

Drucksache

Grundsatzbeschluss zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Parkdeck am Alten Postplatz 10 in Waiblingen			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH			Drucksache 2021/001/1
			11.06.2021
Beratung:	Ö	21.06.2021	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
Beschlussfassung:	Ö	12.07.2021	Kreistag

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss empfiehlt dem Kreistag:

1. Der grundsätzliche Baubeschluss zur Realisierung des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs für einen Erweiterungsbau am Alten Postplatz mit berechneten Baukosten von ca. 54 Mio. Euro wird gefasst.

2. Die berechneten Baukosten für den Erweiterungsbau werden durch Realisierung des „Einsparpaket 1“ mit nachfolgenden Einsparungen reduziert:

- „Höherlegen des Gebäudes um 60 cm“ - **678.000 Euro**
- „Verringerung Installations-/ Geschosshöhe im 4. OG um 50 cm sowie Optimierung technischer Anlagen“ - **309.000 Euro**
- „Einsatz von Fernwärme anstatt Geothermie“ - **307.000 Euro**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Nachhaltigkeit des Gebäudes durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizieren zu lassen und das Zertifikat „Gold“ anzustreben.

1. Zusammenfassung

Die Landkreisverwaltung hat in der Sitzung des Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss (VSKA) am 15. März 2021 den Grundsatzbeschluss zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Parkdeck am Alten Postplatz 10 in Waiblingen zur Beratung eingebracht. Die Kos-

tensteigerung von ca. 11 Mio. Euro gegenüber der Kostenschätzung nach dem Wettbewerb wurde in der Sitzung ausführlich erläutert (vgl. Drucksache 2021/001). Es wurde zudem aufgezeigt, dass eine Realisierung des Vorhabens nicht alternativlos ist.

Die Verwaltung hat sich dennoch klar dafür ausgesprochen, den Erweiterungsbau des Landratsamtes auf der Tiefgarage am Alten Postplatz 10 zu realisieren. Es sprechen aus Sicht der Kreisverwaltung weiterhin zahlreiche überzeugende Argumente für das seit 2016 in enger Abstimmung mit dem Kreistag und der Stadt Waiblingen geplante und abgestimmte Projekt.

Den Grundsatzbeschluss zur Realisierung des Erweiterungsbaus soll der Kreistag, nach abschließender Vorberatung im VSKA, in der Sitzung am 12. Juli 2021 treffen.

Mit Blick auf die Kostensteigerungen gegenüber dem Wettbewerb wurden von der Landkreisverwaltung intensiv mögliche Kosteneinsparungen geprüft. Diese wurde bereits im Ältestenrat und in den Kreistagsfraktionen vorgestellt. Im Ergebnis hält die Landkreisverwaltung die Kostenberechnung für valide. Größere tatsächlich realisierbare Einsparungen am Gebäude selbst sind schwer und nicht verlässlich planbar.

Sofern eine verlässliche Kostenreduktion als notwendig erachtet wird, sieht die Landkreisverwaltung zwei größere Kosteneinsparpakete. In Summe könnten diese zu einer Kosteneinsparung von ca. 5,5 Mio. Euro führen:

1. Einsparpaket 1: 1,3 Mio. Euro
 - Höherlegen des Gebäudes, Fernwärme statt Erdwärmesonden...
2. Einsparpaket 2: 4,5 Mio. Euro
 - Verzicht auf drittes Tiefgaragengeschoss

Der Verzicht auf ein drittes Tiefgaragengeschoss wäre die zentrale Einsparmöglichkeit, um verlässlich Kosten zu reduzieren und Kostenrisiken zu minimieren. Dieser würde eine gesicherte Einsparung von rund 4,5 Mio. Euro ermöglichen.

