

zur Beratung

1. Kreistag

17.05.2018

Entscheidung

Ö

Franz Baur / 08.05.2018

gez. Dezernent / Datum

Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes in Ravensburg Varianten- und Bewertungsmatrix

I. Beschlusssentwurf:

Für die künftige Unterbringung der Landkreisverwaltung sind verschiedene Standortvarianten zu betrachten. Dabei werden detaillierte und vergleichbare, städtebauliche und inhaltliche Grundlagen erarbeitet, auf deren Basis eine Gesamtbewertung durchgeführt wird. Dazu wird die Verwaltung beauftragt,

- a) die in der Anlage 1 vorgestellten Realisierungsvarianten weiter zu untersuchen und
- b) Bei den Vergleichsvarianten soll zusätzlich eine „Variante 0 c“ untersucht werden, die davon ausgeht, dass frei werdende Räume im Kreishaus II künftig genutzt werden. In diesem Zusammenhang soll ermittelt werden, welche Verkaufserlöse und Mieteinsparungen durch den Wegfall bisheriger Verwaltungsstandorte erzielt werden könnten.
- c) den in Anlage 2 vorgestellten Kriterienkatalog für die abschließende Gesamtbewertung der Varianten anzuwenden.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1.1 Ausgangslage

Im Jahr 2012 hat der Landkreis das Telekom-Areal (Gartenstraße 107) erworben. Ein damals verfolgtes Ziele war es, die Voraussetzungen zu schaffen, die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten weiter zu bündeln.

Im Jahr 2014 wurde eine Ist-Aufnahme aller Raum-, Flächen- und Verbrauchsdaten der Gebäude in Ravensburg und Weingarten durchgeführt. Auf deren Basis wurde die Erarbeitung eines Raum- und Funktionsprogramms mit externer Unterstützung durch die Firma if5 in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis der Untersuchung wurde dem Kreistag in der Sitzung am 23.11.2016 vorgestellt. Dabei wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss Kreistag 23.11.2016

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.

Daran anschließend hat die Verwaltung fortlaufend über das laufende Projekt (Verwaltungsausschuss am 02.03.2017 und am 16.05.2017) informiert. Dabei wurde über die fachlichen Inhalte sowie die terminliche Abwicklung bis zur Variantenentscheidung berichtet. Außerdem wurde dem Ausschuss der Bedarf an externen Beratungs- und Ingenieurleistungen dargelegt.

Um weiter planen und konkrete Untersuchungen anstellen zu können, legte die Verwaltung das Projekt dem Kreistag am 06.07.2017 zur weiteren Entscheidung vor. Inhalt dieser Beratung war im Wesentlichen die Festlegung des Flächenmaximums.

Dazu wurde folgende Entscheidung getroffen:

Beschluss Kreistag vom 06.07.2017

1. Der Gesamtflächenbedarf der Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten soll auf 22.100 m² festgelegt werden zuzüglich des Flächenmehrbedarfes für Ausbildung mit rund 520 m² sowie 300 m² je Projektierung eines Bürgerbüros.
2. Auf dieser Grundlage ist das Projekt in der nächsten Stufe „bauliche Handlungsfelder“ fortzuführen.

1.2 Aktueller Sachstand, Grundlage des Flächen- und Standortkonzepts

Zur Bearbeitung des Projektes Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes in Ravensburg und Weingarten wurde innerhalb der Landkreisverwaltung die Projektgruppe PG 05 gegründet. Aufgrund der Neustrukturierung des Eigenbetriebs IKP und des Hauptamtes wurde nun im Januar 2018 die Projektgruppe neu zusammengesetzt. In diesem Zusammenhang wurde eine übergreifende Neustrukturierung der Projektgruppe vorgenommen.

Es erfolgte ein Wechsel in der Projektleitung. Die Projektleitung übernahm Frau Sigg (übergeordnete Projektleitung und bauliche Handlungsfelder), zum stellvertretenden Projektleiter wurde Herr Riesch (betriebliche Handlungsfelder) bestellt. Die Projektgruppe besteht nun aus Mitarbeitern verschiedener Dezernate, die ihr spezifisches Fachwissen einbringen und die teilweise oder vollständig dafür freigestellt wurden. Neben Mitarbeitern des Eigenbetriebs IKP sind auch Mitarbeiter der Dezernate D I und D IV Mitglieder des interdisziplinären Projektteams.

