

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	26.02.2016	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	11.03.2016	öffentlich	Beschlussfassung

## **Landratsamt 2015+ Überarbeitete Vorplanung mit Kostenoptimierung**

### **I. Beschlussantrag**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag, die Verwaltung mit der Vergabe der Entwurfsplanung zu beauftragen.

### **II. Sach- und Rechtslage, Begründung**

Im Verwaltungsausschuss am 10.07.2015 (VA 2015/43) wurde die Vorplanung für eine Erweiterung des Landratsamts vorgestellt. Die Kostenschätzung belief sich dabei auf 21.337.000 Euro. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, die Vorplanung im Hinblick auf mögliche Einsparungen zu überprüfen. Insbesondere wurde kritisch hinterfragt, ob für den vorhandenen Helfenstein-Saal zwingend ein Ersatz im Erweiterungsbau erforderlich ist.

Gemeinsam mit BFK-Architekten und der Firma Drees & Sommer hat die Verwaltung systematisch und umfassend nach Einsparungsmöglichkeiten gesucht. Die Prüfung erstreckte sich auf Flächen, (bau)technische Standards, Nutzungskonzepte, den Sitzungstrakt sowie mögliche Alternativlösungen.

#### **1. Ermittelte Kostenoptimierungen**

Insgesamt konnten die voraussichtlichen Kosten durch Reduzierungen bzw. Optimierungen um 15% auf 18,06 Mio. Euro reduziert werden. Eine detaillierte Darstellung der untersuchten Optimierungsmöglichkeiten ist aus der Anlage ersichtlich. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Veränderungen eingegangen.

##### **Flächenreduzierung**

Das Gebäude wurde insgesamt um 6,50 m in der Länge und ca. 2 m in der Tiefe verkleinert. Zudem wurde die Stockwerkshöhe im UG um ca. eine Ordnerhöhe (Registratur) verringert. Hierdurch konnte die Bruttogeschossfläche um ca. 1.330 qm reduziert werden, was einer Einsparung von rund 19 % entspricht.

##### **Flächeneffizienz**

Um die erforderlichen Arbeitsplatzkapazitäten im Erweiterungsbau trotz der beschriebenen Flächenreduzierung zu generieren, wurde die Flächeneffizienz erhöht. In den Bürogeschossen wurde die Büronutzfläche je Arbeitsplatz von ca. 16 qm auf 13 qm reduziert. Zudem wurden Bereiche als größere Büroeinheiten mit 6-8 Arbeitsplätzen ausgestaltet.

Im UG wurden die Registraturflächen verringert und Reserveflächen gestrichen. Zur Kompensation wird die Digitalisierung der Akten in den kommenden Jahren vorangetrieben.

Die Flächen im Aufenthalts- und Cateringbereich wurden ebenfalls verringert. Die Abläufe müssen konzeptionell entsprechend angepasst werden.

### **Sitzungstrakt**

Der Helfenstein-Saal soll bestehen bleiben. Ein Ersatz im Erweiterungsbau wurde daher gestrichen. Zudem wurde im Sitzungsbereich ein weiterer Besprechungsraum ersatzlos gestrichen.

### **Bautechnik und Standards**

Im Bereich der Lüftungsanlage konnten Einsparungen erzielt werden, indem die Lüftungsanlage temporär sowohl für die Büros als auch für den Sitzungssaal genutzt wird.

Anstelle der Großlamellen werden nun Lamellen-Raff-Stores für den Sitzungssaal vorgesehen.

Die Nutzung des Regenwassers (Zisterne, Leitungsnetz) wurde gestrichen.

Die bautechnische Möglichkeit einer künftigen Aufstockung wird nicht realisiert.

Durch die Flächenreduktion ergeben sich insgesamt Reduzierungen in anderen Kostenbereichen (Elektrotechnik Kleiner Sitzungssaal, Bauteilaktivierung, Photovoltaik, Elektroinstallationen, etc.).

Das zunächst in der Fuge zwischen Bestandsbau und Erweiterungsbau vorgesehene Treppenhaus kann durch die Flächenreduzierung in den Baukörper integriert werden.

### **Reduzierung Planungsumfang**

Im Bereich der Außenflächen wurde der ursprünglich enthaltene Vorplatz des bestehenden Hochhauseingangs herausgelöst. Dieser kann im bestehenden Zustand verbleiben und ist dem Grunde nach auch nicht Teil der geplanten Erweiterung.

Eine zusätzliche Einsparung konnte durch die teilweise Übernahme von Bestandsmöblierungen erreicht werden.

## **2. Kennzahlenvergleich mit anderen Projekten**

Auf der Basis der kostenoptimierten Planung lassen sich anhand verschiedener Kennzahlen Vergleiche mit anderen Erweiterungen von Landratsämtern vornehmen. Die Landkreise Heidenheim und Sigmaringen haben in der jüngeren Vergangenheit Erweiterungen ihres Landratsamts realisiert.

Die Vorhaben lassen sich zumindest im Bereich der Büroflächen miteinander vergleichen.

Die nachfolgende Tabelle stellt anhand verschiedener Kennzahlen die Kosten- und die Flächeneffizienz der einzelnen Vorhaben gegenüber. Aufgrund des unterschiedlichen Realisierungszeitpunkts wurden die Baukosten der jeweiligen Objekte auf einen gemeinsamen Stand (2. Quartal 2015) fortgeschrieben.

Kennzahl	LRA Göppingen	LRA Sigmaringen	LRA Heidenheim
Bruttogeschossfläche BGF	2.424 qm	4.700 qm	2.790 qm
Büronutzfläche NF	1.536 qm	2.652 qm	1.431 qm
Baukosten KG 300 & 400	6.188.000 €	8.762.625 €	5.945.231 €
Büroarbeitsplätze	120 AP	160 AP	107 AP
BGF / AP	20 qm / AP	29 qm / AP	26 qm / AP
NF / AP	13 qm / AP	17 qm / AP	13 qm / AP
Baukosten je Arbeitsplatz	51.567 € / AP	54.766 € / AP	55.563 € / AP

### 3. Mietlösung als Alternative gegenüber einem Erweiterungsbau

Im Verwaltungsausschuss am 10.07.2015 wurde anhand eines konkret angebotenen Objekts eine Vergleichsberechnung zwischen einer Mietlösung und dem geplanten Erweiterungsbau vorgenommen.

