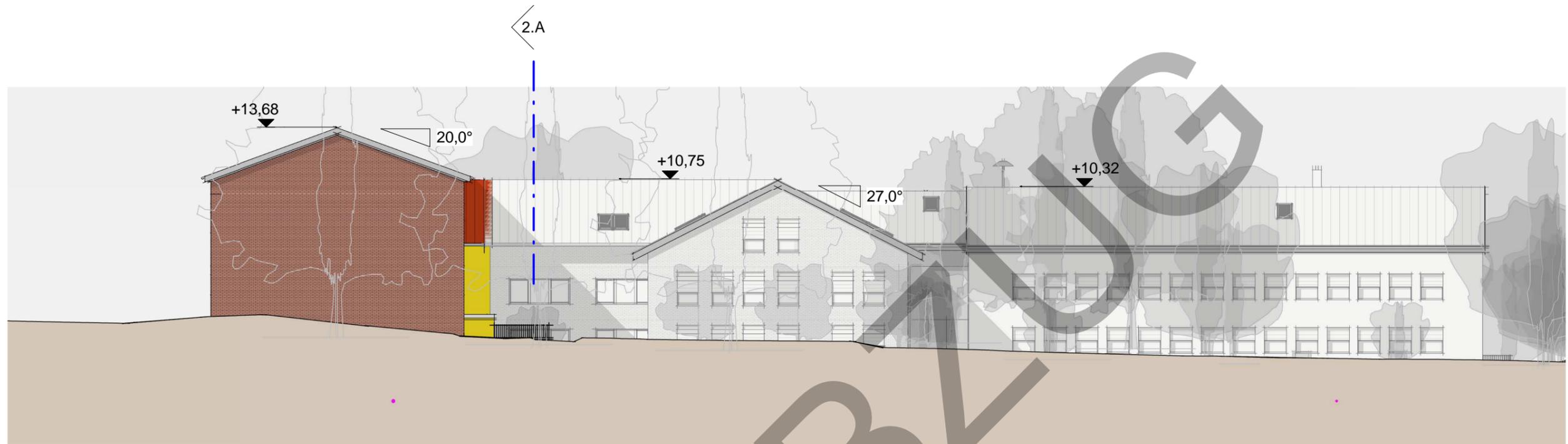


Schnitt A-A

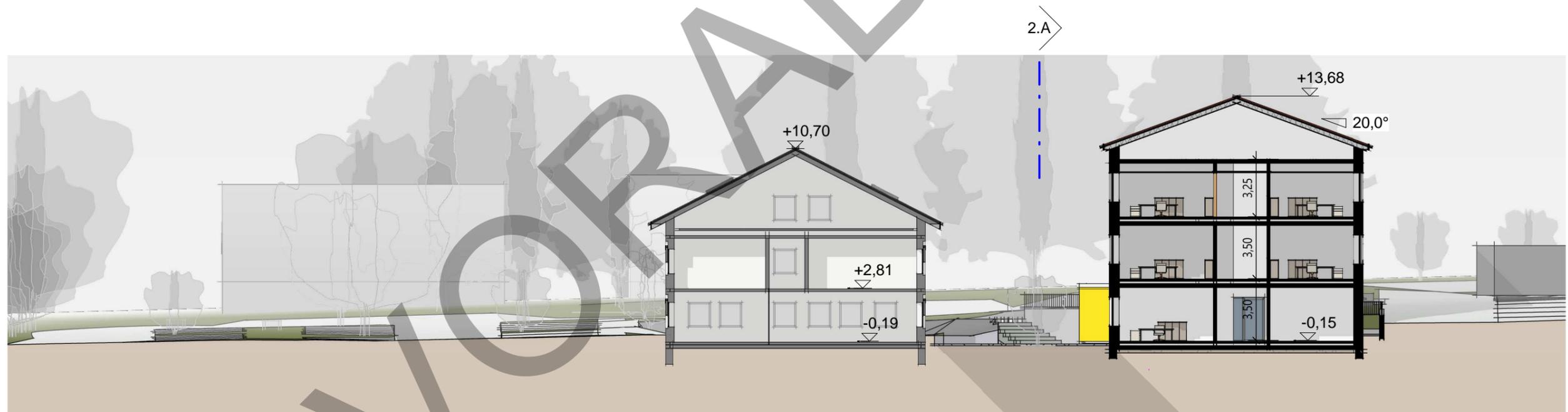
Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

VORABZUG



Ansicht von Westen



Schnitt 1-1

Amtserweiterung Itzstedt
Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Flächennachweis BGF

Gebäude	BGF	NRF	KGF
Bestand	813,8 m ²		
Bestand	798,8 m ²		
Bestand	835,0 m ²		
Bestand	396,8 m ²		
Erweiterung 2024	606,9 m ²	509,7 m ²	97,2 m ²
Erweiterung 2024	630,1 m ²	507,9 m ²	122,2 m ²
Erweiterung 2024	606,9 m ²	509,4 m ²	97,5 m ²
Gesamt	4.688,2 m ²	1.527,0 m ²	316,9 m ²

Flächennachweis NRF

Räume im Bestandsgebäude

Anzahl	Name	Fläche
2	Sitzungen	143,3 m ²
		143,3 m ²
Gesamt		143,3 m ²

Erweiterung

Anzahl	Name	Fläche
5	2er-Büro	126,4 m ²
1	Teeküche	7,7 m ²
1	Akten	17,4 m ²
1	Trauungen	58,8 m ²
1	Abstell	4,3 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Material	21,4 m ²
1	Pumi	4,6 m ²
1	Schleuse	11,3 m ²
1	Server	9,2 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	12,5 m ²
1	WC-H	13,2 m ²
1	Lüftung	21,1 m ²
1	Technik	13,3 m ²
2	Aufzug	6,5 m ²
2	Flur	61,7 m ²
1	Foyer	53,1 m ²
2	Treppe	51,8 m ²
00 EG		507,9 m ²

Anzahl	Name	Fläche
10	2er-Büro	252,9 m ²
1	Teeküche	11,5 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Material	21,4 m ²
1	Pumi	7,3 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	12,5 m ²
1	WC-H	13,2 m ²
1	Aufzug	3,2 m ²
1	Flur	103,2 m ²
2	Treppe	70,9 m ²
01 OG		509,7 m ²

Anzahl	Name	Fläche
10	2er-Büro	252,9 m ²
1	Teeküche	11,5 m ²
1	Kopierer	7,3 m ²
1	Material	21,4 m ²
1	Pumi	7,3 m ²
1	WC-B	6,3 m ²
1	WC-D	12,5 m ²
1	WC-H	13,2 m ²
1	Aufzugstechnik	2,7 m ²
1	Aufzug	3,3 m ²
1	Flur	103,2 m ²
2	Treppe	67,8 m ²
02 OG		509,4 m ²
Gesamt		1.527,0 m ²

Amtserweiterung Itzstedt

Variante 2b: Anbau nördlich 25 Doppelbüros

Neubau zur Bedarfsdeckung - VORABZUG 21.01.2025

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Gewerkeschätzung (GWS)

- **Gesamt, Netto:** **6.344.537,82 EUR**
 - zzgl. MwSt: 1.205.462,18 EUR
 - **Gesamt, Brutto:** **7.550.000,00 EUR**

- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: ?
Grundlage: Studie 06.01.2025
Kostenstand: 3. Quartal 2024
Indexstand: 132,0

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
1A	Variante 1 A - 20 Doppelbüros			6.344.537,82
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:			7.550.000,00
10	Titel - Bürocontainer auf Grundstück umstellen			40.000,00
10.001	Mobiliar ausräumen, zwischenlagern, wieder einräumen	1 psch	5.000,00	5.000,00
10.002	Herrichten Standfläche + Gründung	1 psch	8.000,00	8.000,00
10.003	Containeranlage umstellen	1 psch	12.000,00	12.000,00
10.004	Medienanschlüsse wiederherstellen	1 psch	4.000,00	4.000,00
10.005	Wand- und Fußbodenbeläge wieder herstellen	1 psch	4.000,00	4.000,00
10.006	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	7.000,00	7.000,00
20	Titel - Bestand: Erweiterung Aufzug ins DG			150.000,00
20.001	Demontagen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20.002	Erweiterung Aufzugsschacht bis ins DG	1 psch	20.000,00	20.000,00
20.003	Anpassung Dach	1 psch	15.000,00	15.000,00
20.004	Aufzug neu 4 Ebenen	1 psch	80.000,00	80.000,00
20.005	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
25	Titel - Bestand - Einbau Gauben in DG			90.000,00
25.0010	Gerüste	1 psch	3.500,00	3.500,00
25.0020	Büroflächen räumen + wieder einräumen	1 psch	2.000,00	2.000,00
25.0030	Bodenschutz	1 psch	1.000,00	1.000,00
25.0040	Dachfläche aufnehmen	50 m ²	40,00	2.000,00
25.0050	Dachbekleidung (raumseitig) entfernen	50 m ²	40,00	2.000,00
25.0060	Ausschnitt herstellen	2 St	500,00	1.000,00
25.0070	Gaubenkonstruktion	2 St	6.000,00	12.000,00
25.0080	Bekleidung außen	2 St	2.500,00	5.000,00
25.0090	Dachabdichtung, Dämmung	25 m ²	130,00	3.250,00
25.0100	Anschlüsse außen, Rinnen, etc.	2 St	2.000,00	4.000,00
25.0110	Fenster 2000x1400	4 St	3.000,00	12.000,00
25.0120	Raffstore	4 St	350,00	1.400,00
25.0130	Dämmung, Dampfbremse	2 St	1.200,00	2.400,00
25.0140	Bekleidung innen	2 St	800,00	1.600,00
25.0150	Innenwand neu GK	20 m ²	80,00	1.600,00
25.0160	Innentür + Türöffnung neu	2 St	1.650,00	3.300,00
25.0170	Bodenbelag neu	80 m ²	80,00	6.400,00
25.0180	Maler- und Tapezierarbeiten	1 psch	2.500,00	2.500,00
25.0190	Anpassung Elektroinstallationen	1 psch	1.500,00	1.500,00
25.0200	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	21.550,00	21.550,00
30	Titel - Wärmeleitung umlegen			-
40	Titel - Stellplätze auf Waldfläche 2000m²			450.000,00
40.0002	Stellplätze aus Waldfläche	2.000 m ²	200,00	400.000,00
40.0010	Minderkosten Wassergebundene Decke zu Pflasterbefestig...	2.000 m ²	-20,00	-40.000,00
40.0030	Baunebenkosten und Sonstiges	0,25 psch	360.000,00	90.000,00
50	Titel - Erweiterung Variante 1A			5.430.000,00
50.100	KG DIN 276 - Grundstück ===nicht enthalten===			-
50.200	KG DIN 276 - Herrichten und Erschließen			42.000,00
50.200.200	Herrichten und Erschließen	1.500 m ² GF	28,00	42.000,00
50.300	KG DIN 276 - Bauwerk-Baukonstruktionen			2.784.200,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

21.01.2025 - Seite 1 von 3

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
50.300.310	Baugrube	1.900 m³ BGI	89,00	169.100,00
50.300.320	Gründung	730 m² GRF	547,00	399.310,00
50.300.330	Außenwände	1.000 m² AWF	711,00	711.000,00
50.300.340	Innenwände	1.370 m² IWF	342,00	468.540,00
50.300.350	Decken	730 m² DEF	547,00	399.310,00
50.300.360	Dächer	850 m² DAF	547,00	464.950,00
50.300.370	Baukonstruktive Einbauten	1.470 m² BGF	28,00	41.160,00
50.300.380	sonstige Baukonstruktionen	1.470 m² BGF	89,00	130.830,00
50.400	KG DIN 276 - Bauwerk - Technische Anlagen			1.062.240,00
50.400.410	Abwasser, Wasser, Gas	1.470 m² BGF	82,00	120.540,00
50.400.420	Wärmeversorgungsanlagen	1.470 m² BGF	150,00	220.500,00
50.400.430	Lufttechnische Anlagen	1.470 m² BGF	89,00	130.830,00
50.400.440	Starkstromanlagen	1.470 m² BGF	165,00	242.550,00
50.400.450	Fernmeldeanlagen	1.470 m² BGF	110,00	161.700,00
50.400.460	Förderanlagen	1 St	45.000,00	45.000,00
50.400.470	Nutzungsspezifische Anlagen	1.470 m² BGF	34,00	49.980,00
50.400.480	Gebäudeautomation	1.470 m² BGF	41,00	60.270,00
50.400.490	Sonstige technische Anlagen	1.470 m² BGF	21,00	30.870,00
50.500	KG DIN 276 - Außenanlagen			287.000,00
50.500.500	Außenanlagen	1.400 m² AF	205,00	287.000,00
50.600	KG DIN 276 - Ausstattung und Kunstwerke			161.700,00
50.600.600	Ausstattung und Kunstwerke	1.470 m² BGF	110,00	161.700,00
50.700	KG DIN 276 - Baunebenkosten			1.085.000,00
50.700.700	Baunebenkosten	0,25 von	4.337.140,00	1.084.285,00
50.700.** *	zur Rundung	715 EUR	1,00	715,00
50.900	KG DIN 276 - zur Rundung			7.860,00
50.900.900	Sicherheit und zur Rundung	7.860 EUR	1,00	7.860,00
55	Titel - Umbau Bestand zur Anbindung			150.000,00
55.0010	Fenster ausbauen, Außenwandöffnungen zumauern	10 St	1.000,00	10.000,00
55.0020	Außenwandöffnung herstellen EG+OG	1 psch	8.000,00	8.000,00
55.0030	Umbau Sitzungssaal und Trauzimmer zu Büroflächen	170 m² BGF	600,00	102.000,00
55.0040	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
90	Titel - zur Rundung			34.537,82
90.900	Sicherheit und zur Rundung	34.537,82 EUR	1,00	34.537,82

Gesamtsumme: Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude

Gesamt, Netto: 6.344.537,82 EUR
 zzgl. MwSt: 1.205.462,18 EUR
Gesamt, Brutto: 7.550.000,00 EUR

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
----------	-------------	---------------	------------	------------

Studie / Zielfindungsphase 0 - Erweiterung Amtsgebäude Amt Itzstedt

Hinweise:

- Diese Kostenschätzung stellt eine grobe Orientierung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten dar.
Insbesondere bei Umbauten und Sanierungen bestehen Kostenrisiken wegen möglichen zusätzlich erforderlich werdenden Leistungen, die erst im Zuge der Bauausführung erkennbar werden.
- Im Rahmen der weiteren Planung ist das Ergebnis dieser Kostenschätzung durch detailliertere Kostenermittlungen zu überprüfen.
- Die dieser Kostenschätzung zu Grunde liegenden statistischen Baupreise und bürointernen Erfahrungswerte unterliegen konjunkturellen Schwankungen, so dass die tatsächlichen Kosten abweichen werden.

VORABZUG

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Gewerkeschätzung (GWS)

- **Gesamt, Netto:** **7.016.806,72 EUR**

- zzgl. MwSt: 1.333.193,28 EUR

- **Gesamt, Brutto:** **8.350.000,00 EUR**

- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: ?

