Kreis Stormarn

Der Landrat

Sitzungsvorlage **2021/4250**	Datum: Status: Federführend: Verantwortlich:	02.08.2021 öffentlich FD 51 Hochbau/Denkmalpflege Thilo Scheuber

Entwurf des Neubauvorhabens Leitstelle

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit des Gremiums
18.08.2021	Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung

Beschluss:
Die vorgestellte Entwurfsplanung mit den in im Sachverhalt aufgezeigten zugehörigen Kosten, inkl. Sicherheiten sowie die Terminplanung wird genehmigt.

Begründung:

Einführung
Im WPBA vom 26.08.2020 wurde der Vorentwurf des Projekts sehr umfangreich vorgestellt und vom Ausschuss genehmigt. Damals hatte sich kurz vor der Sitzung noch eine Veränderung in der Erschließungssituation sowie des Grundstückszuschnitts ergeben, welche im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung behandelt und beschlossen wurde.

Da bei der Präsentation des Vorentwurfs bereits sehr umfassend zu vielen Themen und Aspekten dieses komplexen Bauvorhabens berichtet wurde, wird sich in dieser Vorlage vornehmlich auf Veränderungen/Aktualisierungen zum damaligen Planstand beschränkt.

1. Veränderte Erschließung / Planungsprozess Entwurf

Nach Tätigung des Grunderwerbs musste der Vorentwurf nochmal auf die veränderte Erschließungssituation („Pfeifenstielgrundstück“ mit langen privater Zufahrt) hin angepasst werden.

Um im Zuge der notwendigen, planerischen Neuordnung des Grundstücks vorausschauend zu planen, wurde im Rahmen einer Studie die Platzierung eines weiteren Gebäudes untersucht (siehe gestricheltes Rechteck im Lageplan).
Dieser Schritt erwies sich als sehr sinnvoll, da hierdurch ein entsprechender Grundstücksbereich von kritischen Installationen und Einrichtungen freigehalten werden konnte (Funkmast, Trafo u.ä.).
Allerdings lässt der gültige B-Plan als Art der baulichen Nutzung, nach wie vor, keine reine Verwaltungsnutzung zu.

Die zuvor an verschiedenen Orten der Außenflächen vorgesehenen, jedoch für die Funktionsfähigkeit der Leitstelle wichtigen techn. Einrichtungen des Trafos für die Stromversorgung, des Funkmasts, der Netzersatzanlage, sowie des Stellplatzes für eine mobile Netzersatzanlage und die Fläche für Müllsammelbehälter wurden an einem Standort

zusammengefasst, wo sie aufgrund ihrer Lärmemissionen den Betrieb nicht stören und auch dauerhaft verbleiben können, selbst bei Realisierung eines weiteren Verwaltungsbaus. Diese Nutzungen sind in einem Technikgebäude, das an die Toranlage anschließt platziert und bietet zusätzlich die Möglichkeit für überdachte Fahrradstelllätze (inkl. E-Lademöglichkeit).

Im Inneren des Hauptgebäudes wurde die ursprüngliche Struktur beibehalten, jedoch wurde der vormals auf der Ostseite angedachte Haupteingang, nun, der neuen Zufahrt zugewandt, auf die Westseite verlagert und kleinere Anpassungen an der Gebäudekubatur vorgenommen. In der Summe konnte die Bruttogeschossfläche (BGF) des Vorentwurfs gehalten werden.

2. Erweiterungsoptionen für die Zukunft:

   Hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten bleiben die Darstellungen des Vorentwurfs im Wesentlichen erhalten, zukünftige Mehrbedarfe könnten wie folgt abgebildet werden:

   a.) Bei Mehrbedarf im Bereich der Leitstellen-Diposition:
   ---> Besetzung aller Plätze und Reserveflächen im Leitstellenbetriebsraum

   b.) Bei Mehrbedarf im Bereich des Leitungs- und admistrativen Bereichs:
   ---> Verwaltungsschenkel könnte Richtung Süden erweitert werden (Erweiterungsfläche im Lageplan)

   c.) große Mehrbedarfe im Bereich Disposition und Verwaltung:
   ----> Erweiterung des Gebäude hin zu einem „U“ (Erweiterungsfläche 1+2) und/oder Realisierung eines Zusatzgebäudes (siehe Lageplan)

3. Veränderungen in der Grundrissgestaltung:

   Der Struktur des Grundrisses und die räumlichen Zusammenhänge sind gegenüber dem Vorentwurf grundsätzlich beibehalten worden.
   Erwähnenswert ist, dass im Zuge der Umplanung des Eingangsbereichs auch der Foyerbereich verkleinert wurde. Weiterhin konnte einem zwischenzeitlich geäußerten Nutzerwunsch nach einem 4. Ruheraum (durch gesteigerten Ausbildungsbetrieb) planerisch nachgekommen werden, da im Gegenzug genehmigte Bedarfe an Material- und Lagerräumen reduziert wurden. Ferner konnte ein barrierefreier Umkleide/WC-Duschraum (~8m²) geschaffen werden, um auch für beeinträchtigte Leitstellen-Mitarbeiter adäquate Arbeitsbedingungen vorhalten zu können.

4. Konstruktion

   Das Tragwerk des Gebäudes ist ein Stahlbeton-Skelett-Bau in massiver Ausführung. Die Außenwände werden als zweischaliges Mauerwerk, bestehend aus einer gemauerten Innenschale mit Leichtbeton (dämmender und nachhalitgster Baustoff für den gewünschten Zweck mit natürlichen Zuschlagsstoffen), einer davor liegenden mineralischen Dämmung sowie einem mineralischen und dauerhaften Verblendmauerwerk.
   Die Innenwände werden überwiegend ebenfalls aus Leichtbetonmauerwerk erstellt.

Die Decke über EG wird als massive Stahlbetondecke ausgeführt.
Der Dachstuhl ist als Brettschichtholz-Binderkonstruktion vorgesehen und besteht somit aus einem nachwachsenden Rohstoff.

