

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

Verwaltungs- und Finanzausschuss	18.03.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Kreistag	25.03.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff: Neubau Landratsamt Esslingen
- Bau- und Vergabebeschluss

Anlagen: 1) Präsentation Drees & Sommer, Menold Bezler
2) Gesamtschau Baukosten für die Verwaltungsgebäude in Esslingen
und Plochingen

BESCHLUSSANTRAG:

1. Dem verbindlichen Angebot des Bieters Ed. Züblin AG vom 15.02.2021, für den Verwaltungsneubau in Esslingen, wird zugestimmt.
2. Der Bau- und Vergabebeschluss für den Abbruch des Bestandsgebäudes mit Neubau eines Verwaltungsgebäudes, wird entsprechend des verbindlichen Gesamtpauschalpreises der Ed. Züblin AG vom 15.02.2021, in Höhe von 123.016.021 EUR, erteilt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage des verbindlichen Angebots vom 15.02.2021 den notwendigen Planungs- und Bauvertrag endzuverhandeln sowie anschließend den Zuschlag (vgl. Ziffer 2) an die Ed. Züblin AG zu erteilen und den Vertragsabschluss vorzunehmen.
4. Die überplanmäßigen Auszahlungen im Finanzhaushalt 2021 in Höhe von rd. 5 Mio. EUR werden gem. § 84 Abs. 1 GemO genehmigt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushaltsplan 2021 sind im Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124 bei der Maßnahme „Neubau Verwaltungsgebäude Pulverwiesen“ im Haushaltsjahr 2021 Mittel in Höhe von 5,3 Mio. EUR veranschlagt. Die Gesamtaufwendungen sind im Investitionsprogramm mit 129,7 Mio. EUR eingeplant. Hinzu kommen weitere 14,3

Mio. EUR im Ergebnishaushalt für Interimsmaßnahmen (inkl. Umbaukosten) sowie lose Möblierung.

Aufgrund des vom Bieter vorgelegten Zahlungsplanes sind im Haushaltsplan 2021 rd. 5 Mio. EUR zu wenig veranschlagt. Die hierdurch in 2021 entstehenden überplanmäßigen Auszahlungen sind gem. § 84 Abs. 1 GemO nur zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Finanzierung gewährleistet ist, oder wenn sie unabweisbar sind. Die Unabweisbarkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass sich die Baumaßnahme ansonsten erheblich verzögern würde und mit Mehrkosten zu rechnen wäre.

Die Verwaltung prüft derzeit, ob ein Antrag auf Fördermittel nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestellt werden kann.

Sachdarstellung:

Der Altbau des Landratsamtes Esslingen stammt aus dem Jahr 1978. Die erheblichen Mängel in den Bereichen Bau, Technik und Funktionalität sowie der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen beschäftigen die Kreisgremien bereits seit nahezu einem Jahrzehnt. Dieser seit 2012 andauernde Beratungs- und Planungsprozess war geprägt durch eine sehr tiefgründige und allumfassende Beleuchtung der Themenstellungen, mit dem Ziel, die absolut beste Lösung mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu finden. So wurden die Handlungsoptionen sehr sorgsam und intensiv im Rahmen mehrerer Studien (Realisierungsstudie, Immobilienstrategie 2025, Machbarkeitsstudie) untersucht. Dabei galt es u.a. abzuwägen, ob eine Sanierung mit Erweiterung oder ein Abbruch mit Neubau weiterverfolgt werden soll. Am Ende und unter Abwägung aller Aspekte stand im Ergebnis fest, dass neben der vorteilhafteren Wirtschaftlichkeit vor allem auch die nicht monetären Kriterien wie bspw. optimierte Funktionalität und Flexibilität für die Realisierung eines Neubaus sprechen (vgl. auch VFA-Vorlage 2020/125).

Das seit Mai 2019 laufende Vergabeverfahren für den Neubau des Landratsamts in Esslingen ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Nach insgesamt 3 Sitzungen der Bewertungskommission liegt nun die Vergabereife vor, so dass ein entsprechender Bau- und Vergabebeschluss durch das Gremium gefasst werden kann.

