



Nummer: 2/2019
den 17. Jan. 2019

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

KT
 VFA 31. Jan. 2019
 ATU
 ATU/BA
 SOA
 KSA
 JHA

Betreff: Verwaltungsneubau am Standort in Plochingen
- Ausschreibung

Anlagen: Präsentation Kanzlei Menold Bezler und PSB Wasner GmbH

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

BESCHLUSSANTRAG:

1. Die Ausführungen der Kanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte und PSB Wasner GmbH zum Vergabeverfahren „Planen und Bauen“ und zur funktionalen Leistungsbeschreibung (vgl. Anlage) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes in Plochingen wird mit dem Gebäudestandard KfW 40 weiterverfolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zwei kombinierten Verfahren „Planen und Bauen“
 - für den Abbruch des Personalwohngebäudes mit Neubau eines Verwaltungsgebäudes und
 - für den Neubau eines Parkdecks

durch Veröffentlichung der Vergabebekanntmachungen zu starten.

4. Der Bildung einer Bewertungskommission für das Vergabeverfahren in folgender Besetzung wird zugestimmt:

- je Fraktion 1 Vertreter/in
- 1 externer Fachexperte (Moderation),
- 1 Vertreter/in der Stadt Plochingen,
- sowie Vertreter/innen der Verwaltung.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushaltsplan 2019, Teilhaushalt 2, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124, sind bei der Maßnahme „Neubau Verwaltungsgebäude Am Aussichtsturm, Plochingen“ im Jahr 2019 Mittel in Höhe von 8 Mio. EUR veranschlagt. Weitere 25,1 Mio. EUR sind in der mittelfristigen Finanzplanung für den Planungszeitraum 2020 – 2022 aufgenommen. Unter Berücksichtigung der außerplanmäßigen Ausgabe im Jahr 2018 in Höhe von 0,4 Mio. EUR beträgt der Mittelansatz für die Maßnahme im Finanzhaushalt in Summe 33,5 Mio. EUR. Hinzu kommen weitere rd. 1,4 Mio. EUR im Ergebnishaushalt für Ausstattung und Möblierung.

Durch die Umsetzung des Gebäudestandards KfW 40 ist mit einem weiteren Mittelbedarf im Finanzhaushalt von rd. 3 Mio. EUR zu rechnen. Zudem werden rd. 2,5 Mio. EUR für den Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen benötigt. Eine entsprechende Anpassung erfolgt über das Haushaltsplanverfahren für das Jahr 2020.

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

Die Finanzierung des Verwaltungsneubaus am Standort in Plochingen wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie zum Investitionsprogramm dargestellt (vgl. Vorlage Nr. 1/2019).

Sachdarstellung:

1. Projektfortschritt

In der Sitzung des VFA vom 12. Juli 2018 (vgl. Vorlage Nr. 59/2018) wurde die Verwaltung beauftragt, vorbereitende Maßnahmen für ein Verfahren „Planen und Bauen“ für den geplanten Neubau am Verwaltungsstandort Plochingen mit rund 250 reinen Büroarbeitsplätzen sowie 250 Stellplätzen zu veranlassen.

In der Maßnahme ist der Abbruch des bestehenden Personalwohngebäudes (PWG), der Neubau des Verwaltungsgebäudes einschließlich der Außenanlagen sowie der Neubau eines Parkdecks vorgesehen.

Um weitere Planungen vornehmen zu können, musste in einem nächsten Schritt festgelegt werden, welche Organisationseinheiten im Neubau in Plochingen untergebracht werden können. Hierfür war eine tiefergehende Be-

trachtung der Ämterstrukturen, der organisatorischen Abläufe sowie der Schnittstellen und Querbeziehungen innerhalb und zwischen den Organisationseinheiten erforderlich. Zudem stellte ein weiterer wesentlicher Aspekt die jeweilige Kundenfrequentierung dar.

