

Beratungsfolge:

1. Kreistag 19.11.2019 Kenntnisnahme Ö

Franz Baur / 05.11.2019

gez. Dezernent / Datum

Flächen- und Standortkonzept des Landratsamts Ravensburg - Sachstand

Darstellung des Vorgangs:

Der Landkreis Ravensburg beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten. Die momentane Unterbringungssituation in 13 Gebäuden an 8 Standorten in Ravensburg/Weingarten führt zu unübersichtlichen Strukturen. Zur Erledigung Ihrer Anliegen müssen Kunden mehrere Gebäude aufsuchen und finden keine zentrale Anlaufstelle. Auch Arbeitsbereiche der Verwaltung, die deutliche Themenschnittmengen bearbeiten, können diese Funktionsbeziehungen nicht effektiv nutzen, da sie oft an unterschiedlichen Orten untergebracht sind.

Siehe Anlage 1

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

Raum- und Funktionsprogramm

Mit dem Erfassen von Verbrauchsdaten wurden 2014 Grundlagen für das Raum- und Funktionsprogramm ermittelt. Mit externer Unterstützung der Firma if5 als externer Berater, wurden die betrieblichen Handlungsfelder umfassend beleuchtet und es wurde ein Flächenabgleich zum Bestand erarbeitet.

Flächen

Nach dem Abgleich der Flächen, abgestimmt auf konkret zu erwartende Entwicklungen wurde dem Kreistag am 06.07.2017 eine Festlegung des Flächenmaximums vorgelegt. Es wurde beschlossen, die ermittelten Flächen von if5 um die Flächen für zusätzliche Auszubildende und Bürgerbüros zu ergänzen:

Nutzfläche NUF

Nutzfläche if5	22.100 m ²
Azubis	520 m ²
<u>Bürgerbüros</u>	<u>900 m²</u>
Gesamt NUF	23.520 m ²

Mit der Beauftragung, die baulichen Handlungsfelder voranzutreiben, wurde innerhalb der Landkreisverwaltung mit der Projektgruppe PG 05, eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus dem Eigenbetrieb IKP, dem Hauptamt und Mitarbeitern des Dezernats Allgemeine Verwaltung, Kultur und Bürgerservice sowie dem Dezernat Kreisentwicklung, Wirtschaft und ländlicher Raum gebildet, die seit Januar 2018 das Flächen- und Standortkonzept bearbeiten.

Ziel des Projektes Flächen- und Standortkonzept war es, in dieser ersten Phase, 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:

Nutzfläche NUF

Nutzfläche if5	22.100 m ²
Azubis	520 m ²
Bürgerbüros	900 m ²
<u>Nebenflächen (Dreso)</u>	<u>400 m²</u>
Gesamt NUF	23.920 m ²

Mit Umrechnungsfaktoren wurde die entsprechende Bruttogeschossfläche (BGF) ermittelt. Aufgeteilt in oberirdische- und unterirdische Flächen ergaben sich als Grundlage für die Variantenbetrachtung:

	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)

(Dreso, Management Summary S.5, November 2018)

Bewertungskriterien

Zusätzlich zu den Flächen, wurden auch Kriterien mit Unterkriterien für die Bewertung der Varianten definiert und beschlossen. Übergeordnete Kriterien mit entsprechender Gewichtung waren:

Wirtschaftlichkeit	50 %
Standortqualität	30 %
Grundstück/Immobilie	15 %
Termine	5 %

Vergleichsvarianten Bestand

Um Vergleiche zwischen den Untersuchungsvarianten mit dem Bestand herstellen zu können, wurden auch 2 Vergleichsvarianten definiert und untersucht:

Variante V0a

Ausschließliche Betrachtung des Bestandes im derzeitigen Zustand und Umfang. Es wurden keinerlei struktureller Anpassungen angenommen, lediglich die notwendigen Instandhaltungs- und Brandschutzmaßnahmen in einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren.

Variante V0b

Modernisierung der Gebäude im Bestand in derzeitigem Umfang. Es wurde von einer strukturellen Anpassung, abgestimmt auf aktuelle Nutzungsinhalte, ausgegangen. Unter Beachtung des Brandschutzes und energetischer Gesichtspunkte kann dies u.U. auch den Rückbau auf den Rohbau bedeuten. Auch hier wurde ein Betrachtungszeitraum von 20 Jahren zugrunde gelegt.

(Management Summary S.10-12, November 2018)

Untersuchungsvarianten

Betrachtet wurden unterschiedliche Grundstücke, die bereits im Besitz des Landkreises sind oder hätten erworben werden müssen. Es wurden Varianten mit 1-Standort, 2-Standort, 3-Standort und auch eine 4-Standort Variante untersucht, um den benötigten Flächennachweis zu erbringen.

Nach umfassenden Grundstücksuntersuchungen wurden 12 Standortvarianten untersucht und bewertet:

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, November 2018)

Gesamtbewertung

Unter Beachtung der vollständigen Umsetzung der einzelnen Varianten (Betrachtungszeitraum 10 bis 15 Jahre) wurden in Form von Abwicklungsmodellen nicht nur die reinen Baukosten ermittelt, sondern auch die Kosten die im Betrachtungszeitraum sonst anfallen (Instandhaltung, Umzüge, Interimsmaßnahmen etc.) würden. Unterbeachtung der Gesamtkosten und der Bewertungskriterien wurde eine Gesamtbewertung aller Varianten erstellt.

		1-Standort-Varianten			2-Standort-Varianten					3-Standort Varianten		4-Standort Variante	
		V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V7a	V10	V11
Qualitativen Kriterien													
Standortqualität	30%	+	+	+	+	+	+	o	+	o	+	+	+
Grundstück, Immobilie	15 %	+	++	-	+	o	o	++	-	o	++	o	+
Termine	5%	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	o	o
		↑	↑	↗	↗	→	→	↑	→	→	↑	→	→
Wirtschaftlichkeit	50%	156 Mio. €	161 Mio. €	176 Mio. €	164 Mio. €	188 Mio. €	186 Mio. €	140 Mio. €	171 Mio. €	170 Mio. €	145 Mio. €	187 Mio. €	138 Mio. €
		↗	↗	→	→	→	→	↑	→	→	↑	→	↑
Bewertung gesamt		Die Varianten V7 sowie V7a erfüllen sowohl die qualitativen als auch die wirtschaftlichen Wertungskriterien am Besten											

Klausurtag

In einem Klausurtag im November 2019 wurde umfassend über die Untersuchungsergebnisse des Schulbauprogramms 2020-2040 und über die Ergebnisse des Flächen- und Standortkonzeptes berichtet.

Im Besonderen das Untersuchungsergebnis der Variante V0a konnte aufzeigen, dass auch ohne strukturelle Veränderungen große Investitionen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden des Bestandes auf den Landkreis zukommen werden.

Kreistag

Mit dem Beschluss vom 15.01.2019 reduzierte der Kreistag die Anzahl der Varianten die nun detaillierter weiteruntersucht werden sollen:

Beschluss des Kreistages 15.01.2019 (0201/2018):

Die Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten wird auf der Grundlage der Varianten 1, 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 Friedstraße 6, Gartenstraße 107 in Ravensburg sowie Sauterleutestraße 34 in Weingarten unter Erstellung einer mit Kosten hinterlegten Maßnahmenliste mit Priorisierung zur Konkretisierung des anstehenden Instandhaltungsstaus. In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung beauftragt, Festlegungen für nachhaltige Baustandards, für die zu untersuchenden Varianten zu erarbeiten.*
- b) *Erstellung eines abstrakten Raum- und Funktionsprogramms*
- c) *Ausarbeitung einer Bedarfsdeckungsplanung für die vier 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.*

Projekthistorie / Sitzungsvorlagen

Zur detaillierten Nachverfolgung des Projektverlaufes erhalten Sie in Anlage 2 eine Auflistung aller Sitzungsunterlagen zur Zentralisierung der Verwaltung.

