



## Presseinformation

zur 27. Sitzung des Kreistages (Haushaltssitzung)  
am 09.02.2026

### TOP 3

#### **Landratsamt Fürth - Dienststelle Zirndorf, Umbau und Sanierung PP2 und PP7; Sitzungssaal und Bürgerservice**

##### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss des Kreistages vom 18.03.2024 - Vorlagennummer 035/2024/1 - hat sich der Landkreis entschieden, die damalige Variante 4 - „5%“ inkl. Erwerb des WBG-Gebäudes weiterzuverfolgen (Status 3/2024).

Der Eigentumsübergang ist zwischenzeitlich vollzogen und den Gremien gemäß Mitteilung 108/2024 vom 03.07.2024 zur Kenntnis gegeben. Gemäß dem Beschluss vom 18.03.2024 über das weitere Vorgehen wurde zwischenzeitlich das bisherige Bauvorhaben zur Erweiterung PP2 gestoppt und die notwendigen zugehörigen Vertragsauflösungen größtenteils vollzogen sowie das primäre Planungsteam für den Umbau neu ausgeschrieben und beauftragt.

Die Vorplanung zur Umnutzung PP7 ist gestartet. Durch die neuerlichen Betrachtungen zur Raumfindung und -verortung durch das aktuelle Planungsteam und die zwischenzeitlich erweiterten Kenntnisse zur Gebäudestruktur und -substanz machen eine neuerliche Bewertung der Ausführungsoptionen erforderlich.

Im Zuge der Vorplanung wurde vom beauftragten Architekturbüro Baum-Kappler der Hinweis gegeben, dass der Umbau des Dachgeschosses PP7 zu einem großen Sitzungssaal, wie erwartet, nur mit Einschränkungen möglich ist.

Zum einen ist aufgrund des vorhandenen Tragstützenrasters eine Bestuhlung des Sitzungssaals nur mit Sichtbehinderungen möglich. Welche weiteren Einschränkungen, insbesondere aus der Technik, sich überdies ergeben würden, kann derzeit nur grob abgeschätzt werden.

In Folge dessen hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro unterschiedliche Varianten, insbesondere mit Bezug auf die Lage des Sitzungssaals untersucht. Als Handlungsoptionen werden die folgenden sechs Varianten den Gremien als Entscheidungsgrundlage vorgelegt:

- Variante 0 - PP7 - Sitzungssaal im Bestand + Umbau Büroflächen  
PP2 - Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen
- Variante 1 - PP7 - Sitzungssaal als Ersatzneubau + Umbau Büroflächen  
PP2 - Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen
- Variante 1.1 - PP7 - Sitzungssaal im Bestand + Umbau Büroflächen  
PP2 - Wiederherstellung Büroflächen (Büroachse)
- Variante 2 - PP7 - Umbau Büroflächen

- PP2 - Sitzungssaal als Neubau +  
Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen im EG
- Variante 2.1 - PP7 - Umbau Büroflächen  
PP2 - Sitzungssaal als Neubau / Erweiterung Büroflächen im EG
- Variante 3 - Entfall Sitzungssaal - Anmietung externer Räumlichkeiten  
PP7 - Umbau Büroflächen  
PP2 - Wiederherstellung Büroflächen (Büroachse)

Allen diesen Varianten liegen gewisse Vorgaben zur Belegung bzw. Nutzung zugrunde, welche sich aus dem bisherigen Betrieb des LRA bzw. den Überlegungen zu den Varianten als notwendig gezeigt haben. Die wesentlichen Aspekte wurden mit der Vorlage aus März 2024 bereits benannt und gelten weiterhin als Grundlage.

#### Allgemeine Hinweise zum Variantenvergleich 3/2024

- Der Erweiterungsbau PP2 an der Dienststelle Zirndorf wurde ursprünglich mit Gesamtbaukosten von 36,5 Mio. € ermittelt und am 28.07.2022 im Kreisausschuss beschlossen.  
Bereits in der Grobkostenschätzung vom 07.03.2024 wurde diese „Basisvariante 100%“ aufgrund des Baukostenindex auf 1/2024 und sonstigen zwischenzeitlichen Einflussfaktoren auf Gesamtkosten von ca. 47 Mio. € geschätzt.
- Die damalige und beschlossene Variante 4 - „5%“ lag bei geschätzten Gesamtkosten von 45,2 Mio. €. Dieser Variante ist die aktuelle Variante „0“ mit im Grundsatz gleichen Rahmenbedingungen gegenübergestellt.
- Für die Grobkostenuntersuchung der Varianten vom 07.03.2024 mussten aufgrund der terminlichen Dringlichkeit zum Kauf des PP7-Gebäudes, der Unkenntnis über dessen Gebäudezustand und einer noch nicht vorhandenen Planung weitestgehend Annahmen zu den Kosten getroffen werden.  
Auf die damit verbundenen Grundlagen / Einschränkungen zur Beachtung der Ermittlungen wurde entsprechend hingewiesen.  
Zudem wurde für die, zum Umbau des PP7 Gebäudes ermittelten Grobkosten, der absolute Mindeststandard angesetzt. Zusätzliche Kostenfaktoren, wie notwendige Aufzüge für die vollständige Barrierefreiheit o. ä. wurden seinerzeit gänzlich gestrichen und nicht weiter betrachtet.
- Aufgrund der ersten weiterreichenden Bestandskenntnis lassen sich die Kosten nunmehr genauer beziffern. Ein verifizierter Umbauumfang lässt sich damit weiter einordnen und kalkulieren.
- Durch den damaligen Beschluss zum Kauf des Nachbargebäudes der WBG konnte ein maßgebliches Problem der Parkplatzsituation und der steigenden Mitarbeiterzahlen behoben werden. Die für alle damals zusätzlich angesetzten Kosten einer weiteren Parkpalette ist durch den Ankauf obsolet.
- Außerdem besteht mit dem größeren Gebäudevolumen ausreichend Platz für alle Mitarbeiter-Arbeitsplätze, welche durch den derzeit vermieteten Gebäudeteil PP5-PP7 zu einem späteren Zeitpunkt überdies noch ausgeweitet werden könnte.  
Die nun vorhandene Anzahl an Mitarbeiter-Arbeitsplätzen wäre auch mit einem 4-geschossigen Erweiterungsbau nicht realisierbar gewesen.
- Die damalige Variante 2 - „125%“ sah eine Aufstockung des Erweiterungsbaus um ein weiteres Stockwerk sowie Errichtung einer Parkpalette vor. Diese Variante lag bei Gesamtkosten von 54,5 Mio. €.
- Im Zuge der damaligen Grobkostenuntersuchung wurde auch die Variante 3 - „25 %“ betrachtet. Diese Variante sah den Kauf des WBG Gebäudes und die zusätzliche bauliche Umsetzung des Sitzungssaals, wie ursprünglich geplant, am PP2 vor.  
Diese Variante entspricht somit im Grundsatz der Variante „2.1“.

