

KT-Drucks. Nr. 213/2019

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

30.09.2019

Immobilienstrategie: Erweiterungsbau Landratsamt

Anlage 01 Städtebauliche Untersuchung im Rahmen der Erweiterung des Landratsamtes

Anlage 02 Beauftragung Internationales Stadtbauatelier inkl. Zeitschiene

Anlage 03 nichtöffentlich Chronologie LRA Erweiterung

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

22.10.2019

nicht öffentlich

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

03.12.2019

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslobungsunterlagen für den Realisierungswettbewerb zu erstellen und diesen durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, über die nächsten Schritte zum Erweiterungsbau zu berichten, insbesondere über die Ausgestaltung der Auslobungsunterlagen.

III. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Landkreis hat die Grundstücke Tübinger Straße 28 und Maurener Weg 14 (Koppgelände) im Februar 2013 erworben, um Flächen für einen eventuellen Erweiterungsbau zur Verfügung zu haben. Der damalige Flächenbedarf wurde mit 3.500 Quadratmeter errechnet. Im selben Jahr wurde das Projekt in der Haushaltsstrukturkommission vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, Gespräche mit der Stadt Böblingen wegen Änderungen am Bebauungsplan und der Baulast für die erforderlichen Stellplätze zu führen. Ein Vergleich zwischen einer etwaigen Anmietung und einer Neubaulösung ergab Vorteile für einen Neubau. Nach der Vorstellung der gemeinsamen Konzeption erhielt die Verwaltung den Auftrag, eine tiefergehende Konzeption zu erstellen. Die weiteren Planungen sollten im Ältestenrat koordiniert werden. Die Raumkapazität der Außenstellen und des Landratsamtes selbst sind erschöpft und es wurde daher zur Klärung neuer Raum- und Nutzungskonzepte bei der Festlegung des tatsächlichen Raumbedarfs ein weiteres Vorgehen überlegt. Es folgte eine Vorstellung der Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Landratsamtes im Ältestenrat. Mit dem Ziel der Einhäusigkeit wurden zwei Architektenentwürfe vorgestellt und verglichen. Es wurden Details zur Sanierung der Sitzungsebene erörtert. Der Zeitplan sah den Baubeginn im März 2018 und die Inbetriebnahme im April 2021 vor.

Die Landkreisverwaltung wurde mit Grundsatzbeschluss vom 12.12.2016 vom Kreistag im Dezember 2016 beauftragt einen Anbau für das Landratsamt mit insgesamt 230 Arbeitsplätzen inklusive eines neuen Sitzungsbereichs zu planen und die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen (KT-Drucks. Nr. 186/2016/1).

In einem Termin mit der Stadtverwaltung Böblingen im März 2017 stellte die Landkreisverwaltung eine mögliche Kubatur für die Erweiterung nach einer Machbarkeitsstudie des Büros Ackermann und Raff vor, die eine Erweiterung in Richtung des Kopp-Geländes vorsah. Aus städtebaulicher Sicht wurde diese Studie von der Stadt Böblingen, aufgrund der starken Beeinträchtigung der Grünstruktur, im März 2017 negativ beurteilt. Auch im Ältestenrat wurde der Entwurf, aufgrund der mangelnden Effizienz, kritisch gesehen.

Das Büro UKP - Hettich Architekten, Sindelfingen, wurde daher mit einer Neuplanung beauftragt. Im Herbst 2017 wurde der Stadt Böblingen ein Entwurf vorgestellt, der eine Kubatur entlang der Parkstraße vorsah.

Im November 2017 hat die Landkreisverwaltung in Abstimmung mit der Stadt eine städtebauliche Studie beim Büro Internationales Stadtbauatelier (ISA) aus Stuttgart beauftragt, um eine städtebauliche Begründung für eine Bebauung entlang der Parkstraße auszuarbeiten. Im ersten Halbjahr 2018 wurden mit der Stadtverwaltung die ersten Ergebnisse der Studie besprochen und in mehreren Schritten verschiedene Varianten einer möglichen Bebauung entwickelt. Die Varianten lehnten sich alle grob an die vorgestellte Machbarkeitsstudie von Herrn Architekt Hettich an, die eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Parkstraße vorsahen (siehe Anlage 1). Die einzelnen Varianten der städtebaulichen Studie wurden im

Rahmen einer Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung der Bürgerschaft Böblingens vorgestellt und diskutiert. In der Gemeinderatssitzung am 18.07.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Böblingen dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Parkstraße“ zugestimmt.

