

agz architekturbüro ZINGEL GmbH
Am Flugplatz 7, 31137 Hildesheim

Amt Carbäk
Frau Christin Burmeister
Moorweg 5
18184 Broderstorf

agz architekturbüro ZINGEL GmbH
31137 Hildesheim 31655 Stadthagen
Am Flugplatz 7 Teichstraße 3
Tel. +49(0)5121-168720
Fax +49(0)5121-35200
e-Mail: mail@agz-hi.de
Internet: www.architekturbuerozingel.de

Herr Kühl
13.02.2023

per Mail

A 256 **Neubau Baubetriebshof mit Freianlagenkonzept in Roggentin für das Amt Carbäk**
Bauhofausschusssitzung am 02.02.2023 um 17:30 Uhr im Amt Carbäk –
Beratung über Einsparungsmöglichkeiten / Unterbrechung der Planungsleistungen
LP 5-7 vom 13.01.2023 durch den Bauherrn

Sehr geehrte Frau Burmeister,
sehr geehrter Herr Holtz,

wir beziehen uns auf unsere Teilnahme an der Bauhofausschusssitzung am 02.02.2023 um 17:30 Uhr im Amt Carbäk und erlauben uns zu den einzelnen Themen über eventuelle Einsparungspotentiale folgende Anmerkungen und Hinweise.

Dies vorausgeschickt bitten wir parallel um Übersendung der dazugehörigen Protokollierung der Sitzung für unsere Akten.

Während dieser Sitzung wurden die Einsparungsvorschläge der Ausschussmitglieder im Einzelnen besprochen und kontrovers diskutiert:

1. Verwaltungsgebäude (Sozialtrakt):

Arbeitsräume unterliegen den Arbeitsstättenrichtlinien als rechtliche Vorgabe. Dabei müssen Mindestwerte der Lufttemperaturen in Aufenthaltsbereichen eingehalten werden (21°).

Fahrzeug-/ Lagerhalle niedrig beheizt:

Die anschließenden Fahrzeug- und Lagerhallen werden niedrig beheizt (8°), da in diesen Bereichen Arbeitsmittel und Fahrzeuge für den Winterdienst vorgehalten werden müssen. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung aktueller Energieeinsparmaßnahmen (nach Gebäudeenergiegesetz – GEG) müssen diese -niedrig beheizten- Fahrzeug- und Lagerhallen entsprechend gedämmt werden.



Für die alternative Planung der Außenwände der niedrig beheizten Hallenbereiche könnte anstatt der Kassettenwand mit Dämmung und Vorsatzschale eine einschalige Konstruktion, sog. Isowandpaneel, geplant werden.

Die dazugehörige Kosteneinsparung liegt bei ca. 12.000,00 € brutto.

Die durch die Bauhofausschussmitglieder vorgeschlagene Alternativplanung als gedämmte System Stahlhallen halten wir u.a. aufgrund unserer Erfahrungswerte für nicht zielführend, da weiterhin der Brandschutz zu gewährleisten ist und das Tragwerk dieser Hallen die Anforderung einer mind. F30-Konstruktion (feuerhemmend) einzuhalten hat. Aus diesem brandschutztechnischen Erfordernis ist dieser Vorschlag u.E. nicht wirtschaftlich als Einsparungspotenzial zu werten.

2. Für den beschriebenen Entfall des autarken Pflegestützpunktes als Arbeitsbereich wird eine Kosteneinsparung von ca. 242.000,00 € brutto prognostiziert. Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach Auskunft des Betreibers folgende Arbeiten im sog. Werkstattbetrieb durchgeführt werden müssen (siehe u.a. Betriebsbeschreibung vom 30.06.2022):

- Wartungs- und geringfügige Reparaturarbeiten an Fahrzeugen des Baubetriebshofes (Transporter, Kleintraktoren, Großflächenmäher) wie z.B. Reifenwechsel, Ölwechsel, kleine Reparaturen am Fahrwerk und Elektrik.
- Wartungs- und Verschleißreparaturarbeiten an Anbaugeräten (Mähwerke, Schiebeschilder, Streukästen, Wildkrautbürste, Buschhacker) wie z.B. Austausch von Messern, Riemen und Lagern, Schweißarbeiten, Farbgebung und Konservierung sowie Vorbereitung für die kommende Saison.
- Wartung und Reparatur von Kleingeräten (Motorsägen, Heckenscheren, Freischneider) wie z.B. Filter wechseln, Sägeketten tauschen, Spulenköpfe tauschen)