5. Gebäudetechnik / Klimatisierung / Sicherheit

Gegenüber den Ausführungen zum Vorentwurf gab es keine grundsätzlichen Veränderungen in den aufgeführten techn. Bereichen.
Im Gegensatz zum Vorentwurf ist die Photovoltaik-Anlage auf das flächenmäßige Maximum vergrößert worden.
Hinsichtlich der Ausfallsicherheit bei einem möglichen, netzseitigen Stromausfall und gleichzeitigem Versagen der Netzersatzanlage (NEA) wurde konkretisiert, dass die USV (unterbrechnungsfreie Stromversogung) derart dimensioniert wird, dass sie einen zweistünden Weiterbetrieb des Leitstellenbetriebs (ohne Verwaltungstrakt) sicherstellt.
Um dem Sicherstellungsauftrags für die 112 auch im Fall einer notwendigen Räumung des Gebäudes nachkommen zu können (z.B. Bombendrohung, Brand im Gebäude o.ä), arbeitet der FB6 derzeit an einer Kooperationsvereinbarung mit anderen Leitstellen oder Feuerwehren, in welchen eine Redundanztechnik der ILRS untergebracht und für diesen Fall vorgehalten werden kann.

Weitere Änderungen im technischen Bereich ergaben sich aus:
- Der Planung einer Regenwasszisterne für die Gartenpflege

- einem Zentralstaubsauger für die Leitstellenbetriebsräume (wodurch Staubsaugen deutlich leiser durchgeführt werden kann, in Leitstellen üblich)

- einer Regelungserweiterung der Fußbodenheizung und Erdwärmepumpe wodurch diese ganzjährig betrieben werden kann und im Sommer die Büros in einem beschränkten Umfang gekühlt werden können. Dies hilft für den sommerlichen Wärmeschutz und unterstützt gleichzeitig der Regeneration der Erdsonden, was deren Lebensdauer deutlich erhöht.

Im Hinblick auf die Corona-Pandemie und ähnliche Situationen sind für den Leitstellenbetrieb mit dem Entwurf bereits einige günstige Bedingungen geschaffen worden. Der Leitstellenbetriebsraum selbst verfügt über Lüftungstechnik, welche im Regelbetrieb den normativen Luftwechsel im Leitstellenbetriebsraum sicherstellt und im Bedarfsfall auch deutlich übersteigen kann. Die Disponentenpulte stehen in einem großen Abstand zueinander, der weit über den bisherigen Corona-Empfehlungen von 1,50m liegt. Bei Bedarf einer Kohortenbildung, besteht die Möglichkeit zwei separate Gebäudezugänge zu nutzen sowie sich auf die verschiedenen Zutrittsmöglichkeiten zum Leitstellenbetriebsraum zu verteilen.

6. Nachhaltigkeit / Energieeffizienz

Eine Zertifizierung des Gebäudes mit dem Siegel DGNB-Gold (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) wird angestrebt und durch ein externes Büro begleitet. Die Bemühungen des Kreises auf diesem Themenfeld werden hierdurch auch nach außen hin sichtbar gemacht.

Das Gebäude wird die techn. Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein Effizienzgebäude 40 erfüllen.
Eine entsprechende Förderung wird beantragt.

7. Kostenrahmen

Der WPBA hatte am 26.08.2020 Mittel in Höhe von 26.14 Mio € für das Gesamtvorhaben, inkl. Grunderwerb, Leitstellentechnik (inkl. Technik Redundanzleitstelle) und Projektsicherheiten genehmigt. Hiervon lag der Planstand inkl. Grunderwerb bei 22.79 Mio €, 3.35 Mio € waren Projektsicherheiten.

Zum Abschluss des Entwurfs liegt der derzeitige Planstand, ohne Sicherheiten, bei rd. 24.83 Mio € für das Gesamtprojekt (rd. 2.04 Mio € Steigerung gegenüber Vorentwurf).

Ursächlich für diese Steigerung sind im Wesentlichen folgende Punkte:

- Berücksichtigung der deutlichen Kostensteigerungen im Laufe des vergangenen Jahres (Material- und Lohnpreissteigerungen)

- erhöhte Planungstiefe im Bereich der techn. Anlagen und Hochbau

- Mehraufwand veränderte Erschließung – Wesentliche Kostenpositionen, wie die Ver- und Entsorgungsleitungen für diese Erschließungsvariante, die sich erst unmittelbar vor der damaligen Ausschusssitzung ergab, waren noch unklar.

- Tor-/Technikgebäude – Wie zuvor beschrieben, sind die technischen Einrichtungen außerhalb des Leitstellengebäudes in den Außenanlagen in einem Nebengebäude zusammengefasst worden. Im Vorentwurf waren hierfür lediglich Einhausungen oder Container vorgesehen.

- Überdachte Fahrradstellplätze mit E-Ladestation

- Vergrößerte PV-Anlage mit Unterkonstruktion auf Schrägdach

- Erhöhte Lastklasse im Systemboden der Leitstelle (Befahrbarkeit Hubsteiger für Reparatursrbeiten an dortigem Deckenbereich)

- Regenwasserzisterne für Gartenpflege

- Zentralstaubsauger für Leitstellenräume

- Kühlfunktion Fußbodenheizung

- Baubeheizung (Vorsorge für Winterbau)

Analog zum Vorgehen beim Vorentwurf, wird in der folgend abgebildeten Kostenermittlung insgesamt 20% (hiervon 5% mit Sperrvermerk) der Kostengruppen 200 – 600 (siehe auch Anlage) als Projektsicherheit berücksichtigt.

Einzelne Unsicherheiten in der Kostenermittlung bestehen aktuell noch bei den folgenden Themen:

- Gebäudefunk – im Zuge der Baugenehmigung könnte eine Auflage des Brandschutzes kommen, das Gebäude einer Untersuchung hinsichtlich der Funkversorgung für Einsatzkräfte im Brandfall zu unterziehen. Hieraus könnte die Notwendigkeit einer BOS (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) -Gebäudefunkanlage des Gebäudes erwachsen, sollten die gebäudeseitigen Abschirmungen durch Wände und Decken für den allgemeinen BOS-Funk zu groß sein.