Prozessbegleitend wurde neben der Lenkungsgruppe und dem Entscheidungsgremium der Landkreisverwaltung ein Begleitarbeitskreis gebildet. Dieser projektbegleitende, beratend tätige Arbeitskreis setzt sich aus jeweils einem Mitglied der einzelnen Fraktionen des Kreistages sowie der Verwaltung, vertreten durch Herrn Sievers, Frau Meschenmoser, Herr Simon, Herr Riesch, Herr Baur und Frau Sigg zusammen.

Ziel des Projektes Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes Ravensburg am Standort Ravensburg ist es, eine Bündelung der momentan 13 Gebäuden an 8 Standorten (siehe Anlage 1) zu untersuchen. Bereits in den vergangenen Jahren, beginnend im Jahr 2014, haben Bestandserhebungen sowie Analysen zu möglichen Bürostrukturen stattgefunden. Hierzu wurde ein externes Büro, if5, beauftragt. In den Erhebungsprozess waren die Mitarbeiter der Landkreisverwaltung durch Workshop-Termine direkt miteingebunden. Das daraus entstandene Gutachten des Büros if5 wurde 2016 fertiggestellt und im Rahmen des Beschlusses zum Kreistag am 06.07.2017 verabschiedet.

Zu dem im Gutachten ermittelten Flächenbedarf von 24.600 m² Nutzfläche wurden

folgende Einsparpotentiale zugrunde gelegt, um den momentanen Ist-Flächenbedarf aus dem Bestand nicht zu überschreiten. Das Einsparpotential von 2.500 m² stellt sich wie folgt dar.

24.600 m ²
- 1.250 m ² Wegfall von Flächenreserven (5%)
- 585 m ² Teilzeit und Wirtschaftlichkeit, bzw. Arbeitsplatzteilung
- <u>665 m²</u> Lagerflächen
22.100 m ²

Dieser Gesamtflächenbedarf wird unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 06.07.2017 wie folgt fortgeschrieben und gilt als Basis des weiteren Projektverlaufs:

22.100 m ²
+ 300 m ² Planung eines allgemeinen Bürgerbüros
+ 300 m ² Planung eines sozialen Bürgerbüros
+ 300 m ² Planung eines technischen Bürgerbüros
+ <u>520 m²</u> Schaffung von Arbeitsplätzen für zusätzliche Auszubildende
23.520 m ²

Der Gesamtflächenbedarf beträgt danach nun 23.520 m². Bei dieser Fläche handelt es sich um die reine Netto-Nutzfläche. Diese beinhaltet noch keine Nebenflächen (WC), Technikflächen sowie Erschließungsflächen (Flure / Treppenhäuser / Eingangszonen). Zur momentanen Weiterbearbeitung wird diese Fläche, Nettogrundfläche (NGF), mit einem prozentualen Faktor beaufschlagt. Über einen Multiplikator wird aus dieser Nettogrundfläche (NGF) die Bruttogrundfläche (BGF). Bei der Festlegung des Multiplikators spielt die jeweils zu untersuchende Variante eine entscheidende Rolle. Der zu erwartende Flächenverschnitt wird mitberücksichtigt. Bei einer Neubauvariante wird sich die tatsächlich benötigte Fläche näher bei dem theoretisch ermittelten Wert liegen als bei einer Variante, bei der die Bestandsgebäude mitverwendet werden. Die daraus ermittelte BGF wird für die Überprüfung der Flächenausnutzungen und zur Erstellung von Massenmodellen benötigt. Die Gesamt-BGF variiert wie oben dargestellt zwischen den Varianten.

1.3. Auswirkungen der Polizeireform

In den Diskussionen um die Standortfrage des neuen Polizeipräsidiums für die Region Oberschwaben, Mitte 2017, hatte der Landkreis Ravensburg die kurzfristige und teilweise Nutzung des Kreishauses II in Aussicht gestellt. Das Polizeipräsidium wird für seinen neuen Standort in Ravensburg ab dem 1. Quartal 2020 Flächen benötigen. Eine intensive Überprüfung zur Eignung der Immobilie Kreishaus II erfolgte Ende 2017 / Anfang 2018 vom Amt für Vermögen und Bau Ravensburg. Eine Interimsnutzung des Kreishauses II sowie auch die Kaufoption des ganzen Kreishauses II durch das Land Baden-Württemberg standen in dieser Zeit im Mittelpunkt der Überprüfungen. Vier unterschiedliche Standort-Varianten wurden von Vermögen und Bau Baden-Württemberg untersucht. Eine Entscheidung im Kabinett der Landesregierung erfolgt voraussichtlich im August 2018.

