

Kreistagsdrucksache Nr. 015/16

AZ. Abt.12

Anlage: 1,2,5 (öffentlich)

3, 4 (nichtöffentlich)

Tagesordnungspunkt

Erweiterung Landratsamt Tübingen, Planungsbeschluss

Zur Beratung im

Verwaltungs- und Technischer Ausschuss (nicht öffentlich) Vorberatung am 09.03.2016

Kreistag (öffentlich) Beschluss am 23.03.2016

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Landkreis Tübingen beauftragt das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte, Stuttgart als Generalplaner, die Planungsleistungen für die Erstellung eines weiteren 4-geschossigen Gebäuderiegels in der Wilhelm-Keil-Str. 50 in Tübingen, zunächst beschränkt bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) auszuführen. Das Honorar für die Leistungsphasen 1 – 3 beträgt 493.000 €.
- 2.) Die Leistungsphasen 4 - 9 werden von der Verwaltung nach dem Baubeschluss stufenweise weiter beauftragt.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Aufgrund im Jahr 2015 stark gestiegener Zahlen an Flüchtlingen hat der Kreistag im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2016 beschlossen, insgesamt 142 neue Mitarbeiter ein zu stellen (KT- DS 117/15, 055/15, 055/15/1). Ebenfalls beschlossen wurden 2016 Haushaltsmittel für die Errichtung eines Neubaus, die Anmietung von Büroflächen für die Übergangszeit und die Einrichtung der Büros. Dabei wurde von der Annahme ausgegangen, dass von 142 neuen Stellen rd. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem Erweiterungsbau unterkommen werden. Hausmeister, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Beratungsoffensive benötigen keine Büroräume in der Wilhelm-Keil-Straße.

Zu Beginn der Neubauplanung für das Landratsamt in der Wilhelm-Keil-Straße im Jahr 2002/2003 ging die Planung von einer Belegung mit 383 Mitarbeitern aus. Nach der Verwaltungsreform 2005 und noch vor der Bezugnahme musste bereits mit 463 Mitarbeitern gerechnet werden. Noch vor dem weiteren Personalausbau aufgrund der gestiegenen Flüchtlingszahlen im Juli 2015 hatten insgesamt 509 Mitarbeiter im Landratsamt einen Büroarbeitsplatz, 126 Personen mehr als zum Planungszeitpunkt. Die Personalzuwächse konnten bisher durch die Inanspruchnahme der bereits beim Neubau eingeplanten Raumreserven (38 Räume mit je 18 qm) und durch Nachverdichtung bisher einzeln belegter Büros, durch weitere Doppelbelegungen aufgefangen werden.

Die Raumreserven sind zwischenzeitlich erschöpft. Die Doppelbelegungsquote von knapp 60% wird auch durch Doppelbelegungen in Büros mit Beratungsfunktion erreicht, was auf Dauer einen regulären Dienstbetrieb nicht mehr gewährleistet.

Auch in der Bismarckstraße. 110 sind keine Raumreserven mehr vorhanden.

Zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seit 2014 Telearbeit angeboten. Nebeneffekt dieser Regelung ist auch eine gewisse Entlastung bei der Arbeitsplatzsituation. Zwischenzeitlich machen davon 29 Personen Gebrauch. Die Telearbeit ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, regelmäßiger Publikumsverkehr ist dabei ein entscheidendes Ausschlusskriterium. Aufgrund der verlangten Präsenzzeiten sind dafür „Teilarbeitsplätze“ vorzuhalten, die allerdings anders belegt werden können.

2. Nutzungsmöglichkeiten bei wiederrückläufigen Mitarbeiterzahlen

Für den Fall, dass sich die stark gestiegene Mitarbeiterschaft aufgrund von rückläufigen Flüchtlingszahlen bzw. Aufgabenverlagerungen wieder reduziert, können Flächen in einem Erweiterungsbau abschnitts- oder stockwerksweise vermietet werden. Die Trennungsmöglichkeiten werden bereits bei der Planung berücksichtigt und haben sich bereits seinerzeit beim Neubau in der Bismarckstraße 110 in Tübingen sehr bewährt. Über Jahre hinweg waren einzelne Einheiten fremdvermietet. Schon damals war eine Vermietung der Büroräume am Standort Tübingen problemlos möglich.

