

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	20.01.2017	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	03.02.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Landratsamt 2015+ Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag, folgendes zu beschließen:

1. Die Erweiterung des Landratsamtsgebäudes entsprechend der vorgelegten Entwurfsplanung und Kostenberechnung mit Herstellungskosten in Höhe von 22,712 Mio. € freizugeben (Baubeschluss),
2. die Architekten, Fachplaner und die Projektsteuerung für die Leistungsphasen 4 und 5 (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) zu beauftragen und
3. die Verwaltung zu ermächtigen, die weiteren Leistungsphasen nach Projektfortschritt zu beauftragen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

1. Ausgangslage

Die überarbeitete und kostenoptimierte Entwurfsplanung mit Kostenschätzung wurde dem Verwaltungsausschuss am 26.02.2016 vorgelegt (BU 2016/037). Dabei wurden die Kosten durch die Realisierung von Einsparpotentialen gegenüber der ursprünglichen Planung um ca. 15 % von 21,34 auf 18,06 Mio. € reduziert. Angesichts des akuten und perspektivischen Raumbedarfs durch weiteres zusätzliches Personal, sowohl im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung und -versorgung als auch in anderen Verwaltungsbereichen, wurden die Verwaltung und die Planer beauftragt, die Kosten für ein zusätzliches 3. Obergeschoss (Bürogeschoss) überschlägig zu ermitteln.

Dem Kreistag wurden in der Sitzung am 11.03.2016 die Kosten für die Realisierung der Erweiterung mit einem 3. Obergeschoss in Höhe von 22.712.000 € vorgelegt (BU 2016/052). Auf dieser Grundlage wurde die Verwaltung mit der Vergabe der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Landratsamtserweiterung mit einem 3. Obergeschoss (Bürogeschoss) beauftragt. Im Anschluss wurden die Aufträge den Architekten, Fachplanern und der Projektsteuerung zur Erstellung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erteilt.

Die Fachplanung Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) sowie die Tragwerksplanung wurden auf Grund der Höhe der Auftragssummen nach VOF europaweit ausgeschrieben und durch eine Bewertungskommission mit Mitgliedern der Fraktionen des Kreistags vergeben (BU 2016/088 und BU 2016/116). Somit konnte ab Anfang Juli 2016 mit der Entwurfsplanung begonnen werden.

Die Architekten werden die Planung in der Sitzung ausführlich vorstellen. Die Verantwortliche für die Projektsteuerung wird zu der Kostenberechnung Stellung nehmen.

2. Erstellung der Entwurfsplanung

In enger Zusammenarbeit zwischen Architekten, Fachplanern und Verwaltung wurde die Entwurfsplanung gefertigt. Um eine belastbare Planungsgrundlage zu erhalten, erstellte die Verwaltung einen künftigen Belegungsplan für den erweiterten und sanierten Gesamtkomplex Lorcher Straße 6. Hierfür wurden die Organisationseinheiten auf die drei Gebäudeteile stockwerksbezogen zugeordnet und dabei Arbeitsplatzreserven in notwendigem Umfang berücksichtigt.

Im Erweiterungsbau können in den drei neuen Bürogeschossen bis zu 180 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Diese maximale Auslastung würde jedoch voraussetzen, dass für jeden Arbeitsplatz der gleiche Platzbedarf besteht. Tatsächlich ergeben sich durch die konkrete Raumaufteilung und die Zuordnung der Räume auf Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Führungskräfte derzeit 163 Arbeitsplätze. Insgesamt 15 Führungskräfte sollen im Erweiterungsbau Büros erhalten. Auf den zukünftigen Belegungsplan hat dies keine Auswirkung, da im Gegenzug Raumkapazitäten im Bestand freigesetzt werden.

