

IKP Eigenbetrieb Immobilien

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

1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	06.10.2020	Vorberatung	N
2. Kreistag	20.10.2020	Entscheidung	Ö

Franz Baur/29.09.2020

gez. Dezernent / Datum

Standort des Landratsamts in Wangen: Verbesserung baulicher Brandschutz

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Stufe eins der baulichen Ertüchtigung der Außenstelle Wangen umzusetzen. Das Projektbudget wird auf 2,35 Mio. € festgesetzt.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Die Landkreisverwaltung ist am Standort Wangen an drei Stellen untergebracht. Das größte Gebäude befindet sich in der Liebigstraße 1 mit der Außenstelle Wangen. Dort sind das Bürgerbüro, das Sozial- und Inklusionsamt sowie das Jugendamt untergebracht. Das Jobcenter hat seine Büroräume in einem angemieteten Objekt in der Bahnhofstraße. Auf dem Gelände des Krankenhauses in Wangen sind das Amt für Kreisschulen sowie der Eigenbetrieb IKP untergebracht.

Das Gebäude der Außenstelle Wangen in der Liebigstraße wurde 1981 in Betrieb genommen. Seit dieser Zeit gab es keine wesentlichen baulichen Veränderungen oder Anpassungen. Die im 3./4. OG befindliche Hausmeisterwohnung wird nicht mehr als solche genutzt, sondern dient nun als Nebenräume der Verwaltung.

Der Haupteingang des Gebäudes liegt auf der westlichen Seite der Liegenschaft an der Lindauer Straße in Ebene 1 (Gebäudeansicht siehe Anlage 1). Das Bürgerbüro mit der Kfz-Zulassungsstelle befindet eine Ebene tiefer, in der Ebene 0 und wird ebenerdig auf der Gebäuderückseite erschlossen. Die Kfz-Stellplätze und die Prüfplätze der Zulassungsstelle sowie die Zufahrt zu der kleinen Tiefgarage befinden sich ebenfalls auf der Gebäuderückseite. Dadurch hat sich der Nebeneingang auf der Südseite zum eigentlichen Haupteingang entwickelt.

Das Gebäude liegt in der Nähe zum Beruflichen Schulzentrum Wangen und rund 400m vom Stadtkern der Stadt Wangen entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Parkplätze für Kunden und Besucher sind auf der Gebäuderückseite angelegt.

1. Mängel am vorbeugenden baulichen Brandschutz Gebäude Liebigstraße 1

Im Rahmen der Brandverhütungsschau Ende 2018 wurden notwendige Verbesserungen des baulichen Brandschutzes im Gebäude gefordert. Das bestehende, in Mitte des Gebäudes gelegene Treppenhaus ist als Flucht- und Rettungsweg für alle Nutzungen im Gebäude ausgewiesen. Das Treppenhaus ist offen über alle Geschosse angelegt und ohne die notwendigen baulich qualifizierten Abtrennungen in den einzelnen Geschossebenen. In den einzelnen Geschossen werden die Anforderungen an die notwendigen Rettungswege und an die Bauteile, Innenwände, zu den Büroräumen nicht umfänglich erfüllt. Außerdem sind die Fluchtwegebeschilderungen und Beleuchtungen entsprechend den aktuellen technischen Standards anzupassen. Weitere kleinere Beanstandungen wurden kurzfristig behoben.

Die Beseitigung der Mängel muss sehr zeitnah angegangen werden, da sie nun schon einige Jahre bekannt sind. Ursprünglich war geplant, diese mit den nachstehend unter Punkt 3 beschriebenen Anpassung des Bürgerbüros umzusetzen.

2. Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung

In der Außenstelle Wangen besteht ein Flächendefizit bei den Büro- und Besprechungsräumen. Durch den Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung, der Teilung von 2 großer Büroeinheiten in Ebene 3, den Wegfall eines Besprechungsräum in Ebene 1, könnten insgesamt 10 weitere Arbeitsplätze generiert werden.