Nach den der Verwaltung Mitte April zugegangenen Informationen aus dem Innenministerium spricht sich die Landesverwaltung klar für die Realisierung einer Neubauvariante auf dem landeseigenen Grundstück an der Gartenstraße aus. Diese

Informationen decken sich mit der Berichterstattung der lokalen Medien. Die Verwaltung hat daher die Untersuchung von Varianten, die eine Nutzung des Kreishauses II für Zwecke der Polizei oder einen Tausch der Liegenschaften beinhalten, nicht mehr weiter verfolgt.

2 Weiteres Vorgehen

Nachdem bei der Bearbeitung des Flächen- und Standortkonzeptes in der ersten Stufe die betrieblichen Handlungsfelder bearbeitet wurden und mit dem Gutachten von if5 und der daraus resultierenden und verabschiedeten Flächenfestlegung Projektgrundlagen geschaffen wurden, steht nun in der weiteren Bearbeitung der baulichen Handlungsfelder die Standortuntersuchung als nächster Schritt im Vordergrund.

Auf Basis des dargelegten Flächenbedarfs werden im Folgenden die verschiedenen Projektschritte näher erläutert.

2.1. Lebenszykluskosten-Analyse, Vergleichsvariante 0

Im Zuge des Projektes Flächen- und Standortkonzept werden die aktuell durch die Landkreisverwaltung genutzten Bestandsimmobilien des Landratsamtes Ravensburg mit Standort in Ravensburg/Weingarten untersucht. Hierzu wurde ein externes Ingenieurbüro beauftragt, eine Lebenszykluskosten-Analyse zu erstellen. Hintergrund ist es, eine realistische, wirtschaftliche Beurteilung aller momentan genutzten Immobilien hinsichtlich der aktuellen Bestandssituation und Prognose bezüglich Betrieb und Instandhaltung zu erhalten.

Der Betrachtungszeitraum liegt bei 20 Jahren. Das Ergebnis wird als „Variante 0“ bezeichnet. Mittels dieser Analyse kommt es in der abschließenden Betrachtung zu einem monetären Vergleich notwendiger Investitionsmaßnahmen an Bestandsimmobilien, zu den voraussichtlichen Baukosten bzw. Investitionskosten der Standort-Varianten, die momentan untersucht werden. Bei der Variante 0 handelt es sich daher um eine Vergleichsvariante und um keine Realisierungsvariante.

Die Vergleichsvariante 0 wird in 3 Untervarianten untersucht:

Variante 0a

Die Variante 0a betrachtet die ausschließliche Erhaltung des Bestandes im derzeitigen Zustand und Umfang. Sie beinhaltet keine umfassende Sanierung und strukturellen Anpassungen. Dargestellt werden die notwendigen Instandhaltungen und Anpassungen des Brandschutzes.

Variante 0b

Die Variante 0b beinhaltet im Gegensatz zur Variante 0a die Modernisierung der Gebäudes und strukturelle Anpassungen der Nutzungsinhalte auf einen zeitgemäßen Standard. Dies kann u.a. auch den Rückbau auf den Rohbau bedeuten. Energetische Sanierungen werden berücksichtigt, soweit diese aufgrund der Gebäudestruktur als sinnvoll und angemessen erscheinen.

Die Varianten 0a und 0b stellen die jeweiligen äußeren Leitplanken einer Instandhaltungsstrategie für die Bestandsgebäude dar. Die Variante 0a kann nach aller Lebenserfahrung über einen Zeitraum von 20 Jahren hinaus nicht umgesetzt

werden, da die Veränderung der Arbeitsweisen und die Ansprüche der Kunden strukturelle Anpassungen an den Gebäuden erforderlich machen. Im Gegenzug werden bei einer Weiternutzung der Bestandsgebäude nicht alle vollumfänglich auf einen zeitgemäßen Standard ertüchtigt werden. Die „Wahrheit“ wird sich im Zwischenbereich der Leitplanken abspielen.

Variante 0c

Die Variante 0c baut auf die Variante 0b auf und stellt darüber hinausgehend dar, wie sich eine Reduzierung der Anzahl der Standorte der Kreisverwaltung auf die Lebenszykluskosten auswirkt. Ab Juli 2018 werden im Kreishaus II rd. 4.300 m² (plus ca. 2.000 m² im Untergeschoss) an Flächen frei, die derzeit an die Telekom vermietet sind (Bauteile B und C) und zukünftig für die Kreisverwaltung genutzt werden könnten. Die Variante 0c simuliert die Aufgabe von unwirtschaftlichen Gebäuden und die Konzentration am Standort Kreishaus II. Es werden Verkaufserlöse von nicht mehr benötigten Gebäuden und eingesparte Mietkosten für angemietete Objekte mit betrachtet.

