Anlage 3 zu Vorlage 2020/125

DREES & SOMMER

LANDRATSAMT ESSLINGEN NEUBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE VES

VFA Sitzung am 01.10.2020

© Photographee.eu, kalafoto, Martin Botvidsson

© Photographee.eu, kalafoto, Martin Botvidsson

AGENDA

1 Warum Neubau?!

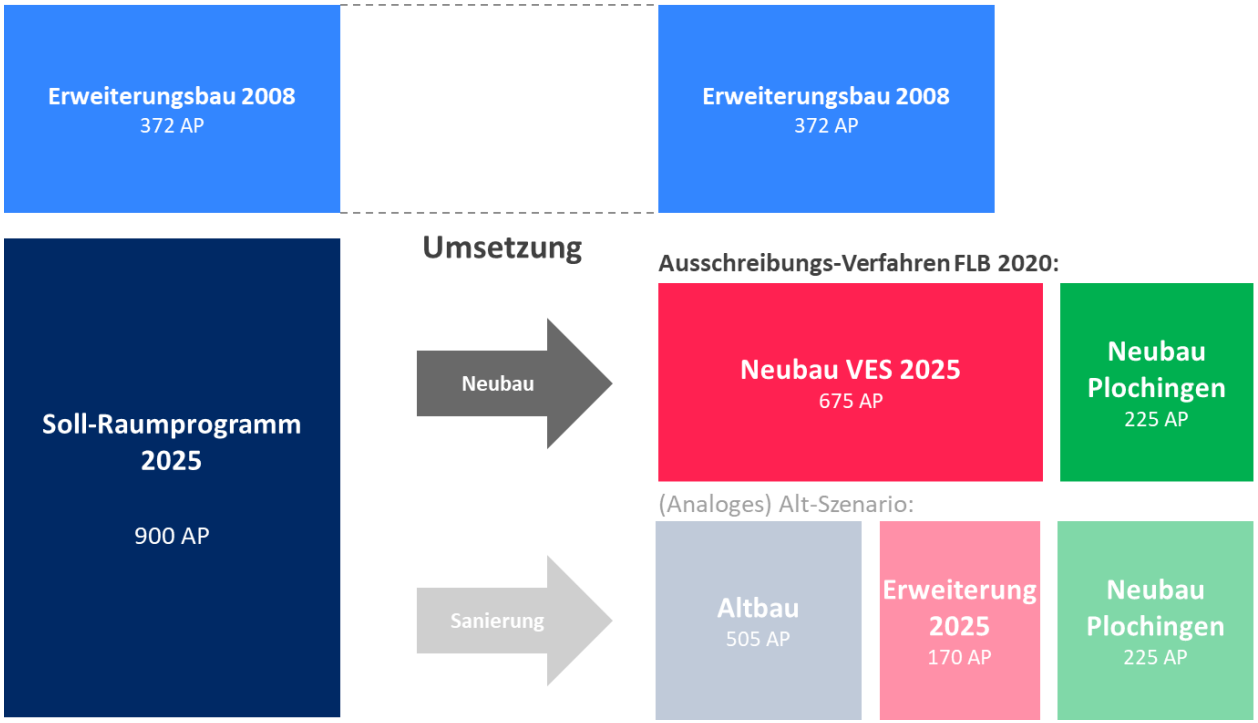
2 Digitalisierung, Desk-Sharing & Pandemie

3 Auswirkungen bei "Projekt-Stopp"

WARUM NEUBAU?

Umsetzungsszenario

„Eine Sanierung allein ist aufgrund der prognostizierten Mitarbeiterzahl (675 AP in VES) nach wie vor nicht ausreichend, es wäre immer Sanierung + Erweiterung erforderlich.“



#50 YEARS DREES & SOMMER

WARUM NEUBAU?

