

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

- | | | | |
|-------------------------|------------|---------------|---|
| 1. Verwaltungsausschuss | 16.05.2017 | Kenntnisnahme | Ö |
|-------------------------|------------|---------------|---|

Joachim Simon / 04.05.2017

gez. Dezernent / Datum

**Flächen- und Standortkonzept Landratsamt in Ravensburg und Weingarten;
Ablaufplan und Erklärung von Fachbegriffen**

Darstellung des Vorgangs:

Über das Vorhaben der Bündelung der Kreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten hat der Kreistag in seiner Sitzung am 23.11.2016 und der Verwaltungsausschuss am 02.03.2017 beraten. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, die fachlichen Inhalte zu beschreiben sowie die terminliche Abwicklung bis zur Variantenentscheidung auszuarbeiten. Außerdem ist der Bedarf erforderlicher externer Beratungs- und Ingenieurleistungen aufzuzeigen.

**1. Erläuterung der fachlichen Inhalte
und Darstellung der geplanten terminlichen Abwicklung**

1.1. Flächen und Betriebsorganisation

Bis zum Ende des ersten Halbjahres 2017 sollen im Bereich der betrieblichen Handlungsfelder die Kernziele ausformuliert, detailliert erörtert sowie eine Kontrollmöglichkeit der Zielerreichung unterschiedlicher Planungsvarianten erarbeitet werden.

In den Kernzielen werden neben den „weichen“ Kriterien wie Arbeitsbedingungen, Kundenfreundlichkeit und Verwaltungs- sowie Flächenorganisation auch betriebs-

wirtschaftliche Kennzahlen wie Investitions- und Nutzungskosten sowie Flächenverhältnisse beschrieben. Für jedes Kernziel ist die **maximale Zielerreichung** (Idealzustand) zu definieren.

Im Rahmen der späteren Betrachtung der verschiedenen Planungsvarianten ist für jede Variante die Bewertung der Zielerreichung eines jedes Kernzieles zu ermitteln.

Für eine vergleichende Gegenüberstellung der Varianten wird eine **Bewertungsmatrix** mit den fünf Kernzielen ausgearbeitet. In der Bewertungsmatrix werden der Zielerreichungsgrad hinsichtlich der einzelnen Kriterien gewichtet und Unterziele nach Punkten bewertet.

Weitere Inhalte der betrieblichen Handlungsfelder, die zum Ende des ersten Halbjahres vorgestellt werden sollen, sind ferner das **Betriebskonzept** sowie das Raum- und Funktionsprogramm. Für die spätere betriebliche Nutzung sollen möglichst ideale Arbeitsbedingungen erreicht werden. Es ist deshalb entscheidend, dass sinnvolle organisatorische Abläufe bereits vor Beginn der Planung bekannt sind, um in der Bauplanung berücksichtigt zu werden. Am Anfang steht somit idealerweise die Festlegung des Leistungsangebots mit den hierfür erforderlichen Arbeitsabläufen, der Besuchersteuerung, die Ausgestaltung der Informationstechnik, der Logistik und der Warenwirtschaft. Das Betriebskonzept beschreibt die Betriebsorganisation mit der Aufbauorganisation und den idealen Betriebsprozessen des Betreibers bezogen auf die Gesamtorganisation.

Den einzelnen Ämtern soll zudem ein **Baukasten** zur Verfügung gestellt werden, welcher für die unterschiedlichen Flächentypen wie offene Bürostruktur, geschlossener Räume (Zellenbüros) sowie einem Angebot aus Team- und Netzwerkflächen umfasst. Es werden dafür planerisch mehrere Raumvarianten erarbeitet. Diese sollen später für die jeweiligen Ämter möglichst leicht anzuwenden sein, damit die späteren Planungen in den Grundrissen möglichst standardisiert vorgenommen werden können. Das jeweilige Amt soll damit in die Lage versetzt werden, seine spezifische Flächenorganisation vorzunehmen.

In einer **Affinitätenmatrix** sollen gewünschte wie auch unerwünschte räumliche Beziehungen zwischen Ämtern, Sachgebieten und Funktionseinheiten erörtert und dokumentiert werden. Beispielsweise sollen Jobcenter und DiPers möglichst unmittelbar beieinanderliegen. Hingegen sollten Diagnoseleistungen des Gesundheitsamts zwar leicht erreichbar, jedoch möglichst nicht im Eingangsbereich selbst verortet sein.