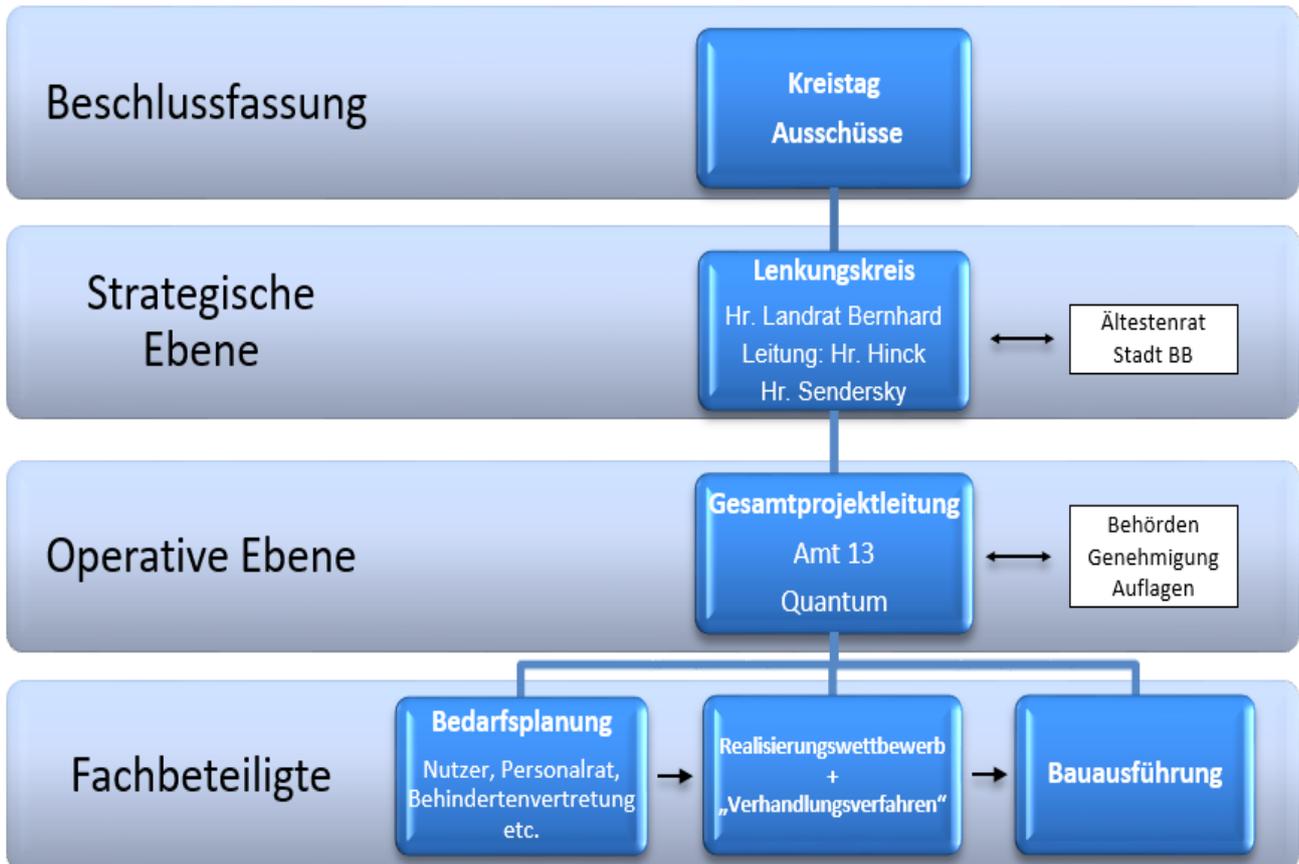
Zur Schaffung der Städtebaulichen Voraussetzungen hat die Stadt den Landkreis daher gebeten, durch eine konkrete Stellplatzberechnung die Frage der Parksituation vor Ort zu klären und ihr die Anforderungen an den Erweiterungsbau mitzuteilen. Durch eine konkrete Bedarfsplanung muss der Landkreis daher ermitteln, wie der Erweiterungsbau ausgestaltet sein muss, welche Ämter bzw. welche Mitarbeiter in den Erweiterungsbau ziehen.

2. Gründung eines Lenkungskreises

Um den Erweiterungsbau weiter voranzutreiben soll auf strategischer Ebene ein Lenkungskreis gegründet werden. Dem Lenkungskreis steht der Landrat vor. Die operative Leitung des Lenkungskreises erfolgt durch das Dezernat 1 - Steuerung und Service. Des Weiteren ist der Leiter des Amtes für Gebäudewirtschaft Teil des Lenkungskreises. Der Lenkungskreis soll als Schnittstelle in die Kreispolitik dienen und dieser laufend berichten. Die eigentliche Beschlussfassung bleibt daher dem Kreistag bzw. den Ausschüssen vorbehalten. Es ist vorgesehen, dass auch die Stadt Böblingen Einblick in die Arbeit des Lenkungskreises erhält, um eine enge Zusammenarbeit zu erreichen.

Die Arbeit auf der operativen Ebene erfolgt durch das Amt für Gebäudewirtschaft mit der Unterstützung bei der Koordination der Planung und dem Verhandlungsverfahren durch den Projektsteuerer QUANTUM GmbH aus Böblingen. Für die eigentliche Bedarfsplanung wird das Amt für Gebäudewirtschaft u.a. die potenziellen Nutzer, den Personalrat und die Schwerbehindertenvertretung miteinbeziehen.

