

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Verwaltungsausschuss 02.03.2017 Kenntnisnahme Ö

Franz Baur/16.02.2017

---

**gez. Dezernent / Datum**

**Flächen- und Standortkonzept Landratsamt in Ravensburg und Weingarten;  
Status und weiteres Vorgehen**

**Darstellung des Vorgangs:**

Über das Vorhaben der Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten hat der Kreistag in seiner Sitzung am 23.11.2016 beraten. Die Verwaltung wurde in der Sitzung beauftragt, die notwendigen Leistungen zur Untersuchung der betrieblichen und der baulichen Handlungsoptionen zu beauftragen.

Die Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten ist mit den dort verorteten rund 800 Mitarbeitern an 13 Standorten organisiert. Im Verdichtungsraum Ravensburg/Weingarten ist die Verwaltung Anlaufstelle für rund 80.000 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt die Verwaltung in Ravensburg/Weingarten zentrale Aufgaben für die Städte und Gemeinden im Landkreis und ist zuständig für Umsetzung und Überwachung hoheitliche Aufgaben des Landes Baden-Württemberg.

In dem ausgearbeiteten und vorgelegten Gutachten zur Bündelung der Verwaltung wurden der Flächenbestand und der künftige Flächenbedarf in Form eines Flächen- und Funktionsprogramm ermittelt. Die vorhandenen Daten bilden eine sehr gute Grundlage zum weiteren Vorgehen

Mit der Ausarbeitung des Gutachtens ab dem Jahr 2014 wurden verschiedene Setzungen für die künftige Büro- und Flächenkonzeptionen getroffen. Aus heutiger Sicht und geschuldet den aktuellen Entwicklungen sollen einzelne bereits gesetzte Parameter nochmals hinterfragt und ggf. nochmals justiert werden. Dies betrifft insbesondere solche Parameter, welche maßgeblichen Einfluss auf die Betriebsorganisation und auf Kernprozesse haben.

Mit der Erarbeitung des Flächen- und Funktionsprogramms wurden Ziele benannt, welche in der weiteren Ausarbeitung des Gutachtens und der künftigen Umsetzungen verfolgt werden sollen:

- Kundenfreundlichkeit/Öffentliche Wahrnehmung
- Verwaltungsorganisation
- Arbeitsbedingungen
- Flächenorganisation
- Wirtschaftlichkeit

Die benannten Ziele sind weiter auszuarbeiten. Sie lassen sich in der weiteren Betrachtung und den weiteren Abwägungen zunächst nicht monetär bestimmen.

Deshalb ist neben den Inhalten für die Ziele auch der ideale Zustand für die jeweilige vollständige Zielerreichung zu bestimmen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung und der Betrachtung verschiedener Varianten kann anhand des Zielerreichungsgrad gemessen werden, in welchem Ausmaß ein Ziel verwirklicht worden ist. Eine maximale Zielerreichung wird oftmals nicht möglich sein, da bei komplexen Entscheidungssituationen mehrere Ziele gleichzeitig angestrebt werden.

Aufbauend auf den vorliegenden Analysen aus dem Gutachten ist für die künftige Entwicklung zur Unterbringung der Kreisverwaltung ein Betriebskonzept auszuarbeiten.

Zu Beginn soll eine Exkursion zu Best-Practice Beispielen für nachhaltige Arbeitsplatzwelten mit Betrachtung des Status Quo und den Arbeitswelten von morgen stehen. Ein Rundgang ausgewählter Gebäudebereiche soll die Vorstellung der grundsätzlichen Möglichkeiten für die Umsetzung von modernen Arbeitswelten aufzeigen.

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>1</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>3</b></p> | <p><b>Erfassen Chancen, Best Practice</b><br/>         Beispielhafte Dokumentation<br/>         Exkursion</p> <p><b>Ausformulierung der Kernziele</b><br/>         Workshop</p> <p><b>Ausarbeiten betriebliche Konzepte</b><br/>         Betriebsdokumentation<br/>         E-Government<br/>         Raum- und Funktionsprogramm</p> |
|---|---|

