

Nr.: 276/2018

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	26.10.2018
■ Fachbereich		
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	14.11.2018
Kreistag	öffentlich	21.11.2018

Tagesordnungspunkt

Bau eines neuen Landratsamtsgebäudes: Genehmigung/Freigabe der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung wird zugestimmt. Sie soll in dieser Form umgesetzt werden.
2. Der Kostenberechnung in Höhe von 31.873.112 € wird zugestimmt.

Alternativer Beschlussvorschlag (sofern aus Kostengründen die Entwurfsplanung mit einer verkleinerten Tiefgarage beschlossen werden soll):

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung wird in der Variante mit einer verkleinerten Tiefgarage zugestimmt. Sie soll in dieser Form umgesetzt werden.
2. Der Kostenberechnung in Höhe von x € (*Betrag wird nachgereicht*) wird zugestimmt.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Der vorgesehene 2. Standort zur Unterbringung der Mitarbeiter/-innen (Projekt „Masterplan“) ist bis Mitte 2021 realisiert.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		Planungen bis 31.12.2018 abgeschlossen (j/h)

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

■ **Finanzielle Auswirkungen:** nein ja,

im Ergebnishaushalt

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€	

im Finanzhaushalt

Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
31.873.112 €		€	€

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		1.800.000	3.000.000	9.000.000	9.000.000	10.873.000
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

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

Hinweis: Der Haushaltsansatz im Jahr 2017 betraf den Erwerb des Grundstücks.

Begründung

■ Sachverhalt

Rückblick / bisherige Beschlussfassungen:

Nach langjähriger Grundstückssuche hat der Kreistag am 19.10.2016 beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 191/2016), dass der Neubau eines zweiten Standortes des Landratsamtes in direkter Nachbarschaft zum Job-Center erfolgen soll. Gleichzeitig hat der Kreistag beschlossen, dass sich der Landkreis an einem Planungs- und Realisierungswettbewerb der Stadt Lörrach beteiligt, um auf diese Weise das Architekturbüro zu ermitteln, das die Planung des Neubaus durchführen soll.

Als Ergebnis des vorgenannten Wettbewerbs bzw. Vergabeverfahrens beauftragte der Kreistag mit Beschluss vom 24.01.2018 (siehe Beschlussvorlage Nr. 245/2017) das Büro K9 Architekten aus Freiburg mit der Durchführung der Architektenleistungen.

Zur Steuerung des Bauvorhabens ist ein Lenkungsgremium eingerichtet worden, in dem neben der Landrätin alle Fraktionen vertreten sind (KR Renz, KR May, KR Eberhardt, KR Zickenheiner, KR Roth-Greiner).

Zielsetzung und innere Gestaltung des Bauvorhabens:

Mit dem Bau des zweiten Landratsamt-Standortes soll erreicht werden, dass die derzeit auf viele Standorte in Lörrach verteilte Landkreis-Verwaltung 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. Das Bauvorhaben umfasst sieben Stockwerke und bietet Platz für 280 Büroarbeitsplätze und ist daher sehr gut geeignet für das Dezernat Soziales & Jugend. Die Räumlichkeiten sind auf der Basis eines Konzeptes der offenen Bürolandschaften geplant und werden daher modernen Entwicklungen der Arbeitswelt (Trend zu Teamarbeit und Trend zur zunehmenden Aufteilung vieler Arbeitsplätze in Teilzeitarbeit und Telearbeit) in idealer Weise gerecht. Ebenso hat dieses Konzept im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen große Vorteile im Hinblick auf Anpassungsmöglichkeiten an sich im Laufe der Zeit verändernde Rahmenbedingungen, beispielsweise im Hinblick auf das Wachsen oder Schrumpfen verschiedener Organisationseinheiten. Die funktionale Gestaltung des Gebäudes ist unter intensiver Einbeziehung der Mitarbeitenden erarbeitet worden. Neben der oben erwähnten Gestaltung der Räumlichkeiten in Form von offenen Bürolandschaften zeichnet sich das Gebäude dadurch aus, dass es in jedem Stockwerk einen Empfang geben wird, um den Bürgerinnen und Bürgern eine optimale Servicequalität zu gewährleisten, indem sich sofort ein Ansprechpartner der Anliegen der Besucher annimmt. Besprechungen zwischen den Besuchern und der zuständigen Sachbearbeitung erfolgen dann in Besprechungszonen, die räumlich von der offenen Bürolandschaft getrennt sind. Auf diese Weise kann eine hohe Servicequalität für die Bürgerinnen und Bürger mit guten Rahmenbedingungen für die Mitarbeitenden verbunden werden. Die Gestaltung des Gebäudes als offene Bürolandschaft erfordert einen hohen Standard sowohl im Bereich der technischen Infrastruktur als auch in Bezug auf die Möbel bzw. sonstigen Einrichtungsgegenstände, wird dafür aber den Anforderungen an eine moderne Arbeitswelt in besonderer Art und Weise gerecht. Insbesondere zeichnet sich diese Bauweise durch ihre Flexibilität aus.

Aktueller Entwurf

Anlage 1 dieser Vorlage enthält die aktuelle Entwurfsplanung, um deren Freigabe gebeten wird.

Am 17. Juli 2018 war dem oben genannten Lenkungsgremium der Vorentwurf sowie die Kostenschätzung durch das Büro K9 präsentiert worden. Grundsätzlich fand der Vorentwurf großen Anklang, allerdings schloss die Kostenschätzung mit voraussichtlichen Baukosten

(ohne Kosten des Grundstückserwerbs) in Höhe von 33.047.451 € ab. Das Architekturbüro K9 erhielt daher den Auftrag, dem Lenkungsgremium Vorschläge zur Kostenreduzierung zu unterbreiten.

Im Rahmen einer zweiten Sitzung des Lenkungsgremiums am 16. Oktober 2018 konnte eine Reihe von Einsparmaßnahmen identifiziert werden (siehe Anlage 2). Das Volumen dieser Kostenreduzierungsmaßnahmen beläuft sich insgesamt auf 913.110 € zzgl. Baunebenkosten, sodass sich das Kostenvolumen von 33.047.451 € um 1.174.339 € auf **31.873.112 €** reduzieren lies. Beim letztgenannten Betrag handelt es sich um eine Kostenberechnung nach DIN 276.

Gleichzeitig gab das Lenkungsgremium dem Architekturbüro K9 den Auftrag zu prüfen, welche darüber hinausgehende Kostenreduzierung sich durch eine Verkleinerung der Tiefgarage erzielen lassen würde. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage dauert diese Prüfung noch an. Das Ergebnis der Prüfung bzw. die dadurch zu erzielende Reduzierung der Kostenberechnung wird in Kürze nachgereicht. Sollte sich der Kreisrat für eine Verkleinerung der Tiefgarage entscheiden, würde sich die Stellplatzkapazität von 84 Stellplätzen auf 61 reduzieren. Nach derzeitigem Stand verfügen rund 80 Personen aus dem Dezernat Soziales & Jugend über eine Parkberechtigung (für die Tiefgarage des Hauses 1). Nahezu die Hälfte der Parkberechtigten benötigt das Fahrzeug auch für dienstliche Zwecke. Wie auch im Haus 1 praktiziert, wäre jedoch auch für die Tiefgarage des Neubaus eine Überbelegung der vorhandenen Stellplätze denkbar bzw. praktikabel.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

- Anlagen
 - Aktuelle Entwurfsplanung (Anlage 1)
 - Kosteneinsparungen (Anlage 2)
 - Kostenberechnung (Anlage 3)