Um beide Lösungen in wirtschaftlicher Hinsicht vergleichen zu können, wurden die jeweiligen Kosten auf einen Zeitraum von 25 Jahren mittels der Barwertmethode untersucht.

Die Berechnung der Kosten für eine Mietlösung auf der Basis des tatsächlichen Mietangebots hat auf die Laufzeit von 25 Jahren einen Barwert in Höhe von 19,8 Mio. Euro ergeben.

Ergänzend wurde eine Berechnung für ein fiktives Objekt unter Annahme eines geringeren Quadratmeterpreises (11,50 €/qm) vorgenommen. Der Barwert betrug hierbei 17,3 Mio. Euro.

Dem gegenüber stand ein Barwert für die Erweiterungslösung zum Stand Juli 2015 in Höhe von 18,9 Mio. Euro.

Auch ohne die aktuell vorgenommene Kostenoptimierung ist die geplante Erweiterung gegenüber einer Mietlösung die wirtschaftlichere Alternative.

### 4. Solitärbau und Sanierung des Sitzungssaals sowie der Tiefgarage

Sollte anstelle des Erweiterungsbaus eine Solitärlösung realisiert werden, würden nach einer groben Kostenschätzung Minderkosten in Höhe von 2,31 Mio. Euro entstehen. Die Sanierung des Sitzungssaals einschließlich der Tiefgarage verursacht voraussichtlich einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 2,84 Mio. Euro.

Bei der Realisierung eines Solitärbaus wären der Architektenwettbewerb sowie wesentliche Planungsschritte nicht mehr nutzbar. Neben der zeitlichen Verzögerung um mindestens ein Jahr, würden zusätzliche Kosten für die entsprechenden Planungs- und Verfahrensschritte in erheblichem Umfang entstehen.

### 5. Gesamtbewertung

Die vorgenommene Kostenoptimierung hat Einsparungen von insgesamt rund 3,3 Mio. Euro gegenüber der ursprünglichen Vorplanung erbracht.

Gegenüber den Projekten in Sigmaringen und Heidenheim weist unsere Planung eine hohe Kosten- und Flächeneffizienz auf.

Auf eine Gesamtlaufzeit von 25 Jahren ist die Erweiterung gegenüber einer Mietlösung die wirtschaftlichere Lösung.

Ein Solitär mit gleichzeitiger Sanierung des Sitzungssaals einschließlich der Tiefgarage verspricht nach einer groben Kostenschätzung keine Einsparungen gegenüber der Erweiterungsplanung.

Eine gesamtheitliche Lösung zur Behebung der Brandschutzprobleme, des umfangreichen Sanierungsbedarfs im Hauptgebäude, der massiven Raumnot sowie der Parkraumknappheit ist dringlicher denn je. Der Ersatz für die nicht mehr zukunftsfähigen ehemaligen Übergangswohnheime an der Eberhardstraße ist unabdingbar, auch wenn entgegen früherer Bestrebungen eine nochmalige Verlängerung der Nutzungsgenehmigung durch die Stadt Göppingen möglich sein sollte.

Selbst bei einem Baubeschluss im Oktober 2016 würden nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus im August 2019 noch keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen, da der Erweiterungsbau zunächst für die Auslagerung von Organisationseinheiten während der Sanierung des Hauptgebäudes genutzt werden soll, um Mietkosten zu sparen. Die ehemaligen Übergangswohnheime müssen deshalb bei optimalem Verlauf noch mindestens bis 2022 genutzt werden. Die Gebäude weisen dann eine Gesamtnutzungsdauer von rund 30 Jahren auf, für die sie weder baulich konstruiert, noch vorgesehen waren.

Die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Lösung der bestehenden Problemstellungen wurde in der Vergangenheit einhellig bestätigt. Aus Sicht der Verwaltung stellt die kostenoptimierte Erweiterung des Landratsamts die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung dar.

### III. Handlungsalternative

Aus den vorgenannten Gründen ist die Anmietung eines Objekts zwar eine grundsätzliche, jedoch weder eine wirtschaftliche, noch eine empfehlenswerte Alternative.

### IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Auf der Grundlage der kostenoptimierten Planung belaufen sich die Kosten für die geplante Erweiterung des Landratsamts auf insgesamt 18,06 Mio. Euro. Die Maßnahme ist im Finanzkonzept 2020+ berücksichtigt und finanziert. Im Haushaltsplan 2016 ist auf S. 66 die Finanzierungsaufteilung auf die Jahre 2016-2019 dargestellt.

### V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft der Energienutzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.  
Edgar Wolff  
Landrat

## **Landratsamt Göppingen 2015+**

Erweiterung Landratsamt – Einsparmöglichkeiten und Überarbeitung der Vorplanung

**Verwaltungsausschuss, 26.02.2016**



# Landratsamt Göppingen 2015+

Ausgangssituation

## Ergebnis der Kostenschätzung, Juni 2015

KGR 200 – 700	brutto	19.353 T€
inkl. UV/ Preissteigerung	brutto	21.337 T€

### Ergebnis Sitzung Verwaltungsausschuss, Juli 2015:

- Reduzierung Flächen, ggf. Raumprogramm (NF/AP)
- Überprüfung Sitzungstrakt
- Reduzierung Bau- und Technikstandards
- Holz-Hybrid-Bauweise (Stellungnahme LRA)
- Sanierung Sitzungstrakt Bestand, Neubau Bürobereiche als Aufstockung o. Solitär (Stellungnahme LRA)
- Anmietungsoptionen sollen nicht weiter untersucht werden.