Die nach bisheriger Auskunft der Baurechtsbehörde baurechtlich notwendigen 108 Stellplätze könnten faktisch bereits mit nur zwei Tiefgaragengeschossen (135 Stellplätze) abgebildet werden. Dies wäre allerdings eine Abweichung gegenüber den gemeinsam mit der Stadt Waiblingen entwickelten Vorgaben für den Wettbewerb des Vorhabens, die ausdrücklich drei Tiefgaragenebenen vorgesehen haben.

Aus Sicht der Landkreisverwaltung muss der Verzicht auf ein drittes Tiefgaragengeschoss gut abgewogen werden, da die Entscheidung unumkehrbar ist. Es steht zudem außer Frage, dass ein Verzicht auf ca. 80 Parkplätze Auswirkungen auf das spätere Nutzerverhalten haben wird und haben muss. Der Verzicht würde zwar zu verlässlichen Einsparungen führen, es stünden insbesondere für Mitarbeitende aber praktisch keine Parkplätze mehr zur Verfügung. Ein Umdenken in Sachen Mobilität wäre daher zwingend.

Angesichts der Tatsache, dass eine Umfrage jüngst ergeben hat, dass die größten Arbeitgeber im Umfeld des Landratsamtes für mindestens 40 Prozent ihrer Mitarbeitenden Parkplätze vorhalten, teils deutlich mehr, wäre eine Parkplatzquote von „null“ für die Mitarbeitenden des Landratsamtes zwar rechtlich möglich, aber sehr ambitioniert.

Das Fehlen von Mitarbeiterparkplätzen am Landratsamt würde zudem ein Konfliktpotential durch Ausweichparker in angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten bergen, denn Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe des Landratsamtes nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar. Dieses Konfliktpotential wird sicher erst während und insbesondere nach der Bauphase offensichtlich.

Im Ergebnis erachtet die Kreisverwaltung einen Verzicht auf das dritte Tiefgaragengeschoss mit Blick auf die Kosten als wünschenswert, angesichts der Rahmenbedingungen aber als zu ambitioniert.

Denn selbst mit der bisher vorgesehenen Zahl an Stellplätzen wird die Kreisverwaltung in Sachen „Umdenken bei der Mobilität“ eine absolute Vorreiterrolle im Vergleich zu anderen Arbeitgebern im Umfeld des Landratsamts einnehmen und Maßstäbe setzen. Selbst mit der Realisierung des dritten Tiefgaragengeschosses könnten lediglich für 10-15 Prozent der Mitarbeitenden entsprechende Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

2. Sachverhalt

2.1 Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau auf dem Parkdeck am Alten Postplatz 10

Aktuell befindet sich das Projekt in der Leistungsphase 3 („Entwurfsplanung“). Diese soll im Juli 2021 abgeschlossen werden. Neben der Planung, unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, ist die Entwurfsplanung durch Abstimmungsprozesse zur baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit mit der Stadt Waiblingen als zuständige Baurechtsbehörde geprägt.

Unmittelbar nach einer positiven Grundsatzentscheidung des Kreistags würde am 12. Juli 2021 der Antrag zum Abbruch der Tiefgarage abgegeben.

Der Antrag für die Baugenehmigung des Erweiterungsbaus soll im Oktober 2021 eingereicht werden. Ziel ist, dass das Projekt im Falle einer positiven Grundsatzentscheidung des Kreistags keinen weiteren zeitlichen Verzug verzeichnet.

Es wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht mit größeren Problemen gerechnet, da es während der gesamten Genehmigungsplanung einen konstruktiven Abstimmungsprozess und Austausch mit der Stadt Waiblingen u.a. zu den Themenfeldern wie Baurechtschaffung, Bebauungsplan, Tauschvertrag, Infrastruktur, Baulogistik, Verkehrsplanung und Freianlagen gab. Hierbei konnte in den wesentlichen Punkten bereits eine grundsätzliche Einigung erzielt werden. Der Bebauungsplan wird aktuell durch die Stadt Waiblingen erstellt und soll bis spätestens Ende März 2022 rechtskräftig beschlossen werden.

