

Baubetreuungs- und Kooperations-GmbH – BKG – (65)

Vorbemerkung

Die Baubetreuungs- und Kooperations-GmbH (BKG) ist organisatorisch mit Wirkung zum 1. Januar 2005 geschaffen worden, um im Wesentlichen die Projektsteuerung/das Projektmanagement für die Kooperationsmaßnahme Bundeswehrkrankenhaus Bad Zwischenahn/Ammerland-Klinik Westerstede zu übernehmen. Aufgegangen in diese Gesellschaft ist das Hochbauamt mit den bekannten Aufgaben, so dass sich dieser Tätigkeitsbericht auf die Leistungen des Hochbauamtes und dann der BKG bezieht.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BKG begleiten sämtliche Hochbaumaßnahmen des Landkreises. Dabei wird das gesamte Leistungsspektrum der Architekten vom Vorentwurf über Entwurfs- und Ausführungsplanung, Bauleitung bis hin zur Abrechnung für kreiseigene Bauten – Neubau, Umbau, bauliche Unterhaltung – erbracht. Bei großen Maßnahmen vertritt die BKG beauftragten Architekten und Fachingenieuren gegenüber die Interessen des Bauherrn. Im Einzelnen wurden in der vergangenen Wahlperiode folgende Maßnahmen begleitet und ausgeführt:

Kooperation Bundeswehrkrankenhaus Bad Zwischenahn/Ammerland-Klinik Westerstede

Von Beginn an wurden zunächst die Vertragsverhandlungen zwischen dem Landkreis, der Ammerland-Klinik und dem Bundesverteidigungsministerium (BMVg) in planerischer und baufachlicher Hinsicht begleitet.

In Abstimmung mit dem Bundesverteidigungsministerium und aufgrund des Beschlusses des Kreistages vom Dezember 2004 wurde schon vor dem formellen Vertragsabschluss das europaweite sogenannte VOF-Verfahren für die Auswahl von Architekten und Fachingenieuren eingeleitet und gesteuert. Dieses Verfahren wurde durchgeführt durch das renommierte Büro D&K, Hamburg, um die Entscheidung über die Beauftragung von Architekten und Fachingenieuren rechtlich einwandfrei durchzuführen.

Erinnert wird an die feierliche Vertragsunterzeichnung für die Kooperation Bundeswehrkrankenhaus Bad Zwischenahn/Ammerland-Klinik Westerstede am 8. September 2005 durch Herrn Bundesminister der Verteidigung Dr. Struck, Herrn Landrat Bensberg und Herrn Geschäftsführer Imhorst.

Das Projektmanagement/die Projektsteuerung für das Kooperationsvorhaben wird durch die BKG wahrgenommen. Beauftragt wurden für die Neubauten (Gebäude E) Stefan Ludes Architekten in Berlin und für die Um- und Erweiterungsbauten (Gebäude A) die Architekten Gerlach/Schneider + Partner sowie das Ing.-Büro Rainer Heimsch, Rastede, für Heizung/Lüftung/ Sanitär, das Ing.-Büro Dr. Kriegel, Hamburg, für Elektro/EDV/TK und für Tragwerks-

planung die Ing.-Büros STB, Bremen (Gebäude A), und Krebs und Kiefer, Berlin (Gebäude E).



künftige Ansicht Kooperationsprojekt

Anhand folgender stichwortartiger Daten wird die Geschwindigkeit des Planungsprozesses verdeutlicht:

- 15.09.2005 - Übergabe des Raumprogramms vom BMVg an den Landkreis/BKG
- 20.10.2005 - Vorstellung und Prüfung der Vorentwurfsplanung (BMVg mit nachgeordneten Dienststellen)
- 10.11.2005 - Präsentation, Prüfung und Entscheidung über die Entwurfsplanung
- 29.11.2005 - Vorstellung der Entwurfsplanung mit Kostenschätzung beim BMVg und Bundesfinanzministerium (BMF). Nach Vortrag und Erörterung wurden Pläne und Kostenschätzung vom BMF akzeptiert und die Mittel mit 44,5 Mio. € bewilligt.

