

Beratungsfolge:

1. Kreistag 15.01.2019 Entscheidung Ö

Franz Baur/18.12.2018

gez. Dezernent / Datum

Standort- und Flächenkonzept des Landratsamts in Ravensburg

I. Beschlussentwurf:

Die Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten wird auf der Grundlage der Varianten 7, 7a und 11 weiterverfolgt. Nach der Ausarbeitung einer Ziel- und Maßnahmenplanung für diese Varianten soll das weitere Vorgehen abschließend festgelegt werden.

Dazu wird die Verwaltung wie folgt beauftragt:

- a) Durchführung einer detaillierten Untersuchung der Bestandsgebäude Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 in Ravensburg sowie Sauterleutestraße 34 in Weingarten unter Erstellung einer mit Kosten hinterlegten Maßnahmenliste mit Priorisierung zur Konkretisierung des anstehenden Instandhaltungsstaus.
- b) Erstellung eines abstrakten Raum- und Funktionsprogramms
- c) Ausarbeitung einer Bedarfsdeckungsplanung für die drei Varianten auf der Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms mit der Differenzierung in Bestandsgebäude und notwendigen Ergänzungen über An- und Neubauten.
- d) Aufstellung einer Umsetzungsstrategie zur schrittweisen Realisierung. Hierbei sollen die Bausteine stationärer Bürgerservice und die Belegung der freien Flächen in der Gartenstraße 107, Bauteil B und C vorrangig berücksichtigt werden.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

II.1 Entwicklung / Rückblick

Mit dem Erwerb des ehemaligen Telekom-Areals (Gartenstraße 107) in Jahr 2012 wurden die ersten Grundlagen geschaffen, die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/ Weingarten zu bündeln.

Es folgten 2014 die Ist- Aufnahmen aller Flächen und die Erfassung der Verbrauchsdaten als Grundlagen für ein Raum- und Funktionsprogramm. Mit externer Unterstützung der Firma if5 als externer Berater, wurden die betrieblichen Handlungsfelder umfassend beleuchtet und es wurde ein Flächenabgleich zum Bestand erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden dem Kreistag in der Sitzung am 23.11.2016 vorgestellt.

Beschluss Kreistag vom 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.*

Im Jahr 2017 wurde in den Verwaltungsausschüssen am 02.03.2017 und 16.05.2017 über den Projektfortschritt informiert. Die baulichen Handlungsfelder wurden vorbereitet, terminliche Abwicklungen erarbeitet und der Bedarf und Umfang von externen Beratern ermittelt. Nach einem Abgleich der Flächen auf konkret zu erwartende Entwicklungen wurde dem Kreistag am 06.07.2017 eine Festlegung des Flächenmaximums vorgelegt.

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.*

Mit der Beauftragung, die baulichen Handlungsfelder voranzutreiben, wurde innerhalb der Landkreisverwaltung mit der Projektgruppe PG 05, eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus IKP und dem Hauptamt und Mitarbeitern der Dezernate D I und D IV gebildet, die seit Januar 2018 das Flächen- und Standortkonzept bearbeiten.

Ziel des Projektes Flächen- und Standortkonzept ist es, die Bündelung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten zu untersuchen und dabei Standortbewertungen vorzunehmen.

Hierfür wurden bereits definierte Grundlagen herangezogen wie der beschlossene Flächenbedarf von 23.500 m² Netto-Nutzfläche. Dieser reine Nettoflächenbedarf wurde ergänzt durch Neben-, Technik- und Erschließungsflächen um damit die nötige Brutto-Fläche als Grundlage zu den Variantenuntersuchung zu erhalten. Daraus ergibt sich für den abstrakten Flächennachweis:

32.000 m ² BGF (Brutto Geschossfläche) oberirdisch
<u>+ 5.000 m² BGF (Brutto Geschossfläche) unterirdisch</u>
Gesamt 37.000 m ² BGF (Brutto Geschossfläche)

(Management Summary S.5)

Die Ergebnisse der Variantenuntersuchungen, die Definition der Basisvarianten, Varianten 0a und 0b, sowie der Kriterien für die Variantenbewertung wurden in der Sitzung des Kreistages am 17.05.2018 vorgestellt und es wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss Kreistag vom 17.05.2018

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.*

Auf Grundlage dieses Beschlusses erfolgte eine abschließende Ausarbeitung und

Bewertung der 12 Realisierungsvarianten und der Basisvarianten als Vergleichsvarianten V0a und V0b. Vergleichsvariante 0c entspricht inhaltlich der Realisierungsvariante 11 und wurde als solche weiter untersucht.