## Allgemeine Hinweise zur nachfolgenden Variantenbetrachtung

- Die Kosten wurden nach Sach- und Kenntnisstand als Grobkostenschätzung erfasst. Die nachstehend aufgeführten Gesamtkosten wurden, soweit im Detail möglich, anhand einzelner Teilkosten untersetzt.
- Die Grobkostenuntersuchung der Verwaltung vom 04.03.2024 wurde teilweise anhand von Annahmen erstellt, da die Kosten noch nicht genau betitelt werden konnten (z. B. Entschädigungszahlungen, weitere Baunebenkosten und Baukosten). Diese wurden nun nachgeführt, angepasst und anhand der tatsächlichen soweit vorliegend Zahlen fortgeschrieben.
- Aufgrund der Notwendigkeit, die jetzigen Varianten mit den vier „alten“ Varianten aus 2024 zu vergleichen, um eine nach Sach- und Kenntnisstand weitgehend optimierte Entscheidungsbasis zu schaffen, sind diese hier weiterhin angeführt und entsprechend gekennzeichnet. Die Zahlen dieser vier Spalten sind unverändert zum Stand 18.03.2024. Ergänzend sind die nun sechs Varianten mit der unterschiedlichen Verortung des Sitzungssaals bzw. dem Entfall und damit verbundenen Anmietung entsprechender Räumlichkeiten.
- Zur Übersichtlichkeit wurden für die nun gegenständlichen sechs Varianten nur die Themen / Bezugsaspekte der Nr. A-D aus der „Grobkostenuntersuchung in Varianten“ erfasst und gegenübergestellt. Die Kostenansätze der Nr. E-G gelten ungeachtet weiterhin und müssen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals aktualisiert / verifiziert werden.
- Eine Indizierung der Baukosten auf einen theoretischen Realisierungs- und Kostenfeststellungszeitraum ist an dieser Stelle nicht erfolgt.
- Die in den Spalten jeweils orange, lila und blau markierten Baukosten basieren auf Angaben des Architekten, welcher für die Büroflächen und den Sitzungssaal einen mittleren Standard nach BKI angesetzt haben. Nach bisherigen Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten und aus vergleichbaren Projektgrößen können die Kosten in weiteren Planungsschritten verifiziert und weitmöglich optimiert werden.
- Bei den derzeitig ausgewiesenen Kosten der Außenanlagen in allen Varianten ist mindernd berücksichtigt, dass sowohl der erweiterte Parkplatzumgriff im nördlichen Teil aufgrund des Entfalls der Rigolen entbehrlich ist, als auch die Zufahrt östlich um den Erweiterungsbau nur noch als Pflegezufahrt ausgeführt wird.
- Im Zuge der aktuellen Vorplanung wurde mit Verweis auf den Zustand der Bestandsfassade PP7 ein Fassadengutachter eingebunden. Da dessen Ergebnisse noch nicht vorliegen, können daraus etwaig erforderliche Sanierungsmaßnahmen der Fassade nur als anteiliger BKI-Kostenansatz zugrunde gelegt werden.
- Die Baunebenkosten wurden generell mit einem prozentualen Pauschalwert von 25% angesetzt.
- Etwaige Sicherheiten für Unvorhergesehenes bleiben aufgrund der Vergleichbarkeit zu den bisherigen vier Varianten auch hier außenstehend.
- Über die eigentlichen Maßnahmen hinausgehende Aspekte, wie Brandschutz PP2 Bestand etc. bleiben maßnahmenübergeordnet parallel zu beachten.
- Im Falle der avisierten Erweiterung der bestehenden digitalen Schließanlage, vor allem der inneren Nutzraumtüren, ist von spezifischen, hier nicht erfassten Mehrkosten auszugehen.
- Variantenabhängig ergeben sich aus der jeweiligen Gesamtkonzeption differente Gesamtrealisierungszeiträume, aber mit vergleichsweise moderaten Abweichungen.
- In allen Varianten wird im Bereich des PP2 eine Art Nebenraum (Bezeichnung „NR“ in den Skizzen) erstellt. Damit wird die aus dem Keller kommende Fluchttreppe, welche bereits im Zuge der Erweiterungsmaßnahme errichtet wurde, erschlossen. Ein Anschluss ist zwingend notwendig, um einen ungeschützten Eingang in das Gebäude zu vermeiden.  
Inwieweit dies ggf. ein Nebenraum oder Abstellplätze für Fahrräder werden kann, ist bis dato undefiniert.

- Dem jetzigen Kostenvergleich ist nicht in allen Varianten eine finale Belegungsplanung zugrunde gelegt. Dies ist aufgrund des Umfangs bearbeitungsbezogen nicht abbildbar. Dies wird je nach Variantenentscheidung entsprechend nachgeführt.
- Die in Gesamtbetrachtung für den LRA-Standort Fürth resultierenden Aspekte (Zusammenführung, Auflassung etc.) kommen variantenunabhängig mittel- bis langfristig zum Tragen und sind insoweit an dieser Stelle, auch monetär, nicht gegenständlich / bilanziert.
- Nach derzeitigem Vergleich ergibt sich bei einer Generalsanierung des Bestandsgebäudes PP7 bei Erhalt der Tragkonstruktion (Stahlbetonskelettbau), der Dachkonstruktion sowie der Alu-Element-Fassadenkonstruktion gegenüber einem Neubau in Holzhybrid-Bauweise eine rechnerische Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emmission von überschlägig 200-300 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BGF (sh. hierzu auch Variantenvergleich).