Grundlage: Studie 06.01.2025

Kostenstand: 3. Quartal 2024

Indexstand: 132,0

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
1B	Variante 1 B - 26 Doppelbüros			7.016.806,72
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:			8.350.000,00
10	Titel - Bürocontainer auf Grundstück umstellen			40.000,00
10.001	Mobiliar ausräumen, zwischenlagern, wieder einräumen	1 psch	5.000,00	5.000,00
10.002	Herrichten Standfläche + Gründung	1 psch	8.000,00	8.000,00
10.003	Containeranlage umstellen	1 psch	12.000,00	12.000,00
10.004	Medienanschlüsse wiederherstellen	1 psch	4.000,00	4.000,00
10.005	Wand- und Fußbodenbeläge wieder herstellen	1 psch	4.000,00	4.000,00
10.006	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	7.000,00	7.000,00
20	Titel - Bestand: Erweiterung Aufzug ins DG			150.000,00
20.001	Demontagen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20.002	Erweiterung Aufzugsschacht bis ins DG	1 psch	20.000,00	20.000,00
20.003	Anpassung Dach	1 psch	15.000,00	15.000,00
20.004	Aufzug neu 4 Ebenen	1 psch	80.000,00	80.000,00
20.005	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
30	Titel - Wärmeleitung umlegen			15.000,00
30.0001	Wärmeleitung im Zuge der Arbeiten	1 psch	15.000,00	15.000,00
40	Titel - Stellplätze auf Waldfläche 2000m²			450.000,00
40.0002	Stellplätze aus Waldfläche	2.000 m ²	200,00	400.000,00
40.0010	Minderkosten Wassergebundene Decke zu Pflasterbefestig...	2.000 m ²	-20,00	-40.000,00
40.0030	Baunebenkosten und Sonstiges	0,25 psch	360.000,00	90.000,00
50	Titel - Erweiterung Variante 1B			6.180.000,00
50.100	KG DIN 276 - Grundstück ===nicht enthalten===			-
50.200	KG DIN 276 - Herrichten und Erschließen			42.000,00
50.200.200	Herrichten und Erschließen	1.500 m ² GF	28,00	42.000,00
50.300	KG DIN 276 - Bauwerk-Baukonstruktionen			3.221.150,00
50.300.310	Baugrube	2.500 m ³ BGI	89,00	222.500,00
50.300.320	Gründung	850 m ² GRF	547,00	464.950,00
50.300.330	Außenwände	1.150 m ² AWF	711,00	817.650,00
50.300.340	Innenwände	1.580 m ² IWF	342,00	540.360,00
50.300.350	Decken	850 m ² DEF	547,00	464.950,00
50.300.360	Dächer	940 m ² DAF	547,00	514.180,00
50.300.370	Baukonstruktive Einbauten	1.680 m ² BGF	28,00	47.040,00
50.300.380	sonstige Baukonstruktionen	1.680 m ² BGF	89,00	149.520,00
50.400	KG DIN 276 - Bauwerk - Technische Anlagen			1.207.560,00
50.400.410	Abwasser, Wasser, Gas	1.680 m ² BGF	82,00	137.760,00
50.400.420	Wärmeversorgungsanlagen	1.680 m ² BGF	150,00	252.000,00
50.400.430	Lufttechnische Anlagen	1.680 m ² BGF	89,00	149.520,00
50.400.440	Starkstromanlagen	1.680 m ² BGF	165,00	277.200,00
50.400.450	Fernmeldeanlagen	1.680 m ² BGF	110,00	184.800,00
50.400.460	Förderanlagen	1 St	45.000,00	45.000,00
50.400.470	Nutzungsspezifische Anlagen	1.680 m ² BGF	34,00	57.120,00
50.400.480	Gebäudeautomation	1.680 m ² BGF	41,00	68.880,00
50.400.490	Sonstige technische Anlagen	1.680 m ² BGF	21,00	35.280,00
50.500	KG DIN 276 - Außenanlagen			287.000,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

21.01.2025 - Seite 1 von 2

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
50.500.500	Außenanlagen	1.400 m² AF	205,00	287.000,00
50.600	KG DIN 276 - Ausstattung und Kunstwerke			184.800,00
50.600.600	Ausstattung und Kunstwerke	1.680 m² BGF	110,00	184.800,00
50.700	KG DIN 276 - Baunebenkosten			1.236.000,00
50.700.700	Baunebenkosten	0,25 von	4.942.510,00	1.235.627,50
50.700.0710	zur Rundung	372,5 EUR	1,00	372,50
50.900	KG DIN 276 - zur Rundung			1.490,00
50.900.900	Sicherheit und zur Rundung	1.490 EUR	1,00	1.490,00
55	Titel - Umbau Bestand zur Anbindung			150.000,00
55.0010	Fenster ausbauen, Außenwandöffnungen zumauern	10 St	1.000,00	10.000,00
55.0020	Außenwandöffnung herstellen EG+OG	1 psch	8.000,00	8.000,00
55.0030	Umbau Sitzungssaal und Trauzimmer zu Büroflächen	170 m² BGF	600,00	102.000,00
55.0040	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
90	Titel - zur Rundung			31.806,72
90.900	Sicherheit und zur Rundung	31.806,72 EUR	1,00	31.806,72
Gesamtsumme: Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude				
			Gesamt, Netto:	7.016.806,72 EUR
			zzgl. MwSt:	1.333.193,28 EUR
			Gesamt, Brutto:	8.350.000,00 EUR

Studie / Zielfindungsphase 0 - Erweiterung Amtsgebäude Amt Itzstedt

Hinweise:

- Diese Kostenschätzung stellt eine grobe Orientierung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten dar.
Insbesondere bei Umbauten und Sanierungen bestehen Kostenrisiken wegen möglichen zusätzlich erforderlich werdenden Leistungen, die erst im Zuge der Bauausführung erkennbar werden.
- Im Rahmen der weiteren Planung ist das Ergebnis dieser Kostenschätzung durch detailliertere Kostenermittlungen zu überprüfen.
- Die dieser Kostenschätzung zu Grunde liegenden statistischen Baupreise und bürointernen Erfahrungswerte unterliegen konjunkturellen Schwankungen, so dass die tatsächlichen Kosten abweichen werden.

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Gewerkeschätzung (GWS)		- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: <input type="checkbox"/>	
- Gesamt, Netto:	6.722.689,08 EUR	Grundlage:	Studie 06.01.2025
- zzgl. MwSt:	1.277.310,92 EUR	Kostenstand:	3. Quartal 2024
- Gesamt, Brutto:	8.000.000,00 EUR	Indexstand:	132,0

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
2A	Variante 2 A - 20 Doppelbüros			6.722.689,08
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:			8.000.000,00
10	Titel - Bürocontainer entfernen			16.500,00
10.0010	Möbiliar ausräumen, zwischenlagern, wieder einräumen	1 psch	2.500,00	2.500,00
10.0040	Containeranlage demontieren und abfahren	1 psch	14.000,00	14.000,00
15	Titel - Garagen + Fahrradunterstand umstellen			6.500,00
15.0010	Fläche freimachen	1 psch	1.500,00	1.500,00
15.0020	Garagen auf Pflasterfläche umstellen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20	Titel - Bestand: Erweiterung Aufzug ins DG			150.000,00
20.001	Demontagen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20.002	Erweiterung Aufzugsschacht bis ins DG	1 psch	20.000,00	20.000,00
20.003	Anpassung Dach	1 psch	15.000,00	15.000,00
20.004	Aufzug neu 4 Ebenen	1 psch	80.000,00	80.000,00
20.005	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
25	Titel - Bestand - Einbau Gauben in DG			90.000,00
25.0010	Gerüste	1 psch	3.500,00	3.500,00
25.0020	Büroflächen räumen + wieder einräumen	1 psch	2.000,00	2.000,00
25.0030	Bodenschutz	1 psch	1.000,00	1.000,00
25.0040	Dachfläche aufnehmen	50 m ²	40,00	2.000,00
25.0050	Dachbekleidung (raumseitig) entfernen	50 m ²	40,00	2.000,00
25.0060	Ausschnitt herstellen	2 St	500,00	1.000,00
25.0070	Gaubenkonstruktion	2 St	6.000,00	12.000,00
25.0080	Bekleidung außen	2 St	2.500,00	5.000,00
25.0090	Dachabdichtung, Dämmung	25 m ²	130,00	3.250,00
25.0100	Anschlüsse außen, Rinnen, etc.	2 St	2.000,00	4.000,00
25.0110	Fenster 2000x1400	4 St	3.000,00	12.000,00
25.0120	Raffstore	4 St	350,00	1.400,00
25.0130	Dämmung, Dampfbremse	2 St	1.200,00	2.400,00
25.0140	Bekleidung innen	2 St	800,00	1.600,00
25.0150	Innenwand neu GK	20 m ²	80,00	1.600,00
25.0160	Innentür + Türöffnung neu	2 St	1.650,00	3.300,00
25.0170	Bodenbelag neu	80 m ²	80,00	6.400,00
25.0180	Maler- und Tapezierarbeiten	1 psch	2.500,00	2.500,00
25.0190	Anpassung Elektroinstallationen	1 psch	1.500,00	1.500,00
25.0200	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	21.550,00	21.550,00
30	Titel - Wärmeleitung umlegen			25.000,00
30.0001	Wärmeleitung im Zuge der Arbeiten	1 psch	25.000,00	25.000,00
35	Titel - Regenwasserleitung umlegen			5.000,00
35.0010	Regenwasserleitung im Zuge der Arbeiten	1 psch	5.000,00	5.000,00
40	Titel - Stellplätze auf Waldfläche 2000m²			450.000,00
40.0002	Stellplätze aus Waldfläche	2.000 m ²	200,00	400.000,00
40.0010	Minderkosten Wassergebundene Decke zu Pflasterbefestig...	2.000 m ²	-20,00	-40.000,00
40.0030	Baunebenkosten und Sonstiges	0,25 psch	360.000,00	90.000,00
50	Titel - Erweiterung Variante 2A			5.950.000,00
50.100	KG DIN 276 - Grundstück ===nicht enthalten===			-

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
50.200	KG DIN 276 - Herrichten und Erschließen			46.200,00
50.200.200	Herrichten und Erschließen	1.650 m² GF	28,00	46.200,00
50.300	KG DIN 276 - Bauwerk-Baukonstruktionen			3.026.220,00
50.300.310	Baugrube	2.000 m³ BGI	89,00	178.000,00
50.300.320	Gründung	580 m² GRF	547,00	317.260,00
50.300.330	Außenwände	1.120 m² AWF	711,00	796.320,00
50.300.340	Innenwände	1.820 m² IWF	342,00	622.440,00
50.300.350	Decken	1.050 m² DEF	547,00	574.350,00
50.300.360	Dächer	625 m² DAF	547,00	341.875,00
50.300.370	Baukonstruktive Einbauten	1.675 m² BGF	28,00	46.900,00
50.300.380	sonstige Baukonstruktionen	1.675 m² BGF	89,00	149.075,00
50.400	KG DIN 276 - Bauwerk - Technische Anlagen			1.260.825,00
50.400.410	Abwasser, Wasser, Gas	1.675 m² BGF	82,00	137.350,00
50.400.420	Wärmeversorgungsanlagen	1.675 m² BGF	150,00	251.250,00
50.400.430	Lufttechnische Anlagen	1.675 m² BGF	89,00	149.075,00
50.400.440	Starkstromanlagen	1.675 m² BGF	165,00	276.375,00
50.400.450	Fernmeldeanlagen	1.675 m² BGF	110,00	184.250,00
50.400.460	Förderanlagen	1.675 m² BGF	41,00	68.675,00
50.400.470	Nutzungsspezifische Anlagen	2 St	45.000,00	90.000,00
50.400.480	Gebäudeautomation	1.675 m² BGF	41,00	68.675,00
50.400.490	Sonstige technische Anlagen	1.675 m² BGF	21,00	35.175,00
50.500	KG DIN 276 - Außenanlagen			235.750,00
50.500.500	Außenanlagen	1.150 m² AF	205,00	235.750,00
50.600	KG DIN 276 - Ausstattung und Kunstwerke			184.250,00
50.600.600	Ausstattung und Kunstwerke	1.675 m² BGF	110,00	184.250,00
50.700	KG DIN 276 - Baunebenkosten			1.190.000,00
50.700.700	Baunebenkosten	0,25 von	4.753.245,00	1.188.311,25
50.700.** *	zur Rundung	1.688,75 EUR	1,00	1.688,75
50.900	KG DIN 276 - zur Rundung			6.755,00
50.900.900	Sicherheit und zur Rundung	6.755 EUR	1,00	6.755,00
55	Titel - Umbau Bestand zur Anbindung			2.000,00
55.0020	Außenwandöffnung anpassen	1 psch	2.000,00	2.000,00
90	Titel - zur Rundung			27.689,08
90.900	Sicherheit und zur Rundung	27.689,08 EUR	1,00	27.689,08

Gesamtsumme: Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude

Gesamt, Netto:	6.722.689,08 EUR
zzgl. MwSt:	1.277.310,92 EUR
Gesamt, Brutto:	8.000.000,00 EUR

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
----------	-------------	---------------	------------	------------

Studie / Zielfindungsphase 0 - Erweiterung Amtsgebäude Amt Itzstedt

Hinweise:

- Diese Kostenschätzung stellt eine grobe Orientierung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten dar.
Insbesondere bei Umbauten und Sanierungen bestehen Kostenrisiken wegen möglichen zusätzlich erforderlich werdenden Leistungen, die erst im Zuge der Bauausführung erkennbar werden.
- Im Rahmen der weiteren Planung ist das Ergebnis dieser Kostenschätzung durch detailliertere Kostenermittlungen zu überprüfen.
- Die dieser Kostenschätzung zu Grunde liegenden statistischen Baupreise und bürointernen Erfahrungswerte unterliegen konjunkturellen Schwankungen, so dass die tatsächlichen Kosten abweichen werden.

VORABZUG

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Gewerkeschätzung (GWS)

- Gesamt, Netto:	7.142.857,14 EUR
- zzgl. MwSt:	1.357.142,86 EUR
- Gesamt, Brutto:	8.500.000,00 EUR

- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.:	<input type="checkbox"/>
Grundlage:	Studie 06.01.2025
Kostenstand:	3. Quartal 2024
Indexstand:	132,0

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
2B	Variante 2 B - 25 Doppelbüros			7.142.857,14
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:			8.500.000,00
10	Titel - Bürocontainer entfernen			16.500,00
10.10	Mobiliar ausräumen, zwischenlagern, wieder einräumen	1 psch	2.500,00	2.500,00
10.40	Containeranlage demontieren und abfahren	1 psch	14.000,00	14.000,00
15	Titel - Garagen + Fahrradunterstand umstellen			6.500,00
15.10	Fläche freimachen	1 psch	1.500,00	1.500,00
15.20	Garagen auf Pflasterfläche umstellen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20	Titel - Bestand: Erweiterung Aufzug ins DG			150.000,00
20.1	Demontagen	1 psch	5.000,00	5.000,00
20.2	Erweiterung Aufzugsschacht bis ins DG	1 psch	20.000,00	20.000,00
20.3	Anpassung Dach	1 psch	15.000,00	15.000,00
20.4	Aufzug neu 4 Ebenen	1 psch	80.000,00	80.000,00
20.5	Baunebenkosten und Sonstiges	1 psch	30.000,00	30.000,00
30	Titel - Wärmeleitung umlegen			25.000,00
30.1	Wärmeleitung im Zuge der Arbeiten	1 psch	25.000,00	25.000,00
35	Titel - Regenwasserleitung umlegen			5.000,00
35.10	Regenwasserleitung im Zuge der Arbeiten	1 psch	5.000,00	5.000,00
40	Titel - Stellplätze auf Waldfläche 2000m²			450.000,00
40.2	Stellplätze aus Waldfläche	2.000 m ²	200,00	400.000,00
40.10	Minderkosten Wassergebundene Decke zu Pflasterbefestig...	2.000 m ²	-20,00	-40.000,00
40.30	Baunebenkosten und Sonstiges	0,25 psch	360.000,00	90.000,00
50	Titel - Erweiterung Variante 2B			6.450.000,00
50.100	KG DIN 276 - Grundstück ===nicht enthalten===			-
50.200	KG DIN 276 - Herrichten und Erschließen			46.200,00
50.200.200	Herrichten und Erschließen	1.650 m ² GF	28,00	46.200,00
50.300	KG DIN 276 - Bauwerk-Baukonstruktionen			3.318.088,00
50.300.310	Baugrube	2.250 m ³ BGI	89,00	202.250,00
50.300.320	Gründung	630 m ² GRF	547,00	344.610,00
50.300.330	Außenwände	1.230 m ² AWF	711,00	874.530,00
50.300.340	Innenwände	1.930 m ² IWF	342,00	660.060,00
50.300.350	Decken	1.150 m ² DEF	547,00	629.050,00
50.300.360	Dächer	720 m ² DAF	547,00	393.840,00
50.300.370	Baukonstruktive Einbauten	1.844 m ² BGF	28,00	51.632,00
50.300.380	sonstige Baukonstruktionen	1.844 m ² BGF	89,00	164.116,00
50.400	KG DIN 276 - Bauwerk - Technische Anlagen			1.366.048,00
50.400.410	Abwasser, Wasser, Gas	1.844 m ² BGF	82,00	151.208,00
50.400.420	Wärmeversorgungsanlagen	1.844 m ² BGF	150,00	276.600,00
50.400.430	Lufttechnische Anlagen	1.844 m ² BGF	89,00	164.116,00
50.400.440	Starkstromanlagen	1.844 m ² BGF	165,00	304.260,00
50.400.450	Fernmeldeanlagen	1.844 m ² BGF	110,00	202.840,00
50.400.460	Förderanlagen	2 St	45.000,00	90.000,00
50.400.470	Nutzungsspezifische Anlagen	1.844 m ² BGF	34,00	62.696,00
50.400.480	Gebäudeautomation	1.844 m ² BGF	41,00	75.604,00
50.400.490	Sonstige technische Anlagen	1.844 m ² BGF	21,00	38.724,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

