

Kreistagsdrucksache Nr. 015/16/2

AZ. Abt.12

Anlagen: 9

Tagesordnungspunkt

Erweiterung Landratsamt Tübingen, Baubeschluss

Zur Beratung im

Verwaltungs- und Technischer Ausschuss (nicht öffentlich) Vorberatung am 06.07.2016

Kreistag (öffentlich) Beschluss am 20.07.2016

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Erweiterungsbau für das Landratsamt Tübingen mit einer Gesamtfläche von rd. 2.740 qm wird errichtet (Baubeschluss), die Kosten nach der vorliegenden Kostenberechnung betragen voraussichtlich rd. 9 Mio € (brutto).
- 2.) Der Landkreis wird beauftragt, Verhandlungen mit dem Land Baden- Württemberg zum Kauf eines Grundstücksstreifen des Nachbargrundstücks zur Errichtung weiterer PKW- Abstellplätze auf zu nehmen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage:

Aufgrund im Jahr 2015 stark gestiegener Zahlen Asylsuchender hat der Kreistag im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2016 beschlossen, insgesamt 142 neue Stellen zu schaffen (KT- DS 117/15, 055/15, 055/15/1). Aus organisatorischen Gründen müssen davon rd. 100 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche verschiedenen Abteilungen zugeordnet sind, einen Arbeitsplatz im Landratsamt in der Wilhelm- Keil- Straße selbst bekommen. Hausmeister, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Beratungsoffensive benötigen keine Büroräume in der Wilhelm- Keil- Straße.

Wegen der Stagnation beim Flüchtlingszugang werden im Flüchtlingsbereich derzeit keine neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr eingestellt. Für die anderen Bereiche sind die Stellenbesetzungen größtenteils vollzogen. Somit mußten bis Ende Juni 2016 insgesamt 71 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Wilhelm- Keil- Straße durch weitere Nachverdichtungen und im angemieteten Gröber- Bau in der Derendinger Straße mit Büroarbeitsplätzen versorgt werden.

An der grundsätzlichen, ausführlich in der KT- Drucksache 015/16 begründeten Notwendigkeit für eine Erweiterung am Standort Wilhelm- Keil- Straße ändert diese Entwicklung das weitere Vorgehen nicht. 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 eingepplanten 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.

Am 23.03.2016 wurde das Architekturbüro Auer + Weber + Assoziierte, Stuttgart als Generalplaner mit den Planungsleistungen für die Erstellung eines weiteren 4-geschossigen Gebäuderiegels in der Wilhelm-Keil-Straße 50 in Tübingen, zunächst beschränkt bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) beauftragt (KT-DS 015/16).

2. Planungsstand:

Über den Planungsstand wurde am 04.05.2016 im Verwaltungs- und technischen Ausschuss berichtet (KT-DS 015/16/1).

Zwischenzeitlich ist die Planung weiter fortgeschritten:

Statik/Tragwerksplanung:

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung liegen vor. Für das Gebäude kann eine Platten Gründung vorgesehen werden. Das Gebäude wird auf einer entsprechend dimensionierten Bodenplatte aufgesetzt. Dies ersetzt die aufwändigere Pfahlgründung. Die tragende Struktur wird in die geschlossenen Fassadenflächen integriert, somit ist eine Stützenreihe auf der Rauminnenseite, wie im bestehenden Gebäude, nicht notwendig.

Im Planungsbeschluss (KT-Drucksache 015/16 vom 23.03.2016) wurde in der Riegelvariante von 63 Büros mit je 18 qm ausgegangen, die grundsätzlich doppelt belegt werden können, bei einem aus Brandschutzgründen zusätzlich notwendigen Treppenraum. Daneben wurden 3 Besprechungsräume auf den Stockwerken und 1 Sitzungssaal im Erdgeschoss vorgesehen. Die weiter fortgeschrittene Planung sieht nun 67 Büros mit je 18 qm, 4 Besprechungsräume auf den Stockwerken und 1 Sitzungssaal im Erdgeschoss vor. Die höhere Büroanzahl ist auf den Entfall des zusätzlich notwendigen Treppenraums zurück zu führen, die frei werdende Fläche wurde umgeplant und in allen 4 Geschossen zu Büroräumen umfunktioniert. Der Erweiterungsbau bietet somit, bei Doppelbelegung der Büros, Platz für bis zu 134 Mitarbeiter (Anlagen 1 und 2).

Die Änderungen/Optimierungen des Tragwerks und die Fortschreibung der Planung hat dazu geführt, dass die im Zwischenbericht genannte Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes zur Optimierung der Stützenabstände um eine Achse (= 8 Büros mit je 18 qm) nicht mehr notwendig ist und darauf verzichtet werden kann.

Sollte die Gebäudeverlängerung optional zur Ausführung kommen, könnten 16 weitere Arbeitsplätze erstellt werden. Die Kosten für die Gebäudeverlängerung betragen rd. 580.000 € (brutto) inkl. Baunebenkosten.

Aus organisatorischen Gründen und aus Kostengründen wird auf eine Steganbindung des Erweiterungsbaus an den Bestand verzichtet (ca. 390.000 € inkl. Baunebenkosten). Die Anbindung mit einem Steg im 1. OG führt im sensiblen Wartebereich des Gesundheitsamtes zu Beeinträchtigungen durch Besucher und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diesen Bereich durchqueren. Die Anbindung der geplanten Erweiterung erfolgt nun im Erdgeschoss mittels eines überdachten, offenen Weges zwischen dem bereits vorhandenen Ausgang am Veterinäramt und dem Erweiterungsbau. Der Vorteil dieser Lösung liegt zum einen in der klaren Struktur bei der Besucherlenkung (Erschließung aller 3 Gebäudeteile einheitlich über die Erdgeschosse) und zum anderen in der direkten Erschließung, der auch öffentlich genutzten Sitzungsräume, über die Gebäudeteile A und B.

Brandschutz:

Die notwendigen Abstimmungen mit der Feuerwehr Tübingen und der Baurechtsbehörde zum Brandschutzkonzept sind zwischenzeitlich erfolgt. Der Verzicht auf ein zusätzliches, zweites Treppenhaus kann umgesetzt werden.

Als erster Rettungsweg wird somit das Haupttreppenhaus genutzt, die umgebenden Bauteile werden in entsprechenden Brandschutzqualitäten mit dem notwendigen Feuerwiderstand ausgeführt. Der zweite Rettungsweg erfolgt über Rettungsgeräte der Feuerwehr und Rettungsfenster in den Fluren entsprechend dem Bestandsgebäude (Anlagen 3 und 4).

Fassadenplanung:

Das Gebäude erhält eine Lochfassade (Anlage 5) mit einem Sicherungssystem für Reinigungs- und Wartungsarbeiten. Auf einen vorgehängten Wartungs-/Putzbalkon wird aus Kostengründen (rd. 700.000 € brutto inkl. Baunebenkosten) verzichtet. Alle Fensterflügel werden nun offenbar ausgebildet, sodass die Wartungs- und Reinigungsarbeiten an den Fensterflächen von Innen ausgeführt werden können.

Die tragenden Stützen in den Außenwänden werden in die Fassadenkonstruktion integriert und wärmegeklämt. Die Fassadenelemente nehmen die notwendigen Öffnungsfügel für die Stoßlüftung und für die Nachtlüftungspülung, den Sonnenschutz sowie den Blendschutz für die EDV- Arbeitsplätze auf. Die Fensterflächen erhalten eine Dreischeibenverglasung.

Heizung/Lüftung/Elektro:

Insgesamt können die in der Kreistagsdrucksache 015/16/1 mitgeteilten Ergebnisse bestätigt werden. Die Wärmeversorgung des Erweiterungsbaus kann aus der bestehenden Heizzentrale über eine Nahwärmearbindung erfolgen, somit ist eine wesentliche Grundlage für die weitere Planung und Bauausführung erfüllt. Die Auslastung der Gesamtanlage wird durch Optimierungen voraussichtlich so verbessert, dass der Deckungsanteil des Blockheizkraftwerks noch höher ausfallen kann. Im Zuge der Planungsfortschreibung und in Vorgesprächen mit der Firma Gauß (Wärmelieferant) wurden noch weitere Optimierungspotenziale in der Bestandszentrale identifiziert, die im Zuge der Erweiterung realisiert werden sollen. Nach den ersten Berechnungen des Ingenieurbüros Gutbrod Bauphysik, Markgröningen, können die erforderlichen Werte der ENEV, insbesondere der Primärenergiefaktor, eingehalten werden. Die Investitionen des Anschluss des Erweiterungsbaus und die notwendige Wärmeleitung werden Bestandteil des fortzuschreibenden Wärmeliefervertrags (Contracting) mit der Firma Gauß aus Nagold. Das Angebot für die Vertragsanpassung ist derzeit in Bearbeitung.

Auf dem Dach des Erweiterungsbaus kann optional eine Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung (Eigenverbrauch) vorgesehen werden. Die Investitionskosten betragen rd. 165.000 € (brutto) inkl. Baunebenkosten. Bei einer Stromerzeugung von vorsichtig geschätzt rd. 64.000 kWh/Jahr und einem Eigenverbrauch von 80% würde sich die Investition voraussichtlich in einem Zeitraum von rd. 13 Jahren refinanzieren (berechnet mit 0,25 €/kWh). Die Investitionskosten sind noch nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Bauphysik:

Die baurechtliche Einordnung des Gebäudes erfolgt, nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt Tübingen, als Neubau. Die Anforderungen nach ENEV sind entsprechend höher angesetzt, als dies bei einer Gebäudeerweiterung der Fall wäre. Unter der Voraussetzung dass das Gebäude an die bestehende, 10 Jahre alte Heizungsanlage angeschlossen werden soll (an der Heizungsanlage sollen in diesem Zuge weitere Optimierungen für das bestehende Gebäude umgesetzt werden) und unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung/Architektur werden die gesetzlichen Anforderungen nach ENEV deutlich unterschritten, insbesondere beim baulichen Wärmeschutz ist ein wirtschaftlich sehr gut vertretbares Wärmeschutzniveau erreicht. Eine erste Überprüfung hat ergeben, dass mit dem derzeitigen Konzept voraussichtlich die Anforderungen an ein KfW- 70 Haus erreicht werden. Die ent-

sprechenden Planfortschreibungen und Untersuchungen wurden von den beteiligten Fachingenieuren Gutbrod Bauphysik, Markgröningen, und Ing.- Büro Ebök, Tübingen, durchgeführt.

Weitere Verbesserungen der energetischen Kennwerte würden dazu führen, dass anlagentechnische Bauteile (Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung) eingebaut werden müssten, welche deutliche Konsequenzen auf die Gebäudeplanung (Geschoßhöhen) hätten. Ggf. müsste eine neue, separate Heizungsanlage eingebaut werden, die geforderten Wirkungsgrade werden mit der Bestandanlage voraussichtlich nicht erreicht. Dies wiederum würde einen Aufstellort und somit eine notwendige Teilunterkellerung erfordern.

Bei der Ausführung des Erweiterungsbaus mit einer Gebäudehülle als Niedrigenergiehaus/Passivhaus würde sich das Haus durch die Veränderung der Fensterflächenanteile nochmals grundlegend anders darstellen.

Der Erweiterungsbau und das Bestandsgebäude unterscheiden sich dann grundsätzlich in den Heizungs-/Lüftungskonzepten und in der Architektur, somit auch in Bedienung und Akzeptanz durch die Nutzer.

Bei der Herstellung des Gebäudes in KfW- 55 Standard würden Zuschussmöglichkeiten i. H. v. rd. 125.000 € für verbilligte Darlehen oder Tilgungszuschüsse zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer Neuplanung/Überarbeitung wäre die Erstellung eines neuen Energiekonzepts geboten.

Grunderwerb:

Die Lage des Erweiterungsbaus ist im anliegenden Lageplan (Anlage 6) dargestellt. Grundsätzlich ist die vorgeschlagene Idealpositionierung des Gebäudes nur möglich, wenn vom Land der entsprechende Grundstücksanteil, in Verlängerung der bereits gepachteten PKW-Stellplätze, verkauft wird. Die zu erwerbende Fläche beträgt, einschließlich der bereits genutzten und gepachteten Fläche (rd. 314 qm), insgesamt rd. 660 qm.

Die zuständige Landesbehörde Vermögen und Bau hat sich bisher noch nicht zum Grundstückspreis geäußert. Die in Vergangenheit geführten Verhandlungen waren nicht erfolgreich weil die Preisvorstellungen für die Teilfläche noch zu weit auseinander lagen. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich bereits wieder Kontakt wegen dem Erwerb des Grundstücksstreifens aufgenommen. Sollte keine Einigung beim Kaufpreis erzielt werden können, könnte auch eine Pacht mit einer entsprechenden Baulast in Erwägung gezogen werden.

Die Erwerbskosten für das Grundstück (Kauf oder Pacht) sind nicht in der Kostenschätzung enthalten.

Parkierung:

Bei der Planung des neuen Landratsamts im Jahr 2003/2004 wurde von 383 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgegangen. Hierfür waren insgesamt 150 PKW- Stellplätze geplant, davon waren 48 PKW- Stellplätze für Veranstaltungen und Besucher vorgesehen. Nach der Verwaltungsreform 2005 waren bereits deutlich mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort beschäftigt. Deshalb wurde ein Teil des angrenzenden Landesgrundstücks gepachtet und mit zusätzlich 22 PKW- Parkplätzen ausgestattet. Noch vor dem weiteren Personal-ausbau aufgrund der gestiegenen Flüchtlingszahlen im Juli 2015 hatten bereits über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Wilhelm- Keil- Straße einen Büroarbeitsplatz, über 100 Personen mehr als zum Planungszeitpunkt 2003. Nicht eingerechnet sind die Einstellungen am Standort seit Herbst 2015. Durch die notwendige Erweiterung des Dienstfahrzeugs-pools und die damit einhergehende Umwidmung von Mitarbeiterstellplätzen zu Parkplätzen für die Dienstwagen sind weitere Kapazitäten verloren gegangen. Auf dem Grundstück selbst und durch die Erweiterung der Pachtfläche erfolgten Optimierungen sodass derzeit 141 Mitarbeiterparkplätze, 27 Dienstwagenparkplätze, 90 Fahrradabstellplätze (ohne Aufstellflächen ohne Bügel), Motorradabstellplätze und 2 verpachtete PKW- Stellplätze (Personal Cafeteria) zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Erweiterungsbaus sind weitere 33 notwendige PKW- Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geplant. Der Stellplatznachweis gemäss LBO wird somit erfüllt. Zusätzlich werden 20 Fahrradabstellplätze gemäss LBO ausgewiesen. Weitere Stellplätze für E- Bikes mit Ladestation und auch eine Stromtankstelle für 2 PKW's sind ebenfalls vorgesehen. Voraussetzung für die Schaffung dieser Stellplätze ist der Kauf oder die Pacht des Grundstücksstreifens vom Land Baden- Württemberg (s. o.).

Nur aufgrund der umfangreichen Nutzung der Privat- PKW's zum Dienstreiseverkehr kann der Landkreis mit relativ wenig Dienstfahrzeugen den Dienstbetrieb sicherstellen. Fehlende, kostengünstige Parkmöglichkeiten führen zwangsläufig zu einem größeren Dienstwagenpool.

Auch für die Besucher der Kreissparkasse und des Landratsamts besteht erhebliche Parkplatznot. Die durchschnittliche Transaktionsanzahl am Parkautomaten Landratsamt beträgt 48.000 Aktionen im Jahresdurchschnitt (Gebührenpflichtige Parkzeit 08:00 Uhr- 18:00 Uhr/ 20:00 Uhr).

Entlang der Wilhelm- Keil- Straße stehen 53 Parkplätze zur Verfügung. Auf dem Grundstück des Landratsamts stehen weitere 38 Besucherparkplätze, davon 1 Parkplatz für Car- Sharing und 2 Behindertenparkplätze, zur Verfügung.

Anlässlich des Antrags der FWV- Fraktion (Anlage 7) wurden deshalb weitere Parkplatzmöglichkeiten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Besucher auf dem Gelände zwischen Wilhelm- Keil- Straße und Mühlbachackerstraße untersucht (Anlage 8).

Die anliegende Skizze zeigt die entsprechenden Möglichkeiten einer Ausnutzung sämtlicher Optionen, auch entlang der Wilhelm- Keil- Straße (Quer- anstatt Längsparker) auf. Bei der Umsetzung aller Möglichkeiten könnten ca. zusätzliche 23 PKW Stellplätze an der Wilhelm- Keil- Straße für Besucher, 21 zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Gelände des Landkreises und bis zu 48 PKW Stellplätze auf dem Gelände zwischen der Kreissparkasse und dem Landratsamt geschaffen werden. Auch die Kreissparkasse hat Bedarf für Mitarbeiterparkplätze, würde aber einen Teil der neu zu schaffenden Parkplätze dem Landratsamt zur Anmietung anbieten.

Die Baukosten für die 21 zusätzlichen Mitarbeiterstellplätze auf dem Gelände des Landkreises belaufen sich, ohne die Stellplätze der Kreissparkasse, auf rd. 65.000 € zuzüglich der Planungskosten i. H. v. rd. 13.000 €, die notwendigen zusätzlichen 33 PKW- Stellplätze für den Erweiterungsbau sind bereits in den Baukosten enthalten.

Zuständig für die baurechtliche Zulassung weiterer Stellplätze und die Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten an der Wilhelm- Keil- Straße ist die Stadt Tübingen.

Nach ersten Gesprächen mit der Verwaltungsspitze soll zunächst auf das Land Baden- Württemberg zugegangen werden um eine Erweiterung/Aufstockung des Parkhauses an der Mühlbachackerstraße zu prüfen. Die Anfrage der Verwaltung hierzu läuft bereits. Bisher liegt noch keine Rückmeldung der Parkraumgesellschaft Baden- Württemberg vor. Auch die Kreissparkasse hat Interesse an Parkierungsmöglichkeiten an dieser Stelle.

Sollte eine Erweiterung des Parkhauses nicht möglich sein, wird die Stadt Tübingen die Realisierung von weiteren Parkplätzen entlang der Wilhelm- Keil- Straße oder auf den Grundstücken des Landkreises und der Kreissparkasse ernsthaft in Erwägung ziehen.

3. Baukosten:

Die Baukosten betragen nach vorliegender Kostenschätzung (DIN 276):

KGR 100- Grundstück	0,00 €
KGR 200- Herrichten und Erschließen	152.469 €
KGR 300- Baukonstruktion	4.581.881 €
KGR 400- Technische Anlagen	1.668.262 €
KGR 500- Möblierung	563.159 €
KGR 600- Aussenanlagen	167.228 €
KGR 700- Baunebenkosten	1.859.860 €
<u>Voraussichtliche Gesamtkosten:</u>	<u>8.992.858 €</u>

Die Kosten beinhalten einen Sicherheitszuschlag in Höhe von 2,5 % (Anlage 9- nichtöffentlich).

Durch die Verringerung der anrechenbaren Baukosten haben sich auch die Honorare entsprechend vermindert. Die Honorarverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

4. Terminplan:

Stufenweise Weiterbeauftragung der Architekten/Ingenieure:	August 2016
Vorlage Genehmigungsplanung:	September 2016
Abschluss Ausführungsplanung:	Oktober 2016
Ausschreibung Rohbau/Hauptgewerke:	Februar 2017
Baubeginn:	April 2017
Voraussichtliche Fertigstellung:	April 2018

5. Weiteres Vorgehen:

Die bisher erzielten Planungsergebnisse werden fortgesetzt und weitergeschrieben. Die Architekten/Ingenieure werden von der Verwaltung stufenweise mit den weiteren Leistungsphasen nach HOAI beauftragt (KT- DS 015/16 vom 23.03.2016).

Die Grundstücksverhandlungen mit dem Land Baden- Württemberg und die Verhandlungen mit der Parkraumgesellschaft Baden- Württemberg werden fortgesetzt und dem Kreistag zur Entscheidung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2016 wurden unter der Haushaltsstelle 2.0610.9400.000 insgesamt 3,0 Mio € zuzüglich einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe 2,0 Mio € für den Erweiterungsbau bereitgestellt. Bei der Haushaltsplanung wurde von einer Gesamtsumme i. H. v. 7,5 Mio. € für ein 3- geschossiges Gebäude ausgegangen. Zwischenzeitlich ist ein 4- geschossiges Gebäude mit rd. 134 Arbeitsplätzen in Planung, die Gesamtbaukosten betragen voraussichtlich 9 Mio. €.

Die Kosten für den Kauf des Grundstücksstreifens vom Land Baden- Württemberg sind bisher nicht in den Baukosten enthalten.

Für die bereits erbrachten Planungsleistungen, noch anstehende Planungsleistungen und Leistungen für die Bauvorbereitung werden 2016 maximal rd. 1,5 Mio. € benötigt.

Somit stehen im Haushaltsjahr 2016 genügend Mittel für die Fortsetzung der Planung und den Kauf des Grundstücks zur Verfügung.

Aufgrund der Haushaltsumstellung im Jahr 2017 ist es nicht möglich, Haushaltsüberträge nach 2017 vor zu nehmen. Eventuell noch bestehende Haushaltsreste verfallen am Jahresende und müssen in den Folgejahren 2017 und 2018 neu veranschlagt werden.