Die im Verfahren eingegangenen Angebote wurden durch die Bewertungskommission intensiv geprüft und anhand vorab definierter Kriterien bewertet. So konnte im Prozessverlauf ein „Bieterranking“ erarbeitet und der „Bestbieter“ ermittelt werden. Dieser ist die Fa. Ed. Züblin AG mit seinem Planungs- und Kooperationspartner BFK Architekten aus Stuttgart. Die Bewertungskommission ist einhellig zu dem Ergebnis gekommen, dass der Zuschlag an die Fa. Ed. Züblin AG erteilt werden soll und empfiehlt dem Kreistag einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Baubeschreibung

Dem Angebot liegt folgendes Planungskonzept zu Grunde (vgl. Anlage 1):

Bau

Die äußere Erscheinung des Verwaltungsneubaus ist modern, offen und zeitgemäß. Die Gebäudeform lässt sich am treffendsten als liegende 8 beschreiben. Sie fügt sich städtebaulich optimal in die bestehende Umgebung zwischen Merckelpark und Neckar

ein. Durch die Höhenentwicklung der verschiedenen Gebäudeteile entsteht eine dynamische Gesamtkomposition, welche im Zusammenspiel mit dem bestehenden Erweiterungsbau sehr harmonisch wirkt. Der an den Erweiterungsbau anschließende Gebäudeteil hat 4 oberirdische Geschosse. Der zweite Gebäudeteil des Neubaus hat 5 oberirdische Geschosse. Alle Geschosse sind durch eine senkrechte Gliederung mit Lisenen und Glasflächen gekennzeichnet. Am Kreuzungspunkt der 8 befindet sich das zentrale Foyer, welches die beiden Teile der 8 verbindet.

Der Haupteingang des neuen Landratsamts findet sich nahezu an der gleichen Stelle wie beim Altbau wieder. Nach Betreten des Gebäudes steht man im hellen, zentralen zweigeschossigen Foyer. In nächster Nähe befindet sich der einladende Infopoint. Direkt neben dem Haupteingang gelangt man in die hochfrequentierte KFZ-Zulassung. In Kombination mit der an den Infopoint angegliederten Zahlstelle (einschl. Kassenautomaten) bieten sich kürzeste Wege für die Kundinnen und Kunden. Abgeschlossen wird die Foyer-Fläche vom zentralen Erschließungskern, welcher eine Treppe und drei Aufzüge enthält, mit denen alle Geschosse zentral erreicht werden können.

Das Foyer bietet zudem Platz für Ausstellungen. Diese Ausstellungsflächen setzen sich im 1. Obergeschoss auf den Wandelgängen um das Atrium fort. Man erreicht die Ausstellungsflächen über eine offene Treppe, die im Foyer vor der großen verglasten Fassade nach oben führt.

Überdies sind im Erdgeschoss weitere Sondernutzungen angesiedelt. Wird der zentrale Erschließungskern durchquert, gelangt man zu den Sitzungsräumen und der Kantine. Diese Bereiche sind vom Foyer aus nur für Mitarbeiter/-innen zugänglich. Der Sitzungsbereich verfügt zusätzlich über einen eigenen Eingang von außen. Zum Sitzungsbereich gehören u.a. der große und der kleine Sitzungssaal, ein allgemeiner Aufenthaltsbereich mit überdachter Loggia sowie eine Cateringküche. Der große Sitzungssaal, der Aufenthaltsbereich und die Loggia lassen sich bei Bedarf zu einer Gesamtfläche verbinden, so dass in diesem flexiblen Bereich Veranstaltungen aller Art stattfinden können. Die ebenfalls im Erdgeschoss untergebrachte Kindertagesstätte orientiert sich zum Neckar und besitzt einen großzügigen Außenbereich.

In den oberen Geschossen befinden sich die Büro- und Besprechungsräume sowie Gemeinschaftsflächen in den Mittelzonen. Zusätzlich zum zentralen Erschließungskern hat jeder Gebäudeteil zwei weitere Treppenhäuser, jeweils eines davon mit einem eigenen Aufzug.