Die Umsetzung einer positiven CO<sub>2</sub> Bilanz bezogen auf das Gebäude PP7 allein kann nicht realisiert werden.

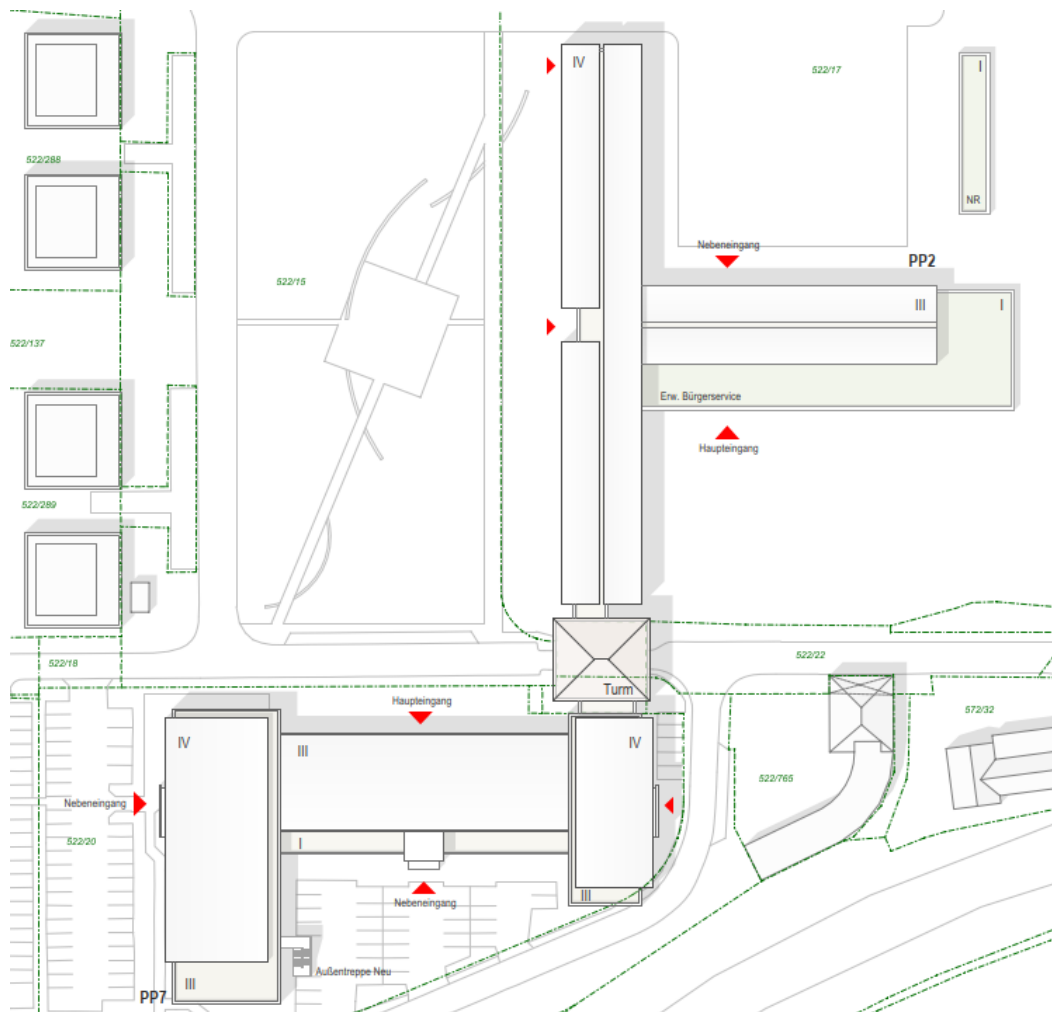
- Das Nebengebäude PP4, welches 2015 durch den Landkreis erworben wurde, ist 2005 als Containerbau entstanden. Nach bisherigen Recherchen wird eine positive Veräußerung als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

Bei den derzeitigen Varianten liegt zugrunde, dass das Gebäude weiterhin genutzt und vermietet wird.

Die baulichen Aufwendungen für eine Mietnutzung bzw. derzeitigen jährlichen Unterhaltskosten sind entsprechend erfasst.

## Variante „0“ - aktuelle Beschlusslage (18.03.2024)

- **PP7 - Sitzungssaal im Bestand**
- PP7 - Umbau der Büroflächen in PP7
- PP2 - Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen



Die Variante „0“ stellt die aktuelle Beschlusslage aus dem März 2024 dar und ist daher vergleichbar mit den damaligen angenommenen Kosten der „5%“ Variante. Allerdings wurden die damaligen Annahmen, beispielsweise bei den Entschädigungszahlungen, fortgeschrieben und die Baukosten neu ermittelt.

Bei dieser Variante wird der Sitzungssaal im Dachgeschoss des PP7, mit den oben beschriebenen Einschränkungen, in die Bestandsstruktur baulich eingepasst.

Die weiteren Geschosse 0 - 2 im PP7 werden als Büroflächen umgebaut.

Wie bereits 2024 ausgeführt, würden, um die Kompaktheit des Gebäudekomplexes PP2 zu wahren, bei dieser Variante alle Sachgebiete mit direktem Kundenkontakt im PP2 verbleiben, um hier das bisherige Bürgerservicekonzept umzusetzen.