Bei dieser Betrachtung bleibt unberücksichtigt, dass bei einer Weiternutzung des Kreishauses II zunächst ein Masterplan erstellt werden sollte, aus dem heraus sich die künftige Nutzung der frei werdenden Gebäudeteile ergibt. Bei einer kurzfristigen Belegung aller freiwerdenden Räume würde man eine flächeneffiziente Ausnutzung der Gesamtliegenschaft vergeben.

2.2. Realisierungsvarianten

Im Rahmen des Flächen- und Standortkonzeptes werden verschiedene 1- und 2-Standort-Varianten ausgearbeitet und für eine detaillierte Untersuchung vorbereitet. Für die weitere Untersuchung schlägt die Verwaltung folgende Varianten vor:

2-Standort-Varianten:

- Kreishaus I + Neubau am alten Gaswerk (Georgstraße)
- Kreishaus I + Kreishaus II
- Kreishaus I + Neubau in der Schützenstraße
- Kreishaus II + Neubau in der Schützenstraße

Der Umfang der Ausnutzung des Standorts „Kreishaus I“ verändert sich zwischen den Varianten. Grundsätzlich wird zunächst von dem Gebäude „Friedenstraße 6“ als Basis ausgegangen. (Die Gebäude Friedenstraße 2 und Parkstraße 9 eignen sich aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit nur bedingt für eine zukunftssträchtige Lösung) Je nach Potential des zweiten Standorts wird es zur Umsetzung des Gesamt-BGF-Flächenbedarfs notwendig sein, am Standort Kreishaus I zusätzliche Gebäude neu zu errichten. Das Grundstück bietet dazu noch die entsprechenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Weiterentwicklung.

1-Standort-Varianten:

- Kreishaus II - Sanierung und Erweiterung
- Kreishaus II - Abriss und Neubau
- Neubau in der Schützenstraße

Luftbilder und Steckbriefe zu den einzelnen Standorten befinden sich in der

beigefügten Anlage 1.

Folgende Varianten wurden von der Projektgruppe ebenfalls untersucht, werden nach der Vorprüfung aber nicht zur weiteren Bearbeitung empfohlen:

- Kreishaus I + Neubau in der Meersburgerstraße
- Neubau in der Meersburgerstraße
- Kreishaus I + Neubau in der Schützenstraße + Kreishaus II, Bauteil E
- Kreishaus I + Neubau Escher-Wyss Platz

2.3. Machbarkeitsstudie

Die Zusammenführung aller Untersuchungsergebnisse der ausgewählten Standortvarianten findet im Rahmen einer Machbarkeitsstudie statt. Hierzu wurde als externer Berater Drees & Sommer beauftragt.

Inhalt dieser Machbarkeitsstudie bildet die Plausibilisierung der Ergebnisse aus der Lebenszykluskosten-Analyse sowie die baurechtliche Prüfung unter Berücksichtigung vorliegender Bebauungspläne, bzw. die Möglichkeiten der Bebaubarkeit der zu untersuchenden Standorte. Aufgrund der baurechtlichen Möglichkeiten und dem ermittelten BGF-Flächenbedarf (siehe dazu Ziffer 1.1) kann das Potential des jeweiligen Grundstücks bzw. Standorts ermittelt werden. Mit einer städtebaulichen Massenstudie je Variante kann plakativ veranschaulicht werden, welches quantitative und gestalterische Potential der einzelne Standort bietet. In diesem Zusammenhang werden auch die Investitionskosten, unter Berücksichtigung der LZK-Analyse, ermittelt, um diese in den direkten Vergleich mit den Planungen der Varianten zu bringen.

Zusätzlich wird eine Aussage über ein mögliches bauliches Abwicklungsschema getroffen. Bei diesem wird der zu erwartende Zeitrahmen der Umsetzung, aber auch die möglichen Interimzustände und davon abhängige terminliche Entwicklungen betrachtet und mit einer Kostenprognose hinterlegt. Alle diese Faktoren haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Gesamtbewertung. Um die Varianten in einen direkten qualitativen und quantitativen Vergleich zu der Variante 0b und 0c sowie untereinander bringen zu können, müssen Bewertungskriterien definiert und in einer Bewertungsmatrix abgebildet werden.

