



Nummer: 41/2019  
den 14. März 2019

Mitglieder des Kreistags

des Landkreises Esslingen

<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	KT	
<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	VFA	28.03.2019
<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich bis zum Abschluss der Vorberatung	<input type="checkbox"/>	ATU	
		<input type="checkbox"/>	ATU/BA	
		<input type="checkbox"/>	SOA	
		<input type="checkbox"/>	KSA	
		<input type="checkbox"/>	JHA	

Betreff: Nachnutzung Klinik Plochingen als Außenstelle des Landratsamts  
Bauabschnitte 4-7 und 8-12

Anlagen: Entwurfspläne für das Kreisarchiv und das Vermessungsamt

Verfahrensgang:  Einbringung zur späteren Beratung  
 Vorberatung für den Kreistag  
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Kenntnisnahme vom Sachstand der Kosten- und Terminentwicklung der Bauabschnitte (BA) 4-7.
2. Die Planungs- und Baufreigabe (LPH 5-9 HOAI) für die Bauabschnitte 8, 9, 11 und 12 wird erteilt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabe von Bauaufträgen über 500.000 EUR in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Über entsprechende Vergaben ist im Ausschuss für Technik und Umwelt zu berichten.

### **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Im Haushaltsplan 2019, Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124, sind bei der Maßnahme „Umbauten Verwaltungsgebäude Am Aussichtsturm Plochingen“ in den Haushaltsjahren 2017-2021 Mittel in Höhe von insgesamt 20,4 Mio. EUR veranschlagt.

Aufgrund der aktuell vorliegenden Kostenberechnung für die Bauabschnitte 8-12, werden sich die Gesamtkosten um rd. 1,8 Mio. EUR auf insg. 22,2 Mio. EUR erhöhen. Die Budgetanpassung erfolgt im Zuge des Haushaltsplanverfahrens 2020.

Die Kosten für Umzüge, lose Möblierung sowie die Erweiterung der digitalen Schließanlage in Höhe von insgesamt 310.000 EUR werden im Haushaltsplan 2021, Teilhaushalt 2, Ergebnishaushalt bei der Produktgruppe 1124 veranschlagt.

### **Sachdarstellung:**

Die Rückbau- und Umbauarbeiten des ehemaligen Klinikgebäudes in eine Außenstelle des Landratsamtes sind in vollem Gange. Insgesamt werden in dem Gebäude rd. 280 Arbeitsplätze entstehen. Dabei wurden über die von der Klinik durchgeführten Bauabschnitte (BA) 1-3 bereits 83 Arbeitsplätze geschaffen. Weitere 113 Arbeitsplätze sind nun über die BA 4-7 errichtet worden.

Mit Kreistagsbeschluss vom 19.07.2018 (Vorlage KT 67/2018) ist die Verwaltung zudem beauftragt worden, eine Entwurfsplanung für die Bauabschnitte 8, 9, 11 und 12 zu erstellen. Im Rahmen dieser Bauabschnitte ist es möglich, weitere 84 Arbeitsplätze zu schaffen.

### **Bauabschnitte 4-7**

Die Bauabschnitte 4-7 umfassen folgende Bereiche:

<b>BA</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Arbeitsplätze</b>
BA 4		Stellplätze	
BA 5	GG linker Flügel	Kreisarchiv, Schließanlage, Aufzüge	
BA 6	EG linker Flügel EG rechter Flügel 2.OG linker Flügel	Hochbauamt Kreisschulen und Immobilien Dezernent 5 Revisionsamt	<b>113</b>
BA 7	GG linker Flügel	Aufwärmküche	

Die bauliche Umsetzung der Bauabschnitte 4 bis 7 befindet sich in der Endphase. Während die Fertigstellung der Stellplätze (BA 4) schon Ende 2018 erfolgt ist, sind das Revisionsamt, das Amt für Kreisschulen und Immobilien und das Hochbauamt Anfang März 2019 in die neuen Räumlichkeiten (BA 6) umgezogen. Das Archivgut des Kreisarchivs (BA 5) wird ab Ende März 2019 umgezogen. Die baulichen Maßnahmen an der Aufwärmküche im Gartengeschoß (BA 7) sind mittlerweile ebenfalls abgeschlossen. Die Inbetriebnahme kann voraussichtlich im Mai 2019 erfolgen.