Im Ergebnis zeigte sich sehr deutlich, dass der Neubau in Plochingen insbesondere für das Dezernat 2 „Gesundheit, Ordnung und Verkehr“ große Chancen bietet. So könnten alle Ämter des Dezernates, einschließlich der Ausländerbehörde in Nürtingen, am Standort zusammengeführt werden. Für das Dezernat würden dadurch erhebliche Synergieeffekte u.a. in den internen Abläufen entstehen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Kfz-Zulassungsstelle in Esslingen dar, welche auch weiterhin in Esslingen verbleiben soll.

Künftig wird auch das Dezernat 5 „Infrastruktur“, mit Ausnahme des Straßenbauamtes, in Plochingen untergebracht werden. Deswegen ist geplant, auch das zugehörige Kreismedienzentrum aus Esslingen mit seiner Außenstelle in Nürtingen an diesem Standort zusammenzuführen.

Ebenfalls soll der Abfallwirtschaftsbetrieb aus der Röntgenstraße in Esslingen nach Plochingen in den Neubau umziehen.

Die o.g. Organisationseinheiten benötigen jedoch neben reinen Büroflächen auch zusätzliche Flächen für Schalter- und Wartebereiche, Publikumsverkehrszonen sowie Lager- und Registraturflächen. Aus diesem Grund wäre die Realisierung eines reinen Bürogebäudes nicht bedarfsgerecht. Um die Planungen entsprechend den notwendigen Anforderungen modifizieren zu können, musste eine umfangreiche Nutzerbedarfsermittlung durchgeführt werden.

In mehreren Workshops mit den betroffenen Ämtern wurden deshalb die jeweiligen Bedarfe tiefgreifend und unter Berücksichtigung vorhandener Synergieeffekte ermittelt. Das Ergebnis ist in die funktionale Leistungsbeschreibung eingeflossen. Die Anzahl der Arbeitsplätze wurde dabei von 250 auf 225 Arbeitsplätze reduziert. Insgesamt sind 12 Besprechungsräume sowie Flächen für Kundenbereiche, Lagerräume und Infrastrukturbereiche vorgesehen. Die Gesamt-nettonutzfläche beträgt ca. 5.000 qm.

Der Stellplatzbedarf wurde für die am Standort insgesamt geplanten 505 Arbeitsplätze sowie benötigten Kundenstellplätze auf 336 Stellplätze ermittelt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks ist geplant, diese wirtschaftlich durch ein Parkdeck mit 180 Stellplätzen und 156 Außenstellplätzen darzustellen.

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

Neubau Verwaltungsgebäude

Bezeichnung		Standort zum 31.01.19
Dez. 2, Leitung	Gesundheit, Ordnung und Verkehr	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 22	Rechts- und Ordnungsamt	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 23	Straßenverkehrsamt	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 25	Ausländeramt	Nürtingen, Europastraße
Sachgebiet 524	Kreismedienzentrum	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau Nürtingen, Europastraße
AWB	Abfallwirtschaftsbetrieb	Esslingen, Röntgenstraße

Bestandsbau

Bezeichnung		Standort zum 31.01.19
Amt 21	Gesundheitsamt	Plochingen, Bestandsbau
Amt 24	Veterinäramt	Plochingen, Bestandsbau
Dez. 5, Leitung	Infrastruktur	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 52	Amt für Kreisschulen und Immobilien	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 53	Vermessungsamt	Esslingen, Röntgenstraße
Amt 54	Hochbauamt	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 01	Revisionsamt	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau
Amt 17	Kreisarchiv	Esslingen, Pulverwiesen, Altbau

2. Kombiniertes Verfahren „Planen und Bauen“

Aus wirtschaftlichen Gründen ist vorgesehen, den Neubau des Parkdecks nicht gemeinsam mit dem Abbruch des Personalwohngebäudes und dem Neubau des Verwaltungsgebäudes auszuschreiben. Deshalb ist die zeitgleiche Durchführung von 2 kombinierten Verfahren „Planen und Bauen“ geplant.

Zur juristischen Betreuung des Vergabeverfahrens wurde die Kanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte beauftragt, für die fachtechnische Betreuung die PSB Wasner GmbH.

Die Inhalte und Vorteile sowie der konkrete Ablauf des Verfahrens werden in der Sitzung durch die Kanzlei Menold Bezler Rechtsanwälte vorgestellt (vgl. Anlage).