2.4. Bewertungsmatrix

Die Verwaltung hat zu der Bewertungsmatrix mit den Bewertungskriterien und deren Gewichtung untereinander einen Vorschlag erarbeitet.

2.4.1 Bewertungskriterien

Dazu wurden die bereits im Gutachten von If5 dargestellten Kernziele herangezogen. Diese Kernziele lauten u.a.: Wirtschaftlichkeit, Kundenfreundlichkeit, Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter, Verwaltungsorganisation, Flächenorganisation.

Darüber hinaus spielen bei der Abwägung folgende Kriterien eine Rolle: Wirtschaftliches Arbeiten, Barrierefreiheit schaffen, Klimaschutz und Energie, Verkehrswende aktiv gestalten, Arbeitgeberfreundlichkeit fördern, Transparenz, Freundlichkeit und Flächeneffizienz

Als Dach für die Entscheidung beeinflussenden Faktoren schlägt die Verwaltung folgende vier Hauptbewertungskriterien vor:

- 1) Wirtschaftlichkeit
- 2) Standortqualität
- 3) Grundstück, Immobilie
- 4) Termine

Unterhalb dieser Ebene finden weitere Unterkriterien Anwendung und dienen zur möglichst objektiven Herleitung der Empfehlung für das Hauptkriterium. Eine detaillierte Übersicht der Unterkriterien kann der Anlage 2 entnommen werden.

Die Bewertung der Hauptkriterien sowie der Gesamtbewertung der Varianten soll mittels einer Pfeile-Systematik erfolgen, mit der die Tendenz eines Kriteriums dargestellt werden kann. Die Hauptkriterien unterliegen einer prozentualen Gewichtung, der aber keine mathematische Systematik zugrundeliegt, sondern lediglich die Tendenz bzw. Wirkung des Kriteriums verstärkt.

2.4.2 Gewichtung der Bewertungskriterien:

1) Wirtschaftlichkeit	50 %
2) Grundstücksqualität	30 %
3) Grundstück, Immobilie	15 %
4) Termine	5 %

Wirtschaftlichkeit

Das Kriterium Wirtschaftlichkeit genießt die höchste Priorität und bündelt zugleich wesentliche Kernziele, die an einem neuen Standort der Verwaltung vorausgesetzt werden sowie alle Auswirkungen finanzieller Art, die der Bestand und die Grundstücksgegebenheit mit sich bringen. Offensichtliche Kosten wie der Kaufpreis oder die Baukosten werden ebenso ermittelt, wie die Kosten die durch baubegleitende Maßnahmen (Altlasten, Verdohlung) oder durch Zielvorgaben (Energie/Ökologie) entstehen. Auch die Flächenbilanz und zukünftige Betriebskosten schlagen sich in der wirtschaftlichen Bewertung nieder.

Standortqualität

Das Kriterium Standort/Lage umfasst wesentliche Kriterien zur Standortqualität. Dabei werden wichtige Umfeldbedingungen für die Kundenfreundlichkeit sowie die künftige Attraktivität des Landkreises als Arbeitgeber bewertet. Dazu zählen die bestehende Anbindung an den ÖPNV, die Bereitstellung von Parkplätzen sowie die Lage im Stadtgebiet von Ravensburg. Zusätzlich wird aus den Kernzielaspekten das Thema der Bündelung der Verwaltung beleuchtet.

Grundstück/Immobilie

Das Kriterium Grundstück/Immobilie ist ein wesentlicher Punkt bei dem die Grundlagen des Grundstücks und der Bestandsimmobilie überprüft werden. Planungs- und Baurecht, Topographische Gegebenheiten und örtliche Einschränkungen werden bewertet.

Termine

Das Kriterium Termine wird untergeordnet bewertet, da momentan die Unterbringung

der Verwaltung gesichert ist, allerdings an einer Vielzahl von verschiedenen Standorten. Es gilt Qualität vor Zeit. Die zeitliche Umsetzung wird bewertet unter dem Aspekt der Verfügbarkeit, Rechten, Pflichten, Dienstbarkeiten.

2.4.3 Bedeutung der Bewertungsmatrix

Die Bewertungsmatrix soll eine möglichst objektive Differenzierung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten zu der „0-Variante“ und untereinander abbilden. Die Darstellung mittels einer Pfeile Systematik soll verdeutlichen, dass es sich jeweils um eine Tendenz handelt. Es soll nicht der Eindruck einer mathematischen Genauigkeit des Ergebnisses erzeugt werden. Als Ergebnis der Bewertungsmatrix wird nicht „die beste Variante“ stehen, sondern es werden die besseren von den nicht zur Umsetzung empfehlenswerten Varianten herausgearbeitet. Mit dem Ergebnis der Bewertungsmatrix soll dem Kreistag keine Entscheidung vorweggenommen werden. Vielmehr soll noch Platz sein für eine politische Wertung der Ergebnisse.

