

**Sitzungsvorlage 2024/112**

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Hanna-Luisa Fraunholz

Stand: 19.04.2024

Az.

Beteiligung:  
Hauptamt  
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	06.05.2024	öffentlich
Gemeinderat	13.05.2024	öffentlich

**Umbau 1.OG im Gleis 9-Gebäude in der Escher-Wyss-Straße 9 zur Neuunterbringung der IT-Abteilung und weiterer Verwaltungseinheiten**  
**- Kostennachführung**  
**- Aktualisierter Terminplan**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Nachführung der Projektkosten in Höhe von 355.000 € auf insgesamt 1.270.000 € wird zugestimmt.
2. Der aktuelle Zeitplan wird zur Kenntnis genommen.
3. Für die Maßnahmenumsetzung sind im Haushalt 2023/24 folgende Projektmittel bereitgestellt:  

142.000 €	Auftrag 765112401006, Neue Arbeitswelten Südwestbank / IT
773.000 €	Auftrag 7365001252001, Umbau und Erweiterung Kita St. Andreas

Die Finanzierung der zusätzlich benötigten Projektmittel in Höhe von 355.000 € erfolgt über verzögerte Mittelabflüsse im Projekt Grundschule Kuppelnau, Planung und Neubau, Auftrag 765211001008 (HH 2024 Seite 230).

## Sachverhalt:

### 1. Beschlusslage

Der Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss (DS 2023/343) hat am 04.12.2023 folgendes beschlossen:

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Anmietung von Büroflächen zur Neuunterbringung der IT-Abteilung im Gebäude Escher-Wyss-Straße 9 bestmöglich zu verhandeln, mit dem Ziel, einen Mietvertrag mit einer 15-jährigen Laufzeit mit 5-jähriger Verlängerungsoption zu den im Sachvortrag dargestellten Konditionen abzuschließen. Der Beschluss ersetzt den in der Sitzungsvorlage 2023/166 erteilten Verhandlungsauftrag.
- Den überplanmäßigen Auszahlungen von 915.000 € wird zugestimmt.

### 2. Ausgangslage Beschlussvorschlag

Die angebotenen Räume mit einer Gesamtfläche von 1.479 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, bieten die Möglichkeit, über die alleinige IT-Unterbringung hinaus weitere Verwaltungsfunktionen unterzubringen und im Gegenzug angemietete Einzelnutzungen aufzugeben. Hierfür bieten sich perspektivisch das in der Rossbachstraße untergebrachte Rechnungsprüfungsamt (RPA), das Bauarchiv im Deisenfang (EBZ-Halle) aber auch eine zentrale Neuunterbringung der Poststelle an. Flächenmäßig bieten sich folgende Nutzungen an:

1. Obergeschoss: Hauptamt, Abteilung IT
2. Obergeschoss: Rechnungsprüfungsamt (derzeit Rossbachstraße 9) bzw. Poststelle
3. Obergeschoss: Baudezernat / Archiv (derzeit Salamanderweg 22)

Die angebotenen Räume sind für die Unterbringung der jeweiligen Nutzungen ausreichend groß und gut geschnitten. Für die Bereitstellung neuer Arbeitswelten mit Desk-Sharing und einer Arbeitsplatzquote von 7 :10 (analog zum Speicherhaus) sind Umbauarbeiten notwendig.

### 3. Aktueller Stand der Planung / Nachführung der Projektkosten

Für die notwendigen baulichen Maßnahmen im 1. Obergeschoß zur zukunftsfähigen IT-Unterbringung wurde am 04.12.2023 im Verwaltungsausschuss ein Kostenrahmen von 915.000 € (inkl. Möblierung und Planungshonorare) bewilligt.

Darin enthalten waren die Kosten für Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Sanierung von Wänden, Türen und Decken, Erstellung einer neuen Raumteilung, Bodenbeläge, Raumeinbauten, Möbel, Heizungs-, Sanitär-, und Klimainstallation, Niederspannungsinstallationen, sowie Planungshonorare. Die Kostenermittlung, als Grundlage eines Anmietungsbeschlusses, erfolgte seinerzeit unter hohem Zeitdruck. Im Rahmen der vertieften Planung durch die Architektin und die Fachplaner für Elektroinstallation und Klimatechnik kann nun eine detailliertere Kostenaussage getroffen werden. Grundlage dafür sind die mit den Fachämtern ausgearbeiteten Anforderungen. Zur Nachführung der Projektkosten führt unter anderem die neue, auf die Nutzung der IT-Abteilung abgestimmte Raumaufteilung. Außerdem muss der Schallschutz in den einzelnen Räumen ertüchtigt werden. Dies gelingt durch Nachrüstung von Dämmmaterial in einigen Bestandswänden, sowie die Ausführung von akustisch wirksamen Deckensegeln. Die detaillierte Planung der Einrichtung (Möbel und Schreinereinbauten) erfordert ebenfalls eine Nachführung der bisher kalkulierten Projektkosten.

Der im Verwaltungsausschuss vorgestellte Kostenrahmen der Gewerke Elektro und HKLS war eine überschlägige Ermittlung durch die Architektin. Die fachspezifische Untersuchung durch die entsprechenden Fachplaner führt nun ebenfalls zur Notwendigkeit der Nachjustierung der Kosten. Aus den nun fundierten Gebäudekenntnissen ergeben sich folgende neue Gewerkekosten:

Kostengegenüberstellung:

Maßnahme	Kostenrahmen Dezember 2023	Kostenberechnung April 2024
Baustelleneinrichtung / Abbruch	32.500 €	38.000 €
Sanierung Wände, Türen, Decken	162.000 €	182.000 €
Neue Raumteilung	96.500 €	120.000 €
Sonstige Maßnahmen	12.500 €	-
Bodenbeläge	40.000 €	50.000 €
Raumeinbauten	29.000 €	54.000 €
Möbel	59.000 €	124.000 €
HKLS	82.000 €	156.000 €
Elektro	230.000 €	308.000 €
Planungshonorare	171.500 €	238.000 €
<b>SUMME</b>	<b>915.000 €</b>	<b>1.270.000 €</b>

#### 4. Aktueller Zeitplan

Nach dem teilweisen Rückbau der Bodenbeläge zur Begutachtung des Untergrunds, sowie der punktuellen Öffnung der bestehenden Innenwände zur Überprüfung des Schallschutzes müssen zusätzliche baubiologische Untersuchungen durchgeführt werden, die ggf. Schadstoffsanierungen nach sich ziehen.

Aufgrund dieser Verzögerung und eines eventuell erhöhten Sanierungsaufwands sowie einer parallel laufenden Brandschutzsanierung durch den Eigentümer streckt sich der zeitliche Rahmen, sodass die Fertigstellung im ersten Halbjahr 2025 erfolgen wird. Aus diesem Grund wird die Anmietung der Südwestbank entsprechend verlängert.

#### Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>1.270.000 €</b>
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
Auftrag oder PS-Projekt	7.112401.279.001
Bezeichnung	Unterbringung IT Escher-Wyss-Straße
Seite im Haushaltsplan	
Planansatz Auszahlung	915.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen 78312000 Anschaffung bew. Vermögen
<b>über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung</b>	<b>355.000 €</b>
<b>Abdeckung</b>	<b>355.000 €</b>
Auftrag, PS-Projekt oder Kostenstelle	765211001008
Bezeichnung	Grundschule Kuppelnau, Planung und Neubau
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

**Klimawirkungsprüfung:****Einschätzung der CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv  
 negativ

Nein

**Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)**

Mit der Anmietung von Räumen am Standort Gleis 9, Escher-Wyss-Straße 9, entstehen per se keine zusätzlichen Emissionen. Es findet nur eine Umbelegung bereits genutzter Mietflächen am Markt statt, was sich bilanziell neutral verhält. Mit dem Beschlussvorschlag erweitert sich die Klimarelevanz der im Grundsatz bereits beschlossene Maßnahme nicht.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Grundrisszeichnung