Zudem wird die Einrichtung einer Kommission zur Bewertung der eingegangenen Angebote und Planungen vorgeschlagen. Die Verwaltung empfiehlt, die Besetzung wie folgt vorzunehmen:

- je Fraktion 1 Vertreter/in
- 1 externer Fachexperte (Moderation),
- 1 Vertreter/in der Stadt Plochingen,
- sowie Vertreter/innen der Verwaltung.

Die Bewertungskommission ist als fachliches Expertengremium zu sehen und hat die Aufgabe, den städtebaulichen/architektonischen Angebotsteil beider

Vergabeverfahren zu bewerten und Entscheidungen für den VFA und den Kreistag vorzubereiten.

3. Funktionale Leistungsbeschreibung

Die Inhalte der funktionalen Leistungsbeschreibung werden in der Sitzung vorgestellt (vgl. Anlage).

Neben den räumlichen Anforderungen sind insbesondere auch die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz berücksichtigt worden. So wird z.B. von den Bietern ein Konzept abverlangt, welches die Verwendung von Dach- und Fasadengrünung sowie von RC-Beton beinhaltet.

Darüber hinaus ist in der funktionalen Leistungsbeschreibung der energetische Gebäudestandard zu definieren. Hierbei ergeben sich 2 Varianten:

a) Gebäudestandard nach EnEV 2016

Der Neubau wird nach den gesetzlichen Anforderungen mit einem Gebäudestandard nach EnEV 2016 umgesetzt. In der vorliegenden Grobkostenschätzung von 33,5 Mio. EUR wurde dieser Gebäudestandard berücksichtigt.

b) Gebäudestandard nach KfW 40

Entsprechend dem Neubau für das Landratsamt in Esslingen empfiehlt die Verwaltung, auch für den Neubau in Plochingen einen gegenüber EnEV 2016 höheren KfW 40 Standard zugrunde zu legen. Die zusätzlichen Kosten von voraussichtlich rd. 3 Mio. EUR sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten. Die Gesamtkosten der Maßnahme würden sich auf rd. 36,5 Mio. EUR erhöhen.

Bei der Umsetzung eines KfW 40 Gebäudestandard 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 Zusagebetrages, max. 50 EUR pro qm Nettogrundfläche. Der Zinssatz beträgt bei einer Laufzeit von 30 Jahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren derzeit 0,35%. Der Tilgungszuschuss liegt bei einer Nettogrundfläche von 5.000 qm voraussichtlich bei 250.000 EUR.

Bei einer Umsetzung des Gebäudestandards nach EnEV 2016 wäre eine Kreditaufnahme über das Förderprogramm nicht möglich.

4. Terminplanung

In der Sitzungsvorlage vom 12.07.2018 ging die Verwaltung davon aus, dass die Arbeitsplätze im Neubau am Verwaltungsstandort Plochingen Anfang bis Mitte 2021 verfügbar sein müssen, damit die Umzüge für das LRA Esslingen

termingerecht erfolgen können.

Um die funktionale Leistungsbeschreibung erstellen zu können, waren umfangreiche Vorarbeiten zur Ermittlung des konkreten Bedarfes erforderlich (vgl. Nr. 1). Nur dadurch war es möglich, den Neubau bedarfsgerecht und effizient zu planen. Allerdings haben die umfänglichen Vorarbeiten Auswirkungen auf die Zeitschiene. Nach aktuellem Stand sieht die Terminplanung eine Fertigstellung der Maßnahme im Januar 2022 vor, gefolgt von Umzügen und der Betriebsaufnahme im März 2022.

Die Verwaltung wird sich im weiteren Verlauf mit Nachdruck dafür einsetzen, in Abstimmung mit den Planern und den weiteren Beteiligten, eine terminliche Optimierung vor allem mit Blick auf die Bauausführung zu erwirken.

5. Kosten

In der Sitzungsvorlage vom 12.07.2018 im VFA wurden die Kosten der Maßnahme mit 33,5 Mio. EUR zzgl. 1,4 Mio. EUR für Ausstattung/Möblierung geschätzt. Dieser Kostenrahmen wurde nach der dargestellten Nutzerbedarfsermittlung und Fortschreibung der Planung bestätigt. Zwar hat sich die Zahl der Arbeitsplätze von 250 auf 225 reduziert, allerdings besteht ein höherer Bedarf im Bereich der Sonderflächen.

Im Einzelnen sind im Kostenrahmen folgende Ansätze vorgesehen:

Abbruch PWG und Neubau Verwaltungsgebäude (Gebäudestandard nach EnEV 2016)	28,5 Mio. EUR
Neubau Parkdeck	<u>5,0 Mio. EUR</u>
	33,5 Mio. EUR
Ausstattung	1,4 Mio. EUR

Im Kostenrahmen sind wie zuvor Baunebenkosten in Höhe von 25 % sowie ein Risikozuschlag von 5 % enthalten. Ebenso wurde ein Baupreisindex von 5 % p.a. berücksichtigt.

Bei der Umsetzung der Variante b) „Gebäudestandard nach KfW 40“ ist mit zusätzlichen Kosten von voraussichtlich rd. 3 Mio. EUR zu rechnen. Zudem werden rd. 2,5 Mio. EUR für den Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen benötigt (vgl. Nr. 6). Eine entsprechende Anpassung erfolgt im Zuge der Haushaltsplanaufstellung 2020.

Ein Ansatz für E-Mobilität ist in den Kostenangaben bisher nicht berücksichtigt und wird im weiteren Verlauf untersucht.

6. Grundstücksangelegenheiten

Die für den Neubau erforderlichen Flächen stehen im wirtschaftlichen Eigentum der medius KLINIKEN. Um dieses wieder auf den Landkreis zu übertragen, be-

stehen mit Blick auf den Quoad-Sortem-Vertrag 2 Lösungsansätze:

a) Grundstückstausch

Ein Grundstückstausch mit den Flächen der jetzigen Albert-Schäffle-Schule in Nürtingen Auf dem Säer wäre nach dem Quoad-Sortem-Vertrag grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Flächen generell auch für Krankenhauszwecke verwendet werden bzw. hierfür vorgesehen sind.

Nach Auskunft der medius KLINIKEN besteht aktuell und in absehbarer Zeit kein Bedarf an den o.g. Flächen. Insofern kann die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums nicht über ein Grundstückstauschgeschäft abgewickelt werden.

b) Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums

Derzeit wird der Verkehrswert der benötigten Flächen in Plochingen ermittelt. Nach einer ersten Einschätzung werden die Erwerbskosten voraussichtlich bei rd. 2,5 Mio. EUR liegen.

Um die Flächen gemeinnützlichkeitsunschädlich aus dem Quoad-Sortem-Vertrag herauszulösen, müsste der Verkehrswert an die medius KLINIKEN erstattet werden. Dies setzt jedoch entsprechende Gremienbeschlüsse voraus. Um einen zeitlichen Verzug im Vergabeverfahren für den Neubau zu vermeiden, ist für den Grunderwerb eine separate Gremienbefassung unablässig. Es ist deshalb beabsichtigt, die entsprechenden Vorberatungen im Aufsichtsrat am 14.03.2019 und im VFA am 28.03.2019 durchzuführen, so dass die Beschlussfassung in der Sitzung des Kreistags am 04.04.2019 getroffen werden kann.

Wegen weiterer Einzelheiten bzgl. des Quoad-Sortem-Vertrages wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 3/2019 verwiesen.

7. Weitere Vorgehensweise

Im nächsten Schritt findet ab Februar 2019 ein Wettbewerb zur Teilnahme an den 2 Ausschreibungen statt. Nach Prüfung der Angebotsrückläufe ist eine erste Bewertungskommission am 11.07.2019 geplant.

Die Bestbieter werden danach zur Überarbeitung ihrer Entwürfe und Angebote aufgefordert. Aus den Ergebnissen wird im Rahmen einer zweiten Bewertungskommission am 11.09.2019 der zu beauftragende Bieter ausgewählt. Es ist geplant, den Vergabebeschluss im VFA am 24.10.2019 vorzubereiten und am 07.11.2019 im Kreistag zu erwirken.

Heinz Eininger
Landrat