Bei Entfall der Räumlichkeiten für diese Arbeiten der Baubetriebshofs-Mitarbeiter muss die Funktionstüchtigkeit des Baubetriebshofes für diese Reparatur- und Wartungsarbeiten anderweitig nachgewiesen werden. Beispielhaft ist ein zeitnahes Eingreifen für selbstständige Reparaturarbeiten an den vorhandenen Arbeitsgeräten und Fahrzeugen nicht mehr gegeben, um die vielfältigen Aufgaben eines kommunalen Baubetriebshofes sicher und zeitnah bewerkstelligen zu können.

Reparatur- und Wartungsarbeiten an den vorgenannten Gerätschaften müssten dann fremdvergeben werden, Stillstands- und Wartezeiten müssen eingerechnet und im Betriebsmanagement des Baubetriebshofes berücksichtigt werden.

3. Büro Bauhofleiter wurde mit ca. 35,0 m² Grundfläche geplant. Die Größe einer Büroraumplanung richtet sich nach den Anforderungen des Unfallversicherungsverbandes zur Arbeitsplatzkonzeption und ergibt sich aus den Flächenbedarf der benannten Arbeitsbereiche und Sozialräume. Ein Flächenansatz mit ca. 20,0 bis 25,0 m² wäre für einen einzelnen Büroraumarbeitsbereich als Einzelarbeitsplatz ausreichend.

Im Entwurfsstadium gemeinsam mit den Bauhofausschussmitgliedern wurde jedoch auf die erhöhte Aktenhaltung (Handakten) für den Bauhofbetrieb hingewiesen und in unserer Ursprungs-Vorentwurfsplanung ein Archivalager mit ca. 15,0 m² geplant. Aus vorgenannten Gründen sowie ergänzenden Verkehrsflächen für Besprechungsbereiche, z. B. für Personalführungsgespräche, Einweisung von Nachauftragsunternehmern und kleinen Beratungen, ist diese Fläche des ursprünglich geplanten Büroraums des Bauhofleiters auf 35,0 m² Grundfläche erhöht worden. Im Zuge einer zukunftsorientierten Betrachtung des Raumprogrammes eines zentralen Baubetriebshofes muss von einer Erhöhung der Mitarbeiter ausgegangen werden. Somit stellt sich aus unserer planerischen Sichtweise die vorgesehene Büroraumfläche mit ca. 35,0 m² Grundfläche als angemessen dar.

Der Aufenthaltsraum mit Teeküche für mind. 10 Mitarbeiter wurde mit einer Grundfläche nach ASR unter Zugrundelegung einer Mindestgrundfläche von 1,0 m² pro Mitarbeiter zzgl. Bewegungs- und Verkehrsflächen sowie Ausstattung geplant.

Im Zuge unserer Planung im Vorentwurfsstadium sollte dieser Aufenthaltsbereich als zusätzlicher Schulungsraum parallel genutzt werden, die somit eine Vergrößerung der Grundrissfläche bedingte.

Eine Verkleinerung der vorgenannten Flächen um z.B. ca. 50,0 m² Aufenthalts- und Arbeitsfläche würde eine Kosteneinsparung von ca. 120.000,00 € brutto bedeuten. Aus o.g. Gründen ist eine Reduzierung der geplanten Flächen jedoch nicht ratsam und wird von uns ausdrücklich nicht empfohlen.

4. Über den Entfall von Waschgelegenheiten insbesondere der Dusche wird an dieser Stelle mit Verweis auf die Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr gesondert eingegangen.
Keine Kosteneinsparung möglich.

