

Die Arbeitsgruppe Amtshaus wird ermächtigt, einen überarbeiteten Anbauentwurf als erneute Bauvoranfrage beim Kreis Pinneberg einzureichen. Im Vorwege soll mit der Bauaufsichtsbehörde ein klärendes Gespräch geführt werden.

- ✓ Gespräch Bauaufsichtsbehörde am 31.07.2017 + Folgegespräch mit den Amtshausanliegern am 11.09.2017 → Mündlicher Bericht Teilnehmer

Das vorgestellte Konzept zur Umsetzung eines Anbaus am Standort „Buche“ wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Bearbeitung zurück verwiesen in die Arbeitsgruppe Amtshaus.

- ✓ 9. Sitzung der AG Amtshaus 09.08.2017 + 10. Sitzung der AG Amtshaus 27.09.2017 → Vorstellung durch Herrn Herrmann

Nach Vorlage eines Bauvorbescheides sind die Architektenwettbewerbe Anbau und Neubau durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zu prüfen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen.

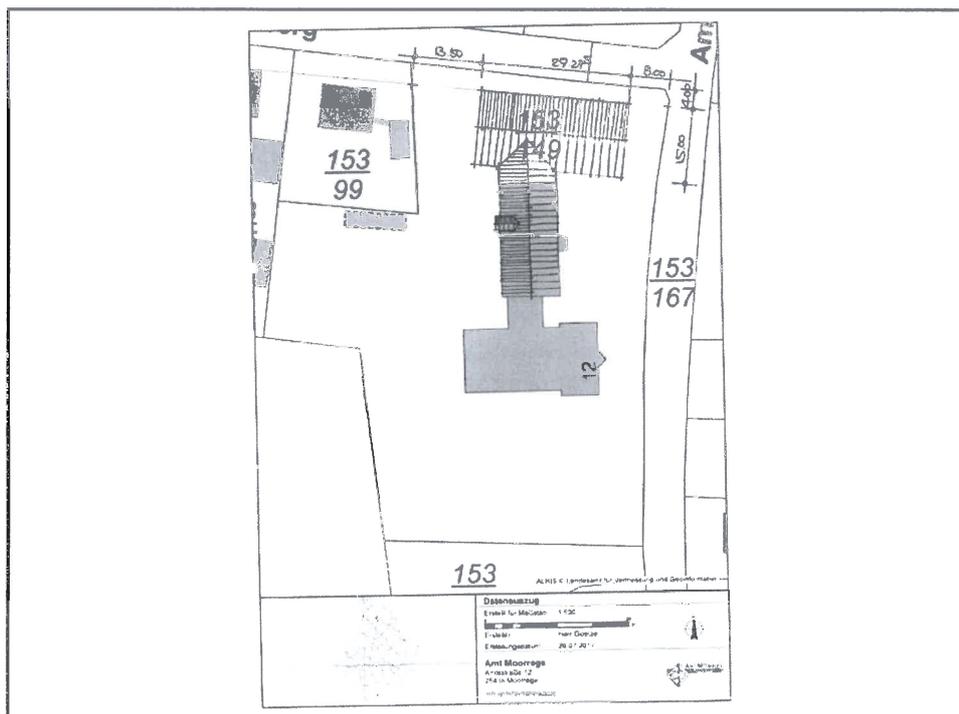
- ✗ Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gespräch vom 31.07.2017 wurde kein neuer Vorbescheidsantrag beantragt und auf die Einleitung eines weiteren Architektenwettbewerbs verzichtet
- ✓ Fördermöglichkeiten wurden geprüft → Mündlicher Bericht durch Herrn Jürgensen
- ✓ Wirtschaftlichkeits- und Kostenberechnungen → Präsentation durch Herrn Goetze

