

# Niederschrift

## Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses des Amtes Itzstedt

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 06.03.2025, 19:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Amtsverwaltungsgebäude - Sitzungssaal, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:05 Uhr

---

### Anwesenheit

#### Anwesende:

##### Vorsitz

Herr Christoph Ginko

##### stv. Vorsitz

Herr Dr. Manfred Hoffmann

##### Mitglieder

Herr Eckhard Beger

Herr Holger Fischer

Herr Reinhard Schümann

Herr Frank Zscherpe

Herr Hartmut Imhäuser

##### stv. Mitglieder

Herr Horst Bergmann

Herr Reinhard Grauting

Herr Dr. Ralf Köhn

##### Amtsausschussmitglied ohne Stimmrecht

Herr Andreas Hüttmann

Herr Jens Kleinschmidt

Herr Jürgen Lamp

Herr Bodo Nagel

##### Gäste

Herr Dipl.Ing. Lennart Gosch Architektenbüro Fünfeck

bis einschließlich TOP 7.2

##### Verwaltung

Herr Dirk Willhoeft - Amtsdirektor

Herr Manuel Plöger - Leitung Fachbereich II -

Herr Sascha Linke - Leitung Fachbereich IV -

##### Protokollführer/in

Herr Christoph Hempel

Unter Berücksichtigung der ggf. beschlossenen Änderungen wird über nachstehende **Tagesordnung** wie folgt informiert, beraten und beschlossen.

## **T a g e s o r d n u n g**

### **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
  - 7.3 Festlegung der weiteren Vorgehensweise für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes hinsichtlich der Bauweise sowie des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens
- 8 Einwohnerfragestunde -Teil II-

# Protokoll

## Öffentlicher Teil:

---

### 1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsmäßige Ladung fest. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses des Amtsausschusses waren durch Einladung vom 25.02.2025 auf Donnerstag, den 06.03.2025, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bau- und Planungsausschuss nach Zahl der erschienenen Mitglieder, beschlussfähig ist. Einwände gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden nicht erhoben.

Der Vorsitzende informiert darüber, dass die Amtsverwaltung zur Unterstützung der Protokollführungen in kommunalpolitischen Sitzungen ein Tonaufnahmegerät einsetzt.

---

### 2. Beschlüsse zur Tagesordnung

Es werden keine Beschlüsse zur Tagesordnung gefasst.

---

### 3. Mitteilung des Ausschussvorsitzenden und der Verwaltung

Ausschussvorsitzender Ginko hat keinen Bericht vorzutragen.

Amtsleiter Willhoeft informiert zusammenfassend darüber, dass auf dem Gelände des Eigenbetriebes Wasserwerk im Amt Itzstedt ein neues Büro- und Sozialgebäude für die dortigen Beschäftigten errichtet werden soll.

---

### 4. Niederschrift über die Sitzung vom 07.03.2024

---

#### 4.1. Entscheidung über eventuelle Einwendungen

Es werden keine Einwendungen erhoben, die Niederschrift gilt daher als gebilligt.

---

### 5. Einwohnerfragestunde -Teil I-

Es werden keine Fragen gestellt oder Anmerkungen geäußert.

---

### 6. Bericht und Fragen der Mandatsträger

Die Mandatsträger haben keinen Bericht vorzutragen, ebenso werden keine Fragen gestellt.

---

### 7. Erweiterungsbau für das Verwaltungsgebäude

Amtsleiter Willhoeft führt in die Thematik des Ergänzungsbaus für das Verwaltungsgebäude ein und erläutert u.a., wie der Auftrag zur Erstellung der vorliegenden Planungsvarianten zustande gekommen ist. Ferner informiert er darüber, dass der anwesende Architekt, Herr Gosch, die Planungsvarianten im Rahmen der beauftragten Leistungsphase 0 erarbeitet hat.

---

#### 7.1. Vorstellung der ersten Planungsentwürfe durch das Planungsbüro

Ausschussvorsitzender Ginko eröffnet den Tagesordnungspunkt und übergibt das Wort an Herrn Gosch. Dieser stellt sich den Ausschussmitgliedern und übrigen Anwesenden zunächst vor und erklärt zusammenfassend die rechtlichen Grundlagen für die Leistungsphasen (LP) 0 - 8.

Anschließend beginnt Herr Gosch mit der Vorstellung der vier Planungsvarianten (1a bis 2b). Die vorliegenden Planungsvarianten sind unverbindlich, daher sind aktuell noch keine Überlegungen zu Materialien oder anderen Details der Baumaßnahme anzustellen. Überdies erläutert er zusammenfassend, worin sich die Planungsvarianten unterscheiden.