5. Fahrzeughallen als sogenannte Kalthallen:

Diese Hallen sind grundsätzlich als sog. Remisen mit offener Bauweise und ohne Sektionaltore planbar. Hierzu schlagen wir vor, die Wand- und Dachkonstruktionen einschalig mit Trapezblech zu planen und damit die Halle gänzlich ungedämmt als reine Unterstellhalle auszuweisen. Für den kompletten Entfall der motorbetriebenen Sektionaltore ist mit einer Einsparung von ca. 63.000,00 € brutto zu rechnen. Sollen aufgrund des Einbruchschutzes Tore vorgesehen werden, besteht die Möglichkeit, diese kostengünstiger mit manuellem Handbetrieb auszustatten (Kosten ca. 50.000,00 € brutto).

Eine Kosteneinsparung zu sog. „Remisen“ bedeutet unter bei Beibehaltung der geplanten Grundflächen ca. 51.000,00 € brutto Minderkosten.

6. Im Folgenden benennen wir Ihnen weitere Einsparungspotenziale insbesondere für die technische Gebäudeausrüstung wie folgt:

- Da wir in unserer Ursprungsterminplanung davon ausgehen, dass die Arbeiten im Innenbereich teilweise in die kalten Jahreszeiten fallen, haben wir in unserer Kalkulation der KG 420 eine zusätzliche Baubeheizung vorgesehen, um einen kontinuierlichen Bauablauf der Ausbaugewerke zu gewährleisten. Die Kostenersparnis bei Entfall dieser Baubeheizung liegt bei ca. 11.500,00 € brutto.
- Wie bereits angedeutet wurde auf allen Dachflächen des Baubetriebshofes eine PV-Anlage geplant. Nach detaillierter Betrachtung zur Versorgung der betrieblichen Abläufe reicht die Bestückung der Dachfläche auf der niedrig beheizten Fahrzeughalle bzw. Lagerhalle (Pulldach gen Osten) aus. Damit ist mit einer Kostenersparnis von ca. 53.500,00 € brutto zu rechnen.
- „Geringe“ Einsparungspotenziale können bei Entfall von Spiegelleuchten mit ca. 1.800,00 € brutto und Entfall der Videokameras mit ca. 6.000,00 € brutto benannt werden.

7. Außenanlagen + Ingenieurbauwerke:

Als nennenswert kostenmindernd wird nur eine Flächenreduktion angesehen, alle anderen Positionen der Entwässerung und Außenanlagen sind nicht kostensparend zu ändern/streichen. Es wird jedoch ausdrücklich keine Empfehlung ausgesprochen, da die Erfahrung zeigt, dass Lager-/Logistikfläche ein Gut mit wachsendem Bedarf ist.

In unseren Überlegungen sind wir von folgender Flächeneinsparungen ausgegangen:

Entfall von ca. 255 m² Verbund-Betonsteinpflaster inkl. Unterbau

Entfall von ca. 190 m² Ökopflaster inkl. Unterbau südwestlicher Grundstücksbereich

Einsparungspotential von ca. 79.000,00 € brutto.

Zusammenfassung der empfohlenen Einsparungspotenziale:

1.	Fahrzeug-/ Lagerhalle niedrig beheizt: Ausführung Isowandpaneele	ca.	12.000,00 € brutto
5.	Fahrzeughalle unbeheizt als sog. Remise Entfall Hallentore	ca.	51.000,00 € brutto ca. 63.000,00 € brutto
6.	Entfall Baubeheizung Reduktion PV-Anlage	ca.	11.500,00 € brutto ca. 53.500,00 € brutto
	Entfall Spiegelleuchten Entfall Videokameras	ca.	1.800,00 € brutto ca. 6.000,00 € brutto
	Gesamt	ca.	198.800,00 € brutto

Außerdem möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die vorliegende Kostenberechnung auf einem Planungs- und Kostenstand aus dem III. Quartal 2022 beruht.

Etwaige Kostenrisiken aus der fortlaufenden Corona-Pandemie oder politischer Krisensituationen können nicht berücksichtigt werden.

Zum Zeitpunkt der Ausführung sind die Kosten daher unbedingt an die marktüblichen Preise anzugleichen.

Wir richten unsere Gesamtplanung bei der Ausführung und Ausschreibung auf ein wirtschaftliches Maß aus, selbstverständlich vor dem Hintergrund, ein - in jeglicher Hinsicht der Nutzung entsprechendes Gebäude - zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen aus Hildesheim


agz **Architekturbüro** ZINGEL GmbH
Dipl.-Ing. Architekt Thomas-Michael Kühl