Gebäudetechnik

Das Gebäude wird im KfW 40-Energiehausstandard errichtet. Um dies zu erreichen, ist im Angebot der Fa. Züblin ein sehr nachhaltiges Energiekonzept mit einem sehr hohen Nutzungsanteil an erneuerbaren Energien enthalten. Insgesamt ist eine Photovoltaik (PV)-Anlage mit 400 kWp geplant. Ein Anteil der PV-Flächen wird in den Lisenen der Gebäudefassade integriert, die weiteren PV-Flächen werden auf den Flachdächern des Neubaus installiert.

Der Neubau erhält eine mit Neckarwasser gespeiste Wärmepumpe, mit der das Gebäude sowohl gekühlt als auch gewärmt werden kann sowie eine vollflächige Be- und Entlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung. Die Büroräume werden zusätzlich mit offenbaren Fensterflügeln ausgestattet. Da der Erweiterungsbau heute

und zukünftig mit Fernwärme versorgt wird, soll diese im Neubau für die Trinkwassererwärmung in der Kantine und den Duschen verwendet werden.

Bürokonzeption

Der Raumplanung des Neubaus liegt ein sehr zukunftssträchtiges und modernes Bürokonzept zugrunde. Insgesamt werden 675 Arbeitsplätze in einer Mischung aus den Büroformen „Kombibüro“ und „Multispace“ im Rahmen eines sog. „3-Zonen-Prinzips“ umgesetzt. Mit der Aufteilung in öffentlichen Bereich, halb-öffentlichen Bereich sowie internen Bereich wird das Gebäude klar strukturiert.

Durch die verschiedenen Büroformen in Kombination mit dem 3-Zonen-Prinzip wird ein Arbeitsumfeld der Zukunft geschaffen. Es bietet flexibel und bedarfsorientiert Arbeitsorte für Kommunikation, Kooperation aber auch Rückzugsbereiche für konzentriertes Arbeiten. Die hohe Flexibilität trägt damit einerseits zur Arbeitseffektivität bei, andererseits wird auch die Basis dafür geschaffen, auf zukünftige Einflüsse und Anforderungen (z.B. mobiles Arbeiten, Homeoffice, Desksharing) adäquat reagieren zu können.

Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte wurde gemäß dem Raumprogramm mit 2 Gruppen geplant. Alle Flächen im Innen- und Außenbereich sind entsprechend berücksichtigt worden. Die Kindertagesstätte ist im Bedarfsplan der Stadt Esslingen berücksichtigt und soll von einem freien Träger betrieben werden (VFA-Vorlage 57/2019).

Zugang Erweiterungsbau

In den vergangenen Jahren wurde deutlich, dass der zentrale Zugang über das Bestandsgebäude zu langen Aufenthalts- und Wegezeiten für die Besucherinnen und Besucher des Erweiterungsbaus führten. Eine zielgerichtete Steuerung der Besucherströme war nicht immer möglich. Die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie haben diese Situation nochmals verschärft. Dies gab den Anlass, die Bieter im laufenden Verfahren aufzufordern, einen separaten Eingang mit Anmeldung und Schleusenfunktion für den Erweiterungsbau optional zu planen und die Kosten zu beziffern.

Der Entwurf wird dem gerecht und sieht einen Eingang im Sockelgeschoss vor, der über den jetzigen Wirtschaftshof erschlossen wird. Da im Gegenzug auf die Erstellung und Vorhaltung eines interimistischen Zugangs während der Bauphase verzichtet werden kann, führt die Inanspruchnahme der Option zu einer Einsparung von rd. 34.000 EUR. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Bewertungskommission die Option zu beauftragen.

Stellplätze

Bestandteil des Angebotes ist die Errichtung der baurechtlich notwendigen 210 PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter/-innen. Diese werden als Tiefgaragenstellplätze realisiert. 10 Stellplätze erhalten eine E-Lademöglichkeit, weitere 130 Stellplätze werden mit einer E-Ladevorhaltung ausgestattet. Im Außenbereich werden zudem 100 Stellplätze für Besucher/-innen zur Verfügung stehen, was dem Status quo entspricht. Davon liegen wie bisher 28 Stellplätze auf dem Grundstück der Stadt Esslingen, 72 Stellplätze werden im Zuge der Neugestaltung des Außenbereichs wiedergestellt. Dabei werden 4 Stellplätze eine Lademöglichkeit erhalten, weitere 6 Stellplätze werden mit einer E-Ladevorhaltung ausgestattet.

Optional wurden für einen Mehrpreis von rd. 2,3 Mio. EUR weitere 70 Tiefgaragenstellplätze (insg. 280) angeboten. Die Bewertungskommission empfiehlt mit Blick auf die Mehrkosten sowie als Maßnahme zur langfristigen und nachhaltigen Reduzierung des Individualverkehrs, die Option nicht weiterzuverfolgen.

DGNB-Zertifizierung (Gesellschaft für nachhaltiges Bauen)

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung wurden die Bewerber aufgefordert, das Gebäude im Standard Gold nach DGNB-Zertifizierung zu planen und die Kosten für die Zertifizierung auszuweisen. Hierfür war ein Kostenansatz in Höhe von rund 0,48 Mio. EUR veranschlagt. Die Fa. Züblin weist eine Summe von rund 0,22 Mio. EUR aus, die bei Entfall der Zertifizierung eingespart werden könnte. Die Bewertungskommission empfiehlt, die DGNB-Zertifizierung in Gold umzusetzen. Die Kosten sind in der Angebotssumme enthalten.

Cradle to Cradle (C2C)

Das C2C-Prinzip betrachtet den nachhaltigen Stoffkreislauf von der Rohstoffgewinnung bis zur Wiederaufbereitung nach dem Rückbau eines Gebäudes. Der Bieter wurde aufgefordert, dieses Prinzip wirtschaftlich sinnvoll bei den Planungen umzusetzen.

Im Projekt vorgeschrieben war die Einhaltung dieses Prinzips bei der Fassadenkonstruktion, bei der Verwendung von Recycling-Beton und bei der Verwendung von flexiblen Ausbausystemen für Decke, Trennwände und Böden. Das Einsparpotential beziffert die Fa. Züblin mit rund 50.000 EUR. Die Bewertungskommission empfiehlt die Umsetzung dieser Maßnahme. Die Kosten sind im Angebotspreis enthalten.

Fassadenbegrünung

Im Wettbewerbsverfahren wurden Optionen zur Fassadenbegrünung für die parkseitigen Fassadenflächen abgefragt. Die Kosten hierfür liegen bei rd. 0,3 Mio. EUR. Die jährlichen Wartungskosten belaufen sich auf rd. 12.000 EUR.

Die Bewertungskommission rät entwurfsbedingt von einer Realisierung ab. Die durchgängige Alu-Glas-Fassade ist für eine Fassadenbegrünung wenig geeignet. Zudem werden auf der Südseite des Gebäudes PV-Anlagen installiert, so dass lediglich die schattige Nordseite zur Verfügung stünde. Hinzu käme ein nicht unerheblich hoher Aufwand für Wartung und Reinigung.

Inhouse Mobilfunk

Bei neuen Gebäuden mit hohen Standards kommt es durch die dichte Gebäudehülle häufig zu gestörtem oder nicht vorhandenem Mobilfunkempfang. Um für Besucher und Mitarbeiter/-innen den Mobilfunkempfang sicherzustellen, wurden beim Bieter die Kosten für eine Inhouse-Mobilfunkanlage optional abgefragt. Die Mehrkosten belaufen sich auf rund 0,32 Mio. EUR. Die Bewertungskommission empfiehlt die Beauftragung dieser Anlage.

Raumreservierungssystem Besprechungsräume

Um die Organisation und Auslastung der Besprechungsräume zu optimieren, soll ein Raumreservierungssystem vorgesehen werden. Dieses wurde optional für einen Mehrpreis von rd. 37.000 EUR angeboten und ermöglicht alle Besprechungsräume ab einer Gruppe von 6 Personen digital zu buchen bzw. zu verwalten. Die Bewertungskommission empfiehlt die Beauftragung des Reservierungssystems.

Kostensituation

Eine Gesamtschau über die Baukosten für den Neubau des Landratsamts Esslingen und den Verwaltungsstandort Plochingen können der Anlage 2 entnommen werden.

Wirtschaftlichkeit

Bei einer Brutto-Grundfläche von 34.262 m² ergibt sich für die Kostengruppen 200-700 ein Kostenkennwert in Höhe von rund 3.581 EUR/m² brutto. Damit liegt das Angebot im Rahmen der Kennwerte vergleichbarer Gebäude. Dabei wirkt sich besonders vorteilhaft aus, dass bereits die Kosten für den Abbruch, die lose Möblierung sowie der neue Zugang für den Erweiterungsbau im Preis enthalten sind.

Vergabesumme

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss legte in der Sitzung am 09.05.2019 (Vorlage 57/2019) eine Kostenobergrenze in Höhe von 129,3 Mio. EUR inkl. Verfahrens- und Abwicklungskosten fest. Ohne Berücksichtigung dieser Kosten in Höhe von 6,5 Mio. EUR liegt das „Vergabebudget“ bei 122,8 Mio. EUR. Das Angebot des Bieters vom 15.02.2021 beläuft sich auf rd. 122,7 Mio. EUR und liegt damit im vorgegebenen Zielkorridor.

Hinzu kommen die o.g. optionalen Leistungen, so dass sich die Vergabesumme wie folgt darstellt:

Angebotssumme:	122.692.570 EUR
zzgl. Optionen	
- Neuer Zugang Erweiterungsbau	- 34.105 EUR
- Inhouse Mobilfunk (ohne Betriebskosten)	+ 320.574 EUR
- Raumreservierungssystem Besprechungsräume	+ 36.982 EUR
Vergabesumme Gesamt	123.016.021 EUR

Überplanmäßige Ausgabe

Im Finanzhaushalt 2021 sind Mittel in Höhe von 5,3 Mio. EUR veranschlagt. Entsprechend dem eingereichten Zahlungsplan des Bieters werden bereits in diesem Jahr weitere Mittel abfließen. Um eine Verzögerung im Bauablauf sowie ggf. daraus resultierende Mehrkosten zu verhindern, bedarf es einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von rd. 5 Mio. EUR. Es handelt sich dabei lediglich um eine Verschiebung der im Investitionsprogramm eingeplanten Gesamtaufwendungen.

Förderung

Über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll es künftig die Möglichkeit geben, u.a. Fördermittel für Neubauten mit entsprechendem Energiestandard zu beantragen. Die dafür einschlägige Richtlinie tritt voraussichtlich mit Wirkung zum 01.07.2021 in Kraft. Gemessen an der Projektgröße des geplanten Neubaus könnte sich eine Fördersumme in Höhe von bis zu rd. 6 Mio. EUR ergeben. Während grundsätzlich die technischen Fördervoraussetzungen gegeben wären, bestehen allerdings 2 wesentliche Hürden:

1. Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Da ein Förderantrag frühestens mit Inkrafttreten der Richtlinie zum 01.07.2021 gestellt werden kann, darf der

Zuschlag bzw. der Vertragsabschluss erst im Anschluss erfolgen. Nachdem der Planungs- und Bauvertrag noch endverhandelt werden muss, kann diese Vorgabe eingehalten werden.

2. Die maximale Bewilligungsfrist beträgt 48 Monate. Die Gesamtrealisierungsdauer des Neubaus beläuft sich jedoch auf 60 Monate, wodurch eine Förderung ausgeschlossen wäre. Die Verwaltung befindet sich derzeit in Gesprächen mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Fa. Ed. Züblin AG, um ggf. dennoch einen Weg für den Erhalt der Förderung zu finden. Die Erfolgsaussichten können derzeit allerdings nicht abgeschätzt werden.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Beschlussfassung im Kreistag am 25. März 2021 wird der Planungs- und Bauvertrag endverhandelt. Es ist vorgesehen den Zuschlag sowie den Vertragsabschluss im Juli 2021 vorzunehmen. In der weiteren Planungsphase wird durch die Fa. Ed. Züblin AG der Entwurf final abgestimmt und zum Bauantrag vervollständigt. Die Einreichung des Bauantrages ist für Mitte Januar 2022 geplant.

Parallel hierzu werden ab Jahresende 2021 die Umzüge in die Interimsanmietungen beginnen, so dass nach Erteilung der Baugenehmigung ab April 2022 mit den Abbrucharbeiten begonnen werden kann. Der Verwaltungsneubau soll aus heutiger Sicht Mitte Juli 2026 in Betrieb genommen werden.

gez.

Heinz Eininger
Landrat