

## Beschlussvorlage

0191/2022

### IKP Eigenbetrieb Immobilien

#### Beratungsfolge:

1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	13.12.2022	Vorberatung	N
2. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	10.01.2023	Vorberatung	N
3. Kreistag	12.01.2023	Entscheidung	Ö

Franz Baur/06.12.2022

---

gez. Dezernent/in / Datum

### Zentrales Kreishaus 1. Bauabschnitt - Beauftragung Entwurfsplanung

#### Beschlussentwurf:

Der Neubau des Zentralen Kreishauses, Bauabschnitt 1, wird auf der Grundlage der vorgestellten Vorplanung, Terminplanung X zur weiteren Umsetzung freigegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Planungsteam die nächste Leistungsphase, Entwurfsplanung (LP 3) abzurufen. Die in Anlage Y als empfohlen dargestellten Einsparpotentiale sind in der weiteren Planung umzusetzen.

#### Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

#### Ausgangssituation

Im Juni 2020 wurde in der Sitzung des Kreistags der Beschluss gefasst, die 1-Standort-Variante weiterzuverfolgen. Daraufhin wurde Anfang 2021 ein EU-weiter Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Mit dem Abschluss dieses Architektenwettbewerbs im Juni 2021 wurde das Siegerbüro

h4a-Architekten mit der Objektplanung beauftragt. Zeitgleich wurde das Fachplanungsteam über EU-weite Ausschreibungen vervollständigt, sodass das Projektteam im September 2021 beginnen konnte. Oktober bis Dezember 2021 wurden in einer Projektstudie offene städtebauliche Fragen geklärt, wie die Lage des Parkhauses und die Entwicklungsfläche für den 2. Bauabschnitt. Seit Beginn des Jahres 2022 wurde der Vorentwurf vorangetrieben, bekannte Grundlagen des Baugrundes wurden vertieft untersucht und Anforderungen an das Raumprogramm geschärft. Mit Abschluss der Vorplanung wird auch die Kostenschätzung erstellt.

Gegenstand der Vorplanung ist eine Vielzahl von Planunterlagen und Erläuterungsberichten seitens der Architekten und Fachplanern mit der Kostenberechnung, welche erstmals detaillierte Angaben zu den Kosten macht auf Grundlage der Planung. Ergänzt werden die Grundrisse, Angaben über die technischen Ausrüstungen bis hin zur Bauphysik mit Untersuchungen im Hinblick auf die Nachhaltigkeit nach dem Leitfaden für nachhaltiges Bauen.

#### Planung (Anlage 2 zu 0191/2022)

Die Vorplanung wurde gemäß des im Wettbewerb enthaltenen Raum- und Funktionsprogramms umgesetzt. 292 Mitarbeitende der Landkreisverwaltung finden im Neubau später Platz.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden auf eigenen Nutzungsebenen organisiert, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bestimmen:

- Erdgeschoss (E+0): Das zentrale Bürgerbüro in Verbindung mit dem neuen Eingangsfoyer. Im Erdgeschoss findet auch die zentrale Verteilung in die Bestandsgebäude statt.
- 1. Untergeschoss (E -1): Der große Konferenzraum und der Schulungsraum auf der Gartenebene E-1 mit der Kantine und Küche für Mitarbeitende und Besuchende. Auch das Bistro liegt an zentraler Stelle zum Treppenhaus. Zusätzlich wird hier der Katastrophenschutz vollständig abgebildet.
- 1. – 3. Obergeschoss (E+1, E+2, E+3): Die Büroebenen der neuen Arbeitswelten in denen die unterschiedlichen Ämter untergebracht werden.
- 4. Obergeschoss (E+4): Der Ausschuss-Sitzungssaal mit Erweiterungsmöglichkeit über den Besprechungsraum, Personalrat und den Bereich des Landrates, des ersten Landesbeamten und des Verwaltungsvorstandes.

Der Haupteingang von Seiten der Gartenstraße auf Ebene E+0 führt den Besucher in das helle, einladende Atrium zum Bürgerbüro. Die übersichtliche, mehrgeschossige Eingangshalle erlaubt dem Besucher eine leichte Orientierung im Gebäude und ermöglicht den Zugang zu den Bestandsbauten.

Direkt angegliedert an das Eingangsfoyer ist das Bürgerbüro mit seinen offenen Beratungspätzen. Der zentrale Empfang und das Bürgerbüro mit hohem Publikumsverkehr liegen leicht auffindbar und gut erreichbar in der Erdgeschosszone.

