

Drucksache

Sachstandsbericht zum Verwaltungsneubau in der Rötestraße			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien		Drucksache 2021/066	
		05.03.2021	
Beschlussfassung:	Ö	15.03.2021	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

1. Zusammenfassung

Mit der Gesamtimmobilienkonzeption reagiert der Landkreis auf den jahrzehntelangen Sanierungsrückstau bei den Verwaltungsgebäuden und die Zersplitterung der Verwaltung auf zahlreiche Standorte. Die Umsetzung soll weiterhin in einzelnen Bausteinen erfolgen.

Der **erste zentrale Baustein** der Gesamtimmobilienkonzeption stellt die Realisierung eines neuen **Verwaltungsgebäudes** für ca. 170 Mitarbeitende der Landkreisverwaltung (u.a. auch des Gesundheitsamts) in der **Rötestraße** dar.

Die Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes in der Rötestraße / Emil-Münz-Straße planmäßig. Die Generalunternehmerleistung wurde im Dezember 2020 nach entsprechender Ausschreibung an die Firma Wolfer & Goebel Bau GmbH vergeben, Baubeginn ist für Ende März 2021 geplant. Die Fertigstellung des Bauwerks ist für Mai 2022 vorgesehen, sodass das Verwaltungsgebäude voraussichtlich Ende 2022 den Betrieb aufnehmen kann.

2. Sachverhalt

2.1 Sachstandsbericht zum Verwaltungsgebäude in der Rötestraße/ Emil-Münz-Straße

2.2.1 Projektfortschritt/ Terminstatus

Der Kaufvertrag zwischen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und dem Landkreis über die Grundstücke in der Rötestraße, Emil-Münz-Straße, Johannes-Auwärter-Straße sowie der Errichtung des Verwaltungsgebäudes wurde im August 2020 unterzeichnet.

Die Errichtung, der bezugsfertige Ausbau des Bauvorhabens sowie die Projektsteuerung erfolgt weiterhin durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH.

Die Anforderungen sowie erste Flächenkonzepte für das Gebäude wurden 2019 im Rahmen von Nutzerworkshops gemeinsam mit den Mitarbeitenden des Landratsamtes unter Begleitung der RBS – Projekt Management GmbH erarbeitet. Es wird ein modernes Bürokonzept umgesetzt, das de facto auf Einzelbüros verzichtet und bereits Überlegungen zu „Desk-Sharing“ bei Teilzeitkräften berücksichtigt.

Mit den Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude wurde Ende Mai 2020 begonnen, sodass nun die Baugrube für die Bauarbeiten bereitsteht.



Im Dezember 2020 wurde die Generalunternehmerleistung an die Firma Wolfer & Goebel Bau GmbH vergeben und ein gemeinsamer Rahmenterminplan vereinbart. Gemäß diesem Zeitplan ist der Baubeginn für Ende März 2021 geplant.

Eine Fertigstellung des Bauwerks ist für September 2022 vorgesehen, sodass das Verwaltungsgebäude voraussichtlich Ende 2022 den Betrieb aufnehmen kann. Der finalisierte Rahmenterminplan ist der Drucksache als **Anlage 01** beigefügt.

2.2.2 Energiekonzeption

Die Ziele des Landkreises mit Blick auf den Klima- und Umweltschutz finden sich auch im Konzept zu den Planungen des Verwaltungsgebäudes in der Rötestraße wieder. Im Rahmen der Erstellung der CO²- und Energiebilanz des Rems-Murr-Kreises durch das Institut für Nachhaltige Energietechnik und Mobilität der Hochschule Esslingen wurde auch die Realisierung des Verwaltungsneubaus in der Rötestraße berücksichtigt (vgl. hierzu Drucksache 2021/002). Daher stellt der Verwaltungsneubau einen wichtigen Baustein zur Erreichung einer Klimaneutralität im Betrieb bei den kreiseigenen Verwaltungsliegenschaften bis 2030 dar.

Zur Einhaltung der Zielerreichung im Hinblick auf eine Klima-/CO²-Neutralität sind zusätzliche Maßnahmen bei der Energiegewinnung (Kühlung durch Fundamentwärmetauscher) sowie zusätzliche Photovoltaikanlagen auf dem Dach unerlässlich. Zudem wird darauf geachtet, langlebige sowie nachhaltige Materialien im gesamten Gebäude zu verbauen.

Das Energiekonzept für das Verwaltungsgebäude in der Rötestraße sieht ein Blockheizkraftwerk vor. Die Büroräumlichkeiten sollen über Unterflurkonvektoren beheizt und gekühlt werden. Über einen Fundamentwärmetauscher soll die gewünschte Kühlleistung generiert werden. In den Treppenhäusern soll über eine Fußbodenheizung die Temperatur geregelt werden.

Das Thema Verbau von Holz spielt ebenfalls eine große Rolle für die Zielerreichung der Klimaneutralität. Dies ist vor allem in den Dachkonstruktionen der beiden Kopfbauten ersichtlich. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Bloss + Keinath Architekten wurde bereits ein Farb- und Materialkonzept für das Gebäude entwickelt. Auch hierbei soll bei der Auswahl von Materialien auf Nachhaltigkeit geachtet werden.

Aber auch zukunftsfähige Mobilität stellt einen entscheidenden Aspekt zur Zielerreichung dar. Daher sollen ausreichend Dusch- und Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um für mehr Mitarbeitende Anreize zu schaffen, z.B. mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen.

Ebenfalls soll für jeden Stellplatz (insgesamt 45) die Möglichkeit einer nachrüstbaren Ladeinfrastruktur vorgesehen werden.

2.2.3 Kostenentwicklung

Nach Vergabe der Generalunternehmerleistung belaufen sich die Kosten für das Bauprojekt derzeit auf 26,3 Millionen Euro. Die derzeit ermittelten Kosten in Höhe von 26,3 Millionen Euro sind aus Sicht der Kreisbaugesellschaft realistisch. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Projektbudgets ist ein gesetztes Ziel der Kreisverwaltung.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Die Finanzierung ist im Haushaltsplan inkl. Finanzplanung abgebildet.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 wurde die Verwaltung beauftragt, die Finanzierung des Verwaltungsgebäudes in der Rötestraße im Kreishaushalt über Förderdarlehen der KfW und/bzw. der L-Bank abzubilden und die Rücklage des ordentlichen Ergebnisses mit rund 16 Millionen Euro aufzulösen und die freiwerdenden liquiden Mittel als Eigenfinanzierungsmittel für andere Investitionen zu nutzen (vgl. Drucksache 2019/161).

Anlage01_Rahmenterminplan