

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	29.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

## **Kostenfeststellung Umbau Teileigentum Schillerplatz 8/1**

### **I. Beschlussantrag**

Zustimmung zur Kostenfeststellung für die Umbau- und Instandsetzungsarbeiten.

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

Vor Beginn der Beratungen des Verwaltungsausschusses besteht die Möglichkeit die neu geschaffenen Verwaltungsräumlichkeiten zu besichtigen.

Der Kreistag hat am 11.03.2016 dem Kauf eines Teileigentums von Räumlichkeiten der Kreissparkasse Göppingen am Schillerplatz 8, 8/1 in Göppingen für die Unterbringung weiterer Verwaltungseinheiten der Kreisverwaltung zu einem Gesamtwert in Höhe von 2,4 Mio. € (incl. Umbaukosten von ca. 300.000 €), sowie zzgl. vertraglicher Nebenkosten zugestimmt (Beratungsunterlage 2016/053).

Der Kauf erfolgte zu einer Gesamtsumme von 2.100.000 € zuzüglich der gesetzlichen Grunderwerbsteuer in Höhe von 100.687,00 €.

Für die notwendigen Umbauarbeiten und die Instandsetzung der Räume sowie für die datentechnische Anbindung an das Landratsamt in der Lorcher Straße 6 waren insgesamt Mittel in Höhe von 489.739,39 € erforderlich (siehe Anlage). Die in der Beratungsunterlage 2017/053 vom 11.03.2016 genannten erforderlichen Umbaukosten in Höhe von ca. 300.000 € basierten auf einer ersten Kostenschätzung, welche von der Kreissparkasse Göppingen vor dem Kauf übergeben wurde. Die Aufstellung der erforderlichen Arbeiten entsprach nicht den Anforderungen für die Nutzung der Räume durch das Landratsamt. Die konkrete Planung der Umbaumaßnahmen konnte erst nach dem Erwerb des Teileigentums nach Maßgabe der Nutzungsanforderungen der dort ausgelagerten Verwaltungseinheiten erfolgen. Außerdem war die notwendige datentechnische Anbindung der Räume mit einer Kabelverbindung an das Landratsamt nicht berücksichtigt.

Die Mehrkosten bei den Umbau und Instandsetzungsarbeiten gegenüber den geschätzten Kosten der Kreissparkasse in Höhe von 189.739,39 € ergaben sich aus folgenden Gründen:

- Komplette Neuinstallation Starkstrom, Schwachstrom und Datenleitungen für alle Arbeitsplätze, angepasst an die Datenstruktur des Landratsamtes.
- Neuinstallation der Lüftungsanlage im Erdgeschoss wegen neuer Raumaufteilung (vom Großraum in Büros und Besprechungsräume).
- Ersatz sämtlicher Sanitärobjekte in den Toilettenanlagen.
- Nebenkosten, insbesondere für Fachplanungen Haustechnik (Elektroinstallation und HLS) usw.
- Im Erdgeschoss musste der Großraum mit Doppelboden auf den Rohbau zurückgebaut werden. Zur Herstellung der erforderlichen Büro- und Besprechungsräume mussten die haustechnischen Anlagen neu installiert, sowie der Boden geändert und die Unterdecke einschließlich Beleuchtung und die Trennwände mit Türen neu hergestellt werden.
- Die Bodenbeläge mussten im Erd- und Obergeschoss komplett erneuert werden.
- Auch im Obergeschoss mussten räumliche Veränderungen vorgenommen werden (Wände wurden versetzt und neue Wände und Türen in Großraumbereichen eingebaut).

Die Mieteinheit umfasst eine Bürofläche von ca. 570 qm und eine Gesamtnutzfläche von ca. 926 qm.

Für die Abteilungen 41.1, 41.2 und 41.3 des Sozialamtes (Schuldnerberatung, Amt für Asyl- und Flüchtlingswesen und Sozialpsychiatrischer Dienst) wurden 38 Arbeitsplätze, 3 Besprechungsräume, teilweise in Kombination mit Sozial-Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Akten, Kopierer, Putzmittel usw. hergestellt. Dabei wurde das Erdgeschoss, welches von der KSK als Schalterhalle genutzt wurde, durch den Einbau von Trennwänden und Türen komplett neu aufgeteilt. Auch in den Großraumbereichen im Obergeschoss wurden Trennwände mit Türen zur Herstellung von Büroräumen eingezogen.

Die Räume befinden sich nun in einem guten Zustand und entsprechen der Nutzung durch die Verwaltung des Landratsamtes. Über eine fest installierte Kabelverbindung wurden die Büroräume an das digitale Netz des Landratsamtes in der Lorcher Straße 6 angebunden. Planung und Bauüberwachung erfolgten durch das Kreishochbauamt.

### **III. Handlungsalternative**

Um die Räume durch die Behörden des Landratsamts nutzen zu können, waren die erfolgten Maßnahmen erforderlich. Es wurde nur das absolut Notwendige gemacht.

### **IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten**

Gemäß Beschluss vom 11.03.2016 (BU 2016/053) stimmte der Kreistag einer Gesamtinvestitionssumme für den Erwerb und den Umbau des Teileigentums in Höhe von 2,4 Mio. € zuzüglich vertraglicher Nebenkosten zu. Tatsächlich belief sich der Erwerb incl. Umbau auf 2.589.739,39 € zuzüglich Grunderwerbssteuer in Höhe von 100.687 €. Die festgestellten Gesamtkosten einschließlich Grunderwerbssteuer in Höhe von 2.690.426,39 € sind durch die Mittelansätze in 2016 gedeckt.

**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 Ausländerinnen und Ausländer	<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"/>
	<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"/>
Außenwirkung	<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"/>

gez.  
Edgar Wolff  
Landrat