Auf der Gartenebene E-1 sorgt ein weiterer Zugang zur zentralen Eingangshalle für eine einfache und klare Erschließung des neuen zentralen Kreishauses. Angrenzend ist hier das Konferenzzentrum mit einem großen und kleinen Besprechungsraum und dem Katastrophenschutz angeordnet. Der Konferenzbereich kann unabhängig vom übrigen Haus genutzt und

über einen separaten Eingang erschlossen werden. Im eingeschossigen Keller E-2 befinden sich die Technikräume sowie Archive, Lager- und Abstellräume.

Die Cafeteria und Mensa sind ebenfalls auf der Gartenebene mit großzügigem Außenbereich angeordnet. Die zentrale Anlieferung erfolgt unabhängig vom Besucherverkehr über den Anlieferhof der Bestandsbauten B/C.

Die Regelgeschosse, beginnend mit dem E+1, sind so aufgeteilt, dass möglichst jedes Amt zwei Flügel der sternförmigen Gebäudeform einnimmt. So entstehen direkte Zusammenhänge und kurze Wege innerhalb einer Nutzungseinheit. In der Ebene E+1 verteilen sich die Ämter Finanzen- und Kreislaufwirtschaft, das Straßenamt und das Callcenter des sozialen Bürgerbüros. Die Ebene E+2 wird vom Rechts- und Ordnungsamt, dem Kommunal- und Prüfungsamt, dem Personalrat und dem Verkehrsamt bezogen werden.

In der vorletzten Ebene E+3 erstreckt sich das Hauptamt und der Personalservice. Die E+4, als Staffelgeschoss ausgebildet, wird vom Verwaltungsvorstand bestehend aus allen Dezernten, dem Landrat, der Stabstelle des Landrats und dem Ausschusssitzungssaal belegt werden. Der Sitzungs- und Veranstaltungsbereich wird direkt über das Atrium und eine offene Treppenanlage erschlossen.

Der Neubau ist in seinen Dimensionen so konzipiert, dass unterschiedliche moderne Arbeitsformen darin optimal abgebildet werden können. Auf der Büroebene bilden die Besprechungs- und Kommunikationszonen die Schnittstelle zwischen der Halle und den neu geschaffenen Büroflächen.

Blickbeziehungen zu den einzelnen Nutzungseinheiten sorgen für eine einfache Auffindbarkeit.

Darüber hinaus spiegelt die luftige und offene Halle die Außenwirkung eines modernen, serviceorientierten Dienstleisters wieder.

Die Vorplanung setzt die Forderung nach flexiblen und modernen Büroflächen um. Die signifikante Gebäudekonfiguration mit der harmonischen Einfügung in die Umgebung lässt einen hohen Identifikationsgrad bei hoher Aufenthaltsqualität erwarten.

## Technikkonzepte

### Konzept Heizung/Lüftung/Sanitär

#### Inhalt Gewerk Sanitär

Die Wasserversorgung des Gebäudes beinhaltet eine Erhärungsanlage, da das Trinkwasser in der Region eine sehr hohe Wasserhärte aufweist. Für die Wasserversorgung der Küche ist 0-grädiges Wasser notwendig.

Das Warmwasser wird überwiegend dezentral mittels Durchlauferhitzer erzeugt. Für die Küche ist eine zentrale Frischwasserstation vorgesehen.

Die Regenentwässerung und Notentwässerung des Gebäudes erfolgt innenliegend mittels Unterdrucksystem. Für die Entwässerung des Küchenabwassers ist ein Fettabscheider vorgesehen. Für das Untergeschoss ist eine Schmutzwasserhebeanlage notwendig. Die Entwässerung der Innenhöfe muss ebenfalls über eine Hebeanlage erfolgen. Die Sanitärausstattung umfasst Standard-Sanitärgegenstände mit Standardarmaturen.

### Wärme/Kältekonzept

Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt überwiegend über eine reversible Wärmepumpenanlage mit Geothermie als Wärmequelle. Dies bedeutet, dass die Wärmepumpe heizen und kühlen kann. Die jeweilige „Abwärme“ und „Abkälte“ wird im Heiz- und Kühlsystem nutzbar gemacht. Die Geothermieanlage wird sehr effizient genutzt, indem der Wärmeentzug (Winterfall) und Wärmeeintrag (Sommerfall) ausgeglichen betrieben werden.

Die Wärme- und Kälteübergabe erfolgt größtenteils über Heiz-Kühldecken. Die Kühldecken werden über passive Kühlung aus der Geothermieanlage betrieben.

Als zweiter Wärmeerzeuger wird eine Fernwärmeübergabestation aufgebaut. Diese Fernwärmeübergabestation versorgt die Warmwasserversorgung für die Küche, sowie die benötigten Heizkörper in den Nebenräumen.

### Lüftungskonzept

Es werden drei zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Eine Lüftungsanlage ist dabei ausschließlich für die Küchenbelüftung vorgesehen.

Grundsätzlich wird das gesamte Gebäude be- und entlüftet. Räume mit großen Luftmengen werden CO<sub>2</sub>-gesteuert geregelt.

### Sprinkleranlage

Für das Atrium ist eine Sprinkleranlage mit einer elektrischen Sprinklerpumpe und einer Versorgungsleitung angedacht. Zusätzlich sind in zwei Treppenhäusern Trockenlöscheinrichtungen vorzusehen.

### Rechenzentrum

Das Rechenzentrum bekommt eine autarke und redundante Kühlanlage. Zudem ist eine Gaslöschanlage geplant.

Das Erzeugerkonzept basiert auf der Auslegung von Erdsonden, der Geothermie. Hierzu ist es notwendig voraussichtlich 70 Bohrungen á 70m im Sondenfeld zu platzieren. Dieses Sondenfeld ist vorderseitig zur Gartenstraße beziehungsweise auch rückseitig zur Schützenstraße hin verortet.

Des Weiteren wird auf dem Dach des Neubaus eine PV-Anlage mit einem möglichen Peak von ca. 90kWh/kWp\*a entstehen. Es könnten so ca. 90.000 kWh pro Jahr als Stromerzeugnis möglich sein.

### Konzept ELT

Es ist vorgesehen die Notstromversorgung des Gebäudes über das Bestandsaggregat im Bauteil C für ausgewählte Verbraucher sicherzustellen. Hierbei soll es sich um eine unterbrechungsfreie Stromversorgung (z.B. IT, Rechenzentrum, Katastrophenschutz) handeln. Die Stromverteilung soll über zwei Verteilerbereiche pro Etage erfolgen. Des Weiteren soll eine flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) in der Vollschutz Kategorie 1 in Verbindung mit einer Sprachalarmierungsanlage (SAA) vorgesehen werden. Ergänzt wird dies durch entsprechende zusätzliche Sicherheitsanforderungen seitens des Sicherheitskonzepts des Landratsamts. Hierzu zählt die Einbruchmeldeanlage (EMA), das Gefahrenreaktionssystem (NGRS) sowie die Videoüberwachung bestimmter Bereiche.

Auf dem Dach des Neubaus wird es zudem eine Photovoltaik-Dachanlage geben, welche

einen möglichen Stromertrag von 90.000 kWh pro Jahr einbringen kann. Ob eine Fassaden PV-Anlage technisch möglich bzw. wirtschaftlich rentabel ist, wird derzeit noch überprüft.

### Prognose Leitfaden für nachhaltiges Bauen (LNB)

Auf Grundlage des LNB war im Wettbewerb eine Zielerreichung von 750 Punkten gefordert. Nachschärfend wurde in der Kreistagssitzung vom Februar 2022 beschlossen, dass der Leitfaden konsequent bei kreiseigenen Bauvorhaben angewandt werden muss, mit einem Mindestziel von 850 Punkten. Der Leitfaden, das Gebäudebewertungstool des Landkreises Ravensburg, verfolgt den Ansatz, praxis- und umsetzungsorientiert mit vertretbarem Aufwand die energetische und ökologische Performance eines Gebäudes abzubilden.

Der LNB wurde auf Grundlage aller bislang getroffenen Planungsentscheidungen mitgeführt. In Abstimmungen im Planungsteam wurde der aktuelle Planstand erfasst und die zu erwartende Zielerfüllung bei den 22 Kriterien des LNB bewertet.

In dieser ersten Prognose werden **876** Punkte von **1.000** möglichen erreicht. Dies entspricht jetzt bereits einer hohen Zielerfüllung (siehe Anlage 3 zu 0191/2022).

Diese Punktzahl spiegelt das Projekt ohne die Einsparpotentiale wieder. Diese werden erst später einfließen können und das Ergebnis sogar nochmals verbessern. Sobald entsprechende Entscheidungen getroffen werden, wird dies in der Bepunktung fortlaufend nachgeführt.

### Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Anlage 1 zu 0191/2022)

#### 1. Verkehrskonzept vor Gebäudekonzept

Der Bedarf an Fahrradstellplätzen setzt sich zusammen aus den Anforderungen nach dem LNB, dieser ist deutlich höher als der baurechtlich erforderliche Bedarf:

BT A – Neubau, nach LNB, 224 Stellplätze (in der Kostenprognose erhalten)

BT B/C – Bestand (wird mit der Baumaßnahme BT B/C umgesetzt), nach LNB 28 Stellplätze

BT E – Bestand (kein Kostenansatz), nach LNB 35 Stellplätze

BT H/I – 2. Bauabschnitt wird im Zuge des Baus des 2. Bauabschnittes nachgewiesen, nach LNB, 76 Stellplätze

Nach den Anforderungen des LNB ist für eine optimale Bewertung zu beachten, dass 50% der Stellplätze überdacht sind und die Entfernung zu einem Eingang nicht weiter als 30 Meter ist. Wie aus dem Lageplan (Anlage 4 zu 0191/2022) zu entnehmen ist, werden überdachte Fahrradabstellplätze in direktem Zusammenspiel mit dem Parkierungsbauwerk und in fußläufiger Nähe zum Bauteil B angeboten. Des Weiteren werden unmittelbar vor dem Neubau, sowie in Richtung Gartenseite (hinter Bauteil D) weitere Fahrradabstellplätze eingepplant. Nach erfolgter Berechnung der Fahrradabstellplätze nach LNB werden auf dem Areal nach der Realisierung des 1. Bauabschnittes ca. 224 Fahrradstellplätze für den Neubau und für den Bestand 63 Stellplätze angeboten werden.

Die Bushaltestelle in der Gartenstraße wird zukünftig in beiden Fahrtrichtungen in Höhe der neuen Edith-Stein Schule verortet. (siehe Anlage 5 zu 0191/2022). Ob der Weg bis in den Neubau des Landratsamts überdacht gestaltet werden kann und ob dies gegebenenfalls mit einer transparenten PV-Anlage erfolgt, müssen weitere Untersuchungen im Zuge der Außenanlagengestaltung zeigen. Die Planergemeinschaft Außenanlagen mit Infrastrukturplaner

und Verkehrsplaner wird ab Januar 2023 das Planungsteam ergänzen.

## 2. Ästhetik und Klimaschutz am Gebäude

Die Überprüfung, ob Photovoltaiksenkrechtmodule an der Fassade des Neubaus angebracht werden können, wurde vom Planungsteam (hier: Krämer+Evers Bauphysik) durchgeführt. Da das Gebäude bereits mit einer Fassadenbegrünung ausgestattet werden soll, würde der Wirkungsgrad der PV-Senkrechtmodule durch die entstehende Verschattung deutlich verschlechtert, sodass hiervon abgeraten wird.

## 3. Keine oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten vor dem Landratsgebäude

Die Besucherstellplätze für die Zulassungsstelle, bei denen auch eine direkte Sichtung des Fahrzeuges vorzunehmen ist, werden im Parkhaus auf der Ausgangsebenen untergebracht. Die Stellplätze mit Überlänge und Überhöhe können am Bauteil D verortet werden.

Des Weiteren wurden die Besucherstellplätze vor dem Neubau von 30 auf 4 Stellplätze reduziert, um den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht zu werden. In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang müssen diese 4 barrierefreien Stellplätze nachgewiesen werden.

## 4. Biodiversität statt Autos

Diese Anforderung entspricht den Planungsvorgaben zur Biodiversität des Landkreises und wird Aufgabe des Freianlagenplaners sein, welcher nach Abschluss des Vergabeverfahrens voraussichtlich ab Januar 2023 Bestandteil des Planungsteams sein wird.

## Kostenschätzung Drees & Sommer

### Kostenstruktur

Bei der Darstellung der Kosten wurde nicht nur der Neubau BT A isoliert betrachtet, sondern es wurden auch alle Vorläufermaßnahmen und Umbaumaßnahmen im Bestand, die in Verbindung mit dem Projekt Neubau BT A stehen betrachtet. Hierdurch kann eine umfassende Kostenzusammenstellung sichergestellt werden. Die Kostenstruktur beinhaltet folgende Bausteine:

Vorabmaßnahmen	B.2 Neubau Haus A	B.3 Umbauten B/C	B.4 Umbauten E	B. 5 Freianlagen
KGR 700	Übergeordnet KGR 700			KGR 700
A.8 Rückbau Haus A und Haus F	TP 01 Neubau Haus A	TP 01 Bauliche Anpassungen in BT B/C resultierend aus Neubau BT A	TP 01 Bauliche Anpassungen in BT E resultierend aus Neubau BT A	TP 01 Freianlagen Neubau BT A
B.1 Verlegung Hauptsammler	TP 02 Tiefgarage	TP 02 Anlieferung, Poststelle, Druckerei, Hausmeister BT B/C		

Architektenwettbewerb

Der Planungsstand dieser Sitzungsunterlage ist Grundlage der Kostenschätzung, die im Zuge der Vorplanung zu erbringen ist. Basis der Kostenschätzung ist Q4/2021. Die außergewöhnliche Baupreisentwicklung zwischen Q4/2021 und Q2/2022 wurde mit der tatsächlichen Entwicklung berechnet. Der Prognose ab Q3/2022 wurde eine Preissteigerung von 3,5 % zugrunde gelegt.

Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus vorbereitenden Maßnahmen:

Rückbau	1.500.000 €
Kanalverlegung	1.000.000 €

Und den Kosten die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Neubau BT A stehen:

Neubau BT A	78.400.000 €
Umbau BT B/C	3.300.000 €
Anschluss BT B/C	1.900.000 €
Anschluss BT E	1.200.000 €
Außenanlagen	3.400.000 €
<u>Tiefgarage</u>	<u>5.600.000 €</u>
Gesamtkosten	96.300.000 €
<u>Einsparmaßnahmen</u>	<u>9.700.000 €</u>
Gesamtkosten	86.600.000 €
<u>Baupreissteigerung</u>	<u>25.400.000 €</u>
Kostenprognose	112.000.000 €

Erläuterung Baupreissteigerung: Die Preisbasis dieser Kostenschätzung ist das 4.Quartal 2021. Aufgrund der schwierigen Lage wurde während dem 4.Quartal 21 und dem 2.Quartal 22 eine höhere Baupreissteigerung einberechnet. Ab dem 3.Quartal 22 bis 3.Quartal 26 wurde mit 3,5% pro Jahr gerechnet.

Mit Inbegriffen bei diesen Werten sind auch die Kosten, welche für die Nachhaltigkeit aufgewendet werden. (siehe Anlage 6 zu 0191/2022).

### Einsparpotentiale

Im Zuge der Planprüfungen zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) wurden im Zuge einer Einsparungsrunde diverse Einsparpotentiale aufgezeigt und bewertet. Beleuchtet wurden diese Einsparpotentiale im Hinblick auf den Kosten-/Nutzenfaktor einer jeden Einsparmaßnahme. Nachfolgend sind diese Potentiale nummerisch aufgelistet, erläutert und mit einer Empfehlung seitens des Projektteams und des Begleitarbeitskreises versehen (siehe Anlage 7 zu 0191/2022).

#### *Einsparpotential 01*

##### *Verkleinerung der BGF – Optimierung Bürozone + Winkel*

Die Flächenoptimierung der Bürozone wurde planerisch überprüft. Durch diese Optimierung könnte innerhalb dieser Zonen die Verkehrsfläche reduziert werden. Durch die Optimierung der Bürozone könnte der „Fußabdruck“ des Gebäudes durch eine Verschiebung der Fassade nach innen verkleinert werden. Die Änderung der Winkel und Bögen zu den Innenhöfen würden dies noch verstärken. Diese Einsparung

bedeutet jedoch, dass ein späterer Umbau zu Einzelbüros nur dann möglich wäre, wenn auf Arbeitsplätze verzichtet werden würde.

Einsparpotential: 770.000 €

Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll nicht umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 02*

#### *Entfall Aufzüge im Anschluss an Bestand*

Im Bestand gibt es je einen Aufzug in BT B und BT E. Es ist je ein weiterer Aufzug im Anschluss an das Bestandsgebäude B und E geplant, für einen optimalen Warentransport und ein Doppelaufzug im Zentrum des Neubaus. Wenn die beiden neuen Aufzüge am Anschlusspunkt zu BT B und BT E eingespart werden, hat dies vor allem Auswirkungen auf das Versorgungskonzept des Neubaus. Einer der zwei im Neubau geplanten Aufzüge wird dann als Lastenaufzug mit Personennutzung ausgebildet. Die Hauptversorgung erfolgt über die Anlieferung BT B/C, das UG 1 überwindet den Höhenversprung zwischen Bestand und Neubau mittels einer Hebebühne. Die Warenverteilung über die Aufzüge im Neubau + Bestand.

Die barrierefreie Erschließung des gesamten Areals ist gegeben und kann auch über organisatorische Regelungen getroffen werden.

Einsparpotential: 420.000€

Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 03*

#### *Reduzierung Steigpunkte TGA (2 statt 4 pro Geschoss)*

Bisher hat jeder Flügel des Neubaus einen separaten Steigschacht. Diese können aber auch zusammengefasst werden, heißt nur noch ein Steigpunkt pro Doppelflügel. Speziell für die Küche im UG 1 ergibt dies eine Vielzahl von Optimierungen wie eine Vergrößerung der Ausgabe oder eine bessere Verbindung zum Konferenzbereich. Zusätzlich stellt dieses Potential die Voraussetzung für das Einsparpotential 09 dar.

Einsparpotential: kostenneutral

Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 04*

#### *Reduzierung Technikfläche UG 2*

Eine Reduzierung der Technikfläche im UG 2 ist nur dann möglich, wenn diese Technik auf dem Dach nachgewiesen wird. Dies führt jedoch dazu, dass die PV Fläche auf dem Dach stark verringert wird. Zusätzlich müsste man diese Geräte aufgrund des Schallschutzes einhausen.

Einsparpotential: kostenneutral (mit Einhausung)

Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll nicht umgesetzt werden.



### *Einsparpotential 05*

#### *Reduzierung BGF durch Verschiebung Besprechungsbereich*

Verkleinerung der BGF durch Verschiebung eines Konferenzbereichs vom UG 1 in freiwerdende Flächen ins OG 4. Diese Flächen im OG 4 werden frei, da die Flächen der OEW im Neubau entfallen. Dieses Einsparpotential ist Voraussetzung für eine optimierende Planung des Staffelgeschosses OG 4.

Einsparpotential: 545.000€ bei Entfall Aufstockung Treppenhaus Bauteil C  
145.000€ ohne Entfall Aufstockung Treppenhaus Bauteil C  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 06*

#### *Entfall Schuppung Fassade*

Die geschuppte Fassade ist architektonisch prägend und kostenintensiv, die aufgefächerte Geometrie bringt entgegen der Vermutung in der Modellbetrachtung keine Optimierung bei der energetischen Beurteilung. Eine glatte Fassade zeigt keine Einschränkungen in der Nutzung. Neben einer Reduzierung der BGF und der Fassadenfläche, werden Details und Anschlüsse durch die vereinfachte Geometrie einfacher. Das Erscheinungsbild des Gebäudes verändert sich gegenüber dem Stand Wettbewerb 2021 dadurch.

Einsparpotential: 1.400.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 07*

#### *Vereinfachung Fassadenbegrünung*

Es ist bisher vorgesehen die Fassadenbegrünung über Pflanztröge zu realisieren. Diese müssen bewässert und beheizt werden. Eine Optimierung dieser Methode wäre die bodengebundene Fassadenbegrünung. Man könnte auf die Pflanztröge verzichten, was zu einer nachhaltigeren, weniger komplexen Methode führen würde. Allerdings ist die Wuchsdauer dieser Methode verlängert.

Einsparpotential: 140.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

### *Einsparpotential 08*

#### *Reduzierung Verglasungsanteil um 30%*

Der bisherige Stand Wettbewerb ist eine vollflächige Verglasung ohne Brüstung. Eine Optimierung des Verglasungsanteils kann über eine Paneel-Brüstung (A) oder eine massive Brüstung mit vorgesetztem Paneel (B) erreicht werden. Im Zuge dessen können auch die Betriebskosten aufgrund weniger Heiz-Kühlbedarf reduziert werden. Im Gegenzug ändert sich das Erscheinungsbild des Gebäudes im Vergleich zum Wettbewerb. Die genaue Ausbildung der Brüstung wird in weiteren Modellberechnungen überprüft.

Einsparpotential: Variante (A) 380.000€ / Variante (B) 890.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden. Die optionalen Optimierungen werden weiter untersucht.

#### *Einsparpotential 09*

##### *Vereinfachung Unterfangung – Bohrpfahlwand statt HDI*

Um die vereinfachte Unterfangung (Bohrpfahlwand) errichten zu können, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- Abrücken des Neubaus vom Bestand um 2m, um Platz für die Bohrschablone herzustellen
- Einsparpotentiale 02 / 03 / 04 müssen umgesetzt werden

Einsparpotential: 985.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

#### *Einsparpotential 10*

##### *Vereinfachung Rechenzentrum – Vereinfachung Serverraumkühlung + Entfall Gaslöschanlage*

Die Vereinfachung des Rechenzentrums würde eine Kosteneinsparung bewirken. Allerdings würden die Betriebssicherheit und die Effizienz verschlechtert werden. Eine Löschanlage nach aktuellem Stand der Technik ist in solch einem Rechenzentrum mittlerweile eine Vorschrift aus dem BSI Grundschutzkompendium für Kommunen.