Das Betriebskonzept mündet in ein **Raum- und Funktionsprogramm**. Die funktionale Grundlage von Räumen wächst aus dem Zusammenspiel der Tätigkeiten der Mitarbeiter. Optimale Arbeitsbedingungen, ideale Kommunikationsprozesse, beste Kundenorientierung und die Motivation der Menschen sind wesentliche Erfolgsfaktoren

von Unternehmen. Die alltäglichen Arbeitsabläufe der Mitarbeiter und die Kundenströme in der real-räumlichen Struktur und die persönliche Begegnung haben maßgeblichen Einfluss auf die Effizienz des Unternehmens. Entsprechend wichtig ist es, diese Aspekte im Raum- und Funktionsprogramm zu planen. Das Raum- und Funktionsprogramm stellt üblicherweise eine Auflistung der zu erstellenden Räume in tabellarischer Form dar. Dabei können jedem Raum nutzungsabhängige Attribute zugeordnet werden.

Das Raum- und Funktionsprogramm steht am Anfang einer Gebäudeplanung und wird durch den Bauherrn im Rahmen der Projektentwicklung zusammengestellt. Es stellt einen ersten detaillierten Überblick dar und dient im weiteren Verlauf als Grundlage der Gebäudeplanung.

Für das Betriebskonzept und das Raum- und Funktionsprogramm sind schon verschiedene grundlegende Festlegungen getroffen worden:

- a) Die Unterbringung der Mitarbeiter soll in Zellenbüros (Einzel- und Doppelbüros) und ggf. Mehrfachbüro erfolgen. Für Führungskräfte (Dezernenten, Amtsleiter und alle Sachgebietsleiter) werden Einzelbüros vorgesehen.
- b) Bei Mehrfachbüros werden zudem Rückzugsräume, bei Einzel- und Doppelbüros werden hingegen Team- und Netzwerkflächen vorgesehen.
- c) Bei der weiteren Raumplanung müssen Flächenreserven für weitere Auszubildendenplätze und die Bildung von Bürgerbüros berücksichtigt werden. Die Sollflächen ergeben sich somit aus der Ist-Fläche des jeweiligen Amtes zuzüglich Arbeitsplätze für Auszubildende und ggf. Angliederung an ein Bürgerbüro.
- d) In einem ersten Ansatz wurde für Teilzeitkräfte unter Berücksichtigung von Gleichzeitigkeiten ein Reduktionspotenzial von lediglich 15 Arbeitsplätzen ermittelt. Unter Berücksichtigung des besonderen Konzepts zu Teilzeit und Wirtschaftlichkeit könnte gar ein Potenzial von 44 Arbeitsplätzen realisiert werden. In Abstimmung mit dem Personalrat soll dieses Konzept zu Teilzeit und Wirtschaftlichkeit zukünftig umgesetzt werden. Der verringerte Flächenbedarf ist dementsprechend zu ermitteln und im Raumprogramm abzubilden.
- e) „Front Office“-Bereiche bei den Ämtern werden grundsätzlich eingerichtet. Die möglichen Dienstleistungen für den „Front Office“-Bereich bei den jeweiligen Ämtern sind zu ermitteln.
- f) Bei der Planung der zukünftigen Kundensteuerung sollen Mischformen der Modelle „offenes Haus“ und „geschlossenes Haus“ weiterverfolgt und die Unterbringung hierfür optimiert werden. Grundsätzlich kann ein Amt mit vorgelagertem „Front Office“ Bereich auch als geschlossenes Amt betrieben werden.

Es kann somit jederzeit flexibel auf Änderungen in den Anforderungen reagiert werden.

- g) Das papierbezogene Arbeiten stellt auch in Zukunft die Kernanforderung der Verwaltung dar, auch wenn im Hinblick auf die Einführung der E-Akte einzelne Ämter zukünftig weniger Anforderungen an papierbezogenes Arbeiten stellen werden. Es bestehen noch nicht bezifferte Raumreserven, welche jedoch erst nach Einführung papierloser Arbeitsweisen gehoben werden können.
- h) Die planerische Einbindung des Bürgerbüros und eines weiteren, sozialen Bürgerbüros ist zu berücksichtigen. Eine eventuelle Einrichtung eines „technischen Bürgerbüros“ ist zu prüfen.
- i) Die Arbeitsbeziehungen zwischen den jeweiligen Ämtern sind darzustellen und funktionsbezogen auf die Standorte zu verteilen.

