



Vorlage KT_16/2014
zur öffentlichen Sitzung des
Kreistags
am 25.07.2014

mit 5 Anlagen

An die
Mitglieder
des Kreistags

Erweiterung des Kreishauses - 2. Bauabschnitt

Genehmigung der Entwurfsplanung und Planungsfreigabe bis zur Baureife

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 06.12.2013 die notwendigen Beschlüsse gefasst, um den 2. Bauabschnitt der Erweiterung des Kreishauses weiter voran zu bringen. Außerdem wurden der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes Friedrichstraße 71 für 2 Mio. Euro grundsätzlich beschlossen. Im Haushaltsplan 2014 wurden für die Entwurfsplanung des Backsteingebäudes 150.000 Euro bereitgestellt. Das Architekturbüro Kubeneck, die externen Fachplaner und die Projektsteuerung wurden unter Einbeziehung des Gebäudes Friedrichstraße 71 mit der Entwurfsplanung auf der Grundlage des Vorentwurfs und der genannten Kosten beauftragt. Nach eingehender Beratung der Projektgruppe am 06.06.2014 hat der Verwaltungsausschuss am 07.07.2014 die vorliegende Entwurfsplanung vorberaten und eine einstimmige Empfehlung an den Kreistag im Sinne des heutigen Beschlussvorschlags abgegeben.

2. Entwurfsplanung des Architekten

Die Entwurfsplanung des Architekten wurde inzwischen zusammen mit den Fachplanern erarbeitet (Anlagen 1+2). Es gab keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Vorplanung. Im Untergeschoss sind 80 TG Stellplätze vorgesehen. Im Außenbereich zwischen dem Gebäude Friedrichstraße 71 und dem 2. Bauabschnitt sind 16 Stellplätze vorgesehen. Für größere Dienstfahrzeuge sind auf dem Grundstück des ehemaligen Garnisonslazarets zusätzlich 13 überdachte Stellplätze und drei geschlossene Remisen geplant. Der geplante 2. Bauabschnitt hat nun eine Bruttogrundfläche von 9.950 m² (Anlage 3). Das Klimakonzept konnte gegenüber dem 1. Bauabschnitt durch einen effizienteren Sonnenschutz, eine Bauteilaktivierung zur Kühlung und einen höheren Dämmstandard verbessert werden. Die aktuelle Planung unterschreitet die gültige Energieeinsparverordnung signifikant. Die WC-Spülungen sollen eine Regenwasserspülung erhalten. Die Entwurfsplanung kann nun mit den Fachingenieuren überarbeitet, in die Werkplanung übernommen und die Leistungsbeschreibungen können gefertigt werden. Der Bauantrag kann parallel zur Werkplanung eingereicht werden.

3. Backsteingebäude Friedrichstraße 71

Das Gebäude Friedrichstraße soll im Erdgeschoss und im Obergeschoss die Registratur aufnehmen. Bei dieser Nutzung muss nur in geringem Umfang in die Gebäudestruktur eingegriffen werden, und der Ausbau kann auf einem vergleichsweise niedrigen Standard erfolgen. Im Dachgeschoss gewinnt man weitere notwendige Lagerflächen. Das Gebäude wird im Untergeschoss mit einem Gang an den Neubau des 2. Bauabschnitts angebunden und einen Aufzug erhalten. Das Gebäude dient zugleich als Lärmabschottung gegenüber der viel befahrenen Friedrichstraße. Die Gesamtfläche des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses beträgt 1.448 m². Eine umfangreiche Schadstoffuntersuchung hat ergeben, dass die Bodenplatte entsorgt und ersetzt werden muss. Diese Maßnahme und eine teilweise Entkernung des Gebäudes wurden innerhalb der Zuständigkeit der Verwaltung bereits vorgezogen, um die weiteren Maßnahmen besser einschätzen zu können. Eine Rollregalanlage statt der geplanten einfachen Stahlregalanlage im Erdgeschoss ist durch die neue Bodenplatte statisch möglich und würde rund 2.700 laufende Meter an zusätzlicher Aktenlagerfläche bringen.

4. Verifizierung der Baukosten

Die Einhaltung der beschlossenen Kosten und die ständige Untersuchung und Realisierung möglichst wirtschaftlicher Planungsergebnisse ist Basis der Arbeit der Projektsteuerung, des Architekten und der beteiligten Fachingenieure. Der vorgelegte Entwurf verzichtet auf überhöhte Standards und sieht - soweit empfehlenswert - einfache Ausstattungen vor. Die vorgeannten Ziele werden von allen Beteiligten konsequent bei der weiteren Arbeit weiterverfolgt.

2. BA Erweiterung des Kreishauses:

Die Gesamtkosten für das Bauwerk belaufen sich nach der von Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verifizierten Kostenberechnung des Architekten auf 22,5 Mio. Euro brutto (Anlage 4). Kosten für Mobiliar und bewegliche Einrichtungen sind zum Teil enthalten. Entwurfsbedingt sind, wie beim 1. Bauabschnitt, Einbauschränke vorgesehen. Die Kosten für die restliche Ausstattung belaufen sich auf der Basis des derzeitigen Ausstattungsprogramms des Kreishauses auf rund 900.000 Euro, die analog zum 1. Bauabschnitt in den Baukosten nicht enthalten sind. PCs und die EDV-Geräte ziehen mit den Mitarbeitern um, wodurch hier keine weiteren Kosten entstehen werden.

Friedrichstraße 71 :

Die Kostenberechnung für die Sanierung des Backsteingebäudes Friedrichstraße 71 liegt inklusive der Nebenkosten bei rund 2,2 Mio. Euro brutto (Anlage 4). Hierbei ergeben sich gegenüber dem bisherigen Kostenansatz von 2,0 Mio. Euro brutto rund 200.000 Euro Mehrkosten aus der nicht vorhersehbaren Schadstoffproblematik. Hierin enthalten ist - neben dem Ausbau und der Entsorgung der belasteten Bodenplatte - auch der Einbau der neuen Bodenplatte.

Die Kosten für die Ausstattung des Archivs sind in den Baukosten analog zum 1. BA nicht enthalten. Diese würden für feststehende Stahlregale rund 250.000 Euro und für Rollregalanlagen im Erdgeschoss und Festregale im Obergeschoss brutto geschätzte 425.000 Euro betragen. Der Vorteil der Variante mit einer Rollregalanlage im Erdgeschoss wäre eine um rd. 2.700 lfd. Meter erhöhte Lagerkapazität. Um die Registratur zukunftsfähig zu machen und vor dem Hintergrund der nach wie vor großen Menge an Aktenmaterial, das noch viele Jahre gelagert werden muss, empfiehlt die Verwaltung dringend, die Rollregalanlage zu beschließen. So könnte ausreichend Registraturfläche geschaffen und der Aufwand für die Auslagerung der Akten in die Außenstelle nach Vaihingen und weitere Liegenschaften vermieden werden. Bereits seit vielen

Jahren achten wir darauf, dass die Akten nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen sofort entsorgt werden, um die Registraturflächen möglichst gering zu halten. Dennoch besteht weiterer Bedarf. Eine spätere Umrüstung auf Rollregale wäre wesentlich teurer.

Um Kostensicherheit zu erlangen, wird der fachgerechte Ausbau der schadstoffbelasteten Bodenplatte und deren Entsorgung vorgezogen. Diese Maßnahme muss in jedem Fall durchgeführt werden (liegt in der Zuständigkeit der Verwaltung). Nach Prüfung der Angebote endet das günstigste Angebot der Firma SR Umwelttechnik aus Hildrizhausen bei 89.662,23 Euro.

5. Finanzierung

Die Finanzierung für die Bauvorhaben ist in den Jahren ab 2014 im Haushaltsplan bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung wie folgt enthalten:

2. BA Erweiterung des Kreishauses:

2014	1.200.000 €
2015	5.000.000 €
2016	11.500.000 €
2017	4.800.000 €
Gesamtsumme:	22.500.000 €

Friedrichstraße 71 :

Für die Entwurfsplanung wurden vom Kreistag am 06.12.2013, 150.000 Euro beschlossen und über die Änderungsliste im Haushalt 2014 bereitgestellt. Eine Deckung für vorgezogene Maßnahmen erfolgt im Jahr 2014 über den Planansatz beim 2.BA. Die Haushaltsmittel für die Jahre 2015 – 2017 sollen im kommenden Haushalt in die Finanzplanung übernommen werden.

6. Termine

Um der Bedeutung des Projektes gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung ein schrittweises Vorgehen gemäß Idealzeitplan vor (Anlage 5).

- Genehmigung der Entwurfsplanung und Vergabe der Planung bis zur Baureife im Juli 2014
- Baufreigabe und Vergabe der Bauleistungen voraussichtlich im April 2015
- Fertigstellung und Umzug Anfang Januar 2017

7. Projektgruppe Kreishauserweiterung, Vorberatung im Verwaltungsausschuss

In den Sitzungen der Projektgruppe und des Verwaltungsausschusses wurden die Entwurfsplanungen mit Kosten und Terminen vorgestellt und erläutert. Es wurden auch Punkte, wie die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen mit Elektroversorgung für Pedelecs und Duschmöglichkeiten für Mitarbeiter aufgezeigt. Die Alternativen in der Ausstattung der Friedrichstraße 71 mit Festregalen und Rollregalanlagen im Erdgeschoss und Festregalen im Obergeschoss wurden diskutiert. Die vorliegenden Unterlagen sind das Ergebnis dieser Sitzungen. Der Verwal-

tungsausschuss stimmt der Ausstattung des Gebäudes Friedrichstr. 71 mit Rollregalanlagen im Erdgeschoss und Festregalen im Obergeschoss für 425.000 Euro zu und schlägt dem Kreistag einstimmig vor, folgende Beschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt

- der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung des Architekturbüros Kubeneck, Berlin, mit veranschlagten Kosten für das Bauwerk des 2. Bauabschnitts der Erweiterung des Kreishauses in Höhe von 22,5 Mio. Euro und die Friedrichstraße 71 in Höhe von 2,2 Mio. Euro zuzustimmen,

- die weitere Planung auf der Grundlage der Entwurfsplanung bis zur Baureife (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung bis zum Vergabevorschlag der Bauausführung als Einzelgewerkvergabe) freizugeben und das Architekturbüro Kubeneck, die Projektsteuerung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und die bisher beauftragten Sonderfachleute entsprechend weiter zu beauftragen.