- Schadstoffuntersuchung Baugrund – es gibt bislang keine Anhaltspunkte von einer Schadstoffbelastung des Baugrunds auszugehen, jedoch werden vorsorglich hierzu Untersuchungen durchgeführt, um diesem Risiko bereits vor der Bauausführung zu begegnen.

- Fehlende Rückmeldung kritischer Versorger – für die Versorgung der Telekom sowie der Fa. Global Connect liegen noch keine konkreten Angebote vor (wurden mehrfach angefragt), sodass hierfür lediglich Annahmen getroffen wurden. Da es sich hier jeweils um aufwändige Spezialanschlüsse handelt (Telekom = Rufleitungen für die 112, Global Connect = die digitale Alarmierung der Einsatzkräfte) und hierfür ggf. auch auf öffentlichem Grund Leistungen notwendig werden könnten, sind die Kosten nicht mit üblichen Hausanschlüssen vergleichbarund müssen individuell von den Anbietern berechnet werden.

- Die Auswirkungen der Corona-Krise sind momentan im Bereich von Baumaterialkosten und Verfügbarkeiten allgegenwärtig. Welchen Einfluss die Corona-Krise auf die Kosten des Projekts haben wird, ist derzeit nicht absehbar. Es empfiehlt sich in jedem Fall eine erhöhte Risikovorsorge vorzusehen.

Die Projektsicherheit beträgt rd. 3.730 Mio €, von denen 932.500€ € über einen Sperrvermerk geordnet werden.

Die Gesamtkosten des Projekts inkl. Grunderwerb und Projektsicherheiten beliefen sich somit auf rd. 28.56 Mio €.

8. Zeitplanung

Als Zielvorstellungen ist folgender Zeitplan zu sehen:
- Beginn Erschließungsstraße und vorbereitende Erdarbeiten Ende 2021
- Beginn Hochbau 2. Quartal 2022
- Richtfest Ende 2022
- Beginn Ausbaugewerke ab 2. Quartal 2023
- Gebäudefertigstellung Ende 2023
- Übergabe an den Nutzer + Probebetrieb Anfang 2024

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten Investition inkl. Grunderwerb: 28.557.100€ (932.500€ Sperrvermerk)

Die Verteilung der Haushaltsmittel, welche jeweils an den aktuellen Bauablaufplan angepasst wird, ergibt sich derzeit wie folgt:

2017-2020 = 1.439.280 € (inkl. 139.289,75 € aus Mitteln vormals FB 6)
2019-2020 = 1.137.500 € für Grunderwerb

2021 = 1.410.935 € VE 2022: 9.850.000 €,
2022 = 7.034.500 € VE2023: 14.073.000€
2023 = 14.073.000 € VE 2024: 3.461.885 €
2024 = 3.461.885€ (932.500€ mit Sperrvermerk)

Anlage/n:

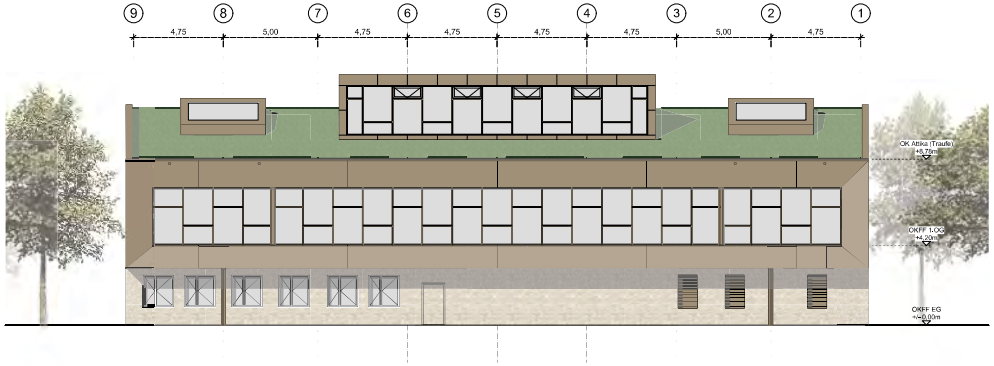
Kostenübersicht
Ansichten
Schnitte
Grundrisse
Lageplan

Kostenermittlung auf Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276-1

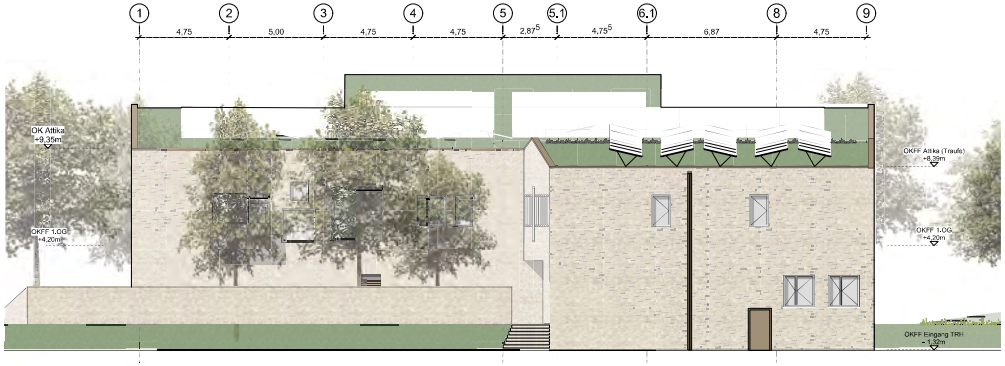
lfd. Nr.	Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Bezugs-einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten (brutto)	% von 300+400	% von Gesamt
1	100	Grundstück Verkehrswert 120 €/m² Nebenkosten 8,5 %		8.742 m²		1.137.500 €		4,6%
2	200	Herrichten und Erschließen				428.000 €		1,7%
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen				6.571.000 €	42,3%	26,5%
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen				8.968.000 €	57,7%	36,1%
5	300+400	Bauwerk - gesamt				15.539.000 €	100%	62,6%
6	500	Außenanlagen				1.791.000 €		7,2%
7	600	Ausstattung und Kunstwerke				895.000 €		3,6%
8	200-600	Zwischensumme Baukosten 200-600			psch.	18.653.000 €		75,1%
8	700	Baunebenkosten	% von KG 200-600	27%	psch.	5.036.000 €		20,3%
10		Gesamtkosten Planstand KG100-700				24.826.500 €		
10		**Gesamtkosten Planstand KG100-700, gerundet**				**25.000.000 €**		
11		Projektsicherheit 20% KG 200-600 (davon 5% mit Sperrvermerk)				3.730.600 €		
10		**Gesamtkosten Projektkosten inkl. Sicherheit**				**28.557.100 €**		