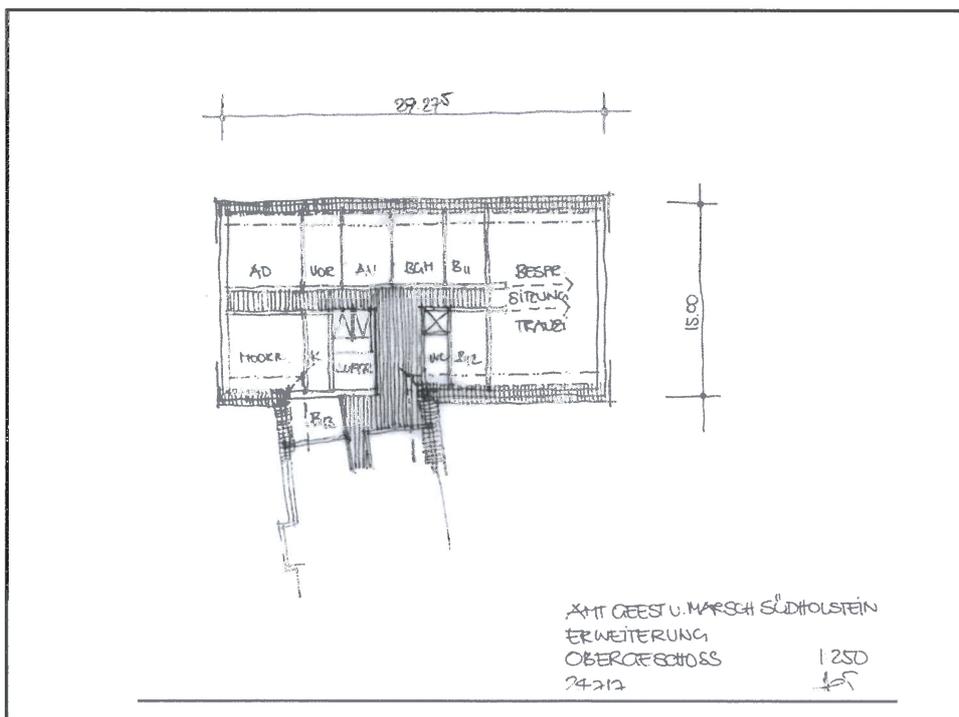
Mündlicher Bericht

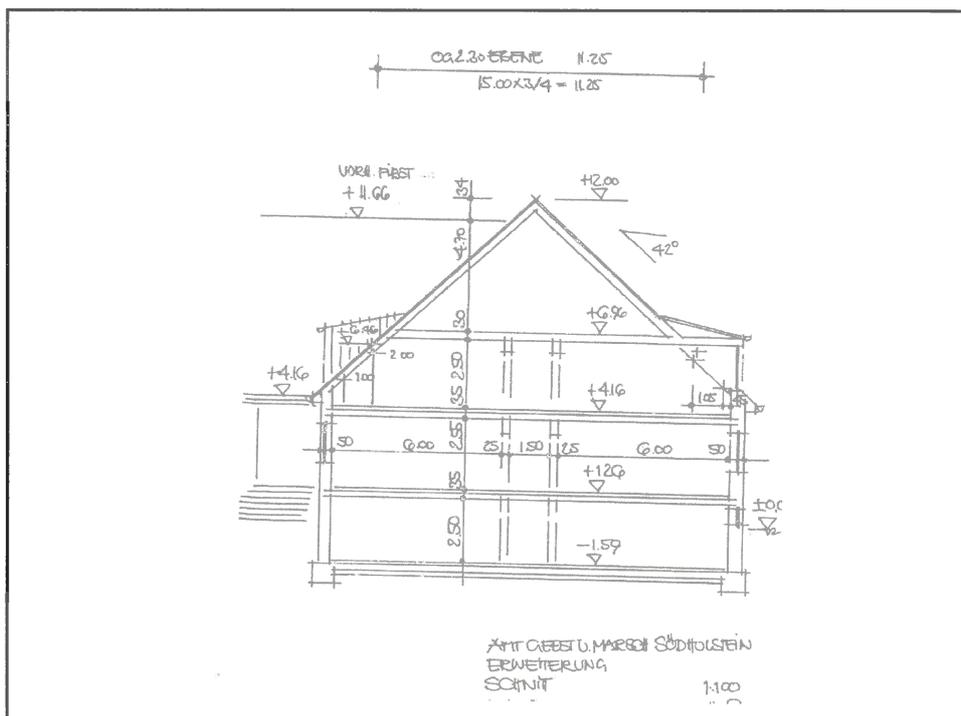
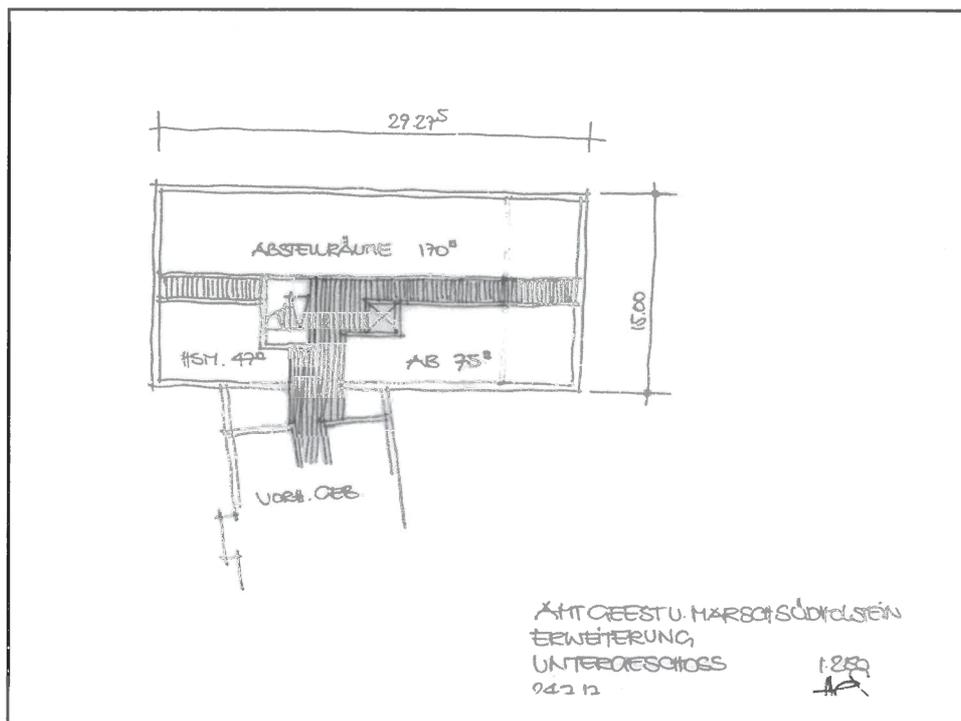
**a) Gespräch bei der
Bauaufsichtsbehörde (31.07.2017)**