21.01.2025 - Seite 1 von 2

Kostenschätzung

Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude (2407)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Menge/Einheit	Preis (EP)	Gesamt EUR
50.500	KG DIN 276 - Außenanlagen			235.750,00
50.500.500	Außenanlagen	1.150 m² AF	205,00	235.750,00
50.600	KG DIN 276 - Ausstattung und Kunstwerke			184.250,00
50.600.600	Ausstattung und Kunstwerke	1.675 m² BGF	110,00	184.250,00
50.700	KG DIN 276 - Baunebenkosten			1.290.000,00
50.700.700	Baunebenkosten	0,25 von	5.150.336,00	1.287.584,00
50.700.790	zur Rundung	2.416 EUR	1,00	2.416,00
50.900	KG DIN 276 - zur Rundung			9.664,00
50.900.900	Sicherheit und zur Rundung	9.664 EUR	1,00	9.664,00
55	Titel - Umbau Bestand zur Anbindung			2.000,00
55.20	Außenwandöffnung anpassen	1 psch	2.000,00	2.000,00
90	Titel - zur Rundung			37.857,14
90.900	Sicherheit und zur Rundung	37.857,14 EUR	1,00	37.857,14
Gesamtsumme: Amt Itzstedt, Studie Erweiterung Amtsgebäude				
			Gesamt, Netto:	7.142.857,14 EUR
			zzgl. MwSt:	1.357.142,86 EUR
			Gesamt, Brutto:	8.500.000,00 EUR

Studie / Zielfindungsphase 0 - Erweiterung Amtsgebäude Amt Itzstedt

Hinweise:

- Diese Kostenschätzung stellt eine grobe Orientierung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten dar. Insbesondere bei Umbauten und Sanierungen bestehen Kostenrisiken wegen möglichen zusätzlich erforderlich werdenden Leistungen, die erst im Zuge der Bauausführung erkennbar werden.
- Im Rahmen der weiteren Planung ist das Ergebnis dieser Kostenschätzung durch detailliertere Kostenermittlungen zu überprüfen.
- Die dieser Kostenschätzung zu Grunde liegenden statistischen Baupreise und bürointernen Erfahrungswerte unterliegen konjunkturellen Schwankungen, so dass die tatsächlichen Kosten abweichen werden.

Bad Segeberg, den 5.06.2024

Bauvorhaben: Einbau von Dachgauben sowie eine Aufzugserweiterung

Bauherr: Amtsverwaltung Itzstedt
Bauort: Itzstedt
Projektnummer: 19-04

KOSTENSCHÄTZUNG : ohne Bodengutachten u. Statik zum Vorentwurf vom 5.8.2019
 NGF ca. 90qm + 6qm Aufzugserweiterung !

KG 300			
Abbrucharbeiten			14.315,00 €
Maurer- und Stahlbetonarbeiten			18.602,50 €
Zimmerarbeiten			57.699,00 €
Dachdeckung			11.587,00 €
Klempnerarbeiten			7.840,00 €
Gerüst -	350,00 m ²	20,00 €	7.000,00 €
Tischlerarbeiten			8.240,00 €
Wandputzarbeiten			2.280,00 €
Fliesenarbeiten			1.938,00 €
Estricharbeiten			1.689,00 €
Malerarbeiten	120,00 m ²	85,00 €	10.200,00 €
Bodenbelagsarbeiten	10,00 m ²	80,00 €	800,00 €
			142.190,50 €
KG 400			
Heizung	nur Anbindung an Bestand ?		2.600,00 €
Elektroarbeiten	nur ergänzen		3.625,00 €
Aufzug neu	25,00 qm 1,00 Stck	145,00 € 85.000,00 €	85.000,00 €
			91.225,00 €
Summe			233.415,50 €

KG 700
BAUNEKENKOSTEN -

Architektur	Honorarzone III min. Satz, Nbk 3% , 20% Umbauszuschlag	28.000,00 €
Statik und Konstruktionspläne		5.400,00 €
SiGeKo		750,00 €
Prüfgebühr Statik		2.900,00 €
Abnahme - Aufzug		750,00 €
Summe Baunebenkosten		37.800,00 €

ZUSAMMENSTELLUNG

Kostengruppen nach DIN		Netto :
Erschließung / Anschlusskost.	KG 200	0,00 €
Baukonstruktion	KG 300	142.190,50 €
Haustechnik	KG 400	91.225,00 €
Aussenanlagen	KG 500	0,00 €
Einrichtung	KG 600	0,00 €
Baunebenkosten	KG 700	37.800,00 €
Einfriedung, Tore, Bepflanzung	nicht enthalten	0,00 €
Unvorhergesehenes zur Rundung		5.000,00 €
Summe		276.215,50 €
	2.877,24 € Netto/NGF	52.480,95 € MwSt. 19%
Summe Gebäudekosten		328.696,45 €
		3.423,92 € Brutto/NGF

ohne Einrichtungskosten
 ohne endgültige Angaben aus Statik

Bad Segeberg, den 5.06.2024

Kostenvergleich :

Kostenschätzung 5.8.2019	Aufzugsergänzung	15.000,00 €	Netto ohne Aufzug	167.896,00 €	Netto:
Kostenschätzung 5.6.2024	mit neuem Aufzug	85.000,00 €		191.215,50 €	276.215,50 €
Baukostensteigerung			13,89		%

siehe auch Baukostenindex 2019, 2024 114--163

AMT ITZSTEDT

Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage AA/2024/0379		Datum: 15.02.2024 Status: öffentlich Abteilung: Finanzen Sachbearbeiter/in: Manuel Plöger Aktenzeichen: II
Amtsausschuss des Amtes Itzstedt Beratung und Beschlussfassung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude		
Sitzungstermin	Beratungsfolge	Zuständigkeit
07.03.2024	Bau- und Planungsausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Vorberatung
21.03.2024	Hauptausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Kenntnisnahme
28.03.2024	Amtsausschuss des Amtes Itzstedt	Entscheidung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.11.2023 bestand Einvernehmen, dass von der Verwaltung eine aktuelle Bedarfsermittlung vorgelegt werden soll.

1. Vorüberlegungen

Da Beschäftigte des Fachbereichs „Bau und Planung“ überwiegend in den Containerbüros untergebracht sind, wurde seitens der Verwaltung bei dem folgenden Raumkonzept berücksichtigt, diesen Fachbereich im Ergänzungsbau unterzubringen.

Da die verbleibenden Fachbereiche in den bisherigen Gebäudeteilen verbleiben, werden notwendige Bürowechsel erheblich reduziert.

Um die verbleibenden Fachbereiche in gemeinsamen Einheiten im Bestandsgebäude unterzubringen, ist weiter vorgesehen, neue Räume im Ergänzungsbau für das Team IT zu schaffen.

2. Bestandsgebäude

Die künftige Nutzung des Bestandsgebäudes kann den anliegenden Übersichten entnommen werden.

Im Erdgeschoss hat der publikumsintensive Fachbereich „Bürgerservice“ seine Büros. Der Flurbereich bei der Treppe im Altbau wird wieder geöffnet, um einen Wartebereich zu erhalten. Zudem können Fotoautomat und Kopierer hier aufgestellt werden.

Ein Büro im 1. Anbau ist als Besprechungsraum vorgesehen und ist darüber hinaus eine Raumreserve.

Der Sitzungssaal bleibt bestehen und kann durch eine Verlagerung des Trauzimmers in den Ergänzungsbau besser genutzt werden.

Im 1. Obergeschoss können die Fachbereiche „Zentrale Dienste“ und „Finanzen“ untergebracht werden. Auch auf dieser Etage ist ein Büro im 1. Anbau als Besprechungsraum vorgesehen und ist Teil einer Raumreserve.

Im Dachgeschoss könnte der Amtsdirektor nebst Team „Gremienbetreuung“ Büros erhalten und ein Bürgermeisterzimmer eingerichtet werden. Zudem befinden sich die Personalküche und ein Personal-Aufenthaltsraum in dieser Etage.

Zur langfristigen Nutzbarmachung müsste eine im Jahr 2020 erteilte Baugenehmigung neu beantragt und umgesetzt werden, um Gauben in diesem Bereich einzubauen und einen Ausbau des Fahrstuhls vorzunehmen.

Bereits bei dem im Jahr 2019/2020 angedachten Ausbau des Dachgeschosses bestand Einvernehmen, dass ein überfälliger Ausbau des Fahrstuhls notwendig sei (siehe Beschluss Amtsausschuss vom 20.06.2019).

3. Sanierungsmaßnahmen Bestandsgebäude

Das Bestandsgebäude besteht aus den Gebäudeteilen Altbau (1970), 1. Anbau (2002) und 2. Anbau (2008).

Grundsätzlich müssen im gesamten Komplex in mehreren Büros Malerarbeiten durchgeführt bzw. Teppichböden erneuert werden. Diese Arbeiten sollten jedoch über mehrere Jahre als stetige Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind weder im 1. Anbau noch im 2. Anbau notwendig. Im Altbau sind bereits in den Jahren 1991 (Westseite) und 2002 (Ostseite) neue Fenster eingebaut worden. Darüber hinaus wurde im Jahr 2010 eine Fassadendämmung vorgenommen.

Als notwendige Sanierungsmaßnahme im Altbau wurde lediglich eine Erneuerung der sanitären Einrichtung ausgemacht.

Wie unter Zi. 2 ausgeführt, bestehen als weitere Erneuerungsmaßnahmen der Einbau von Gauben sowie ein Ausbau des Fahrstuhls.

4. Containeranlage

Die Beschäftigten des Fachbereichs „Bau und Planung“ sind zurzeit in 3 Bereichen untergebracht. Neben einem Büro im Erdgeschoss des Altbaus, werden Räumlichkeiten im 2. Anbau genutzt. 11 Arbeitsplätze befinden sich in der Containeranlage, für die keine dauerhafte Baugenehmigung besteht. Die unteren Container haben eine Genehmigung bis 19.02.2026, die bisher noch nicht verlängert worden ist.

Die Baugenehmigung der oberen Container wurde im Juni 2023 um 2 Jahre verlängert. Und läuft am 19.06.2025 aus.

Nach Rücksprache mit dem seinerzeitigen Architekten, könnte eine weitere Verlängerung möglich sein, wenn eine konkrete Planung für eine Erweiterung beschlossen worden ist.

5. Erweiterungsbau

Für einen Erweiterungsbau besteht nach den unter Zi. 1 getätigten Ausführungen ein Raumbedarf für folgende Räumlichkeiten:

20 Doppelbüros

Trauzimmer

EDV/Serverraum

Technik/Hausanschlussraum

Kopierraum je Etage

Materialraum je Etage

Pantry/Aufenthaltsraum

Damen-WC Mitarbeiter je Etage

Herren-WC Mitarbeiter je Etage

Putzmittelraum je Etage

Beh.-WC Unisex Gäste

Reinigungs- und Abstellraum für Fußbedeckungsarbeitsutensilien(Gummistiefelraum)Archiv

Ergänzung nach der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.03.2024:

Neben den Ausführungen unter Zi. 1 liegen dem erstellten Raumbedarf folgende Annahmen und Vorgaben zu Grunde:

- 1 Arbeitsplatz umfasst 9,5 m²
- Schreibtische sind in der Regel 160x80, 180x80 oder 200x80 cm
- Arbeitsplätze haben in der Regel 2 Bildschirme
- Größere Schreibtische sind aufgrund von Akten und Plänen erforderlich
- Große Stellflächen für Aktenschränke in den Büros erforderlich
- teilweise Publikumsverkehr / Datenschutz

Die Vorlage ist um Anlagen ergänzt worden. Die Räumlichkeiten der Lagepläne wurden mit Raumnummern und Größenangaben versehen.
Zudem wurden Übersichten über Arbeitsplätze angefügt.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Amtsausschuss, den genannten Beschluss zu fassen.

Aktualisierter Sachverhalt:

Der Hauptausschuss des Amtsausschusses hat die Thematik in seiner Sitzung am 21.03.2024 beraten und den Beschlussvorschlag im Hinblick auf die Vergabe des Auftrages für die Architektenleistungen ergänzt.

Die besagte Ergänzung wurde in diese Vorlage eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Es wird ein Architekturbüro mit der Erstellung eines Bauentwurfs für einen Erweiterungsbau nach dem unter Zi. 5 aufgeführten Raumbedarf mit einem Alternativvorschlag für einen Raumbedarf von 27 Doppelbüros für die Leistungsphasen 1-3 HOAI beauftragt.

Der Bau- und Planungsausschuss wird gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein ermächtigt, den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen, sofern die Ermächtigung des Amtsdirektors nach § 6 Abs. 4 Nr. 11 der Hauptsatzung des Amtes überschritten wird.

Ein anderes Architekturbüro soll als Vergleich hierzu die Kosten für den Ausbau des 2. OG mit Dachgauben und Erweiterung des Fahrstuhls in das 2. OG des jetzigen Amtsgebäudes für die Leistungsphasen 1-3 HOAI ermitteln.