Nach dieser Einführung beginnt Herr Gosch damit, die Planungsvarianten im Detail vorzustellen. Zunächst präsentiert er die Planungsvariante 1a und informiert detailliert über deren Einzelheiten.

Ausschussmitglied Fischer richtet eine Frage hinsichtlich der Darstellung der in der Planungsvariante vorgesehenen Rampen an den Architekten, die dieser beantwortet.

Stellv. Ausschussmitglied Dr. Köhn erkundigt sich mit Blick auf die angedachten Putzmittlräume, ob dem Architekten zum Zwecke der Planung ein Raumkonzept vorgegeben wurde. Herr Gosch erklärt, dass er zwar einige Vorgaben bekommen hat, aber kein Raumkonzept vorgelegt wurde.

Weiterhin merkt stellv. Ausschussmitglied Dr. Köhn an, dass die Büroräume seiner Ansicht nach größer geplant wurden, als es die Arbeitsstättenrichtlinien erfordern würden. Dies wird von ihm hinsichtlich der Kosten hinterfragt.

Herr Gosch stellt klar, dass sich die Größe der Büros an dem tatsächlichen Bedarf sowie einer Barrierefreiheit, insbesondere für Rollstuhlfahrer, orientiert.

Amtsdirektor Willhoeft führt ergänzend aus, dass zudem auch der Schrankbedarf berücksichtigt wurde, da die Verwaltung, trotz Bemühungen zur Digitalisierung, aufgrund gesetzlicher Vorgaben noch viele Jahre mit etlichen Papierakten zu arbeiten hat.

Es folgt eine Aussprache, in der Herr Gosch weiterhin auf die Berücksichtigung von Bewegungsflächen hinweist, womit einer Empfehlung des Berufsverbandes für die öffentlichen Verwaltungen gefolgt wird.

Ausschussmitglied Zscherpe erkundigt sich nach der Versetzbarkeit der Zwischen-/ Bürowände. Diese Frage wird im Ausschuss u.a. hinsichtlich einer möglichen Stahlbeton-Skelettbauweise erörtert.

Ausschussmitglied Schümann regt für die weiteren Planungen an, dass die Bürowände leicht versetzbar sein sollten.

In einer weiteren Aussprache werden die Möglichkeit der späteren Aufstockung des Ergänzungsbaus sowie die sich durch die variierende Bodenhöhe zwischen Bestandsgebäude und Ergänzungsbau ergebenden Höhenunterschiede thematisiert.

Zum Abschluss der Vorstellung der Variante 1a erläutert Herr Gosch die dazugehörige Kostenschätzung. Die Baukosten werden aktuell mit Stand vom 3. Quartal 2024 auf 7.500.000,00 € geschätzt. Für alle Kostenschätzungen gilt dabei, dass sich die geschätzten Baukosten aufgrund der allgemeinen Baukostensteigerung weiterentwickeln werden. Der Baukostenindex wird ursächlich dafür sein, dass die Kosten zum Zeitpunkt der Realisierung höher ausfallen werden.

Anschließend stellt Herr Gosch die Planungsvarianten 1b im Detail vor.

Stellv. Ausschussmitglied Dr. Köhn erkundigt sich nach dem darin vorgesehenen Treppenhaus.

Herr Gosch erklärt, dass dies eine Detailfrage ist, die erst im weiteren Verlauf der Planung abschließend geklärt werden kann. Das besagte Treppenhaus wäre jedoch aber zum Vorteil bei einer etwaigen Verlängerung des Gebäudes.

Die Baukosten werden derzeit mit Stand vom 3. Quartal 2024 auf 8.350.000,00 € geschätzt.

Nun folgt die Vorstellung der Planungsvariante 2a, auch hier informiert Herr Gosch über die Einzelheiten. In diesem Zusammenhang macht er den Ausschuss darauf aufmerksam, dass bei dieser Variante ein Augenmerk auf der Erforderlichkeit zur Verlegung der vorhandenen Fernwärmeleitung liegen muss. Überdies wäre der Übergang zum 2. Obergeschoss nicht barrierefrei.

Die Baukosten werden aktuell mit Stand vom 3. Quartal 2024 auf 8.000.000,00 € geschätzt.

Abschließend stellt Herr Gosch detailliert die Planungsvariante 2b vor.

Auch bei dieser Variante müsste die vorhandene Fernwärmeleitung verlegt werden. Zudem wäre auch hier der Übergang zum 2. Obergeschoss nicht barrierefrei.

Die Baukosten werden derzeit mit Stand vom 3. Quartal 2024 auf 8.500.000,00 € geschätzt.