Die Raumstrukturen wurden in enger Abstimmung mit den Nutzern festgelegt. Gleichzeitig wurde die Gelegenheit genutzt, die Büroorganisation zu optimieren und, wo möglich, verschiedene Bürokonzepte einzusetzen, welche die Arbeit der Nutzer effizienter und effektiver gestalten soll. Diese Überlegungen können nicht erst im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung angestellt werden, da die verschiedenen Bürokonzepte unterschiedliche Anforderungen an Licht, Lüftung, Akustik und Möblierung stellen. Durch die Belegungsplanung war es möglich, die Bürokonzepte mit den Bereichen abzustimmen, die künftig den Erweiterungsbau belegen werden.

Mit Hilfe des Erweiterungsbaus kann der akute Bedarf an Besprechungsräumen durch den effizienten Einsatz unterschiedlicher Konzepte gedeckt werden. Neben dem Helfenstein-Saal, dem Woelffle-Zimmer und den Besprechungsräumen im 7. Obergeschoss, die unverändert im Bestandsgebäude erhalten bleiben, wird je Geschoss ein Besprechungsraum geschaffen. Zusätzlich soll der neue Hohenstaufen-Saal eine Trennwand erhalten, welche eine flexible Nutzung auch für Besprechungen ermöglicht. Der Aufenthaltsraum der Kantine kann künftig bei Bedarf für Besprechungen genutzt werden, da der Küchenbereich entsprechend den lebensmittelhygienerechtlichen Vorgaben vom Aufenthaltsbereich abgetrennt ist. Weitere Besprechungsmöglichkeiten in kleiner Runde stehen in den sogenannten Flur-Plus-Zonen zur Verfügung.

Besprechungsnischen in diesem Bereich ermöglichen einen etwas zurückgezogenen Austausch.

Neben dem Besprechungsraum im Erdgeschoss wird künftig zur Unterstützung der Arbeit der Fraktionen des Kreistags ein sogenanntes „Fraktions-Zimmer“ geschaffen, in dem Schränke für die Gremienarbeit zur Verfügung gestellt werden.

Anhand der Vergleichszahlen mit anderen Landratsämtern (siehe Anlage) wird deutlich, dass auch bei der Entwurfsplanung auf eine sehr große Flächeneffizienz geachtet wurde.

Die Planung wurde mit den im Zuge der Baugenehmigung zu hörenden Ämtern und der Stadt Göppingen abgestimmt. Vom Kreisbrandmeister liegt ein ebenfalls abgestimmtes Brandschutzkonzept vor. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Göppingen geändert (Rechtswirksamkeit erfolgt mit der für Januar 2017 geplanten Veröffentlichung), sodass die Baugenehmigung zeitnah erfolgen kann.

3. Kosten

Kostenwirksame Änderungen zur Vorplanung, welche teilweise auf Grund des zusätzlichen 3. Obergeschosses erforderlich waren, wurden in sogenannten „Planänderungstestaten“ festgehalten. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Unterkellerung der Erschließungsfuge zwischen dem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsbau zur Unterbringung zusätzlich notwendiger Technikflächen,
- Verlegung des Müllstandorts in den Außenbereich und Optimierung der Müllentsorgung durch ein Gesamtkonzept für die Lorcher Straße 6,
- räumliche Vorhaltung zum späteren Einbau eines Rechenzentrums im Untergeschoss durch Absenkung der Bodenplatte in diesem Bereich,
- Entfall eines Besprechungsraums im Erdgeschoss im Bereich der Cafeteria (Minderkosten durch Entfall einer Faltschiebewand),
- Einbau einer Faltschiebewand im großen Sitzungssaal, um diesen besser und flexibler nutzen zu können,
- Speiseversorgung mit Cook & Chill-Konzept anstatt einer reinen Aufwärmküche; dies ergibt eine bessere Qualität der Speisen und eine höhere Flexibilität im Betriebskonzept, sodass die Cateringleistungen auch in Pacht vergeben werden könnten,
- zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durch Unterbringung der Büros für den Landrat und den Ersten Landesbeamten im Erweiterungsbau,
- eine zusätzliche Hydrantenleitung als Nassleitung gem. einer Forderung des Brandschutzes.