### Zusätzlich wurden folgende Themen aufgegriffen:

- Reduzierung Planungsumfang Außenanlagen
- Reduzierung Ansatz Möblierung

**generelles Ziel: deutliche Kostenreduzierung**



# Landratsamt Göppingen 2015+

## Überprüfung Raumprogramm

### Stufe 1: „Schrumpfen“ - Flächen- und Höhenreduzierung ohne Eingriffe ins Raumprogramm

- um ca. 6,50m in der Länge und ca. 2 m in der Tiefe
- um eine Ordnerhöhe im UG

#### Daraus resultieren:

- Entfall ca. 10 Arbeitsplätze – aber: Kompensation durch Ausbildung von Kombibüro-Bereichen (6-8 AP) in jedem Geschoss – Einschränkung der Nutzungsflexibilität
- Umplanung Catering-Bereich – aber: Cook & Chill Konzept kann auch auf geringerer Fläche noch umgesetzt werden
- Entfall Besprechungsraum
- Nachweis Stuhllager im UG
- Reduzierung der Registratur
- Entfall von ZVB-Bereichen, Technikflächen im UG

**Ergebnis: vertretbare Nutzungseinschränkungen werden in Kauf genommen**



# Landratsamt Göppingen 2015+

## Überprüfung Raumprogramm

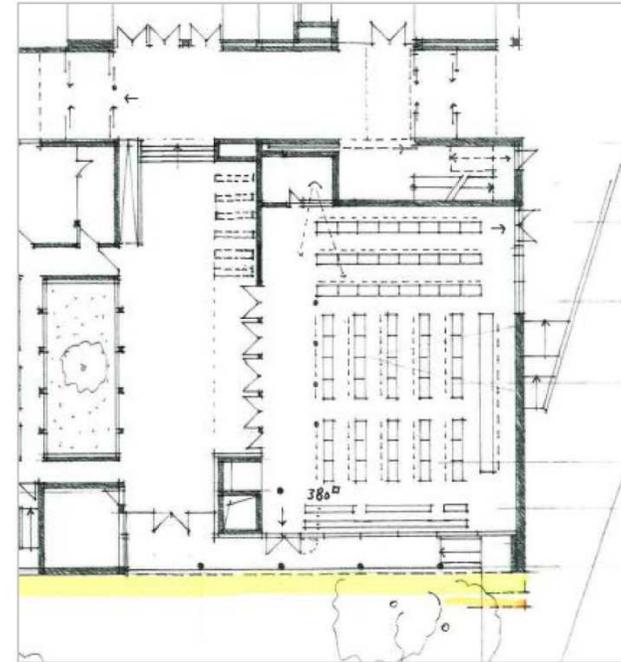
### Stufe 2: Reduzierung Raumprogramm

- Entfall Neubau kleiner Sitzungssaal (Helfensteinsaal)

#### Daraus resultieren:

- jetziger Helfensteinsaal wird am alten Standort belassen
- im Wettbewerb dort angesiedelte Nebenräume wandern ins UG Neubau
- Treppenhaus aus Fuge in den Baukörper einbezogen
- weitere Erschließung UG möglich
- Verkleinerung Zwischenbau
- Reduzierung von Technikflächen im UG

**Ergebnis: Mitnutzung vorhandenen Ressourcen, stärkere Verzahnung mit dem Bestand**



# Landratsamt Göppingen 2015+

## Überprüfung Bau- und Technikstandard

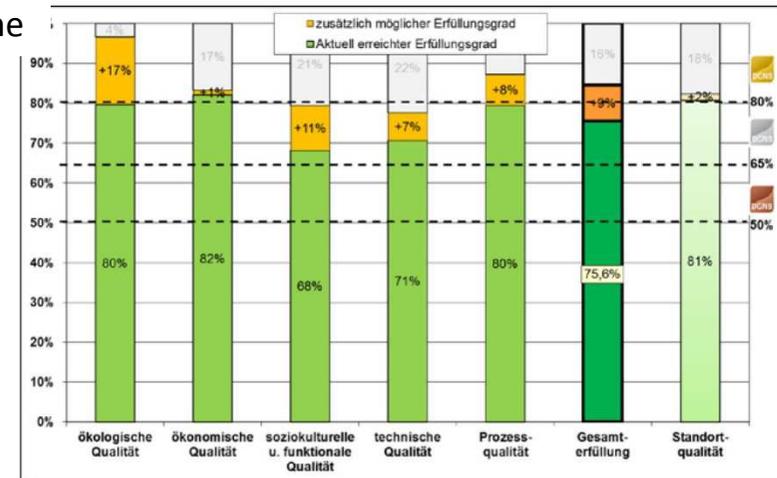
### Stufe 3: Reduzierung Baustandards: Hülle, Ausbau, Technik

- Ersatz der Großlamellen Sitzungssaal (Südfassade) durch Lamellen-Raff-Store
- Entfall der Regenwassernutzung (Zisterne, Leitungsnetz)
- Saal/ Büro: temporär gemeinsame Nutzung **einer** Lüftungsanlage (Nutzungszeiten)
- Entfall Vorhaltung Aufstockung – aktuelles Raumprogramm kann umgesetzt werden

### Durch Umplanung der Grundrisse/ Flächenreduzierung verursacht:

- Entfall Lüftung, Elektrotechnik kleiner Sitzungssaal
- Verkleinerung der RLT- Anlage, Metallabluftdecke Küche
- Verkleinerung der Fläche für Bauteilaktivierung
- Reduktion der Photovoltaikfläche
- Anpassung der gesamten Elektroinstallationen

**Ergebnis: DGNB-Standard auf Silber kann noch gehalten werden**



# Landratsamt Göppingen 2015+

Eitere Einsparungen

## Stufe 4: Reduzierung Planungsumfang Außenanlagen und Möblierung

- sinnvolle Projektgrenze zum heutigen Vorplatz Eingang Hochhaus
- Reduzierung Neubeschaffung Büromöblierung auf 50% – 50%  
Übernahme aus Bestand





LANDKREIS  
GÖPPINGEN

## **Optimierung Vorentwurf Stand 18.11.15**

(Vorstellung Baukommission)

- **Verkleinerung Saalbereich**
- **Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich**
- **Optimierung Bürobereich**
- **Optimierung Nebenräume**
- **Reduzierung Außenanlagen**