Die bisherige Planung ging von einem 3-geschossigen Erweiterungsbau aus, in welchem Büroräume für rd. 100 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen möglich wären. Diese Kapazität würde nach heutigem Stand und unter Annahme der Prognosen, die auch dem Stellenplan 2016 zugrunde liegen, ausreichen.

Um aber auch auf künftige Anforderungen reagieren zu können, wurde die Planung um ein 4. Geschoss erweitert. Somit würden bei Doppelbelegung Raumkapazitäten für rd. 140 Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Die Verwaltung schätzt auch die zukünftige Bürosituation in Tübingen und hier vor allem im Behördenviertel als angespannt ein. Dies hat sich im Übrigen auch bei der derzeitigen Bürosuche für die Übergangszeit gezeigt. Durch eine Fremdvermietung könnten dann vorübergehend vorhandene Raumreserven (1 Stockwerk) zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Aktuell liegt uns bereits jetzt schon eine Mietanfrage aus der Nachbarschaft vor.

3. Vorgespräche Stadt Tübingen/Planungsvarianten

Ursprünglich ging die Verwaltung entsprechend des seinerzeitigen Architektenwettbewerbs und der dort bereits vorgesehenen Erweiterung von einem rechteckigen Erweiterungskubus in 3-geschossiger Bauweise aus. Aufgrund der zuvor beschriebenen Ausführungen geht die Verwaltung jedoch zwischenzeitlich von einer 4-geschossigen Bauweise aus (Anlage 1).

Entsprechende Vorgespräche mit der Stadt Tübingen haben zwischenzeitlich stattgefunden. Von der Stadt Tübingen wurde angeregt, aus städtebaulichen Erwägungen heraus auch eine Erweiterungsmöglichkeit als dritten Längsriegel zu untersuchen (Anlage 2).

Auch eine 4-Geschossigkeit ist aus Sicht der Stadt am Standort sehr verträglich. Mit einer 4-geschossigen Lösung als Längsriegel könnten zudem erforderliche Reserveflächen errichtet werden. Bürokapazitäten für 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären möglich.

4. Architekten/Fachplaner

Inhalt des Auslobungstextes und Aufgabe des im Jahr 2002 durchgeführten Architektenwettbewerbs für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Wilhelm-Keil-Str. 50 war auch, eine Erweiterungsmöglichkeit für den Neubau vor zu sehen. Das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte hat die geforderte Erweiterung bereits im Wettbewerbsbeitrag im Bereich zum Mühlbach hin nachgewiesen und in den späteren Leistungsphasen überarbeitet. Die Erweiterungsmöglichkeit ist als reiner Flächennachweis Bestandteil der Genehmigungsplanung und somit auch der Baugenehmigung. Vorgesehen war ein 2-geschossiger, pavillionartiger Kubus in Verlängerung von Bauteil C (Dachterrasse). Die Erweiterung ist Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts und unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Deshalb ist eine mögliche Direktvergabe der Planerleistungen ohne erneuten Wettbewerb zulässig.

Die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte, dessen damaliger Projektleiter zwischenzeitlich Mitinhaber des Büros ist, verlief sehr gut.

Um einen Ansprechpartner für die gesamten Planungsleistungen zu erhalten und die entsprechenden Synergien nutzen zu können, schlägt die Verwaltung vor, die Fachplanerleistungen ebenfalls direkt an Auer + Weber + Assoziierte zu vergeben (Generalplanung). Dies ermöglicht wesentliche Zeitersparnis durch eine kürzere Planungszeit und hat den Vorteil, dass dem Auftraggeber gegenüber nur ein verantwortlicher Ansprechpartner auftritt.

Die technischen Anlagen (Heizung, Elektroinstallation u.a.) sollen, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, an den Baubestand angeschlossen werden. Die Anbindung erfolgt voraussichtlich über die bereits vorhandenen Erdkanäle auf der Gebäudesüdseite. Diese Überprüfungen sind noch nicht abgeschlossen.

Die Varianten (Kubus und Riegel) wurden geprüft. Eine Kostenschätzung dazu ist in den Anlagen 3 und 4 (nichtöffentlich) dargestellt. Mit einer Vergrößerung der Bruttogeschossfläche steigern sich die Baukosten von den ursprünglich im Haushalt 2016 prognostizierten 7,5 Mio. € auf insgesamt rd. 9,9 Mio. € (Anlage 4).

Der Auftragswert der nun zu vergebenden Generalplanungsleistungen Leistungsphase 1 – 3 (bis Entwurfsplanung) nach HOAI beträgt insgesamt rd. 493.000 € (brutto).

Die weiteren Leistungsphasen nach HOAI (Leistungsphase 4 - 9), sollen nach dem Baubeschluss stufenweise durch die Verwaltung weiter beauftragt werden.

5. Bauzeit, vorübergehende Unterbringung neuer Mitarbeiter

Der vorsichtig geschätzte Bezugszeitpunkt unter Berücksichtigung der Beschleunigungsmaßnahmen (Generalplanung und Generalunternehmer) des Erweiterungsbaus wird voraussichtlich Ende 2017 liegen.

Da die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Tätigkeit sukzessive ab Frühjahr 2016 aufnehmen, müssen für die Übergangszeit Räumlichkeiten, möglichst in der Nähe der Wilhelm-Keil-Straße, angemietet werden.

Erste Büroräume wurden bereits am Jahresende 2015 und zu Jahresbeginn 2016 in der Derendinger Str. 40 angemietet (Eilentscheidungen Landrat Walter vom 23.12.2015, KT- DS 144/15 und vom 05.02.2016, KT-DS 144/15/1). In den Räumlichkeiten mit insgesamt rd. 800 m² können voraussichtlich 21 Büros für bis zu 46 Mitarbeiter (mehrfach belegte Büros, teilweise bis zu 4 Mitarbeitern) geschaffen werden.

Hinsichtlich der bestehenden Organisationsstrukturen ist zu entscheiden, welche Abteilungen oder Sachgebiete in den angebotenen Räumlichkeiten untergebracht werden können. Vorzugsweise sind Abteilungen mit wenig Publikumsverkehr unter zu bringen, die nach der Fertigstellung der Erweiterung im Neubau einziehen. Damit sollen Umzugskosten eingespart werden. Verwaltungsintern werden hierzu derzeit Überlegungen und Vorschläge erarbeitet.

6. Baukosten

Zur Einrichtung der Arbeitsplätze für rd. 140 Mitarbeiter wird eine Fläche einschließlich der notwendigen Konstruktions-, Verkehrs-, Nutz- und Nebennutzflächen von ca. 2.730 m² BGF (Bruttogeschossfläche) benötigt. Diese Fläche stellt der 4-geschossige Gebäuderiegel zur Verfügung.

Die Verwaltung bevorzugt auch beim Erweiterungsbau die Bürostruktur mit überwiegend 18 m²-Büros fortzuführen. Dieses Konzept hat sich bewährt und erlaubt Doppelbelegungen für diese Bereiche, in denen Publikumsverkehr nicht zu den überwiegenden Tätigkeiten gehört.

In Abwägung, ob ein 4-geschossiger Kubus oder ein 4-geschossiger Gebäuderiegel gebaut werden soll, schlägt die Verwaltung die Realisierung des Gebäuderiegels vor.

Der Gebäuderiegel ist gemäß der vorläufigen Kostenschätzung zwar um 0,6 Mio. € teurer als der Kubus, dafür ermöglicht er einen zusätzlichen mittelgroßen Sitzungssaal und 14 Arbeitsplätze mehr. Die Kosten je Arbeitsplatz (Riegel: 68.276 €, Quadrat 70.992 €) sind rd. 2.700 € günstiger.

Ausgehend von der Errichtung eines Erweiterungsbaus, der Flächen in dieser Größenordnung vorhält, ist für den Gebäuderiegel mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 9,9 Mio. € (Anlage 4 nichtöffentlich) zu rechnen. Bei der vorläufigen Kostenschätzung wurde berücksichtigt, dass die Bauausführung, durch einen Generalunternehmer erfolgt und alle notwendigen Planungsleistungen durch einen Generalplaner ausgeführt werden. Die Bauzeit verkürzt sich hierdurch entscheidend, der Fertigstellungstermin wurde vorsichtig auf Ende 2017 prognostiziert.

7. Parkierungsflächen

Da sich die Parksituation auf den Mitarbeiterparkplätzen durch den Erweiterungsbau weiter verschärfen wird, müssen auch zusätzliche Parkierungsflächen geschaffen werden.

Erste Untersuchungen zeigten, dass die auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehenden Parkflächen begrenzt sind. Deshalb soll versucht werden, den bisher schon vom Land angemieteten Teilstreifen (entlang der Flüchtlingsunterkunft) als Parkierungsfläche zu verlängern. Mit dem Land werden deshalb erneut Gespräche zum Erwerb der Teilfläche (bisher ca. 312 m² und zusätzlich neu ca. 662 m²) geführt (Anlage 5).

8. Vergleich Anmietung/Erweiterungsbau

Nach der Baukostenschätzung gliedern sich die Baukosten für den 4-geschossigen Gebäuderiegel in folgende Baukostengruppen nach DIN 276:

Kostengruppe DIN 276	Bezeichnung	Kosten brutto einschl. Sicherheit (5%)
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	74.970,00
300	Bauwerk	4.996.688,03
400	Technische Anlagen	1.976.084,25
500	Außenanlagen	420.956,55
600	Einrichtung	362.355,00
700	Baunebenkosten	2.053.891,86
Summe		9.884.945,69

Danach errechnet sich die Höhe der Abschreibungskosten je Jahr wie folgt:

	Grundstück	Gebäude *	Außenanlage	Einrichtung *	Summe
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	74.970 €	8.909.727 €	537.893 €	362.355 €	9.884.946 €
Nutzungsdauer	-	50 Jahre	25 Jahre	15 Jahre	-
Abschreibungen	-	178.195 €	21.516 €	24.157 €	223.867 €
Restwert (nach 30 Jahren)	74.970 €	3.563.891 €	0 €	0 €	3.638.861 €

* jeweils einschl. anteiligen Baunebenkosten.

Mit Fertigstellung des Gebäudes erhöht sich der Bilanzwert des Landkreisvermögens um die Baukosten von rd. 9,9 Mio. €. Am Ende der Finanzierungslaufzeit (Betrachtungszeitraum entsprechend der Finanzierung über 30 Jahre) verbleibt ein Restwert des Gebäudes in Höhe von rd. 3,6 Mio. €.

Unter Berücksichtigung des derzeit niedrigen Zinsniveaus, wird davon ausgegangen, dass für eine 30jährige Zinsfestschreibung aktuell für eine Auszahlung von 3 Mio. € im 4.Quartal 2016 ein Zinssatz von 1,590 % und für die zweite Tranche von 6,9 Mio. € im 3. Quartal 2017 ein Zinssatz von 1,670 % auf dem Kreditmarkt erzielt werden kann. Bei einem Tilgungssatz von rd. 2,6 % Tilgung erfolgt innerhalb der 30jährigen Zinsbindung die vollständige Kreditrefinanzierung. Damit kann das aktuell niedrige Zinsniveau über die gesamte Finanzierungsdauer gesichert werden.

Die jährlichen Finanzierungskosten belaufen sich dabei auf eine Annuität von rd. 419.000 €/Jahr. Der Gesamtaufwand der Finanzierung beläuft sich somit in 30 Jahren auf rd. 12,6 Mio. €. Davon entfallen 9,9 Mio. € auf die vermögensfinanzierende Tilgung. Auf der Aufwandsseite sind über die Finanzierungsdauer von 30 Jahren Zinsaufwendungen von insgesamt rd. 2,7 Mio. € zu leisten. Rechnet man hier noch die in 30 Jahren aufgelaufenen Abschreibungen dazu, die ab Fertigstellung des Gebäudes mit rd., 6,7 Mio. € über den doppelten Ergebnishaushalt anstelle der Tilgung zu finanzieren sind, liegt der Gesamtaufwand eines Erweiterungsbaus in diesem Zeitraum mit zusammen rd. 9,4 Mio. €.

Der durchschnittliche Mietpreis in Tübingen beträgt derzeit rd. 11,00 € je m² (brutto) ohne Nebenkosten für den Betrieb (Heizung, Wasser, Strom etc.). Die Nebenkosten bleiben zunächst außer Betracht, da diese bei beiden Varianten (Neubau oder Miete) anfallen. Allerdings ist davon aus zu gehen, dass in einem älteren Mietobjekt höhere Nebenkosten als bei einem Neubau anfallen. Eine weitere Steigerung tritt bei der Anmietung mehrerer Objekte ein.

Geht man davon aus, eine zusammenhängende Fläche in Größe des Erweiterungsbaus zu bekommen (2.730 qm) beträgt der jährliche Mietpreis somit rd. 360.360 € im Jahr. Im Vergleichszeitraum zur 30jährigen Finanzierung entsteht rein statisch (ohne Dynamisierung der Miete) gerechnet ein Gesamtmietaufwand von 10,8 Mio. €. Der Gesamtmietaufwand liegt damit 1,4 Mio. € über dem Finanzierungsaufwand (Abschreibungen und Kreditzinsen). Die zu bezahlende Miete wird nicht vermögenswirksam, das Kapital ist verloren und kommt dem Vermieter zu Gute.

Die Variante Neubau ist die wirtschaftlichere Variante und wird von der Verwaltung vorgeschlagen.

Eine sofortige Vermietung der Raumreserve von einem Stockwerk würde bei rd. 683 m² und einem m²-Preis von 11 € jährlich Mieteinnahmen in Höhe von rd. 90.150 € ausmachen, die aber in den vorliegenden Berechnungen nicht berücksichtigt wurden.

9. Weiteres Vorgehen

Um schnellstmöglich Planungs- und Kostensicherheit zu erhalten, soll das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte in Stuttgart als Generalplaner mit den Planungsleistungen für die Erweiterung des zusätzlichen 4-geschossigen Gebäuderiegels in der Wilhelm-Keil-Straße 50 in Tübingen, zunächst beschränkt bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) beauftragt werden. Grundlage dazu ist der als Anlage 2 beigefügte Planentwurf.

Vorgesehen ist, in der nächsten Sitzungsrunde dann den entsprechenden Baubeschluss für den Verwaltungserweiterungsbau zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für einen möglichen Grunderwerb für die zusätzlichen Parkplatzflächen sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Im Haushaltsplan 2016 stehen im Vermögenshaushalt unter HHSt. 2.0610.9400.000, Neubau eines Verwaltungsgebäudes 3,0 Mio. €, sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2 Mio. € zur Verfügung. Die weiteren Mittel sind in den Haushaltsjahren 2017/2018 bereitzustellen.

Die Finanzierung des Erweiterungsbaus soll über Kredite erfolgen. Entsprechende Einnahmen sind 2016 unter der HHSt. 2.9100.3771.000, Kredite vom Kreditmarkt in Höhe von 3 Mio. € ausgewiesen.