

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

1. Ausschuss für Umwelt und Mobilität	09.03.2021	Vorberatung	N
2. Kreistag	30.03.2021	Entscheidung	Ö

Franz Baur/26.02.2021

gez. Dezernent/in / Datum

Ravensburg, Kreishaus II, Instandsetzung Bauteil B+C: Baubeschluss

Beschlussentwurf:

Das Projekt „Ravensburg, Kreishaus II, Instandsetzung Bauteil B+C“ wird zur Umsetzung freigegeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausführungsplanungen für die Instandsetzung der Bauteile B+C des Kreishaus II voranzutreiben und die notwendigen Leistungen für die Umsetzung der Baumaßnahme entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des Vergaberechts öffentlich auszuschreiben. Das Projektbudget wird auf 18,45 Mio. € festgesetzt.

Der Antrag zur Förderung der Maßnahme über das Bundesförderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ – Einzelmaßnahmen (EM) soll erarbeitet und fristgerecht eingereicht werden.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat mit dem Beschluss zum Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes in Ravensburg/Weingarten die Verwaltung zur Ausarbeitung einer Vorplanung für die Sanierung Kreishaus II, Bauteil B + C beauftragt. Die Vorplanung wurde im 3. Quartal 2020 im Kreistag beraten. Die Kosten für die Modernisierung der Bauteile B und C, Kreishaus II, betragen gemäß der im Rahmen der Vorplanung ausgearbeiteten Kostenschätzung rund 18,6 Mio. €.

Gemäß dem Beschluss des Kreistags vom 09.07.2020 wurden notwendigen Leistungen für Objekt- und Fachplanungen entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des

Vergaberechts ausgeschrieben und vergeben.

Die im Sommer 2020 vorgestellte Vorplanung wurde auf die Anforderungen der künftigen Nutzer Jugendamt, Gesundheitsamt und Kulturamt angepasst und ist Grundlage für die nun abgeschlossene Entwurfsplanung und Kostenberechnung.

2. Entwurfsplanung

Die Planung sieht eine flexible Einteilung der jeweiligen Nutzungsbereiche vor. Ein besonderer Fokus wurde auf die Ermöglichung von Teamarbeit und die flexible Nutzung der Flächen gelegt. Dezentrale Front Offices, als Anlaufstellen der Ämter, sind eingeplant. Die Aufteilung der Nutzungsbereiche erfolgt nach dem 3-Zonen Prinzip: öffentlich, halböffentlich und intern. Daran sollte sich später ebenfalls ein System visueller Orientierungspunkte, im Sinne eines Wegeleitsystems, richten.

Die Anordnung der einzelnen Ämter erfolgt teilweise geschossübergreifend. Allen Ämtern stehen zudem im Untergeschoss Lagerräume zur Verfügung. Die bestehenden Mietflächen im UG und 3.OG (Telekom) verbleiben und bleiben auch während der Bauzeit nutzbar. Das Mietverhältnis Hausmeisterwohnung im EG Bauteil B wurde aufgelöst. Die ehemalige Wohnfläche wird in die zukünftige Nutzereinheit Kulturamt integriert.

Die externe Erschließung des Bauteils B kann in Zukunft weiterhin über das im Norden anschließende Bauteil A erfolgen. Die interne Erschließung erfolgt über zwei innenliegende Treppenhäuser sowie barrierefrei über einen Aufzug. Der ehemalige Zugang zur Hausmeisterwohnung auf der Ostseite bleibt erhalten (Ausgang Fluchttreppenhaus).

Die externe Erschließung des Bauteils C erfolgt über das Treppenhaus auf der Nordseite. Aufgrund eines Geländegefälles befindet sich der Zugang in Höhe des Untergeschosses. Um eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten, ist ein zusätzlicher Aufzug im Bestandstreppenhaus geplant. Es besteht, auf allen Geschossen mit Ausnahme des 3. Obergeschosses, eine interne Verbindung zwischen den beiden Bauteilen B und C.

Es erfolgt, wie in der Vorplanung bereits aufgezeigt, ein umfassender Rückbau auf Rohbau des Bauteils B und C, um die Schaffung moderner Arbeitswelten für die Verwaltung des Landkreis Ravensburg zu ermöglichen.

Die Forderung im Bereich Brandschutz und Baukonstruktion, die Decken flächendeckend mit einer F90-Brandschutzverkleidung nachzurüsten, hat zur Folge, dass alle Leichtbauwände und abgehängten Decken beider Bauteile in allen Geschossen zurückgebaut werden müssen. Der vorhandene Estrich kann in weiten Teilen erhalten bleiben.