Das Teilprojekt BA 4-7 befindet sich momentan in der Schlussabrechnung. Die prognostizierten Gesamtkosten (Vorlage KT 67/2018) in Höhe von rd. 11,3 Mio. EUR werden aus heutiger Sicht nicht überschritten.

## **Bauabschnitte 8-12**

Die Bauabschnitte 8-12 umfassen folgende Bereiche:

<b>BA</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Arbeitsplätze</b>
BA 8	GG rechter Flügel	Kreisarchiv	23
BA 9	2.OG rechter Flügel	Vermessungsamt	57
BA 10	Personalwohngebäude	Kein Umbau geplant	
BA 11	DRK-Rettungswache	Vermessungsamt	4
BA 12		Infrastrukturmaßnahmen	
			<b>84</b>

Aus den vorangegangenen Bauabschnitten konnte sich das Team aus Projektsteuerer und Planern umfängliche Erfahrungen in Bezug auf die Bausubstanz des Bestandsgebäudes aneignen. Um auf diese Erfahrungen hinsichtlich der Komplexität des Bauens im Bestand und während des Bauens im Betrieb weiterhin zurückgreifen zu können, wurde das Projektsteuerungsbüro PSB Wasner nach der Betreuung der Bestandsaufnahme und –analyse auch mit der weiteren Projektsteuerung für das Bauvorhaben beauftragt. Im Team mit Architekten und den ebenfalls weiterbeauftragten Ingenieuren ist die Entwurfsplanung fertiggestellt worden. Entsprechend dem Kreistagsbeschluss wurde auch eine Genehmigungsplanung erstellt. Die beiden Anträge auf Nutzungsänderung für das Hauptgebäude und das DRK-Gebäude wurden gemäß Terminplan am 11.03.2019 bei der Behörde eingereicht.

Im **8. Bauabschnitt** werden im Gartengeschoss, ergänzend zu den bisher geschaffenen Archivräumen (BA 5), die restlichen Flächen für das Kreisarchiv geschaffen. Neben den Arbeitsplätzen sind unter anderem Besprechungs- und Sozialräume sowie eine Bibliothek mit Arbeits- und Lesezonen geplant. Ein Großteil der Fläche dient der Unterbringung von Archivgut. Insgesamt wird eine Nutzfläche von rd. 1.320 m<sup>2</sup> umgebaut.

Im Rahmen des **9. Bauabschnittes** werden auf rd. 1.560 m<sup>2</sup> im 2. OG des Hauptgebäudes Büroräume, Sozialräume und Lagerflächen für die Mitarbeiter des Vermessungsamts geschaffen.

Über den **11. Bauabschnitt** entstehen weitere Räume mit Büros für den Außendienst des Vermessungsamts im ehemaligen DRK-Gebäude. Mit den Lagerflächen und Stellplätzen für die Vermessungsfahrzeuge summiert sich die Fläche auf rd. 380 m<sup>2</sup>.

Im **12. Bauabschnitt** werden alle die Zentraltechnik betreffenden Arbeiten durchgeführt. Ebenso sind alle Restarbeiten zur Bereinigung von Altlasten enthalten, die nicht unmittelbar den definierten Bauabschnitten zuzuordnen sind. Die Lüftungszentrale im 2. OG wird zum Liegenschaftskataster umgebaut. Im Gartengeschöß wird die Heizungszentrale sowie die ca. 30 Jahre alten Lüftungs-

geräte für Küche und innenliegende Räume erneuert. Gleiches gilt für die Trafostation aus dem Jahre 1984 und für die Niederspannungsschaltanlage, die nicht mehr den aktuellen Vorschriften entsprechen.

Die als Anlage beigefügten Entwurfspläne für das Kreisarchiv im Gartengeschoss, für das Vermessungsamt im 2. Obergeschoss und im DRK-Gebäude stellen den beschriebenen Ausbau der Bauabschnitte 8, 9 und 11 dar.

#### Kostenübersicht BA 8-12

Im Verlauf der Planungsphase wurde die Kostenschätzung fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung der Planungserkenntnisse belaufen sich die Investitionskosten laut Kostenberechnung auf rd. 9,9 Mio. EUR.

Auf die einzelnen Bauabschnitte verteilt, stellt sich die Kostensituation im Finanzhaushalt wie folgt dar:

	<b>Kostenschätzung in Mio. EUR</b>	<b>Kostenberechnung in Mio. EUR</b>
<b>BA 8</b> Erweiterung Kreisarchiv GG	2,9	2,9
<b>BA 9</b> Vermessungsamt 2.OG	2,1	2,85
<b>BA 11</b> Vermessungsamt in der DRK-Rettungswache	0,7	0,55
<b>BA 12</b> Infrastrukturbereinigung	2,6	3,58
<b>Summe</b>	<b>8,3</b>	<b>9,88</b>
zzgl. Sicherheitszuschlag rd. 10%	0,8	0,98
<b>Gesamtsumme</b>	<b>9,1</b>	<b>10,86</b>

Die Kostenberechnung liegt damit um rd. 1,8 Mio. EUR über der Kostenschätzung.

Gründe für die Kostenerhöhung:

- Damit lärmintensive Arbeiten während der Öffnungszeiten der Ämter keine Beeinträchtigungen nach sich ziehen, ist vorgesehen, diese weitestgehend außerhalb der Öffnungszeiten und an Wochenenden durchzuführen. Die Zusatzkosten für Nacht- und Wochenendarbeit belaufen sich auf rd. 410.000 EUR.
- Die Lüftungsanlage in der Lüftungszentrale im 2.OG kann nicht wie kalkuliert über das Dach per Kran ausgehoben werden. Die Anlage muss kleinteilig zerlegt und über das Treppenhaus aus dem Gebäude geschafft werden. Die Zusatzkosten belaufen sich auf rd. 80.000 EUR.
- Mehrungen für elektrotechnische Verkabelungen in Höhe von rd. 240.000 EUR ergaben sich in der weiteren Planung.
- Die Anpassung der Gebäudeautomation in Höhe von rd. 380.000 EUR wurden bislang in den Kosten nicht berücksichtigt.
- Durch die gestiegenen Baukosten steigen die Honorare um rd. 270.000 EUR.

- Weitere Kostenmehrungen in Höhe von rd. 200.000 EUR beruhen auf Erfordernissen, die sich erst in der fortgeschriebenen Planung konkretisieren ließen, wie z. B. der Austausch von Türen, die nicht für die digitale Schließanlage aufgerüstet werden können. Um mehr Registraturgut in höheren Regalen unterbringen zu können, wird die abgehängte Decke in den Registraturräumen im Gartengeschoß erhöht. Weiterhin wird der Umbau von Sanitärräumen in der Mittelzone des Gartengeschoßes notwendig.

Durch die Erfahrungen mit den Umbaumaßnahmen im Verwaltungsgebäude Plochingen muss vor allem während der Bauphase mit weiteren Risiken gerechnet werden. Zur Absicherung werden 980.000 EUR veranschlagt. Dies entspricht rd. 10% der Kostenberechnung.

Zu den Baukosten im Rahmen der Umbaumaßnahme kommen Kosten im Ergebnishaushalt für die Erweiterung der digitalen Schließanlage in Höhe von rd. 50.000 EUR hinzu. Die Umzüge werden mit rd. 40.000 EUR veranschlagt. Die Kosten für lose Möblierung schlagen mit rd. 220.000 EUR zu Buche.

### **Gesamtschau über die (investiven) Baukosten für den Verwaltungsstandort Plochingen und den Neubau des Landratsamts Esslingen**

	<b>bisheriger Kostenstand in Mio. EUR</b>	<b>neuer Kostenstand in Mio. EUR</b>	<b>Gremienbefassung</b>
Verwaltungsgebäude Plochingen, BA 4-7	11,3	11,3	KT am 19.07.2018 (Vorlage 67/2018)
Verwaltungsgebäude Plochingen, BA 8-12	<b>9,1</b>	<b>10,9</b>	VFA am 28.03.2019 (Vorlage 41/2019)
Verwaltungsgebäude Plochingen, Neubau	<b>36,5</b>	<b>39,4*</b>	VFA am 28.03.2019 (Vorlage 40/2019) * ohne Erstattung medius KLINIKEN
Landratsamt Esslingen, Neubau	121,4	121,4	VFA am 27.09.2018 (Vorlage 82/2018)
<b>Gesamtsumme</b>	<b>178,3</b>	<b>183</b>	

In den vorgenannten Kosten sind keine Aufwendungen für lose Möblierungen, Umzüge und Mietkosten für Interimsflächen enthalten.

### **DRK Rettungswache**

Im Jahr 1987 wurde für den Kreisverband Esslingen des Deutschen Roten Kreuzes e.V. (DRK) ein Erbbaurecht durch den Landkreis als Grundstückseigentümer bestellt. Gem. den im Erbbaurechtsvertrag getroffenen Regelungen erlischt das Erbbaurecht zum 31.12.2086.

Der Landkreis hat das Erbbaugrundstück im Jahr 2009 dem Werte nach in die heutige medius KLINIKEN gGmbH eingebracht („Quoad-Sortem-Einlage“). Dadurch erwarb die medius KLINIKEN das wirtschaftliche Eigentum an dem Grundbesitz, das zivilrechtliche Eigentum an dem Grundstück ist beim Landkreis verblieben.

Mit der Schließung des Krankenhausstandorts in Plochingen ist auch der Bedarf für die bisher durch das DRK betriebene Rettungswache entfallen. Der Erbbaurechtsvertrag sieht für diesen Fall vor, dass der Landkreis den Heimfall des Erbbaugrundstücks vom DRK verlangen kann. Dabei ist für das vom DRK errichtete Gebäude eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes zu bezahlen. Der Gutachterausschuss der Stadt Plochingen hat das Gebäude mit einem Wert von rd. 219.000 EUR bewertet. Somit ist ein Entschädigungsbetrag von rd. 146.000 EUR zzgl. 5% Grunderwerbsteuer (rd. 7.300 EUR) zu entrichten.

Mit den medius KLINIKEN wurde vereinbart, dass der Landkreis als Grundstückseigentümer den Heimfall geltend macht. Die Entschädigungszahlung hingegen wird von den medius KLINIKEN als wirtschaftlicher Eigentümer beglichen, da diese im Innenverhältnis zum Landkreis sämtliche Zahlungsverpflichtungen an den überlassenen Grundstücken zu übernehmen hat (§ 2 Abs. 4 i.V.m. § 5 des Quoad-Sortem-Vertrags).

### **Weiteres Vorgehen**

Die nächsten Schritte stellen sich gemäß den Meilensteinen aus dem aktuellen Generalterminplan wie folgt dar:

- 03/19 Erstellung und Einreichung des Bauantrags
- 04 – 06/19 Erarbeiten der Ausführungsplanung (LPH 5)
- 06 – 12/19 Ausschreibungsphase und Beauftragung der Firmen
- 01/20 – 07/21 Bauzeit
- 08 – 10/21 Umzug und Inbetriebnahme

Zur reibungslosen Einhaltung der Terminalschiene bedarf es einer Ermächtigung der Verwaltung, die Vergabe von Bauaufträgen über 500.000 EUR in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Über entsprechende Vergaben wird im weiteren Planungsverlauf im Ausschuss für Technik und Umwelt berichtet.

Die bauliche Fertigstellung der Maßnahme ist entsprechend dem aktuellen Terminplan im Juli 2021 geplant. Die anschließende Inbetriebnahme und die Umzüge müssen innerhalb von 3 Monaten erfolgen, so dass der Abbruch des Landratsamts am Standort Esslingen planmäßig im November 2021 beginnen kann.

Heinz Eininger  
Landrat