Anlagen:

Raumkonzept Bestandsgebäude
Übersichten Arbeitsplätze

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

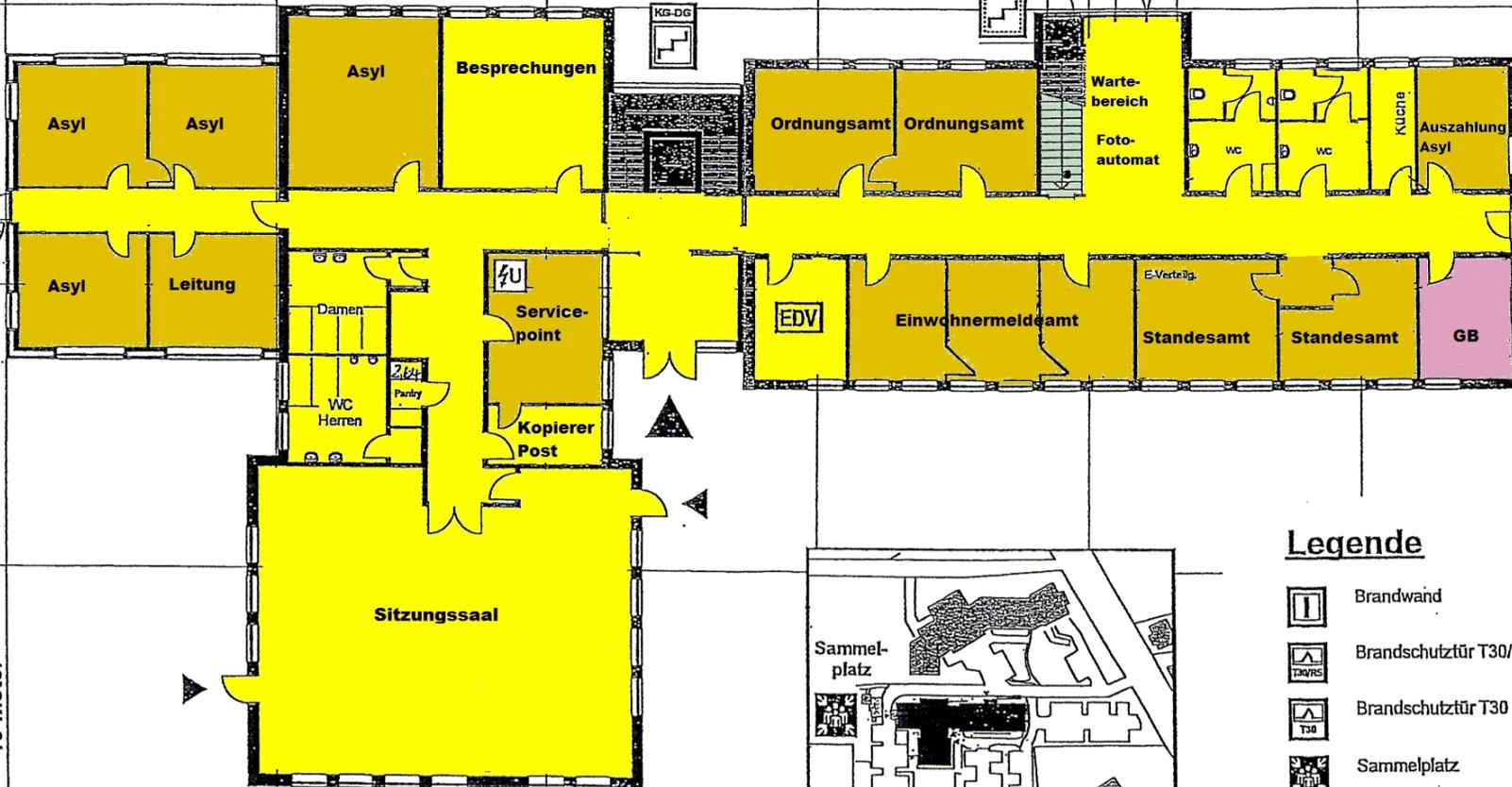
Gebüder Schmidt
 Freischaffende Architekten GmbH
 Lindenstraße 14 - 23795 Bad Segeberg
 Tel.: 04551 / 4002 - Fax.: 04551 / 92580

Erdgeschoss



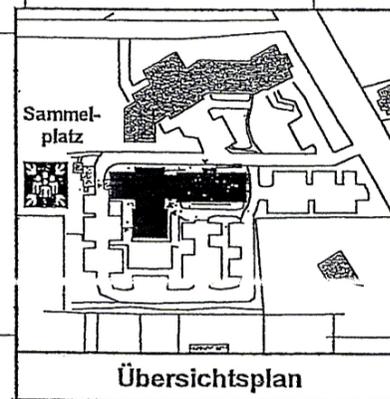
Amt Itzstedt
 Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

- Fachbereich "Bürgerservice"
- Gleichstellungsbeauftragte



10 Meter

10 Meter



Legende

-  Brandwand
-  Brandschutztür T30/RS
-  Brandschutztür T30
-  Sammelplatz
-  Elektro-Unterverteilung
-  Bedienstelle RWA

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

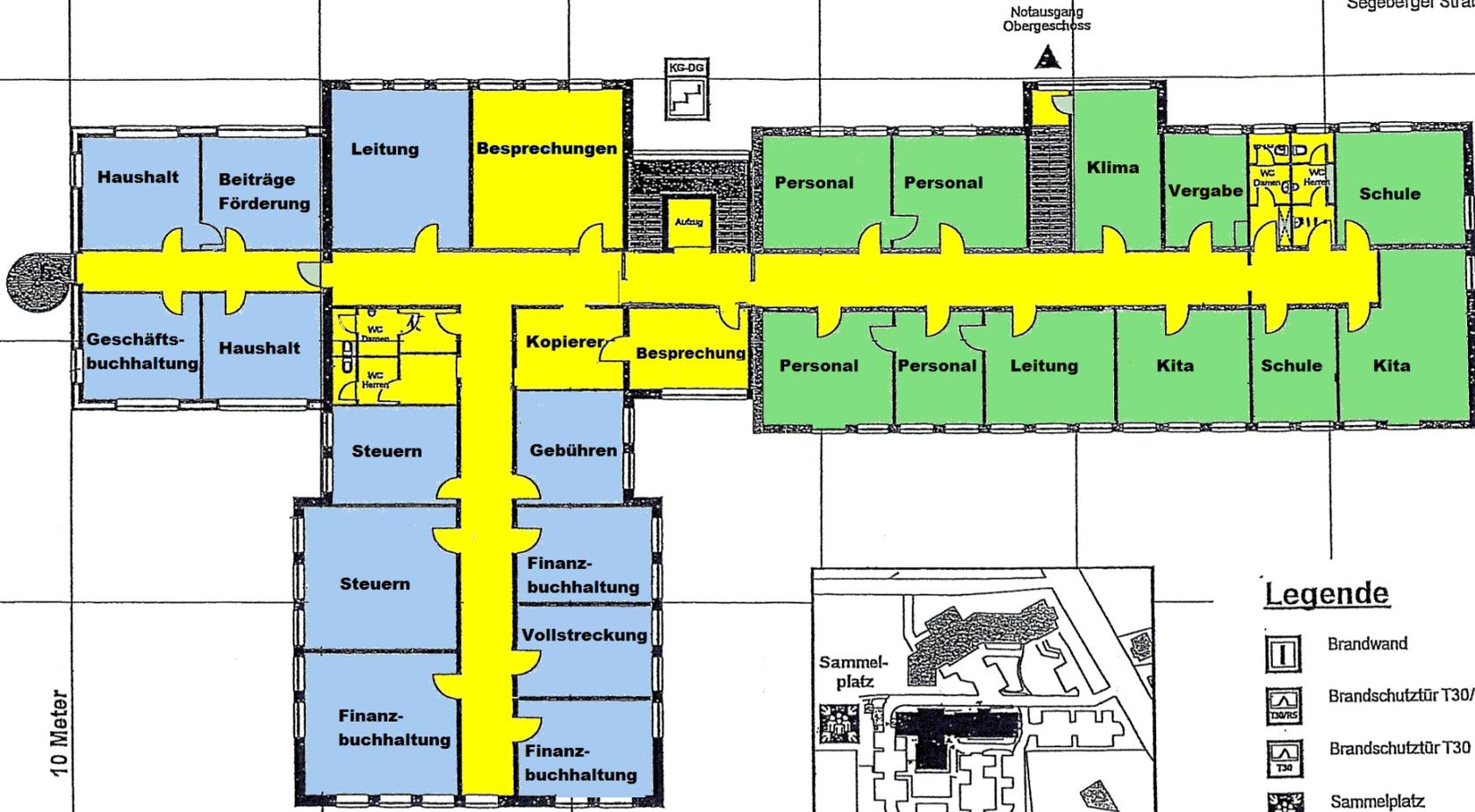
Gebüder Schmitt
 Freischaffende Architekten GmbH
 Lindenstraße 14 - 23795 Bad Segeberg
 Tel.: 04531 / 4002 - Fax.: 04531 / 92580

Obergeschoss



Amt Itzstedt
 Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

- Fachbereich "Zentrale Dienste"
- Fachbereich "Finanzen"



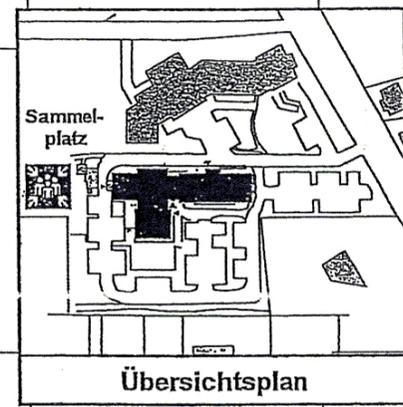
Notausgang
 Obergeschoss

KG-DG

Aufzug

10 Meter

10 Meter



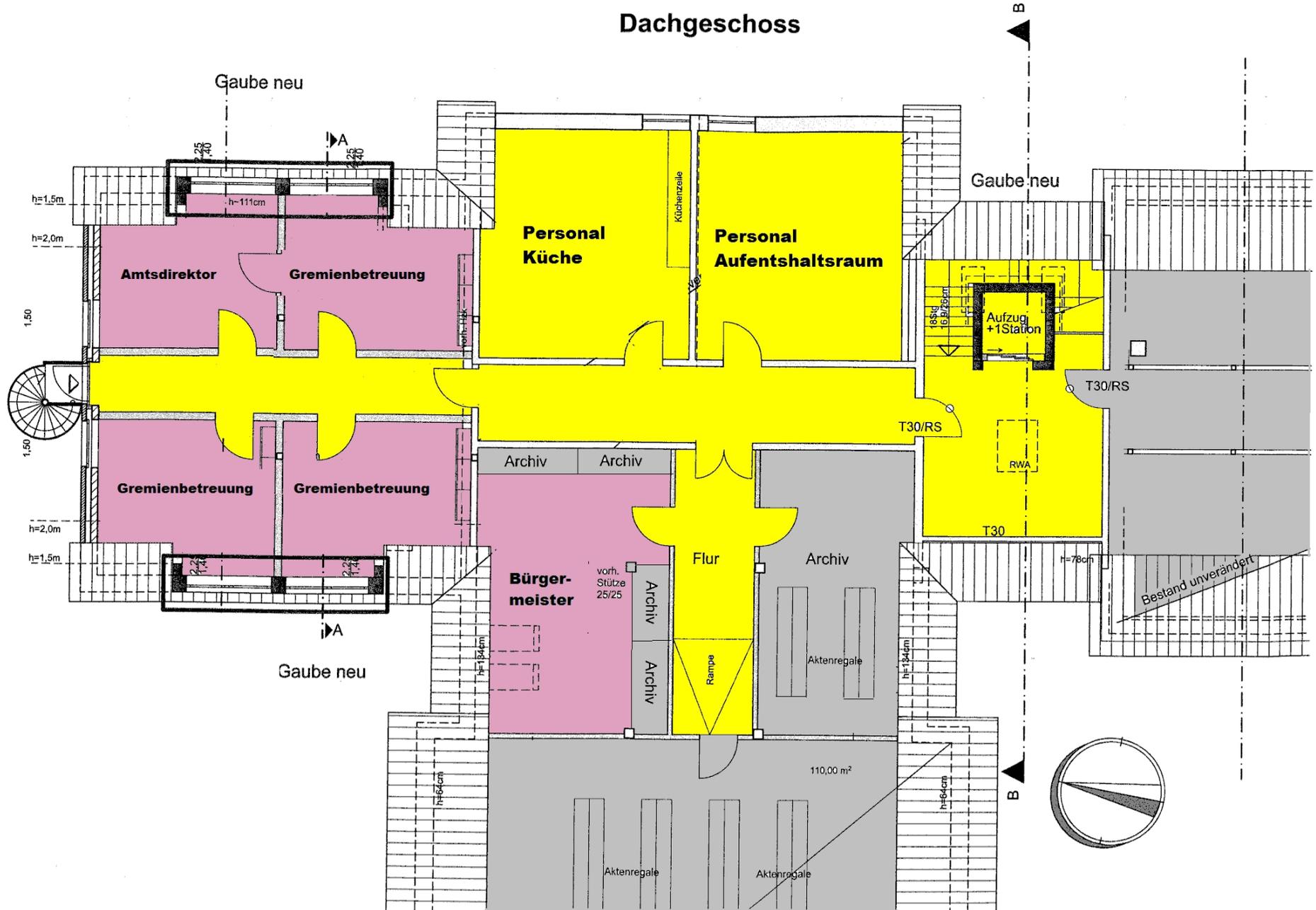
Legende

- Brandwand
- Brandschutztür T30/RS
- Brandschutztür T30
- Sammelplatz
- Elektro-Unterverteilung

Konzept Raumplanung vorhandenes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

 Amtsdirektor und Gremienbetreuung

Dachgeschoss



Konzept Raumplanung Bestand Erdgeschoss

11.03.2024

Raum	Quadratmeter	Funktion	Fachbereich	Team	Arbeitschutz R.	AP alt	AP neu	Reserve	Bemerkungen
1	14,27	EDV Serverraum	Funktionsraum			0	0		Kein Büro
2	14,70	Einwohnermeldeamt	3	Ordnung	1	1	1		Publikum
3	14,70	Einwohnermeldeamt	3	Ordnung	1	1	1		Publikum
4	14,70	Einwohnermeldeamt	3	Ordnung	1	1	1		Publikum
5	21,88	Standesamt	3	Standesamt	2	2	1	0	Akten, Publikum, Raumgröße erforderlich
6	18,07	Standesamt	3	Standesamt	2	2	1	0	L-Form des Büros, Abstandsflächen zu gering
7	14,71	Gleichstellungsbeauftragte	GB	GB	1	1	1		
8	14,71	Auszahlung Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	1	1	1		Amtskümmerner
9	20,63	Wartebereich	Funktionsraum		2	1	0	2	Notlösung, Alter Eingang
10	21,93	Ordnungsamt	3	Ordnung	2	1	2		Ehemaliges Standesamt
11	21,93	Ordnungsamt	3	Ordnung	2	2	2		1 x Sachbearbeitung + Ausbildung
12	34,45	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	3	3	0	3	Besprechung
13	31,31	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	3	3	4		Desk-Sharing
14	20,10	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	2	2	2		1 x Sachbearbeitung + Ausbildung
15	20,10	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	2	1	2		
16	18,91	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	2	2	2		
17	18,91	Asyl/Soziales	3	Asyl/Soziales	2	2	1	1	Fachbereichsleitung, Besprechungstisch 4-6 Personen
18	22,07	Servicepoint	3	Ordnung	2	2	2		
19	142,00	Sitzungssaal	Funktionsraum			0	0		
Summe	500,08				31		24	6	5 Reserve, Standesamt siehe Nr. 5 und 6
			IST		31	28			2 x Leitungsbüro, 1 x Servicepoint

Mitarbeitende lt. Stellenplan

22

Auszubildende

2

Summe

24

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

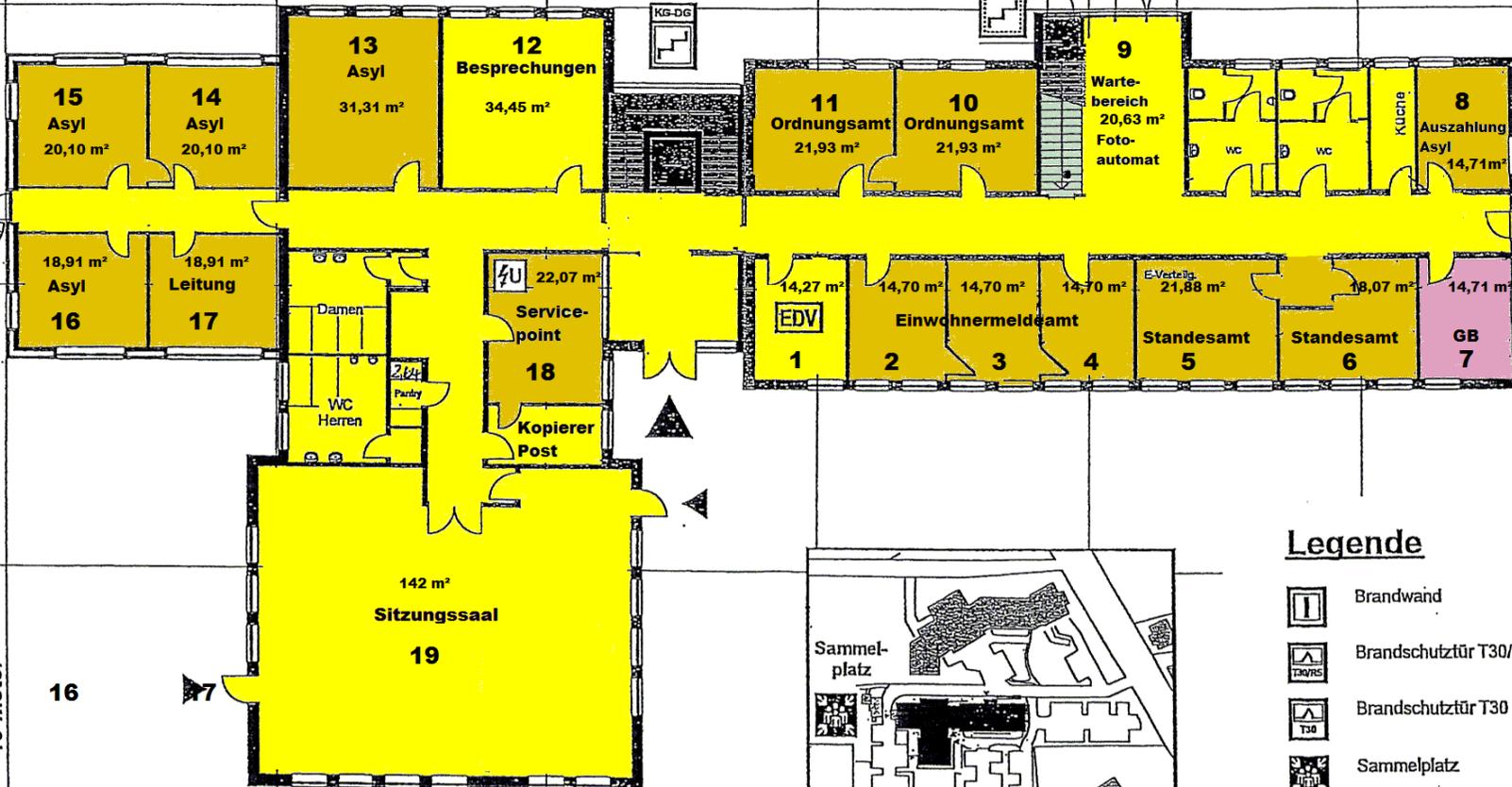
Gebüder Schmidt
 Freischaffende Architekten GmbH
 Lindenstraße 14 - 23795 Bad Segeberg
 Tel.: 04551 / 4002 - Fax.: 04551 / 92580

Erdgeschoss



Amt Itzstedt
 Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

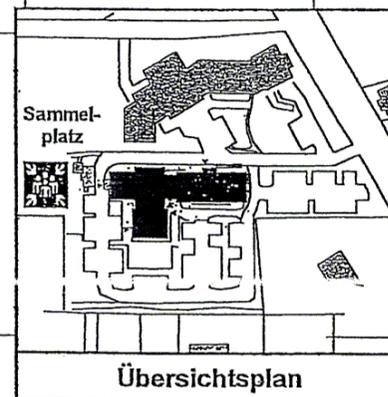
- Fachbereich "Bürgerservice"
- Gleichstellungsbeauftragte



10 Meter

16

10 Meter



Legende

-  Brandwand
-  Brandschutztür T30/RS
-  Brandschutztür T30
-  Sammelplatz
-  Elektro-Unterverteilung
-  Bedienstelle RWA

Konzept Raumplanung Bestand Obergeschoss

Raum	Quadratmeter	Funktion	Fachbereich	Team	Arbeitschutz R.	AP alt	AP neu	Reserve	Bemerkungen
20	21,45	Personal	1	Personal	2	2	2		
21	13,97	Personal	1	Personal	1	1	1		
22	21,88	Personal	1	Personal	2	2	1	1	Fachbereichsleitung, Besprechungstisch 4-6 Personen
23	21,88	Kita	1	Kita	2	2	2		
24	13,72	Schule	1	Schule	1	1	1		
25	28,96	Kita	1	Kita	3	2	2	1	
26	22,12	Schule	1	Schule	2	2	2		
27	12,79	Vergabe	1	Schule	1	1	1		
28	24,90	Klimamanager/in	1		2	1	1	1	
29	21,74	Personal	1	Personal	2	1	2		
30	21,74	Personal	1	Personal	2	2	2		1 x Sachbearbeitung + Ausbildung
31	34,45	Besprechungen	Funktionsraum		3	3	0	3	Besprechung
32	31,31	Leitung	2	Finanzen	3	3	1	2	Fachbereichsleitung, Besprechungstisch 4-6 Personen
33	20,10	Beiträge, Förderung	2	Finanzen	2	2	2		
34	20,10	Haushalt	2	Finanzen	2	2	2		
35	18,91	Geschäftsbuchhaltung	2	Finanzen	2	2	2		
36	18,91	Haushalt	2	Finanzen	2	2	2		
37	18,20	Steuern	2	Steuern	2	1	1	1	Umfangreiche Steuerakten
38	31,40	Steuern	2	Steuern	3	2	2	1	Umfangreiche Steuerakten
39	31,40	Finanzbuchhaltung	2	Kasse	3	3	3		2 x Sachbearbeitung + Ausbildung
40	19,61	Finanzbuchhaltung	2	Kasse	2	2	2		
41	16,27	Vollstreckung	2	Kasse	1	1	1		
42	19,61	Finanzbuchhaltung	2	Kasse	2	2	2		1 x Sachbearbeitung + Ausbildung
43	16,23	Gebühren	2	Steuern	1	1	1		
44	12,13	Kopierraum	Funktionsraum		0	0	0		
45	14,52	Besprechungen	Funktionsraum		0	0	0		
Summe	548,30				48		38	10	6 Reserve, 2 x Leitung, 2 x Bürofläche für Steuerakten
			IST		48	43			1 x Leitungsbüro, 2 x Ausbildung, 2 x Steuerakten

Mitarbeitende lt. Stellenplan	35
Auszubildende	3
Summe	38

Konzept Raumplanung vorhandendes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

Gebrüder Schmitt
 Freischaffende Architekten GmbH
 Lindenstraße 14 - 23795 Bad Segeberg
 Tel.: 04551 / 4002 - Fax.: 04551 / 92580

Obergeschoss



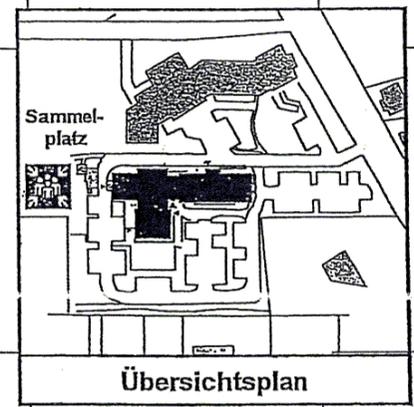
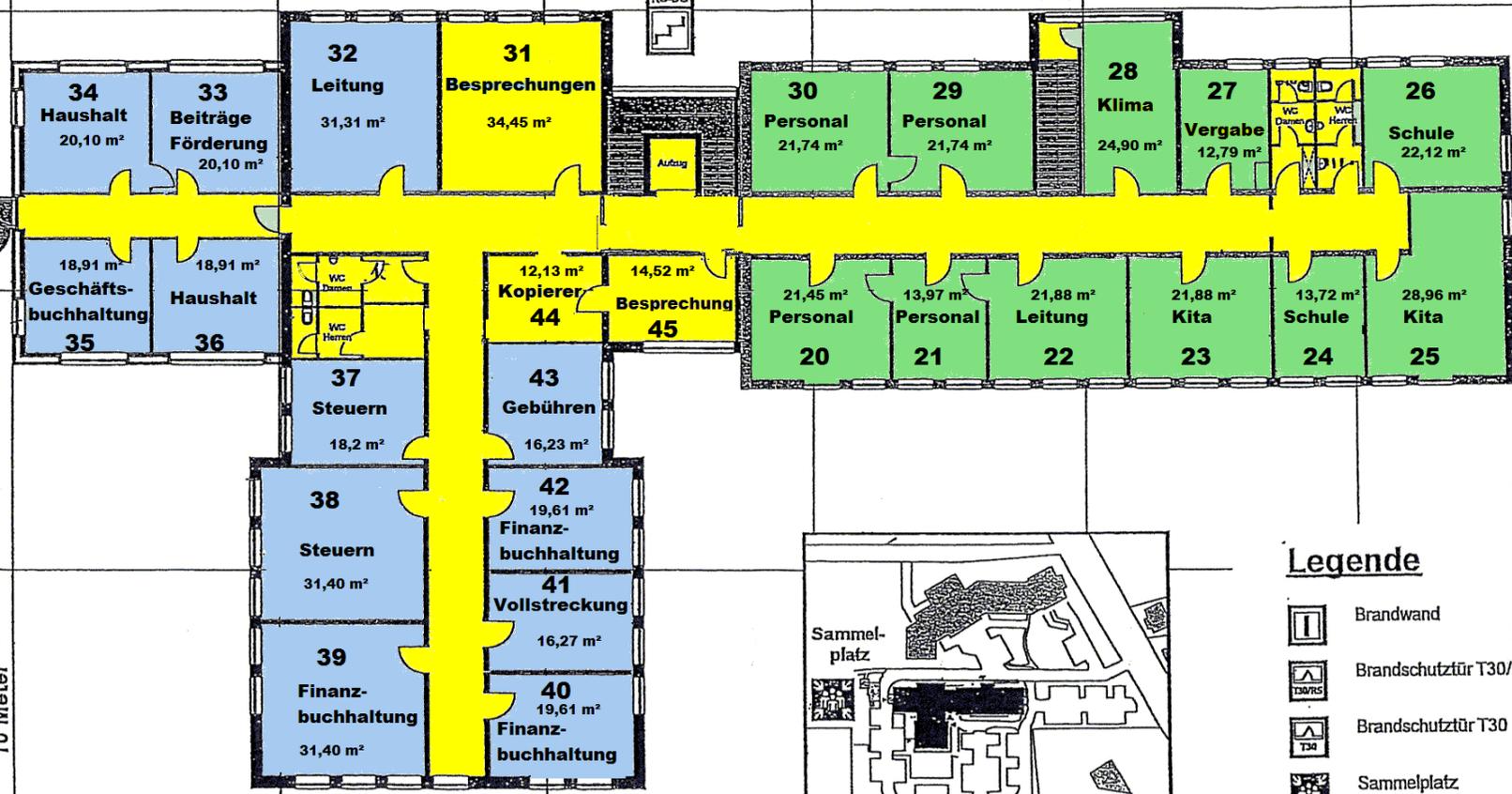
Amt Itzstedt
 Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt

- Fachbereich "Zentrale Dienste"
- Fachbereich "Finanzen"

Notausgang
 Obergeschoss

10 Meter

10 Meter



Legende

- Brandwand
- Brandschutztür T30/RS
- Brandschutztür T30
- Sammelplatz
- Elektro-Unterverteilung

Konzept Raumplanung Bestand Dachgeschoss

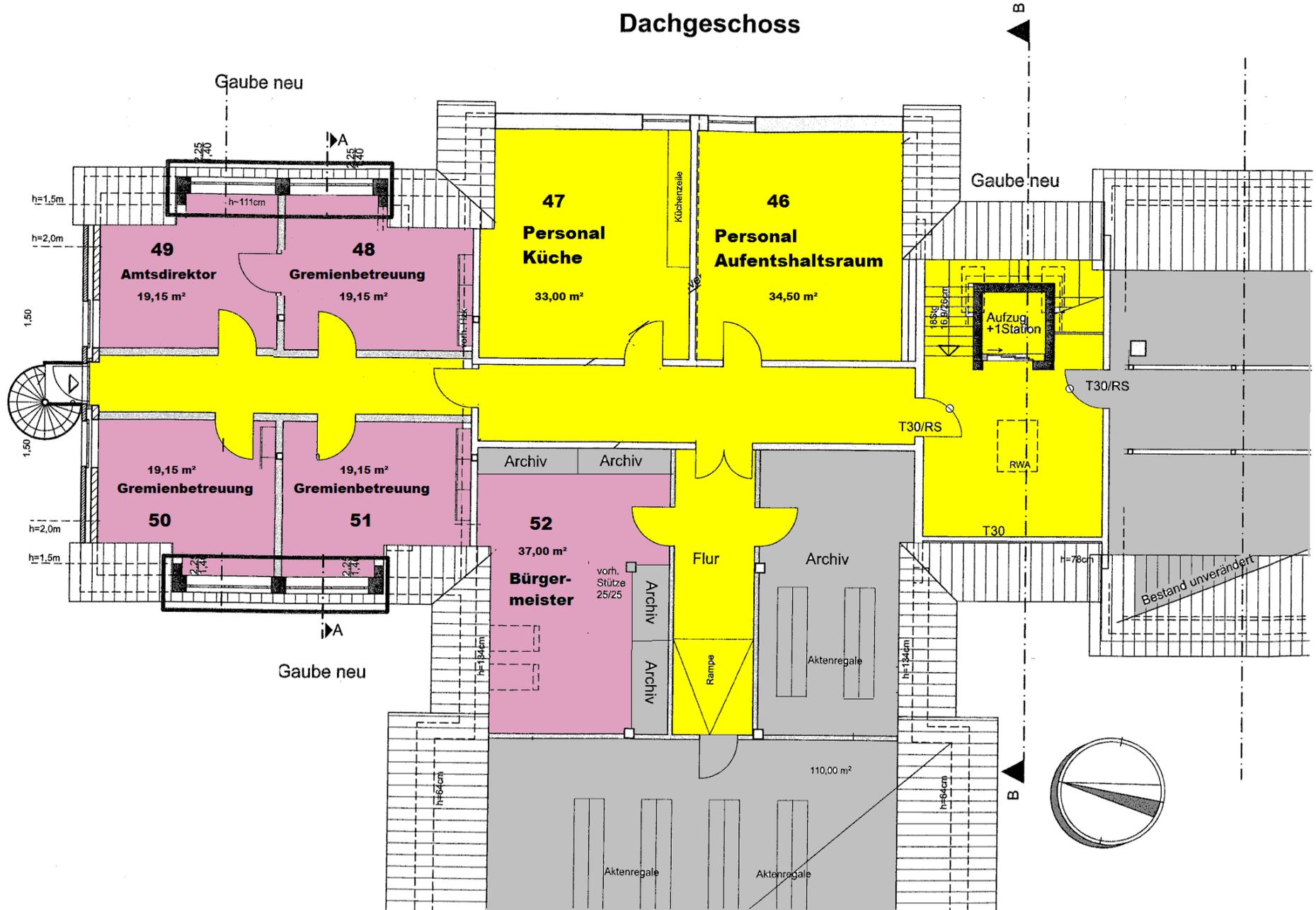
Raum	Quadratmeter	Funktion	Fachbereich	Team	Arbeitschutz R.	AP alt	AP neu	Reserve	Bemerkungen
46	34,50	Personal Aufenthaltsraum	Funktionsraum		2	2	0	2	Dachschrägen
47	33,00	Personalküche	Funktionsraum		0	0	0	0	Dachschrägen
48	19,15	Gremienbetreuung	1	Gremien	2	2	2	0	Dachschrägen, Umbau erforderlich
49	19,15	Amtsdirektor	AD		2	0	1	1	Dachschrägen, Umbau erforderlich
50	19,15	Gremienbetreuung	1	Gremien	2	2	2	0	Dachschrägen, Umbau erforderlich
51	19,15	Gremienbetreuung	1	Gremien	2	0	2	0	Dachschrägen, Umbau erforderlich 1 x Ausbildung
52	37,00	Bürgermeisterzimmer	Funktionsraum		2	2	0	2	Dachschrägen
Summe	181,10				12	8	7	5	
			Ist		8	10			Aktuell mehr AP Ist, da ein Personalaufenthaltsraum fehlt

Mitarbeitende lt. Stellenplan	6
Auszubildende	1
Summe	7

Konzept Raumplanung vorhandenes Gebäude (Stand: 22.01.2024)

Amtsleiter und Gremienbetreuung

Dachgeschoss



Konzept Raumplanung Erweiterung Neubau

Raum neu	Raum aktuell	Funktion	Fachbereich	Team	Arbeitschutz R.	AP alt	AP neu	Reserve	Bemerkungen
1	15	Bauamt	4		2		1	1	Fachbereichsleitung, Besprechungstisch 4-6 Personen
2	14	Bauamt	4	Planung	2		2		Teamleitung plus 1 Sachbearbeitung
3	17	Bauamt	4	Planung	2		2		2 x Sachbearbeitung Bauleitplanung
4	16	Bauamt	4	Bauanträge	2		2		2 x Sachbearbeitung
5	Desk-Sharing	Bauamt	4	Bauanträge	2		2		1x Sachbearbeitung, 1 x Ausbildung
6	11	Bauamt	4	Allg. Bauverwaltung	2		2		2 x Sachbearbeitung
7	Container	Bauamt	4	Allg. Bauverwaltung	2		2		2 x Sachbearbeitung
8	Container	Bauamt	4	Gebäudewirtschaft	2		2		Teamleitung plus 1 Sachbearbeitung
9	Container	Bauamt	4	Gebäudewirtschaft	2		2		2 x Sachbearbeitung Hochbau
10	Container	Bauamt	4	Gebäudewirtschaft	2		2		2 x Sachbearbeitung Liegenschaften
11	Cont./Desk-Sh.	Bauamt	4	Gebäudewirtschaft	2		2		1 x Sachbearbeitung, 1 x Ausbildung
12	Cont./Desk-Sh.	Bauamt	4	Tiefbau	2		2		Teamleitung plus 1 Sachbearbeitung
13	Container	Bauamt	4	Tiefbau	2		1	1	
14		Bauamt	4	Reserve	2		0	2	Reserve Wärmeplanung, Klimaschutz
15	52	EDV/IT	1	EDV/IT	2		2		Teamleitung plus 1 Sachbearbeitung
16	50	EDV/IT	1	EDV/IT	2		2		2 x Fachadministratoren
17	51	EDV/IT	1	EDV/IT	2		2		1 x Fachadministratoren extern, 1 x Sachbearbeitung
18	49	EDV/IT	1	EDV/IT	2		2		1 x Sachbearbeitung, 1 x Ausbildung
19	48	EDV/IT	1	EDV/IT	2		1	1	1 x Sachbearbeitung
20		EDV/IT	1	Reserve	2		0	2	Reserve
		Summe			40		33	7	

Mitarbeitende lt. Stellenplan	29
Auszubildende	3
externer Dienstleister	1
Summe	33

Übersicht Mitarbeitende

Mitarbeitende lt. Stellenplan insgesamt:	100
zuzügl. 1 x geteilte Stelle (Vergabe/Kalkulation)	1
abzügl. Reinigungskräfte, Hausmeister	-5
abzügl. Poolstellen	-4
	92

Mitarbeitende Erdgeschoss	22
Mitarbeitende Obergeschoss	35
Mitarbeitende Dachgeschoss	6
Mitarbeitende Neubau	29
Summe	92

Amt Itzstedt

ERWEITERUNG DES AMTSGEBÄUDES

SEGEBERGER STRASSE 41

23845 ITZSTEDT



Auftraggeber:

Amt Itzstedt

Der Amtsdirektor

Fachbereich Bau und Planung

Segeberger Straße 41

23845 Itzstedt

03.03.2025

Inhalt

Einleitung.....	1
Anlass und Aufgabenstellung	1
Grundstück	4
Lage und Größe.....	4
Baulasten, Grunddienstbarkeiten	6
Baugrund und Trockenhaltung.....	6
Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	6
Weiteres	8
Vorüberlegungen	10
Lage auf dem Grundstück.....	10
Gebäude – Hauptmaße / Raster / Geschosshöhen	12
Anordnung der Nutzungen.....	14
Beschreibung der Varianten	14
Grundsätzliches.....	14
Variante 1 – Anbau westlich	20
Variante 2 – Anbau nördlich.....	23

Quellen

- [1] Baugesetzbuch (BauGB), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023.
- [2] „Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein,“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024.
- [3] Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.10.2023 .
- [4] ASR A3.7 - Lärm, 03/2021.
- [5] Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV), 12.08.2004 - zuletzt geändert 22.12.2020.
- [6] Gesetz über die Durchführung von Maßnahmen des Arbeitsschutzes zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit (Arbeitsschutzgesetz - ArbSchG), 07.08.1996 - zuletzt geändert 22.11.2021.
- [7] Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA), ASR A1.2 Raumabmessungen und Bewegungsflächen, September 2013 - zuletzt geändert GMBI 2022, S. 241.
- [8] Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV), „DGUV Information 215-441; Büroraumplanung - Hilfen für das systematische Planen und Gestalten von Büros,“ 10117 Berlin, 03/2023.
- [9] Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern, BKI Baukosten Gebäude Neubau, 2016.
- [10] WEKA Medien GmbH & Co. KG, Sirados Baudaten, 86438 Kissing, 2024.

- [11] fünfeck architektur, Büointerne Kostenkennwerte
abgerechneter Bauvorhaben, Bad Oldesloe, 2024.
- [12] Statistisches Bundesamt, „Preisindizes für Bauwerke,
Wohngebäude und Nichtwohngebäude -
Wohngebäude,“ [Online]. Available:
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>.
- [13] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO), zuletzt geändert durch
Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176.

Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Inmitten des südlichen Schleswig-Holsteins, zwischen Norderstedt und Bad Segeberg im Städtedreieck Hamburg, Lübeck und Kiel, befindet sich das Amt Itzstedt. Das Amt Itzstedt ist ein kreisübergreifendes Amt in Schleswig-Holstein. Ihm gehören die Gemeinde Tangstedt aus dem Kreis Stormarn und sechs Gemeinden (Nahe, Kayhude, Oering, Seth, Sülfeld und Itzstedt) aus dem Kreis Segeberg an. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Gemeinde Itzstedt.

Die Verwaltung benötigt zur Wahrnehmung Ihrer Aufgaben zusätzliche Büroflächen.

Das Bestandsgebäude besteht aus drei, teils dreigeschossigen, Gebäudeteilen:

- dem Altbau von 1970,
- dem ersten Anbau von 2002
- und dem zweiten Anbau aus dem Jahr 2008.

Des Weiteren wurde auf dem Parkplatz des Amtsgebäudes eine zweigeschossige Containeranlage aufgestellt, in der ein Bereich des Fachbereiches Bau und Planung einquartiert ist. Ein weiterer Teil dieses Fachbereichs ist im alten Standesamt untergebracht.

Für die bevorstehende Erweiterung des Amtsgebäudes sollen mit dieser Unterlage nach Ermittlung und Zusammenstellung der Planungsgrundlagen Konzepte für die Erweiterung der Amtsgebäude entwickelt werden, welche als Grundlage für die weitere Planung dienen sollen.

Vorgaben des Auftraggebers

Der neue Baukörper soll in Massivbauweise, barrierefrei, ohne Unterkellerung an das Bestandsgebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen angebunden werden und soll sich in die Umgebung einfügen. Es wird eine kostengünstige und wirtschaftliche Entwurfslösung erwartet. Um mit

den knappen verfügbaren Ressourcen verantwortungsvoll umzugehen, soll eine nachhaltige und zukunftsfähige Bauweise mit geringen Verbrauchs- und Bewirtschaftungskosten sichergestellt werden.

Es sollen zwei Grundvarianten entwickelt werden, von denen eine Variante als direkter Anbau an das Bestandsgebäude vorzusehen ist. Die zweite Variante kann ein Solitärgebäude oder eine weitere Anbaumöglichkeit abbilden.

Nutzungsstruktur / Verwaltungsgliederung

Das Amt Itzstedt gliedert sich in vier Fachbereiche auf:

- FB I. Zentrale Dienste,
- FB II. Finanzen,
- FB III. Bürgerservice
- FB IV. Bau und Planung.

Die größten Fachbereiche sind die Abteilungen Bau und Planung und Zentrale Dienste.

Es arbeiten ca. 96 Beschäftigte im Amt Itzstedt, die auch die sieben umliegenden Gemeinden mitbetreuen.

Das Amt hat seine Kernarbeitszeiten montags bis freitags von 8:00 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 bis 18:00 Uhr für die Öffentlichkeit.

Raumbedarf

Vom Auftraggeber wird nachfolgender Raumbedarf als Grundlage vorgegeben:

- 20 Büros als Doppelbüro (Untervarianten: 25 Doppelbüros)
- 1 Trauzimmer
- 1 EDV/Serverraum
- 1 Technik/Hausanschlussraum
- 1 Kopierraum je Etage
- 1 Materialraum je Etage
- 1 Pantry/Aufenthaltsraum
- 1 Putzmittelraum je Etage
- 1 Schleuse / Reinigungs- und Abstellraum
für Gummistiefel, etc.
- 1 Archiv
- WC-Anlagen Damen je Etage
- WC-Anlagen Herren je Etage
- WC-Barrierefrei/Unisex/Gäste
- 1 Personenaufzug zur Barrierefreiheit

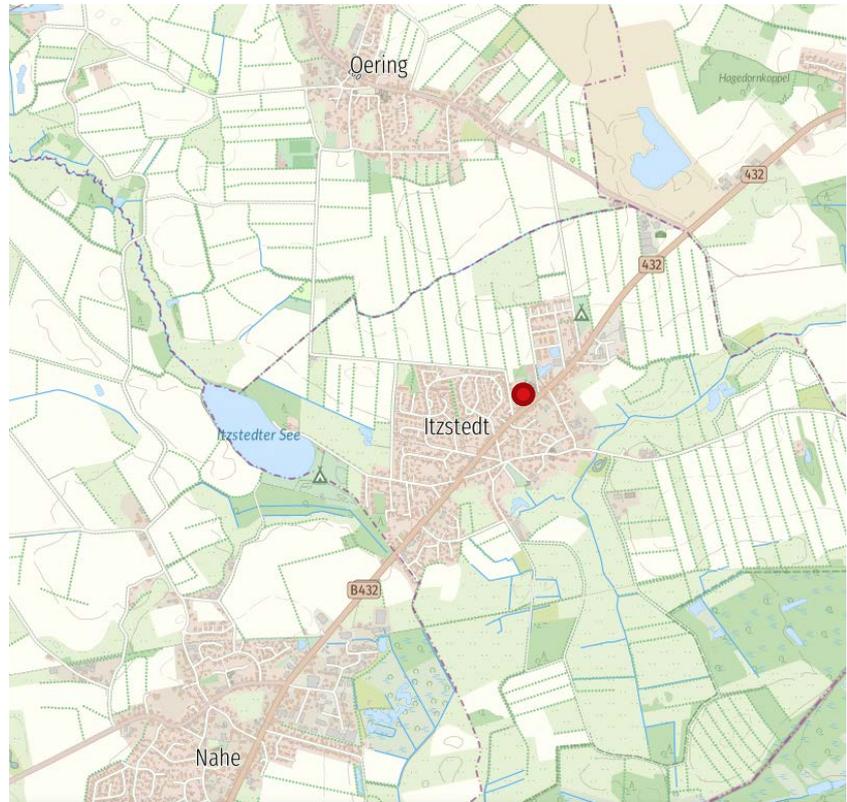
Flächen für die Funktion und Nutzung des Gebäudes wie z.B. Flure, Treppenhäuser, Windfang etc. sind entsprechend hinzuzurechnen.

Dem erstellten Raumbedarf liegen folgende Annahmen und Vorgaben zu Grunde:

- 1 Arbeitsplatz umfasst ca. 10 m²
- Schreibtischabmessungen betragen
in der Regel 160x80, 180x80 oder 200x80 cm
(es ist von Abmessungen 200x80 cm auszugehen).
- Arbeitsplätze haben in der Regel 2 Bildschirme
- Größere Schreibtische sind aufgrund von Akten und Plänen erforderlich
- Große Stellflächen sind für Aktenschränke in den Büros erforderlich
- teilweise Publikumsverkehr / Datenschutz

Grundstück

Lage und Größe



Kreis	Segeberg
Gemeinde	Itzstedt
Gemarkung	Itzstedt
Flur	2
Flurstück	108
Amtliche Fläche (m ²)	8697

Das Grundstück des Amtsgebäudes befindet sich innerorts nördlich der die Gemeinde Itzstedt von Südwest nach Nordost querenden Bundesstraße B432 (Segeberger Straße). Östlich des Grundstücks befindet sich Das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Im Nordosten befinden sich angrenzend ehemalige Tennisplätze.

Das Grundstück des Amtsgebäudes ist in seinem nördlichen Drittel mit Wald bewachsen.

Das Amtsgebäude erstreckt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze vom südlichen Ende des Grundstücks in nördlicher und westlicher Richtung bis circa zur Grundstücksmitte.



Abbildung 1: Lageplan Grundstück M 1:1000

Auf den unbebauten Flächen westlich und nördlich des Amtsgebäudes sind PKW-Stellplätze hergerichtet. Weitere PKW-Stellplätze befinden sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Flur 7, Flurstück 5/7).

Es ist vorgesehen, im Zuge der Amtserweiterung den Wald zu roden und die freiwerdende Grundstücksfläche zu PKW-Stellplätzen herzurichten. Dort lassen sich ca. 50 Stellplätze realisieren.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der B432 über eine Stichstraße, von welcher auch das Grundstück der Feuerwehr, die südlichen Stellplätze und das Grundstück der Sportplätze erschlossen werden.

Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Ob Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu Gunsten oder zu Lasten des Grundstücks bestehen ist nicht bekannt.

Eine Fernwärmeleitung quert das Grundstück nördlich des Gebäudes im Bereich der Stellplatzfläche.

Baugrund und Trockenhaltung

Nähere Kenntnisse zum Baugrund liegen nicht vor.

Für den Fall baulicher Erweiterungen ist die Hinzuziehung eines Fachplaners zur Erstellung eines Bodengutachtens zur Gründung und Trockenhaltung des Gebäudes erforderlich.

Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

Bauplanungsrecht

Das Baugrundstück liegt innerorts, jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Maßgeblich für die Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben ist §34 BauGB [1] .

Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird geprägt durch die Gebäude der Amtsverwaltung; ferner kann Bezug genommen werden auf das Gebäude der Feuerwehr.

Eine eindeutige Zuordnung zu einem Gebiet nach §§2ff BauNVO ist wegen fehlender Referenzen in der unmittelbaren Umgebung nicht möglich.

Art der baulichen Nutzung

Da in der näheren Umgebung mit dem Amtsgebäude bereits eine Büro- und Verwaltungsnutzung prägend vorhanden ist, ist diesbezüglich die Zulässigkeit des Vorhabens anzunehmen

Maß der baulichen Nutzung (§16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Zahl der Vollgeschosse), leitet sich aus der näheren Umgebung ab.

Das Amtsgebäude weist 2 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 10-11m auf.

Zu den Kennzahlen der GRZ bzw. GFZ können Bezüge in der näheren Umgebung nicht eindeutig hergestellt werden; in §17 BauNVO sind für o.g. Gebiete folgende Orientierungswerte genannt:

Baugebiet	GRZ	GFZ
in Dorfgebieten (MD)		
Mischgebieten (MI)	0,6	1,2
dörflichen Wohngebieten (MDW)		

Bauweise (§22 BauNVO)

Die Länge des bestehenden Amtsgebäudes und auch die des Gebäudes der Feuerwehr beträgt jeweils mehr als 50m, allerdings sind die Gebäude mit Grenzabstand errichtet, so dass hier eine von offener oder geschlossener Bauweise abweichende Bauweise vorhanden ist.

Überbaute Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Hierzu fehlen Bezüge in der näheren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Einordnung

Für das Objekt sind die landesrechtlichen Bauvorschriften, insbesondere die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) [2] maßgeblich.

Gebäudeklasse

Das bestehende Gebäude ist der **Gebäudeklasse 3** zuzuordnen (Summe der Grundfläche der Nutzungseinheiten > 400m²).

Auch für die Erweiterung - Anbau oder freistehendes Gebäude - kann weiter von einer Einordnung in **Gebäudeklasse 3** ausgegangen werden, solange die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses 7m zur Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreitet.

Sonderbau

Das Amtsgebäude ist derzeit kein Sonderbau nach §51 LBO; es erfüllt keinen der Punkte nach §2 (4) LBO wonach es als Sonderbau im Sinne der einzustufen wäre.

Auch für die Erweiterung ist nicht davon auszugehen, dass das Gebäude als Sonderbau einzustufen ist.

Weiteres

Standsicherheit

Der Nachweis der Standsicherheit ist mit dem Bauantrag als sog. „bautechnischer Nachweis“ zu erbringen.

Brandschutz

Der vorbeugende bauliche Brandschutz ist ein wichtiger Aspekt bei der Gebäudeplanung. Der Nachweis des vorbeugenden baulichen Brandschutzes ist mit dem Bauantrag als sog. „bautechnischer Nachweis“ z.B. als objektbezogenes Brandschutzkonzept zu erbringen.

Da es sich hier um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 und nicht um einen Sonderbau handelt, erfolgt grundsätzlich keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Wärmeschutz

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. Maßgeblich sind hier die Anforderungen Gebäudeenergiegesetzes [3] zu beachten.

Hierin werden zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele Anforderungen für Gebäude oder Bauteile formuliert, die – soweit wirtschaftlich vertretbar – anzuwenden sind. Der öffentlichen Hand kommt hierbei bei Nichtwohngebäuden eine besondere Vorbildfunktion zu, „Wenn die öffentliche Hand ein Nichtwohngebäude [...] errichtet oder einer größeren Renovierung [...] unterzieht, muss sie prüfen, ob und in welchem Umfang Erträge durch die Errichtung einer im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder durch solarthermische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung erzielt und genutzt werden können.“ (§4 Abs. 2 GEG).

Das GEG enthält Anforderungen einerseits an neu zu errichtende Gebäude, andererseits werden Anforderungen an Bauteilgruppen (Außenwände, Dächer, ...) bestehender Gebäude formuliert. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen (§48 GEG).

Der Nachweis des Wärmeschutzes ist mit dem Bauantrag als sog. „bautechnischer Nachweis“ zu erbringen.

Schallschutz

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Hierzu sind die öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen der DIN 4109 zu beachten, die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (z.B. Fenster / Außenbauteile im Bereich viel befahrener Straßen) oder auch an den internen Schallschutz (z.B. Bauteile zwischen Wohnungen) formuliert.

Lärm / Raumakustik

Hierzu sind ggf. Vorgaben in den Technischen Regeln für Arbeitsstätten [4] formuliert. Diese enthalten auch Vorgaben hinsichtlich der Raumakustik.

Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

Arbeitsschutz

Für den Schutz der Beschäftigten sind bei der Planung besonders die technischen Arbeitsschutzvorschriften zu beachten, wie z.B. die Arbeitsstättenverordnung [5], das Arbeitsschutzgesetz [6] und die dieses konkretisierenden Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR).

Unfallschutz

Bei Arbeitsstätten oder öffentlichen Einrichtungen sind ggf. die Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften des Arbeitsschutzes und Unfallverhütungsvorschriften der gesetzlichen Unfallversicherungen zu beachten.

Barrierefreiheit

Die UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderung (UN BRK) geltendes Recht in Deutschland. Demnach soll für alle Menschen ein gleichberechtigter Zugang zu ihrer Umwelt geschaffen werden.

Die Anforderung der Barrierefreiheit an Gebäude und bauliche Anlagen ist außerdem in der LBO [2] näher geregelt.

Vorüberlegungen

Lage auf dem Grundstück

Räumliche Organisation

Das vorhandene Amtsgebäude entwickelt sich ausgehend von der südöstlichen Ecke des Grundstücks parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in nördlicher Richtung. Die benötigten Fahrzeugstellplatzflächen befinden sich westlich und nördlich des Gebäudes. Weitere Stellplatzflächen erstrecken sich auf einem anderen Grundstück südlich des Gebäudes bis zur Segeberger Straße.

Die nördlichen Stellplätze werden über eine östlich des Amtsgebäudes verlaufende Zufahrt erreicht; die Zufahrt zu den westlichen Stellplätzen verläuft südlich des Gebäudes in deren weiteren Verlauf entlang der westlichen Grundstücksgrenze ebenfalls die nördlichen Stellplätze erreicht werden können.

Bei Anordnung der Erweiterungsbaukörper auf dem Grundstück ist zu berücksichtigen, dass eine gute Erreichbarkeit der verbleibenden Stellplatzflächen gegeben bleibt.

Topografie

Das Grundstück steigt vom bestehenden Amtsgebäude in nordwestlicher Richtung deutlich an, so dass bei Erweiterungsbauten in dieser Richtung ein erhöhter Aufwand für Bodenaushub erforderlich wird. Weil die Abfuhr und Entsorgung von Böden ist mit erheblichen Kosten verbunden ist, sollte das Erweiterungsgebäude so angeordnet werden, dass die Aushubmassen minimiert werden.

Eine vergleichsweise günstige Lagen ist somit westlich des bestehenden Gebäudes mit Entwicklung in Richtung Segeberger Straße.

Alternativ wäre auch entsprechend des Geländeverlaufs höhengestaffertes Gebäude möglich; dies ist jedoch im Hinblick auf die durchgängige Barrierefreiheit als ungünstig anzusehen.

Anbindung an den Bestand

Innerhalb der Amtsverwaltung bestehen enge funktionale Beziehungen innerhalb und auch zwischen den einzelnen Fachbereichen.

Die Erweiterung durch ein freistehendes Gebäude ohne Anbindung an den Bestand ist somit funktional ungünstiger als eine Erweiterung durch einen Anbau. Das bestehende Gebäude bietet grundsätzlich Anbindemöglichkeiten an den nördlichen, südlichen und westlichen Giebelseiten.

Erschließung

Derzeit wird die Amtsverwaltung über einen Haupteingang an der Westseite an zentraler Stelle erschlossen. Die Eingangssituation ist eher funktional als repräsentativ gestaltet.

Bei Überlegungen für die Erweiterung zu klären, ob die vorhandene Haupteingangs-Situation bestehen bleiben kann und ob und ggf. in welcher Weise zusätzliche Eingangs-Situationen angeordnet werden können. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass eine gute Übersichtlichkeit für den Besucherverkehr weiter gegeben bleibt.

Für die interne Erschließung wäre eine barrierefreie Verbindung je Geschossebene anzustreben.

Erweiterungsmöglichkeiten

Das Baugrundstück ist in seiner Fläche begrenzt.

Die südlichen Stellplatzflächen und auch die nordöstlich gelegenen ehemaligen Tennisplätze befinden sich auf anderen Flurstücken und sollten bei Überlegungen zu späteren Erweiterungsmöglichkeiten derzeit nicht einbezogen werden.

Mit der vorgesehenen Herrichtung der derzeitigen Waldfläche im Norden zu Fahrzeugstellplätzen sind auch die zukünftigen Verkehrsführungen zu berücksichtigen, so dass für bauliche Erweiterungen lediglich die Möglichkeit der Entwicklung entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbleibt.

Gebäude – Hauptmaße / Raster / Geschosshöhen

Gebäudeabmessungen sind stets von den funktionalen Anforderungen der Nutzung abgeleitet.

Für Verwaltungs-/Bürogebäude haben sich bis heute bestimmte Geschosshöhen und Haupt-/Ausbaurastermaße als wirtschaftlich und praktikabel erwiesen.

In der jüngeren Vergangenheit ist insbesondere auch im Bereich des Bürobaus der Anteil der Modulbauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad und standardisierten Raummodulen stark gewachsen. Mit der Modulbauweise können sich hinsichtlich Bauzeit oder Kostensicherheit gegenüber der konventionellen Bauweise Vorteile ergeben, so dass es sinnvoll sein kann, bereits in den frühen Planungsphasen die gängigen Hauptmaße der auf dem Markt verfügbaren Modulbauanbieter zu berücksichtigen.

Raster

Bürogebäude werden in Rastern geplant. Ein Achsraster beschreibt den Abstand zwischen den Achsen eines Gebäudes und ist somit das Verhältnis zwischen Gebäudetiefe/-breite durch die Anzahl der Ach-

sen. Das **Haupt raster** des Gebäudes ergibt sich aus dem **Ausbauraster**, welches ein Indikator für die Flächenwirtschaftlichkeit einer Immobilie ist. Bestimmte Raumformen benötigen festgelegte Raummaße, die bei einem ungünstigen Rastermaß nicht realisiert werden können. Übliche Achsraster liegen zwischen 1,25 m und 1,45 m.

Im Modulbau sind feste Rasterbreiten der jeweiligen Hersteller zu berücksichtigen, die sich in diesem Bereich bewegen.

Geschosshöhen

Die Geschosshöhen der Büro- und Verwaltungsgebäude ergeben sich einerseits aus den erforderlichen Raumhöhen, die u.a. in [7] vorgegeben sind. So muss die lichte Höhe von Arbeitsräumen mit einer Grundfläche von >50m² mindestens 2,75m betragen; bei einer Grundfläche von >100m² bereits mind. 3,00m.

Hinzu kommen noch die Konstruktionshöhen (Decken, Fußböden) und der erforderliche Raum für Installationen.

Da davon auszugehen ist, dass aufgrund heutiger Anforderungen an die Raumlufthygiene und den Wärmeschutz für Büroräume eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorzusehen ist, sollte im frühen Planungsstadium eine Geschosshöhe von 3,50m nicht unterschritten werden.

Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ergibt sich aus den erforderlichen Raumtiefen für die Büroräume und der Erschließung.

Hierbei sind zum Ersten die Gegebenheiten des Baugrundstücks zu berücksichtigen. Weiter ist bei der Planung der Büroraumtiefen auch die barrierefreie Nutzung der Arbeitsplätze sicher zu stellen.

In [8] sind die Planungsgrundlagen für Büroarbeitsplätze anschaulich und umfassend dargestellt.

Bürokonzept / -typen

Für Bürogebäude der öffentlichen Verwaltung werden oft Einzel- oder Doppelbüros bevorzugt, Neuere Bürokonzepte wie z.B. Kombibüros,

Open-Space-Büros oder Desk-Sharing sind aufgrund der spezifischen Anforderungen meist nicht praktikabel.

Dennoch kann bei der Konzeption des Gebäudes bereits auf zukünftige Veränderungen Rücksicht genommen werden. Für Bürogebäude hat sich daher die Skelettbauweise mit tragenden Stützen/Trägern als gängig etabliert, da hier spätere Veränderungen der Raumzuschnitte mit weniger Aufwand möglich sind als bei Gebäuden, die in massiver Bauweise mit tragenden Innenwänden errichtet werden. Auch im Modulbau sind derartige Veränderungen mit leichten Einschränkungen möglich, da hier die Lasten über die Rahmen der einzelnen Module abgetragen werden.

Anordnung der Nutzungen

Funktionale Anordnung

Die Büros der jeweiligen Fachbereiche sollten nach Fertigstellung der Erweiterung möglichst räumlich zusammenhängend im Gesamtgebäude angeordnet werden können.

Eine genaue Übersicht über die zukünftig benötigten Flächen je Fachbereich liegt für dieses Konzept nicht vor.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Fachbereich IV: Bau und Planung zukünftig 12 Doppelbüros benötigen wird.

Beschreibung der Varianten

Grundsätzliches

Anbindung

Nach Analyse der Grundlagen wurde die Erweiterung als alleinstehendes Gebäude ohne Anbindung an den Bestand u.a. wegen der funktionalen Nachteile und auch wegen des auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehenden Raumes verworfen.

Es wird grundsätzlich von einer Erweiterung durch Anbau an das bestehende Gebäude ausgegangen.

Gebäudeabmessungen

Die Gebäudeabmessungen ergeben sich in Breite und Höhe aus den funktionalen Anforderungen.

Für die Gebäudehöhe wird von einer Geschosshöhe von 3,50m ausgegangen, so dass ausreichend Raum für die Anordnung von gebäude-technischen Installationen (insbesondere Lüftung) berücksichtigt ist.

Für die Planung der Büroräume wurde in X-Richtung (Länge) ein Ausbauraster von 1,35m zu Grunde gelegt; die Tiefe der Büroräume ergibt sich aus den räumlichen Anforderungen und berücksichtigt auch die Einrichtung von barrierefreien Arbeitsplätzen.

Zwischen den zu beiden Längsseiten des Gebäudes angeordneten Büroräumen sind der zentrale Erschließungsflur und die benötigten Büronebenräume (Kopierraum, Material, Putzmittel) angeordnet.

Der Flur ist hierbei ausreichend breit für den zu erwartenden Besucher-verkehr zu bemessen.

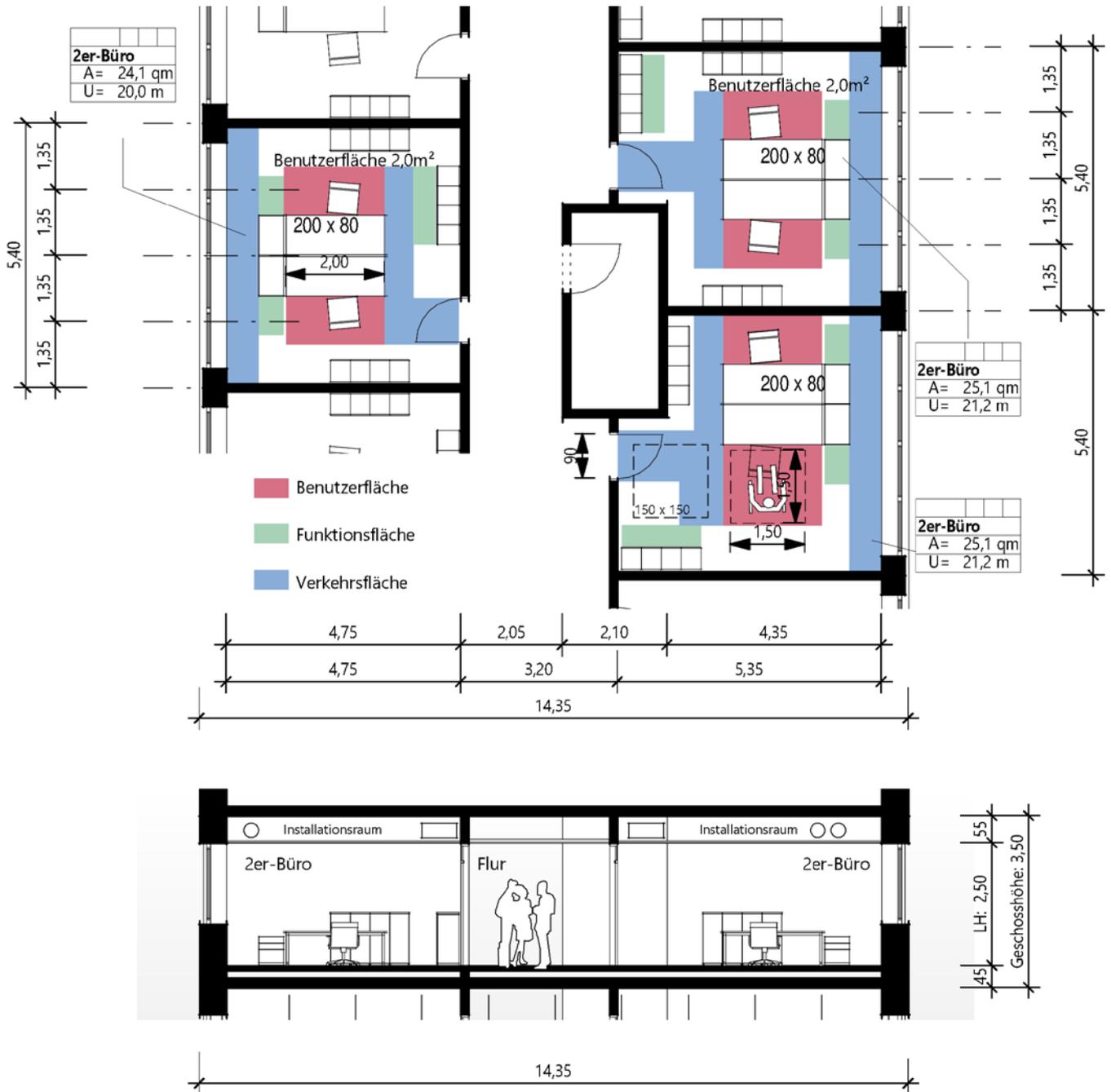


Abbildung 2: Grundriss und Schnitt - Maßstab 1:125

Baukonstruktion / Gebäudetechnik

Wenngleich die zur Ausführung kommenden Konstruktionsweisen, Materialien und die Gebäudetechnik im Zuge der weiteren Planungen unter tiefer gehender Abwägung der objektspezifischen Besonderheiten abschließend festgelegt werden müssen, so ist doch für dieses