III. Termine

Die Termine des Flächen- und Standortprojektes im Zeitraum März bis Juli 2018 lassen sich wie folgt beschreiben und können in der Anlage 3 entnommen werden.

Seit März 2018 werden die Grundlagen zur Erstellung der Machbarkeitsstudie zusammengeführt. Zeitgleich erfolgten die Standortuntersuchungen zur Erstellung der Lebenszyklusanalyse. Im April werden die Ergebnisse aus der Lebenszyklusanalyse durch Drees & Sommer auf Plausibilität geprüft, um diese dann in die Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen. Aktuell erfolgt die baurechtliche Prüfung unter Berücksichtigung vorliegender Bebauungspläne – bzw. die Möglichkeiten der Bebaubarkeit der zu untersuchenden Standorte. Seit April wird eine städtebauliche Massenstudie je Variante erarbeitet und mit den Bewertungskriterien hinterlegt. Mit einer Ermittlung der Investitionskosten auch unter Berücksichtigung der LZK-Analyse ist Mitte Mai zu rechnen. Abschließend soll im Mai 2018 eine Aussage über ein mögliches bauliches Abwicklungsschema und einen qualitativen Vergleich getroffen werden. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie liegt voraussichtlich Anfang Juni 2018 vor und bildet die Grundlage des Sitzungsbeschlusses für die Kreistagsitzung am 10.07.2018.

Begleitend zur Entscheidungsfindung wird am 20./21./ und 25. Juni angeboten, die aktuell von der Verwaltung genutzten Immobilien zu besichtigen. Die Situation der momentanen Unterbringung der Verwaltung, die Vielzahl der Immobilien und der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude kann durch direkte Einblicke erfahren werden.

Zusätzlich wird zur Meinungsbildung findet am 18. Juni 2018 eine Exkursion nach Freiburg Rastatt statt. Dort können wir uns einen Eindruck vom dortigen neuen Rathaus bzw. Landratsamt verschaffen.

IV. Ausblick

Das weitere Vorgehen zeichnet sich durch die vertiefte Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie aus. Zeitgleich finden nun die Abschlussgespräche und die Dokumentation der Lebenszyklusanalyse statt. Diese Ergebnisse fließen in die

Bewertung der Machbarkeitsstudie ein. Auf der Basis der Gesamtschau wird die Verwaltung einen Vorschlag zu einer Unterbringungsvariante unterbreiten.

Nach der Wahl eines geeigneten Standortes für die Landkreisverwaltung soll in der zweiten Projektstufe der Schwerpunkt auf der baulichen Umsetzung gelegt werden. Hierzu ist ein Raum- und Funktionsprogramm nach DIN 277 nötig. Dessen Erarbeitung und die Klärung wichtiger Grundlagen dafür werden momentan definiert und in der zweiten Stufe der betrieblichen Handlungsfelder erarbeitet. Für Oktober 2018 wird ein Beschluss über das anzusetzende Raum- und Funktionsprogramm mit abgestimmten Organisationsstrukturen vorbereitet.

Im Anschluss daran wird die Verwaltung einen Vorschlag zur Umsetzung der ausgewählten Realisierungsvariante erarbeiten. Je nach gewählter Realisierungsvariante wird die Umsetzungsstrategie unterschiedlich ausfallen. Bei einer Variante mit (Teil-)Neubau muss man diese voraussichtlich mit einem Architektenwettbewerb vorbereiten. Bei einer Variante, bei der im wesentlichen Bestandsgebäude genutzt werden, wird dies eher die Ausarbeitung eines Masterplans zur stufenweisen Umsetzung des angestrebten Zieles sein. Zur Vorbereitung dieser Entscheidung werden die verschiedenen Vergabevarianten inhaltlich aufbereitet und die grundlegenden Unterschiede dargelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht relevante Bestandsgebäude
Standortanalysen
Darstellung 2-Standort Varianten
Darstellung 1-Standort Varianten
- Anlage 2: Bewertungsmatrix –Hauptkriterien
Unterkriterien - Wirtschaftlichkeit
- Standortqualität
- Grundstück, Immobilie
- Termine
- Anlage 3: Terminübersicht