Des Weiteren ist es bereits gelungen, notwendige bauliche und interimistische Maßnahmen, mit dem Polizeipräsidium Aalen sowie dem Amt für Vermögen und Bau abzustimmen.

Der Beginn der Abbruch- und Rückbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Tiefgarage könnte unverändert im Januar 2022 erfolgen. Nach aktuellem Rahmenterminplan wäre ein Bezug des neuen Gebäudes ab Ende August 2024 möglich. Der derzeitige Rahmenterminplan ist als Anlage 01 der Drucksache beigefügt.

2.2 Einsparpotentiale und Einsparvorschläge der Verwaltung

Im Zuge einer vorgezogenen detaillierten Kostenberechnung auf Grundlage aller Voruntersuchungen ergaben sich erhebliche Kostensteigerungen gegenüber der Kostenschätzung des Wettbewerbs. Der geplante Erweiterungsbau verteuert sich nach der Kostenberechnung um ca. 11 Mio. Euro von ca. 43 Mio. Euro auf ca. 54 Mio. Euro. (vgl. Drucksache 2021/001).

Der ursprünglich bereits im Dezember 2020 geplante Baubeschluss wurde aufgrund dieser Kostensteigerungen nochmals vertagt. Ziel der Vertagung war, vor einem Baubeschluss größtmögliche Transparenz in den Gremien hinsichtlich der Kosten und der Wirtschaftlichkeit herzustellen.

Ebenso sollten die Wirtschaftlichkeit des Projekts und die Kostenberechnung nochmals auf ihre Validität geprüft und dem Kreistag mögliche Kosteneinsparungen aufgezeigt werden. Die Kostenberechnung hat allerdings auch zeigt, dass ein Gebäude in dieser Qualität (Stichwort: Klimaneutrales Gebäude und Holzbauweise) an dieser zentralen Stelle in der Stadt kostenintensiv ist. Daher sollte bei Einsparvorschlägen das Projekt nicht zu Gunsten seiner Realisierung „schön gerechnet“ werden, sondern nur realistisch erreichbare Kosteneinsparungen vorge schlagen werden.

Die Landkreisverwaltung hat gemeinsam mit dem Projektsteuerer des Projekts sowie den Fachplanern im Rahmen der Aufarbeitung der Kosten mögliche Einsparpotentiale definiert. Insgesamt konnte in zwei Paketen ein Einsparpotential von ca. 5,5 Mio. Euro identifiziert werden.

Im Einzelnen wurden die in zwei Einsparpakete gegliederten nachfolgenden Maßnahmen als realisierbar eingestuft:

Einsparpaket 1:

2.2.1 „Höherlegen des Gebäudes um 60 cm“ - 678.000 Euro

Durch das Höherlegen der Tiefgarage und somit des gesamten Baukörpers um 60 cm wäre das Erdgeschossniveau identisch mit dem der Polizei. Lediglich im Außenbereich in Richtung Pagodenbau würden etwas steilere Rampen entstehen. Die Einsparung würde aus dem verringerten Erdaushub, der Reduktion des Verbaus und den Einsparungen bei der Auffüllung im Bereich der Polizei resultieren.

2.2.2 „Verringerung Installations-/ Geschosshöhe im 4.OG“ - 309.000 Euro

Die Verringerung der Installations-/ Geschosshöhe im 4.OG um 50cm sowie die Optimierung technischer Anlagen wären möglich. Die lichte Raumhöhe im Büro und Besprechungsbereich wäre durch diese Maßnahme kaum betroffen und ein uneingeschränkter Betrieb in diesem Bereich wäre weiterhin möglich.

2.2.3 „Einsatz von Fernwärme anstatt Geothermie“ - 307.000 Euro

Die Geothermie wäre zur Erreichung der CO₂-Ziele für den Kreiskonzern nicht zwingend erforderlich (vgl. Drucksache 2021/002). Da im Zuge des Abbruchs der bestehenden Tiefgarage Fernwärmeleitungen in Richtung Polizei, Villa Roller sowie Bestandsgebäude des Landratsamts durch die Stadtwerke Waiblingen verlegt werden müssen, soll, auch im Sinne der Förde-

rung von ortsansässigen Unternehmen, die wirtschaftlichere und auch versorgungssichere Variante der Fernwärme umgesetzt werden.