Die Kosten für die Planänderungen in Höhe von 380.000 € sind in den berechneten Gesamtkosten enthalten und konnten bis auf einen Betrag von 179.000 € durch Einsparungen kompensiert werden. Dieser Betrag kann durch den in der Kostenschätzung eingestellten Betrag für „Unvorhergesehenes“ in Höhe von 578.000 € gedeckt werden, sodass für die weiteren Planungen ein Betrag von 399.000 € (entspricht ca. 1,8 % der Gesamtkosten) für „Unvorhergesehenes“ verbleiben kann.

Die Planer und die Verwaltung empfehlen, diesen Betrag für „Unvorhergesehenes“ in der Kostenkalkulation zu belassen. Somit können die in der Kreistagssitzung am 11.03.2016 benannten voraussichtlichen Herstellungskosten von 22,712 Mio. € eingehalten werden. Die nun vorliegende **Kostenberechnung** bestätigt diesen ermittelten Wert.

In den berechneten Gesamtkosten von 22,712 Mio. € sind die in der Anlage vorgestellten Materialien und Ausstattungen enthalten. Insgesamt handelt es sich dabei um einen mittleren Qualitätsstandard.

Anhand von Kennwerten und Vergleichszahlen mit anderen vergleichbaren Landratsamtserweiterungen sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden (siehe Anlage) ist ersichtlich, dass die Baumaßnahme im Kostendurchschnitt dieser Gebäude liegt.

4. Energiestandard, DGNB-Zertifizierung und haustechnisches Konzept

Das Erweiterungsgebäude wird an die Heizungsanlage im Bestandsgebäude angeschlossen. Die Beheizung erfolgt mittels Heizkörper, einer Betonkernaktivierung und einer mechanischen Lüftung. Mit einem Primärenergiebedarf von 76,34 kWh/(m²a) weist es einen guten Standard in Bezug auf die derzeitigen Anforderungen für Neubauten auf.

Die geplante Fotovoltaikanlage produziert Strom überwiegend für den Eigenbedarf im Gebäude. Überschüssiger Strom wird in einem Kaltwasserspeicher zwischengespeichert.

Für die Zertifizierung des Gebäudes nach DGNB (**D**eutsche **G**esellschaft für **N**achhaltiges **B**auen) wurde ein Auditor beauftragt, welcher den Planungs- und Bauprozess begleitet. Es wird das neue Zertifikat „Gold“ angestrebt (entspricht dem ehemaligen Zertifikat „Silber“). Mit dem Zertifikat soll gewährleistet werden, dass das Gebäude in Bauweise und Materialauswahl nachhaltig bezüglich des Verbrauchs von Rohstoffen und Energie, wirtschaftlich im Betrieb sowie ohne gesundheitsbelastende Einflüsse erstellt und betrieben werden kann. Das aktuell höchste Zertifikat „Platin“ könnte nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erreicht werden; dies wird von der Verwaltung nicht empfohlen.

5. Parkhaus

Der Kreistag ermächtigte am 28.03.2014 die Verwaltung mit der Ausschreibung zur Planung, zum Bau und Betrieb eines Parkhauses durch einen privaten Investor (BU 2014/21).

In der Folge fanden verschiedene Gespräche zwischen Parkhauserstellern und -betreibern statt. Dabei wurde erkennbar, dass ein wirtschaftlicher Betrieb, bei dem sowohl die Erstellungs- als auch die Betriebskosten durch die Parkgebühren zu erwirtschaften sind, wegen der Nutzung eines großen Teils des Parkhauses nur als Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf Grund der Lage im Stadtgebiet nicht gewährleistet werden kann.

Außerdem steht die Größe des Parkhauses in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Anzahl der Arbeitsplätze im konkreten Erweiterungsbau des Landratsamtes.