*Schritte betriebliche Handlungsfelder*

Das Kreishaus I, „Hauptgebäude“ der Kreisverwaltung wurde in den 60er Jahren geplant und errichtet. Das Gebäude ist über 50 Jahre alt. Baulich hat es in dieser Zeit wenige Anpassungen an geänderte Nutzungen erfahren. Die Veränderungen der Nutzung bzw. die Änderungen der Verwaltungsorganisation wurden auf die vorhandene Bausituation angepasst oder sind in den Jahren immer weiter an andere Standorte, meist Bestandsimmobilien, ausgelagert worden. Eine Neukonzeption der Verwaltungsunterbringung war in den vergangenen rund 20 Jahren am Standort in der Friedenstraße immer wieder Thema. Das zeigt auch der in den vielen zurückliegenden Jahren gezeigte Aktionismus durch den Einkauf von Grundstücken um das bestehende Kreishaus I. Eine mögliche zukunftsgerichtete Entwicklung fand aber bisher nicht statt.

Um den Veränderungen und dem weiteren Zuwachs der Kreisverwaltung durch verschiedene Verwaltungsreformen, zuletzt der Verwaltungsreform im Jahr 2005, gerecht zu werden, und mit der Absicht die Kreisverwaltung künftig in Nutzung und Betrieb zu optimieren, wurde im Jahr 2012 die Immobilie in der Gartenstraße 107, das Kreishaus II, erworben. Eine weitere große Liegenschaft wurde im Jahr 2015 in der Sauterleutestraße in Weingarten gekauft. Dort sind aktuell das Jobcenter und die DiPers gGmbH untergebracht.

Die genutzte Immobilienlandschaft muss vor einer Entscheidung über die künftige Unterbringungskonzeption zwingend auf ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die möglichen Flächenpotentiale hin untersucht werden. Auch die möglichen Perspektiven bzw. die strategischen Überlegungen von Stadt Ravensburg und Land Baden-Württemberg als direkte Grundstücksnachbarn zu deren möglichen baulichen Entwicklungen sollen zur ggf. gemeinsamen Gestaltung der Raumschaft mit einbezogen und erörtert werden.

Einige der bestehenden kreiseigenen Immobilien für die derzeitige Verwaltungsunterbringung befinden sich technisch in einem mäßigen Zustand. Nach jahrzehntelanger Nutzung stehen an einigen Standorten kurz- und mittelfristig umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen über alle technischen Gewerke an. Um die anstehenden hohen finanziellen Aufwendungen wirtschaftlich nachhaltig einzusetzen, müssen die Ziele der künftigen Ausrichtung und Nutzung der kreiseigenen Immobilien klargestellt werden.

- |          |   |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>Grundstücksverkehr</b><br>Klären Zukunftsperspektiven  |
| <b>2</b> | <b>Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten/Flächenpotential</b><br>3 große Standorte                 |
| <b>3</b> | <b>Bestandserfassung</b><br>3 große Standorte (Bestand „0-Plan“)                                |
| <b>4</b> | <b>Lebenszykluskostenermittlung</b><br>3 große Standorte (Bestand „0-Plan“)                     |
| <b>5</b> | <b>Variantenbetrachtung</b><br>Flächen und Geländemodelle<br>Kostenermittlungen Bau und Betrieb |
- Schritte bauliche Handlungsfelder*

Unabhängig von möglichen Entwicklungen aus einer Bündelung der Verwaltung oder Veränderung der Betriebskonzepte wird eine Ermittlung der Lebenszykluskosten für die drei Standorte, Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 und Sauterleutestraße 34, mit einem Betrachtungszeitraum der nächsten 20 Jahre angestrebt. Anhand dieser Kostenermittlung wird klar, welche finanziellen Aufwendungen für den Gebäudebestand, ohne Berücksichtigung einer strukturellen Veränderung zu erwarten sind.

Am Ende aller Untersuchungen steht die Ausarbeitung einer Variantenbetrachtung. Mit dieser sollen die Bestandsituation mit mehreren möglichen zukünftigen Modellen zur Bündelung der Verwaltung dargestellt werden.

Für jede Variante werden die definierten Ziele aus dem Gutachten der Stufe I bewertet. Ferner werden die Lebenszykluskosten jeder Variante für den Zeitraum von 20 Jahren ermittelt. Anhand einer Kosten-Nutzen-Betrachtung (Nutzwertanalyse) kann optimale Variante zur künftigen Unterbringung der kreiseigenen Verwaltung in Ravensburg und Weingarten ermittelt werden.