

## Drucksache

<b>Sanierung des Gebäudeabschnitts mit Sitzungssaal im Altbau am Alten Postplatz 10 in Waiblingen</b>			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien		Drucksache 2021/063/1	
		16.04.2021	
Beschlussfassung:	Ö	26.04.2021	Kreistag

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht zur Ertüchtigung des Sitzungssaals am Alten Postplatz 10 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der barrierefreien Ertüchtigung des Sitzungssaals nebst angegliederten Besprechungsräumen (Variante 3) beauftragt.

## 1. Zusammenfassung

Die Möglichkeit einer **stufenweisen Umsetzung der Gesamtimmobilienkonzeption** war und ist der Kreisverwaltung weiterhin eine wichtige Prämisse. Die Planungen zur Umsetzung der Gesamtimmobilienkonzeption sehen neben einem Erweiterungsbau auf dem Parkdeck und einem Verwaltungsneubau in der Rötestraße als erste Bausteine, eine nachgelagerte stufenweise Sanierung der Bestandsgebäude am Alten Postplatz vor. Eine mögliche Kernsanierung des Altbaus ist nach ursprünglichem Zeitplan frühestens ab dem Jahr 2023 geplant.

In seiner Sitzung am 7. Dezember 2020 hat der Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss die Verwaltung beauftragt, die **aktuelle Corona-Pandemie** (und des damit einhergehenden hohen Leerstands im Sitzungssaal) **für eine Ertüchtigung des Sitzungssaals zu nutzen**, da der zuletzt in den 70er Jahren „modernisierte“ Sitzungssaal im Altbau am Alten Postplatz 10 in vielen Bereichen (mediale Ausstattung, Barrierefreiheit, Möblierung, Lüftungsanlage, etc.) nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik sowie den geltenden brandschutzrechtlichen Bedingungen (fehlender zweiter Rettungsweg) entspricht.

Durch das Architekturbüro des Erweiterungsbaus a+r Architekten wurde im Zuge des Projekts der Erweiterungsplanung deshalb eine Machbarkeitsstudie am Alten Postplatz 10 erstellt. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten zur Ertüchtigung des Sitzungssaals untersucht.

Neben einer reinen Sanierung des Sitzungssaals wurde ebenfalls untersucht, ob eine komplette Sanierung des Gebäudeabschnittes sinnvoll und wirtschaftlich wäre. Die Planungen hierzu sind der Drucksache als **Anlagen 01 - 03** beigefügt.

Die Machbarkeitsstudie ergab, dass eine zeitnahe Komplettsanierung des untersuchten Teilabschnittes des Altbaus sinnvoll ist.

Mit Blick auf die Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudeabschnittes, die wirtschaftlichen und baulichen Vorteile, sowie die Möglichkeit eines durchgängig barrierefreien Sitzungssaals mit separatem Zugang und Besprechungsmöglichkeiten auch für Fraktionssitzungen empfiehlt die Verwaltung, die Teilsanierung dieses kleinen in sich geschlossenen Bereichs vorzuziehen und somit die Umsetzung der Variante 3.

In der VSKA-Sitzung am 15. März 2021 sprach sich der Großteil des Gremiums für die Umsetzung der Variante 3 aus.

## 2. Sachverhalt

### 2.1 Vorstellung der Planungen aus der Machbarkeitsstudie

#### Prämissen für alle Planungsvarianten:

Prämisse für die Machbarkeitsstudie war, den **seit Jahren stillgelegten Eingang** zum Sitzungssaal als separaten Zugang **wieder zu eröffnen**, u.a. damit künftig das Verlassen des Gebäudes bei späterem Sitzungsende durch die Tiefgarage nicht mehr notwendig ist und der Sitzungsbereich auch leichter außerhalb von Öffnungszeiten (z.B. für Fraktionssitzungen) nutzbar ist. Es sollte daher eine klare Abgrenzung zu den Büroräumlichkeiten geschaffen werden. Die **Barrierefreiheit** und die **brandschutzrechtlichen Vorgaben waren ebenfalls zu berücksichtigen** (Schaffung von entsprechenden Rettungswegen sowie Brandabschnitten).

Bei allen Varianten könnten bei einer Ertüchtigung für den Sitzungssaal künftig 38 Sitzplätze mit Tischen inkl. Verwaltungsbank hergestellt werden. Eine mobile Trennung zwischen Sitzungssaal und einem angeschlossenen Besprechungsraum (derzeitiger Besprechungsraum 123 und Teeküche) würde die Möglichkeit bieten, den Raum um 15 Sitzplätze bei Bedarf zu erweitern.

Durch die Möglichkeit der Herstellung eines Balkons im 2. Obergeschoss könnte der Sitzungssaal mit zusätzlichen 16 Sitzplätzen erweitert werden, sodass insgesamt 69 Sitzplätze mit Tischen zur Verfügung stehen würden. Die derzeitige Hausmeisterwohnung im 1. und 2. Obergeschoss würde dann künftig für notwendige Lager- und Technikflächen dienen.

#### Variante 1: Erweiterung und Sanierung des Sitzungssaals

Die Variante 1 stellt eine **isolierte Ertüchtigung des Sitzungssaals** dar. Diese Variante wäre relativ schnell umsetzbar und stellt die kostengünstigste Variante mit 2,1 Millionen Euro dar. Die **brandschutztechnischen Anforderungen könnten entsprechend umgesetzt werden**. Ein **Zugang über den separaten Eingang wäre möglich** – allerdings **nicht barrierefrei**. Es müsste künftig der Zugang weiterhin über den Haupteingang erfolgen. Damit könnte der Bereich nicht autark betrieben werden – auch eine klare Trennung zu Büroflächen im Sinne des angestrebten 3-Zonen-Prinzips (öffentlich – halböffentlich – nichtöffentlich) könnte langfristig nicht umgesetzt werden.

Die **Kosten für eine spätere Sanierung sind nicht berücksichtigt**, Mehrfachkosten können daher nicht ausgeschlossen werden.

### Variante 2: Umbau des Sitzungssaals und Schaffung von Besprechungsräumen (ohne Aufzug)

In dieser Variante 2 würden **neben der Ertüchtigung des Sitzungssaals** der komplette Gebäudebereich von Grund auf saniert und **Besprechungsräume geschaffen werden, die auch separat zugänglich wären.**

Das Erdgeschoss bietet nun durch einen großzügigen Eingangs- / Foyer-Bereich sowie drei Besprechungsräumen und einer Teeküche weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem sind im 2. Obergeschoss noch zusätzliche Besprechungsräume geplant.

Durch die **Schaffung der Besprechungsräume** könnten diese **tagsüber von der Verwaltung** belegt werden, womit an anderer Stelle Besprechungsräume entfallen. Darüber hinaus würde diese Variante zudem die **Möglichkeit einer Nutzung durch Dritte auch außerhalb der Öffnungszeiten des Landratsamtes** bieten (z.B. AWRM, Kreisbaugesellschaft, Vereine) aber auch für die Kreisgremien (z.B. Fraktionssitzungen).

Allerdings wäre diese Variante ebenfalls **nicht barrierefrei**. Es müsste künftig der Zugang weiterhin über den Haupteingang erfolgen. Damit könnte der Bereich nicht autark betrieben werden – auch eine klare Trennung zu Büroflächen im Sinne des 3-Zonen-Prinzips (öffentlich – halböffentlich – nichtöffentlich) könnte nicht umgesetzt werden.

Die **Grobkostenschätzung für die Komplettsanierung** beläuft sich auf ca. 3,4 Millionen Euro zzgl. 43% Zuschlag für Honorare, Gutachten, Außenanlagen, Unvorhergesehenes sowie evtl. Baupreissteigerungen.

### Variante 3: Umbau des Sitzungssaals und Schaffung von Besprechungsräumen (mit Aufzug)

In Variante 3 könnte **neben den Maßnahmen aus Variante 2 zusätzlich die Barrierefreiheit des gesamten Bereichs** durch die Installation einer Rampe am Eingang und den Einbau eines Aufzugs hergestellt werden.

Damit könnte der **Bereich komplett autark betrieben** werden – auch eine **klare Trennung zu Büroflächen im Sinne des 3-Zonen-Prinzips** (öffentlich – halböffentlich – nichtöffentlich) könnte umgesetzt werden.

Die **Grobkostenschätzung für die Komplettsanierung inkl. Herstellung der Barrierefreiheit** beläuft sich auf ca. 4,0 Millionen Euro zzgl. 43% Zuschlag für Honorare, Gutachten, Außenanlagen, Unvorhergesehenes sowie evtl. Baupreissteigerungen.

## 2.2 Überprüfung des Sanierungsbedarfs

Im Zuge der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros a+r Architekten wurde der bereits seit Jahren angestaute und bekannte Sanierungsbedarf des Altbaus am Alten Postplatz 10 bestätigt.

Bei einer Begehung und Sichtung des Bestandsgebäudes, in dem sich der Sitzungssaal befindet, wurden bereits augenscheinlich Schäden erkennbar, die eine zeitnahe Sanierung der Fassade notwendig erscheinen lassen. Eine thermische Sanierung sowie eine Dämmung der Fassade sind bei einer Sanierung des Sitzungssaals unumgänglich, um dem aktuell vorgeschriebenen energetischen Standard zu entsprechen.

Auf Luftaufnahmen ist erkennbar, dass der Sitzungssaal ursprünglich Sheddächer als Oberlichter hatte, die zu einem späteren Zeitpunkt durch eine abgehängte Decke verdeckt wurden. Um Bauschäden vorzubeugen besteht hier ebenfalls zeitnah Handlungsbedarf.

Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 40 Jahre alter Notstromdiesel, der aufgrund seines Alters dringend ausgetauscht werden sollte. Ebenso ist der Hausanschlussraum (Strom) für den gesamten Bestandsbau ebenfalls dringend erneuerungsbedürftig.

Bei Variante 1, einer **isolierten Ertüchtigung des Sitzungssaals** wären die oben aufgeführten Maßnahmen (Fassade, Dach etc.) zu einem **späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Kernsanierung weiterhin erforderlich**.

Auf Grund der ohnehin anfallenden umfangreichen Umbaumaßnahmen im Rahmen einer Ertüchtigung des Sitzungssaals wird deshalb aus planerischer Sicht eine Teilsanierung des gekennzeichneten Bereiches im Altbau empfohlen. Eine Sanierung würde diesen Bauteil langfristig in einen zeitgemäßen Zustand versetzen, der zusätzlich einen deutlichen funktionalen Mehrwert mit sich bringt.



### **2.3 Empfehlung der Verwaltung / Zeitplanung / Auswahl der Möblierung**

Neben dem Wunsch nach einer Modernisierung des Sitzungssaals und mit Blick auf die Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudeabschnitts sowie der Möglichkeit einer durchgängigen Barrierefreiheit empfiehlt die Verwaltung die Teilsanierung des Gebäudeabschnitts vorzuziehen und somit die **Umsetzung der Variante 3**.

Die Planungen für die Sanierung des Sitzungssaals wurden bereits durch das Architekturbüro a+r Architekten aufgenommen und könnten gemäß derzeitigem Zeitplan im August 2021 abgeschlossen werden. Bereits im April 2021 kann jedoch das Vergabeverfahren eingeleitet werden. Die Fertigstellung könnte bis Mitte 2022 erfolgen. Der Terminplan hierzu ist der Drucksache als **Anlage 04** beigefügt.

Die Möblierung des Sitzungssaales ist im Budget eingeplant, soll aber mit dem VSKA unabhängig von den baulichen Maßnahmen ausgewählt und beschlossen werden.

## **3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten**

Die **Grobkostenschätzung für die Komplettsanierung inkl. Herstellung der Barrierefreiheit** für **Variante 3** beläuft sich auf ca. 4 Millionen Euro zzgl. 43% Zuschlag für Honorare, Gutachten, Außenanlagen, Unvorhergesehenes sowie Baupreissteigerungen.

Da die Sanierung des Teilabschnittes nicht in aller Tiefe untersucht wurde, werden die Kosten zwischen 4 Millionen Euro und 6 Millionen Euro derzeit geschätzt.

Die Gesamtkosten sind im Sanierungsfahrplan im Rahmen der Gesamtimmobilienkonzeption enthalten und im Kreishaushalt sind entsprechende Mittel veranschlagt. In den 2018 vorgestellten Kosten für die Sanierung des Altbaus und der Pagode in Höhe von 47 Millionen Euro wurden bereits Maßnahmen für die Sanierung des Sitzungssaals berücksichtigt.

Für diese Maßnahme sind Haushaltsübertragungen mit 2,7 Mio. Euro erforderlich. Im Zuge der Planungen zur Gesamtimmobilienkonzeption wurden bereits für eine energetische Sanierung des Alten Postplatzes Mittel in Höhe von 2 Millionen Euro zurückgestellt. Diese Mittel sowie Restmittel aus dem Erweiterungsbau Alter Postplatz 10 mit 0,7 Mio. Euro sollen aus dem Haushaltsjahr 2020 in das Haushaltsjahr 2021 übertragen werden (vgl. hierzu Drucksache 2021/070).

Anlage01\_Planungsstand Variante 1  
Anlage02\_Planungsstand Variante 2  
Anlage03\_Planungsstand Variante 3  
Anlage04\_Rahmenterminplan