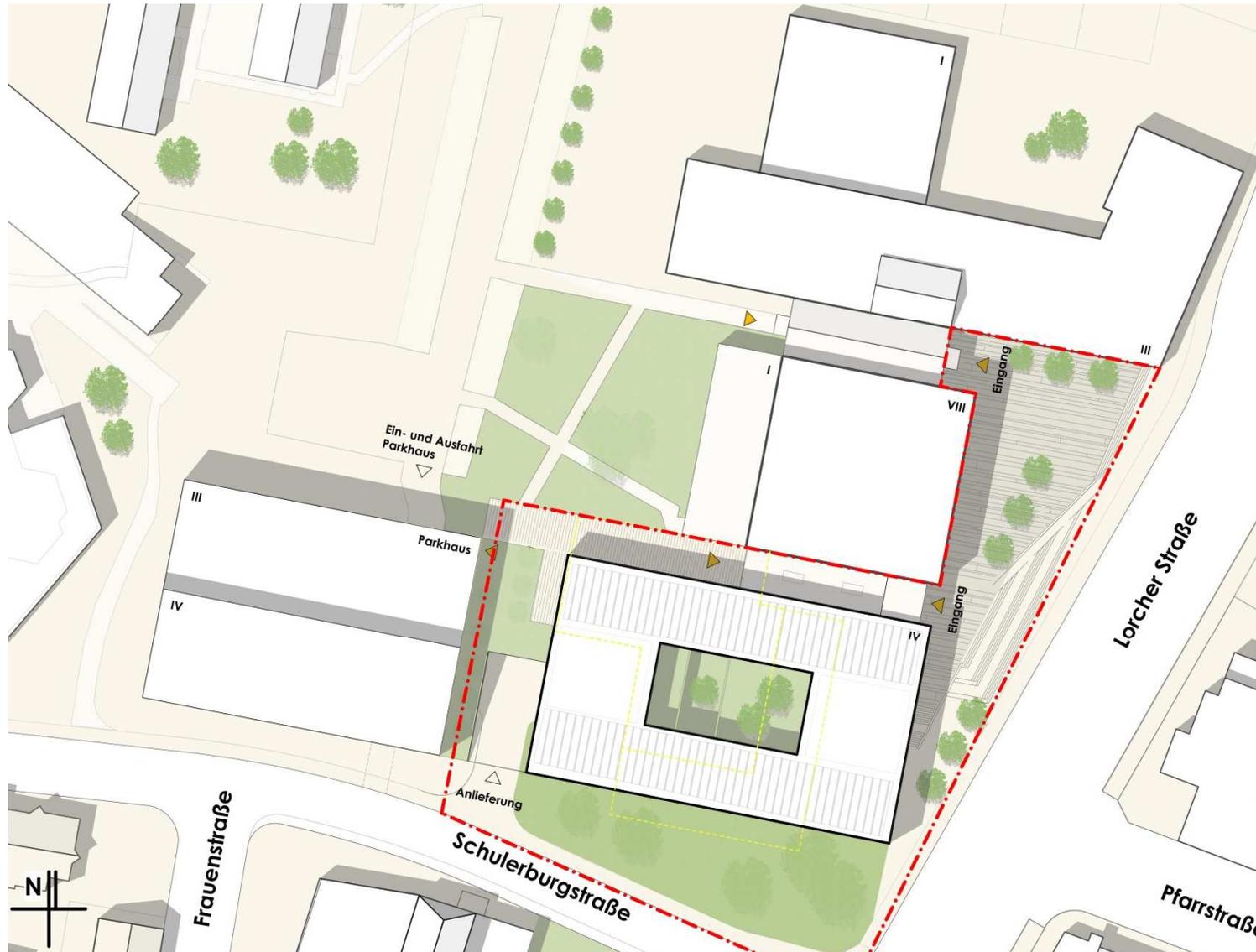


LANDKREIS  
GÖPPINGEN

## Optimierung Vorentwurf

### Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



Bisherige Planung Lageplan

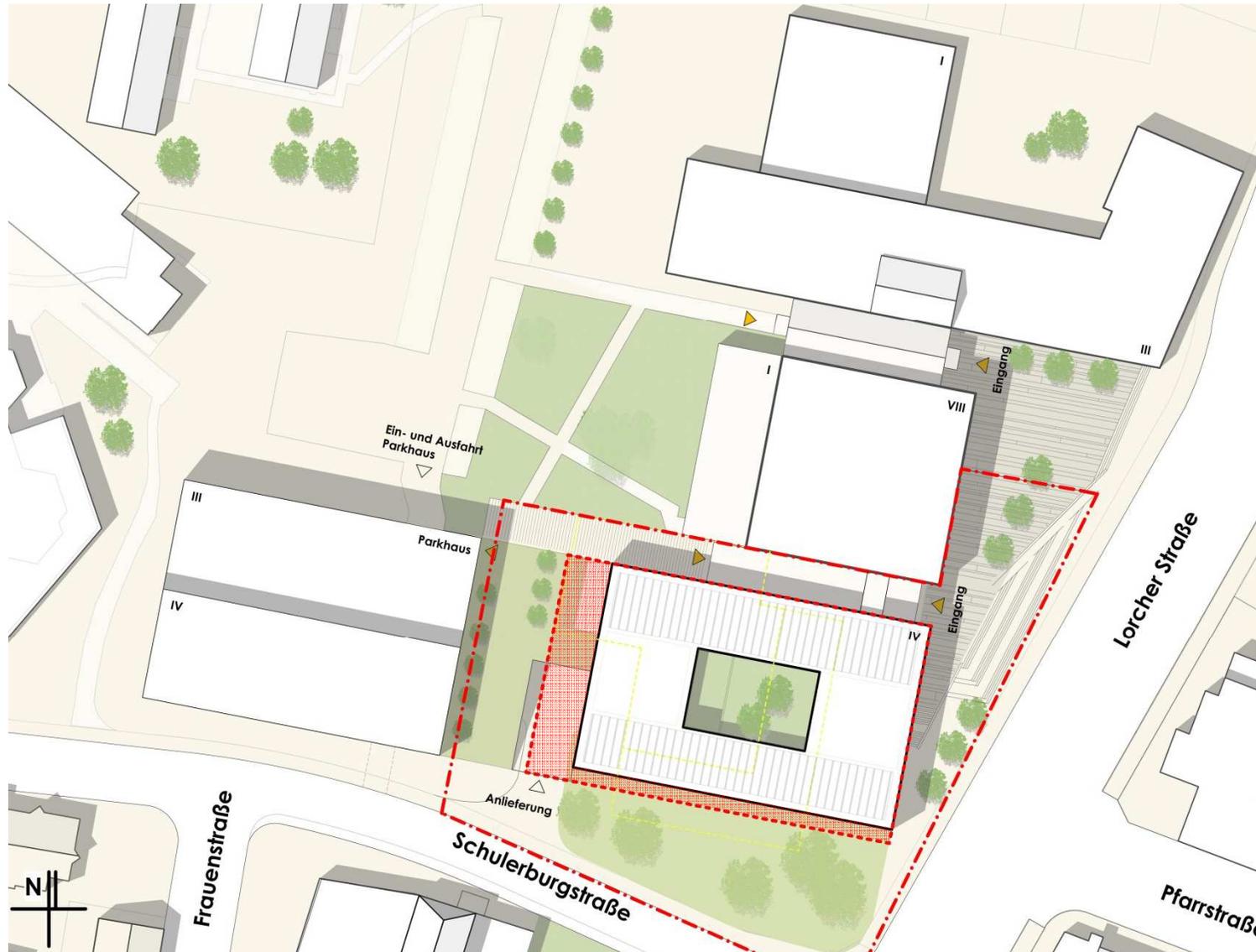


LANDKREIS  
GÖPPINGEN

## Optimierung Vorentwurf

### Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



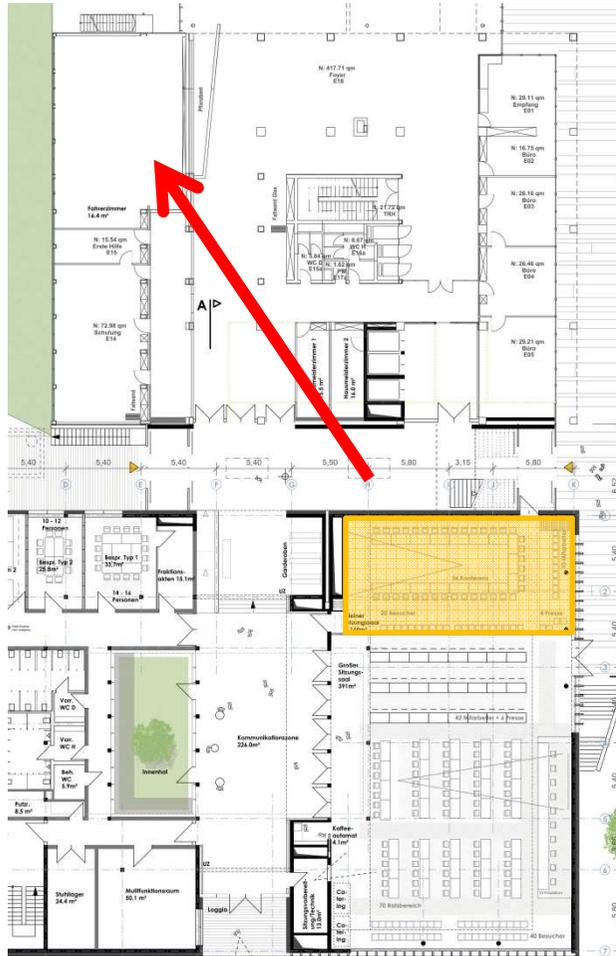