Aufgestellt von: 51/0, 51/102

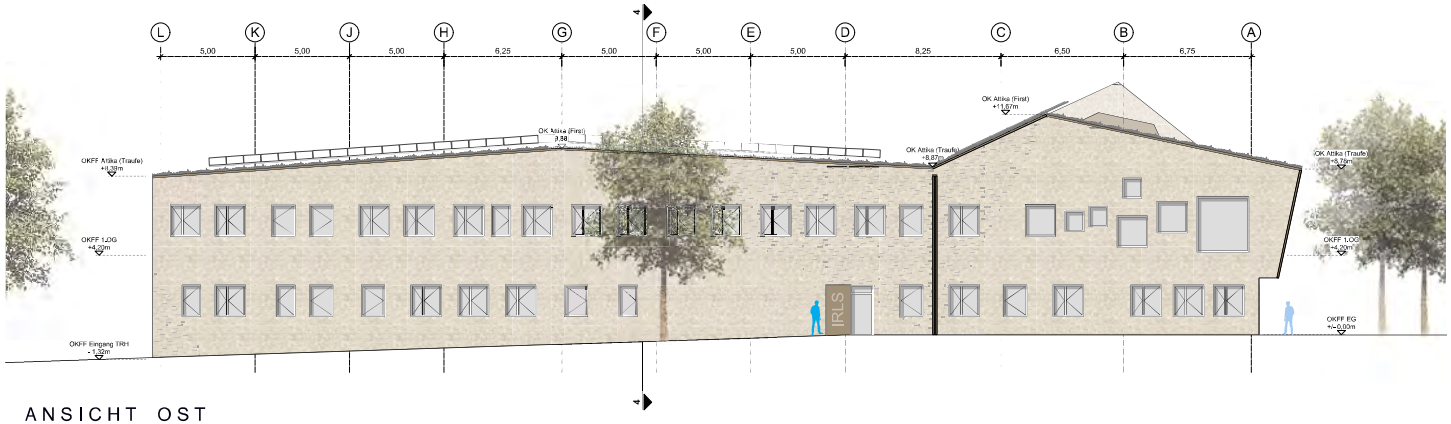
Stand: 05.07.2021



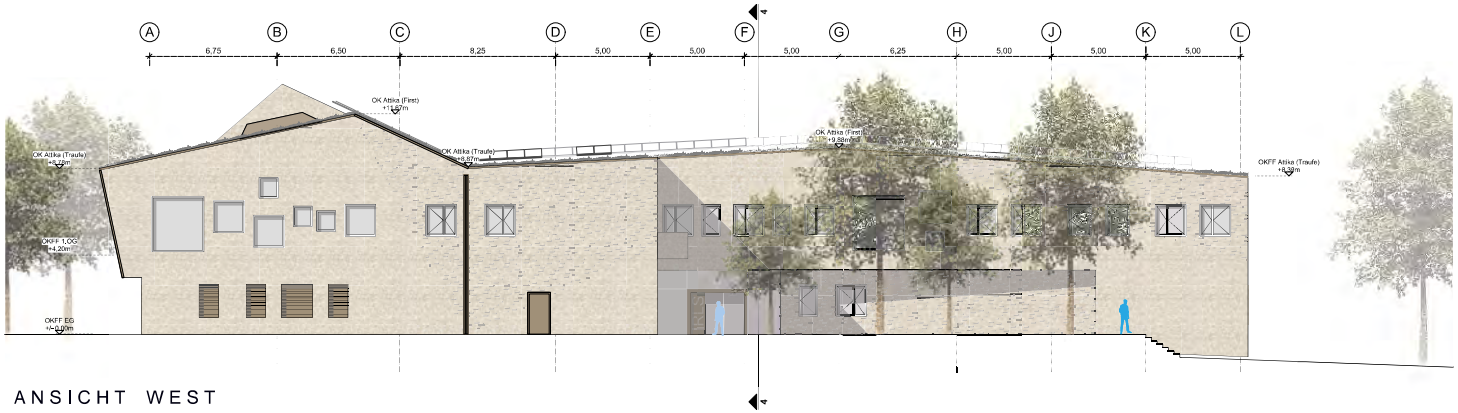
ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

Baunull = OKFF Erdgeschoss = 28,30 ü.n.N

Allgemeine Alle Maße sind zu prüfen und ggf. am Bau zu nehmen!
Hinweise: Die Maße in Verbindung mit der gezeichneten Statik, der TGA-Planung, dem Brandschutzkonzept und den ausführungs-Ausführungsbestimmungen! Unstimmigkeiten sind unverzüglich dem Planverfasser anzuzeigen!
Durchbrüche sind der durch die Statik und Architekten freigegebenen TGA-Planung zu entnehmen!

Alle Maße sind Rohbaumaße, Brüstungshöhen und Türöffnungsmaße beziehen sich auf OKFF.