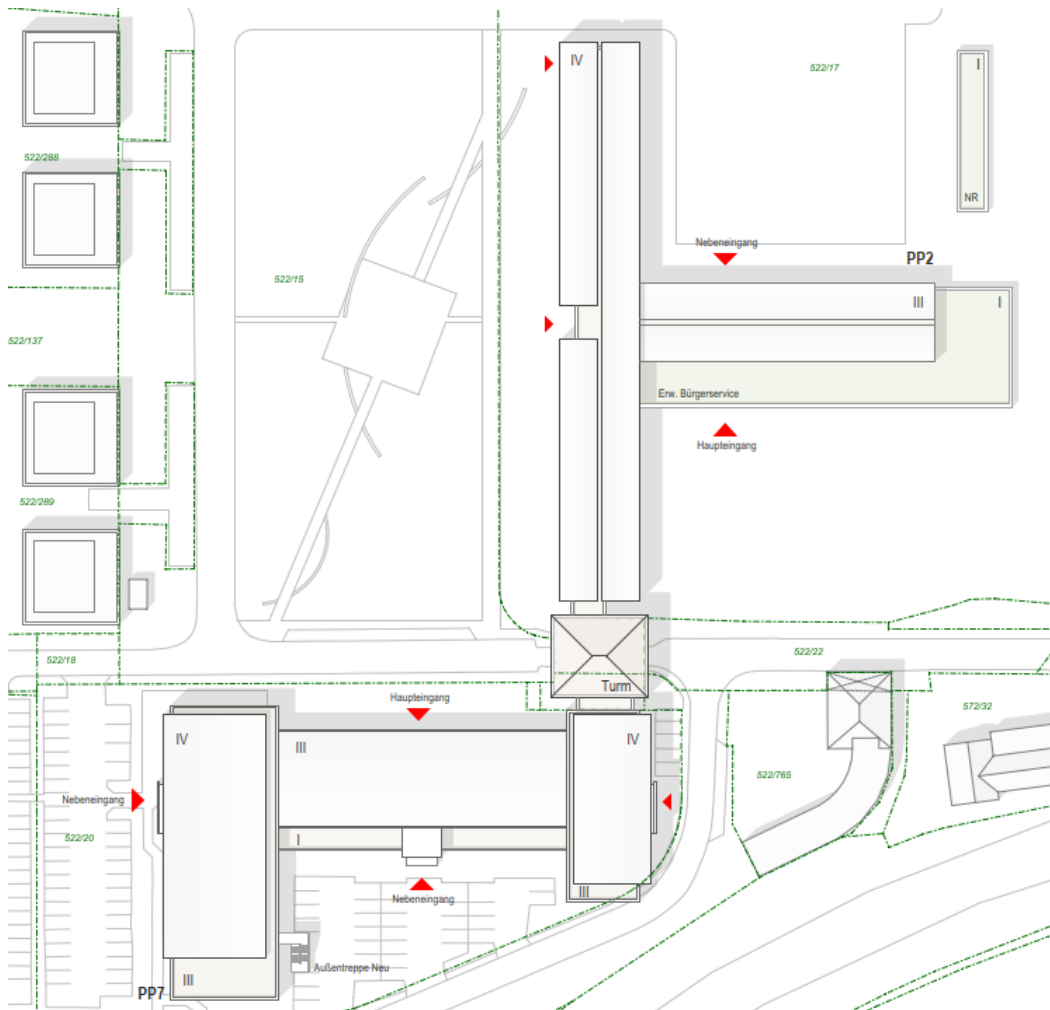
Hier ist analog der aktuellen Beschlussfassung die Erweiterung des Bürgerservice und die Wiederherstellung der Büroflächen im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen.

Hier sind die notwendigen technischen Veränderungen und die gebäudetechnische Anbindung an das Bestandsgebäude PP2 zu beachten. Insbesondere die lüftungstechnisch notwendigen Flächen für den Sitzungssaal sind hier entsprechend zu planen. Auf die genannten Einschränkungen wurde bereits verwiesen.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „0“ liegen derzeit bei gesamt **46.755.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).  
Bei unveränderter Entscheidung der Beschlusslage zu 2024 würden die damaligen Kosten und ca. 1,5 Mio. € ergänzend notwendig.

## Variante „1“

- **PP7 - Sitzungssaal als Ersatzneubau**
- PP7 - Umbau der Büroflächen in PP7
- PP2 - Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen



Bei dieser Variante soll für den Sitzungssaal ein Ersatzneubau im PP7 erfolgen. Hierfür soll das Dachgeschoss vom PP7 rückgebaut und durch einen leichteren Holzbau nutzungsoptimiert wiederhergestellt werden. Hierdurch kann auf das vorhandene Stützenraster verzichtet werden und eine Nutzung als Sitzungssaal wäre denkbar. Die gebäudetechnischen Nachteile bestehen unabhängig.

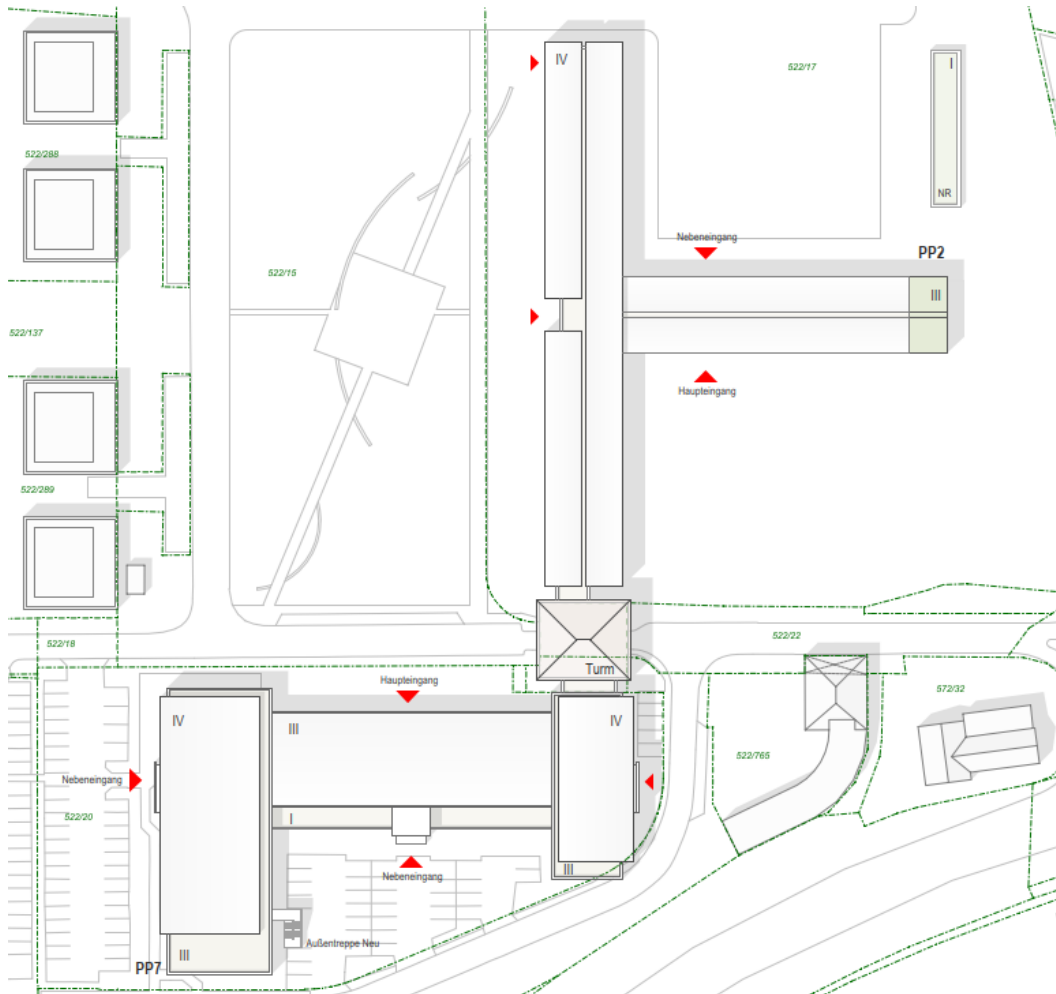
Weiterhin werden die restlichen Geschosse im PP7 als Büroräume umgebaut und saniert.

