



Zahlen, Daten, Fakten zum Neubau Landratsamt Esslingen

Das Landratsamt: Behörde für die Einwohner im Landkreis

Das Landratsamt Esslingen ist die kommunale Behörde für rund 535.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Landkreis und zugleich untere staatliche Verwaltungsbehörde. Täglich werden etwa 700 Besucher gezählt, die vor Ort zahlreiche Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

Die Aufgaben der Kreisbehörde sind vielfältig – das Spektrum reicht von A wie Abfallwirtschaft bis Z wie Zulassung – und haben in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Deswegen ist auch die Zahl der Mitarbeitenden im Landratsamt deutlich angewachsen, von 1.870 Mitarbeitenden noch vor zehn Jahren auf 2.300 aktuell.

Das Gebäude aus dem Jahr 1978

- weist erhebliche bauliche, technische und funktionale Mängel auf und kann durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten nur noch „am Leben erhalten“ werden.
- ist zu klein geworden für die Anzahl der Mitarbeitenden. Nur eine Sanierung des Verwaltungsbaus wäre nicht ausreichend, eine zusätzliche Erweiterung zwingend erforderlich.
- hat nicht die bauliche Voraussetzung für die räumliche Organisation einer modernen und zukunftsfähigen Verwaltung als starker Dienstleister für die Einwohnerinnen und Einwohner im Landkreis.

Soll das Landratsamt abgerissen und neu gebaut oder der bestehende Verwaltungsbau saniert und erweitert werden? Mit dieser Fragestellung wurde das Planungs- und Projektmanagementunternehmen Drees & Sommer beauftragt. Die Expertise ist in einen Planungsprozess eingeflossen, der vom Kreistag in mehreren Beratungsrunden, Sitzungen und Beschlüssen vorangebracht worden ist.

Das Ergebnis: Unter der Einbeziehung aller Aspekte ist es besser, das Verwaltungsgebäude neu zu bauen, als das bestehende Gebäude zu sanieren und zu erweitern.

Der Neubau

- ist in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung wirtschaftlicher
- hat über den Gesamtlebenszyklus einen besseren ökologischen Fußabdruck
- schafft an gleicher Stelle eine höhere Kapazität für insgesamt 675 Arbeitsplätze
- bietet zusätzlich Raum für eine Kindertageseinrichtung
- erhält eine Tiefgarage mit einem Platzangebot von etwa 210 Stellplätzen
- bietet Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeitenden einen modernen Verwaltungsbau mit einem flexiblen Raumkonzept für wechselnde Anforderungen und Entwicklungen der modernen Arbeitswelt

Investition und Wirtschaftlichkeit

- Die Bauvarianten am Standort in Esslingen (Abriss und Neubau oder Sanierung und Erweiterung) sind mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von zirka 130 Millionen Euro nahezu gleich teuer.
- In der Gesamtwirtschaftlichkeit ist der Neubau – über 50 Jahre betrachtet – mindestens ein Prozent günstiger als eine Sanierung und Erweiterung.
- Die Finanzierung erfolgt über Bausparverträge, KfW-Darlehen und Kreditmarktdarlehen. Aufgrund der niedrigen Zinssätze betragen die Aufwendungen für die jährlichen Abschreibungen und Zinsen rund 3,1 Millionen Euro.
- Grundlage der Finanzierung bilden drei Bausparverträge mit einem Gesamtvolumen von 60 Millionen Euro.

Überblick Kosten Gesamtprojekt

	Neubau Standort Esslingen	Neubau Standort Plochingen	Umbau Standort Plochingen (BA 4-12)	Gesamt
Arbeitsplätze	675	225	197	1.097
Veranschlagte Baukosten investiv (FHH)	129,7 Mio. €	40,1 Mio. €	22,9 Mio. €	192,7 Mio. €
Veranschlagte Kosten für Interimsmaßnahmen (EHH)	8,5 Mio. €*			8,5 Mio. €*
Veranschlagte Kosten für Ausstattung und Möblierung EHH)	5,8 Mio. €	1,4 Mio. €	0,3 Mio. €	7,5 Mio. €
Gesamtinvestition	144,0 Mio. €	41,5 Mio. €	23,2 Mio. €	208,7 Mio. €

Gesamtbetrachtung (alle Angaben in Brutto)

*Kaltmiete für die Mietobjekte in Esslingen (DAS ES, Fleischmannhaus und Württemberger Hof), inklusive Umbaukosten in Höhe von rund 0,7 Mio. €

Ressourcenverbrauch und ökologischer Fußabdruck

- Die CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus betrachtet sind für beide Varianten ähnlich. Die Vorteile aus dem Erhalt der Tragstruktur bei einer Sanierung des Altbaus werden durch ineffiziente Flächennutzung und Einschränkungen in der Bestandsstruktur des Gebäudes während der Betriebsphase wieder aufgezehrt. In Summe weist der Neubau eine bessere CO₂-Bilanz auf als eine Sanierung mit Erweiterung des Bestandsbaus.
- Moderne Bauweise nach dem sogenannten Cradle-to-Cradle-Ansatz: Baustoffe werden in einer durchgängigen und konsequenten Kreislaufwirtschaft weiterverwendet, zum Beispiel mit Betonrecycling.
- Der Neubau wird nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 errichtet. Dabei werden zwei Kriterien betrachtet: der Gesamtenergiebedarf der Immobilie und die Wärmedämmung der Gebäudehülle. Das wird mit den Werten „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“ angegeben. Im Vergleich zum Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung, einem gängigen Neubaustandard, benötigt das Effizienzhaus 40 nur 40 Prozent der Primärenergie. Der Transmissionswärmeverlust liegt bei nur 55 Prozent.
- Um diesen Energiestandard zu erreichen, sind die Bieter aufgefordert, ein innovatives Technikkonzept zu erstellen, zum Beispiel mit einer Wärmepumpe mit Neckarwassernutzung und der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade.
- Der Standard des Neubaus entspricht der Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Um die Qualität von nachhaltigem Bauen erfass- und bewertbar zu machen, hat die DGNB 2009 ein ganzheitliches Zertifizierungssystem entwickelt, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus und über alle Planungs- und Bauphasen hinweg einbezieht.

Moderner Verwaltungsbau für flexible Arbeitswelten und optimale Funktionalität

- Digitalisierungsprozesse und flexible Arbeitszeitmodelle können im multifunktionalen Raumsystem des Neubaus besser berücksichtigt werden.
- Errichtung des Neubaus im Drei-Zonen-Prinzip mit öffentlichem Bereich für Mitarbeitende und Einwohner, halböffentlichem Bereich für Personen mit Terminvereinbarung sowie internem Bereich nur für Mitarbeitende.
- Mit dem Drei-Zonen-Prinzip kann der Kundenkontakt auch bei anhaltender oder neuer Pandemie weiter gewährleistet werden.
- Mit modularen und flexiblen Flächenkonzepten (zum Beispiel spätere Umnutzung von Registraturflächen zu Büroflächen, Umwidmung von Büroflächen zu Besprechungs- und Projekträumen, Einführung von Sharing-Konzepten, dezernatsspezifischen Personalentwicklungen) wird der Neubau zukunftsfähig geplant.
- Auch in der Verwaltung gibt es einen Fach- und Nachwuchskräfte mangel, deswegen muss das Landratsamt als attraktive Arbeitsstätte in strategische und investive Entscheidungen mit einbezogen werden.
- Die Flächenbedarfe können im Neubau funktional optimal neu geordnet und effizient umgesetzt werden.

Kunst am Bau, Bau als Denkmal

- Im Landkreis werden die Kunst und der Umgang mit ihr großgeschrieben. Davon zeugt eine umfangreiche Kunstsammlung mit mehr als 1000 Werken. Ein wichtiger Baustein der Kunstförderung ist auch das Thema „Kunst am Bau“.
- Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes ist es rechtlich grundsätzlich zulässig, fest mit dem Gebäude verbundene Kunstwerke zu entfernen.
- Beim Abbruch des Bestandsgebäudes leistet der Landkreis mehr als vorgesehen: Einzelne Werke aus der Sparte „Kunst am Bau“ werden rückgebaut, eingelagert und – soweit möglich – in den Neubau integriert. Dazu zählen der Außenbrunnen (Irmtraud Förster), das Signet aus Stein (Anton Stankowski) und das Werk im großen Sitzungssaal „Landschaft im Raum“ (Wolfgang Klein).
- Das Bestandsgebäude des Landratsamts erfüllt nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege nicht die Kriterien für die Einstufung als Kulturdenkmal.

Was war

2012

Erstellung einer Realisierungsstudie, Untersuchung verschiedener Sanierungsvarianten, Vergleich mit Neubauvariante

2016

- Vorstellung und Beratung der Immobilienstrategie 2025
- Grundsatzbeschluss Abriss und Neubau Verwaltungsgebäude Esslingen und Erstellung Machbarkeitsstudie Neubau

2017

Bildung des Steuerungskreises mit Vertreterinnen und Vertretern des Kreistags

2018

- Sachstand Machbarkeitsstudie Neubau
- Beschluss Interimsanmietung
- Beschluss Machbarkeitsstudie mit Entscheidung Neubau Esslingen und Standort Plochingen, Bauvarianten und Investitionsvolumen, kombiniertes Verfahren Planen + Bauen

2019

Start Vergabeverfahren

2020

Sitzungen der Bewertungskommission zu eingereichten Entwürfen

Was kommt

2021

Bau- und Vergabebeschluss

2021 – 2022

Auszug Verwaltungsgebäude Esslingen

2021 – 2023

Abschluss der weiteren Planungsleistungen

2022

- Einzug Neubau Außenstelle Plochingen
- Rückbau Bestandsgebäude Esslingen

2022 – 2026

Interimszeit

2023

Beginn Bauarbeiten Neubau Verwaltungsgebäude Esslingen

2026

Einzug Neubau Verwaltungsgebäude Esslingen

**Beratung in den Gremien
des Kreistags**

Datum	Gremium	Vorlagen Nr.	Kernthemen
08.03.2012	ATU	13/2012	Auftrag Erstellung Realisierungsstudie
13.03.2014	ATU	32/2014	Zwischeninfo Sachstand
16.06.2016	ATU	54/2016	Vorstellung Immobilienstrategie 2025
07.07.2016	VFA		
22.09.2016	VFA + ATU (kreistagsoffen)	91/2016	Beratung Immobilienstrategie 2025
24.11.2016	ATU	127/2016	Grundsatzbeschluss Neubau-Variante + Auftrag Erstellung Machbarkeitsstudie
01.12.2016	VFA		
08.12.2016	Kreistag		
28.09.2017	VFA	92/2017	Sachstandsbericht und Bildung eines Steuerungskreises aus Vertretern des Kreistags
12.04.2018	VFA	38/2018	Sachstandsbericht Machbarkeitsstudie / Zustimmung zu Arbeits- und Bürokonzepten, Raum- und Funktionsprogramm
12.07.2018	VFA	59/2018	Interimslösung / Ermächtigung zum Abschluss der Mietverträge für die Büroflächen in Esslingen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ „DAS ES!“, Berliner Straße 2, ▪ „Fleischmannhaus“, Fleischmannstraße 2, ▪ „Württembergischer Hof“, Neckarstraße 1
27.09.2018	VFA	82/2018	Beschluss Machbarkeitsstudie mit „Variante 2a“ (Neubau Esslingen + Plochingen) / Festlegung bauliche Abwicklung im kombinierten Verfahren Planen + Bauen
11.10.2018	Kreistag		
09.05.2019	VFA	57/2019	Start Vergabeverfahren durch Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung
26.03.2020	VFA	2020/002	Darstellung Zeitschiene / Ermächtigung zur Verlängerung der Mietverträge im „DAS ES!“ dem „Fleischmannhaus“, dem „Württembergischer Hof“ sowie der „Röntgenstraße“
01.10.2020	VFA	2020/125	Sachstandsbericht