Index	Änderung	Name	Datum

LP3 Entwurf

Planummer: **ILS_0_E_AA_XY_001** Index: Planinhalt: **ILS Ansichten**

Projekt:

ILS Integrierte Leitstelle Süd

Bauherr:
Kreis Stormarn
Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 160-1277
Fax: 04531 / 160-771277
r.noller@kreis-stormarn.de
Unterschrift:

Architekt:
Trapez Architektur
Dirk Landwehr
Stadtdeich 7
20097 Hamburg
Fon 040.226 34 84 -0
Fax 040.226 34 84 -50
email@trapez-architektur.de
Unterschrift:

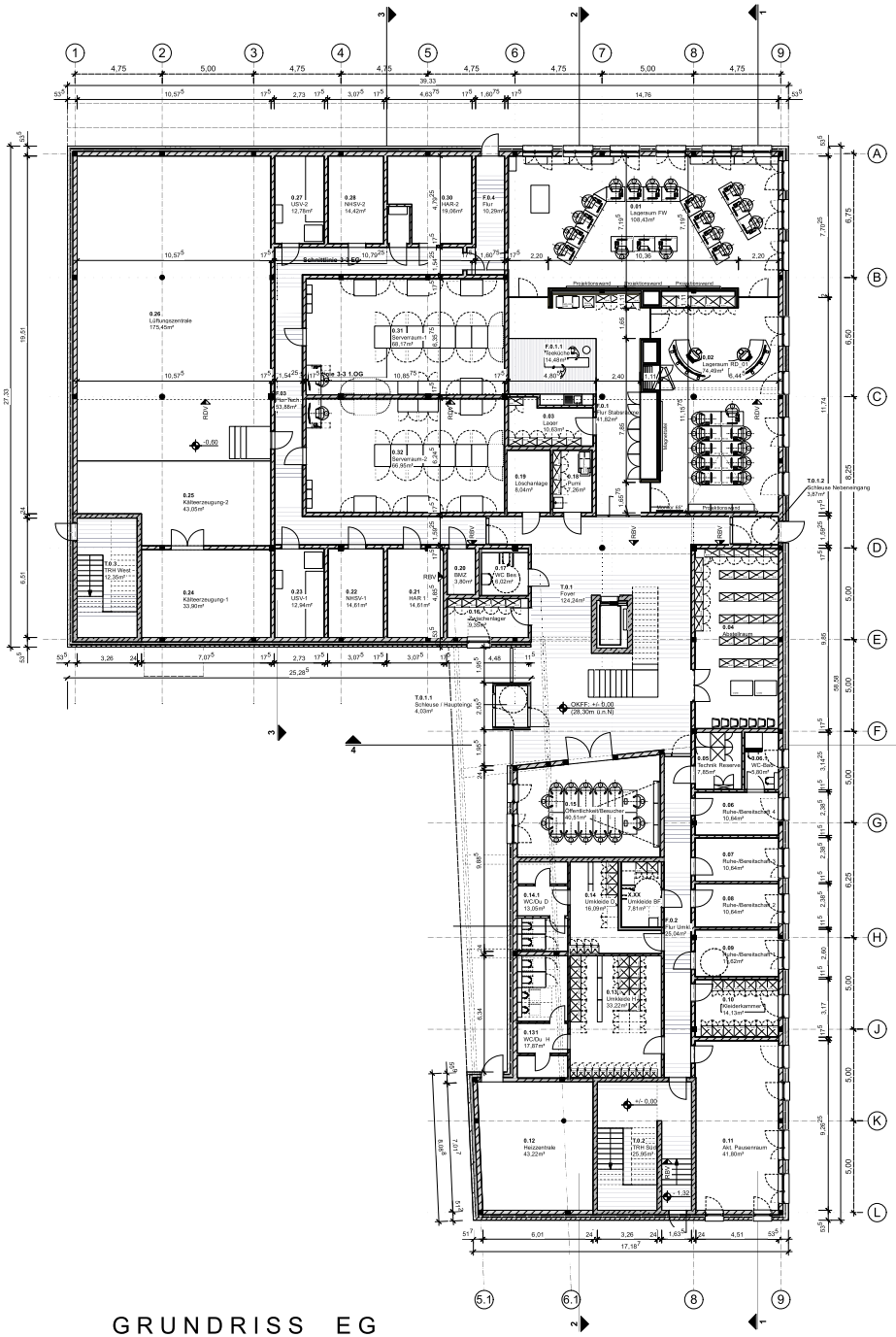
TRAPEZ ARCHITEKTUR

Statik:
Schreyer Ingenieure
Papenberg 4
23843 Bad Oldesloe

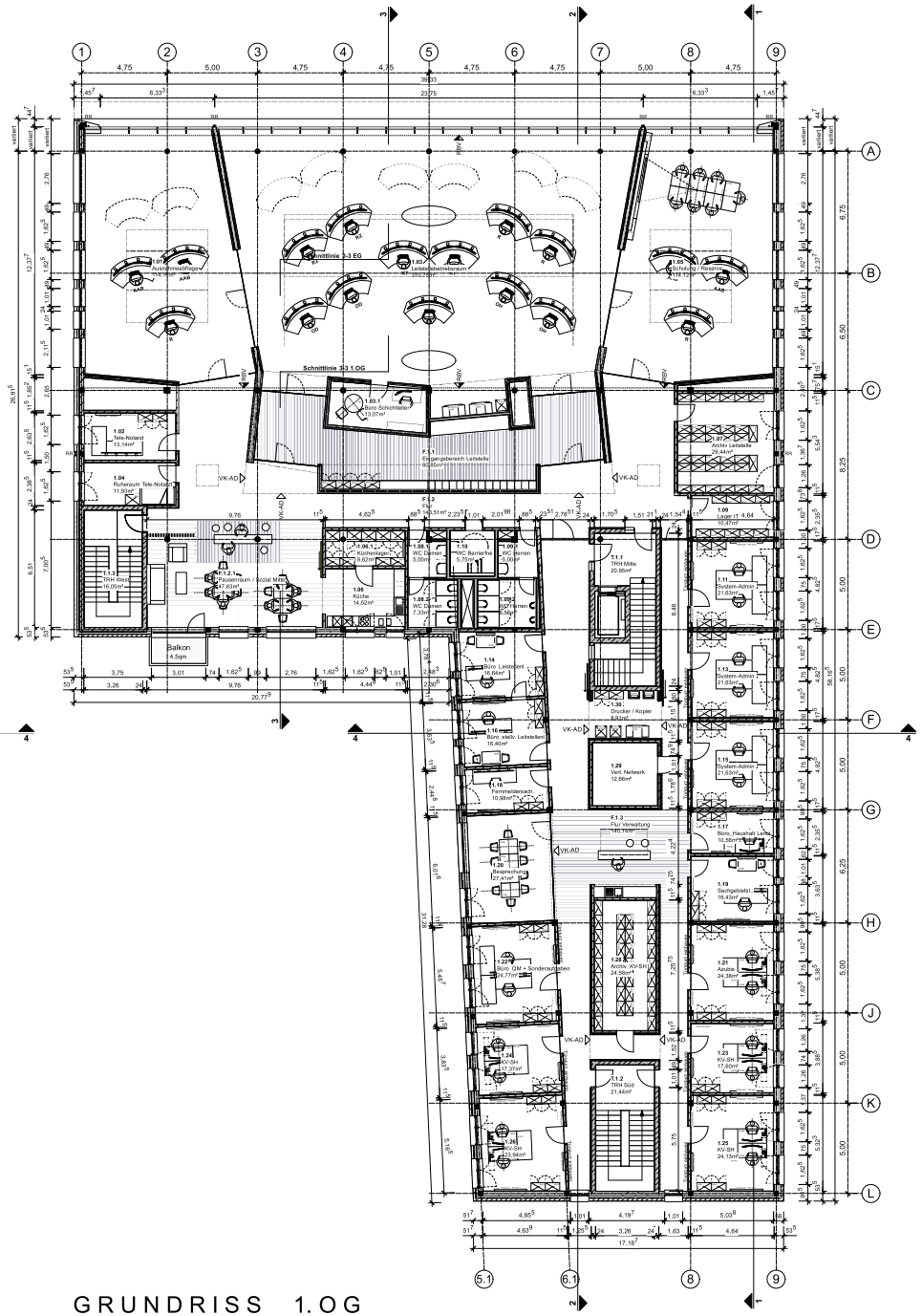
Haustechnik:
C-Tec Ingenieure GmbH
Stadtdeich 7
20097 Hamburg

Datum:	22.05.2021
Maßstab:	1:100
Gez:	jel
Größe:	ISO A0
Datei:	ILS_0_aspect.vwx

Notizen:



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1.OG

Baunull = OKFF Erdgeschoss = 28,30 ü.n.N

Allgemein: Alle Maße sind zu prüfen und ggf. am Bau zu nehmen!