Zudem haben die Vorgaben des Bebauungsplanes ggf. Einfluss auf die konkrete Planung des Parkhauses (z.B. wegen der Zu- und Abfahrten und Eingrünungsaufgaben). Somit kann erst nach einem Baubeschluss durch den Kreistag die Notwendigkeit mit Größe und Kapazität genau definiert werden.

Weil sich mittlerweile die Überlegungen der Stadt Göppingen bezüglich der Notwendigkeit von Parkmöglichkeiten im Stadtgebiet geändert haben, sind Gespräche mit der Stadt und Parkhausbetreibern in den nächsten Monaten vereinbart und geplant, um Klarheit über die dann erforderliche Größe des Parkhauses sowie weitere Randbedingungen zu bekommen. Nach Vorlage des Baubeschlusses für die Landratsamtserweiterung kann dann die Ausschreibung für den Bau und Betrieb des Parkhauses beauftragt werden. Angebote für diese Leistungen wurden bereits eingeholt. Während der Bauzeit des Parkhauses sind Interimsmaßnahmen zur Unterbringung der in dieser Zeit nicht zur Verfügung stehenden Dienstwagen- und Mitarbeiterstellplätze erforderlich.

6. Beauftragung der Architekten und Fachplaner für die weiteren Leistungsphasen

Die Architekten- und Fachplanungsleistungen wurden im Rahmen einer stufenweisen Beauftragung zunächst bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) vergeben. Die Leistungsphase 3 ist nun abgeschlossen. Aus diesem Grund ist jetzt eine Beauftragung weiterer Leistungsphasen erforderlich, um die Planungen weiter zu führen. Die stufenweise Beauftragung soll beibehalten werden, so dass zunächst nur die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) und 5 (Ausführungsplanung) in Auftrag gegeben werden.

7. Zusammenfassende positive Bewertung zum Abschluss der Entwurfsplanung

- Die Situation heute hat sich gegenüber der Ausgangssituation im Jahr 2012 durch gestiegene Mitarbeiterzahlen, immer noch offene Brandschutzmängel im Altbau, zunehmende Alterung der befristet genehmigten Gebäude Eberhardstraße 20 mit erhöhtem Reparaturbedarf weiter verschärft. Der Stau auf dem Besucherparkplatz gehört zum gewohnten Erscheinungsbild während der Öffnungszeiten des Landratsamts.
- Mit der Entwurfsplanung liegt uns eine zukunftsfähige, nachhaltige, sowohl funktional als auch bezüglich der Herstellungskosten optimierte Planung vor, welche in enger Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Mitarbeitern, Planern und Fachplanern entstanden ist.
- Mit den Architekten, Fachplanern und den Projektsteuern steht uns ein kompetentes Team mit sehr viel Erfahrung im Verwaltungsbau zur Verfügung.
- Es liegt eine Planung vor, deren Detaillierungsgrad den einer Entwurfsplanung übersteigt.
- Die auf dieser Basis sowie auf konkreten Materialentscheidungen und aktuellen Marktpreisen basierende Kostenberechnung bietet ein hohes Maß an Kostensicherheit, was durch die Projektsteuerer bestätigt wurde.
- Die Finanzierung der Baumaßnahmen wird durch das derzeit niedrige Zinsniveau begünstigt.
- Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen einschließlich der Sanierung des Bestandsgebäudes (Hochhaus) entstehen durch Abbruch der Gebäude

Eberhardstraße 20 neue Flächen mit verschiedenen Optionen. Dort könnten auch langfristig zur Weiterentwicklung der Landkreisverwaltung gemäß der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 weitere sogenannte „Kann-Module“ realisiert werden (BU 2013/65).