Die Dächer werden statisch nachgerüstet, so dass sie im Sinne der Nachhaltigkeit mit extensiven Gründächern und einer Photovoltaikanlage belegt werden können. Es ist geplant die neue, erforderliche Lüftungszentrale auf dem Dach von BT B zu situieren.

Mit dem Ziel, eine größtmögliche Flexibilität auf den Flächen zu erreichen, wurden die meisten festen Räume und Einbauten gebündelt und nach Möglichkeit in den äußeren Gebäudeecken an der Fassade verortet. Diese Zusammenführung der statischen Einbauten ermöglicht die Ausführung offener Arbeitsbereiche, bei Bedarf eine flexiblere Nachverdichtung und grundsätzlich eine großzügige Raumstruktur.

Die bestehenden Außentüren und Fenster samt Sonnenschutzelemente werden erneuert. Die bestehenden Klinkerfassaden bleiben weitgehend erhalten. In den Außenfassaden werden die bestehenden Fenster ersetzt. Die neuen Fenster erhalten

Alufensterrahmen und eine 3-fache Wärmeschutzverglasung.

Die Haupteingänge der Bauteile B und C, sowie die Zugangstüren von den Treppenhäusern zu den Nutzungseinheiten erhalten barrierefreie Zugänge. Beide Bauteile erhalten Personenaufzugsanlagen mit barrierefreier Ausstattung.

Für die baukonstruktiven Einbauten in den Nutzungsbereichen ist ein mittlerer Standard mit beschichteten Holzwerkstoffen geplant.

Aufgrund des schlechten Bestandes von Sanitär, Heizung und Elektro, werden diese Bereiche, wie in der Vorplanung vorgesehen, komplett zurückgebaut. Die Fassadenheizkörper werden ausgebaut und durch Decken-Heiz-/ Kühlsegel ersetzt. Für eine energiesparende, ganzjährig gute Luftqualität ohne Zuglufterscheinung wird eine zentrale Lüftungsanlage sorgen. Das zentrale Lüftungsgerät für das Gebäude B und C wird auf dem Flachdach des Gebäude B aufgestellt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über das Nahwärmenetz aus der Energiezentrale, welche zur Zeit auf dem Schul- Verwaltungsquartier mit Fördermittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE-Mittel) errichtet wird. Die neue Energiezentrale soll im Frühjahr 2022 rechtzeitig zur Anbindung der Bauteile B+C in Betrieb genommen werden.

Die Wärmeübergabestation wird auf der Westseite des Bauteils B im 1. Untergeschoss eingerichtet. 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 allgemeine Beleuchtung wird in LED-Technik ausgeführt. Die Flur- und Sicherheitsbeleuchtung erhalten eine Zentralbatterieanlage.

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 Bauteile B und C werden mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet. Die Alarmierung erfolgt über die neue Sprachalarmierungsanlage.

Zur Nutzung regenerativer Energiequellen ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach in Süd-Ausrichtung mit einer Gesamtleistung von ca. 79kWp vorgesehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die erzeugte Energie der Photovoltaik-Anlage hauptsächlich zur Eigennutzung verwendet werden kann.

3. Kostenplanung

Die Kosten für die Modernisierung der Bauteile B und C, Kreishaus II betragen gemäß der im Rahmen der Entwurfsplanung ausgearbeiteten und in Anlage 2 abgebildeten Kostenberechnung rund 18,45 Mio. € brutto. Die zugrunde gelegten Preise entsprechen der Preisbasis des 1. Quartals 2020. Damit liegen die Kosten rund 150.000€ unter den in der Vorplanung ermittelten Kosten.

Im Rahmen der Planung wurden gemeinsam mit der Energieagentur Ravensburg verschiedene Verbesserungen des energetischen Standards und deren Fördermöglichkeiten untersucht.

4. Zuschüsse

Für die Sanierung der Bauteile B+C des Kreishaus II kommen aktuell die Förderprogramme **Klimaschutz-Plus des Landes Baden-Württemberg** und das **Bundesförderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“** – Einzelmaßnahmen (EM) in Frage.

Bei Programm **Klimaschutz-Plus des Landes Baden-Württemberg** ist ein Zuschuss in Form einer Festbetragsfinanzierung mit einer Förderung von bis zu 30% möglich. Die maximale Förderhöhe beträgt 200.000 €. Aktuell wird das Förderprogramm vom Ministerium neu aufgesetzt. Die Förderbewilligung muss vor der Auftragsvergabe für die Bauleistungen vorliegen, welche nach Antragstellung nach 2 bis 5 Monaten zu erwarten ist. Diese Frist kann nicht eingehalten werden, die Auftragserteilung wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit vor der Förderbewilligung erfolgen müssen. Deshalb ist bei der Instandsetzung der Bauteile B+C des Kreishaus II nicht mit einer Bewilligung zu rechnen.

Das **Bundesförderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“** – Einzelmaßnahmen (EM), sieht die Förderung von Einzelmaßnahmen in Gebäudehülle und Anlagentechnik vor. Dieses Programm wird von der BAFA seit dem 02.02.2021 angeboten. Das Programm sieht eine Förderung in Höhe von 20% der Einzelmaßnahmen vor. Die maximale Förderung ist gedeckelt auf 200 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Für die geplanten Maßnahmen ist mit einem Förderbetrag von 650.000€ auszugehen.

Sowohl ist der zu erwartende Förderbetrag höher, auch können die können Antragsfristen eingehalten werden. Um die Förderbedingungen zu erfüllen wurden in der Entwurfsplanung die Ausführung der Fenster in den Außenfassaden verbessert. Die Kosten für die energetisch höherwertige Ausführung der Fenster betragen rund 100.000€ und sind in der vorliegenden Kostenberechnung enthalten.

5. Terminplanung, weiteres Vorgehen

Gemäß der als Anlage 3 beiliegten Terminplanung soll die Ausführungsplanung bis Anfang Mai d.J. abgeschlossen werden. Um die Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Dächern vor Winter 2021/2022 realisieren zu können, werden die Gewerke Rückbau, Dacharbeiten, Fenster-/ Fassadenarbeiten und Gerüst als Vorläufer bereits im Februar und März 2021 ausgeschrieben. Die Leistungen für die Ausbauarbeiten sollen ab Mai d.J. veröffentlicht und vergeben werden.

Entsprechend der Terminplanung soll die bauliche Umsetzung der Maßnahme ab Juni d.J. starten und im Wesentlichen bis zum Ende des 3. Quartals 2022 abgeschlossen sei, so dass zum Ende des 3. Quartals 2022 die Inbetriebnahme stattfinden kann.

Grundlagen und Voraussetzungen für die künftige bauliche Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes sind Maßnahme zur technischen Entflechtung und Vorbereitung zum Rückbau des Bauteil A. Diese sind nicht Gegenstand der laufenden Maßnahme zur Instandsetzung der Bauteile B+C. Eine vorgezogene technische Entflechtung der Ver- und Entsorgungsmedien ist aufgrund von baulichen und terminlichen Überschneidungen sinnvoll und sollte deshalb vorangetrieben und zeitlich mit der Maßnahme zur Instandsetzung und Modernisierung der Bauteile B+C umgesetzt werden. Ein Konzept für eine vorgezogene Entflechtung der Medien am Standort Kreishaus II soll deshalb zeitnah den Gremien vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Entsprechend der Kostenschätzung aus der Vorplanung vom Sommer 2020 sind in der Haushaltplanung Finanzmittel in Höhe von 18,6 Mio. € für die Instandsetzung der Bauteile B+C des Kreishauses II abgebildet.

Entsprechend der aktuellen Kostenberechnung wird die Mittelbereitstellung in der Haushaltsplanung für die kommenden Jahre auf insgesamt 18,45 Mio. € reduziert. Durch Beantragung einer Förderung können voraussichtlich weitere Mittel in Höhe von 650.000€ zurückfließen.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	II	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude / sonstige Gebäude
Kontierungsobjekt	722013151006	Ravensburg, Kreishaus II, Instandsetzung Bauteil B+C

3. Finanzierung im Kreishaushalt

Investiv (Einzahlung)

Sachkonto	7871 0000	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Haushaltsjahr	2021	2022
Planansatz	4.620.000 €	9.000.000 €
Haushaltsreste	4.830.000 €	-
Aktualisierter Ansatz	9.450.000 €	9.000.000 €

Franz Baur/26.02.2021

gez. (Name / (Datum))

Anlagen:

Anlage 1 zu 0014/2021

Anlage 2 zu 0014/2021

Anlage 3 zu 0014/2021