Optimierte Planung



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

### Optimierung Vorentwurf

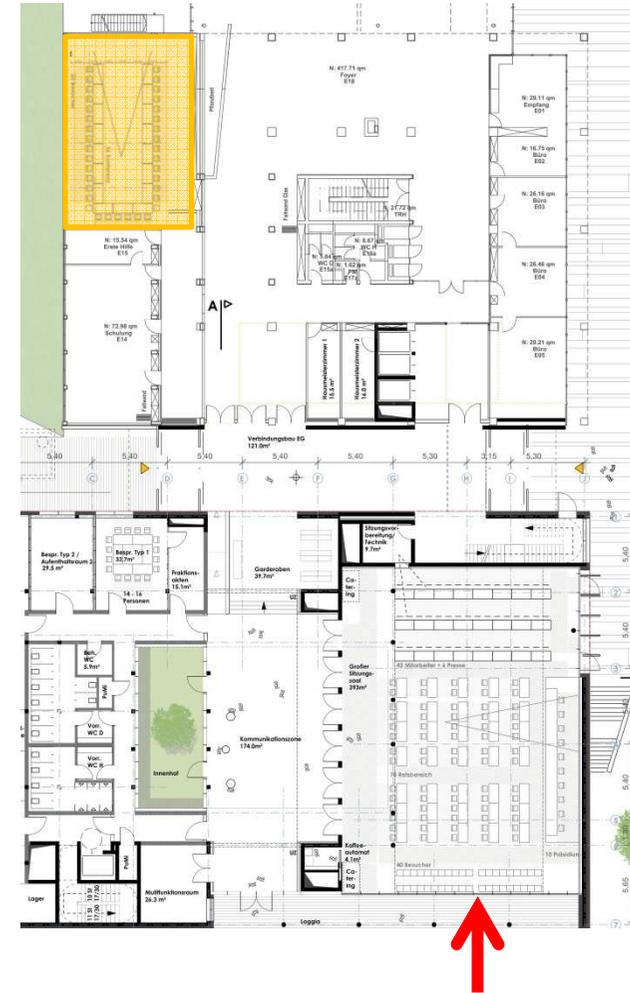
- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



**Bisherige Planung  
Saalbereich**



## Verkleinerung Saalbereich



**Verkleinerung  
Saalbereich**

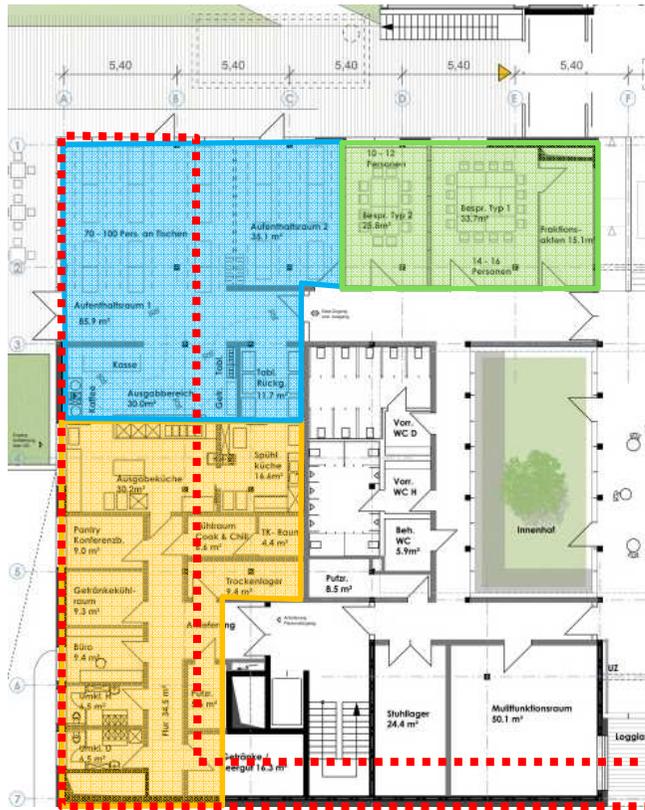
-  **Verschiebung**
-  **Helfensteinsaal**



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

### Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



**Bisherige Planung Küche**

## Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich



**Flächenreduzierung**

-  **Besprechungsbereich**
-  **Aufenthaltsbereich**
-  **Küchenbereich**
-  **Flächenreduzierung**



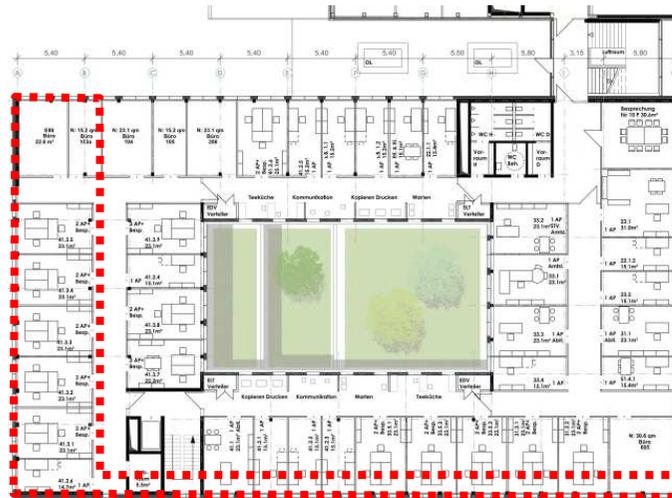
LANDKREIS  
GÖPPINGEN

### Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



## Optimierung Bürobereich



### Bisherige Planung Vorentwurf 121 Arbeitsplätze

NF / AP 16 m<sup>2</sup> / AP  
(Büronutzfläche)



### Optimierte Planung 120 Arbeitsplätze

NF / AP 13 m<sup>2</sup> / AP - 3 m<sup>2</sup> / AP  
(Büronutzfläche)



Verdichtung Arbeitsplätze



Flächenreduzierung



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

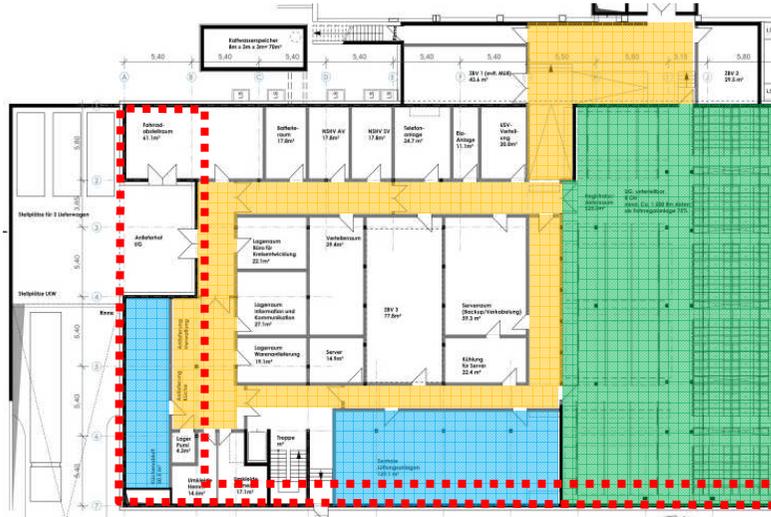
### Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich
- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



## Optimierung Untergeschoss

### Bisherige Planung Untergeschoss



### Flächenreduzierung Untergeschoss



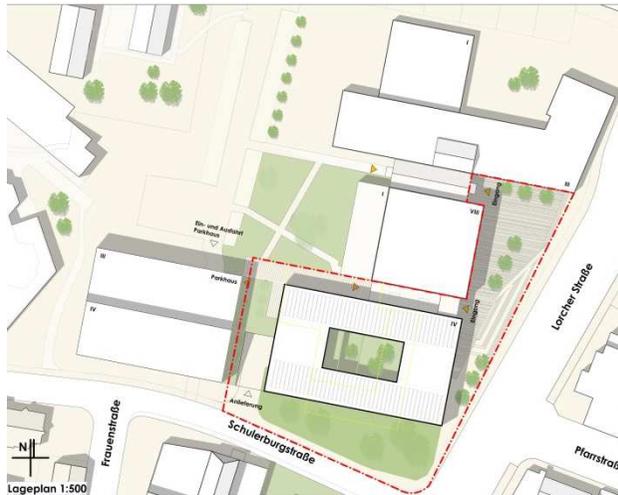
-  **Registrierung**
-  **Lüftung**
-  **Erschließung**
-  **Flächenreduzierung**



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

## Optimierung Vorentwurf

- Verkleinerung Saalbereich
- Verkleinerung Aufenthalts- & Küchenbereich



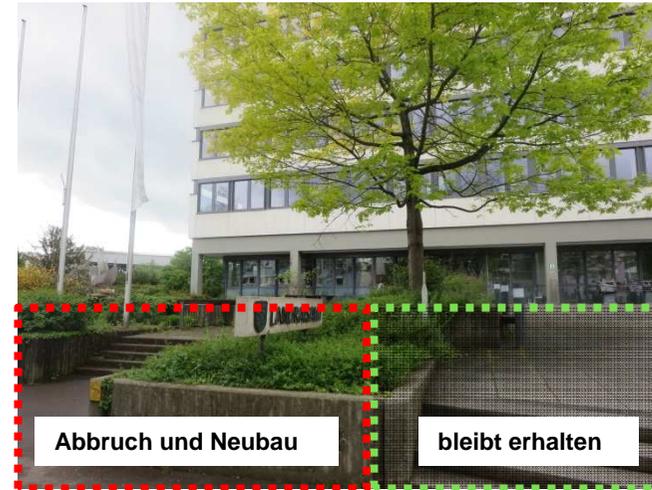
**Bisherige Planung**



- Optimierung Bürobereich
- Optimierung Nebenräume
- Reduzierung Außenanlagen



**Reduzierung Außenanlagen**



**Analyse Bestand**



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

**Optimierung  
Vorentwurf**

- Verkleinerung  
Saalbereich

- Verkleinerung  
Aufenthalts- &  
Küchenbereich

- Optimierung  
Bürobereich

- Optimierung  
Nebenräume

- Reduzierung  
Außenanlagen

- Flächen  
Optimierung

**Flächenberechnung Stand Vorentwurf**

	Ebene -1	Ebene 0	Ebene 1	Ebene 2	Gesamt
BGF	2.065,1 m <sup>2</sup>	1.777,5 m <sup>2</sup>	1.515,5 m <sup>2</sup>	1.515,5 m <sup>2</sup>	6.873,6 m <sup>2</sup>
BRI	8.260,4 m <sup>3</sup>	9.065,3 m <sup>3</sup>	5.304,3 m <sup>3</sup>	5.304,3 m <sup>3</sup>	27.934,2 m <sup>3</sup>

**Flächenberechnung Optimierung Vorentwurf**

	Ebene -1	Ebene 0	Ebene 1	Ebene 2	Gesamt
BGF	1.612,0 m <sup>2</sup>	1.507,0 m <sup>2</sup>	1.212,0 m <sup>2</sup>	1.212,0 m <sup>2</sup>	5.543,0 m <sup>2</sup>
BRI	6.045,0 m <sup>3</sup>	7.685,7 m <sup>3</sup>	4.242,0 m <sup>3</sup>	4.242,0 m <sup>3</sup>	22.214,7 m <sup>3</sup>

**Flächenberechnung Differenz**

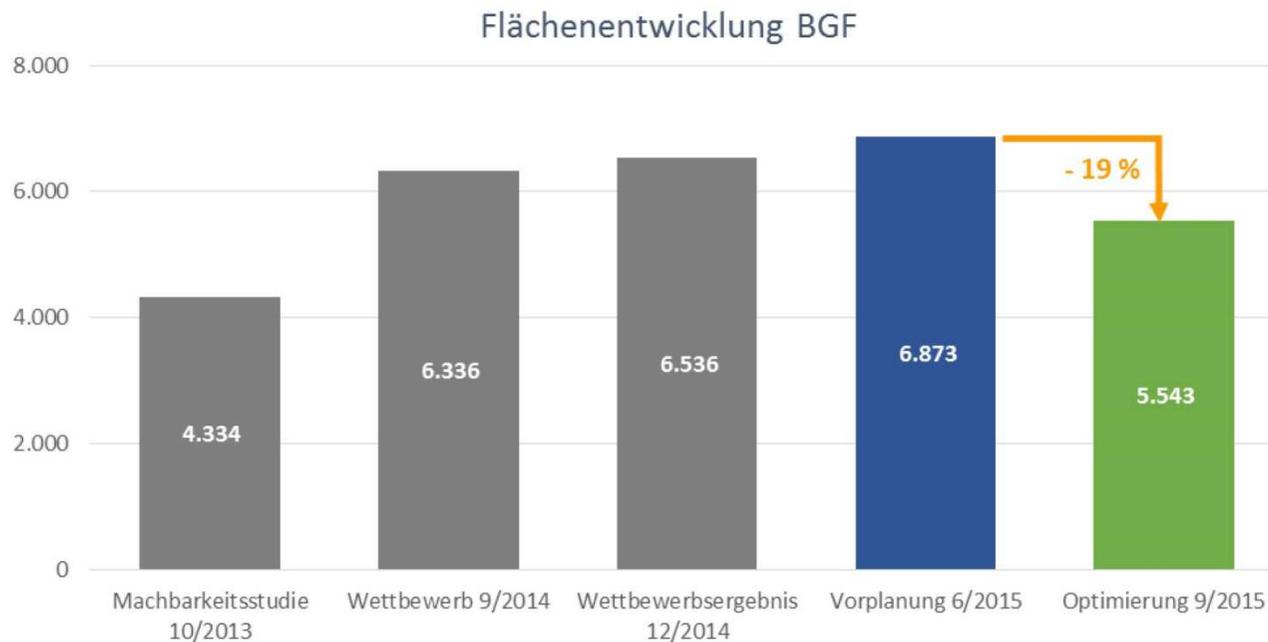
	Ebene -1	Ebene 0	Ebene 1	Ebene 2	Gesamt
BGF	-453,1 m <sup>2</sup>	-270,5 m <sup>2</sup>	-303,5 m <sup>2</sup>	-303,5 m <sup>2</sup>	-1.330,6 m <sup>2</sup>
BRI	-2.215,4 m <sup>3</sup>	-1.379,6 m <sup>3</sup>	-1.062,3 m <sup>3</sup>	-1.062,3 m <sup>3</sup>	-5.719,5 m <sup>3</sup>

**-19%**

**-20%**

## Landratsamt Göppingen 2015+

### Flächenentwicklung BGF

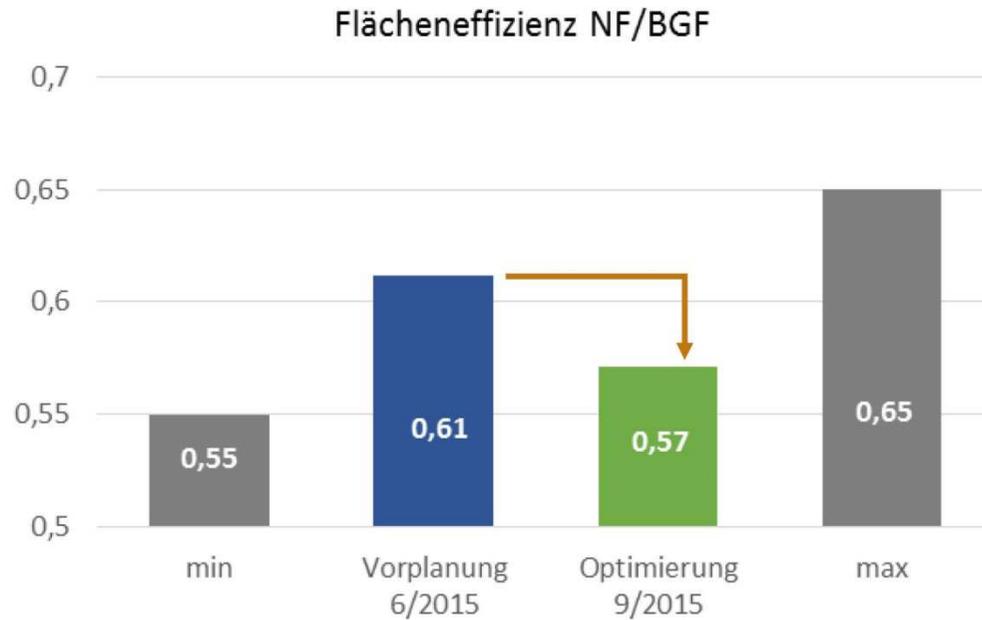


#### resultierend aus:

- deutliche Flächenreduzierung um ca. 1.330 m<sup>2</sup> BGF (ca. 19 %)
- Anpassungen im Raumprogramm werden durch
  - tw. Veränderung der Büroraumkonzeption
  - Reduzierung NF/AP
  - Nutzung von Ressourcen im Bestand oder organisatorische Kompensation

## Landratsamt Göppingen 2015+

Kennwert Flächenwirtschaftlichkeit



### resultierend aus:

- Reduzierung Verkehrsflächen, Technik- und Konstruktionsflächen
- Reduzierung NF/AP
- Verbesserung der Flächeneffizienz gegenüber dem Vorplanungsstand Juni 2015

# Landratsamt Göppingen 2015+

## Kostenentwicklung

	Vorplanung 6/2015 T€		Optimierung 9/2015 T€		Einsparung T€ und %
KGR 200	216		216		- 0%
KGR 300	7.662		6.734	-	928 -12%
KGR 400	4.111		3.727	-	384 -9%
KGR 500	715		652	-	63 -9%
KGR 600	532		349	-	183 -34%
KGR 700	3.028	24%	2.775	24%	253 -8%
<b>netto</b>	<b>16.264</b>		<b>14.453</b>	-	<b>1.811 -11%</b>
<b>brutto</b>	<b>19.354</b>		<b>17.199</b>	-	<b>2.155</b>
zzgl. UV	968	5%	- *		
zzgl. PST	1.016	5%	860	5%	
<b>gesamt</b>	<b>21.338</b>		<b>18.059</b>	-	<b>3.279 -15%</b>

→ Kostenreduzierung gegenüber Juni 2015 um

15% = 3,3 Mio. € brutto

\* Entfall UV in Abstimmung mit der Projektgruppe aufgrund fortgeschrittener Planungstiefe Ausführungssicherheiten wie z.B. Insolvenzen während der Bauphase etc. sind damit nicht abgedeckt.

### Kennwerte

- leichter Anstieg der Kostenkennwerte gegenüber Juni 2015:  
**1.887 €/m<sup>2</sup>** (1.713 €/m<sup>2</sup>) KGR 300+400 netto und **2.607 €/m<sup>2</sup>** (2.366 €/m<sup>2</sup>) KGR 200-700 netto  
 (D&S-Kennwerte **Verwaltungsgebäude mittlerer Standard**)

## Weitere Einsparpotentiale wurden untersucht aber nicht weiterverfolgt:

- Fassade
- Photovoltaikanlage
- Schallschutz bei Trennwänden und Türen
- Ausbaustandards Bürotrennwände
- Ausbaustandards Fensterlüftung
- Holz - Hybrid Bauweise

Hierbei wurden sowohl monetäre als auch funktionale Aspekte untersucht. Dabei haben sich diese möglichen Einsparpotentiale als nicht sinnvoll erachtet.

## Landratsamt Göppingen 2015+

Alternative: Neubau Verwaltungsbereich und Sanierung bestehender Saal

<b>Gesamtkosten optimierter Neubau mit Sitzungstrakt</b>	<b>18,06 Mio. € brutto</b>
Entfall Sitzungstrakt/Realisierung Büros (Standort?)	- 2,31 Mio. € brutto
Sanierung Sitzungstrakt Bestand	+ 2,84 Mio. € brutto
verlorenen Kosten Wettbewerb/Planung	+ 0,60 Mio. € brutto
<u>zusätzliche Kosten für Variantenuntersuchung Wettbewerb/ Vorplanung</u>	<u>+ 0,30 Mio. € brutto</u>
<b>Summe</b>	<b>19,49 Mio. € brutto</b>

### → keine finanzielle Vorteilhaftigkeit

- kein Standort für Erweiterungsbau bei Verbleib Sitzungstrakt – Stellplätze werden benötigt, Fläche Außenstellen noch bebaut – Anmietung erforderlich bei Abbruch (verlorene Kosten)
- Standard Sanierung Sitzungssaal nicht auf Stand Neubau (z. B. Medientechnik nachträglich kein Doppelboden herstellbar)
- Sanierung Sitzungstraktes löst nicht Problem Catering 7. OG/ Mangel Besprechungsräumen Bestand
- Solitärgebäude ohne Anbindung an den Bestand - keine Flexibilität bei Unterbringung von Ämtern (funktionale Zusammenhänge)
- „Zwei-Klassen-Gesellschaft“ bei Auslagerung von Mitarbeitern
- Bildung einer neuen Außenstelle besucherunfreundlich.

LRA  
Herr Mittner

## Landratsamt Göppingen 2015+

### Ausblick Termine

- **Entscheidung/Freigabe Entwurfsplanung** **bis März 2016**
  
- Durchführung VOF-Verfahren Fachplanungsleistungen **bis Mai 2016**
- gegebenenfalls Durchführung Bedarfsplanung **bis Mai 2016**
- Entwurfsplanung/Kostenberechnung **bis August 2016**
  
- **Projektbeschluss** **bis Oktober 2016**
  
- Einreichen Bauantrag **Oktober 2016**
- Ausführungsplanung **ab November 2016**
- Ausschreibung 1. Vergabepaket **Sommer 2017**
- Baubeginn **Dezember 2017**
  
- Baufertigstellung, Umzug/Nutzungsfreigabe als Interimsgebäude **August 2019**
- Möglicher Beginn Sanierung Hochhaus **September 2019**