

Sitzungsvorlage DS 2015/100

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dietmar Diehm
(Stand: **01.04.2015**)

Mitwirkung:
Hauptamt
Stadtkämmerei
Stadtwerke

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 15.04.2015

Gemeinderat

öffentlich am 27.04.2015

Aktenzeichen: 069.006-001

**Neuordnung Verwaltungsstandorte
- Sachbeschluss für den Verwaltungsstandort Seestraße 7/9**

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfs-/ Genehmigungsplanung für die Modernisierung der Seestraße 7 und für den Neubau Seestraße 9 mit Gesamtkosten von ca. 7.550.000 € wird zugestimmt.
2. Im Rahmen der bestehenden Stufen-/abschnittswisen Architekten und Ingenieurverträge sind die Leistungsphasen 5 bis 9 abzurufen.
3. Unter der Fipo 2.0690.9420.000-0010 sind bis 2015 Haushaltsmittel von 1.855.000 € finanziert, davon stehen noch 1.770.000 € zur Verfügung. In der Finanzplanung bis 2017 sind weitere 3.045.000 € veranschlagt. Die Restmittel von 1.770.000 € und die Verpflichtungsermächtigung von 3.045.000 € sind für das Haushaltsjahr 2015 ausreichend. Die Finanzierung der Mehrkosten von 2.650.000 € (bei Gesamtkosten von 7.550.000 €) ist über den 2. Nachtragsplan 2015 abschließend durch Beschluss des Gemeinderates sicher zu stellen – Reduzierung Investitionsvolumen 2015 ff., zusätzliche Verkaufserlöse, zusätzliche Sanierungszuschüsse, zinsgünstige KfW-Kredite.

Sachverhalt:

1. Wettbewerb mit Verhandlungsverfahren nach VOF

Der interdisziplinäre Realisierungswettbewerb wurde als Teil des Verhandlungsverfahrens nach § 3 VOF durchgeführt.

Beratungsfolge: Gemeinderat am 24.03.2014, Ausschuss für Umwelt und Technik am 07.05.2014, Gemeinderat am 19.05.2014, Gemeinderat am 06.10.2014, Gemeinderat am 03.11.2014, Gemeinderat am 17.11.2014,

Im Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.01.2014 wurde die Vorplanung in einer Präsentation vorgestellt.

Ausschuss für Umwelt und Technik am 04.03.2015

Ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung wurde eingeleitet.

2. Planungsstand

In enger Abstimmung mit dem Hauptamt und den nutzenden Ämtern wurden die Flächen aus dem Wettbewerbsentwurf den einzelnen Abteilungen zugewiesen. Dabei wurden die organisatorischen Anforderungen der einzelnen Abteilungen des Amtes für Schule, Jugend und Sport, des Sozialamtes und des Ordnungsamtes berücksichtigt. Die Zielvorgaben aus dem Raumprogramm des Wettbewerbes können somit realisiert werden.

Die Fachdisziplinen Baugrunduntersuchung, Tragwerksplanung, Haustechnik, Elektroplanung, Wärmeschutz, Akustik, Geothermie sowie Energiekonzept mit dynamische Gebäudelast- und Anlagensimulation sind in die Genehmigungsplanung unter Beachtung der Kriterien Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit eingearbeitet worden.

Teilrückbau des Parkdecks

Der Teilrückbau der Parkhausnase wird vor den Sommerferien von den Stadtwerken Ravensburg im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme durchgeführt. Die Abbruch- und Abbruchfolgekosten werden von der Stadtsanierung getragen.

Der aktuelle Planungsstand mit Aussagen zu den Gesamtkosten liegt als Anlage bei und wird von den Architekten Kohlmayer Oberst in einer Präsentation vorgestellt.

3. Kosten und Kostenentwicklung

Die erste orientierende Kostenannahme für die Grundsatzentscheidung im Gemeinderat am 27.01.2014 wurde - ohne dass zu diesem Zeitpunkt ein Entwurf / eine Planung vorlag - pauschal für 70 Arbeitsplätze angesetzt:

70 x 70.000 €/AP ca. 4,9 Mio. €.

Nach einem intensive Planungsprozess weist die Kostenberechnung für den jetzt vorliegenden Entwurf Gesamtkosten von 7,55 Mio. €, einschließlich 200.000 € für die Bauherrenbetreuung durch das AGM, aus.