Investitionskosten & Gesamtwirtschaftlichkeit

„Der Neubau liegt rein investiv mit 1 - 6% knapp über der Sanierungsvariante. In der Gesamtwirtschaftlichkeit über 50 Jahre liegt der Neubau mit der Sanierung + Erweiterung mindestens 1% günstiger.“

Rückblick Immobilienstrategie 2025 (797 AP): **Gesamtbetrachtung**

Monetäre Kriterien, Basis Q1/2016

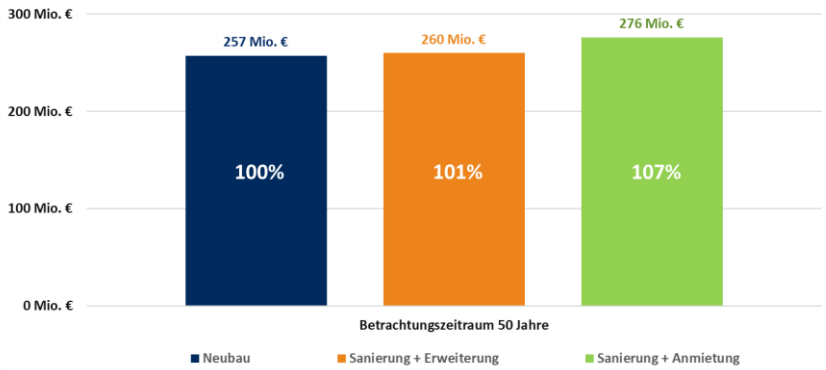
Alle Angaben in € brutto	Energetische-Variante	Neubau
Gesamtinvestitionskosten (KGR 2-7)	71,8 Mio. €	85,8 Mio. €
+ Zusatzanforderungen Brandverhütungsschau 2014, Gesamt-BSK 2016	7,9 Mio. €	4,0 Mio. € *
+ Zusatzanforderungen EnEV 2014/2016	0,2 Mio. €	inkl.
Zwischensumme 1 KGR 2-7 inkl. zusätzliche Maßnahmen	**79,9 Mio. €**	**89,8 Mio. €**
+ Preissteigerung 2016 bis 2021	7,5 Mio. €	8,6 Mio. €
Zwischensumme 2 KGR 2-7 inkl. zusätzliche Maßnahmen	**87,4 Mio. €**	**98,4 Mio. €**
+ Interimsmaßnahmen	8,2 Mio. €	6,5 Mio. €
+ Ansatz für Unvorhergesehenes	8,7 Mio. € (10%)	4,9 Mio. € (5%)
Gesamtinvestition über die Realisierungsdauer	**104,3 Mio. €**	**109,8 Mio. €**
	(100 %)	(106 %)

ca. 35 % der Kosten entfallen auf Flächenzuwachs Perspektive 2025

* Umsetzungsverzicht in Absprache mit Stadt Esslingen angestrebt

Rückblick Immobilienstrategie 2025 (797 AP): **Wirtschaftl.-Untersuchung**

Ergebnishaushaltsbetrachtung



Vorteilhaftigkeit auf der Basis der Nominalwerte

- Über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ist die Variante „Neubau“ vorteilhaft
- Je länger der Betrachtungszeitraum ist, desto vorteilhafter ist die Variante „Neubau“

DREES & SOMMER

WARUM NEUBAU?

Weiche Faktoren

„Insbesondere die nicht monetären Kriterien sprechen für den Neubau und gaben den Hauptausschlag für die Grundsatzentscheidung. Der Neubau ermöglicht die optimale Umsetzung der Flächenanforderung und stellt durch innovative/modulare/flexible Konzepte die Zukunftsfähigkeit sicher.“

Rückblick Immobilienstrategie 2025 (797 AP): **Vergleich Varianten**

Nicht monetäre Kriterien

	Energetische-Variante	Neubau-Variante
Kriterium	Bewertung	Bewertung
Bauliche Umsetzung	▪ Bausubstanz bleibt genutzt (Nachhaltigkeit). ▪ Risiken aus Bauen im Bestand.	▪ Umfangreicher Rückbau Bausubstanz (Werteverzehr). ▪ Risiken bei Erdbau und Gründung.
Nutzen/Funktionalität	▪ Optimale Konzeption für zukunftsfähige Nutzung nur mit Einschränkung Substanz. ▪ Nutzung in 3 Gebäuden.	▪ Optimale Konzeption kann vollumfänglich umgesetzt werden. ▪ Nutzung in 2 Gebäuden.
Interimssituation	▪ Baulich abschnittsweise Sanierung möglich, jedoch aus Nutzersicht massive Einschränkung.	▪ Vollumfängliche Räumung Bestandsgebäude erforderlich (Option: Bauabschnitte?)
Flexibilität	▪ Fassadenraster angepasst. ▪ Flexibilität durch Substanz eingeschränkt.	▪ Flexible Grundrissneugestaltung. ▪ Antizipieren zukünftiger modularer Erweiterungen/ Umstrukturierungen möglich.
Sanierungs-/Bauabschnitte, Zeitraum [Jahre]	▪ 1 (bis 3) Abschnitte ▪ Umsetzung 4 bis 5 Jahre (7 bis 8 Jahre)	▪ 1 (bis 2) Abschnitte ▪ Umsetzung 3 bis 4 Jahre