In der Sitzung des Kreistages am 10.07.2018 wurde entschieden, dass der Masterplan für die die Schulentwicklung mit höchster Priorität erstellt werden. Mit folgendem Beschluss wurden für die Weiterentwicklung der Landkreisverwaltung dennoch folgende Priorisierungen getroffen:

Beschluss Kreistag 10.07.2018

1. *Die Verwaltung wird beauftragt bis zum November 2018 einen Masterplan für die Schulsanierungen zu erarbeiten.*
2. *Um zusätzlich Personal für die Aufarbeitung des Sanierungs- und Modernisierungsstaus an den kreiseigenen Schulen einsetzen zu können, werden die Arbeiten an dem Standort- und Flächenkonzept für die Bündelung der Verwaltung an den Standorten Ravensburg und Weingarten bis auf weiteres zurückgestellt.*
3. *Die Verwaltung wird beauftragt, das Unterbringungskonzept für den stationären Bürgerservice weiter zu bearbeiten und den Gremien Umsetzungsvorschläge vorzulegen.*

II.2 Klausurtag

In einem gemeinsamen Klausurtag am 28. November 2018 wurde der Kreistag umfassend über das Schulbauprogramm 2020 - 2040 und das Flächen- und Standortkonzept informiert.

II.3 Zusammenfassung der Projektergebnisse

Das Management Summary zum Flächen- und Standortkonzept fasst sämtliche Ergebnisse zusammen. (Siehe Anlage 1)

3.1 Untersuchungsvarianten

Folgende Untersuchungsvarianten sind Inhalt der Flächen- und Standortanalyse:

1-Standort-Varianten

- V 1 Sanierung + Erweiterung Kreishaus II
- V 2 Neubau Kreishaus II
- V 3 Neubau Schützenstraße

2-Standort-Varianten

- V 4 KH I Sanierung + Neubau Georgstraße
- V 5 Sanierung KH II+ Neubau Georgstraße BA I + Neubau BA II Georgstraße nach Abwohnen KH I
- V 6 KH I Sanierung + städtebauliche Erweiterung + Neubau Georgstraße
- V 7 KH I Sanierung + Erweiterung + KH II Sanierung + Erweiterung
- V 8 KH I Sanierung + Erweiterung + KH II Sanierung + Erweiterung

- V 9 KH II Sanierung + Neubau Schützenstraße

3- Standort-Varianten

- V 7a KH I Sanierung + Erweiterung + KH II Sanierung + Erweiterung + Neubau Charlottenstraße
- V 10 KH I städtebauliche Erweiterung + Neubau Georgstraße + Sanierung Sauterleutestraße

4- Standort-Varianten

- V11 KH I Sanierung + KH II Sanierung/Erweiterung + Sanierung Sauterleutestr. + Erhalt Friedhofstr. 3

(Management Summary S.19 ff)

3.2 Basisvarianten / Vergleichsvarianten

Die Varianten 0a und 0b stellen die jeweiligen äußeren Leitplanken einer Instandhaltungsstrategie für die Bestandsgebäude dar.

Variante V 0a – „Status Quo“ Bestand

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 im Bedarf. Der Betrachtungszeitraum umfasst 20 Jahre.

Variante V 0b – Modernisierung Bestand

Die Variante 0b beinhaltet im Gegensatz zur Variante 0a die Modernisierung der Gebäude 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. Der Betrachtungszeitraum umfasst ebenfalls 20 Jahre.

(Management Summary S.10-12)

3.3 Bewertungsmatrix

Auf Grundlage der beschlossenen Bewertungskriterien wurden alle 12 Untersuchungsvarianten betrachtet.

Bestehende Kernziele aus dem Gutachten von If5 wurden herangezogen. Diese Kernziele lauten:

Wirtschaftlichkeit, Kundenfreundlichkeit, Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter, Verwaltungsorganisation sowie Flächenorganisation.

Folgende Kriterien spielen in der Bewertung zusätzlich eine Rolle:

Wirtschaftliches Arbeiten, Barrierefreiheit schaffen, Klimaschutz und Energie, Verkehrswende aktiv gestalten, Arbeitgeberfreundlichkeit fördern, Transparenz, Freundlichkeit und Flächeneffizienz

Auf dieser Grundlage wurden folgende vier Hauptbewertungskriterien mit ent-

sprechenden Unterkriterien mit einer Gewichtung beschlossen:

1. Wirtschaftlichkeit	50%
2. Standortqualität	30%
3. Grundstück, Immobilie	15%
4. Termine	5%

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

(Management Summary S.17)

3.4 Gesamtbewertung:

Die Varianten V 1 und V2 erhalten in der Summe der Kriterien "Standortqualität, Grundstück/Immobilie und Termine" den grünen Pfeil.