Zielfindungs-Konzept von einigen grundlegenden Annahmen auszugehen, die die für die Kostenermittlung heranzuziehenden statistischen Kostenkennwerte mitbestimmen:

- Es wird für die Baukonstruktion von einer konventionellen Flachgründung mit Fundamenten und Sohle aus Stahlbeton ausgegangen.
- Bei den Außenwänden wird von einer tragenden Grundkonstruktion mit außenliegender Wärmedämmung und widerstandsfähiger Bekleidung aus Verblendmauerwerk ausgegangen. Kleinflächen z.B. im Bereich von Gebäuderücksprüngen oder zur Verkleidung der Stützen zwischen den Fensterbändern sind zur Akzentuierung andere Materialien (in den Plänen in Gelb dargestellt) vorstellbar.
- Für Außenfenster und -türen sowie Glasfassaden wird von Elementen mit Aluminiumrahmen und Sonnenschutz-Isolierverglasung mit hoher Lichtdurchlässigkeit ausgegangen. Fenster der Aufenthaltsräume erhalten einen außenliegenden Blend-/Sonnenschutz mit Raffstoren o.ä.
- Für die Geschosdecken wird von Massivdecken aus Stahlbeton ausgegangen. Es sind grundsätzlich sind abgehängte Decken in unterschiedlichen Ausführungen vorgesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude an die vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen wird.
- Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet und einer Blitzschutzanlage ausgerüstet wird.
- Es ist grundsätzlich die Vorrüstung von Kabelwegen für die Ausrüstung der Dachflächen mit Photovoltaik (PV) vorgesehen. Die entsprechenden Lasten sind bei der Tragwerksplanung zu berücksichtigen.
- Je nach Entwurfsvariante ist mindestens ein Aufzug zur barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschossebenen vorgesehen.

Für die übrige Baukonstruktion / Gebäudetechnik wird von einem durchschnittlichen Ausbaustandard für Behörden-Verwaltungsgebäude ausgegangen.

Kostenermittlung

Die zugehörigen Kostenschätzungen stellen eine grobe Orientierung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten dar.

Die Kosten wurden anhand der Bauteilmassen je Planungsvariante auf Grundlage von statistischen Kostenkennwerten ([9], [10], [11]) ermittelt.

Es wurde noch keine weitergehende Planung erbracht (Planungsstand: Vorplanung, Studie).

Die Schätzkosten bilden den aktuellen Stand der Baupreise ab (3. Quartal 2024).

Die Kosten sind entsprechend dem projektierten Ausführungszeitpunkt anzupassen (Kostenprognose).

Hierzu kann der vom statistischen Bundesamt geführte Baupreisindex [12] herangezogen werden. Dieser beträgt zum Zeitpunkt der Kostenschätzung für Bürogebäude 132,0 (Basis: 2021 = 100).

$$\text{Anpassungsfaktor } F = \frac{\text{erwarteter Indexstand zum Zeitpunkt der Angebotseinholung}}{132,0}$$

Die tatsächlichen Kosten können von den Schätzkosten erheblich abweichen, bedingt durch fehlende Detailaussagen in dieser Planungsphase und durch unvorhergesehene oder nachträglich festgelegte Maßnahmen

Nicht berücksichtigt wurden insbesondere folgende Leistungen bzw.

Kosten:

- Altlasten, Bauschadstoffe
- Deponiegebühren von Bodenaushub (LAGA > Z0)
- Maßnahmen zur Baugrundverbesserung

- Sondergründungen, Baugrubenverbau
- Wasserhaltung bei Grundwasseranschnitt
- Kosten für Winterbau
- Vorbereitung der Objektplanung
- Finanzierungskosten

Für Baunebenkosten (KG 700: Bauherrenaufgaben, Honorare für Architekten und Fachplaner, Gutachten etc., Gebühren, Versicherungen) sind ca. 25% der übrigen Bauwerkskosten angesetzt.

Variante 1 – Anbau westlich

Untervariante 1a: 20 Doppelbüros

Das Erweiterungsgebäude erstreckt sich hier als zweigeschossiger rechteckiger Baukörper parallel zum 1. Bauabschnitt des vorhandenen Amtsgebäudes entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Kronen-/Wurzel-Bereiche der vorhandenen Baumreihe sind hier zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Variante 1a - Lageplan 1:1000

Die hier vorhandenen PKW-Stellplätze (26 Stück) entfallen. Zwischen Neubau und dem Bestandsgebäude entsteht eine geschützte Hofsituation, die von den südlich liegenden Stellplätzen den Fußgängerverkehr zum bestehenbleibenden Haupteingang des Gebäudes hinführt. Die Anbindung erfolgt in der Mitte der westlichen Giebelseite des 2. Bauabschnitts des Bestandsgebäudes. Im Erdgeschoss ist der Fußboden gegenüber dem Bestand um 10-20cm nach unten abgesenkt, um bei der vorgesehenen Geschosshöhe von 3,50m (Bestandsgebäude ca. 3,0m) im Obergeschoss mit der maximal zulässigen Rampenlänge/-steigung barrierefrei anbinden zu können.

Die hier im Erdgeschoss derzeit vorhandenen Nutzungen (Trauzimmer und Sitzungssaal) werden zu Büroflächen umgebaut / hergerichtet und im Erweiterungsbau neu angeordnet.

Sowohl Trauzimmer als auch der Sitzungssaal stellen einerseits aufgrund ihrer Funktion besondere Räume dar, andererseits sind diese Räume auch aufgrund ihrer Abmessungen auch für temporäre anderweitige Nutzungen (Ausstellungen, Messen) sehr gut geeignet.

Der Sitzungssaal ist im Obergeschoss angeordnet, so dass durch besondere Ausbildung der Dachform einerseits seine besondere Bedeutung nach außen hervorgehoben wird und andererseits die erforderliche größere Raumhöhe realisiert werden kann.

Zwischen den Sondernutzungen Trauungen/Sitzungen und den nach Norden hin angeordneten Büroflächen ist ein Foyer/ mit eigenem Eingang und Treppe/Aufzug/WC-Bereichen angeordnet, so dass dieser Gebäudeteil bei besonderen Veranstaltungen für die Öffentlichkeit zugänglich ist, während das übrige Amtsgebäude verschlossen bleiben kann.

Am nördlichen Ende des Erweiterungsbaus ist ein zweiter Treppenraum angeordnet. Das Geländeniveau liegt hier bereits ca. 1,50m über dem Fußbodenniveau des Erdgeschosses, so dass hier ein Ausgang/Nebeneingang auf dem Zwischenpodest der Treppe nach Osten zu der vorhandenen Stellplatzfläche hin möglich ist.

Für den für die Mitarbeitenden des Ordnungsamtes benötigten Gummistiefelraum/Schleuse kann ein gesonderter Zugang über eine Außentreppe hergestellt werden.

Für den nördlichen Gebäudeteil könnten für eine spätere Erweiterung Lastreserven für eine Aufstockung vorgesehen werden; das Dach ist hier dementsprechend mit einer Betondecke und Flachdachaufbau dargestellt. Die Dachfläche könnte begrünt werden und ist ggf. für die Aufstellung einer PV-Anlage nutzbar (Verschattung durch vorhandene Bäume beachten!).

Der vorhandene Sozialraum im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes wird weiter genutzt. Damit dieser zukünftig auch barrierefrei erreichbar ist, ist der Ausbau des vorhandenen Aufzugs bis ins Dachgeschoss erforderlich. Durch Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes können hier 4 Büroräume angeordnet werden.

Untervariante 1b: 26 Doppelbüros

Wie Variante 1a – der Erweiterungsbau wird in nördlicher Richtung zur Unterbringung der zusätzlich gewünschten Büroräume erweitert.



Abbildung 4: Variante 1b - Lageplan 1:1000

Bei dieser Variante ist der Einbau von Gauben im DG des Bestandsgebäudes nicht erforderlich, da die benötigten Büroflächen im Erweiterungsbau vorgesehen sind. Ein späterer Ausbau bleibt möglich.

Variante 2 – Anbau nördlich

Untervariante 2a: 20 Doppelbüros

Das Erweiterungsgebäude erstreckt sich hier als dreigeschossiger rechteckiger Baukörper parallel zum 2. Bauabschnitt des vorhandenen Amtsgebäudes in Ost-West-Richtung auf der nördlichen PKW-Stellplatzfläche.



Abbildung 5: Variante 2a - Lageplan 1:1000

Die hier vorhandenen PKW-Stellplätze (31 Stück) und die vorhandenen Lagergaragen und Müllboxen entfallen und müssten bei Bedarf an anderer Stelle neu aufgestellt werden.

Die Anbindung erfolgt in der Mitte der nördlichen Giebelseite des 3. Bauabschnitts des Bestandsgebäudes. Im Erdgeschoss ist der Fußboden gegenüber dem Bestand um 10-20cm nach unten abgesenkt, um bei der vorgesehenen Geschosshöhe von 3,50m (Bestandsgebäude ca. 3,0m) im Obergeschoss mit der maximal zulässigen Rampenlänge/-steigung barrierefrei anbinden zu können.

Im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss ist eine Anbindung nur über Stufen möglich, da der Höhenunterschied hier zu groß für eine barrierefreie Rampe ist.

Der Sitzungssaal verbleibt bei dieser Variante im Bestandsgebäude. Das Trauzimmer ist im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus angeordnet und über einen direkt zugeordneten Eingang für separat zugänglich. Die vorgelagerte Hof-/Außenfläche kann hierbei in die Trauungen sehr gut einbezogen werden.

Am Ostende des Erweiterungsbaus befindet sich ein eigener Zugang mit Treppenraum / Aufzug.

Wegen des ansteigenden Geländes sind im Erdgeschoss die Räume an entlang der Nordseite des Gebäudes von Osten nur bis etwa zur Mitte des Gebäudes für Büroflächen nutzbar, hierfür ist zur Sicherstellung der natürlichen Belichtung in einem Anstand von ca. 2m vor der Gebäude-Außenwand die Abfangung des Geländes mit Winkelstützwänden o.ä. erforderlich.

Im westlichen Teil der Nordseite des Erdgeschosses sind Schleuse/Gummistiefelraum, die Technikräume und der WC-Kern angeordnet. Für den Gummistiefelraum/Schleuse kann ein gesonderter Zugang von außen hergestellt werden.

Am westlichen Ende des Erweiterungsbaus ist ein zweiter Treppenraum mit Aufzug angeordnet. Das Geländeniveau liegt hier bereits ca. 2m über dem Fußbodenniveau des Erdgeschosses, so dass hier ein Ausgang/Nebeneingang auf dem Zwischenpodest der Treppe nach Süden zu der neu zu gestaltenden Freifläche möglich ist.

Eine spätere Aufstockung des Gebäudes erscheint wegen der größeren Höhe hier schwer vorstellbar, so dass das Dach als Satteldach in Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen dargestellt ist. Der Dachraum kann hier bei Ausbildung einer tragfähigen Decke über dem 2.OG z.B. als Lagerfläche genutzt werden.

Die südliche Dachfläche ist ggf. für die Aufstellung einer PV-Anlage nutzbar.

Der vorhandene Sozialraum im Dachgeschoss des Bestandgebäudes wird weiter genutzt. Damit dieser zukünftig auch barrierefrei erreichbar

ist, ist der Ausbau des vorhandenen Aufzugs bis ins Dachgeschoss erforderlich.

Durch Einbau von Dachgauben im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes können hier 4 Büroräume angeordnet werden.

Untervariante 2b: 25 Doppelbüros

Wie Variante 2a – der Erweiterungsbau wird in östlicher Richtung zur Unterbringung der zusätzlich gewünschten Büroräume erweitert.



Abbildung 6: Variante 2b - Lageplan 1:1000

Bei dieser Variante ist der Einbau von Gauben im DG des Bestandsgebäudes nicht erforderlich, da die benötigten Büroflächen im Erweiterungsbau vorgesehen sind. Ein späterer Ausbau bleibt möglich.

Lennart Gosch

Aufgestellt: Bad Oldesloe, 03.03.2025

Architekt Dipl.-Ing. Lennart Gosch

fünfeck architektur

Architekt Dipl.-Ing. Lennart Gosch BDB
Im Hölk 12 · 23843 Bad Oldesloe
T. (04531) 668476 · F. 668477
www.fuenf-eck.de · info@fuenf-eck.de

AMT ITZSTEDT

Der Amtsdirektor

Sitzungsvorlage AA/2025/0443		Datum: 25.02.2025 Status: öffentlich Abteilung: Bau und Planung Sachbearbeiter/in: Sascha Linke Aktenzeichen:
Amtsausschuss des Amtes Itzstedt Festlegung der weiteren Vorgehensweise für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes hinsichtlich der Bauweise sowie des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens		
Sitzungstermin	Beratungsfolge	Zuständigkeit
06.03.2025	Bau- und Planungsausschuss des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt	Vorberatung
27.03.2025	Amtsausschuss des Amtes Itzstedt	Entscheidung

Sachverhalt:

Der Amtsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2024 im Rahmen der Beschlussfassung zum Ergänzungsbau für das Verwaltungsgebäude den Bau- und Planungsausschuss gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein dazu ermächtigt, den Auftrag für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI an das wirtschaftlichste Planungsbüro zu erteilen.

Die Verwaltung ist nunmehr zu der Auffassung gelangt, dass nicht lediglich die Ermächtigung zur Auftragsvergabe für die Leistungsphasen (LP) 1 - 3, sondern vielmehr auch für die LP 1 - 8 empfehlenswert ist.

Bei einer Ausschreibung der LP 1 - 8 wird trotzdem im Architektenvertrag vereinbart, dass zunächst die LP 1 - 4 beauftragt werden und eine Weiterbeauftragung für die LP 5 - 8 erfolgt. Daher ist gewährleistet, dass der Vertrag auch schon nach der LP 4 aufgekündigt werden kann.

Falls der Amtsausschuss der Empfehlung der Verwaltung für die Ermächtigung zu der Auftragsvergabe für die LP 1 - 8 nicht folgen sollte, wäre nach Abschluss der LP 3 ein erneutes Ausschreibungs- und Vergabeverfahren für die LP 4 - 8 erforderlich. Mit der verwaltungsseitig angestrebten Änderung der Beschlussfassung würde folglich eine erhebliche Zeitersparnis einhergehen, da nach geltendem Vergaberecht EU-Weit ausgeschrieben werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss wird gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein dazu ermächtigt, den Auftrag für die Leistungsphasen 1 - 8 HOAI für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes an das wirtschaftlichste Planungsbüro zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Haushaltsmittel stehen zur Verfügung
- Nachfinanzierung erforderlich
- Keine Haushaltsmittel vorhanden

Fördermittel

- Fördermittel geprüft
- Fördermitteltopf vorhanden
- Antragstellung möglich?
Ja Nein

Anlagen: