



Nummer: 57/2019  
den 24.04.2019

Mitglieder des Kreistags  
des Landkreises Esslingen

Öffentlich  
 Nichtöffentlich  
 Nichtöffentlich bis zum  
Abschluss der Vorberatung

KT  
 VFA 09. Mai 2019  
 ATU  
 ATU/BA  
 SOA  
 KSA  
 JHA

Betreff: Neubau Landratsamt Esslingen  
- Ausschreibung

Anlagen: 1) Präsentation Menold Bezler und Drees & Sommer  
2) Antrag der Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

Verfahrensgang:  Einbringung zur späteren Beratung  
 Vorberatung für den Kreistag  
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

**BESCHLUSSANTRAG:**

1. Die Ausführungen der Kanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte und Drees & Sommer GmbH zum kombinierten Vergabeverfahren „Planen und Bauen“ sowie zur funktionalen Leistungsbeschreibung (vgl. Anlage 1) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Neubau wird nach dem Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) im Standard Gold zertifiziert, sofern die Mehraufwendungen im Rahmen des Gesamtbudgets dargestellt werden können.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das kombinierte Verfahren „Planen und Bauen“ durch Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung zu starten.
4. Der Bildung einer Bewertungskommission für das Vergabeverfahren in folgender Besetzung wird zugestimmt:  
  
- je Kreistagsfraktion ein/e Vertreter/in,

- ein externer Fachexperte (Moderation),
- ein/e Vertreter/in der Stadt Esslingen,
- Vertreter/innen der Landkreis-Verwaltung.

### **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Im Haushaltsplan 2019 sind im Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, bei Produktgruppe 1124 bei der Maßnahme „Neubau Verwaltungsgebäude Pulverwiesen“ im Haushaltsjahr 2019 Mittel in Höhe von 0,8 Mio. EUR veranschlagt. Zudem steht ein Ermächtigungsübertrag aus 2018 in Höhe von rd. 0,38 Mio. EUR zur Verfügung. Die Gesamtaufwendungen sind im Investitionsprogramm mit 121,4 Mio. EUR eingeplant.

Die aktuelle Kostenentwicklung wird im Zuge der Haushaltsplanaufstellung 2020 entsprechend berücksichtigt. Die Gesamtkosten der Maßnahme im Finanzhaushalt betragen aktuell rd. 129,7 Mio. EUR. Hinzu kommen weitere 13,6 Mio. EUR im Ergebnishaushalt für Interimsmaßnahmen sowie lose Möblierung.

Die Verwaltung beabsichtigt zur Finanzierung der Maßnahme ein Darlehen aus dem KfW-Förderprogramm „IKK Energieeffizient Bauen und Sanieren“ zu beantragen.

### **Sachdarstellung:**

#### **1. Projektfortschritt**

In der Sitzung des Kreistags vom 11. Oktober 2018 (Vorlage Nr. 82/2018) wurde die Verwaltung beauftragt, für das kombinierte Verfahren „Planen und Bauen“ die notwendigen Untersuchungen und Planungen auf Grundlage der Variante 2a im Energiestandard KfW 40 vorzubereiten.

Wie in der VFA-Vorlage zum Neubau am Standort Plochingen (Vorlage Nr. 2/2019) dargestellt, führte die Organisationsuntersuchung hinsichtlich der Unterbringung der Ämter an den beiden Standorten dazu, dass am Standort Plochingen nun 225 Arbeitsplätze (AP) und am Standort Esslingen 675 AP anstatt 650 AP geschaffen werden. Gesamtheitlich betrachtet bleibt es bei den 900 AP (Vorlage Nr. 82/2018).

Zur Weiterentwicklung und Verfeinerung des Raumprogramms wurden weitere Workshops mit Organisationseinheiten aus den Dezernaten I, II, III und IV sowie mit dem Personalrat und der Schwerbehindertenvertretung durchgeführt. Die Ergebnisse und weiteren Erkenntnisse aus dem Planungsprozess sind in die Fortschreibung der Flächenaufstellung eingeflossen. Der aktuelle Flächenbedarf beträgt demnach rd. 22.150 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche und liegt rd. 1.600 m<sup>2</sup> über dem in der Machbarkeitsstudie dargestellten Flächenansatz von rd. 20.550 m<sup>2</sup>.

Die Mehr- und Minderflächen ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

	Machbarkeitsstudie (m <sup>2</sup> )	aktuell (m <sup>2</sup> )	delta (m <sup>2</sup> )	Grund
Besprechung	744	900	156	Für die Büroform "Hybrid" ermittelte Bedarfe an Besprechungsräume
Büro	7785	8336	551	25 Arbeitsplätze mehr und Verschiebung zwischen Kundenbereich und Bürobereich
Foyer	260	260	0	
Kantine	587	752	165	Zusätzlicher Bedarf, da lückenloser Sitzplatzwechsel nicht realistisch; zudem Erfordernis eines bislang nicht berücksichtigten Tiefkühlraumes sowie eines Büros für die Kantinenleitung
Kundenbereich	1203	1027	-176	Führerscheinstelle in Plochingen
Lager	846	924	78	Zusätzlicher Bedarf Materiallager gem. Flächenberechnung
politischer Bereich	670	765	95	Aktualisierter Flächenansatz großer Sitzungssaal
Registratur	696	1228	532	Aktualisierte Gesamtmenge auf Basis des Jahres 2018 und unter Berücksichtigung der Digitalisierung und der Verkürzung der Aufbewahrungsfristen
Sanitärbereich	550	540	-10	
Schulung	495	515	20	Größerer Gruppenraum aufgrund steigender Schülerzahlen
Sonderbereich	1211	1325	114	Schlafraum und größere Küche KiTa (Anforderung KVJS); IT-Lager
Teeküche	240	354	114	Flächenansatz zur Sicherstellung der Barrierefreiheit erhöht; zusätzliche Teeküche Landrat
TG-Stellplätze	5250	5250	0	
<b>Gesamt</b>	<b>20537</b>	<b>22176</b>	<b>1639</b>	

Zusammenfassend stellt sich die aktuelle Belegungsplanung für den gesamten Verwaltungsstandort in Esslingen wie folgt dar:

Esslingen, Neubau Verwaltungsgebäude, Betriebsaufnahme ab 11/2025

Bezeichnung	
Landrat	
ELB	Ständige allgemeine Vertreterin
Amt 02	Allgemeine Kreisangelegenheiten
Dez. 1, Leitung	Zentrale Steuerung
Amt 11	Personal- und Organisationsamt
Amt 13	Kämmerei
SG 233	Kraftfahrzeugzulassung
Amt 33	Amt für besondere Hilfen
Dez. 4, Leitung	Umwelt und Technik
Amt 41	Bauen und Naturschutz
Amt 42	Umweltschutz
Amt 43	Katastrophenschutz, Feuerlöschwesen
Amt 44	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Amt 45	Gewerbeaufsicht
Amt 46	Kommunalaufsicht und ÖPNV
KITA	Kindertagesstätte

### Esslingen Erweiterungsbau

<b>Bezeichnung</b>	
Dez. 3, Leitung	Soziales
Amt 30	Planung und Berichtswesen
Amt 31	Kreissozialamt
Amt 32	Kreisjugendamt
Amt 34	Soziale Dienste & Psychologische Beratung
Amt 35	Amt für Flüchtlingshilfe

## **2. Kombiniertes Verfahren „Planen und Bauen“**

Für die juristische Begleitung des Vergabeverfahrens wurde die Kanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte beauftragt. Drees & Sommer übernimmt die fachtechnische Betreuung und wird das Verfahren und die Inhalte der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) in der Sitzung vorstellen (vgl. Anlage 1).

Zur Bewertung der eingegangenen Angebote und Planungen im weiteren Verfahren empfiehlt die Verwaltung die Einrichtung einer Bewertungskommission wie folgt:

- je Kreistagsfraktion ein/e Vertreter/in,
- ein externer Fachexperte (Moderation),
- ein/e Vertreter/in der Stadt Esslingen,
- Vertreter/innen der Landkreis-Verwaltung.

Die Bewertungskommission ist das fachliche Expertengremium und hat die Aufgabe, den städtebaulichen/architektonischen Angebotsteil des Vergabeverfahrens zu bewerten und Entscheidungen für den VFA und den Kreistag vorzubereiten.

## **3. Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB)**

Die FLB beinhaltet das konkrete Leistungsbild sowie alle Festlegungen und Grundlagen (z. B. städtebauliche und funktionale Vorgaben, Planungsgebiet, Flächen- und Qualitätsvorgaben, Schadstoff- und Baugrunduntersuchung), welche für die Erarbeitung eines Entwurfs und die Angebotslegung erforderlich sind. Konkret sind u.a. folgende „Eckpfeiler“ hinterlegt:

### Raumprogramm und Bürokonzeption

Nach Festlegung der Verteilung der Organisationseinheiten auf die beiden Standorte Esslingen und Plochingen wurde das Raumprogramm für Esslingen finalisiert. Diese Flächen sind in der FLB mit ihren funktionalen Zusammenhängen einzeln hinterlegt.

In den Workshops wurde die Büroform „Hybrid“ von allen Nutzervertretern als Grundvariante für die weitere Umsetzung ausgewählt. Dieser stellt eine Mischung der Büroformen „Kombibüro“ und „Multispace“ dar. In der weiteren Auswertung der Ergebnisse der Workshops ergab sich eine Verteilung auf Büromodule wie folgt:

<b>Bürogrößen</b>	<b>Summe der Module</b>	<b>Summe AP</b>
2-Achs Einzelbüro	45	45
4-Achs Einzelbüro	15	15
4-Achs Doppelbüro	57	114
6-Achs Büro	63	252
10-Achs Büro	30	180
<b>Summe AP in Büroflächen</b>		<b>606</b>
Summe AP in Sonderflächen (z.B. Zulassungsstelle, Poststelle)		69
<b>Summe AP gesamt</b>		<b>675</b>

Insgesamt ergibt sich für alle Funktionsbereiche eine Nutzungsfläche (NuF) von 22.150 m<sup>2</sup>. Darin ist als Referenzwert weiterhin ein Ansatz von 5.250 m<sup>2</sup> für 210 Tiefgaragenplätze enthalten.

In der FLB werden die Bieter unter Berücksichtigung der technischen, baurechtlichen und städtebaulichen Machbarkeiten aufgefordert, möglichst 280 Stellplätze in einer Hochgarage oder einer Mischung aus Hoch- und Tiefgarage zu errichten. Minimal gefordert werden 250 Stellplätze. Dabei darf der in den Gesamtinvestitionskosten enthaltene Kostenansatz von 11,9 Mio. EUR (210 Tiefgaragenstellplätze) nicht überschritten werden. Eine Hochgarage muss sich, in Abstimmung mit der Stadt Esslingen, gestalterisch in den Entwurf des neuen Landratsamts einfügen.

Unter Berücksichtigung der Nebenflächen, wie z. B. Verkehrs- und Technikflächen, resultiert daraus eine Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 30.400 m<sup>2</sup>.

#### Kindertageseinrichtung (Kita)

In der FLB wird die Errichtung einer 2-gruppigen Kita mit einer Kinderkrippe für 10 Kinder und einer altersgemischten Gruppe für 10 - 20 Kinder im Ganztagesbetrieb berücksichtigt. Die Einrichtung soll von einem freien Träger betrieben werden (vgl. Vorlage Nr. 82/2018).

Die Stadt Esslingen hat mit Schreiben vom 08.08.2018 die Aufnahme der Kita in die örtliche Bedarfsplanung zugesagt. In Abstimmung mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) wurde für den Innenbereich der Kita eine Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup> festgelegt. Im Außenbereich soll eine Nutzfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

Der auf den Nutzungsbereich Kita entfallene Investitionskostenanteil beläuft sich unter der Berücksichtigung der Preisentwicklung und der Möblierung auf rd. 2,6 Mio. EUR. Die Kosten sind in der Kostenaufstellung berücksichtigt.

### Bau / Gebäudetechnik

In der FLB werden Qualitäten u. a. hinsichtlich der Umsetzung des Raumprogramms in Bezug auf die Raumzusammenhänge, den Ausbaustandard, die Fasadengestaltung, den Lärmschutz und den Schallschutz definiert, die im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung im Entwurf und der Angebotslegung nachgewiesen werden müssen.

Weitere integrale vom Wettbewerber zu liefernde Konzepte im Rahmen des Entwurfs und der Angebotslegung für den Neubau sind:

- Baustellenlogistik für die gesamte Bauzeit,
- Rückbaukonzept Bestandsgebäude,
- Brandschutzkonzept,
- Konzept zur Barrierefreiheit,
- Nachhaltigkeitskonzept,
- Gebäudeklima- und Energiekonzept.

Für den Erweiterungsbau:

- Interims-Betriebskonzept für die Abbruch- und Bauphase,
- Interims-Brandschutzkonzept für die Bauzeit.

### DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen)

Die Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat mit Schreiben vom 20.09.2018 beantragt, den Bau des neuen Landratsamtes zertifizieren zu lassen (vgl. Anlage 2).

Die Zertifizierung nach DGNB wird in das Leistungsbild als verbindliche Vorgabe in der FLB aufgenommen. Dadurch soll der ökonomisch vertretbare höchste Grad an Nachhaltigkeit für den Neubau erreicht werden.

Bei der Zertifizierung für Neubauten werden ökologische, ökonomische, sozio-kulturelle/funktionale, technische, prozessuale und Standortqualitäten in einen Zusammenhang gesetzt und bewertet. Durch das Verfahren wird die Gesamtbreite der Nachhaltigkeitskriterien mit einem hohen Mindeststandard umgesetzt. Durch die Zertifizierung kann der Landkreis öffentlichkeitswirksam für die Umsetzung von Klimaschutzziele werben. Darunter fällt unter anderem die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Für eine Zertifizierung nach DGNB in Gold (60% aller in Deutschland zertifizierten Gebäude) entstehen Kosten in Höhe von rund 480.000 EUR. Die Gold-Zertifizierung bietet das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die Mehraufwendungen sind im Rahmen des Gesamtbudgets darzustellen. Eine Erhöhung der Gesamtkosten erfolgt nicht.

### C2C (Cradle to Cradle)

Das C2C-Prinzip betrachtet den Stoffkreislauf von der Rohstoffgewinnung über den Nutzungszeitraum im Gebäude als Bauteil oder Teil des Innenausbau bis

hin zur Wiederaufbereitung. Ein Beispiel hierfür ist die Verwendung von Recycling-Beton, dessen Verwendung in der FLB, soweit technisch und ökonomisch sinnvoll, vorgeschrieben wird.

Generell erfolgt die Abfrage von C2C-fähigen Baustoffen im Rahmen des Verfahrens als Einheitspreis. Über die Beauftragung wird abschließend im Gremium entschieden.

#### BIM (Building Information Modeling)

BIM beschreibt eine Methode, bei der die Planung von Gebäuden dreidimensional erfolgt und Planungsinhalte mit zusätzlichen Informationen unterlegt werden können. Dies hat zuerst während der Planung den Vorteil, dass Planungskollisionen einfacher erfasst werden können und Stücklisten für die Ausschreibung automatisch generiert werden können.

Nach Inbetriebnahme des Gebäudes können anhand des digitalen Gebäudemodells durch den Landkreis als Betreiber zukünftig Schäden, z. B. an technischen Anlagen oder Rohren, leichter erkannt und behoben werden. Die zusätzlichen Informationen im Gebäudemodell (z.B. Reinigungsflächen, Leistungsdaten, Gewährleistungszeiträume) können für das Facility Management genutzt werden.

Um sich die Option der zukünftigen Nutzung offen zu halten, wird in der Funktionalausschreibung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes die Planung und Übergabe der Gebäudedaten in BIM gefordert werden. Zusatzkosten sind nicht zu erwarten, da alle Anbieter mit größter Wahrscheinlichkeit sowieso BIM einsetzen werden. Zudem sollen öffentliche Gebäude nach dem Stufenplan Digitales Planen und Bauen des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur ab 2020 mit BIM errichtet werden.

#### Energiestandard

Entsprechend dem Kreistagsbeschluss vom 11. Oktober 2018 (Vorlage Nr. 82/2018) wird KfW 40 als Energiestandard für den Neubau des Landratsamtes in Esslingen festgelegt.

## **4. Kosten**

Auf Basis der aktuellen FLB wurden die Kosten für die Baumaßnahme im Finanzhaushalt mit einem Ansatz von 129,7 Mio. EUR fortgeschrieben (bisheriger Ansatz: 121,4 Mio. EUR). Darin ist die Baupreisentwicklung bis 2023 und ein Ansatz für Unvorhergesehenes in Höhe von 5% berücksichtigt worden. Hinzu kommen Kosten für Interimsmaßnahmen sowie lose Möblierung im Ergebnishaushalt in Höhe von rd. 13,6 Mio. EUR. Die Gesamt-Investitionskosten der Maßnahme belaufen sich somit in Summe auf rd. 143,3 Mio. EUR.