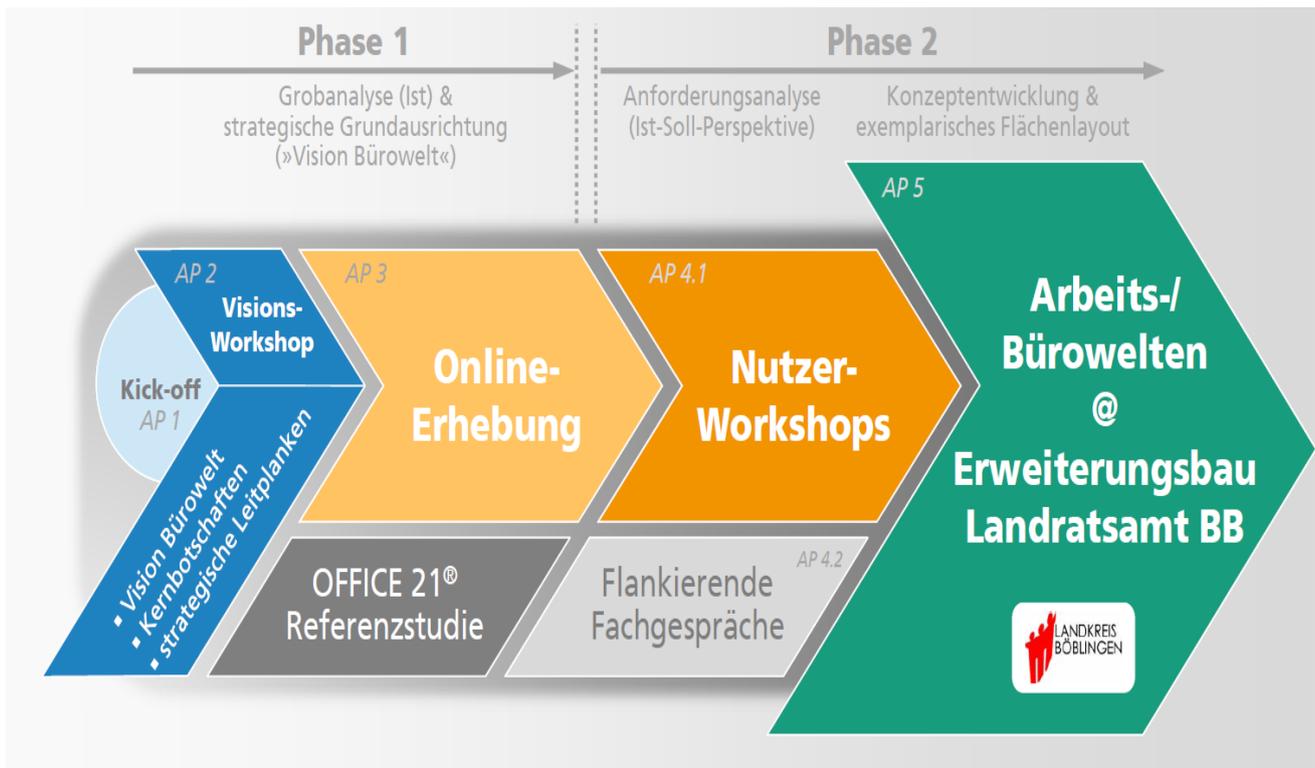
Projekt-Organigramm Erweiterung Landratsamt Böblingen



3. Erstellung einer Bürokonzeption

Um die Bedarfsplanung im Inneren des Gebäudes voranzutreiben und um zu klären welche Anforderungen der Erweiterungsbau für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamts erfüllen muss, bedarf es einer Bürokonzeption. Bei der Erstellung dieser Bürokonzeption erhält die Landkreisverwaltung Unterstützung durch das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation. Die Bürokonzeption ist ein Teil der späteren Planungsgrundlage für das Bauvorhaben.

Im künftigen Erweiterungsbau hat sich der Landkreis das Ziel gesetzt ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen und eine attraktive Anlaufstelle für die Menschen im Landkreis zu werden. Bei der Erstellung des Bürokonzepts haben das Fraunhofer Institut und die Landkreisverwaltung daher die nutzer- und tätigkeitsorientierten Anforderungen berücksichtigt, um einen zeitgemäßen Arbeitsplatz und einen Bürostandard mit hoher Funktionalität, Wohlfühlqualität und Flexibilität zu schaffen. Am Ende des Prozesses steht ein exemplarisches Konzeptlayout für ein typisches Bürogeschoss als Basis für die weiteren Planungen.



a) Visions- und Leitplanken Workshop

Im Visions- und Leitplanken Workshop am 01.04.2019 haben der Landrat und die Dezenten durch eine perspektivische Ist-Soll Betrachtung die ersten Leitplanken für die künftigen Arbeits- und Bürowelten gesetzt. Insbesondere wurden folgende Schwerpunkte herausgearbeitet: Der erste Schwerpunkt soll auf der Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität liegen, um neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen und vorhandene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu binden. Hierfür soll eine attraktive und zeitgemäße Arbeitsinfrastruktur angeboten, eine wertschätzende Unternehmenskultur gelebt sowie Kommunikation, Begegnungsqualität und Zusammenarbeit gefördert werden.