Der intensive Planungsprozess bei dem interdisziplinären Wettbewerb und der darauf erfolgten Raumzuordnung mit den einzelnen Abteilungen ergeben jetzt 84 Arbeitsplätze, davon 1 Reservearbeitsplatz und die Arbeitsplätze für die MitarbeiterInnen des Ordnungsdienstes.

Sinnvolle Programmerweiterungen sind der Vorschlag einer Vollunterkellerung, die durch den schlechten Baugrund wirtschaftlich ist, da ohne Unterkellerung der Baugrund auch bis über 2m Tiefe ausgehoben und verfestigt werden müsste.

Der Preisträger Entwurf mit hohen städtebaulichen Qualitäten durch die beiden optisch frei stehenden neuen "Villen" führt mit den dadurch erforderlichen Übergängen, auch zur Seestraße 7, zu weiteren Erschließungs- und Rampenbauteilen. Das städtebaulich wichtige Dach führt zu einer höheren Kubatur als ein Flachdach. Bei der Prüfung der Einsparmöglichkeiten wurde festgelegt dass die Dachneigung flacher ausgebildet wird um umbauten Raum zu sparen.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ist nicht vorgesehen. Im Auslobungstext wurde gefordert dass wegen der ruhigen Dachlandschaft im Altstadtgürtel keine technischen Aufbauten auf die Dächer dürfen. In der Energiesimulation wurde Photovoltaik nicht empfohlen, die Dächer sind nur zu einem sehr geringen Anteil nach Süden ausgerichtet und werden von der Linde verschattet.

Das Energie- und Komfortkonzept sieht ausdrücklich keinen Passivhausstandard vor, da dies der gewünschten und bedingt durch den hohen Publikumsverkehr erforderlichen, intensiven Fensterlüftung in den Standardbüros widersprechen würde. Trotzdem sieht die Planung eine hohe Energieeffizienz vor, so dass für den Neubau der Primärenergiebedarf für Heizen, Kühlen und Kunstlicht mit deutlich unter 100 kWh/(m² a) bestimmt ist. Das Energiekonzept des Altbaus bleibt dem Prinzip nach erhalten, der erneuerte Gasbrennkessel deckt auch die Wärmelastspitzen des Neubaus kostengünstig ab. Die Grundlast des Neubaus für Heizwärme und vorwiegend freie Kühlung ergibt sich aus einem geothermischen Sondenfeld gekoppelt mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe.

Es wird ein großer abschließbarer Fahrradraum angeboten, der auch von den Rathaus Mitarbeitern benutzt werden kann.

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Entwurfsplanung erfolgt über die Fipo 2.0690.9420.000/0010. Im vom Gemeinderat beschlossenen Haushaltsplanentwurf 2015 sind 1.800.000 € für 2015 und 3.045.000 € an Verpflichtungsermächtigungen für die Modernisierung und Neubau Seestraße 7 und 9 eingestellt.

An Gesamtkosten (2013 bis 2017) sind insgesamt 4.900.000 € finanziert, aufbauend auf dem Grundsatzbeschluss im Gemeinderat zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte am 27.01.2014. Der offene Betrag von 2,65 Mio. € muss in der Finanzplanung für die Jahre 2016/2017 aufgenommen werden.

Der Gemeinderat entscheidet abschließend über die Finanzierung der Mehrkosten im Zuge des 2. Nachtragsplans 2015. Einfließen können dann auch

aktuelle Erkenntnisse zu Verschiebungen im Investitionsprogramm, Verkaufserlösen städtischer Grundstücke, evtl. höheren Landeszuschüssen im Rahmen der Stadtsanierung und zu zinsgünstigen KfW-Krediten.

Die Kosten aus den Verwaltungsumzügen (einschließlich Möbel, Geräte, Außenanlagen, u.a.) und Einnahmen aus der Sanierung werden in einer separaten Vorlage dargestellt.

5. Zeitschiene

Das ASJ ist bereits in die Georgstraße 25 umgezogen

Einreichung Bauantrag bis Ende April 2015

Baubeginn September 2015

Fertigstellung November 2016

Anlagen:

Anlage 1: Planstand vom März 2015

Anlage 2: Terminplan