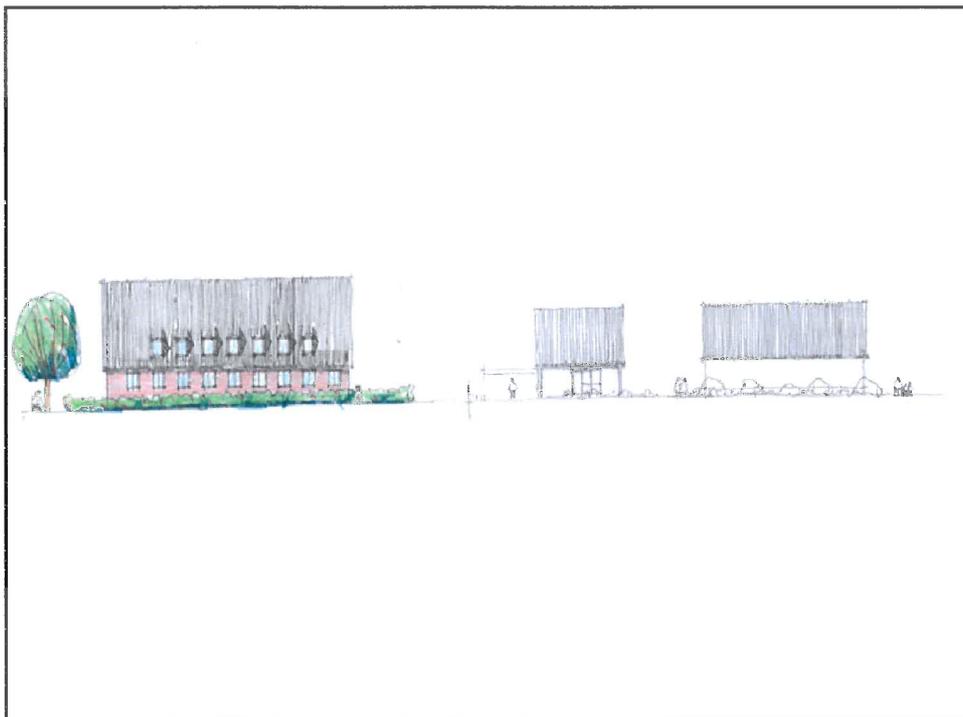
**b) Folgegespräch mit den
Amtshausanliegern (11.09.2017)**