Im Bereich des Gebäudes PP2 werden die abgebrochenen Büroflächen wiederhergestellt und erweitert. Zudem ist hier analog der aktuellen Beschlussfassung die Erweiterung des Bürgerservice und die Wiederherstellung der Büroflächen im Bereich des Erdgeschosses vorgesehen.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „1“ liegen derzeit bei gesamt **47.715.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).

## Variante „1.1“

- **PP7 - Sitzungssaal im Bestand**
- PP7 - Umbau der Büroflächen
- PP2 - Wiederherstellung Büroflächen als Büroachse (keine Erweiterung des Bürgerservice in EG)



Diese Variante stellt den baulichen Mindestumfang aller Betrachtungen dar.

Analog der Variante „0“ wird der Sitzungssaal wie bisher geplant im Bestand des Gebäudes PP7 baulich eingepasst, allerdings weiterhin mit den vor beschriebenen Einschränkungen.

Die Büroflächen in den weiteren Stockwerken des PP7 werden entsprechend umgebaut und saniert.

Zudem werden die Büroflächen, welche aufgrund des begonnenen Erweiterungsbaus in PP2 abgebrochen wurden, wiederhergestellt. Dies ist notwendig, um die fehlenden Büroflächen wiederherzustellen. Ein Verzicht auf die Wiederherstellung der abgebrochenen Flächen, kann nicht durch die angedachten Flächen in PP7 kompensiert werden, da durch den Wegfall der Bürgerserviceerweiterung, weitere Arbeitsplätze weggefallen sind. Bei einem Verzicht dieses Anbaus, müssten aktuell gewerblich vermietete Flächen in PP 5-7 gekündigt und für die Büronutzung umgebaut werden.

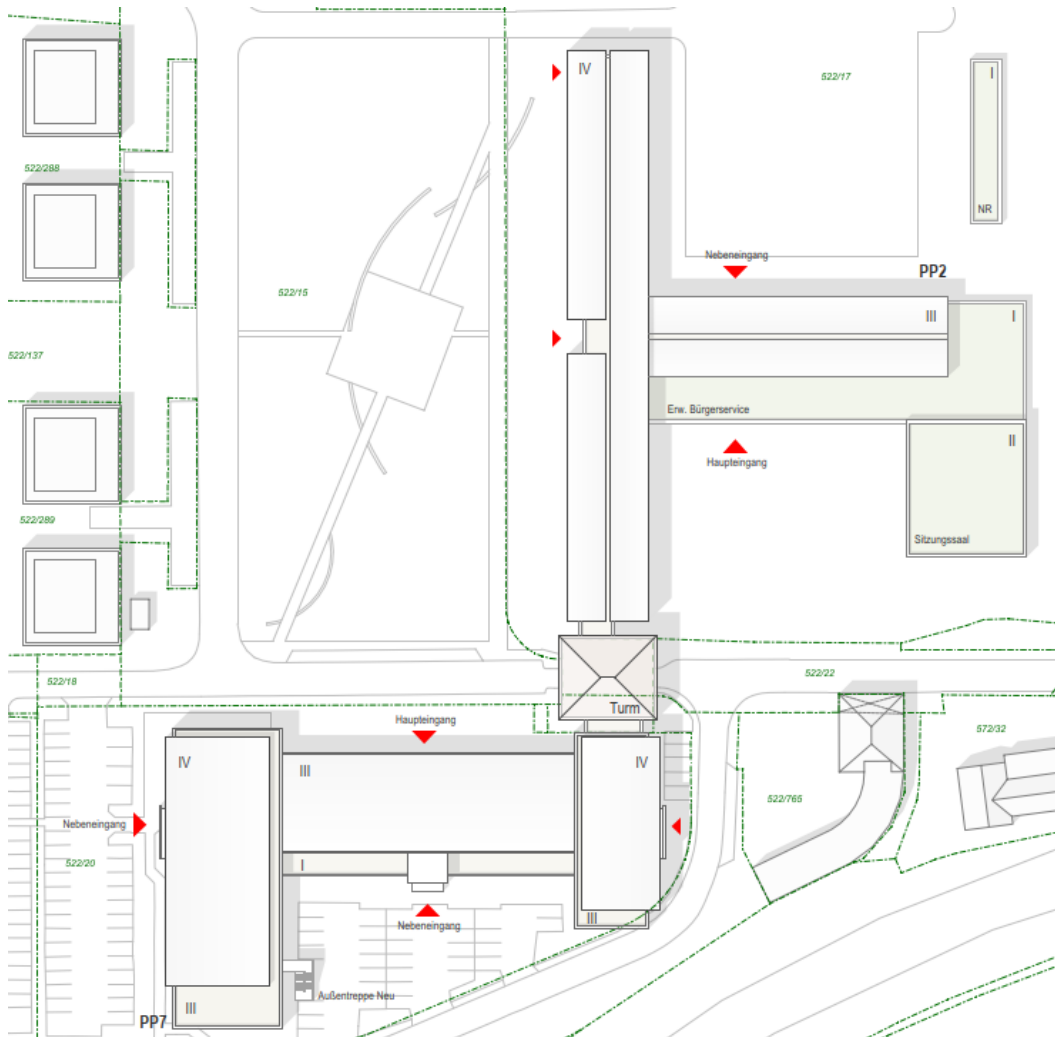
Die bisher geplante Erweiterung für den Bürgerservice am PP2 wird nicht realisiert. Die Belegung und das Bürgerservicekonzept müsste in der weiteren Planung entsprechend umstrukturiert werden.