1.2. Bewertung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten

Unabhängig von möglichen Entwicklungen aus einer Bündelung der Verwaltung oder Veränderung des Betriebskonzepts wird bei unverändertem Bestand eine Ermittlung der **Lebenszykluskosten** für die drei Standorte, Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 und Sauterleutestraße 34, mit einem Betrachtungszeitraum der nächsten 25 Jahre angestrebt.

In der Lebenszykluskostenanalyse werden die Kosten der Liegenschaft über einen definierten Zeitraum betrachtet. Dabei werden alle zu erwartende regelmäßigen als auch unregelmäßigen Kosten für beispielsweise Reinigung, Wartung und Instandsetzung berücksichtigt. Mit Hilfe dieser Kostenermittlung wird ersichtlich, welche finanziellen Aufwendungen für den Gebäudebestand im angegebenen Zeitraum zu erwarten sind.

An den bestehenden unterschiedlichen Immobilienstandorten werden unabhängig von den anderen Untersuchungen die denkbaren **baulichen Entwicklungsmöglichkeiten** durch Aufstockung, Erweiterung, Abriss und Neubau geprüft, um die jeweiligen Flächenpotentiale bestmöglich aufzuzeigen.

Die Ergebnisse für die Betrachtungen und Untersuchungen der Bestandsimmobilien (Lebenszyklusuntersuchungen und Flächenpotentiale), sowie der Stand der Abstimmung zu möglichen Perspektiven bzw. strategischen Überlegungen hinsichtlich **Grundstücksverkehr** mit den öffentlichen Partnern (Stadt Ravensburg, Stadt Weingarten, Land Baden-Württemberg) zur ggf. gemeinsamen Gestaltung der Raumschaft soll im Oktober in den Gremien vorgestellt werden.

1.3. Varianten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Aus der Flächen- und Betriebsorganisation sowie den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten heraus sollen Flächenlayouts eine mögliche Verortung der einzelnen Nutzungsbereiche sowie die Erschließung in denkbaren **Varianten** aufzeigen. Durch die Ermittlung der jeweiligen Bau- und Nutzungskosten und einer Bewertung der jeweiligen Zielerreichung unter Verwendung der Bewertungsmatrix soll ein Vergleich der Varianten ermöglicht werden. Dieser Schritt ist für Januar 2018 vorgesehen. Damit soll der Kreistag in die Lage versetzt werden, eine Variante als Masterplanung zu wählen, deren denkbare Umsetzung in etappierten Teilschritten Gegenstand der sich anschließenden Planung sein soll. Über die Ausarbeitung der denkbaren Etappierungsschritte sind die finanziellen Auswirkungen aufzuzeigen, um dem Kreistag ein Mittel an die Hand zu geben, die Belastungen aus Investitionen, aber ggf. auch mögliche Verkaufserlöse zu steuern. So ist eine Umsetzung entsprechend den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten des Landkreises und jeweils folgender Entscheidungen des Kreistags denkbar.

2. Bedarf an erforderlichen externen Beratungs- und Ingenieurleistungen

Für das Projekt obliegt dem Eigenbetrieb IKP die Projektleitung und die Stellvertretung beim Hauptamt. Aufgrund der limitierten Ressourcen ist es erforderlich, Einzelleistungen durch Externe erbringen zu lassen.

2.1. Flächen und Betriebsorganisation

Im Sinne von „Best Practice“ soll von den Erfahrungen anderer profitiert werden. Die Vorstellung unterschiedlicher Bürokonzeptionen soll dabei fachlich fundiert erläutert und vergleichbar gemacht werden. Da der späteren Bewertung der Varianten anhand einer Matrix besondere Bedeutung zukommt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Detaillierung der Kernziele im Rahmen eines Workshops mit der Projektgruppe zu legen. Vorbereitung, Moderation und eine für Dritte nachvollziehbare Ausarbeitung des Konsenses wird einen finanziellen Aufwand verursachen. Der Aufwand für die Vorbereitung, Durchführung und anschließenden Dokumentation von Exkursionen und Workshop belaufen sich auf 8.000 € bis 12.000 €.

Um aus dem Betriebskonzept heraus einen für die jeweiligen Ämter möglichst leicht anzuwendenden „Baukasten“ zu entwickeln, mit welchem die Planungen in den Grundrissen möglichst standardisiert vorgenommen werden können wird einen weiteren finanziellen Aufwand verursachen. Dessen Anwendung muss am Beispiel einzelner Ämter plausibilisiert werden. Hierdurch werden voraussichtliche Aufwendungen in Höhe von ca. 30.000 € bis 35.000 € entstehen.