Einsparpotential: Serverraumkühlung 155.000€ / Gaslöschanlage 55.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll nicht umgesetzt werden.

#### *Einsparpotential 11*

##### *Vereinfachung Standard ELT – Entfall SAA + NGRS + Reduzierung EDV-Anschlüsse pro AP*

Es wäre denkbar je AP nur noch einen EDV Anschluss vorzuhalten. Unter der Voraussetzung, dass das gesamte Gebäude mit W-Lan ausgestattet wird entspricht ein Anschluss heute dem Standard. Ebenso wird angeregt, über den Einbau einer SAA und NGRS nachzudenken.

Einsparpotential: SAA 160.000€ / NGRS 90.000€ / IT 70.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll nicht umgesetzt werden.

#### *Einsparpotential 12*

##### *Entfall Tiefgarage*

Mit dem Entfall der Tiefgarage kann eine große Einsparmaßnahme umgesetzt werden. Geplant war, alle Firmenfahrzeuge dort unterzubringen. Fehlende Stellplätze im Parkhaus für diese Firmenfahrzeuge werden vorerst auf dem Gelände nachgewiesen.

Einsparpotential: 5.300.000€  
Handlungsempfehlung: Einsparpotential soll umgesetzt werden.

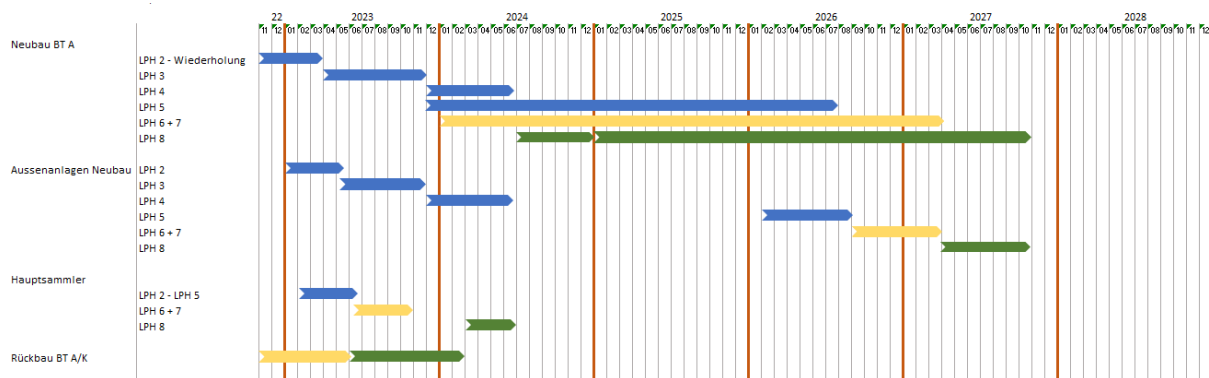
## Termine und Ausblick (Anlage 8 zu 0191/2022)

### Terminplanvariante 1

Das Planungsteam beginnt ab voraussichtlich Februar 2023 mit der Entwurfsplanung (LPH 3). Parallel zur Bearbeitung der Entwurfsplanung wird der Rückbau der Bauteile A und F auf Grundlage der abgeschlossenen Rückbauplanung stattfinden, mit Abschluss im 1.Quartal 2024.

Nach Abschluss der Entwurfsplanung findet eine zeitgleich startende und teils parallel verlaufende Bearbeitung der Genehmigungsplanung (LPH 4) und der Ausführungsplanung (LPH 5). Ebenfalls im Jahr 2024 starten die Ausschreibungen. Die daraus resultierenden Vergaben werden noch in demselben Jahr bis über das Jahr 2025 vergeben.

Die Gesamtdauer der Bauausführung wird ca. 3 Jahre in Anspruch nehmen und voraussichtlich Ende des 3.Quartals 2027 abgeschlossen sein.



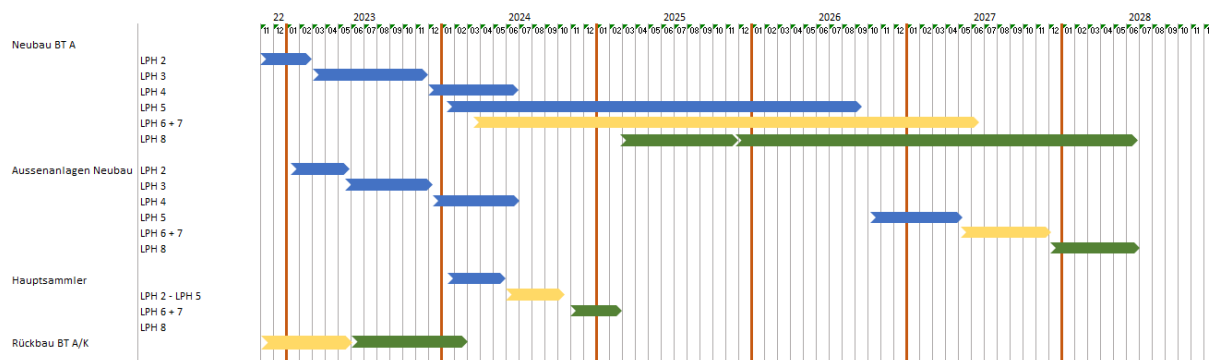
### Terminplanvariante 2

Im Frühjahr 2023 startet die Entwurfsplanung sowie gegen Ende des Jahres die Genehmigungsplanung, im 1.Quartal 2024 startet die Ausführungsplanung.

Diese wird bis ins Jahr 2025 bearbeitet, gemeinsam mit den Ausschreibungen und Vergaben. Die Vergaben werden im Gegensatz zur Terminplanvariante 1 um knapp 1 Jahr nach hinten verschoben, somit wären die ersten Vergaben im Jahre 2025 bis in das Jahr 2026 hinein.

Der Rückbau wird über das Jahr 2023 realisiert und im 1.Quartal 2024 abgeschlossen sein.

Die Bauzeit beträgt auch hier ca. 3 Jahre und wird voraussichtlich im 2.Quartal 2028 ihren Abschluss finden.



## Ausblick

Zu Beginn des Jahres 2023 werden die Rückbauarbeiten vergeben und Mitte 2024 wird nach der Räumung des Bauteils A dieses Bauteil rückgebaut.

Im Jahr 2023 wird sich das Planungsteam nach Abschluss der Vorplanung intensiv mit der Entwurfsplanung befassen, hierbei wird die Planung vertieft, Materialien werden definiert, die technische Ausstattung detailliert geplant und auch die Grundlagen der Außenanlagen werden vorbereitet. Mit energetischen Konzepten werden Detaillösungen optimiert, mit Simulationen bauphysikalisch überprüft und mit der Gesamtbetrachtung wird der LNB fortgeführt.

Auf Grundlage dieser Planungsunterlagen wird die Kostenberechnung erstellt. Zu Beginn des Jahres 2024 wird diese den Gremien vorgestellt. Zu diesem Zeitpunkt kann auch eine Aussage getroffen werden, mit welcher Zielerreichung der LNB abgeschlossen werden kann.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

### 1. Kurzbeschreibung

Für das Projekt Ravensburg, Kreishaus II, Zentrales Landratsamt 1. Bauabschnitt (Bauteil A) sind im Haushalt 2022 Mittel in Höhe von 3,105 Mio. Euro und im Haushalt 2023 wurden 4,5 Mio. Euro eingestellt. In der mittelfristigen Finanzplanung sind weitere Mittel für den Bau vorgesehen.

### 2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	II	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude / sonstige Gebäude
Kontierungsobjekt	722013151011	Ravensburg, Kreishaus II, Zentrales Landratsamt Bauabschnitt (Bauteil A)

### 3. Finanzierung im Kreishaushalt

#### **3.1. Investiv** (Einzahlung / Auszahlung)

Sachkonto	78710000	Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	
Haushaltsjahr	2022	2023	2024
Planansatz	3,015 Mio. €	4,5 Mio. €	22,73 Mio. €

(Stand Entwurf Haushalt 2023 mit MifirFi – Verändert sich bei Terminvariante 2 für das Jahr 2024))

Franz Baur/06.12.2022

---

gez. (Name/ (Datum))

Anlagen:

Anlage 1 zu 0191/2022 - Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen vom 24.03.2022

Anlage 2 zu 0191-2022 Grundrisspläne Leistungsphase 2

Anlage 3 zu 0191-2022 Kriterien Leitfaden Nachhaltiges Bauen

Anlage 4 zu 0191-2022 Lageplan Fahrradstellplätze und Stellplätze Bürgerbüro

Anlage 5 zu 0191-2022 Verkehr und Erschließung

Anlage 6 zu 0191-2022 Kostenschätzung Neubau Bauteil A

Anlage 7 zu 0191-2022 Einsparpotentiale

Anlage 8 zu 0191-2022 Terminplanvarianten

Für Ihre Notizen