Durch eine erhöhte Flexibilität sollen Freiräume für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen und genutzt werden. So soll die zeitliche und räumliche Autonomie gestärkt werden, in dem mobile und flexible Arbeitsweisen („Flex@work“) unterstützt, Büroflächen flexibler genutzt und technologische Potenziale („E-Government“) verstärkt genutzt werden.

Als dritter Schwerpunkt soll das Arbeitsumfeld funktional und attraktiv gestaltet werden. Dies soll durch die prozessorientierte Gestaltung der Bürger-/Kundeninteraktion erfolgen.

Die Büroflächen sollen sich vermehrt öffnen und geeignet zonierte werden. Des Weiteren sollen tätigkeitsbasierte Settings und Mehrwert-Angebote geschaffen werden.

b) Online Befragung

Vom 08.05.2019 bis 29.05.2019 wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamts in der Online Befragung „Wie arbeite ich in Zukunft“ nach ihren Zeit-, Tätigkeitsprofile und Arbeitstypologien befragt. Des Weiteren sollten sie einen Ausblick auf künftige Veränderungen geben. Bezogen auf die Mitarbeiter am relevanten Standort Böblingen lag die Beteiligungsquote an der Umfrage bei 51 %. Unter anderem kam die Umfrage zu folgenden Ergebnissen:

Grundsätzlich überwiegt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Landratsamt die Vorfreude auf neue Arbeits- und Bürowelten mit 58 Ja%. Gleichzeitig besteht jedoch auch eine große Bindung an die aktuelle Bürosituation (Weiterempfehlung an Freunde bei 55 Ja%). Mit Blick auf die zukünftige eigene Arbeitssituation in den nächsten 5-10 Jahren besteht grundsätzlich eine sehr hohe Aufgeschlossenheit und Offenheit für Neues. Insgesamt rechnen die Befragten aber mit eher geringeren Veränderungen.

Des Weiteren kam die Studie zu dem Ergebnis, dass die Büroflächen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu 87% belegt sind (u. a. wegen Teiitarbeit). Mobilarbeit wird nur zu 13% praktiziert. Als Begründung führen die Befragten unter anderem an, dass dies von den Vorgesetzten teilweise nicht gerne gesehen wird (21%) bzw. hierfür die geeigneten Arbeitsmittel fehlen (36%). Die Landkreisverwaltung sieht hier Potenziale, um das mobile Arbeiten künftig weiter zu fördern.

Des Weiteren dominieren, laut der Umfrage, im Landratsamt drei Arbeitstypen. Der sog. „Silent Worker“ (35%) ist überwiegend am Standort Landratsamt aktiv. In seinem Arbeiten überwiegen stille Arbeitsphasen. Der sog. „Caller“ (48 %) ist ebenfalls überwiegend am Standort Landratsamt aktiv, führt jedoch Tätigkeiten mit einem hohen Sprachanteil am Arbeitsplatz oder in Besprechungen durch. Der sog. „Traveller“ (Anteil 10 %) ist hingegen durch eine mobilere Arbeitsweise gekennzeichnet. Er hat jedoch ebenfalls einen hohen Sprachanteil am Arbeitsplatz und in Besprechungen.

Insgesamt kam die Befragung zu dem Ergebnis, dass die Themen Publikumsverkehr und Kundenbesprechungen direkt am Arbeitsplatz für den Arbeitsalltag im Landratsamt eine hohe Relevanz haben.

c) Nutzer Workshops

Um die Anforderungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Landratsamt an die neue Arbeitswelt noch zu konkretisieren, hat die Landkreisverwaltung zusammen mit dem Fraunhofer Institut im nächsten Schritt einen Interview- und Workshop-Prozess konzipiert. In diesen Nutzer Workshops wurden repräsentative Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines jedes Dezernats nach den Perspektiven für ein Landratsamt im Jahr 2025+, nach ihrer Arbeits- und

Bürosituation, ihren Arbeits- und Kommunikationsweisen und ihrer IT-Ausstattung befragt. Des Weiteren wurde mit Ihnen an einer offenen Ideensammlung zum Thema „Neue Arbeits-/Bürowelten im Landratsamt Böblingen“ gearbeitet. Die insgesamt sechs Workshops fanden von 21.08.2019 bis zum 28.08.2019 statt. Einbringen konnten sich 33 Personen als Repräsentanten der vier Dezernate und dem AWB.