Ergänzende Betrachtung zu CO_2 -Fußabdruck durch D&S erfolgt.

Interimsflächen vorhanden.

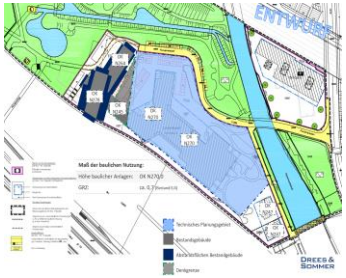
#50 YEARS DREES & SOMMER

WARUM NEUBAU?

CO_2 -Fußabdruck/CO_2 Emissionen über den Lebenszyklus des Gebäudes

Var A

RÜCKBAU BESTAND + NEUBAU



Flächen:

- Neubau: 30.440 m² BGF (Stand Machbarkeitsstudie, 675 MA)

Energieeffizienz:

- KfW 40, WP mit Flusswassernutzung
- PV: 200 kWp Dach + 200 kWp Fassade
- Energiebedarf ca. 45 kWh/m²/a (Neubau)

Konstruktion:

- Stahlbeton Tragwerk

Var B

SANIERUNG + ERWEITERUNG

Flächen:

- Sanierung Bestand: 27.620 m² BGF (505 AP)
- Erweiterung: 5.220 m² BGF (170 AP)

Energieeffizienz:

- KfW 40, WP mit Flusswassernutzung + Zuschlag Bestandssituation
- PV: 150 kWp Dach + 100 kWp Fassade, Flächenanteilig red. und Berücksichtigung Einschränkungen Bestand

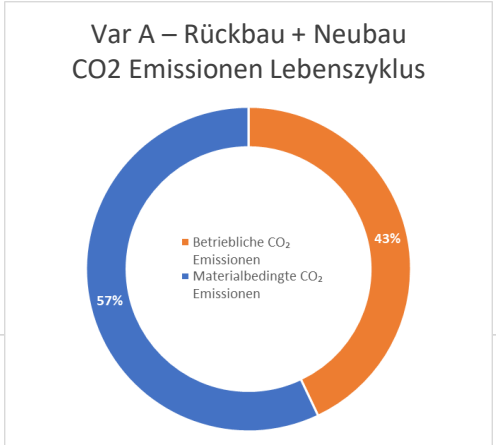
Konstruktion:

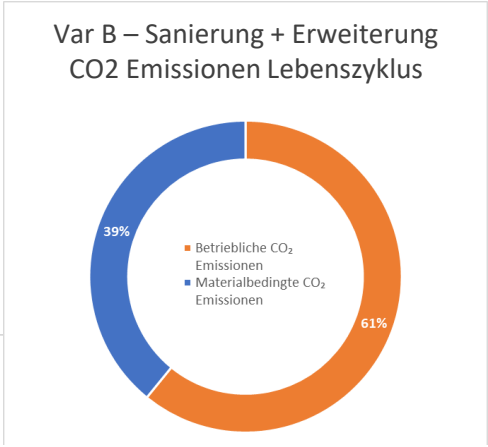
- Stahlbeton Tragwerk Erweiterung

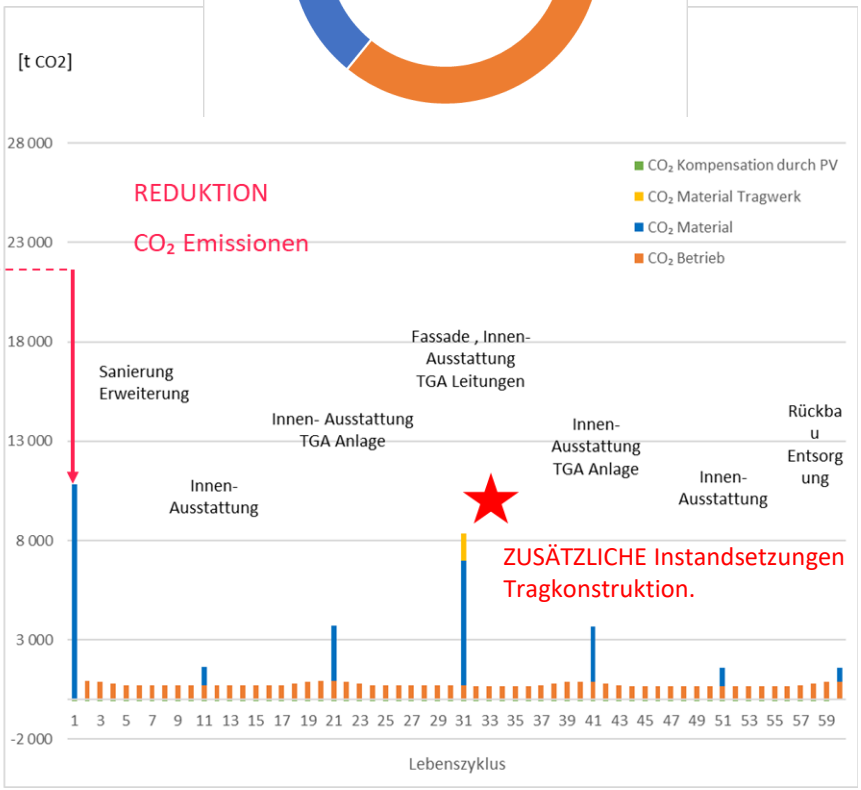
#50 YEARS DREES & SOMMER

WARUM NEUBAU?

CO_2 -Fußabdruck/CO_2 Emissionen über den Lebenszyklus des Gebäudes

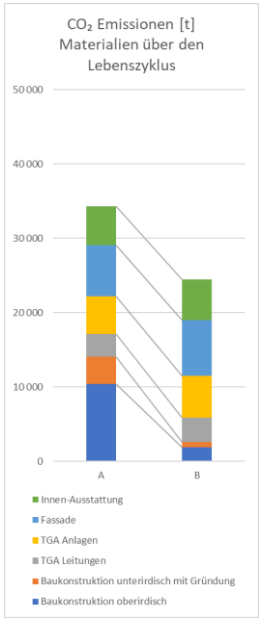




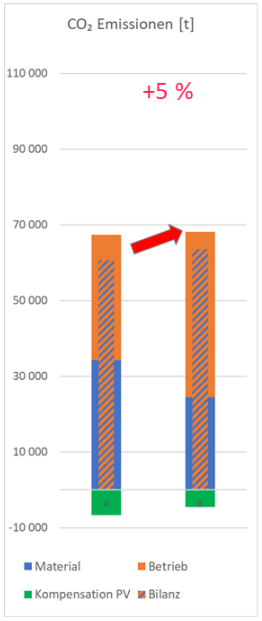


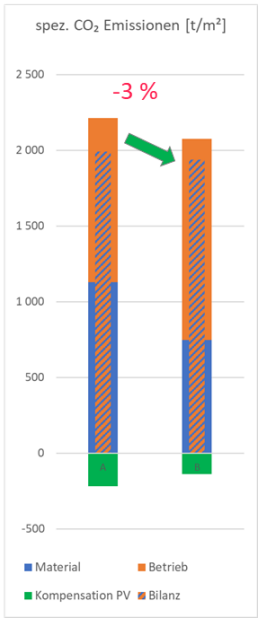
WARUM NEUBAU?