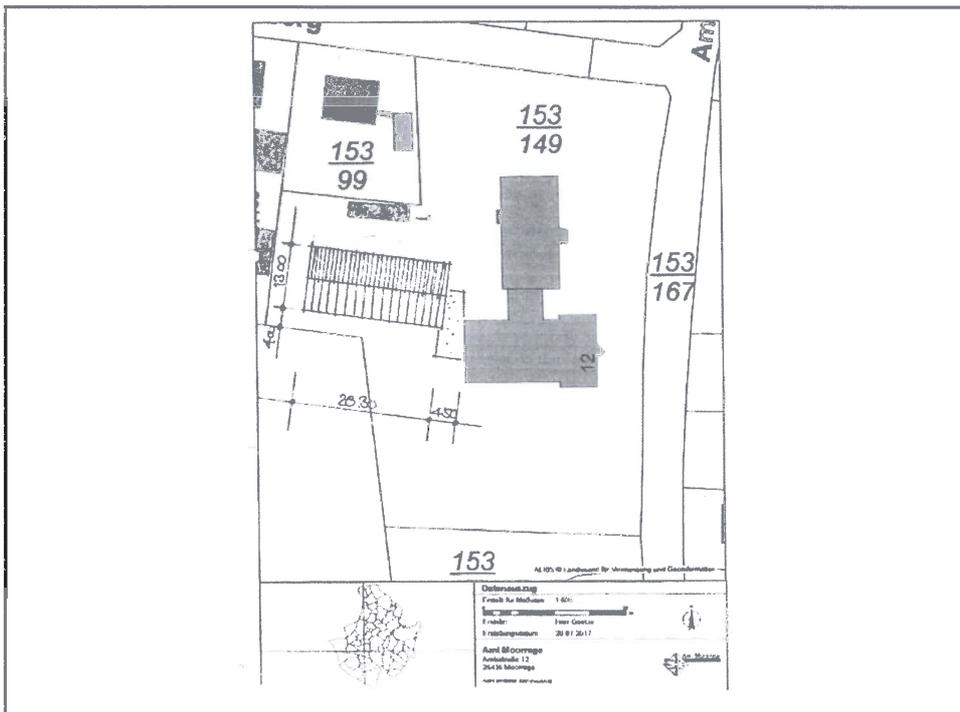
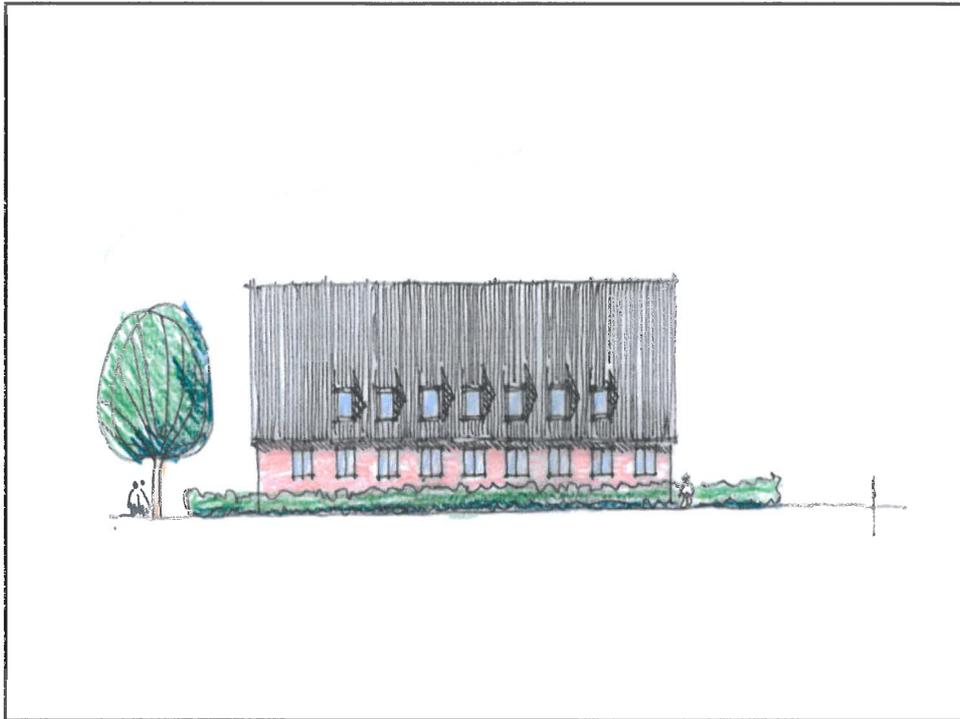
Vorstellung der optimierten Entwürfe zu möglichen Amtshaus-Anbauten