Ermöglicht wurde dieses Ergebnis durch die intensive Zusammenarbeit auf der örtlichen Ebene - in der Ammerland-Klinik mit Herrn Ärztlichen Direktor Dr. Wuttke und Herrn Geschäftsführer Imhorst sowie dem Chefarzt des Bundeswehrkrankenhauses Herrn Dr. Helff und Herrn Flottillenapotheker Haustedt. Zahlreiche Planerrunden mit verschiedenen Zusammensetzungen wurden bis zu diesem Zeitpunkt bei der BKG geführt und auch fortgesetzt, um einen ehrgeizigen Terminplan einhalten zu können. Die Erarbeitung des Bauantrages, Abstimmungsgespräche mit der Baugenehmigungsbehörde und dem Brandschutzprüfer, eigens erstellte Brandschutzgutachten, Bodengutachten, Untersuchung von kostengünstigen Alternativen führten bis Mitte Mai 2006 zu den entsprechenden Baugenehmigungen für das Projekt.

Parallel dazu wurden die Ausführungspläne bearbeitet, die Ausschreibungen in Gang gebracht, so dass noch im Mai 2006 wesentliche Gewerke beider Vorhaben submittiert werden konnten. Die Entscheidung darüber und auch über die Planung - jedes Mal mit der vom BMVg beauftragten Oberfinanzdirektion Karlsruhe mit Sitz in Freiburg - verlief unkompliziert und von allen Seiten von dem Willen getragen, die Kooperation auf einen guten Weg zu bringen.

Die Bauzeitenpläne sind ausgearbeitet, die Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ist für den 1. April 2008 terminiert.

Planerisch zu bewältigen sind nahezu 10.000 m² Hauptnutzfläche, zu denen noch Nebennutzflächen, Verkehrsflächen usw. hinzu kommen. Im Park wird südlich des jetzigen Gebäudes, angebunden an einen Knotenpunkt zwischen den Gebäuden C und D (2. und 3. Bauabschnitt), ein Neubau entstehen, der sich in seiner architektonischen und städtebaulichen Konzeption einfügt in das Gesamtensemble. Erdgeschossig werden für die Bundeswehr Funktions- und Untersuchungsstellen in einem ca. 95 x 50 m (mit zwei großzügigen Innenhöfen) großen Gebäude untergebracht. Darüber erstrecken sich drei jeweils dreigeschossige Gebäudetrakte mit Bettenhaus, Verwaltung der Bundeswehr und Unterkunftsgebäude.

Die Erweiterungs- und Umbauten am Gebäude A verdeutlichen noch mehr die Verzahnung und Kooperation. Der OP-Bereich wird um zwei OPs erweitert; umgestaltet werden in Teilbereichen OP-Nebenräume. Eine Erweiterung der Intensivpflege, verbunden mit einer Gesamtumgestaltung der jetzigen Chirurgischen Intensivpflege, und ein Traumatologisches Untersuchungszentrum werden am Gebäude A (Haupteingangsgebäude) entstehen. Diese Maßnahmen werden gleichzeitig verbunden mit einer angemessenen Erweiterung des Eingangsbereichs.

Ammerland-Klinik GmbH

Als Abschluss der Ersatzneubauten konnte der dritte Bauabschnitt verwirklicht werden. Im März 2002 wurde durch das Niedersächsische Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales (MFAS) die Genehmigung für den von der Arbeitsgemeinschaft der Architekten Schwartz & Partner, jetzt Gerlach/Schneider + Partner, Bremen, und Otten & Partner, Westerstede, geplanten dritten Bauabschnitt (drei Maßnahmen) erteilt.

- Errichtung eines viergeschossigen Funktions- und Bettentraktes
- Klinischer Arztendienst/Chirurgie
- Erweiterung des Zentral-OPs

Die nach der Planung erforderlichen Mittel in Höhe von 18,9 Mio. Euro wurden durch das Land Niedersachsen (11,2 Mio. Euro) und durch Gemeinde- und Landkreisanteil finanziert. Der Funktions- und Bettentrakt ist nach zweijähriger Bauzeit am 1. September 2005, die kleinere Maßnahme „Klinischer Arztendienst/Chirurgie“ etwa parallel und die „OP-Erweiterung“ ist im Februar 2006 nach nur neunmonatiger Bauzeit fertig gestellt worden. Festzustellen ist, dass auch bei diesen Maßnahmen wiederum die Kosten eingehalten werden. Sobald sämtliche Schlussrechnungen vorliegen, werden eingesparte Beträge präzise feststehen. Dieses gute Ergebnis konnte erzielt werden durch eine genaue Kostenkontrolle der genannten Arbeitsgemeinschaft der Architekten mit den Fachingenieur-Büros für Heizung/Lüftung/Sanitär, Heimsch, Rastede, für Elektro Miersch & Partner, später Wendt, Bremen, und der

Arbeitsgemeinschaft der Tragwerksplaner STB, Bremen, und Kapscha, Rastede. In zahlreichen Teamsitzungen ist es gelungen, viel Verständnis für kostengünstiges Bauen auf qualitativ hohem Niveau zu wecken und in Zusammenarbeit mit der Ammerland-Klinik und den dort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern umzusetzen.



Ansicht von Süden – zweiter und dritter Bauabschnitt

Untergebracht sind in dem Funktions- und Bettentrakt im Erdgeschoss das neue Herzstück der Ammerland-Klinik, die zentrale Aufnahme, und die Notfallversorgung mit 20 Betten Aufnahme- und Pflege, wovon zukünftig sechs Betten durch die Bundeswehr belegt werden. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Station mit 30 Betten Gynäkologie sowie der Leitende Arzt der Gynäkologie, im zweiten Obergeschoss - auch jeweils zugeordnet den Funktions- und Untersuchungsbereichen im dritten Bauabschnitt (Gebäude C) - jeweils eine Station Neurologie, und im dritten Obergeschoss eine Station Innere mit jeweils 30 Betten.

Als Abschluss der Ersatzneubauten wurde der dritte Bauabschnitt feierlich am 19. Mai 2006 durch Herrn Ministerpräsident Dr. Wulff und Herrn Landrat Bensberg im Beisein zahlreicher Vertreter aus Politik, Gesundheitswesen, Bauwirtschaft und Verwaltung eingeweiht.



Zentrale Aufnahme – dritter Bauabschnitt

Außerdem hat das Hochbauamt/die BKG weitere Maßnahmen der Ammerland-Klinik baufachlich begleitet. Die BKG hat mit ca. 1 Mio. Euro Investitionssumme das Gebäude A, d. h. das Gebäude aus

den 70er Jahren saniert. In kurzer Bauzeit mit drei Bauabschnitten, die nur jeweils über sechs Wochen laufen konnten, wurde eine komplett neue Elektroinstallation einschließlich Lichtruferneuerung eingerichtet, Maler- und Fußbodenarbeiten ausgeführt und es wurden Bäder im Anbau des Gebäudes A eingebaut, so dass auch dieses Gebäude dem Stand der Neubauten der Gebäude C und D entspricht.

Berufsbildende Schulen Ammerland

Als herausragende Maßnahmen bei den Berufsbildenden Schulen Ammerland mit insgesamt rd. 3 Mio. Euro Investitionskosten sind zu nennen:

Erweiterungsbauten und Umbauten für folgende Maßnahmen:

Mit der ersten Erweiterung des Traktes 10 wurden 8 Klassenräume und mit der zweiten Erweiterung weitere fünf Klassenräume zuzüglich der erforderlichen Lehrmittel- und Nebenräume geschaffen. Für die Einrichtung des Fachgymnasiums Wirtschaft sind zahlreiche Umbaumaßnahmen und entsprechende organisatorische Änderungen im Inneren des Gebäudes baulich umgesetzt worden. Im Werkhallenbereich wurde eine neue Bauhalle mit zwei Arbeitsbereichen und den nutzbaren Galerien erstmalig in Stahlbauweise und Sandwichplatten errichtet.



Ansicht Trakt 10 Süd-Ost

Aufgrund der baulichen Veränderungen und der stark zugenommenen Schülerzahlen auf der Westseite der Kreisstraße wurde ein neues Lehrerzimmer erforderlich, das nunmehr in ausreichenden und angemessenen Räumen, gestaltet in Anlehnung an Feng Shui, errichtet wurde.



Innenraumansicht Lehrerzimmer

Für die Fenster- und Fassadensanierung sowie für die Sanierung der Flure und Klassenräume im Hauptgebäude, die über etliche Jahre gestreckt wurde, wurden inzwischen nahezu ½ Mio. Euro investiert.

An weiteren Maßnahmen seien stichwortartig genannt:

- BBS Hauptgebäude
 - Toilettensanierungen
 - Brandschutzmaßnahmen im Archiv
 - Sanierung von Sanitätsräumen
 - Einrichtung eines EDV-Raumes
 - Erneuerung von Regenrinnen
- Umbaumaßnahmen sowie im Werkhallenbereich Dachsanierung und die Erneuerung eines alten Heizkessels

Die BBS erfordert in den kommenden Jahren mit ihrer Bausubstanz aus den 60er und 70er Jahren weitere Investitionen, um die jetzige Bausubstanz zu erhalten und es werden weitere Anstrengungen erforderlich sein, um Energiesparmaßnahmen fortzusetzen.



Innenansicht neue Bauhalle

Investitionskosten Berufsbildende Schulen Rostrup

Hauptgebäude – Trakt 1 – 3:	
Toilettensanierungen	37.200,00 €
Brandschutzmaßn. Archiv /Keller	4.571,00 €
Sanierung Sanitätsräume	14.994,00 €
Baukosten EDV-Raum/EDV-Berufsausbild.	42.557,00 €
Erneuerung Regenrinnen	47.859,00 €
Baukosten 2. Lernbüro f. Bürober.	21.001,00 €
Austausch Fensterelemente	33.246,00 €
Beschilderung/Leitsystem	25.381,00 €
Erweiterung Alarmanlage	8.332,00 €
Erneuerung Lautsprecheranlage	11.943,00 €
Werkhallen – Trakt 5 - 10	
Werkhalle – Kosten Dachsanierung	262.149,00 €
Heizungsanlage Erneuerung	85.332,00 €
Heizungsanlage Erneuerung Planung 2006: 88.000,000 €	4.513,00 €
Baukosten Übungshäuser	23.593
BBS allgemein	
Um- u. Erweiterungsbau BBS (Bauhalle, Lehrerz., 1. Erw. Trakt 10 usw.)	2.163.568,00 €
Um- und Erweiterungsbau BBS (2. Erw. Trakt 10, Fachgym. Wirtschaft)	546.355,00 €
Fenster- und Fassadensanierung	262.442,00 €
Sanierung der Flure und Klassenräume	199.999,00 €
insgesamt:	3.795.036,00 €

Kreishaus

Mit dem Neubau der Info-Zentrale in der Eingangshalle wurde der 20 Jahre alte Info-Tresen mit Telefonzentrale ersetzt. Bürgerfreundlich und offen stellt sich nunmehr der Informationspunkt dar; die Arbeitsbedingungen für die freundlichen Mitarbeiterinnen sind den modernen Erfordernissen mit entsprechenden PC-Arbeitsplätzen angepasst. Hinzu kommt eine elektronische Hinweisanlage im Foyer, die gleich den Besucher per ständig aktualisiertem Bildschirm unter anderem auf Veranstaltungen an dem betreffenden Tag und an den Folgetagen hinweist.



Info-Zentrale

Die ca. 20 Jahre alte Heizungsanlage war dringend erneuerungsbedürftig und wurde, nachdem sie ausgefallen war – Pläne und Ausschreibungsunterlagen lagen schon in der Schublade -, kurzfristig neu installiert.

Für Besucher und Bedienstete entstanden durch Erweiterung der Parkplätze am Sitzungsbereich ca. 25 neue Stellplätze.

Kurzfristig wurden nach der Entscheidung des Landkreises, sogenannter Optionslandkreis für die Betreuung arbeitsloser Mitbürger des Landkreises

Ammerland zu werden, zum Ende des Jahres 2004 innere Umstrukturierungen und Umzüge vorgenommen. So ist das „Hochbauamt“, die jetzige BKG, gegenüber vom Kreishaus in einer angemieteten Büroetage eines Autohauses untergebracht. Weitere Einstellungen im Geschäftsbereich Arbeit wurden im Jahre 2006 erforderlich. Die entsprechenden Umbaumaßnahmen einer zusätzlichen Außenstelle in der Wilhelm-Geiler-Straße, gegenüber vom alten Kreisamt wurden von der BKG begleitet.

Stichwortartig sind in diesem Zusammenhang folgende weitere Maßnahmen zu nennen:

- Umbau der ehemaligen Schilderstelle
- Einrichtung eines Kassenautomaten
- Ergänzung EDV-ELT-Verkabelung
- Einbau einer Kompensationsanlage, d.h. einer Energieoptimierungsanlage
- Renovierung von Büroräumen usw.

Auch im Kreishaus, das seinerzeit schon mit einem guten energetischen Standard errichtet wurde, sind weitere Anstrengungen erforderlich. Zur Zeit in der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage, deren Beauftragung noch im Sommer 2006 ansteht. Damit setzt der Landkreis auch ein Zeichen für zukunftsorientierte Energiepolitik.

Investitionskosten Kreishaus Ammerland

Herrichtung neuer Parkplätze	38.438,00 €
Umbau Schilderstelle (Renov. LZO zur Schilderst./Schilderst. Alt zur Tourist-Info)	2.572,00 €
Baukosten Vorr. f. Kassenautomat	3.684,00 €
Immaterielles Verm. (Energiekonzept)	6.105,00 €
Beleuchtung – Schaltanlagen	3.178,00 €
Um-/Neubau Infozentrale (incl. techn. Einrichtung u. elektr. Hinweisanl. i. Foyer)	68.812,00 €
Erneuerung Heizungsanlage	53.388,00 €
Änderung Lüftungsregelung Sitzungssaal	2.846,00 €
Energieoptimierungsanl. (Kompensation)	7.919,00 €
Umbau(Funktionsänderung ehem. Papierlager zum Büroraum)	40.868,00 €
Lieferung/Montage Lammellenvorhänge	2.883,00 €
Lief. Teppichboden./Machbarkeitsstudie Photovoltaik	14.000,00 €
insgesamt:	244.693,00 €

Bildungs- und Beratungszentrum, Lange Straße, Westerstede

Das ehemalige EWE-Gebäude an der Langen Straße wurde vom Landkreis erworben. Untergebracht sind hier die Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche und Eltern (bisher in der Bahnhofstraße in einem eigenen Gebäude), die Kreisvolkshochschule mit Verwaltungs- und Seminarräumen und die Musikschule mit Verwaltungsräumen und weiteren Räumen für den Unterricht.

An herausragenden Arbeiten ist hier ebenfalls der Umbau eines Verwaltungsbüros zu einem Empfang für die Besucherinnen und Besucher der Kreisvolkshochschule zu nennen, so dass auch hier die Zielsetzung verwirklicht wurde, bürgerfreundlich Informationen in angemessenen Räumlichkeiten geben zu können. Dazu gehört auch die Errichtung eines Hinweisschildes vor dem Gebäude, das mit

dem Logo für die Vorbeifahrenden auf die Einrichtung des Landkreises an zentraler Stelle in der Stadt Westerstede hinweist.

Investitionskosten Bildungs- und Beratungszentrum

Baukosten f. Umbau u. Herrichtung BBZ (ehem. EWE-Gebäude, Lange Str.)	52.823,00 €
Umbauarbeiten Empfang KVHS	20.298,00 €
Büroeinrichtung für Empfangsbüro KVHS	2.709,00 €
Ausbau Küchenzeile u. Podestabbau (ehem. EWE-Küche)	2.365,00 €
Anschaffung und Aufstellung einer Werbeanlage/Werbepylon vorm Gebäude	2.183,00 €
insgesamt:	80.378,00 €

Gesundheitsamt

Nach der Erweiterung des Gesundheitsamtes aus den 60er Jahren Anfang der 90er Jahre war es weiterhin erforderlich, den Altbau zu sanieren; dieses wurde mit relativ geringen Mitteln verwirklicht: Zu nennen ist die EDV-Neuverkabelung, die aufgrund der EDV-Technik erforderlich wurde. Wärmedämmmaßnahmen in Dach und Fassade wurden ausgeführt und die alten Fassadenelemente in der ehemaligen Eingangshalle wurden ausgetauscht.

Investitionskosten Gesundheitsamt

Sanierung Glasfassade Altbau	20.957,00 €
Sanierung Glasfassade Altbau	14.881,00 €
Wärmedämmung Altbau	6.031,00 €
EDV-Neuverkabelung	25.508,00 €
Errichtung Fahrradstand	238,00 €
insgesamt:	67.615,00 €

Technische Zentrale Bad Zwischenahn – Elmendorf

Geplant ist noch in diesem Sommer der Baubeginn einer Fahrzeughalle für sechs Fahrzeuge, die Einrichtung einer den heutigen Ansprüchen entsprechenden Schlauchwäsche und die Errichtung eines Schlauchtrockenturmes mit Gesamtkosten von ca. 700.000,00 Euro. Damit wird es endlich ermöglicht, die ca. 40 Jahre alte Schlauchwäsche – eine Anlage mit außerordentlich hohem Energieverbrauch – zu ersetzen.

Auch in den kommenden Jahren wird bei der Technischen Zentrale Investitionsbedarf für Energiesparmaßnahmen und für die weitere Unterhaltung von Baulichkeiten aus den 60er Jahren bestehen.

Investitionskosten Technische Zentrale Elmendorf

Elektro-Kettenzug Hebegeräte	1.795,00 €
Baukosten verschiedenes	1.863,00 €
insgesamt:	3.658,00 €

Weitere Investitionsmaßnahmen und bauliche Unterhaltung

Als weitere Hochbaumaßnahme wurde in den Jahren 2000-2003 die Kreisvolkshochschule, Außen-

stelle Rastede, eingerichtet, so dass auch hier in Rastede ein umfassendes KVHS-Angebot von den Bürgerinnen und Bürgern in Anspruch genommen werden kann.

Baufachlich begleitet wurden die Außenfenster der Landesgartenschau. Schutzhütten, Hinweisschilder und Info-Tafeln für den Tourismus wurden errichtet.

Investitionskosten für Sonstiges

KVHS Baukosten Außenstelle Rastede	208.533,00 €
LGS Außenfenster	506.978,00 €
Baukosten Schutzhütte in Tange	2.075,00 €
insgesamt:	717.586,00 €

Für die bauliche Unterhaltung wurden viele Einzelmaßnahmen - teilweise durch kleinere oder auch größere Investitionsmaßnahmen - ausgeführt, die der Substanzerhaltung dienen. Insgesamt wurden ca. 1,1 Mio. Euro investiert. Einzelheiten und Kosten sind der Tabelle zu entnehmen.

Ein besonderes Augenmerk legt die BKG in Zusammenarbeit mit dem Amt für Finanzwesen auf die Energieverbräuche (Strom, Gas und Wasser) der kreiseigenen Gebäude. Maßnahmen zur Energieeinsparung sind erfolgreich umgesetzt worden. Hier gilt es auch, in den kommenden Jahren weitere Verbesserungen durch Wärmedämmmaßnahmen, verbesserte Technik und Steuerung von Anlagen zu erreichen.

Kosten für die Bauunterhaltung der Kreisimmobilien

Kreishaus Westerstede	376.502,00 €
Technische Zentrale Elmendorf	80.339,00 €
BBS Ammerland	516.833,00 €
KVHS Außenstelle Rastede	1.784,00 €
Beratungsstelle Bahnhofstr. (bis 2001)	878,00 €
Gesundheitsamt	61.258,00 €
Hausmeisterhaus Kreishaus	5.981,00 €
BBZ	26.255,00 €
insgesamt:	1.069.829,00 €