Die Varianten V 7, V 7a haben sowohl bei der qualitativen Bewertung, als auch bei der wirtschaftlichen Bewertung den grünen Pfeil erhalten.

Die Variante V11 erhält bei der wirtschaftlichen Bewertung den grünen Pfeil.

Nachdem die Varianten V7 und 7a in beiden Kategorien den grünen Pfeil erhalten und die V 11 beim Kriterium Wirtschaftlichkeit, welches mit 50% bewertet wird, schlägt die Verwaltung vor, diese drei Varianten in die weitere Untersuchung zu überführen.

II.4 Weiteres Vorgehen

Als Grundlagen für die weitere Betrachtung sollten nun folgende weiteren Schritte in die Wege geleitet werden:

4.1 Untersuchung Bestand

Eine detaillierte Bestandsuntersuchung soll genaue Erkenntnisse über den baulichen Zustand, die haustechnischen Anlagen, den Brandschutz, Erschließung und Barrierefreiheit liefern. In den Varianten V7, V7a und V11 betrifft dies die Gebäude Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 und die Sauterleutestraße 34. Auf diesen Grundlagen soll eine Einstufung der einzelnen Gebäudeteile erfolgen. Auf der Grundlage dieser Bestandsuntersuchung können konkrete Instandhaltungsmaßnahmen definiert und mit Kosten hinterlegt werden und die einzelnen Maßnahmenpakete zeitlich priorisiert werden. Dadurch kann der vorhandene Instandhaltungsstau umfassend mit in die Zielplanung einfließen und die Maßnahmen können nachhaltig geplant werden.

4.2 Raum- und Funktionsprogramm

Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms liefert die Bedarfserfassung von

if5. Mit dieser Grundlage konnte der bisher angenommene Flächennachweis erbracht werden.

Mit einem abstrakten Raum- und Funktionsprogramm soll die Voraussetzung geschaffen werden für weiterführende Planungsschritte. Nun muss der Flächenabgleich der einzelnen Büroarbeitsplatzkapazitäten erfolgen. In diesem Zusammenhang sollen auch genaue Abläufe im Bürgerbüro erarbeitet werden.

4.3 Bedarfsdeckungsplanung

Der Abgleich des Raum- und Funktionsprogramm auf die Gegebenheiten vor Ort, findet über die Bedarfsdeckungsplanung statt. Dabei wird einerseits der Bestand auf mögliche Flächen- und Funktionszusammenhänge überprüft und andererseits wird in den Neu- und Erweiterungsbauten der sonstige Flächen- und Funktionsbedarf abgebildet. Dies soll für die Varianten V7, V7a und V11 erfolgen.

4.4 Umsetzungsstrategie

In diesem Schritt sollen nun alle erarbeitete Ergebnisse zusammenfließen. Das Denken in Bausteinen lässt es zu Prioritäten festzulegen und auch entsprechend der Dringlichkeit, Instandhaltungsmaßnahmen einzuplanen. Momentan vorrangige Maßnahmen wie die Belegung der Freiflächen im Kreishaus II, Bauteil B +C oder die Planung eines Bürgerbüros, können mit der Masterplanung erfasst und priorisiert werden. Die Überprüfung diese Maßnahmen in den Varianten V7, V7a und V11 wird eventuell unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten einzelner Varianten hervorbringen, die sich zeitlich oder finanziell unterscheiden.

Aufgrund der knappen Personalressourcen beim Eigenbetrieb IKP können notwendigen Untersuchungen nicht mit einem eigenem Personal durchgeführt werden und es müssen deshalb Aufträge an externe Büros vergeben werden. Der exakte finanzielle Aufwand kann derzeit noch nicht beziffert werden, sollte aber den Betrag von 250.000 € nicht übersteigen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Für die Maßnahme stehen aus den Haushalten 2018 und den Vorjahren noch insgesamt 520.000€ zur Verfügung. Für die nun anstehenden Planungs- und Beratungsleistungen können somit im Jahr 2019 die erforderlichen 250.000 Euro bereitgestellt werden.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude
Kontierungsobjekt	L 2200 0001 000	Ravensburg, Unterbringung Verwaltung Ravensburg

3. Finanzierung im Kreishaushalt

3.1. **Konsumtiv** (Aufwand)

Sachkonto 4211 0003 Unterhalt Grundstücke und Gebäude: Einzelmaßnahmen

Haushaltsjahr	2018	2019
Planansatz	200.000	0
Rückstellung	520.000	250.000
Aktualisierter Ansatz	720.000	250.000

Franz Baur/18.12.2018

gez. (Name / (Datum))

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 0201/2018 Management Summary