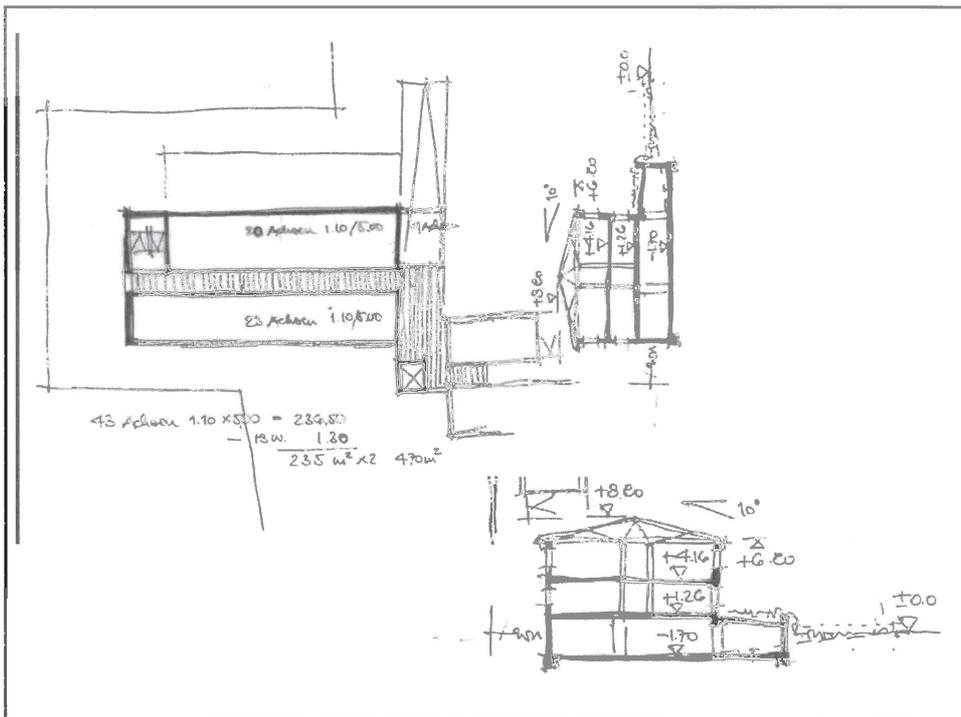
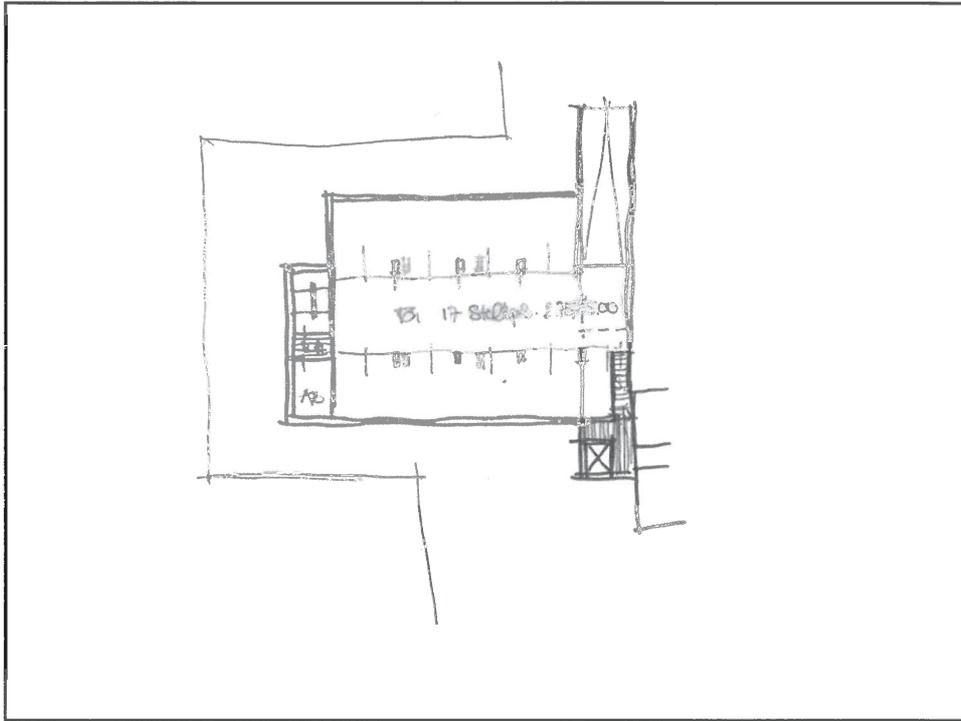












Gestaltung des Anbaus

3. Kellergeschoss

Anzahl	Raum	Nutzung		Größe in qm	Bemerkung
		Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
1	Archiv	Fachbereiche		265	
1	Hausmeisterraum	Hausmeister		10	

Gesamtgröße

275

Weiterhin zu berücksichtigen:

Der Fachbereich Bürgerservice und Ordnung könnte zukünftig gesonderte Öffnungszeiten anbieten. Durch verschließbare Türen zum Altbau kann der Rest des Amtshauses während gesondelter Öffnungszeiten verschlossen werden. Um einen barrierefreien Zugang zum Sitzungssaal/Trauzimmer z. B. für Trauungen am Wochenende im Obergeschoss zu gewährleisten, wird ein Fahrstuhl benötigt.

Rolf Herrmann

25.7.2027

Amtshausverlängerung

Raumgrößen

Pflanzvorgabe Einzelbüro 16 m², Doppelbüro 22 m²

Dachneigung wie Altbau 53°, Traufe auf gleicher Höhe, First 2,50 m höher

Erdgeschoss Achsenmaß 1,10 m, Raumtiefe 6,00 m, Gebäudetiefe 15,00 m,

2 Achsen Breite 2,10 m 12,6 m² < 163 Achsen Breite 3,20 m 19,2 m² > 164 Achsen Breite 4,30 m 25,8 m² > 225 Achsen Breite 5,40 m 32,4 m²

Obergeschoss Achsenmaß 1,10 m, Raumtiefe 6,00 - 0,60 = 5,40 m, Gebäudetiefe 15,00 m

Dieses Obergeschoss ist ein Vollgeschoss nach § 2 (8) LBO

2 Achsen Breite 2,10 m 11,3 m² < 163 Achsen Breite 3,20 m 17,3 m² > 164 Achsen Breite 4,30 m 23,2 m² > 225 Achsen Breite 5,40 m 29,2 m²