Sind nur im gR nur in Verbindung mit der geprüften Statik, der TGA-Planung, dem Brandschutzkonzept und den einschlägigen Ausführungsbestimmungen! Unstimmigkeiten sind unverzüglich dem Planverfasser und ggf. der Bauleitung zu melden!
Durchbrüche sind der durch die Statik und Architekten freigegebenen TGA-Planung zu entnehmen!

Alle Maße sind Rohbaumaße, Brüstungshöhen und Türöffnungsmaße beziehen sich auf OKFF.

Index	Änderung	Name	Datum

LP3 Entwurf

Planversion: **ILS_0_E_GR_XY_001**

Index

Planinhalt: **ILS Grundriss EG + OG**

Projekt:

ILS Integrierte Leitstelle Süd

Bauherr:
Kreis Stormarn
Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 160-1277
Fax: 04531 / 160-771277
r.nollen@kreis-stormarn.de

Unterschrift

Architekt:
Trapez Architektur
Dirk Landwehr
Stadtdeich 7
20097 Hamburg
Fon 040 226 34 84 -0
Fax 040 226 34 84 -50
email@trapez-architektur.de

TRAPEZ ARCHITEKTUR

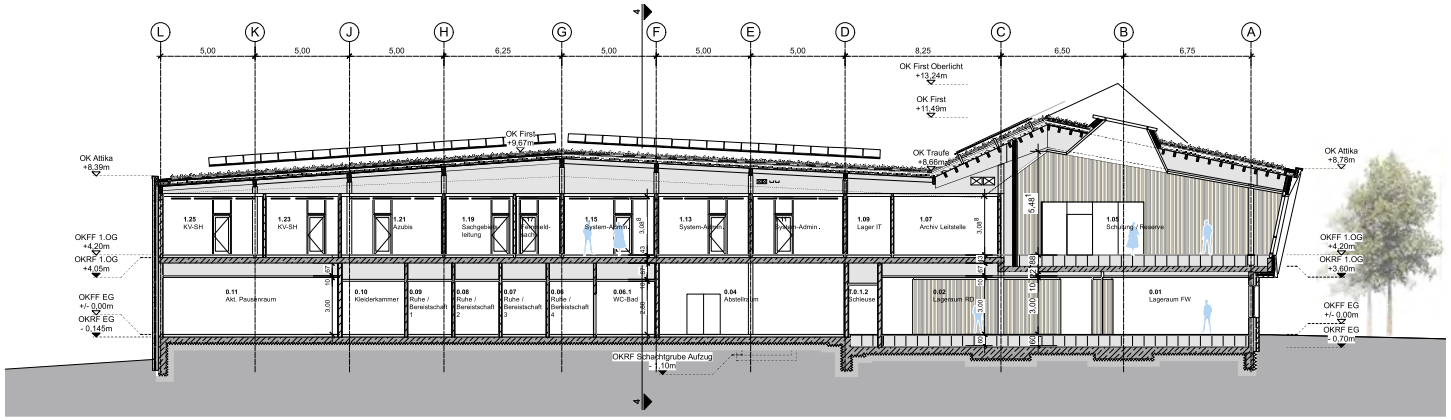
Unterschrift

Statik:
Schreyer Ingenieure
Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe

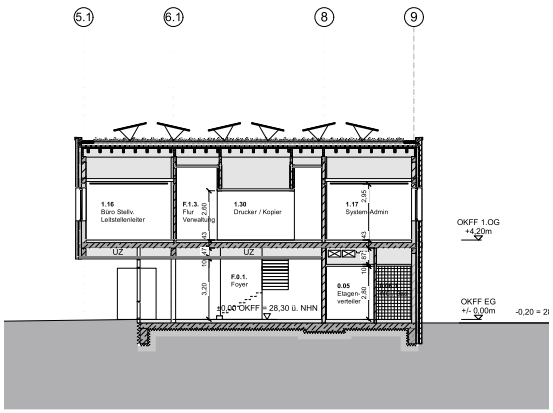
Haustechnik:
G-Tec Ingenieure GmbH
Stadtdeich 7
20097 Hamburg

Datum:	20.08.2021
Maßstab:	1:100
Gez:	jvl
Größen:	ISO A0
Datei:	ILS_Layout.vwx

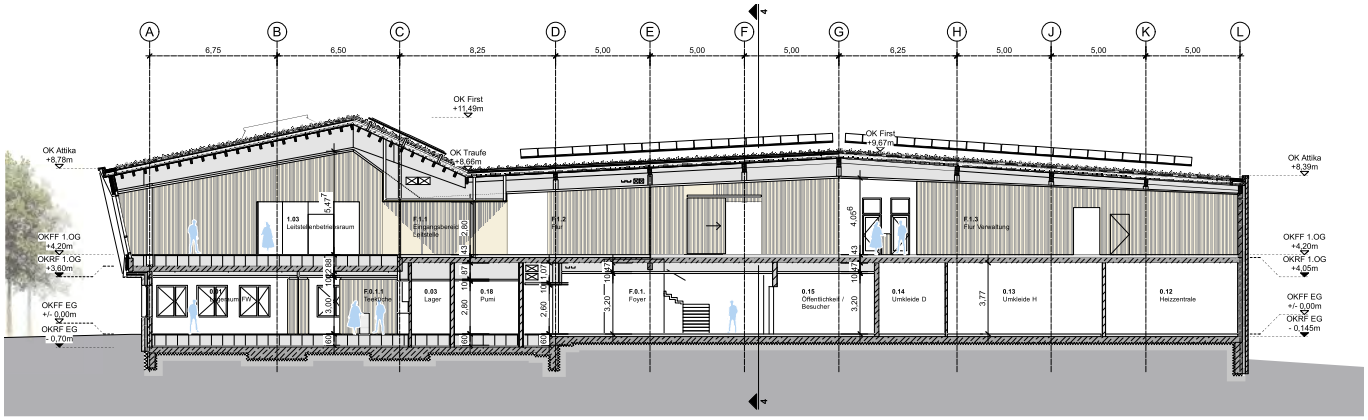
Notizen:



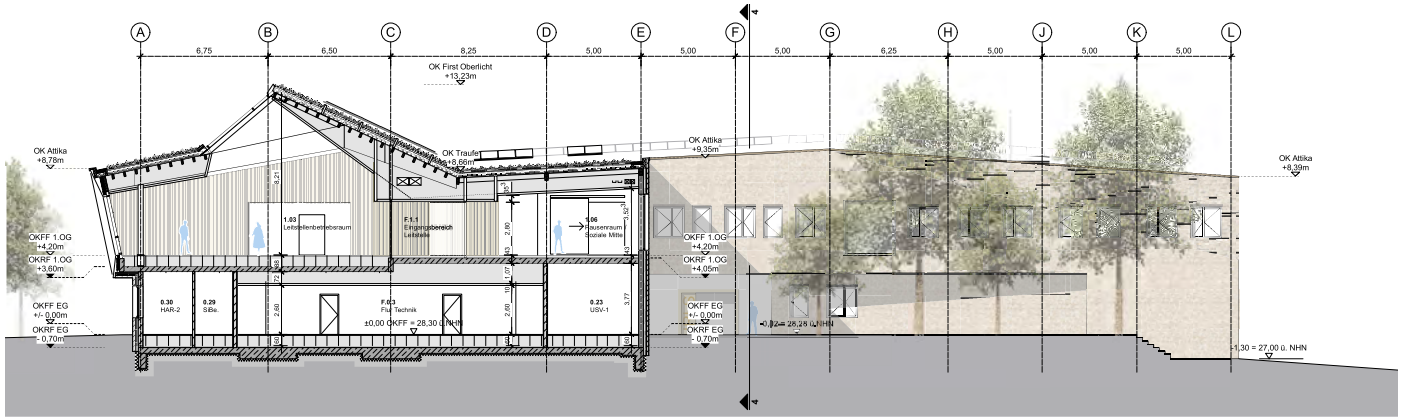
SCHNITT 1-1



SCHNITT 4-4



SCHNITT 2-2



SCHNITT 3-3

Baunull = OKFF Erdgeschoss = 28,30 ü.n.N

Allgemein: Alle Maße sind zu prüfen und ggf. am Bau zu nehmen!
Schalpläne sind im gilt nur in Verbindung mit der geprüften Statik, der TGA-Planung, dem Brandschutzkonzept und den ergänzenden Ausführungsbestimmungen! Unstimmigkeiten sind unverzüglich dem Planverfasser anzuzeigen!
Durchbrüche sind der durch die Statik und Architekten freigegebenen TGA-Planung zu entnehmen!

Alle Maße sind Rohbaumaße, Brüstungshöhen und Türöffnungsmaße beziehen sich auf OKFF.

