

Standort Esslingen

Neubau Verwaltungsgebäude

1. Art der baulichen Umsetzung

Kombiniertes Verfahren „Planen und Bauen“ im Zwei-Umschlag-Verfahren.
Die Vergabe erfolgte an Firma Ed. Züblin AG mit BFK architekten

2. Termine

11 / 2019	Veröffentlichung Teilnehmerwettbewerb
03 / 2021	Bau- und Vergabebeschluss im Kreistag
08 / 2021	Vertragsschluss Ed. Züblin AG / Landkreis Esslingen
01 / 2022	Einreichung Bauantrag (mehrere Teilbaufreigaben bis zur Genehmigung am 23.11.2022)
04 / 2022	Beginn Entkernung des Altbaus
09 / 2022	Beginn Abbruch des Altbaus
11 / 2022	Beginn Erdaushub
02 / 2023	Beginn Rohbauarbeiten
26.05.2023	Grundsteinlegung
Ende 2023	Fertigstellung Rohbau und Beginn Fassadenarbeiten
Frühjahr 2024	Beginn Ausbauarbeiten
19.04.2024	Richtfest
Sept. 2025	Übergabe an LK

3. Kosten

Gemäß Baubeschluss im Kreistag vom 25.03.2021 sind im Finanzhaushalt für die Baumaßnahme 129,7 Mio. EUR veranschlagt, bestehend aus Baukosten in Höhe von 117 Mio. EUR, Verfahrenskosten in Höhe von 6,5 Mio. EUR und einem Ansatz für Unvorhergesehenes in Höhe von 6,2 Mio. EUR (rund 5%)

Weitere 14,3 Mio. € sind im Ergebnishaushalt veranschlagt.

Diese setzen sich zusammen aus Mieten und Umbaukosten für Interimsmaßnahmen in Höhe von 8,5 Mio. EUR, sowie 5,8 Mio. € für Ausstattung und Möblierung.

Der Auftrag an Züblin wurde zzgl. Optionen mit rund 123,1 Mio. EUR vergeben und beläuft sich mittlerweile, unter Berücksichtigung der im Kreistag am 30.03.2023 genehmigten Mehrkosten im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise, in Höhe von 13,7 Mio. EUR, auf 136,8 Mio. EUR.

Damit belaufen sich die investiven Kosten auf $129,7 + 13,7 = 143,4$ Mio. EUR

Für den Neubau wurde eine Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Höhe von 6,77 Mio. € genehmigt.

4. Flächen und Rauminhalt

Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 34.700 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 145.900 m ³
Netto-Grundfläche (NRF)	ca. 32.900 m ²

5. Belegung

UG	Tiefgarage, Fahrradraum, Technik
GG	Tiefgarage, Registratur, Mehrzweckraum, Umkleiden, Duschen Lagerräume, Technik. Von außen zugänglich: Müllraum, Fahrradraum
EG	Sitzungsbereich mit großem und kleinem Sitzungssaal, Infopoint, Zahl- stelle, KFZ-Zulassung, Poststelle, Hausdruckerei, Hausmeister, Ber- atungsräume, Kantine mit Küche, Kindertagesstätte
1.OG	zentraler Besprechungsbereich, Informationstechnik und -sicherheit, Verwaltungsschule, Ausbildung und Qualifizierung, Katastrophenschutz, Feuerlöschwesen, Personalrat, Schwerbehindertenvertretung, Gewer- beaufsicht
2.OG	Besprechungs-, Beratungsräume, Kreisjugendamt, Kämmerei, SG112 Organisation, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
3.OG	Besprechungs-, Beratungsräume, Eltern-Kind Büro, Revisionsamt, Kreisjugendamt, Bauen und Naturschutz, Stabstelle Klimaschutz, Um- weltschutz
4.OG	Landrat, Erste Landesbeamtin, Allgemeine Kreisangelegenheiten, Kom- munalaufsicht und ÖPNV, Personal- und Organisationsamt

6. Gebäude-Steckbrief:

- Verwaltungsgebäude mit 2 Gebäudeteilen, ein Teil mit 6, ein Teil mit 7 Ge-
schossen für 675 Mitarbeiter
- Der Haupteingang liegt in direkter Sichtbeziehung zur Pulverwiesenbrücke,
über die der Großteil der Besucher das Gebäude erreichen wird.
- Das Foyer ist als Schnittstelle der beiden Gebäudeteile, als sogenannte Ge-
bäudefuge, ausgebildet und ermöglicht den direkten Sichtbezug zwischen
Merkelpark und Neckar.
- 3-Zonen Prinzip: öffentlicher Bereich, halböffentlicher Bereich für Beratungs-
gespräche, sowie interner Bereich, der nur Mitarbeitenden zugänglich ist
- Im Erdgeschoß befindet sich der Sitzungsbereich, die KFZ-Zulassung, sowie
die Kantine für die Mitarbeitenden
- Eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen, für Mitarbeitende und Externe, ist sepa-
rat zugänglich
- Die Büroraumgestaltung ist eine Mischung aus Zellenbüros und offenen Struk-
turen, Mittelzonen mit Coffeepoints, Aufenthalts- und Besprechungsmöglich-
keiten
- Zukünftige flexible Nutzungsmöglichkeiten werden durch ein durchgängiges
Ausbauraster erreicht
- Aluminium- Glas Fassade. Der Sonnenschutz erfolgt mittels Aluminium Raff-
storeanlagen, sowie einem innenliegenden Blendschutz
- Der Neubau ist über das UG, GG und EG an den Erweiterungsbau ange-
schlossen
- Für den Erweiterungsbau wurde bereits ein separater, barrierefreier, neuer
Eingang geschaffen

7. Nachhaltigkeit und Technik

- DGNB Zertifizierung nachhaltige Baustelle
- Der Neubau wird im Standard DGNB Gold der Gesellschaft für nachhaltiges
Bauen errichtet

- Neubau vorrangig aus ressourcenschonendem Beton (R-Beton)
- Einsatz von Cradle-to-Cradle Produkten
- KfW-Effizienzhaus 40 Energie-Standard für Neubauten (40% Primärenergiebedarf im Vergleich zum Referenzgebäude, Transmissionswärmeverlust < 55%)
- Beheizung und Kühlung des Gebäudes erfolgt über vier Wasser-Wasser-Wärmepumpen mit Neckarwasser als primäre Wärmequelle
- Photovoltaik-Anlagen mit ca. 465 kWp, verteilt auf die Dachflächen, geeignete Fassadenflächen, sowie die Überdachung des KiTa Außenbereichs
- Batteriespeicher zur weiteren Verbesserung des Strom Eigenverbrauchs
- Dachflächen werden begrünt
- Grundwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlagen
- Büroarbeitsplätze werden über Heiz-Kühl Deckensegel versorgt
- Raumbediengeräte ermöglichen die individuelle Bedienung von Temperatur, Sonnenschutz und Beleuchtung
- Das Gebäude wird über zentrale Lüftungsanlagen be- und entlüftet. Hier werden Wärmerückgewinnungssysteme eingesetzt
- Individuelles Lüften ist über Öffnungsflügel in der Fassade möglich

8. Stellplätze und E-Mobilität

- In den Pulverwiesen stehen 282 PKW Stellplätze zur Verfügung. Davon 210 für Mitarbeitende in der Tiefgarage, sowie 72 im Außenbereich für Besucher.
- Von den 210 Stellplätzen für MA werden 10 Stück als E-Lader sofort ausgeführt und 130 zum späteren Ausbau vorgehalten
- Für die Besucher werden 6 E-Ladepunkte ausgeführt, davon 2 als Schnelllader, sowie 6 weitere vorgehalten
- Die Stellplätze beinhalten 6 barrierefreie Stellplätze in der TG, sowie 6 im Außenbereich für Kunden
- Es entstehen 270 Fahrrad-Abstellplätze, davon für Mitarbeitende 68 in der TG und 45 im GG. Diese sind nur mit Zutrittsberechtigung erreichbar.
- Für Besucher werden 25 Fahrrad-Abstellplätze vor dem Gebäude, 120 beim Erweiterungsbau, sowie 12 vor der KiTa errichtet
- Mit Ladestationen werden 30 für MA, sowie 5 für Besucher ausgestattet

9. Außenanlagen

- Im Zugangsbereich zum Haupteingang wird das Steinsignet des Landkreises verortet
- Besuchern stehen vor dem Haupteingang Grünflächen mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung. Hier wird auch der Kunstbrunnen, der schon vor dem alten Landratsamt stand, wiedererrichtet
- Wege und Plätze sind gepflastert, Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Blumen sind vorgesehen
- KFZ- Stellplätze mit Rasenfugensteinen
- Innenhöfe teils gepflastert, mit Rasenflächen und Pflanzbeeten, sowie Bäumen