

Beratungsfolge:

1. Kreistag 23.11.2016 Entscheidung Ö

Joachim Simon / 21.10.2016

gez. Dezernent / Datum

**Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten - Gutachten
Stufe 1 / Raum- und Funktionsprogramm**

I. Beschlusssentwurf:

1. Das Funktions- und Flächenprogramm zur Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten bildet die Grundlage für die weiteren Untersuchungen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Leistungen zur Untersuchung der betrieblichen und baulichen Handlungsoptionen in eigener Zuständigkeit zu beauftragen. Hierfür wird ein Budget in Höhe von 350.000 € bereitgestellt.
3. In einem ersten Schritt sind Ende des 2. Quartals 2017 mit dem Kreistag die Detaillierung der Kernziele zur Entscheidung vorzulegen.
4. Das auszuarbeitende Raum- und Funktionsprogramm ist dem Kreistag bis zum Ende des 3. Quartals 2017 zur Entscheidung als Grundlage zur Ausarbeitung der Stufe 3 vorzulegen.
5. Die Variantenbetrachtung, Stufe 3, zur Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten ist Ende des 4. Quartals 2017 zur Entscheidung vorzulegen.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Fertigstellung des Funktions- und Flächenprogramms zum Projekt „Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten“ – Entscheidung über die weitere Vorgehensweise.

1. Rückblick / aktueller Sachstand

Im Jahr 2012 hat der Landkreis das Telekom-Areal (Gartenstraße 107) erworben und damit die Voraussetzungen geschaffen, die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten weiter zu bündeln. Ab Juli 2017 werden in diesem Gebäude rd. 7.000 m² Flächen frei, die derzeit an die Telekom vermietet sind (Bauteile B und C) und zukünftig genutzt werden können.

Mit dem Ziel, die Landkreisverwaltung weitgehend an diesem Standort zu bündeln und die Unterbringungssituation nachhaltig zu verbessern, wurde im Jahr 2014 eine Ist-Aufnahme aller Raum-, Flächen- und Verbrauchsdaten der Gebäude in Ravensburg und Weingarten erhoben. Auf deren Basis wurde die Erarbeitung eines Raum- und Funktionsprogramms mit externer Unterstützung durch die Firma if5 in Auftrag gegeben. Damit wurden folgende Ziele verfolgt:

- ✓ Verbesserung der Kundenfreundlichkeit der Verwaltung
- ✓ Bündelung der Verwaltung durch die komplette Nutzung des Gebäudes Gartenstraße 107
- ✓ Erzielung einer räumlichen Entlastung
- ✓ Verbesserung der Abbildung zusammen gehöriger Organisationseinheiten
- ✓ Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb
- ✓ Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter

Das in der Anlage beigefügte Gutachten der Stufe 1 (Raum- und Funktionsprogramm) beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- ✓ Bewertung der Bestandsimmobilien bezüglich
 - ✓ Kundenfreundlichkeit
 - ✓ Abbildung zusammengehörender Organisationseinheiten
 - ✓ Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb
 - ✓ Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter
- ✓ Erstellung eines **bauabstrakten Raumprogramms** insbesondere bezogen auf
 - ✓ Flächenbedarf für Büros
 - ✓ Flächenbedarf für „dienende“ und „soziale“ Bereiche
 - ✓ Weiterer Flächenbedarf, z.B. Besprechungsräume
 - ✓ Stellplatzbedarf usw.
- ✓ Darstellung der Verwaltungsgliederung und möglicher Büroorganisationen - **Funktionsprogramm** - bezogen auf
 - ✓ Personalausstattung je Dezernat, Amt und Sachgebiet
 - ✓ mögliche Entwicklung der Aufgaben und Arbeitsmittel
 - ✓ besonders geeignete Büro- und Büroorganisationsformen
 - ✓ Affinitäten zwischen den Organisationseinheiten
- ✓ Prüfung der **Eignung der jeweiligen Bauteile des Gebäudes Gartenstraße 107** für die vorgeschlagenen Büroformen
- ✓ Abgleich **Raumprogramm Ist – Soll**

Wesentliche Ergebnisse des Raum- und Funktionsprogramms if5

- ✓ Raumdefizit rd. 4.000 m² Nutzfläche (Ist: rd. 28.000 m², Soll: rd. 32.000 m²)
- ✓ Es fehlen insbesondere Kommunikations- und Teamflächen
- ✓ Raumzuschnitt nicht standardisiert und teilweise nicht flächeneffizient

2. Weiteres Vorgehen

Mit Fertigstellung des Gutachtens und der Erfassung des Flächenbedarfs der einzelnen Ämter ist die Stufe 1 des Projektes abgeschlossen.

In der Stufe 2 sollen die betrieblichen und die baulichen Handlungsoptionen untersucht werden. Die Untersuchungen sollen mit einer Variantenbetrachtung zur Bündelung der Verwaltungsunterbringung in Ravensburg und Weingarten abschließen. Ziel sollte sein, die Unterbringung der Verwaltung von derzeit 10 Standorten auf künftig maximal 3 Standorte zu bündeln.

Zu Beginn der Untersuchung der **betrieblichen Handlungsfelder** sollten mögliche Chancen erfasst werden. Hierzu sollen verschiedene Einrichtungen im Rahmen einer Exkursion besucht werden. Die Erfahrungen verschiedener Betreiber und Nutzer zu verschiedenen vorbildlichen Methoden, Erfolgsmodellen und möglichen Organisationsformen zur Unterbringung der Verwaltung sollen betrachtet und diskutiert werden.

Aufbauend auf das vorliegende Gutachten der Stufe 1, in welchem sehr detailliert der Bestand und der künftige Flächenbedarf ermittelt wurden, sollen vertieft Modelle der künftigen Zusammenarbeit der Verwaltung betrachtet werden. Der Ausbau des Bürgerservice und die Entwicklung des E-Government zur Vereinfachung von Prozessen und zur Verbesserung des Kontakts der Bürger mit der Behörde soll für die weitere Entwicklung der Behördenstruktur- und Unterbringung in die Betrachtung mit einbezogen werden. Hieraus werden Auswirkungen auf die künftige Arbeitsweise und Unterbringung der Verwaltung erwartet, welche bei den auszuarbeitenden möglichen Bürokonzeptionen zu berücksichtigen sind. Daraus abgeleitet sollen die künftigen Bürokonzeptionen erarbeitet werden.

Die betrieblichen Projektkernziele werden auf Basis der vorliegenden Daten detailliert und ausformuliert. Auf Basis eines zu erstellenden Betriebskonzepts kann die Ausarbeitung eines Raum- und Funktionsprogramms erfolgen. Mit Hilfe dieser Ausarbeitung können der Umfang und die Ausstattung sowie die notwendigen räumlichen Affinitäten dargestellt werden. Dieses dient als eine erste Orientierung für die Grundrissorganisation und bildet somit die Grundlage für die Planungen mit den Variantenbetrachtungen.

Gleichzeitig zu den Entwicklungen und Erarbeitungen der betrieblichen Handlungsoptionen kann die Entwicklung der **baulichen Handlungsfelder** vorangetrieben werden. Um eine strategische Entscheidung zu treffen, ist eine umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung anzustrengen.

Die Klärung zu den möglichen Optionen zu Standorten, Grundstücken, Flächenentwicklungen und Gebäuden ist herbeizuführen. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt Ravensburg und des Landes Baden-Württemberg sollen die Rahmenbedingungen und Perspektiven für die räumliche Entwicklung in der Raumschaft abgestimmt werden.

Für die Bestandsobjekte in Ravensburg und Weingarten sind die Entwicklungsmöglichkeiten und das mögliche Flächenpotential zu untersuchen und darzustellen. Außerdem sind für die Bestandsobjekte zur Darstellung der Ausgangssituati-

on (IST-Situation) Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchzuführen. Für das wirtschaftliche Planen und Betreiben von Gebäude ist eine vollständige Betrachtung der zu erwartenden Nutzungskosten für einen zu definierenden Zeitraum unerlässlich.

Die Erarbeitung der betrieblichen und baulichen Handlungsoptionen bildet die Grundlage für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie, der Stufe 3.

Die Kosten für die weitere Untersuchung der betrieblichen Handlungsfelder mit Ausarbeitung eines Betriebskonzepts, sowie für die Untersuchung der baulichen Handlungsfelder mit Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Entwicklungsoptionen des Immobilienbestands belaufen sich auf rund 350.000 €.

Die Machbarkeitsstudie mit Variantenbetrachtung kann im 4. Quartal 2017, nach Entscheidung und Verabschiedung des Raum- und Funktionsprogrammes im 3. Quartal 2017 und abschließender Klärung zu denen in Frage kommender Standorte mit Lebenszykluskostenbetrachtung des Immobilienbestands, erarbeitet werden.

Durch die Ausarbeitung der Kostenbetrachtungen für den gesamten Lebenszyklus und nicht nur für die Errichtung der Immobilie, sondern auch für die Kosten der Nutzungsdauer (Betriebskosten), dargestellt für jede Variante, kann aus den vielen möglichen Handlungsoptionen die beste Option bestimmt werden (Reduzierung von derzeit 10 Standorten auf künftig maximal 3 Standorte mit auf die Zukunft ausgerichtete Arbeitsplatz- und Flächenkonzepte).

Die Ausarbeitung von verschiedenen Varianten, jeweils planerisch dargestellt als Flächenlayoutplanung mit Kostenprognose für die Errichtung und mit Kostenprognose für den Gebäudebetrieb (Lebenszykluskostenbetrachtung der Varianten), soll zur abschließenden Entscheidung zur Bündelung der Verwaltungsunterbringung in Ravensburg und Weingarten bis zum Ende des 4. Quartals 2017 ausgearbeitet sein.

Der Abschluss der Stufe 3 ist Grundlage für den anschließenden Planungswettbewerb zur Vergabe der Architekten- und Planungsleistungen. Mit den Bauplanungen könnte somit ab dem 2. Quartal 2018 begonnen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Für die Stufe 2 wurden im Haushaltsjahr 2016 Finanzmittel in Höhe von 180.000 € eingeplant. Diese Mittel wurden im laufenden Jahr nicht abgerufen und werden in das Haushaltsjahr 2017 übertragen. Um den notwendigen Mittelabfluss für die Erbringung der Stufe 2 sicherzustellen werden für das Haushaltsjahr im Erfolgsplan weitere 520.000 € eingestellt.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude
Kontierungsobjekt	L2200001000	Ravensburg, Verwaltungsgebäude Unterbringung

3. Finanzierung im Kreishaushalt

Konsumtiv (Ertrag / Aufwand)

Sachkonto 42110003 Unterhaltung Gebäude / Einzelmaßnahmen

Haushaltsjahr	2016	2017
Planansatz	180.000 €	520.000 €
Veränderung + / -		
Aktualisierter Ansatz		
Aktualisierter Ansatz	180.000 €	520.000 €

Sybille Schuh / 08.11.2016

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage 0187-2016 Gutachten Stufe 1