In Bezug auf ein neues Flächen-/Raumkonzept kamen die Nutzer in den Workshops zu dem Ergebnis, dass das Prinzip des „offenen Hauses“ überdacht werden sollte. Gewünscht sind Bereiche die nur für Mitarbeiter zugänglich sind, sowie Bereiche für den Kundenkontakt inklusive eines zentralen Anlaufbereichs. Je nach Amt sollten auch die unterschiedlichen Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden. Teamstrukturen sollten geeignet abgebildet und Teamprozesse unterstützt werden, in dem bspw. unterschiedliche Bereiche geschaffen werden, in denen in Ruhe gearbeitet werden kann aber auch den Arbeitsplatz flexibel wechseln zu können um in sog. „Think Tanks“ zu arbeiten oder sich mit dem gesamten Team abzustimmen.

Gleichzeitig wurde der beim Flächen-/Raumkonzept der Wunsch nach adäquateren Platzverhältnissen in den Büros, einer Klimatisierung insbesondere für die heißen Sommer, attraktivere „Meetings-Points“ (Aufwertung der Teeküchen, Schaffung von echten Pausenbereichen) sowie mehr Besprechungsräume für interne Besprechungen, Bewerbungsgespräche oder Bürgerkontakt geäußert. Des Weiteren kamen aus den Workshops u.a. die Anregungen, die Möglichkeiten für Mobilarbeit bzw. Home Office auszuweiten, die IT zu verbessern (Flächendeckendes WLAN, gutes Telefonnetz und schnelleres Internet), mehr sanitäre Einrichtungen zu installieren oder Duschmöglichkeiten für Radfahrer anzubieten.

d) Bürokonzeption

Grundsätzlich lässt sich aus der Online Befragung und Nutzer-Workshops entnehmen, dass über alle Dezernate und Bereiche hinweg eine große Bandbreite an Anforderungen, persönliche Erfahrungen und Sichtweisen ergeben.

Mit Blick auf die Zukunft (Erweiterungsbau bzw. das Landratsamt im Jahr 2025) ist die Richtungstendenz jedoch eindeutig. Vor dem Hintergrund mobile Arbeitsweisen mehr zu unterstützen, eine noch qualitätsvollere IT-Ausstattung anzubieten und den Digitalisierungsgrad weiter zu erhöhen, sollte in den neuen Bürowelten ein „Zonen Konzept“ mit der Trennung von öffentlich und internen Bereichen realisiert werden. Des Weiteren sollte das Büroumfeld mit Mehrangeboten und erweitert werden.

Auf Grundlage der im Landratsamt vorherrschenden Arbeitstypen (35 % „Silent Worker“, 48 % „Caller“ und 10 % „Traveller“) haben die Kreisverwaltung und das Fraunhofer Institut anhand eines beispielhaften Flächenstempels von 400 m² und auf Basis eines „2-Achs-Prinzips“ ein Konzept-Layout für ein sog. „Multi Space und Kombibüro“ erstellt:

Neue Bürowelten @ Landratsamt Böblingen

Exemplarisches Konzeptlayout | Kernelemente & Funktions-Module des Bürokonzepts

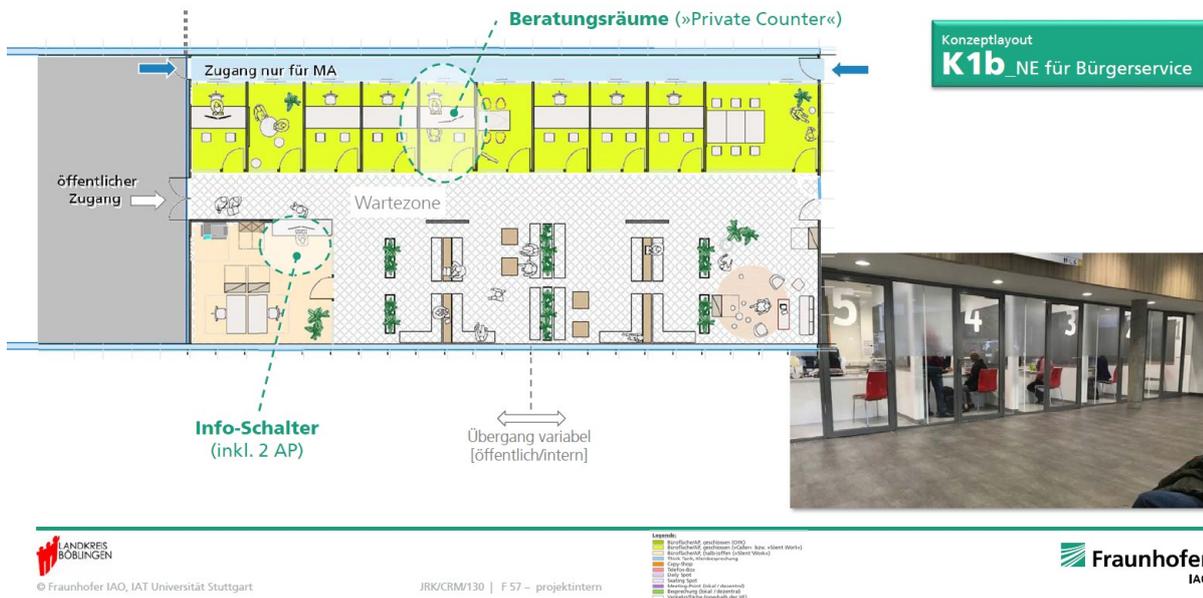


Das Grundkonzept hat eine (halb-)offene und transparente Raumstruktur und besitzt beidseitig fensternahe offene und geschlossene Arbeitsplätze entlang einer zentralen Binnenzone mit lokalen Infrastruktur- und Mehrwert-Modulen wie einem bspw. einem „Think Tank“, einem „Copy-Shop“ oder einem „Daily Spot“. Insgesamt bietet ein solches Multi Space und Kombibüro 23 Arbeitsplätze und fünf weiteren Arbeitsmöglichkeiten. Eine ebenfalls untersuchte Studie mit einem vergleichbaren klassischen Kombibüro mit durchweg geschlossenen Einzelarbeitsplätze, würde auf 23 Arbeitsplätze und 4 Arbeitsmöglichkeiten kommen. Für die Zukunft könnte sich in diesen Räumlichkeiten „Desk-Sharing“, also das Teilen eines Arbeitsplatzes, realisieren lassen umso den Umstand Rechnung zu tragen, dass viele Arbeitsplätze (aufgrund von Teilzeitkräften, Urlaub oder Krankheit) nicht permanent belegt sind.

Daneben wurde ein Konzept für eine separierte Bürgerservice-Zone mit Beratungsräumen erstellt:

Exemplarisches Konzeptlayout »Neue Bürowelten @ Landratsamt Böblingen«

K1b | Nutzeinheit als separierte Bürgerservice-Zone mit »Beratungsräumen«



In einem Infoschalter, werden die Kunden empfangen und können in einem Wartebereich Platz nehmen, bevor in Beratungsräume das Anliegen des Kunden behandelt wird. Mitarbeiter haben die Möglichkeit den Beratungsraum über einen separaten Zugang zu betreten.

4. Abstimmung mit der Stadt Böblingen

In einem gemeinsamen Termin am 30.04.2019 zwischen der Landkreisverwaltung und der Stadtverwaltung teilte die Stadtverwaltung der Landkreisverwaltung mit, dass die Untersuchung der ISA aus dem Jahr 2018 dazu diene, eine städtebauliche Begründung für eine Bebauung entlang der Parkstraße auszuarbeiten. Die in dieser Studie herausgearbeiteten Varianten stellen keine Grundlage für einen späteren Bebauungsplan dar. Der Stadt geht es vielmehr darum, das gesamte Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Parkstraße“ (Anlage 3) städtebaulich zu definieren. Ihr Ziel ist es die verschiedenen baulichen Entwicklungsabsichten und Nutzungsanforderungen in diesem Gebiet einer städtebaulichen Ordnung insgesamt zuzuführen. Darin eingebunden werden die baulichen Erweiterungsabsichten des Landratsamtes. Vorstellbar ist eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur entlang der Herrenberger Straße und am unteren See von einem reinen Verwaltungsbereich hin zu einem durchmischten Gebietscharakter auch mit der Option von Wohnnutzungen. Des Weiteren betonte die Stadtverwaltung gegenüber der Landkreisverwaltung die Wichtigkeit von Bürgerbeteiligungen und die Bedeutung ihres Klimaanpassungskonzepts. Demnach verbessern offene Luftstraßen (Luftleitbahnen) und Freiflächen das Klima in der Innenstadt von Böblingen.

Im Jahr 2018 hat die Stadt Böblingen bei der ISA bereits einen „Städtebaulichen Vorentwurf Entwicklungsgebiet Landratsamt und Schule“ in Auftrag gegeben in dem das gesamte Pla-

nungsgebiet inklusive der Flächen des Landratsamts, des Kaufmännisches Berufsschulzentrums Böblingen, der Musikschule an der Herrenbergerstraße und die Standorte des Vermessungs- und Gesundheitsamts des Landkreises miteinbezogen werden. Die Studie soll u.a. untersuchen, inwieweit die Fläche, auf dem sich das Kaufmännische Schulzentrum befindet verdichtet werden kann, um an der Parkstraße Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Des Weiteren soll für das Areal auch ein Parkkonzept entwickelt werden. Deswegen ist es wichtig, dass die erforderlichen Stellplätze für das Landratsamt inkl. Erweiterungsbau auf der Fläche des Landratsamts nachgewiesen werden können. Die Erweiterung selbst soll sich als Teil dieses Gesamtkonzept bestmöglich einfügen.