Es folgt eine Aussprache über die vorgestellten Planungsvarianten.

Amtsausschussmitglied Hüttmann schätzt die Planungen hinsichtlich der heutigen Bürostandards in der Privatwirtschaft als teuer und veraltet ein. Außerdem zeigt er sich irritiert darüber, dass der Erweiterungsbau nicht als eigenständiges Gebäude auf dem Areal des „Amtswäldchens“ errichtet werden soll.

Amtsleiter Willhoeft stellt klar, dass jede Planungsvariante bzw. jeder Erweiterungsbau als separates Gebäude errichtet werden könnte, hierbei würden jedoch Synergieeffekte, die sich durch eine bauliche Verbindung der Gebäude ergeben würden, nicht eintreten. Die Planungen sind zudem nicht veraltet, sondern entsprechen aktuellen Standards und Bedarfen.

Amtsausschussmitglied Hüttmann zeigt sich besorgt hinsichtlich der für den Bestandsbau geltenden brandschutzrechtlichen Genehmigungen. Seiner Ansicht nach sind diese durch einen unmittelbaren Ergänzungs-/ Anbau gefährdet.

Der Ausschuss tauscht sich hierzu rege aus. Herr Gosch informiert über die geltende Rechtslage und sieht hier kein Problem.

Amtsausschussmitglied Hüttmann spricht sich hinsichtlich des Brandschutzes dennoch dafür aus, ein separates Gebäude bauen zu lassen.

Amtsleiter Willhoeft weist darauf hin, dass die sich im Eigentum des Amtes befindlichen Flächen durch einen Anbau optimal genutzt werden würden. Für die Errichtung eines separaten Gebäudes müssten zudem angrenzende Flächen der Gemeinde Itzstedt käuflich erworben werden. Die Verwaltung wird jedoch die Frage der Brandschutzgenehmigungen für das Bestandsgebäude im Vorwege prüfen.

Es folgt eine weitere Aussprache zur Büronutzung und des Standortes des Gebäudes.

Ausschussmitglied Schümann merkt an, dass Detailfragen erst im weiteren Verlauf der Planungen geklärt werden können und es zunächst Aufgabe des Ausschusses ist, dem Amtsausschuss eine Planungsvariante zu empfehlen, damit dieser darüber in seiner nächsten Sitzung eine Entscheidung treffen kann.

Durch Amtsleiter Willhoeft wird darauf aufmerksam gemacht, dass alle vier vorliegenden Planungsvarianten den Ausbau der Fahrstuhlanlage im Bestandsgebäude umfassen. Überdies wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den Vorbereitungen für die Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses sowie des Amtsausschusses beteiligt. Die Planungsvarianten wurden allgemein zugänglich ausgehängt, sodass jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter die Möglichkeit eröffnet wurde, einen Favoriten unter den vier Varianten auszuwählen. Mit einer deutlichen Mehrheit sprach sich die Mitarbeiterschaft für die Variante 1b aus, was einer der Gründe dafür ist, weshalb die Verwaltung diese Planungsvariante als am besten geeignet für die Realisierung des Bauvorhabens hält.

Ausschussmitglied Zscherpe verdeutlicht, dass ein Vergleich zwischen Bürostandards der Privatwirtschaft und der öffentlich-rechtlichen Verwaltung nicht möglich ist. Er unterstützt die Überlegungen, sich an dem tatsächlichen Bedarf der Amtsverwaltung zu orientieren, der beispielsweise durch die in den letzten Jahren zu verzeichnende und erforderliche Stellenmehrung begründet wird. Zudem sollten Reserveflächen, wie es auch bereits der Fall ist, eingeplant werden.

Zum Abschluss der Aussprache macht Amtsdirektor Willhoeft darauf aufmerksam, dass bei den Überlegungen zum Platz-/ Bürobedarf auch der umfangreiche Aktenbestand zu berücksichtigen ist. Außerdem ist der Umstand, dass die Baugenehmigung für die sich auf dem Parkplatz befindliche Containeranlage im nächsten Jahr ausläuft, in den Überlegungen und Planungen nicht zu vernachlässigen.

---

## **7.2 . Beratung und Beschlussfassung über die Auswahl einer Planungsvariante für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes**

Ausschussvorsitzender Ginko führt in den Tagesordnungspunkt ein und fasst den Sachverhalt sowie die Beratungen unter dem Tagesordnungspunkt 7.1 zusammen.

