

**B e r a t u n g s f o l g e:**

1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	30.06.2020	Vorberatung	N
2. Kreistag	09.07.2020	Entscheidung	Ö

Franz Baur/22.04.2020

---

**gez. Dezernent / Datum**

**Ravensburg, Kreishaus II - Instandsetzung Gebäudeteil B+C**

**Beschlussentwurf:**

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) die Planungen für die Gebäudeteile B und C des Kreishaus II auf der Grundlage der vorgestellten Vorplanung weiter vorzutreiben,
- b) die dazu notwendigen Leistungen für Objekt- und Fachplanungen entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des Vergaberechts auszuschreiben.
- c) die Entwurfsplanung und die daraus erarbeitete Kostenberechnung im 1. Quartal 2021 dem Kreistag zur Freigabe der Umsetzung (Baubeschluss) vorzulegen.

**Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Der Kreistag hat mit dem Beschluss zum Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes in Ravensburg/Weingarten in seiner Sitzung vom 09.06.2020 die Verwaltung zur Ausarbeitung einer Vorplanung für die Sanierung Kreishaus II, Bauteil B + C beauftragt.

## **1. Ausgangssituation**

Mit dem Erwerb des Gebäudekomplexes, des ehem. Telekomgebäudes, an der Gartenstraße 107 im Jahr 2012 wurden die ersten Grundlagen geschaffen, die Unterbringung der Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten auszubauen. Der Gebäudekomplex besteht aus 5 Bauteilen, die zwischen 1963 und 1990 erbaut wurden.

Die Bauteile B, Baujahr 1963, und C, Baujahr 1968, reihen sich längs aneinander und sind klassisch mit einem zentral gelegenen Flur miteinander verbunden. Das Bauteil B schließt im rechten Winkel, kopfseitig zur Gartenstraße an das Bauteil A an. Die 3-, bzw. 4-geschossigen Bauteile B und C, wurden ursprünglich nicht nur als Büroflächen, sondern als Technikgebäude erstellt. Mit einer Gebäudetiefe von bis zu 17m sind die Zuschnitte der beiden Bauteile grundsätzlich für die künftige Organisation einer modernen, offenen und kommunikationsfördernden Unterbringung geeignet. Die Ergebnisse der Gebäudezustandsanalyse aus PG 05 vom Flächen- und Standortkonzept führten zur Empfehlung die Bauteile B und C zu sanieren.

Insgesamt steht in Bauteil B und C eine Bruttogeschossfläche von 5.205 m<sup>2</sup> in den Geschossen 0 bis 4 zur Verfügung. Inklusiv des Untergeschoss beträgt die Bruttogeschossfläche 7.208 m<sup>2</sup>.

Die beiden Bauteile B und C wurden inzwischen von der Telekom größtenteils geräumt. Die Telekom nutzt zurzeit noch Flächen in BT C, im Untergeschoss, ca. 268 m<sup>2</sup> und wenige Fläche, rund 113 m<sup>2</sup>, im 3. Obergeschoss. Seit 2015 ist im Bauteil B im Erdgeschoss die Bußgeldstelle und seit 2019 das Kommunal- und Prüfungsamt des Landratsamtes untergebracht. Mietverhältnisse bestehen im BT B mit der ISS Facility Services Holding GmbH im 1. OG über Räume mit rund 122 m<sup>2</sup> Fläche und im UG über eine Fläche von rund 104 m<sup>2</sup>. Ein weiteres Mietverhältnis besteht für die ehemalige Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss mit ca. 144 m<sup>2</sup>. Alle weiteren Flächen in den Bauteilen stehen seit Auszug der Telekom leer.

## **2. Inhalt der Vorplanung**

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Planungen für die Zentralisierung der Kreisverwaltung in Ravensburg/Weingarten und begleitend im Rahmen der nun erfolgten ersten Planungsschritte wurde die Vorplanung für zukünftige Nutzung der beiden Bauteile durch die Kreisverwaltung mit modernen Arbeitswelten und mit einem offenen Bürokonzept ausgearbeitet:

Die Grundrisse weisen durch zwei öffentliche und unabhängige Erschließungen einen möglichst hohen Grad an Flexibilität auf. Ein beispielhafter Grundriss ist in Anlage 2 abgebildet.