Da es für den Landkreis wichtig ist den Erweiterungsbau schnellstmöglich zu realisieren, haben sich die Stadt und der Landkreis in einem Termin am 09.05.2019 geeinigt, dass parallel zu der o.g. Städtebaulichen Studie der Stadt das Landratsamt für seinen Erweiterungsbau bereits einen Realisierungswettbewerb vorbereitet, sodass Städtebauliche Studie und Realisierungswettbewerb bestmöglich ineinander greifen. Auf Grundlage des Realisierungswettbewerbs kann gleichzeitig die Beauftragung des Architekten erfolgen. So kann der Erweiterungsbau des Landratsamts schnellstmöglich vorangetrieben werden. Eine separate europaweite Ausschreibung ist somit nicht mehr erforderlich. Im Hinblick auf die Entwicklung des Gesamtareals soll der Realisierungswettbewerb über den Erweiterungsbau bereits die Frage der Stellplätze einbeziehen. Die Stadt sagte der Landkreisverwaltung im Gegenzug zu, parallel die Baurechtsschaffung voranzutreiben. Die Erstellung der Auslobungsunterlagen sowie die Durchführung des Realisierungswettbewerbs sollen mit Unterstützung der ISA erfolgen, da diese das Areal um das Landratsamt herum und die Vorstellungen der Stadt kennt und so sämtliche Interessen zueinander bringen kann.

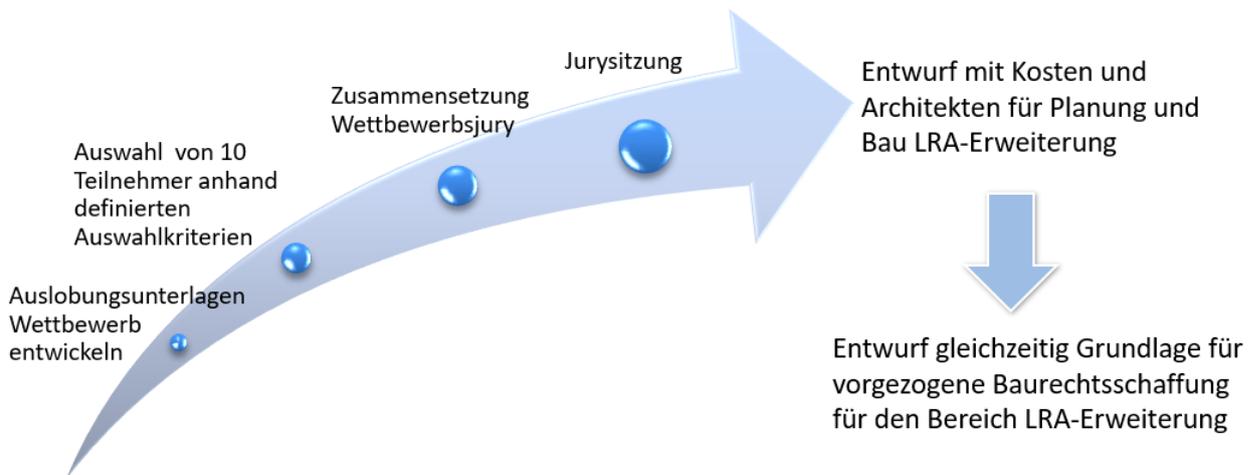
5. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

In einem Termin am 23.05.2019 baten die Landkreisverwaltung und die Stadtverwaltung ISA um Unterstützung bei der Wettbewerbsdurchführung für den Erweiterungsbau (Anlage 4). Wie oben dargestellt war die ISA bereits mit der Städtebaulichen Studie im Jahr 2018 beauftragt und begleitet aktuell die Stadt Böblingen bei der laufenden Städtebaulichen Studie „Städtebaulicher Vorentwurf Entwicklungsgebiet Landratsamt und Schule“.

Bei dieser Studie ist es die Aufgabe der ISA, für die Stadt Böblingen qualitativ hochwertige Wettbewerbsergebnisse hinsichtlich Architektur und Städtebau zu erzielen, aus denen klare städtebauliche Rahmenbedingungen für den Realisierungswettbewerb Erweiterungsbau abgeleitet werden können. Gemeinsam mit der Landkreisverwaltung klärt die ISA im Rahmen der Studie die aktuellen Zukunftsplanungen der kreiseigenen Schulen (Kaufmännisches Berufsschulzentrum und Mildred-Scheel Schule) und der weiteren Einrichtungen des Landratsamts im Areal westlich der Parkstraße (Gesundheitsamt, Vermessungsamt), analysiert die bestehenden Schuleinrichtungsflächen, plant den künftigen Flächenbedarf und entwickelt neue Standortvarianten.