Erdgeschoss Achsenmaß 1,00 m, Raumtiefe 6,00 m, Gebäudetiefe 15,00 m,

2 Achsen Breite 1,90 m 11,4 m² < 163 Achsen Breite 2,90 m 17,4 m² > 164 Achsen Breite 3,90 m 23,4 m² > 225 Achsen Breite 4,90 m 29,4 m²

Obergeschoss Achsenmaß 1,00 m, Raumtiefe 6,00 - 0,60 = 5,40 m, Gebäudetiefe 15,00 m

Dieses Obergeschoss ist ein Vollgeschoss nach § 2 (6) LBO

2 Achsen Breite 1,90 m 10,2 m² < 163 Achsen Breite 2,90 m 15,8 m² > 164 Achsen Breite 3,90 m 21,0 m² > 225 Achsen Breite 4,90 m 26,4 m²8 Achsen Breite 7,90 m gesamte Gebäudetiefe 101,1 m²4 Achsen 1,10 m und 4 Achsen 1,00 m Breite 8,30 m gesamte Gebäudetiefe 12,80 m 106 m² < 120

Dachneigung ungleich Altbau 53° > 43°, Traufe auf gleicher Höhe, First 0,35 m höher,

2,30 m-Ebene 15 x 3 / 4 = 11,25m

Dieses Obergeschoss ist kein Vollgeschoss nach § 2 (8) LBO

Obergeschoss Achsenmaß 1,00 m, Raumtiefe 6,00 - 0,975 = 5,025 m, Gebäudetiefe 15,00 m

2 Achsen Breite 1,90 m 9,6 m² < 163 Achsen Breite 2,90 m 14,6 m² < 164 Achsen Breite 3,90 m 19,6 m² > 165 Achsen Breite 4,90 m 24,6 m² > 226 Achsen Breite 5,90 m 29,6 m²7 Achsen Breite 6,90 m 34,7 m²8 Achsen Breite 7,90 m 39,7 m²4 Achsen 1,10 m und 4 Achsen 1,00 m Breite 8,30 m gesamte Gebäudetiefe 12,05 m 100 m² < 120

Vorschlag

24 Achsen 1,00 m und 4 Achsen 1,10 m

Gebäudelänge 29,275 m

GR 29,275 x 15,00 = 439 m²

Bei gleicher Dachneigung 2 Vollgeschosse

Bei ungleicher Dachneigung vorh. 53° neu 43° Dachgeschoss, kein Vollgeschoss

Rolf Herrmann			
25.7.2027			
Amthausenerweiterung			
Raumgrößen			
Planvorgabe Einzelbüro 16 m², Doppelbüro 22 m²			
Erdgeschoss			
Bürgerservice und Ordnung			
9 Einzelbüros	17,4	156,6 m ²	
2 Doppelbüros	25,8	51,6 m ² > 208	
Zentrale /Wartebereich		45,0 m ² > 40	
Kopierraum		21,6 m ² < 25	
Krankenzimmer / WC's		32,0 m ² > 30	
Gleichstellungsbeauftragte		19,2 m ² > 15	316,2 m ²
Obergeschoss (Vollgeschoss)			
Sitzungsraum		106,0 m ² < 120	
Moorregie		31,8 m ² > 30	
Bürgermeister		21,0 m ² < 25	
Amtdirektor		31,8 m ² < 35	
Amtsvorsteher		21,0 m ² > 15	
Vorzimmer		15,6 m ² > 15	
2 Einzelbüros	17,4	34,8 m ²	
Kopierraum		10,2 m ² > 10	272,2 m ²
			590,4 m ²
Obergeschoss (kein Vollgeschoss)			
Sitzungsraum		100,0 m ² < 120	
Moorregie		29,6 m ² < 30	
Bürgermeister		19,6 m ² < 25	
Amtdirektor		29,6 m ² < 35	
Amtsvorsteher		19,6 m ² > 15	
Vorzimmer		14,6 m ² < 15	
2 Einzelbüros	14,6	29,2 m ²	
Kopierraum		9,5 m ² < 10	251,7 m ²
			599,9 m ²
Untergeschoss (kein Vollgeschoss)			
Hausmeister		47 m ²	
Abstellflächen		245 m ²	292 m ²

Vorstellung der Kostenberechnungen im Vergleich

Anbau und Neubau

Kostengruppe
100 - Grundstück
200 - Herrichten und Erschließen
300 - Bauwerk - Baukonstruktion
400 - Bauwerk - technische Anlagen
500 - Außenanlagen
600 - Ausstattung und Kunstwerke
700 - Baunebenkosten