Das Bauteil B verfügt im Bestand über eine Aufzugsanlage. Um auch das Bauteil C barrierefrei zu erschließen, wird dieses durch die Anordnung eines neuen vertikalen

Erschließungselements mit Aufzugsanlagen und Treppenhaus ergänzt. Somit verfügen beide Bauteile über ein jeweils eigenes vertikales Erschließungselement mit Treppenhaus und Aufzugsanlage, an welche in jedem Geschoss sanitären Anlage angeordnet sind. Die Barrierefreiheit und Fluchtweganforderungen werden in allen Gebäudeteilen gewährleistet.

Die Trennung zwischen öffentlichem, halb-öffentlichem und internem Bereich kann dadurch, verbunden mit einer hohen Flexibilität, umgesetzt werden. Anlaufstellen durch dezentrale Front Offices für die Kunde sind in allen Geschossen an den Erschließungspunkten berücksichtigt und realisierbar. Eine künftige Anpassung der Grundrisse auf nutzerspezifische Veränderungen kann mit überschaubarem baulichen Aufwand auch in der Zukunft gewährleistet werden. Die den beiden Erschließungsbereichen nachgeordneten Flächen können auf die jeweiligen Anforderungen der Nutzer reagieren. Die Größe und Anzahl von Flächen und Räume für Beratungsgespräche oder auch die unterschiedlichen Qualitäten der Arbeitsplätze für die unterschiedlichen Tätigkeiten der Nutzer sind flexibel planbar.

Bei beiden Bauteilen erfüllen im Bestand die Geschossdecken nicht die notwendigen Anforderungen des baulichen Brandschutzes. Die bestehenden konstruktiven Eigenschaften lassen es zu, die Decken flächendeckend auf die erforderliche F90-Brandschutzqualität zu ertüchtigen. Alle Geschosse werden bis auf die baukonstruktiven Elemente rückgebaut (erhalten bleiben die massive Wände, Stützen und Decken). Die Fassaden und Treppenträume bleiben erhalten. Die gesamte bestehende technische Infrastruktur wird, bedingt durch das Alter (Qualität), die ebenfalls vorhandenen Defizite im baulichen Brandschutz und die fehlende Möglichkeit der Erweiterbarkeit (Quantität), abgelöst und neu aufgebaut:

Die Bauteile B+C erhalten in Bauteil B eine Nahwärmeübergabestation. Diese wird zunächst über die bestehende Heizzentrale aus dem Bauteil A versorgt, bietet aber die Möglichkeit, auf die künftigen baulichen Veränderungen und die Veränderungen der Wärmeenergieversorgung zu reagieren.

Die Büroflächen werden über Strahlungsheizungen an den Decken durch Deckensegel/Deckenstrahlplatten beheizt. Diese Systeme ermöglichen die Reduzierung der Vorlauftemperaturen im Wärmeverteilnetz und erlauben somit auch die freie Wahl des Energieträgers, sind im Betrieb hygienischer und flexibel bei Änderungen der Raum- und Flächenzuschnitte. Außerdem ist auch ein Kühlen der Büroflächen im Sommer möglich.

Die Büroarbeitsplätze erhalten eine neue Daten- und Stromversorgung. Diese soll über Brüstungskanäle und idealerweise über Unterflursysteme (Bodentank) erfolgen.

Die Datenverkabelung soll als strukturierte Verkabelung ausgeführt werden. Für jedes Geschoss ist ein Datenverteiler vorgesehen. Diese sind an einen neuen zentralen Serverraum im Untergeschoss mit LWL-Leitungen angebunden. Der neue Serverraum wird redundant an den Serverraum im Bauteil E angeschlossen.

In jedem Bauteil wird auf jedem Geschoss ein Elektrounterverteiler eingebaut. Die beiden Bauteile erhalten im Untergeschoss eine neue Niederspannungshauptverteilung.