2.2. Bewertung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten

Zur Ausarbeitung der „0-Variante“ ist eine Begehung der drei präferierten Objekte mit Fachexperten Bau und Experten für Gebäudetechnik und Gebäudebetrieb sowie die Dokumentation des Zustands notwendig. Dabei kann auch die vorhandene, zur Vorbereitung des Immobilienkaufs erstellte Due Dilligence des Standorts Gartenstraße 107 Verwendung finden. Da die Bewertung in Form einer Lebenszykluskostenanalyse einen Zeitraum von 25 Jahren berücksichtigen soll, sind die Kosten für Instandhaltung, Wartung, Reinigung usw. unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung der Kostenindikatoren zu ermitteln. Die voraussichtlichen Kosten dieser aufwändigen Aufbereitung belaufen sich geschätzt auf 25.000 € bis 30.000 €.

Zur Aufbereitung der Grundlagen sind weitere vermessungstechnische Leistungen erforderlich, welche jedoch vom Vermessungs- und Flurbereinigungsamt des Landkreises selbst erbracht werden. Hierfür sind die drei relevanten Objekte vor Ort vollständig im Bestand zu vermessen, deren Nutzungen Raumweise zu erfassen und die Flächen in einem Raumprogramm auszuwerten. Bei der Liegenschaft der Gartenstraße 107 kann dabei auf bestehende Plandokumentationen zurückgegriffen werden, welche fortzuschreiben sind, während für die anderen beiden Liegenschaften die Planunterlagen von Grund auf neu zu erstellen sind.

Um die Möglichkeit späterer baulicher Veränderungen, insbesondere auch Aufstockungsmöglichkeiten zu kennen, ist jedes einzelne Bauteil der drei Liegenschaften durch einen Tragwerksplaner hinsichtlich statischem System und möglichen Lastabtragungen zu analysieren und in kurzer Form zu dokumentieren. Der Aufwand hierfür wird, je nach Verfügbarkeit und Qualität der Bestandsdokumentationen, auf 15.000 € bis 20.000 €, geschätzt.

Um die Grundlagen einer möglichen und voraussichtlich auch erforderlichen Fortschreibung des jeweiligen Bauplanungsrechts zu kennen, wird zudem das Dezernat 4 in Abstimmung mit den Fachdisziplinen Bewertungen vornehmen und Dienstleistungen erbringen.

Für die Bewertung und Darstellung der grundsätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Standorte in Plänen und Flächenermittlungen ist ein Aufwand von ca. 20.000 € bis 25.000 € zu kalkulieren.

2.3. Varianten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Die Idealvorgaben, wie sie im Betriebskonzept und der Affinitätenmatrix festgehalten sind, sind auf mögliche bauliche Varianten umzubrechen. Hierfür sind die vorhandenen und die möglichen Baukörper der jeweiligen Liegenschaften in Varianten mit den Flächenarten auszuweisen und die Belegung in der Diskussion mit den

Projektbeteiligten zu optimieren. Für diese Leistungen wird ein Aufwand von 30.000 € bis 35.000 € zu vergüten sein.

Um die Vergleichbarkeit der Varianten zu erreichen, sind die zielführenden Varianten ebenfalls mit Lebenszykluskosten über einen Zeitraum von 25 Jahren zu belegen. Hierfür werden Aufwendungen in Höhe von ca. 30.000 € entstehen.

Sollen einzelne Varianten als Grundlage weiterer Gespräche besonders visualisiert werden, um beispielsweise notwendige Etappierungsschritte hin zu einer Gesamtrealisierung verständlicher abbilden zu können, können Kosten von ca. 20.000 € anfallen.

3. Kostenübersicht

	von	bis
Exkursion und Workshop	8.000 €	12.000 €
Betriebskonzept	30.000 €	35.000 €
0-Variante	25.000 €	30.000 €
Tragwerksplaner	15.000 €	20.000 €
Darstellung Entwicklungsmöglichkeiten	20.000 €	25.000 €
Variantenbetrachtung	30.000 €	35.000 €
Lebenszyklusbetrachtung	30.000 €	30.000 €
Visualisierung	20.000 €	20.000 €
Gesamtsumme	178.000 €	207.000 €

Anlage 1 zu 0044 2017