Einsparpaket 2:

2.2.4 „Verzicht auf ein 3. Tiefgaragengeschoss“ – 4,5 Mio. Euro

Mit Blick auf dienstlichen Erfordernisse der Kreisverwaltung wäre ein Verzicht auf das dritte Tiefgaragengeschoss darstellbar. Die baurechtlichen und für die Verwaltung notwendigen 108 Stellplätze könnten nach derzeitiger Auskunft der Baurechtsbehörde trotz Verzicht abgebildet werden.

Das Landratsamt verfügt heute am Alten Postplatz 10 allerdings über 250 Stellplätze für ca. 480 Mitarbeitende und Kunden. Mit dem neuen Gebäude würden bei ca. 830 Arbeitsplätzen nur noch 135 Parkplätzen zur Verfügung stehen.

Es steht außer Frage, dass ein Verzicht auf ca. 80 Parkplätze bei mehr Arbeitsplätzen daher Auswirkungen auf das spätere Nutzerverhalten haben muss, insbesondere Parkplätze für Mitarbeitende werden de facto nicht mehr zur Verfügung stehen. Ein Umdenken in Sachen Mobilität wäre daher zwingend. Diese Notwendigkeit ergibt sich aber schon bei der derzeitigen Planung.

Eine jüngst durchgeführte Umfrage der Kreisverwaltung hat gezeigt, dass alle größeren Arbeitgeber im Umfeld des Landratsamts mindestens 40 Prozent ihrer Mitarbeitenden einen Parkplatz bieten, teils deutlich mehr. Selbst mit einem dritten Tiefgaragengeschoss könnte nur ca. 10-15 Prozent der Mitarbeitenden des Landratsamtes ein Parkplatz angeboten werden. Dies entspricht nur einem Viertel der Parkplätze, die derzeit bei Arbeitgebern im Umfeld üblich sind.

Ein Konfliktpotential durch Ausweichparker ist zudem nicht auszuschließen. Es sind im Umfeld des Landratsamtes nur begrenzt Parkplätze verfügbar und bei weniger Parkplätzen würde der Parkplatzdruck steigen.

Der Verzicht auf ein drittes Tiefgaragengeschoss wäre mit Blick auf die Kosten zwar wünschenswert und er stünde auch im Einklang mit den ehrgeizigen Zielen und der Strategie des Landkreises, mit gezielter Förderung ein Umdenken zu Gunsten des ÖPNV und des Radverkehrs zu fördern. Der Landkreis hat gerade in den letzten Jahren sehr viel in ÖPNV-Zuschüsse, kostenlose Azubi-Tickets, Car-Sharing Angebote, die Attraktivität als fahrrad-freundlicher Arbeitgeber und nicht zuletzt in eine stetige Verbesserung des ÖPNV-Angebots insgesamt investiert. Der Alte Postplatz ist beispielsweise im fünf-Minuten-Takt an den ÖPNV angebunden. Zudem erwartet die Landkreisverwaltung im Bereich der Zulassungsstelle in den kommenden Jahren eine Veränderung des Kundenverhaltens. Sobald digitale Prozesse diese Dienstleistungen ohne Besuch im Landratsamt attraktiver machen, wird sehr viel Besucherverkehr zu Stoßzeiten im Parkhaus wegfallen.