Index	Änderung	Name	Datum

LP3 Entwurf

Planunnmer: **ILS_0_E_SC_XY_001** Index: Planinhalt: **ILS Schnitte**

Projekt:

ILS Integrierte Leitstelle Süd

Bauherr:
Kreis Stormarn
Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 160-1277
Fax: 04531 / 160-771277
r.noller@kreis-stormarn.de
Unterschrift

Architekt:
Trapez Architektur
Dirk Landwehr
Stadtdeich 7
20097 Hamburg
Fon 040 226 34 84 -0
Fax 040 226 34 84 -50
email@trapez-architektur.de
Unterschrift

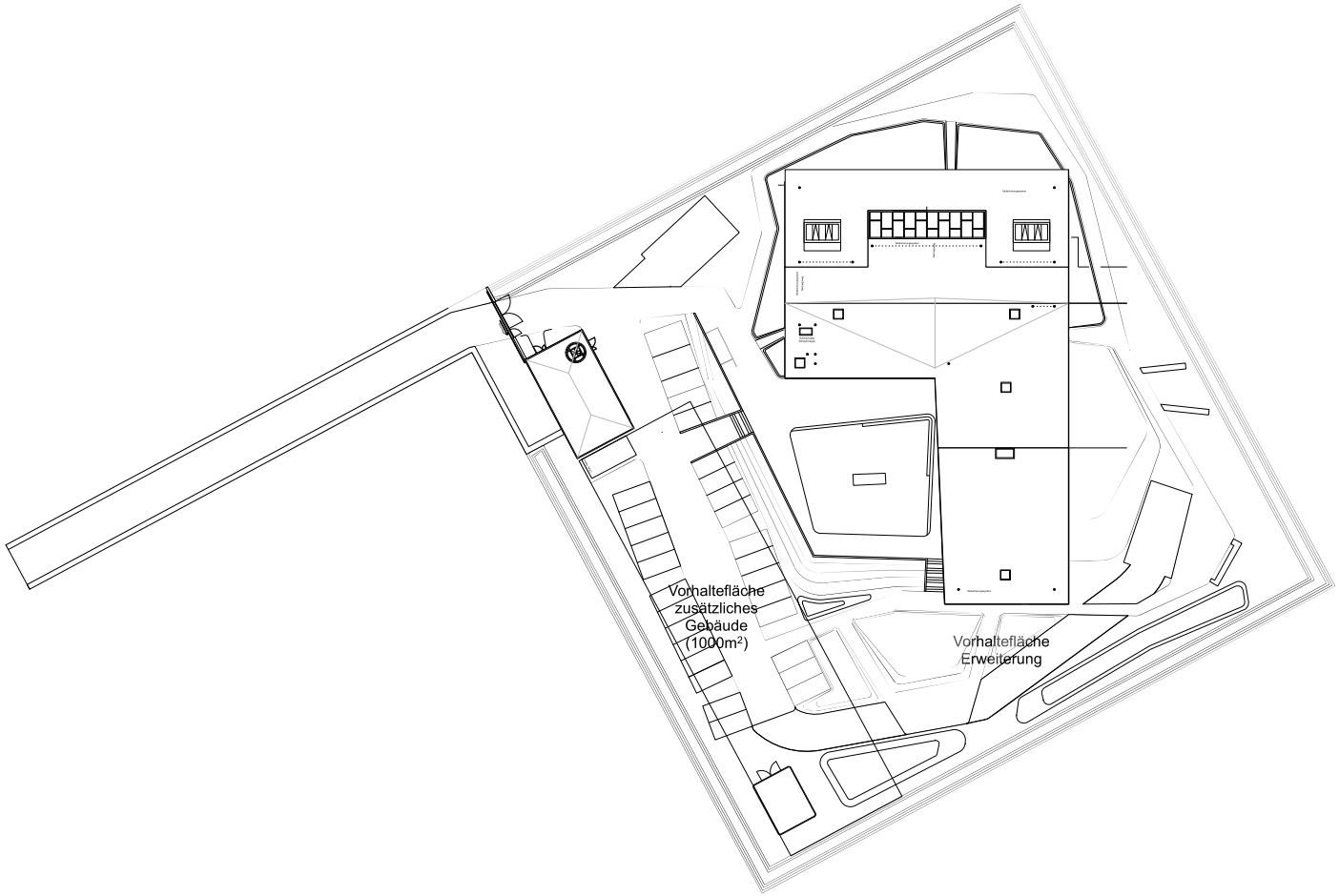
TRAPEZ ARCHITEKTUR

Statik:
Schreyer Ingenieure
Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe

Haustechnik:
G-Tec Ingenieure GmbH
Stadtdeich 7
20097 Hamburg

Datum:	20.08.2021
Maßstab:	1:100
Gez:	jvl
Größe:	ISO A0
Datei:	ILS_Layout.vwx

Notizen:



LAGEPLAN

Baunull = OKFF Erdgeschoss = 28,30 ü.n.N

Allgemein: Alle Maße sind zu prüfen und ggf. am Bau zu nehmen!
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit der geprüften Statik, der TGA-Planung, dem Brandschutzkonzept und den einschlägigen Ausführungsbestimmungen! Unstimmigkeiten sind unverzüglich dem Planverfasser anzuzeigen!
Durchbrüche sind der durch die Statik und Architekten freigegebenen TGA-Planung zu entnehmen!

Alle Maße sind Rohbaumaße, Brüstungshöhen und Türöffnungsmaße beziehen sich auf OKFF.

Index	Änderung	Name	Datum

LP3 Entwurf

Plannummer
ILS_0_E_LA_WBPA

Index

Planinhalt
ILS Lageplan

Projekt:

ILS Integrierte Leitstelle Süd

Bauherr:

Kreis Stormarn
Fachdienst Hochbau und Gebäudewirtschaft
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 160-1277
Fax: 04531 / 160-771277
r.noller@kreis-stormarn .de

Unterschrift:

Architekt:

Trapez Architektur
Dirk Landwehr
Stadtdeich 7
20097 Hamburg
Fon 040.226 34 84 -0
Fax 040.226 34 84 -50
email@trapez-architektur .de

TRAPEZ ARCHITEKTUR

Unterschrift:

Statik:

Schreyer Ingenieure
Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe

Haustechnik:

G-Tec Ingenieure GmbH
Stadtdeich 7
20097 Hamburg

Datum:	20.05.2021
Maßstab:	1:500
Gez:	jkf
Grösse:	ISO A2
Datei:	ILS_Layout.vwx

Notizen: