

Nr.: 048/2017

■ <b>Dezernat</b>	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	17.05.2017
■ <b>Fachbereich</b>	Planung & Bau	
■ <b>Verfasser/-in</b>	Blattmann, Gerhard	
■ <b>Telefon</b>	07621 410-1300	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
Verwaltungsausschuss	öffentlich	17.05.2017
Kreistag	öffentlich	24.05.2017

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Zweiter Standort Landratsamt Lörrach Weberei Conrad Areal - Wettbewerb Grundstücksverhandlung Projektsteuerung**

#### **Beschlussvorschlag**

Für den Verwaltungsausschuss:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag unten stehende Beschlüsse.

Für den Kreistag:

1. Der Kreistag nimmt vom Wettbewerbsergebnis Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, mit den Preisträgern Verhandlungen im Sinne der Vergabeverordnung zu führen. Das Ergebnis dieser Verhandlungen wird dem Kreistag in einer seiner nächsten Sitzungen zum Beschluss vorgelegt.
2. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses mit der Stadt Lörrach Verhandlungen über den Kauf des Grundstücks durchzuführen. Das Ergebnis der Verhandlung ist dem Kreistag in einer seiner nächsten Sitzungen zum Beschluss vorzulegen.
3. Die Projektsteuerung soll durch ein externes Büro erfolgen. Die Leistungen der Projektsteuerung werden europaweit ausgeschrieben. Mit dieser Ausschreibung wird ein externes Büro beauftragt. Das Ergebnis der Verhandlung ist dem Kreistag in einer seiner nächsten Sitzungen zum Beschluss vorzulegen.

## Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	I	Finanzen, Zentrales Management & Bildung
Produktgruppe	11.24/ 11.33	Gebäudemanagement/Grundstücksmanagement
Produkt(e)	11.24.01/ 11.33.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen/ Abwicklung von Grundstücksgeschäften
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes und kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Der vorgesehene 2. Standort zur Unterbringung der Mitarbeiter/-innen ist bis Ende 2020 realisiert
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ **Personelle Auswirkungen:**     nein     ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:**     nein     ja,

<input type="checkbox"/> <b>im Ergebnishaushalt</b>	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
		€	€	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>im Finanzhaushalt</b>	Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
	1.800.000		€	€ 2017 -2020
	17.300.000			

### Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung		1.800.000 200.000	6.000.000	8.000.000	3.100.000	

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

## **Begründung**

---

### ■ Sachverhalt

Der Neubau eines zweiten Standortes bildet im investiven Bereich mit einer Gesamtsumme von rd. 19,1 Mio. EUR (inklusive Grunderwerb) eine der schwerpunktmäßigen Positionen der künftigen Haushaltsjahre. Mit dem Bau des zweiten Standortes soll erreicht werden, dass die Verwaltung des Landkreises an zwei Standorten – nämlich den Häusern 1 und 2 in der Palmstraße als Standort I und dem Neubau als Standort II – konzentriert werden kann, um gute Voraussetzungen für ein effizientes Zusammenarbeiten zu schaffen. Der Landkreis wird dadurch aktiver Gestalter seiner Möglichkeiten und kann so die Zukunft der räumlichen Unterbringung eigenverantwortlich steuern.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2016 (siehe Vorlage Nr. 191/2016) das weitere Vorgehen bezüglich eines zweiten Standortes für das Landratsamt beschlossen. Konkret hat der Kreistag in der vorgenannten Beschlussfassung folgende Entscheidungen getroffen:

- Der Neubau eines zweiten Standortes des Landratsamtes soll auf einem Teilstück des Areals ‚Weberei Conrad‘ (ehemals MMZ-Areal genannt) erfolgen.
- Der Landkreis beteiligt sich an dem von der Stadt Lörrach und der Wohnbau GmbH der Stadt Lörrach geplanten Planungs- und Realisierungswettbewerb. Im Anschluss an die Jurysitzung soll mit den Preisträgern in ein Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV eingestiegen werden, um aus diesem Teilnehmerkreis das zukünftige Architekturbüro für die Planung des Verwaltungsgebäudes zu ermitteln.
- Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, mit der Stadt Lörrach über den konkreten Ankauf des Grundstücksteils zu verhandeln, sobald im Rahmen des vorgenannten Planungs- und Realisierungswettbewerbs ermittelt worden ist, welche Grundstücksfläche notwendig ist, um den Bau eines Gebäudes für rund 250 bis 260 Büroarbeitsplätze zu ermöglichen.

Durch den vorgenannten Grundsatzbeschluss ist sichergestellt, dass die wesentlichen Ziele, die sich der Landkreis für den Bau des zweiten Standortes gesetzt hatte, erfüllt werden können. Dazu gehört neben der Reduzierung des aktuellen Dezentralisierungsgrades und der damit verbundenen Optimierung der Rahmenbedingungen für ein effizientes Arbeiten insbesondere auch die Verbesserung der Kundenfreundlichkeit aufgrund der damit verbundenen kurzen Wege sowie ein günstiger Anschluss an den ÖPNV und auch die Möglichkeit einer nachhaltigen energetischen Bebauung und kalkulierbarer Bewirtschaftung.

### **Wettbewerb**

Gemeinsam mit der Stadt Lörrach und der Städtischen Wohnbau Lörrach wurde für das Weberei Conrad Areal ein Architekten- und städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die Ergebnisse werden in der Jurysitzung am 11.05.2017 bewertet. Das daraus resultierende Ergebnis ist folglich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht bekannt, wird jedoch in der Sitzung des Verwaltungsausschusses und des Kreistages vorgestellt werden. Im weiteren Verlauf müssen dann die Vergabeverhandlungen mit den Preisträgern des Wettbewerbs geführt werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, dass sich das Landratsamt von den entsprechenden Büros Lösungsansätze für die gestellte Aufgabe erarbeiten lässt. Dieses kann gemäß § 76 der VgV durchgeführt werden. Zu beachten ist, dass alle Teilnehmer eine angemessene Vergütung bekommen. Die für die Vergabe der Planungsleistungen an ein Architekturbüro im Jahr 2017 anfallenden Aufwendungen gemäß HOAI in Höhe von rund 200.000 EUR wurden schon in 2016 geplant und hierfür nach 2017 übertragen.

### **Grunderwerb**

Im Rahmen des oben genannten Wettbewerbs kann ermittelt werden, welche Fläche für die Umsetzung des Bauvorhabens benötigt wird. Auf dieser Grundlage kann nun die Verwaltung mit der Stadt Lörrach in konkrete Grundstücksverhandlungen eintreten.

### **Projektsteuerung**

Aufgrund der Größe der Investition wird empfohlen, ein externes Büro mit der Projektsteuerung zu beauftragen. Dies sollte frühzeitig erfolgen, damit die Projektsteuerung eine möglichst positive Wirkung entfalten kann. Für die Vergabe dieser Leistung ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Da die Verwaltung in diesem Bereich keine Erfahrungen hat, wurde ein externes Büro beauftragt, die Verwaltung bei diesem Verfahren zu unterstützen.

### **Weitere Planungsleistungen**

Relativ zügig nach dem Start der Planung durch das Architekturbüro werden die weiteren Fachplanungsbüros (z.B. Technische Gebäudeausrüstung und Statik) benötigt. Da auch in diesen Bereichen die erwarteten Honorare teilweise die Schwellenwerte überschreiten, ist es auch hier erforderlich, diese Leistungen europaweit auszuschreiben. Zunächst muss jedoch eine entsprechende Vorplanung des Architekturbüros vorliegen, die genehmigungsreif ist.

### **Projekttablauf**

Die Fertigstellung des Neubaus ist für das Jahr 2021 geplant. Die Vergabe des Planungsauftrags an ein Architekturbüro und auch die Vergabe des Auftrags der Projektsteuerung ist für die Oktobersitzung des Kreistags geplant. Die weiteren Details des Projekttablaufs werden derzeit erarbeitet.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent 1