

Beschlussvorlage

Datum	Abteilung/Dienst	Aktenzeichen	Beschlussverteiler
23.09.2008	11.2 Gebäude und Technik	11.2 P01/08	11.2, 14,12,11,

Gremium	Sitzungsdatum	Beschluss	Bemerkung
Kreisausschuss	05.11.2008	zugestimmt	
Ausschuss für Bauen und Gebäudemanagement	24.11.2008	zugestimmt	Mit Zusatz: Vor Freigabe des Wettbewerbs nochmalige Diskussion im Fachausschuss.
Haupt-, Finanz- und Organisationsausschuss	27.11.2008	Zugestimmt mit Einfügung 1.3	Neue Version erstellt: 185-1/2008
Kreistag	01.12.2008		

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung

- Kostenstelle/CO-Auftrag

Anlagen

- Projektplan „Neubau eines Dienstgebäudes“
- Wirtschaftlichkeitsvergleich

Neubau eines Dienstgebäudes am Standort Wetzlar, Karl-Kellner-Ring 51

1 BESCHLUSS

1. Der Projektbericht „Neubau eines Dienstgebäudes“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Kreistag beauftragt den Kreisausschuss für die Planungsleistungen nach § 15 HOAI ein Verhandlungsverfahren nach VOF mit EU-weiter Ausschreibung in Anlehnung an die GRW 1995 als Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Die Neubaukonzeption soll die Unterbringung der Organisationseinheiten die in den Standorten Karl-Kellner-Ring 51, Gebäudeteil A und B, Berghüttengebäude, Turmstr. 7 sowie Georg-Friedrich-Händel-Straße untergebracht sind, umfassen.

3. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird dem Kreistag zur abschließenden Genehmigung vorgelegt.

2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN

2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag

Als Alternative könnten die derzeitigen Standorte aufrechterhalten werden. Die Durchführung der zahlreichen kurz- und mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden würde einen Investitionsaufwand von über 12 Mio. € verursachen. Der durchgeführte Wirtschaftlichkeitsvergleich der Kosten für die Sanierung der Gebäude inklusive Betriebskosten gegenüber einem Neubau inkl. der erwarteten Betriebskosten fällt zugunsten eines Neubaus aus.

2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen:

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbes kostet ca. 150.000 €.

Nach dem jetzigen Planungsstand entstehen Investitionskosten für den Neubau von 20,7 Mio. €. Nach der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Betriebskosten des Neubaus günstiger als die Weiternutzung der derzeit genutzten Gebäude.

2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen

Keine

2.4 Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine

2.5 Befristung der Regelung/en

3 BEGRÜNDUNG

Im Stadtgebiet Wetzlar unterhält der Lahn-Dill-Kreis insgesamt fünf Liegenschaften zur Unterbringung seiner Organisationseinheiten. Die Hauptverwaltung am Karl-Kellner-Ring, das Gebäude in der Turmstraße und in der Franz-Schubert-Straße (Leitstelle) befinden sich im Eigentum des Kreises. Das Berghüttegebäude in dem die Abteilungen Aufsichts- und Kreisordnungsbehörden und Bauen und Umwelt untergebracht sind, ist angemietet. Das Gebäude in der Georg-Friedrich-Händel-Straße in dem die Abteilung für den ländlichen Raum untergebracht ist wird dem Kreis im Rahmen des Kommunalisierungsgesetzes zur Nutzung überlassen.

Insbesondere am Verwaltungsstandort Wetzlar ist die Unterbringungssituation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr angespannt. Vielfach kann die Unterbringung entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr gewährleistet werden. Um diesen Zustand zu beseitigen müssten für ca. 60 Arbeitsplätze Räume zusätzlich bereit gestellt werden.

Im Zuge der Sanierungsplanung zur Fenster- und Fassadensanierung des Gebäudeteils A im Karl-Kellner-Ring wurden zur Sicherstellung einer langfristigen Nutzung die erforderlichen Bestandsaufnahmen und Kostenberechnungen sowie ein Brandschutzgutachten und eine Standsicherheitsüberprüfung in Auftrag gegeben. Auch für die Liegenschaften Turmstraße und Berghüttegebäude wurde eine Bestandsaufnahme und Kostenschätzung der Sanierungsbedarfe vorgenommen.

Neben der räumlichen Enge haben die vorhandenen Gebäude einen erheblichen Sanierungsbedarf um sie soweit zu ertüchtigen, dass sie sowohl unter energetischen Aspekten als auch unter

Beachtung der Grundsätze barrierefreier Erschließung aktuellen Anforderungen genügen. Die Durchführung der zahlreichen kurz- und mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen würde folgenden Investitionsaufwand verursachen:

Gebäude A	5.700.000 €
Turmstraße	1.400.000 €
Berghütte	5.500.000 €
Gesamt	<u>12.600.000 €</u>

Das mit den Sanierungen verbundene Risiko der Entdeckung weiterer bisher unbekannter Schäden wurde dabei noch nicht bewertet und ist auch noch nicht in den Sanierungsaufwendungen berücksichtigt. Aufgrund dieser erheblichen Sanierungskosten wurde ein Planungsstopp für die Sanierung verhängt.

Als Alternative zur Sanierung und Weiterbetrieb der vorhandenen Liegenschaften wurde die Konzentration der an den Standorten Eduard-Kaiser-Straße 38 (Berghütte), Turmstraße 7 und Georg-Friedrich-Händel-Straße untergebrachten Organisationseinheiten in einem Ersatzneubau am Standort Karl-Kellner-Ring untersucht. Die Konsolidierung der Standorte entspricht der Intention, den Liegenschaftsbestand und die daraus resultierenden Kosten der Unterbringung auf ein Mindestmaß zurückzuführen. Durch eine Zusammenführung ergäben sich zudem erhebliche Verbesserungen der Ablauforganisation.

Zur Vorbereitung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kostenplanung wurde als Grundlage ein Raumkonzept mit einer Raumbedarfsplanung mit der Fa. POT GmbH, Linden, erarbeitet. Inhalt der Flächenbedarfsermittlung war die Definition von Arbeitsplatztypen und Flächenstandards, Flächenermittlung pro Bereich/Abteilung (Büro- und Sonderflächen), Ermittlung des Gesamtflächenbedarfs aller Bereiche (HNF), Ermittlung der allgemeinen und stockwerksbezogenen Sonderflächen sowie die Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms.

Die Kreisverwaltung verfügt am Standort Karl-Kellner-Ring 51 über ein großes Grundstück, das derzeit als Parkplatz genutzt wird. Für dieses Grundstück wird nach einem Gutachten von dem Büro Rohrbach und Schmees und einer Bachelorthesis der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst, Fakultät Bauwesen in Holzminden unter Begleitung von Prof. Dr.-Ing. Erbach die Errichtung eines Neubaus empfohlen.

Es wird vorgeschlagen, einen Anbau zu errichten, der über einen Verbindungssteg an den Gebäudeteil C angebunden wird. Dadurch entstünden sehr gute funktionale Verflechtungen praktisch aller Organisationseinheiten der Kreisverwaltung. In einem Neubau lassen sich vielfältige Raumstrukturen verwirklichen, die von traditionellen Zellenbüros, Gruppenbüros bis hin zu Kombi-Büros und anderen modernen Büroraumkonzepten reichen. Der Neubau könnte die für die Zukunft nötige Flexibilität der Grundrissstruktur, die Flächenausnutzung und günstige Betriebskosten stärker als eine Sanierung der bestehenden Objekte berücksichtigen.

Städtebaulich nimmt dieser Vorschlag Bezug auf das historische Gebäude Karl-Kellner-Ring Nr. 47 – 49 und schafft zur Moritz-Hensoldt-Straße eine maßstabsgerechte Raumkante mit vor gelagerter Baumreihe. Der Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar hat in einem Schreiben vom 04.08.08 erklärt, dass seitens der Stadt Wetzlar im Hinblick auf eine aktive Innenstadtentwicklung ein großes Interesse besteht, dass die Kreisverwaltung im Innenstadtbereich konzentriert bleibt.

Durch den Anbau würde allerdings die Anzahl der vorhandenen Stellplätze deutlich reduziert, die durch die Errichtung eines Parkdecks kompensiert werden müsste.

Mit Hilfe der Rahmendaten wurden Kostenschätzungen für einen Neubau eingeholt. Zum einen wurden die Baukosten anhand des BKI-Fachinformationsprogrammes des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) ermittelt. Zur weiteren Absicherung wurden Erfahrungswerte anhand vergleichbarer Objekte von bei den Firmen POT GmbH und Rohrbach und Schmees sowie der Abteilung Revision und Vergabe (Abt. 14) eingeholt. Die Kostenschätzungen liegen zwischen 18 und 20,7 Mio. €. Dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht folgend, wurde für die weitere Planung der höchste Wert zugrunde gelegt.

Der durchgeführte Wirtschaftlichkeitsvergleich mit den Kosten für die Sanierung der Gebäude inkl. Betriebskosten gegenüber den Neubaukosten inkl. erwarteter Betriebskosten fällt zugunsten eines Neubaus aus. Der Wirtschaftlichkeitsvergleich ist in der Anlage beigefügt.

Bezüglich des weiteren Verfahrens wird nach Abstimmung mit der Vergabestelle ein Verhandlungsverfahren nach VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) mit EU-weiter Ausschreibung in Anlehnung an die GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaues und des Bauwesens) als Realisierungswettbewerb vorgeschlagen. Der Wettbewerb erfolgt als einstufig, begrenzt offener Wettbewerb.

Von der Architektenkammer Frankfurt wurden uns Firmen zur Unterstützung und Durchführung des Wettbewerbes vorgeschlagen. Von diesen Firmen liegen erste Angebote für die Wettbewerbsbetreuung vor.

Wolfgang Schuster
Landrat