



Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

**Der Landrat**

**Dezernent**

Wolf Eisenmann /  
Arta Georg Dittmar  
Telefon 07031-663 1201  
Telefax 07031-663 1999  
w.eisenmann@lrabb.de  
Zimmer 400 N

15. September 2011

**Landratsamt Böblingen – Aufstockung des Gebäudes D  
- Entwurfsplanung und Kostenberechnung**

Anlagen: Baubeschreibung (Anlage 1)  
Kostenberechnung (Anlage 2)

**I. Vorlage an den**

Umwelt- und Verkehrsausschuss  
zur Beschlussfassung

am 04.10.2011

**II. Beschlussantrag**

1. Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung der Architekten Hinrichsmeyer u. Bertsch, Böblingen, in Höhe von 3,3 Mio. Euro wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Architekten und Fachingenieuren die Ausführungsplanung zu erstellen und die Ausschreibung durchzuführen.
3. Die Architekten Hinrichsmeyer u. Bertsch werden mit der weiteren Planung und mit der Bauleitung beauftragt. Die Ingenieurgesellschaft für Haustechnik Wetzstein, Herrenberg, wird mit der weiteren Planung im Bereich Haustechnik beauftragt.

### III. Begründung

Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 6.12.2010 den Grundsatzbeschluss gefasst, das Gebäude D des Landratsamts vom Abfallwirtschaftsbetrieb um 2 Stockwerke erweitern zu lassen (siehe KT-Drucksache 195/2010). Der Abfallwirtschaftsbetrieb wurde beauftragt, das Vorhaben zu finanzieren, eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vorzulegen, die Baugenehmigung zu beantragen und einen Mietvertrag mit dem Landkreis vorzubereiten.

Daraufhin wurde mit der Stadt Böblingen als baurechtlicher Genehmigungsbehörde Kontakt aufgenommen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu erhalten. Dabei machte die Stadt geltend, dass eine Befreiung vom vorhandenen Bebauungsplan nicht in Betracht komme, stattdessen das Vorhaben nur im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplans genehmigt werden könne. Das Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat der Stadt Böblingen mit dem Titel „Westlich der Parkstraße“ am 20.7.2011 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen und am 29.7.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, in diesem Gebiet „eine Innenentwicklung mit baulichen Erweiterungen für die bestehenden Verwaltungsnutzungen zu ermöglichen.“ Es soll ein „städtebauliches Gesamtbild geschaffen und der charakteristische Grünbestand erhalten werden.“ Die Aufstellung des Plans erfolgt im Wege des beschleunigten Verfahrens. Damit ist der Weg freigemacht, bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine sog. „Vorab-Genehmigung“ für die Aufstockung gem. § 33 Abs. 1 BauGB erhalten zu können.

Mit der Entwurfsplanung wurde das Architekturbüro Hinrichsmeyer u. Bertsch aus Böblingen beauftragt, welches schon den vorhandenen D-Bau geplant hatte. Die nun vorliegende Planung bewegt sich innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanentwurfs und steht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen, so dass voraussichtlich noch im Oktober die Baugenehmigung erteilt werden kann.

Die Planung sieht eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes um 2 Geschosse mit einer Brutto-Geschossfläche von rund 1500 m<sup>2</sup> in Holzmassiv-Fertigbauweise vor. Dies hat den Vorteil, dass keine Betonierarbeiten anfallen, die die vorhandene Fassade irreparabel beschädigen könnten. Die Fassade der neuen Geschosse wird leicht nach hinten versetzt, was eine optische Verjüngung des Gesamtbaukörpers nach oben bewirkt und einen „schwebenden“ Eindruck des oberen Baukörpers hervorruft. Die Ausbauelemente werden in dem gleichen System wie in den vorhandenen Geschossen ausgeführt. Den Anforderungen des Brandschutzes ist in allen Bauteilen Genüge getan.

Die Anbindung der haustechnischen Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) kann über die bestehenden Versorgungssysteme erfolgen.

Die nähere Beschreibung des Objekts ist aus der Anlage zu ersehen.

Die Kostenberechnung liegt bei 3,297 Mio. Euro (ohne Ausstattung). Hierin ist eine mögliche Kostensteigerung von 6 % für Material- und Lohnpreise berücksichtigt einschließlich Auswirkung auf die Nebenkosten. Somit kann von einer relativ hohen Kostensicherheit ausgegangen werden.

Es ist vorgesehen, im aufgestockten Gebäude vor allem Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landwirtschaftsamtes unterzubringen. Damit wird ein weiterer wichtiger Schritt zum Zusammenwachsen der Landkreisverwaltung mit entsprechenden Synergieeffekten vollzogen.

Der bestehende Mietvertrag des Landkreises mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb für den D-Bau wird um die neu hinzukommende Fläche erweitert.

Die Verwaltung hat sich mit der Verwirklichung des Projekts einen ehrgeizigen Zeitplan gesetzt. Nach dem Ausschreibungsverfahren im Herbst ist beabsichtigt, in einer zusätzlichen Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses unmittelbar vor der Kreistagssitzung am 19.12.2011 den Baubeschluss zu fassen und die Vergaben zu beschließen. Damit könnte, günstige Witterungsbedingungen vorausgesetzt, bereits im Januar 2012 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei optimalem Bauverlauf würde die Bauzeit rund 9 bis 11 Monate betragen, so dass der Erweiterungsbau noch Ende 2012 seiner Bestimmung übergeben werden könnte.

Neben dem Architekturbüro Hinrichsmeyer u. Bertsch soll auch die Ingenieurgesellschaft für Haustechnik Wetzstein mit der weiteren Betreuung des Projekts beauftragt werden. Beide Büros haben schon den bestehenden Erweiterungsbau geplant und sind daher mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut.

Die Finanzierung der Aufstockung soll, wie schon beim Erweiterungsbau, über den Abfallwirtschaftsbetrieb erfolgen, der auch Bauherr des Vorhabens ist. Es können wiederum die Nachsorgerückstellungen für die Mülldeponien, solange diese für ihren eigentlichen Zweck noch nicht benötigt werden, als günstiges Finanzierungsmittel herangezogen werden. Im Wirtschaftsplan 2012 des Abfallwirtschaftsbetriebs werden für das Projekt 2,8 Mio. Euro eingeplant. Die Restfinanzierung erfolgt dann im Jahr 2013 mit 0,5 Mio. Euro.



Roland Bernhard

Wolf Eisenmann

Wolfgang Bagin