Mit Verweis auf die Beschlussvorlage vom März 2024 muss hier insbesondere auf den Platzbedarf und die Mitarbeiter-Arbeitsplätze hingewiesen werden. Da hier zu den bisherigen Betrachtungen keine Belegungsplanung zugrunde liegt, muss die Platz- und Bereichsverteilung neu untersucht werden und ein ggf. zusätzlicher Flächengewinn durch vorherige Teilkündigungen von derzeitigen Mietern im PP7 erfolgen.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „1.1“ liegen derzeit bei gesamt **45.075.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).

## Variante „2“

- PP7 - Umbau der Büroflächen
- **PP2 - Sitzungssaal als Neubau**
- PP2 - Erweiterung Bürgerservice und Büroflächen in EG



Diese Variante entspricht grundsätzlich der damaligen „25%“ - Variante.

Bei der Variante „2“ wird der Sitzungssaal als Neubau auf den aktuellen Flächen der Tiefgarage PP2 errichtet. Durch die Überbauung kann die Tiefgarage und bisher errichteten Technikflächen geeignet situiert werden, da die vorhandenen Zugänge, Technik und Verkehrsflächen wie ursprünglich vorgesehen genutzt und angeschlossen werden könnten.

Zudem werden wie in den Varianten „0“ und „1“ die Büroflächen in PP2 wiederhergestellt und erweitert und der Anbau für die Bürgerserviceerweiterung vorgenommen.

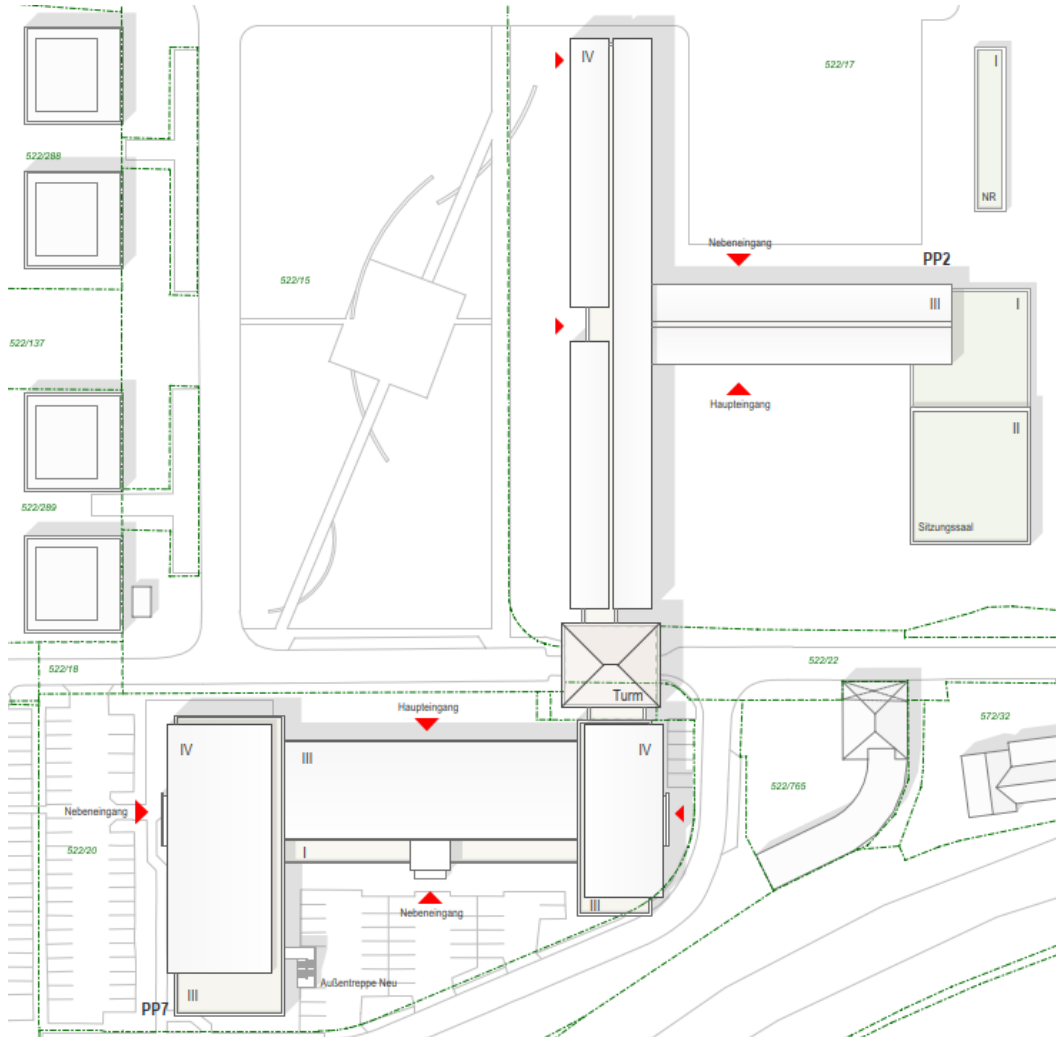
Die Flächen inkl. Dachgeschoss im PP7 werden als Bürofläche umgebaut und saniert. Die nun „zusätzlichen“ Büroflächen im Dachgeschoss des PP7 können als Erweiterungs- und Ausweichmöglichkeiten für die steigende Mitarbeiterzahl genutzt werden bzw. zeigt sich im Hinblick auf die Variante „3“ ein notwendiger Bedarf an Besprechungsräumen, der damit kompensiert werden könnte.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „2“ liegen derzeit bei gesamt **47.565.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).