- Der Erweiterungsbau ermöglicht eine kostengünstige Sanierung des Bestandsgebäudes (Hochhaus), weil die dort untergebrachten Arbeitsplätze in die Erweiterung ausgelagert werden können und somit kein zusätzlicher Aufwand zur Auslagerung von Arbeitsplätzen während der Sanierung entsteht.
- Die vorliegende Planung schafft die Perspektive, dass in 4 bis 5 Jahren der Landkreisverwaltung funktionale Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, die den Mitarbeitern und Gremien ein zeitgemäßes und effizientes Arbeiten ermöglichen.
- Mit verschiedenen Arbeitsplatzkonzepten bietet das Gebäude optimierte Arbeitsbedingungen für die verschiedenen Abteilungen mit ihren unterschiedlichen Anforderungen.
- Mit der beabsichtigten Erstellung des Parkhauses wird dann die bislang unbefriedigende Situation des oft überfüllten Besucherparkplatzes beendet werden können.

III. Handlungsalternative

Verschiebung der Baumaßnahmen. Allerdings besteht dabei ein großes Risiko bezüglich Kostensteigerung und höheren Darlehenszinsen. Außerdem ist die Situation hinsichtlich der Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Landratsamt aufgrund des akuten und perspektivischen Raumbedarfs sehr angespannt. Ein Aufschub kann von der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Ein Verzicht zum Erweiterungsbau kann von der Verwaltung nicht empfohlen werden, weil die in diesem Fall notwendige Anmietung von Räumen oder der Bau eines Solitärgebäudes ohne Sitzungstrakt teurer, unwirtschaftlicher und nicht nachhaltig wäre. Dies wäre zudem keine zukunftsfähige Lösung (siehe Ziffer II. 3.-5. der Beratungsunterlage 2016/037 für die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.02.2016 bzw. Kreistag am 11.03.2016).

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Im Jahr 2017 ist für das Projekt „Landratsamt 2015+“ ein Betrag in Höhe von 2 Mio. €, davon 1 Mio. € für Planungsleistungen, im Haushaltsplan eingestellt. In den Folgejahren 2018 – 2020 sind insgesamt 19,7 Mio. € inklusive Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt. Es wird auf die Seiten 64 und 447 im Haushaltsplan 2017 verwiesen.

Mit den bereits veranschlagten Werten aus dem Haushaltsplan 2015 sowie 2016 ist der Erweiterungsbau mit einer Gesamtsumme von 22,712 Mio. € vollständig ausfinanziert.

Das Gesamtprojekt „Landratsamt 2015+“ ist im Finanzkonzept 2020+ des Landkreises Göppingen mit einer ursprünglichen Summe von 22,8 Mio. € dargestellt und auch hier vollständig ausfinanziert. Auch die Folgekosten (Zinsaufwendungen sowie Auszahlungen für Tilgungsleistungen sowie Abschreibungen) sind im Finanzkonzept 2020+ berücksichtigt und dargestellt.

Das Projekt wird sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdmitteln finanziert. Nach derzeitigen Planungen unterstellte die Verwaltung für die Haushaltsplanung 2017 – 2020 eine zirka hälftige Finanzierung aus Eigen- und Fremdmitteln. Bei voraussichtlichen Gesamtherstellungskosten von ca. 22,7 Mio. € ist nachzeitigem Stand eine Darlehensaufnahme von knapp 11,5 Mio. € notwendig.

Bei angenommenen 3 % Fremdkapitalzinsen sowie für die Anlagenbuchhaltung einer angenommenen durchschnittlichen Abschreibung (je Kostengruppe nach DIN 276) von 2 – 5 % entsteht für den Kreishaushalt folgende jährliche Belastung nach Inbetriebnahme:

- Zinszahlungen (Ergebnishaushalt) ca. 345.000 €
- Abschreibungen (Ergebnishaushalt) ca. 500.000 – 700.000 € sowie
- Tilgungsleistungen (Finanzhaushalt) ca. 230.000 € (50 Jahre Laufzeit)

Die Verwaltung wird die Möglichkeiten eines anteiligen Vorsteuerabzugs unter Berücksichtigung der geplanten Änderungen im Umsatzsteuerrecht für die Betriebe gewerblicher Art (BgA) des Landkreises im Zusammenhang mit diesem Gesamtprojekt prüfen.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Energienutzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat