Ausschuss für Verwaltung und Wirtschaft
Sitzung am 10.07.2006

Drucksache Nr. 075/2006 öffentlich

Aufstockung des Verwaltungsgebäudes in der Humboldtstraße 11, Donaueschingen

Anlagen: 1
Gäste: Architekt Thielsch

Sachverhalt:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 27.03.2006, DS-Nr. 33/2006, den Erwerb des Gebäudes in der Humboldtstraße 11 in Donaueschingen mit großer Mehrheit beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Gebäude für eine bedarfsgerechte Nutzung als Verwaltungsgebäude umzubauen und zu renovieren, der Bedarf für eine Aufstockung ist nachzuweisen.

Die Verwaltung hatte bereits in der genannten Kreistagssitzung dargelegt, dass die Büroflächen des Gebäudes knapp ausreichen, um die vorgesehenen (Teil-) Ämter inklusive Fachschule für Landwirtschaft in dem Gebäude zunächst in einer beengten Weise unterzubringen. Für alle unterzubringenden Ämter sind maximal gleich viel bis deutlich weniger Büroräume eingeplant als in den derzeit genutzten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die in dem Gebäude vorhandenen Flächen reichen nicht aus, um den Bedarf für Nebenflächen zu decken. Die Verwaltung hat alle Möglichkeiten ergriffen, diesen Bedarf zu senken. Dazu gehört auch die Auslagerung in Mieträume. Dennoch verbleibt ein ungedeckter Nebenflächenbedarf (Materiallager, Geräte, Werkzeuge, Kartenschränke, Lebensmittelproben, Instrumente usw.) von rd. 400 qm. Ein Teil dieses Bedarfs von etwa 150 qm muss wegen des Gewichts oder der Art der Gegenstände ebenerdig dargestellt werden. Für die weiteren 250 qm ist eine Aufstockung des kleineren Bauteils B die wirtschaftlichste Lösung.

Mit der Aufstockung sollen aus Sicht der Verwaltung zwei Probleme gelöst werden. Zum einen soll der bereits erwähnte Nebenflächenbedarf gedeckt werden, zum anderen soll in diesem Zuge das Dach gedämmt und die Flachdachproblematik beseitigt werden. Letzteres soll auch beim Dach des Bauteils A erfolgen. Nur mit diesen Dachdämmungen erreichen wir die Werte der Energieeinsparverordnung.

Die Kostenschätzung des Architekten für die Entfernung und Entsorgung des Flachdachs und die anschließende Aufstockung des Bauteils B (ohne Büroräume) beläuft sich auf 380.000 €. Die beiliegende Anlage 1 zeigt eine Ansicht der Aufstockung. Die Gestaltung ist mit der Baurechtsbehörde der Stadt Donaueschingen (Bürgermeister Kaiser und Stadtbaumeister Bunse) abgestimmt. Auf dem Bauteil A soll ebenfalls das vorhandene Flachdach entfernt und entsorgt werden. Danach wird innerhalb der vorhandenen Attika ein leicht geneigtes, in der Ansicht nicht sichtbares, Pultdach aufgebracht. Die Kosten hierfür werden auf 190.000 € geschätzt. Insgesamt fallen somit für die Beseitigung der Flachdächer und die Aufstockung des Bauteils B (ohne Büros) geschätzte Kosten von 570.000 € an.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist folgende, für den Bürger klare und einfache Anordnung der Ämter im Gebäude vorgesehen.

Bauteil A	EG:	Forstamt, Kfz-Zulassung und Führerscheine, Registratur
	1. OG:	Vermessungsamt
	2. OG:	Jugendamt und Veterinäramt
Bauteil B	EG:	Fachschule für Landwirtschaft und Landwirtschaftsamt
	1. OG:	Landwirtschaftsamt

Unterbringung der Fachschule für Landwirtschaft

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Belegung des Bauteils B. Im Erdgeschoss dieses Bauteils sind die Unterrichtsräume für die Fachschule für Landwirtschaft vorgesehen. Die Fachschule für Landwirtschaft beinhaltet die Fachrichtung Landbau (verzahnte Ausbildung in einer ersten Stufe zum staatl. geprüften Wirtschafter, in einer weiteren Stufe zum Landwirtschaftsmeister) und die Fachrichtung Haus-

wirtschaft, die Frauen zur Fachkraft für den ländlichen Haushalt, zur Hauswirtschafterin/Dorfhelferin und Meisterin für die ländliche Hauswirtschaft ausbildet.

Die Fachrichtung Landbau wird derzeit in zwei Klassen mit insgesamt 33 Schülern, unterrichtet. Der Unterricht findet in den Monaten November bis März als Vollzeitunterricht statt. Für diese Fachrichtung werden im Bauteil B zwei Klassenräume mit jeweils ca. 60 qm benötigt.

Die Fachrichtung Hauswirtschaft besteht aus einer Klasse mit 18 Schülerinnen. Daneben werden verschiedene Kurse und Erwachsenenbildung durchgeführt. Der Unterricht findet ganzjährig als Teilzeitunterricht (jeweils dienstags) statt. Für diese Fachrichtung liegt der Raumbedarf im Bauteil B bei einem Klassenraum und einer Lehrküche mit jeweils ca. 60 qm sowie einem Lebensmittelvorratsraum.

Nach dem vorläufigen Rechnungsergebnis 2005 beträgt der Nettoaufwand für die Fachschule für Landwirtschaft knapp 50.000 €.

Wenn die Fachschule für Landwirtschaft komplett im Gebäude Humboldtstraße 11 in Donaueschingen untergebracht werden soll, stehen für das Landwirtschaftsamt ohne Aufstockung nur noch 22 Büros im Bauteil B zur Verfügung. Der Bedarf liegt jedoch ohne Vermietungen (s. unten) bei 27 Büros. Eine Deckung dieses Fehlbedarfs im Bauteil A ist nicht möglich, weil dort die Flächen bereits vollständig ausgenutzt sind.

Raumbedarf für Vermietungen an Externe

Vom Zweckverband Ringzug wurde angefragt, ob für die Geschäftsstelle Ringzug etwa 2 bis 3 Büroräume angemietet werden könnten. Bisher ist diese Geschäftsstelle provisorisch beim Regionalverband angesiedelt. Der Standort Donaueschingen läge zu allen drei Ringzug-Landkreisen in verkehrsgünstiger Lage. Die Verwaltung hielte es für eine gute Lösung, diese Geschäftsstelle in Donaueschingen anzusiedeln.

Der Landesverband Baden-Württemberg für Leistungsprüfungen in der Tierzucht und der Landwirtschaftliche Beratungsdienst Schwarzwald-Baar-Heuberg benötigen jeweils einen Büroraum zur Miete. Diese Anmietungen bestehen auch jetzt schon im

Landwirtschaftsamt. Die räumliche Nähe zwischen Landwirtschaftsamt und diesen Organisationen ist wichtig und sinnvoll.

Der Verband der Teilnehmergemeinschaften in der Flurbereinigung benötigt für einen neu einzustellenden Mitarbeiter einen Büroraum. Der Vorgänger war in Rottweil angesiedelt, geht aber nun in den Ruhestand. Die Dienstleistungen dieses Mitarbeiters kommen den Flurbereinigungsverfahren und deren Teilnehmern zugute, deshalb ist die Verlagerung dieses Büros nach Donaueschingen zu befürworten.

In räumlicher Nähe zur Kfz-Zulassung soll einer Schilderwerkstatt vermietet werden, damit die Bürger dort ihre Kennzeichen herstellen lassen können.

Dieser Raumbedarf kann ohne Aufstockung/Umbauten nicht befriedigt werden. Die Mieteinnahmen wären mehr als kostendeckend.