3. Anpassung des Bürgerbüros an die geänderten Anforderungen

Das Bürgerbüro mit dem Kundencenter für die Zulassungsstelle ist noch im klassischen Stil der 80er Jahre mit mächtigen Schalteranlagen untergebracht. Teile der vorhandenen Schalter werden vom Betrieb nicht mehr genutzt und befinden sich sichtbar außer Betrieb. Eine Umstellung der Abläufe, mit vorgeschaltetem Besucherempfang inkl. der Bearbeitung kurzer Vorgänge, wie sie an allen anderen Standorten inzwischen erfolgreich umgesetzt ist, lässt sich in den bestehenden Strukturen im Bürgerbüro Wangen nicht umsetzen. Die Bedienung von Personen im Rollstuhl ist mit den bestehenden Schalteranlagen nicht gut möglich. Zur Verbesserung des Bürgerservice sollte entsprechend dem positiven Beispiel des Bürgerbüros in Bad Waldsee auch in Wangen eine bauliche Anpassung vorgenommen werden. Daher ist diese Maßnahme bereits in den Haushaltsplänen 2018 und 2019 mit ersten Finanzierungsraten sowie in der mittelfristige Finanzplanung des Haushalts 2020 enthalten.

Die berechneten Baukosten auf Basis einer Entwurfsplanung betragen rund ca. 1,35 Mio. €.

4. Bündelung der Verwaltung am Standort Wangen

Im Rahmen der erforderlichen Planungen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes wurde auch die Zusammenführung der Kreisverwaltung am Standort in Wangen geprüft. Untersucht wurde eine mögliche Ergänzung des Gebäudes um einen Erweiterungsbau über der Tiefgarage zur Lindauer Straße. Das vorhandene Tragwerk der Tiefgarage kann mit nur geringen statischen Ertüchtigungsmaßnahmen einen 2-geschossigen Aufbau in Leichtbauweise (Holz-Stahl-Konstruktion) aufnehmen. Der Flächenzugewinn der Studie ergab eine mögliche Erweiterung von ca. 240 m² Nettoraumfläche pro Geschoss.

Die angemietete Fläche des Jobcenters in der Bahnhofstr. 50 in Wangen beträgt annähernd die Größe der möglichen Erweiterungsflächen der Außenstelle Wangen. Eine Zusammenführung von Einrichtungen der Verwaltung an einem Standort in Wangen kann weiter betrachtet werden.

Die auf Basis der Machbarkeitsuntersuchung ermittelten Kosten belaufen sich für einen 2-geschossigen Anbau auf rund 2,2 Mio. €.

5. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Aufgrund der umfangreichen Aufgaben im Schulbau und der Zentralisierung der Verwaltung in Ravensburg schlägt die Verwaltung vor, die Umsetzung der oben beschriebenen baulichen Anpassung der Außenstelle in Wangen stufenweise umzusetzen:

In **Stufe 1** werden die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes umgesetzt. In diesem Zuge kann auch die von der Verwaltung provisorisch genutzte Hausmeisterwohnung umgebaut werden.

In **Stufe 2** kann die Verbesserung und Anpassung des Bürgerbüros mit Kfz-Zulassung umgesetzt werden.

In einer **3. Stufe** kann die Bündelung der Verwaltung am Standort Wangen vorangetrieben werden.

Die Maßnahmen der Stufe 1 (Verbesserung baulicher Brandschutz + Umnutzung Hausmeisterwohnung) werden umgesetzt. Die Baukosten für diese Stufe 1 belaufen sich nach der Kostenberechnung auf (Anlage 3) 2,35 Mio. €.

Die Umsetzung der Stufe 2 (Anpassung des Bürgerbüros) und Stufe 3 (Bündelung der Verwaltung am Standort Wangen) werden zunächst zurückgestellt.

6. Planung und Umsetzung Stufe 1

Zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes in der bestehenden Immobilie wurde ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet, ein exemplarischer Auszug des Brandschutzkonzepts ist als Anlage 2 beigelegt. Nach dem vorliegenden Konzept sollen die Grundrisse in Abschnitte (Nutzungseinheiten), mit den entsprechenden qualifizierten Abtrennungen der Abschnitte untereinander, aufgeteilt werden. Sämtliche Türen von den Büroräumen sind dicht- und selbstschließend, die Türen zu den Nut-

zungseinheiten sind feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend herzustellen. Eine flächendeckende Brandmeldeanlage ist zu installieren. Die Sicherheitsbeleuchtung/Fluchtwegebeschilderungen müssen ergänzt und angepasst werden.

Zur Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege ist zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Dieser soll als Stahlaußentreppe an der Ost-Fassade über der Tiefgarage hergestellt werden. Die dazugehörigen Öffnungen in der Fassade müssen neu geschaffen werden. Die im Gebäude an den neuen Ausgang angrenzenden Büroräume müssen baulich angepasst werden, damit die Fluchttreppe direkt vom Flur erreichbar ist.

Dier innenliegende Haupttreppenraum, der ohne räumliche Abtrennung zu den einzelnen Geschossebenen die vertikale Erschließung des Gebäudes sicherstellt, muss gem. dem vorliegenden Brandschutzkonzept mit einer Druckbelüftungsanlage (Spüllüftung) mit Auslösung über die Brandmeldeanlage ausgestattet werden. Die Umwehungen der bestehenden Treppenhauseanlage sind entsprechend der allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung herzustellen.

Die Flächen der ehemaligen Hausmeisterwohnung werden der Nutzung durch die Verwaltung zugeführt und baulich angepasst. Durch den Rückbau der Galerie und Einzug einer Geschosdecke werden zusätzlich Flächen geschaffen. Die Belichtung wird durch Dachflächenfenster ergänzt. Durch den Einbau einer 2-läufigen Treppe im bestehenden Flurbereich wird die Ebene 4 erschlossen.

Außer den Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes und dem Umbau der ehem. Hausmeisterwohnung sollen einige Einrichtungen im Gebäude barrierefrei umgestaltet werde:

Die bestehenden WC-Anlage in der Ebene 0 soll für eine barrierefreie nach DIN 18040 hergestellt werden. Ein Teilrückbau und Vergrößerung des Sanitärbereichs mit Neuinstallation Sanitär, Verlegung von neuen Wand- und Bodenfliesenbelägen ist erforderlich.

Entsprechend der Erfordernisse an die Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und Arbeitsstätten sind die Eingänge des Hauptzugangs Ebene1 und in Ebene 0 Zugang bauliche umzugestalten und mit der erforderlichen Türsteuerung auszurüsten.

Die Kabine des bestehenden Aufzugs im Gebäude wird ebenfalls modernisiert und die Gestaltung und Anordnung von Tastern und Anzeigen (Display und Sprache) zur barrierefreien Nutzung verbessert.

7. Kostenplanung Stufe 1

Für die Verbesserung des baulichen Brandschutzes, die Umnutzung der leerstehenden Hausmeisterwohnung sowie Verbesserung der Barrierefreiheit wurde eine Entwurfsplanung ausgearbeitet. Die Kosten betragen gemäß der als Anlage 3 beiliegenden Kostenberechnung rund 2,35 Mio. € brutto.

8. Terminplanung Stufe 1

Für die Nutzungsänderung der Hausmeisterwohnung zu Büro- und Besprechungsräumen und das Brandschutzkonzept ist ein Bauantrag auszuarbeiten. Die Ausführungsplanung für die Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes und Umnutzung kann bis zum Ende Januar 2021 abgeschlossen werden. Danach könnten, gemäß der in Anlage 4 abgebildeten Rahmenterminplanung die Bauleistungen im 1. Quartal 2021 ausgeschrieben und vergeben werden. Die bauliche Umsetzung könnte dann ab Mai 2021 erfolgen und bis zum April 2022 fertiggestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

In der Haushaltsplanung stehen für die Umbauten an der Außenstelle Wangen und zur Verbesserungen des baulichen Brandschutzes im laufenden Jahr 1.788.400 € zur Verfügung. Im Haushalt 2020 ist bereits eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 2 Mio. € für das Jahr 2020 zur Modernisierung des Kundenservicecenter im Haushalt eingetragen.

1. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2 Finanzen, Schulen u. Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22 Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124 Verwaltungsgebäude und sonst. Gebäude
Kontierungsobjekt	722013301003, 722013301004 Wangen, Liebigstraße 1, Baulicher Brandschutz

2. Finanzierung im Kreishaushalt

Investiv (Auszahlung)

Sachkonto	78710000	Auszahlung f. Hochbaumaßnahmen
Haushaltsjahr	2020	2021
Planansatz	- €	563.000 €
Haushaltsreste	1.788.400 €	
Aktualisierter Ansatz	1.788.400 €	
Verpflichtungsermächtigung	2.000.000 €	

Franz Baur/29.09.2020

gez. / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1 zu 0005_2020

Anlage 2 zu 0005_2020

Anlage 3 zu 0005_2020

Anlage 4 zu 0005_2020

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