Neubau in Heist

Kostengruppe	Neubau	Kosten
100 - Grundstück	7.907 qm x 140,00 Euro/qm	1.106.980,00 €
	Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer 10 %	110.698,00 €
200 - Herrichten und Erschließen	Parkplatzflächen und Wege = 2.000 qm x 100,00 Euro/qm	200.000,00 €
300 - Bauwerk - Baukonstruktion	UG= 800,00 Euro/qm x 1.200 qm	960.000,00 €
400 - Bauwerk - technische Anlagen	EG + OG = 1.400,00 Euro/qm x 2.400 qm	3.360.000,00 €
	UG= 200,00 Euro/qm x 1.200 qm	240.000,00 €
500 - Außenanlagen	EG + OG = 200,00 Euro/qm x 2.400 qm	480.000,00 €
600 - Ausstattung und Kunstwerke	80,00 Euro/qm x 3.600 qm (BGF EG+OG+UG)	288.000,00 €
700 - Baunebenkosten	Büroausstattung 2.400 qm x 180,00 Euro/qm	432.000,00 €
	17 % + Bebauungsplan	1.240.205,26 €
		8.417.883,26 €
		19%
		1.599.397,82 €
		10.017.281,08 €
	abzgl. Einnahmen aus Grundstücksverkauf in Moorrege	232.402,20 €
	Gesamtsumme	9.784.878,88 €

Anbau und Sanierung in Moorrege

Kostengruppe	Anbau "Buche"	Kosten	Umbau	Kosten	Sanierung	Kosten
100 - Grundstück	Gründerwerb Park = (10m Puffer + 5m Stellplätze + 6m Fahrspur) x 40m x 145,00 Euro/qm (Bodenrichtwert)	121.800,00€		0,00€		0,00€
	Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer 10 %	12.180,00€				
200 - Herrichten und Erschließen	Parkplatzfläche herrichten 100 Euro/qm	84.000,00€		0,00€		0,00€
300 - Bauwerk - Baukonstruktion	UG= 800,00 Euro/qm x 439,05 qm	351.240,00€	800,00 Euro/qm x 500 qm BGF	400.000,00€	laut AquaConsult AS	Kostenschätzung 983.233,16€
	EG + OG = 1.400,00 Euro/qm x 878,10 qm	1.229.340,00€				
400 - Bauwerk - technische Anlagen	UG= 200,00 Euro/qm x 439,05 qm	87.810,00€	200,00 Euro/qm x 500 qm BGF	100.000,00€	laut AquaConsult AS	Kostenschätzung 104.796,50€
	EG + OG = 200,00 Euro/qm x 878,10 qm	175.620,00€				
500 - Außenanlagen	80,00 Euro/qm x 1.317,15 qm (BGF EG+OG+UG)	105.372,00€		0,00€		0,00€
600 - Ausstattung und Kunstwerke	Büroausstattung 878,10 qm x 250,00 Euro/qm	219.525,00€	Büroausstattung 500 qm x 250,00 Euro/qm	125.000,00€		0,00€
700 - Baunebenkosten	17 % + Bebauungsplan Übergangcontainer Mitarbeiter	505.770,79€	17%	106.250,00€	17%	184.965,04€
		2.892.657,79€		731.250,00€		1.272.994,70€
		19% 549.604,98€		138.937,50€		241.868,99€
		3.442.262,77€		870.187,50€		1.514.863,70€
5.827.313,97 €						

2 Anbauten und Sanierung in Moorrege

Kostengruppe	Anbau "Buche + Parkplatz"	Kosten	Umbau	Kosten	Sanierung	Kosten
100 - Grundstück	Gründerwerb Park = (10m Puffer + 5m Stellplätze + 6m Fahrspur) x 40m x 145,00 Euro/qm (Bodenrichtwert)	121.800,00€		0,00€		0,00€
	Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer 10 %	12.180,00€				
200 - Herrichten und Erschließen	Parkplatzfläche herrichten 100 Euro/qm	84.000,00€		0,00€		0,00€
300 - Bauwerk - Baukonstruktion	UG= 800,00 Euro/qm x 976,75 qm (inkl. Tiefgarage)	781.400,00€	800,00 Euro/qm x 500 qm BGF	400.000,00€	laut AquaConsult AS	Kostenschätzung 983.233,16€
	EG + OG = 1.400,00 Euro/qm x 1.981,80 qm	2.774.520,00€				
400 - Bauwerk - technische Anlagen	UG= 200,00 Euro/qm x 976,75 qm (inkl. Tiefgarage)	195.350,00€	200,00 Euro/qm x 500 qm BGF	100.000,00€	laut AquaConsult AS	Kostenschätzung 104.796,50€
	EG + OG = 200,00 Euro/qm x 1.981,80 qm	396.360,00€				
500 - Außenanlagen	80,00 Euro/qm x 2.958,55 qm (BGF EG+OG+UG)	236.684,00€		0,00€		0,00€
600 - Ausstattung und Kunstwerke	Büroausstattung 1.981,80 qm x 250,00 Euro/qm	495.450,00€	Büroausstattung 500 qm x 250,00 Euro/qm	125.000,00€		0,00€
700 - Baunebenkosten	17 % + Bebauungsplan Übergangcontainer Mitarbeiter	966.616,48€	17%	106.250,00€	17%	184.965,04€
		6.064.360,48€		731.250,00€		1.272.994,70€
		19% 1.152.228,49€		138.937,50€		241.868,99€
		7.216.588,97€		870.187,50€		1.514.863,70€
9.601.640,17 €						

