

öffentlich

Vorlage zur Behandlung im Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzung am 22.06.2015

TOP 2: Sanierungsarbeiten im Gebäude Robert-Wahl-Str. 7 in Balingen (Postgebäude) – Planung und Ausschreibung

A. Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Planung zur Sanierung des Postgebäudes Robert-Wahl-Str. 7 in Balingen zu.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibungen vorzunehmen und zur Vergabe in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 12.10.2015 vorzubereiten.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: **1.160.000 EUR**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

Anlagen:

öffentlich

**Sanierungsarbeiten im Gebäude Robert-Wahl-Str. 7 in Balingen (Postgebäude) –
Planung und Ausschreibung**

I. Ausgangssituation:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 23.3.2015 dem Erwerb des Gebäudes „Robert-Wahl-Str. 7, Balingen“ (Postgebäude) sowie der Sanierung der Räumlichkeiten im Obergeschoss zur Unterbringung der Verwaltung zugestimmt (vgl. Drs. KT-Nr. 1/2015). Die Finanzierung wurde im Rahmen eines Nachtrags zum Haushaltsplan 2015 gewährleistet.

II. Beabsichtigte Konzentration der Verwaltung am Standort Balingen

Das Landratsamt beschäftigt 750 Mitarbeiter, davon 500 in Balingen. Diese sind in acht Dienststellen untergebracht:

- Hauptgebäude, Hirschbergstraße 29
- Sozialamt, Rechts- und Ordnungsamt, Stingstraße 17 (angemietet)
- Gesundheitsamt, Tübinger Straße 20/2
- Verkehrsamt, Charlottenstraße 7
- Zulassungs- und Führerscheinstelle, Richard-Strauß-Straße 5 (angemietet)
- Bauhof, Hirschbergstraße 19
- Umweltamt, Bereich Wasser- und Bodenschutz, Friedrichstraße 35 (angemietet)
- Betreuungsbehörde, BAföG, Kreisjugendpflege, Steinachstraße 19/3
- Straßenmeisterei, Wasserwiesen 36

Bereits am 10.3.2014 und 7.7.2014 hat die Verwaltung dem Gremium über die beengte Raumsituation im Hauptgebäude und die Außenstellenproblematik ausführlich berichtet.

Der bauliche Zustand der Dienststelle des Verkehrsamts (Charlottenstr. 7) wie auch des Wasseramtes (Friedrichstr. 35) ist nicht mehr zeitgemäß. Die Dienststellen sind zudem weder brandschutzkonform noch barrierefrei zugänglich.

öffentlich

Das Ziel der Verwaltung ist eine bürgerfreundliche und zeitgemäße Behördenunterbringung. Mit Blick auf den Arbeitsmarkt und die Personalgewinnung ist es zunehmend wichtig, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern adäquate Arbeitsplätze bieten zu können. Der ursprüngliche Vorschlag der Verwaltung, einen Erweiterungsbau neben dem Landratsamt zu errichten fand in den Gremien keine Mehrheit. Als „Plan B“ wurde der Verwaltungsvorschlag beschlossen, das Postgebäude in der Robert-Wahl-Straße zu erwerben und einen Teil der Landkreisverwaltung hier unterzubringen.

III. Aktueller Stand:

Zwischenzeitlich wurde Ende Mai 2015 der notarielle Kaufvertrag zum Erwerb des Postgebäudes abgeschlossen.

Die Planung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG. Die Wohnbaugenossenschaft verfügt über gute Erfahrungen im Bereich der Gebäuderenovierung. Bereits bei der Sanierung des Gebäudes Beckstraße 5 in Balingen hat die Landkreisverwaltung gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft gemacht. Das Projekt wurde pünktlich und innerhalb des Kostenrahmens fertiggestellt.

IV. Sanierungsplanung:

Zur Nutzbarmachung des Gebäudes, insbesondere der Räumlichkeiten im 1. OG, sind Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Elektro- und EDV-Installationen sowie diverse Reparaturen an Türen und Fenstern erforderlich.

Hinzu kommen zwingend notwendige Brandschutzmaßnahmen, deren konkreter Umfang mit der zuständigen Baurechtsbehörde der Stadt Balingen abgestimmt wird (evtl. wird die Nachrüstung einer Brandmeldeanlage erforderlich). Brandschutzmaßnahmen, die bekanntermaßen notwendig werden, sind in der Kostenschätzung bereits berücksichtigt. Sollten weitere Auflagen erfolgen, sind diese in der Kostenschätzung zu ergänzen.

Für den barrierefreien Zugang der künftigen Verwaltungsräume muss ein Personenaufzug gebaut werden. Die Kosten sind in der nachfolgenden Kostenschätzung berücksichtigt.

öffentlich

V. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Sanierung belaufen sich nach der derzeit vorliegenden Kostenschätzung auf ca. 1.160.000 EUR und gliedern sich wie folgt auf:

Gebäude Robert-Wahl-Str. 7, Balingen

Kostenschätzung

Renovierung Obergeschoss

Art	Gesamtkosten
Außenaufzug	150.000,00 €
Elektro (inkl. Lampen, ohne EDV)	104.400,00 €
Maler	107.500,00 €
Bodenbelag	84.000,00 €
EDV	100.000,00 €
Schließanlage	20.000,00 €
WC's/Sanitäreanlagen	60.000,00 €
Heizungsleitungen Anteilig	20.000,00 €
Brandschutzelemente	120.000,00 €
Brandschutzwände & Abschottungen	20.000,00 €
Reinigung	10.000,00 €
Glaser, pauschal (Fenster justieren/einstellen, Kleinmaterial)	5.000,00 €
Tischler (neue Türdichtungen, Kleinreparaturen, etc.)	
einzelne Türblätter	25.000,00 €
Fluchttüren Treppenhäuser	12.000,00 €
Fluchtweg Außenanlage	8.000,00 €
Möbel (ca. 60 MA)	30.000,00 €
Zwischensumme	875.900,00 €
Umbauzuschlag (15 % aus brutto)	131.385,00 €
Baunebenkosten (18 % aus netto)	152.362,44 €
Renovierungskosten Obergeschoss	<u>1.159.647,44 €</u>

Die vertragliche Vereinbarung mit der Wohnbaugenossenschaft für die Detailplanung ist Anfang Juni 2015 erfolgt. Die Überarbeitung der Kostenberechnung konnte bisher noch nicht abgeschlossen werden. Die in der Kostenschätzung aufgeführten Beträge können deshalb nicht als gesicherte Kosten angenommen werden, zumal die Renovierungsmaßnahmen im Bestand generell mit gewissen Unbekannten behaftet sind.

öffentlich

Zeitplan:

Der weitere Ablauf der Sanierungsmaßnahmen stellt sich aus heutiger Sicht wie folgt dar:

Beginn Ausschreibungen	Juli 2015
Vergaben im Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.10.2015
Baubeginn	Ende Oktober 2015
Fertigstellung	ca. April 2016
Einzug der Ämter	Frühjahr/Sommer 2016