Im Rahmen der Ausschreibung wird eine Kostenobergrenze in Höhe von 129,3 Mio. EUR inkl. Verfahrenskosten festgeschrieben, die sich wie folgt ermittelt: 123,5 Mio. EUR Baupreis (ohne Ansatz für Unvorhergesehenes) zzgl. 5,8 Mio. EUR für Ausstattung und Möblierung. Bei einer Überschreitung dieser Grenze behält sich der Landkreis die Aufhebung des Verfahrens vor.

Es besteht die Möglichkeit bei der KfW im Rahmen des aktuellen Förderprogrammes „IKK- Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218)“ einen Investitionskredit von bis zu 25 Mio. EUR pro Baumaßnahme zu beantragen.

Das Förderprogramm beinhaltet eine Zinsverbilligung aus Bundesmitteln, sowie einen Tilgungszuschuss bei Neubauten von 5% des Zusagebetrags, max. 50 EUR pro qm Nettogrundfläche. Der Zinssatz beträgt bei einer Laufzeit von 30 Jahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren derzeit 0,05%. Der Tilgungszuschuss liegt bei einer Nettogrundfläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich bei rd. 1,2 Mio. EUR.

Gesamtschau über die (investiven) Baukosten für den Verwaltungsstandort Plochingen und den Neubau des Landratsamts Esslingen

	<b>bisheriger Kostenstand in Mio. EUR</b>	<b>neuer Kostenstand in Mio. EUR</b>	<b>Gremienbefassung</b>
Verwaltungsgebäude Plochingen, BA 4-7	11,3	11,3	KT am 19.07.2018 (Vorlage 67/2018)
Verwaltungsgebäude Plochingen, BA 8-12	9,1	10,9	VFA am 28.03.2019 (Vorlage 41/2019)
Verwaltungsgebäude Plochingen, Neubau	36,5	39,4*	VFA am 28.03.2019 (Vorlage 40/2019) * ohne Erstattung medius KLINIKEN
<b>Landratsamt Esslingen, Neubau</b>	<b>121,4</b>	<b>129,7</b>	<b>VFA am 09.05.2019</b> (Vorlage 57/2019)
<b>Gesamtsumme</b>	<b>178,3</b>	<b>191,3</b>	

In den vorgenannten Kosten sind keine Aufwendungen für lose Möblierungen, Umzüge und Mietkosten für Interimsflächen enthalten.

**5. Termine**

09.05.2019	Vorstellen der Eckpunkte der FLB im VFA
10.05.2019	Einreichen der EU-Bekanntmachung zur Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs
06.09.2019	Auswahl der geeigneten Teilnehmer
31.01.2020	Abgabe Erstangebot (Planerischer / wirtschaftlicher Teil – „2-Umschlag-Verfahren“)
Ab 03.03.2020	Bewertungskommission 1
Ab 28.04.2020	Bewertungskommission 2
Ab 16.06.2020	Bewertungskommission 3
Ab Juni 2020	Verhandlungsphase
Oktober 2020*	Vergabebeschluss VFA
Oktober 2020*	Vergabebeschluss Kreistag
November 2020	Auftragserteilung
Juli 2021	Einreichung Bauantrag



November 2021	Beginn Rückbau Bestandsgebäude
Ende Juni 2022	Beginn Neubau VES
Ende August 2025	Betriebsbereite Übergabe an den Landkreis
November 2025	Betriebsaufnahme nach Umzügen

\*Die endgültige Festlegung der Termine erfolgt nach Vorliegen des Sitzungskalenders 2020.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Im weiteren Verfahren werden nach Auswertung der eingegangenen Bewerber drei Sitzungen der Bewertungskommission durchgeführt, bis nach der Endverhandlung der endgültige Bewerber im Oktober 2020 dem Gremium zur Beauftragung vorgeschlagen wird.

Parallel wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft, welche Inhalte des Bauvorhabens möglicherweise im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2027 eine Rolle spielen könnten.

Heinz Eininger  
Landrat