Mündlicher Bericht Fördermöglichkeiten und Finanzierungsbeispiele

Finanzierungsbeispiele

Variante 1:

Anbau/Sanierung Amtshaus in Moorrege

Darlehen über **5,83 Mio.€** / 30 Jahre / 2,0 %

Annuität (Tilgung/Zinsen) jährlich rd. 260.000 €

Variante 2:

Neubau des Amtshauses

Darlehen über **9,78 Mio.€** / 30 Jahre / 2,0 %

Annuität (Tilgung/Zinsen) jährlich rd. 436.000 €

Entwicklung der Amtsumlage

Variante 1 : Darlehen 5,83 Mio. € / 30 Jahre / 2,0 %

Gemeinde	Amts- umlage 13,5 %	Darlehen 5,83 Mio.€ Annuität / Jahr 260.000 €	Amts- umlage ~ 14,5 %
Appen	739.500 €	53.935 €	793.435 €
Groß Nordende	111.460 €	8.129 €	119.589 €
Haselau	165.541 €	12.074 €	177.614 €
Haseldorf	258.756 €	18.872 €	277.628 €
Heidgraben	402.714 €	29.371 €	432.085 €
Heist	428.023 €	31.217 €	459.240 €
Hetlingen	204.889 €	14.943 €	219.832 €
Holm	503.271 €	36.705 €	539.977 €
Moorrege	669.260 €	48.812 €	718.072 €
Neuendeich	81.461 €	5.941 €	87.402 €
S u m m e :	3.564.875 €	260.000 €	3.824.875 €

Steigerung 7,3 %

Entwicklung der Amtsumlage

Variante 2 : Darlehen 9,78 Mio. € / 30 Jahre / 2,0 %

Gemeinde	Amts- umlage 13,5 %	Darlehen 9,78 Mio.€ Annuität / Jahr 436.000 €	Amts- umlage ~ 15,15 %
Appen	739.500 €	90.444 €	829.945 €
Groß Nordende	111.460 €	13.632 €	125.092 €
Haselau	165.541 €	20.246 €	185.787 €
Haseldorf	258.756 €	31.647 €	290.403 €
Heidgraben	402.714 €	49.254 €	451.967 €
Heist	428.023 €	52.349 €	480.372 €
Hetlingen	204.889 €	25.059 €	229.948 €
Holm	503.271 €	61.552 €	564.823 €
Moorrege	669.260 €	81.854 €	751.114 €
Neuendeich	81.461 €	9.963 €	91.424 €
S u m m e :	3.564.875 €	436.000 €	4.000.875 €

Steigerung 12,2 %

Vergleich Amtsumlageveränderung Anbau mit Sanierung / Neubau Amtshaus

Gemeinde	Variante 1 5,83 Mio.€	Variante 2 9,78 Mio.€	Differenz
Appen	53.935 €	90.444 €	36.510 €
Groß Nordende	8.129 €	13.632 €	5.503 €
Haselau	12.074 €	20.246 €	8.173 €
Haseldorf	18.872 €	31.647 €	12.775 €
Heidgraben	29.371 €	49.254 €	19.882 €
Heist	31.217 €	52.349 €	21.132 €
Hetlingen	14.943 €	25.059 €	10.115 €
Holm	36.705 €	61.552 €	24.847 €
Moorrege	48.812 €	81.854 €	33.042 €
Neuendeich	5.941 €	9.963 €	4.022 €
S u m m e :	260.000 €	436.000 €	176.000 €

Förderung des Bauvorhabens

Gemeinde	Mehrbelastung pro Gemeinde	Zuwendung Bund	Restliche Mehrbelastung pro Gemeinde
Appen	90.444 €	17.080 €	73.364 €
Groß Nordende	13.632 €	1.320 €	12.312 €
Haselau	20.246 €	4.459 €	15.787 €
Haseldorf	31.647 €	5.959 €	25.688 €
Heidgraben	49.254 €	9.404 €	39.850 €
Heist	52.349 €	11.524 €	40.825 €
Hetlingen	25.059 €	7.492 €	17.567 €
Holm	61.552 €	18.864 €	42.688 €
Moorrege	81.854 €	17.257 €	64.597 €
Neuendeich	9.963 €	1.484 €	8.479 €
S u m m e :	436.000 €	94.843 €	341.157 €