Bei der Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs für den Erweiterungsbau unterstützt die ISA die Landkreisverwaltung dabei, ein Verhandlungsverfahren (Vergabeverfahren mit einem vorgelagerten nichtoffenen Realisierungswettbewerb) durch-

zuführen. Im ersten Schritt wird die Landkreisverwaltung gemeinsam mit der ISA die Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb entwickeln. In diesen Unterlagen sind die Art des Wettbewerbs, das Wettbewerbsgebiet, die Aufgabenstellung und die Beurteilungskriterien genau definiert. Im Anschluss werden 10 Teilnehmer, anhand der vorher definierten Auswahlkriterien, für den Wettbewerb ausgewählt. Danach wird eine Wettbewerbsjury bestehend aus stimmberechtigten Mitgliedern (Planern/Architekten als Fachpreisrichter sowie Vertreter der Verwaltung und der Politik) sowie nicht stimmberechtigten Mitgliedern (Bürger oder andere wichtige Akteure) zusammengestellt. In einer Jurysitzung wird diese Wettbewerbsjury dann über die eingereichten Entwürfe entscheiden. Um die Öffentlichkeit einzubinden werden Wettbewerbsergebnisse in einer Ausstellung präsentiert.



6. Weiteres Vorgehen

Die Städtebauliche Studie „Städtebaulicher Vorentwurf Entwicklungsgebiet Landratsamt und Schule“ der Stadt wird voraussichtlich Ende 2019 abgeschlossen sein. Um den Realisierungswettbewerb eng zu verzahnen, erfolgt im Anschluss die Ausarbeitung des Auslobungstextes bis Januar 2020. Die Teilnehmerauswahl und der Realisierungswettbewerb werden von Februar 2020 bis August 2020 durchgeführt (Anlage 4).

Wie oben dargestellt, sagte die Stadt der Landkreisverwaltung zu, die Baurechtsschaffung für den Erweiterungsbau parallel voranzutreiben. Nach Fertigstellung des Auslobungstextes soll voraussichtlich im Frühjahr 2020 der Vorentwurf des Bebauungsplans im Gemeinderat der Stadt Böblingen vorgestellt werden.

Nach Abschluss des Wettbewerbs und Baurechtsschaffung erfolgt die Beauftragung des Architekten und Fachplaner Ende 2020. Für das konventionelle Bauverfahren selbst rechnet die Landkreisverwaltung mit einer Bauzeit (Planungs- und Bauphase) von circa 3 Jahren.

7. Fazit

Um die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des Landratsamts zu schaffen ist es im nächsten Schritt erforderlich, dass die Landkreisverwaltung durch eine Bedarfsplanung ermittelt, wie der Erweiterungsbau ausgestaltet sein muss. Durch die Gründung eines Lenkungskreises soll der Erweiterungsbau auf strategischer Ebene vorangetrieben werden. Des Weiteren hat die Landkreisverwaltung für den Erweiterungsbau eine geeignete Bürokonzeption erarbeitet. Diese ist nicht nur Teil der späteren Planungsgrundlage für das Bauvorhaben. Sie dient auch dazu, dass ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen wird und eine attraktive Anlaufstelle für die Menschen im Landkreis entsteht.

Indem sich die Stadtverwaltung und die Landkreisverwaltung geeinigt haben parallel zu der Städtebaulichen Studie „Städtebaulicher Vorentwurf Entwicklungsgebiet Landratsamt und Schule“ für den Erweiterungsbau einen Realisierungswettbewerb vorzubereiten, greifen die Interessen der Stadt Böblingen und Landkreises bestmöglich ineinander, sodass der Erweiterungsbau Ende 2023 idealerweise fertig gestellt wird.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Wettbewerbs werden voraussichtlich insgesamt 100.000 Euro betragen. Hierin sind bereits die Kosten für die Wettbewerbsbetreuung durch die ISA in Höhe von 49.000 Euro (ohne Nebenkosten) enthalten.

Die Stadtverwaltung hat dem Landkreis in Bebauungsplanverfahren ebenfalls empfohlen bereits jetzt ein Artenschutzgutachten und ein Gutachten über die Grünqualität des Baumbestands einzuholen. Die Kosten der Gutachten betragen schätzungsweise je zwischen 5.000 bis 10.000 €.

Da der Landkreis von der Baurechtsschaffung durch die Stadt auf ihren Flächen unmittelbar profitiert, wird der Landkreis die hierfür anfallenden Kosten ebenfalls übernehmen. Sie betragen voraussichtlich zwischen 15.000 und 20.000 €. Hierzu soll noch ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Landkreis abgeschlossen werden.

Für die Projektbegleitung und die Planungsleistung hat das Amt für Gebäudewirtschaft in den Haushalt für das Jahr 2020 insgesamt 1.000.000 € eingestellt.

Die eigentliche Finanzierung des Erweiterungsbaus richtet sich danach, wer die Bauherrschaft übernimmt.

A handwritten signature in blue ink, reading "R. Bernhard". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Roland Bernhard