Ausschussmitglied Schümann regt an, dass der Ausschuss zur Vorbereitung der Beschlussempfehlung zunächst eine Eingrenzung auf die Varianten 1a / 1b oder 2a / 2b vornimmt und dann unter den verbliebenen zwei Planungsvarianten eine auswählt, über die final abgestimmt wird. Dieser Vorschlag findet Zustimmung.

Es folgt zunächst noch eine Aussprache, in der u.a. etwaige Dachgauben und eine Fernheizung besprochen werden.

Ferner fragt Amtsausschussmitglied Hüttmann an, ob der Einbau einer Photovoltaikanlage verpflichtend vorgegeben ist. Die Verwaltung wird diese Frage klären.

Sodann führt Ausschussvorsitzender Ginko die Vota zur Eingrenzung der Planungsvarianten herbei:

- Varianten 1a / 1b: 6 Stimmen
- Varianten 2a / 2b: 1 Stimme

Der Ausschuss hat die Planungsvarianten auf zwei Varianten, nämlich die Nummern 1a und 1b, eingegrenzt. Daraufhin führt Ausschussvorsitzender Ginko die Vota zur finalen Auswahl einer Planungsvariante herbei:

- Variante 1a: keine Stimme
- Variante 1b: 7 Stimmen (einstimmiges Votum)

Somit hat der Ausschuss die Planungsvariante 1b ausgewählt.

Ausschussvorsitzender Ginko lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen, für den die Variante 1b ausgewählt wurde.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Fortführung der Planungen des Erweiterungsbaus der Amtsverwaltung wird auf Grundlage der Planungsvariante 1b beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Dafür</b>	<b>7</b>
<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

Herr Gosch verlässt die Sitzung um 20.54 Uhr. Amtsdirektor Willhoeft und Ausschussvorsitzender Ginko sprechen ihm ihren Dank für die aufschlussreichen Ausführungen und die geleistete Arbeit aus.

---

## **7.3 . Festlegung der weiteren Vorgehensweise für den Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes hinsichtlich der Bauweise sowie des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens**

Ausschussvorsitzender Ginko eröffnet den Tagesordnungspunkt und übergibt das Wort an Amtsdirektor Willhoeft, der den Sachverhalt zusammenfassend erläutert.

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 LP 1 - 3, sondern vielmehr für die LP 1 - 8 empfehlenswert ist.

Bei einer Ausschreibung der LP 1 - 8 kann trotzdem im Architektenvertrag vereinbart werden, dass zunächst eine Beauftragung der LP 1 - 4 mit der Option einer Weiterbeauftragung für die LP 5 - 8 erfolgt. Dadurch wäre gewährleistet, dass der Vertrag auch schon nach der LP 4 aufgekündigt werden könnte.

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.

Amtsleiter Willhoeft regt eine Ergänzung des Beschlussvorschlages hinsichtlich einer Auswertung der Architektenleistungen nach der LP 4 und einer Entscheidung über eine Weiterbeauftragung durch den Amtsausschuss an.

Es folgt eine kurze Aussprache, in der die vom Amtsdirektor angeregte Ergänzung des Beschlussvorschlages einvernehmlich angenommen wird.

Amtsangestellter Hempel verliest sodann den ergänzten Beschlussvorschlag, für den Ausschussvorsitzender Ginko die Abstimmung herbeiführt.

#### **Beschlussempfehlung:**

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.

Der Amtsausschuss wird nach der Leistungsphase 4 über die Weiterbeauftragung des ausgewählten Architekten entscheiden, der Architektenvertrag und die Ausschreibung sind entsprechend aufzusetzen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Dafür</b>	<b>7</b>
<b>Gegenstimmen</b>	<b>0</b>
<b>Enthaltungen</b>	<b>0</b>

---

#### **8 . Einwohnerfragestunde -Teil II-**

Ausschussmitglied Fischer erfragt, wie hoch der prozentuale Anteil die LP 1 - 8 an der Bau- summe bzw. den Gesamtkosten ist.

Amtsangestellter Linke erklärt, dass dieser Anteil bei etwa 20,00 % liegt.

Ausschussmitglied Schümann regt möglichst detaillierte Ausführungen in der Ausschreibung an. Dieser Vorschlag wird im Ausschuss kurz erörtert.

Ausschussmitglied Fischer äußert die Bitte, dass die Abschreibungen für das den Erweiterungs-/ Anbau (kalkulatorische Kosten) Berücksichtigung finden und die Details dazu, insbesondere die Abschreibungsdauer, rechtzeitig geprüft werden. Dies wird von der Verwaltung zugesagt.

Es folgen keine weiteren Fragen oder Anmerkungen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.05 Uhr.

---

Vorsitzende(r)

---

Protokollführer(in)