Die geminderten Kosten von ca. 7,5 Mio. € zum Status 2024 sind hier insbesondere auf den Entfall der Kantine und den geminderten Ausführungsstandard der Büroflächen und des Sitzungssaals zurückzuführen.

## Variante „2.1“

- PP7 - Umbau Büroflächen
- **PP2 - Sitzungssaal als Neubau**
- PP2 - Erweiterung Büroflächen im EG (keine Erweiterung des Bürgerservice im EG)



Bei der Variante „2.1“ wird der Sitzungssaal, analog der Variante „2“, ebenfalls als Neubau am PP2 errichtet. Hier werden ebenfalls die Vorteile der Überbauung der Tiefgarage gesehen.

Im Bereich des PP2 werden allerdings lediglich die Büroflächen wiederhergestellt und erweitert. Auf eine Erweiterung des Bürgerservicebereichs wird verzichtet. Für den Bürgerservice wird auf dieser Grundlage ein neues Konzept erarbeitet.

Ebenfalls werden die Büroflächen und das Dachgeschoss PP7 als Büroflächen umgebaut und saniert. Die nun „zusätzlichen“ Flächen im Dachgeschoss können wie vor genannt als Erweiterungs- und Ausweichmöglichkeiten für die steigende Mitarbeiterzahl genutzt werden bzw. im Hinblick auf die Variante „3“ den steigenden Bedarf an Besprechungsräumen abdecken.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „2.1“ liegen derzeit bei gesamt **46.185.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).

Die Variante „2.1“ liegt kostenmäßig somit in etwa vergleichbar zur bisherigen Beschlussvariante „4“.

Hier muss hingegen darauf hingewiesen werden, dass die 13.251.000 € der Umbaukosten PP7 aus der beschlossenen „5%“-Variante 2024 letztlich auch auf den gleichen Stand IV/2024, analog

der anderen sechs Varianten zu indizieren wäre und somit hier ca. 700.000 € zusätzlich anzusetzen wären.

Damit wären diese Variante kostenbezogen in etwa mit „2.1“ vergleichbar, da fast kostengleich. Zudem ist diese Variante mit den heutigen Rahmenbedingungen ca. 1 Mio. € günstiger als die Basisvariante des damals beauftragten Erweiterungsbaus mit ca. 47 Mio. €.

Nach derzeitigem Vergleich ergibt sich bei einer Generalsanierung des Bestandsgebäudes PP7 bei Erhalt der Tragkonstruktion (Stahlbetonskelettbau), der Dachkonstruktion sowie der Alu-Element-Fassadenkonstruktion gegenüber einem Neubau in Holzhybrid-Bauweise eine rechnerische Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emmission von ca. 200-300 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> BGF.

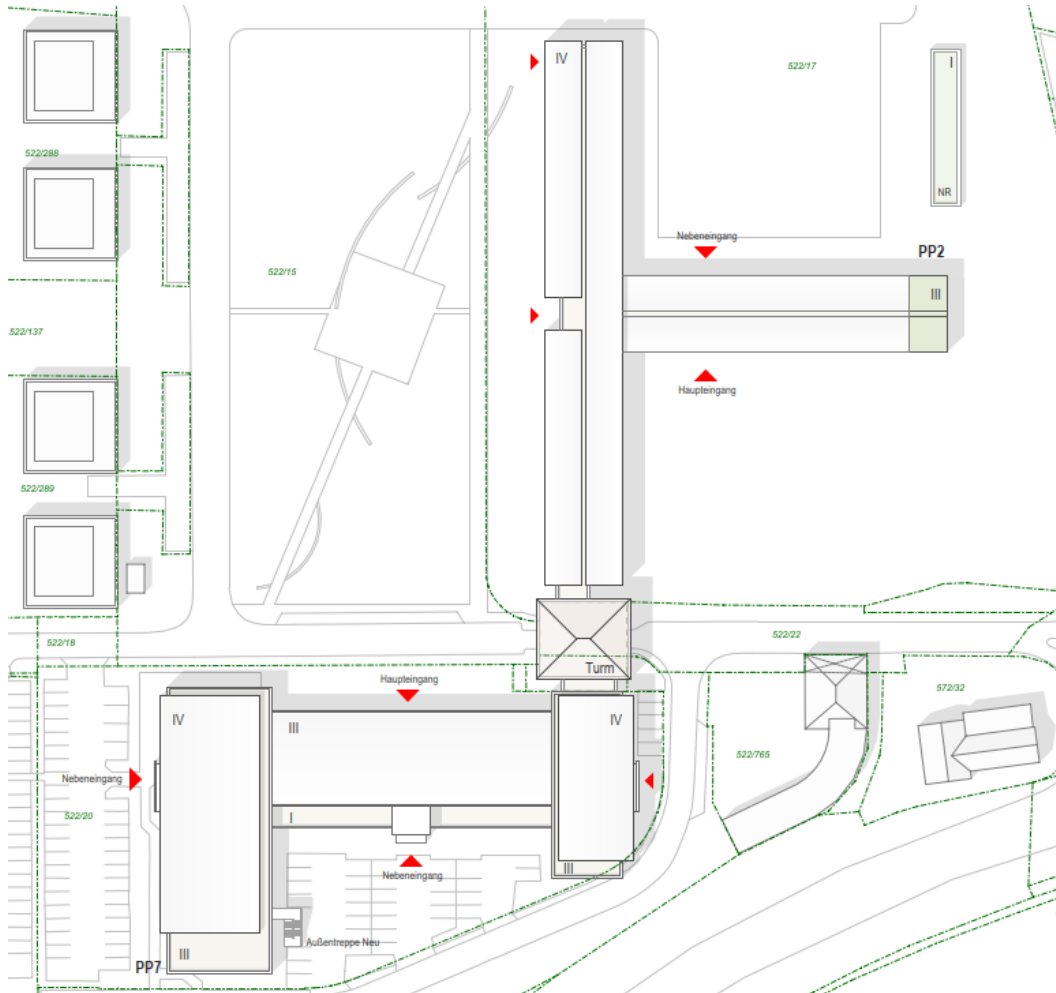
Bei einer ca. BGF von 6.200 m<sup>2</sup> für den PP7 resultiert hier eine Gesamtersparnis von ca. 1.500 t CO<sub>2</sub>.