Lösungsmöglichkeiten:
Zur Lösung dieser Probleme gibt es aus Sicht der Verwaltung zwei Alternativen:

1. Die gemeinsame Unterbringung der Fachschule für Landwirtschaft mit den Fachrichtungen Landbau und Hauswirtschaft, die Vermietungen an die oben genannten Organisationen und der teilweise Erhalt des Sitzungssaales sind nur dann möglich, wenn in der Aufstockung mindestens 7 Büros geschaffen werden. Der Nebenflächenbedarf von ca. 250 qm kann mit den restlichen Flächen in der Aufstockung noch befriedigt werden. Die Mehrkosten für den Einbau von 7 Büros mit Anbindung an die Versorgungsleitungen und das Netzwerk belaufen sich nach der Kostenschätzung des Architekten auf 145.000 €.

2. Ohne den Einbau von Büros in der Aufstockung könnte nur die Fachrichtung Landbau in der Humboldtstraße 11 untergebracht werden. Die Fachrichtung Hauswirtschaft müsste an die Kaufmännischen und Hauswirtschaftlichen Schulen Donaueschingen ausgelagert werden. Nach Aussage des dortigen Schulleiters wäre es möglich, dort eine Lehrküche und einen Unterrichtsraum zur Verfügung zu stellen. Diese Alternative ist jedoch durch die räumliche

Trennung vom Landwirtschaftsamt mit Nachteilen (z.B. Wegezeiten und – Kosten für das Lehrpersonal) verbunden.

Ob alle oben aufgeführten Vermietungen an Externe ohne Aufstockung möglich wären, konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Vermutlich ginge das nur, wenn der Sitzungssaal, der Ausgangspunkt für die Besichtigung durch diesen Ausschuss am 13.03.2006 war, in eine Registratur umgenutzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Befriedigung des Nebenflächenbedarfs und zur Beseitigung der Flachdachproblematik und der damit verbundenen Verbesserung der Energieverbrauchswerte hält die Verwaltung eine Aufstockung des Bauteils B für wirtschaftlich sinnvoll und notwendig.

Beim Bauteil A sollte das Flachdach durch ein leicht geneigtes Pultdach innerhalb der vorhandenen Attika ersetzt und zuvor gedämmt werden.

Bezüglich der oben dargestellten Alternativen zur Lösung der Raumprobleme hält die Verwaltung grundsätzlich beide Alternativen für machbar. Allerdings wäre die zweite Alternative (ohne Einbau von 7 Büros in der Aufstockung) ohne zwingende Gründe mit deutlichen Einschränkungen verbunden. Der zusätzliche Investitionsaufwand durch den Einbau von 7 Büros in die Aufstockung in Höhe von 145.000 € würde Zinsen und Abschreibungen in Höhe von jährlich etwa 8.700 € verursachen. Dieser Aufwand kann aus den Erträgen aus Vermietungen mehr als gedeckt werden.

Wie bereits erwähnt, werden die Kosten für die Beseitigung der beiden Flachdächer, verbunden mit einer Aufstockung des Bauteils B für Nebenräume auf 570.000 € geschätzt. Bei einem Einbau von 7 Büroräumen in die Aufstockung liegt die Kostenschätzung bei 715.000 €, wobei mit dieser Lösung zusätzliche Mieterträge verbunden sind.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt die Entfernung und Entsorgung des Flachdachs auf dem Bauteil B mit anschließender Aufstockung auf der Grundlage der vom Architekten erstellten Kostenschätzung.

2. Das Flachdach auf dem Bauteil A wird ebenfalls entfernt und entsorgt. Es wird gedämmt und durch ein leicht geneigtes Pultdach innerhalb der vorhandenen Attika ersetzt. Grundlage ist auch hier die Kostenschätzung des Architekten.

3. Im Rahmen der Aufstockung werden im Bauteil B 7 neue Büros geschaffen.

4. Die Kosten für die Aufstockung bzw. Flachdachbeseitigung werden den bereits im Jahr 2006 notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Nachtragshaushalt für 2006 veranschlagt.