Die notwendigen elektro- und informationstechnischen Einrichtungen für den baulichen Brandschutz wie flächendeckenden Brandmeldeanlage, Fluchttürsteuerung und Sicherheitsbeleuchtung sind berücksichtigt.

Die Geschosse werden künftig über bis zu drei Steigepunkte vertikal erschlossen. Innerhalb der Geschosse dient ein Doppelboden für die horizontale Erschließung bzw. Verteilung der Elektro- und IT-Verkabelung. Die Verteilung der Wärme- und Sanitärversorgung soll horizontal über die Decke erfolgen. Die Dachflächen werden statisch nachgerüstet und saniert, so dass sie im Sinne der Nachhaltigkeit mit extensiven Gründächern und einer Photovoltaikanlage belegt werden könnten.

Für die baukonstruktiven Einbauten und die Oberflächen wurde in der Vorplanung zur Kostenermittlung von einem mittleren Standard ausgegangen.

### **3. Kostenplanung**

Die Kosten für die Modernisierung der Gebäudeteile B und C, Kreishaus II betragen gemäß der im Rahmen der Vorplanung ausgearbeiteten und in Anlage 3 abgebildeten Kostenschätzung 18.6 Mio. € brutto. Diese Kosten wurden von der Objekt- und Fachplanung nach DIN 276 elementweise zusammengestellt. Die zugrunde gelegten Preise entsprechen dem Vergabestand des 1. Quartals 2019.

### **4. Weiteres Vorgehen, Terminplanung**

Die Objektplanung für Gebäude und Innenräume sowie die Fachplanung für die technische Ausrüstung HLS und ELT werden entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des Vergaberechts in einem ausgeschrieben. Gemäß der als Anlage 4 ausgearbeiteten Terminplanung soll die Ausarbeitung der Entwurfsplanung noch in diesem Jahr abgeschlossen sein, so dass im 1. Quartal 2021 die Planung und Kostenberechnung den Gremien zur Beratung vorgestellt werden können. Mit Fertigstellung der Entwurfsplanung soll unmittelbar mit der Ausführungsplanung begonnen werden, so dass die Ausschreibung und Vergabe der Bauaufträge im Wesentlichen bis zum Ende des 2. Quartals erfolgen kann. Entsprechend der Terminplanung soll die bauliche Umsetzung der Maßnahme Mitte 2021 starten und im Wesentlichen bis zum Beginn des 3. Quartals 2022 abgeschlossen sein.

### **5. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Beauftragung der Leistungen für die Objekt- und Fachplanungen soll im August 2020 abgeschlossen sein. Somit sind im Haushaltsjahr 2020 Mittelabflüsse für Planungsleistungen in Höhe von knapp 1 Mio. € zu erwarten. Bisher sind für die In-

standsetzung des Gebäudes Kreishaus II Gebäudeteil B+C Rückstellungen in Höhe von 1.100.000 € vorhanden. Im Haushaltsjahr 2021 und 2022 werden die wesentlichen Mittelabflüsse stattfinden. Für die Haushaltsplanung der Jahre 2021 und 2022 werden verbleibenden Kosten die auf die beiden Jahre in jeweils gleicher Höhe verteilt angenommen.

## 1. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2 Finanzen, Schulen u. Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22 Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124 Verwaltungsgebäude und sonst. Gebäude
Kontierungsobjekt	L22013151005 RV, Gartenstraße
107,	Instandsetzung BT B + C

## 2. Finanzierung im Kreishaushalt

### **2.1. Konsumtiv (Aufwand)**

Sachkonto	42110003	Unterh. Grundst. und Geb.: Einzel-
maßnahm		
Haushaltsjahr	2020	
Rückstellung	1.100.000 €	

Matthias Weber, 22.06.20  
gez. (Name Amtsleitung FK / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1 zu 0003/2020

Anlage 2 zu 0003/2020

Anlage 3 zu 0003/2020

Anlage 4 zu 0003/2020

Um den Lesefluss zu erleichtern, verwenden wir nicht immer Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.