Bei vergleichbarer Gesamtkostengröße und den beschriebenen Rahmenbedingungen ergibt sich bei dieser Variante die eingeschätzt wirtschaftlichste und zukunftssträchtigste Betrachtungsweise zur Umsetzung im Vergleich zu den anderen Varianten.

Außerdem würde diese Variante mit dem Sitzungssaal am PP2 eine klare „Adresse“ des Landkreises sowie die Möglichkeit für etwaige externe Vermietungen schaffen.

### Variante „3“

- **keine Errichtung eines Sitzungssaals** (Anmietung externer Räumlichkeiten)
- PP7 - Umbau der Büroflächen
- PP2 - Wiederherstellung Büroflächen als Büroachse (keine Erweiterung des Bürgerservice im EG)



Bei dieser Variante wurde der grundsätzliche Entfall eines eigenen Sitzungssaals am Standort Zirndorf betrachtet.

Hierzu sind zum einen die unabhängig notwendigen Umbaumaßnahmen im PP2 und PP7 zu betrachten sowie die Ermittlung der Kosten für die Anmietung entsprechender Räumlichkeiten für die Sitzungen des Landkreises.

Der bauliche Ausführungsumfang am PP2 und PP7 orientiert sich weitestgehend an der Variante „1.1“.

Die Flächen im PP7 werden wie in allen Varianten als Büroflächen um- und ausgebaut. Die „zusätzlichen“ Flächen im Dachgeschoss können wie vor als Erweiterungs- und Ausweichmöglichkeiten für die steigende Mitarbeiterzahl bzw. Besprechungsräume genutzt werden.

Am PP2 werden die Büroflächen, welche aufgrund des begonnenen Erweiterungsbaus abgebrochen wurden, wiederhergestellt. Dies ist notwendig, um die fehlenden Büroflächen wiederherzustellen. Ein Verzicht auf die Wiederherstellung der abgebrochenen Flächen, kann nicht durch die angedachten Flächen in PP7 kompensiert werden, da durch den Wegfall der Bürgerserviceerweiterung, weitere Arbeitsplätze weggefallen sind. Bei einem Verzicht dieses Anbaus, müssten aktuell gewerblich vermietete Flächen in PP 5-7 gekündigt und für die Büronutzung umgebaut werden.

Für die Kostenbetrachtung zur Anmietung externer Räumlichkeiten (z. B. Paul-Metz-Halle Zirndorf) wurde zunächst die durchschnittliche Auslastung bzw. Belegung des aktuellen Sitzungssaals in Fürth über alle Abteilungen für unterschiedliche Besprechungsgrößen abgefragt. Den gegenständlichen Beträgen liegen primär die Angaben für große Besprechungen über mind. 25 Personen zugrunde.

Die sonstigen Beträge zu vergleichbaren Mietkosten basieren auf Angaben des Sitzungsdienstes bzw. der Personalabteilung aus bisherigen Abrechnungsmodalitäten. Alle sonstigen Annahmen sind mangels Datenbasis eher vage geschätzt.

Gesamtbetrachtend wurde ein vergleichender Nutzungszeitraum von ca. 30 Jahren zugrunde gelegt, welcher üblich als Vergleichsgröße einer Neubaunutzung angeführt wird.

Für alle zugehörigen Kostenansätze wurde durchschnittlich 1,5% Preissteigerungsindex / Jahr erfasst, welche bisher marktüblich zum Tragen gekommen sind.

Die Gesamtgrobkosten der Variante „3“ liegen derzeit bei **52.344.000 €** (vgl. Tabelle Grobkostenuntersuchung in Varianten).

Hierin sind für vor genannten Mietaufwendungen über 30 Jahre ca. 10,7 Mio. € enthalten.

Auf die zugehörigen Hinweise wird entsprechend verwiesen.

Bei vergleichbarer Gesamtkostengröße und den beschriebenen Rahmenbedingungen ergibt sich bei dieser Variante die unwirtschaftlichste Betrachtungsweise zur Umsetzung im Vergleich zu den anderen Varianten.

#### Hinweise

Bei den Varianten „0“, „1“, „1.1“ sowie „3“ besteht unabhängig weiterhin die Möglichkeit, die durch den Baustopp entstandene Fläche auf der Tiefgarage zu einem späteren Zeitpunkt für einen neuen, ggf. auch fachfremden Erweiterungsbau zu nutzen.

Bei den Varianten „2“ und „2.1“ ist dies nur eingeschränkt möglich.

Im Sinne der allgemeinen Achtsamkeit zur Kosteneinsparung wurden in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam alle Überlegungen angestellt, die für den Landkreis wirtschaftlichste und zukunftssträchtigste Lösung auf Basis des Sach- und Kenntnisanstandes zu finden.

Der Bauausschuss hat die Angelegenheit am 20.01.2026 vorberaten und empfiehlt dem Kreistag einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Variante 2.1. – Neubau Sitzungssaal am PP2 ohne Bürgerserviceerweiterung – weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die mit dem Erweiterungsbau bisher geplante östliche Zufahrtsstraße um den Erweiterungsbau auf den nördlichen Parkplatz lediglich als Pflegezufahrt auszuführen (Die Minderkosten von ca. 240.000 € für den geminderten Freianlagenumfang auch im Bereich der nördlichen Parkplätze sind bereits berücksichtigt).
3. Die Verwaltung kann im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und die aufgezeigten CO<sub>2</sub>-Emmission die Umbaumaßnahmen des PP7 weiter uneingeschränkt und unabhängig aller Varianten ausführen.