Im **Ergebnis** empfiehlt die Verwaltung:

- Das Einsparpotential des Einsparpakets 1 zu realisieren.
- Ein Verzicht auf das dritte Tiefgaragengeschoss und eine Realisierung des Einsparpaket 2 wäre mit Blick auf die Kosten wünschenswert, angesichts der Rahmenbedingungen aber aus Sicht der Kreisverwaltung nach eingehender Prüfung und Bewertung aller Argumente möglicherweise zu ambitioniert. Denn selbst mit der bisher vorgesehenen Zahl an Stellplätzen bei drei Tiefgaragengeschossen wird die Kreisverwaltung in Sachen „Umdenken bei der Mobilität“ eine absolute Vorreiterrolle im Vergleich zu anderen Arbeitgebern im Umfeld des Landratsamts einnehmen und Maßstäbe setzen.

2.3 Kooperation mit der Stadt Waiblingen in Sachen Parkierung

2.3.1. Finanzielle Beteiligung der Stadt Waiblingen

Da die Entscheidung zur Schaffung eines dritten Tiefgaragengeschosses nur einmal getroffen werden kann und unumkehrbar ist, würde mit der Realisierung des Einsparvorschlags ein Verzicht auf Flächen und Parkmöglichkeiten in zentraler Innenstadtlage einhergehen.

Daher fand hierzu frühzeitig ein Spitzengespräch zwischen Landkreisverwaltung und der Stadt Waiblingen statt. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Gemeinderat war von Beginn an Teil des Projekts (z.B. gemeinsame Lenkungsgruppe und Beteiligung am Preisgericht...) und hat sich bewährt.

Es sollte der Stadt Waiblingen daher die Möglichkeit gegeben werden zu prüfen, ob es auch ein städtisches Interesse an der Realisierung der Parkplätze am Alten Postplatz gibt.

Eine einfache, klare und mit Blick auf den Zeitplan umsetzbare Möglichkeit wäre, dass sich die Stadt Waiblingen mit pauschal 4,5 Mio. Euro an einer Realisierung der dritten Tiefgaragenebene beteiligt, sollte sich der Kreistag für einen Verzicht auf ein drittes Tiefgaragenebene entschließen.

2.3.2 Einbindung Parkhaus in Parkleitsystem der Stadt Waiblingen

Ausdrücklich unabhängig von einer finanziellen Beteiligung der Stadt Waiblingen an einem dritten Tiefgaragengeschoss, soll das Parkhaus des Landratsamts zukünftig besser in das Parkleitsystem der Stadt eingebunden werden.

In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob die Bewirtschaftung der Tiefgarage komplett von der Parkierungsgesellschaft der Stadt Waiblingen übernommen werden sollte. Dadurch könnten neben Verbesserungen bei der Parkierung in der Innenstadt auch Synergieeffekte entstehen, was die Wirtschaftlichkeit für beide Seiten angeht.

2.4 Sonstige Themen

2.4.1 DGNB-Zertifizierung

Mit dem Erweiterungsbau auf dem Parkdeck will der Rems-Murr-Kreis auch seiner Vorreiterrolle im Klimaschutz gerecht werden.

Durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) wurde ein Zertifizierungssystem entwickelt, um Nachhaltigkeit im Bau auch für die Öffentlichkeit messbar und vergleichbar zu machen. Dabei wird der Erfüllungsgrad der Qualität in verschiedenen Nachhaltigkeitsbereichen, wie beispielsweise Ökologie, Ökonomie, aber auch bezogen auf den Stand der Technik oder den Standort, prozentual bewertet. Je nach Gesamterfüllungsgrad des Gebäudes kann eine Zertifizierung in den Standards Bronze-, Silber-, Gold- oder Platin erreicht werden.

Nach Bewertung der DGNB Kriterien im Rahmen einer Voruntersuchung (Pre-Check), entspricht der Erweiterungsbau auf dem Parkdeck dem Status einer sehr guten Gold-Zertifizierung.

Um die Platin-Zertifizierung als nächste Stufe zu erreichen, müssten gemäß der Voruntersuchung Mehrkosten in Höhe von rund 1 Mio. Euro investiert werden.

Die Verwaltung hält die Dokumentation der Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzung grundsätzlich für wichtig und geboten. Aus Sicht der Verwaltung würden die Kosten für eine Platin-Zertifizierung mögliche Vorteile aber deutlich übersteigen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine Gold-Zertifizierung bereits einen sehr hohen Standard im Bereich des nachhaltigen Bauens darstellt.

Die Verwaltung erachtet es zudem als sinnvoller, zur Erreichung der klimaschutzpolitischen Zielsetzung, finanzielle Mittel primär direkt in klimaschützende Maßnahmen zu investieren, anstatt in Zertifizierungsprozesse. Somit könnte beispielsweise bei Umsetzung von CO₂ reduzierenden Maßnahmen (vgl. Drucksache 2021/002) in Höhe von 1 Mio. Euro eine wesentlich höhere Effizienz für den Klimaschutz erzielt werden.

Daher empfiehlt die Verwaltung den Erweiterungsbau auf dem Parkdeck mit dem DGNB Gold-Standard zertifizieren zu lassen.

2.4.2 Mögliche Kostenauswirkungen durch derzeit steigende Holzpreise

Seit Jahresbeginn ist ein rasanter Anstieg der Preise für Schnittholz an den Weltmärkten, und auch bei uns in Deutschland, zu beobachten. Inzwischen werden an der Börse für 1.000 Board feet (MBF – die gebräuchliche Maßeinheit für das Volumen eines Brettes) 1.250 Euro aufgerufen. Das entspricht einer Preissteigerung von fast 75 Prozent seit Jahresbeginn. Einer der Hauptgründe für diese Preisentwicklung ist der steigende Absatz auf den Exportmärkten, ausgelöst durch einen Schädlingsbefall in den Fichtenwäldern Kanadas.

Für den Erweiterungsbau sind die Bereiche um die Kernzone als Holz-Hybridkonstruktion geplant. Vorgesehen ist eine Brettschichtholzdecke mit Aufbeton sowie Holzstützen entlang der Fassade, um die Lasten abzutragen. In den oberen Geschossen ist eine Holz-Alu Pfosten-Riegel Fassade mit Dreischeiben-Isolierverglasung vorgesehen. Die aktuelle Preisentwicklung des Holzes könnte sich daher auch auf den Erweiterungsbau auswirken.

Durch das Architekturbüro a+r wurden im Dezember 2020 Kosten für das Bauprodukt Holz mit rund 9,6 Mio. Euro angesetzt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Holzpreise wäre derzeit mit Mehrkosten in Höhe von rd. 500.000 Euro zu rechnen. Die weitere und zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbare Baupreissteigerung des Holzes ist in diesen Mehrkosten nicht berücksichtigt. Die Mehrkosten könnten aber nach derzeitigem Stand hinreichend über die Risikopositionen für Kostensteigerungen (ca. 2,5 Mio. Euro) abgebildet werden.

Eine Änderung der Konstruktion von Holzhybrid zu einem reinen Massivbau aus Stahlbeton wäre möglich und würde konstruktiv keine Nachteile bringen. Allerdings würden Nachteile in Bezug auf das Raumklima und eine deutlich geänderte Optik entstehen. Außerdem könnten durch den Einsatz von Beton anstatt Holz die gesetzten Ziele des Projekts „Erweiterungsbau auf dem Parkdeck am Alten Postplatz 10“ in Bezug auf die CO₂-Neutralität nicht erreicht werden. Daher hält die Verwaltung am Konzept des Holzhybridbaus weiterhin fest. Es besteht zudem die Hoffnung, dass sich die Holzpreise wieder stabilisieren und der heimische Holzmarkt für Projekte im Land entsprechend attraktive Konditionen ermöglicht.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Im Rahmen der detaillierten Kostenberechnung aus dem Dezember 2020 ergeben sich Gesamtkosten von rund 54 Mio. Euro. Nach Umsetzung der Einsparpotentiale würden sich die Investitionskosten und somit das Baubudget entsprechend verringern.

Die entsprechenden Mehrkosten werden im nächsten Haushaltsplan veranschlagt.

2021_001_01_Anlage1