CO_2 -Fußabdruck/CO_2 Emissionen über den Lebenszyklus des Gebäudes

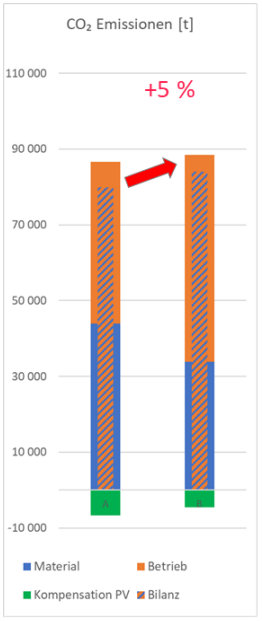


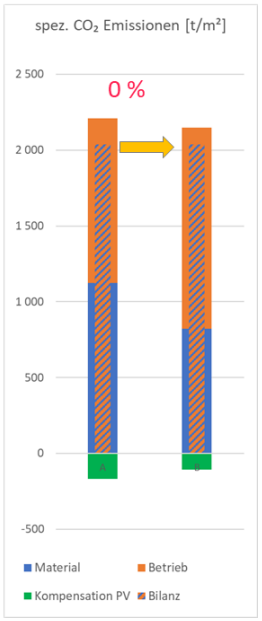
Szenario: Stand Machbarkeitsstudie





Szenario: „Funktionsgleichheit“ gem. Wettbewerbsentwürfe





		A Neubau [m²]	B Sanierung + Neu [m²]	
MBS	Bestand		27 620	
	Neubau	30 440	5 220	32 840
Wett-be-werb	Bestand		27 620	
	Neubau	39 212	13 592	41 212

Die CO_2 Betrachtung über den Lebenszyklus zeigt, dass Neubau und Sanierung + Erweiterung nahezu gleichwertig sind. Die Vorteile des Erhalts der Tragstruktur werden über Flächenineffizienzen und Einschränkungen aus der Bestandsstruktur für PV-Ertrag/KfW-40-Umsetzung im Betrieb aufgezehrt.

#50 YEARS DREES & SOMMER

AGENDA

1 Warum Neubau?!

2 Digitalisierung, Desk-Sharing & Pandemie

3 Auswirkungen bei "Projekt-Stopp"

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Aussagen zu Digitalisierung und Desksharing - Voruntersuchung

Die Effekte der Digitalisierung wurden in der Voruntersuchung gewissenhaft betrachtet und eingeschätzt. Eine sinnvolle und umfassende Einführung von Sharing-Konzepten wurde für die Zeit nach 2025 als Verdichtungspotential in die Überlegungen einbezogen.

Handlungsfeld	Getroffene Entscheidung/Festlegung aus Workshop-Konzept	Getroffene Entscheidung		
		Lenkungsgruppe	Steuerungskreis	VFA
Bürokonzept **Verdichtung**	**Keine weitere Verdichtung** bei Standardarbeitsplätzen.	✓	✓	✓
Bürokonzept **Desksharing**	**Aktuell kein Thema** für VZ-Kräfte; für TZ ggf. relevant. **Nachverdichtungspotenzial** ab 2025 gegeben.	✓	✓	✓
Akten **Digitalisierung**	**Digitalisierung** wird nachhaltig vorangetrieben, um **maximale Flächeneffekte** zu erzielen.	✓	✓	✓
Sonderbereiche **Reduktion/ Synergieeffekte**	**Optimierungen/Synergien** aus Dezernatsworkshops wurden **verabschiedet.**	✓	✓	✓
Bürokonzept **Offenes Konzept**	Festlegung Bürokonzept auf Varianten **Multispace, Kombibüro, Hybrid.** Individuelle **Ausgestaltung** im Zuge **Auslobung/Ausschreibung.**	✓	✓	✓
Bürokonzept **Einzelbüros der Führungskräfte**	**Flächenreduktion** Einzelbüros Führungskräfte gem. **Szenario 3** 4/4/2/2-Achsen.	✓	✓	✓
Mitarbeiterzahl **Prognose 2025**	Festlegung nach **tatsächlichem** Bedarf 2025ff , Ermittlung gemäß Prognose Dezernat 1 beträgt **900 MA**.	✓	✓	✓
Mitarbeiterzahl **Belegungs-Szenario**	Voraussichtliche **Ziel-Belegungsszenario** Dezernate, Ämter etc. für relevante **Standorte in 2025** nach aktueller Einschätzung Dezernat 1 festgelegt.	✓	✓	✓
Gebäudetiefe **14,5m-Variante**	Gebäudetiefe von **14,5m** zur funktional optimalen Umsetzung Bürokonzept **festgelegt.**	✓	✓	✓

#50 YEARS DREES & SOMMER

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Sachstand Digitalisierung

- Die Einschätzung zum prognostizierten Digitalisierungsstand 2025/26 hat nach wie vor Gültigkeit.
- Vollständig digitale Prozesse in allen Verwaltungsbereichen sind bis 2025 nicht realisierbar.
- Während und nach der Einführung der e-Akte werden im neuen Landratsamt weiterhin Registraturflächen benötigt (ca. 1.000 m²), die nach 2025 Zug um Zug umgewidmet werden können.
- Nach einer vollständigen Digitalisierung des Restaktenbestandes wird die Registratur im Neubau als Büroraum genutzt.

Die aktuelle Einschätzung des Digitalisierungsstandes in 2025 lässt maximal punktuell „Sharing-Szenarien“ zu. Dies wird sich in den Jahren nach dem Gebäudebezug grundlegend ändern. Zusätzliche Raumkapazitäten, die sich – wider Erwarten – in der Zukunft gewinnen lassen, müssen gezielt für die Reduzierung und Auflösung von Nebenstandorten genutzt werden.

#50 YEARS DREES & SOMMER

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Auswirkungen von Corona – aktuelle Situation im Landratsamt

- Die Möglichkeiten virtuellen Arbeitens sind (nach anfänglichen Schwierigkeiten) bekannt und werden aktiv genutzt.
- Die IT-Ausstattung der Mitarbeiter und auch die IT-Infrastruktur des LRA wird sukzessive an die neuen Anforderungen angepasst (Laptops, VPN, etc.)
- Aktuell ist ein Regelbetrieb weitgehend wieder hergestellt. Für die meisten Mitarbeiter ist die Tätigkeit im Homeoffice jedoch mit erheblichen Mehraufwänden verbunden, da die Akten weiterhin in Papierform geführt werden müssen und somit zahlreiche Fahrten zwischen Homeoffice und LRA dennoch anfallen.
- Beratungen finden aktuell nicht mehr in den Dienstzimmern sondern hauptsächlich in Besprechungsräumen statt.
- Es gibt noch keine Erfahrungswerte wie stark Homeoffice auch nach einer evtl. Aufhebung der Corona Maßnahmen genutzt werden wird. Experten gehen davon aus, dass Homeoffice auch nach Corona eine deutlich höhere Bedeutung haben wird als zuvor (allgemeine Erwartung: Nutzung pro MA ca. 2 Tage pro Woche).

Eine belastbare Einschätzung für die Situation nach Corona ist aktuell nicht möglich. Das Büro- und Beratungskonzept muss insofern flexibel auf mögliche Entwicklungen reagieren können. Dieser Aspekt wird in den kommenden Optimierungsphasen noch stärker in den Fokus gerückt.

#50 YEARS DREES & SOMMER

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Die Bürowelt nach Corona - Experteneinschätzungen

„Nun aber geben in unserer aktuellen Studie die Befragten an, dass sie künftig im Durchschnitt 7,2 Tage pro Monat im Homeoffice bleiben wollen.“

„Eine zukünftige Bürostruktur könnte so aussehen: Rückzugsräume für hochproduktives und konzentriertes Arbeiten mischen sich mit hybriden und großzügig geschnittenen Besprechungs- und Projekträumen sowie offenen , loungeähnlichen Arbeits- und Begegnungs-, Lern- und Erlebnisangeboten.“

„Zwar wird der Bedarf an Bürofläche sinken. Aber der Büroflächenbedarf pro anwesenden Nutzer wird eher steigen – auch nach der Aufhebung der Abstandsregeln“

Dr. Stefan Rief, Institutsdirektor Fraunhofer IAO, im Interview mit „Harvard Business Manager“, Sept. 2020

Die Bedeutung von Homeoffice und räumlich verteiltem Arbeiten wird an Bedeutung gewinnen. Die Flächeneffekte von Sharing-Konzepten steigen dadurch deutlich, aber auch die Anforderungen an die Büroumgebung ändern sich. In der Summe ist mit einem moderat geringeren Flächenbedarf zu rechnen.

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Die Bürowelt nach Corona – Eignung des entwickelten Konzeptes Neubau

Auszug aus Präsentation Konsensworkshop 25.01.2018

BÜROBEREICHE

Ableitung Arbeits- und Bürokonzept

- Die über die Ämter gesehen **heterogene Arbeitsweise** beim Landratsamt Esslingen legt nahe ein Arbeits- und Bürokonzept zu etablieren, das auf diese **differenzierten Anforderungen** individuell reagieren kann.
- Es wird vorgeschlagen in einem ersten Schritt eine **Gebäudetiefe** zu definieren, die sowohl eine **geschlossene** aber dennoch **transparente und kommunikative** Arbeitsweise unterstützt (Kombibüro) als auch durch partielle oder vollständige **Auflösung der Zellenbüros** durch **offene Arbeitsplätze** eine sogenannte Multispace Konzeption möglich macht.
- Eine solche Lösung bietet zudem den Vorteil, dass **organisatorische Veränderungen** flexibel abgebildet werden können und auch temporäre oder dauerhafte **Verdichtungsszenarien** dargestellt werden können.
- Auch wenn ein Desksharing Konzept im Moment vom Landratsamt nicht in Betracht gezogen wird, ist das vorgeschlagene Konzept dazu geeignet, **flexible Arbeitsformen** durch eine breite Mischung **verschiedener Arbeitsplatzangebote** (kommunikativ, konzentriert, teamorientiert etc.) ideal zu unterstützen.

Multispace *Hybrid* *Kombibüro*

Verschiedene Ausprägungen des gewählten Konzepts.

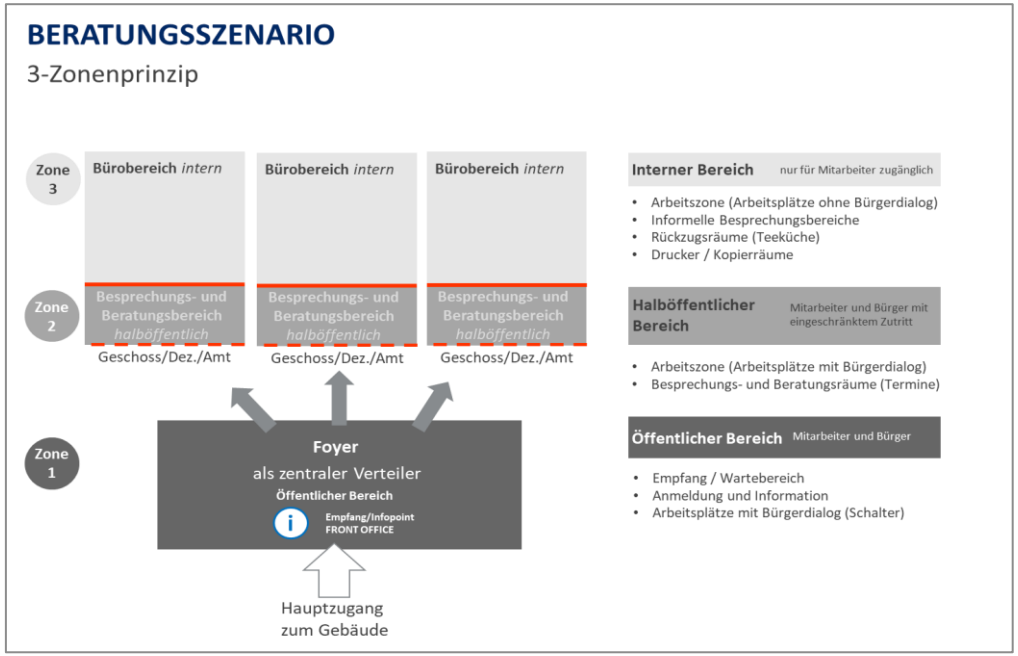
Die - im Moment noch nicht konkret abzuschätzenden - Entwicklungen in der Arbeits- und Bürowelt lassen sich mit dem gewählten, flexiblen Konzept im Neubau gut abbilden. Es können sowohl kleinteilige, geschlossene Strukturen als auch offene, hybride Team- und Projektstrukturen dargestellt werden.

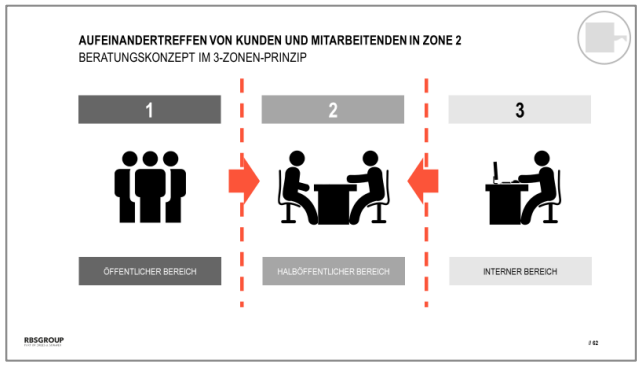
#50 YEARS DREES & SOMMER

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Pandemie und 3-Zonenprinzip – Eignung des entwickelten Konzeptes Neubau

Das im Neubau umgesetzte 3-Zonenprinzip ermöglicht in der Zukunft eine Minimierung an Kontakten sowie im Bedarfsfalle eine lückenlose Dokumentation der Kontakte. Es ist somit geeignet, auch bei einer anhaltenden oder erneuten Pandemiesituation, Beratungen der Kunden weiter zu gewährleisten.





DREES & SOMMER

DIGITALISIERUNG, DESK-SHARING UND PANDEMIE

Fazit

- Die funktionalen Vorteile eines Neubaus kommen angesichts der aktuellen Entwicklungen noch stärker zum Tragen.
- Die allgemein prognostizierte deutliche Zunahme von Homeofficeanteilen bei der Arbeitserbringung legt die (ohnehin als Zukunftsoption angedachte) Einführung von Desksharing nahe.
- Dabei sind einerseits Flächeneinsparungen zu erwarten, andererseits aber auch zusätzliche Raumangebote einzuplanen, insbesondere um die virtuelle Zusammenarbeit zu ermöglichen. . In der Bilanz könnte ggf. mit einer moderaten Einsparung gerechnet werden.
- Das Landratsamt wird bis 2025 in der Breite die Voraussetzungen (insb. weitestgehend digitale Prozesse) für eine umfängliche Einführung von Desksharing nicht erfüllen.

Es wird empfohlen das laufende Verfahren fortzuführen. Effekte aus zukünftig denkbaren Sharing-Modellen können zur evtl. Abbildung weiteren Wachstums bzw. zur weiteren Zentralisierung des Landratsamtes genutzt werden.

#50 YEARS DREES & SOMMER

AGENDA

1 Warum Neubau?!

2 Digitalisierung, Desk-Sharing & Pandemie

3 Auswirkungen bei "Projekt-Stopp"

AUSWIRKUNGEN BEI PROJEKT-STOPP/-VERSCHIEBUNG

Wirtschaftliche Auswirkungen/Risiken bei Verzögerung ca. 1 Jahr

Vergebliche Aufwendungen Verfahrenskosten Komb. Planen + Bauen	ca.	530.000	€ brutto
Vergebliche Aufwendungen Bieterentschädigungen	mind.	270.000	€ brutto
Risiko zusätzl. Schadensersatzansprüche Bieter bei "freier" Aufhebung	*ggf. bis zu*	*4.500.000*	*€ brutto*
Vergebliche Personal-Aufwendungen LRA intern für Verfahrensbegleitung	kein Ansatz		
Preissteigerung 5% (für 12 Monate, Basis: Herstellkosten ohne Baupreisindexierung)	ca.	5.100.000	€ brutto
Verlängerte Interimskosten aus Anmietungen	ca.	2.200.000	€ brutto
Durchführung Brandschutzmaßnahmen Bestandsgebäude	*ggf.*	*4.000.000*	*€ brutto*
Zusätzliche Instandsetzungs/Wartungskosten Bestandsgebäude für verlängerte Laufzeit	ca.	250.000	€ brutto
Kosten für erneute Betrachtungen	ca.	100.000	€ brutto
Erneute Aufwände für Vergabe-/Umsetzungsverfahren	mind.	600.000	€ brutto
		17.550.000	**€ brutto**

Eine maßgebliche Projektverzögerung würde zu Kostenauswirkungen und –risiken in Höhe von 9 – 17,5 Mio. € führen. Im Äquivalent würde dies theoretisch bis zu 270.000 t CO_2 -Emission entsprechen (bei 65€/t CO_2 ab 2026).

#50 YEARS DREES & SOMMER

Drees & Sommer
#50 JAHRE
DRE
SO
GEHT
ZU
KUNFT