2 Aktueller Sachstand

Auf Grundlage des Sitzungsbeschlusses ergeben sich unterschiedliche Aufgaben. Mit der vertieften Betrachtung der Varianten V1, V7, V7a und V11 sollen die Bestandsgebäude Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 und Sauterleutestraße 34 detailliert untersucht werden und über Maßnahmenlisten die nötige Instandhaltung aufzeigen.

Eine Überprüfung des Raum- und Funktionsprogramms mit Anpassungen an aktuelle Veränderungen, vorhandene Funktionsbeziehungen und neue Erkenntnisse soll erfolgen. Abschließend solle ein qualifiziertes Raum- und Funktionsprogramm aufgestellt werden als verlässliche Grundlage weiterer Planungsschritte.

Mit den Grundlagen der Bestandserhebung und dem qualifizierten Raum- und Funktionsprogramm kann die Bedarfsdeckungsplanung erfolgen. Belastbare Ergebnisse unter Beachtung von Abwicklungsmodellen können damit erarbeitet werden.

Die Festlegung von nachhaltigen Baustandards wird projektübergreifend in einer Projektgruppe bestehend aus Mitarbeiterinnen des Eigenbetriebs IKP sowie der Projektgruppe PG 05, der Energieagentur Ravensburg und der Klimaschutzbeauftragten erarbeitet und dem Kreistag gesondert vorgestellt.

Mit einer vorrangigen Bearbeitung des Bürgerservice und der Wiederbelegung des Kreishauses II, Bauteil B und C beschäftigt sich der Eigenbetrieb IKP im Rahmen der

gewohnten Bau-Projektbearbeitung.

2.1 Vertiefte Erhebung des Bestandes

Die Gebäudezustandserfassung für die Gebäude KH I - Friedenstraße 6, KH II – Gartenstraße 104 und Sauterleutestraße 34 wurde abgeschlossen.

Dabei wurden die Bereiche

- Bausubstanz
- Gebäudetechnik
- Statik
- Brandschutz
- Schadstoffe
- Barrierefreiheit

untersucht, bewertet und Maßnahmen wurden generiert. Insgesamt wurden ca 35.000 m² BGF untersucht.

In einem Gebäudesteckbrief wurden alle Maßnahmen dokumentiert und mit Kosten hinterlegt. Alle Gebäude / Bauteile erhalten für die einzelnen Gewerke eine Einstufung nach der Ampelsystematik.

Gewerk	Beschreibung	Bewertung
Brandschutz	Decken nur F60 – Kompensation mittels BMA erforderlich	Gelb
Schadstoffe	Einzelne Befunde – bei Sanierung zu beachten, Kleinmaßnahme in Teilbereich	Grün
Baukonstruktion	Kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	Grün
Fassade / Fenster	Austausch aufgrund Bauteilalter und Energetik	Rot
Dach	Austausch aufgrund Bauteilalter und Undichtigkeiten	Rot
Bodenbeläge	Austausch im Zuge der Sanierungsmaßnahmen	Rot
Innenwände	Austausch im Zusammenhang mit Fassadensanierung und Brandschutz	Rot
Decken	Austausch im Zusammenhang mit Fassadensanierung und Brandschutz	Rot
Sanitär	Erneuerung des Sanitärnetzes	Gelb
Heizung	Einzelne Reparaturen	Grün
Lüftung / Kälte	Austausch Lüftungsanlage und Klimageräte aufgrund Bauteilalter	Rot
Elektro	Austausch aufgrund Zustand und Bauteilalter im Zuge der Sanierung	Rot
Beleuchtung	Austausch im Zuge der Erneuerung der abgehängten Decken	Rot
Aufzüge	Kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	Grün
BMA	Erneuerung / Erweiterung der bestehenden flächendeckenden BMA	Gelb
Sprinkler	Nicht vorhanden; Kein Handlungsbedarf	-

Legende:	 Gut <small>kein / geringer Handlungsbedarf</small>	 Mittel <small>vereinzelter Handlungsbedarf</small>	 Schlecht <small>umfassender Handlungsbedarf</small>
-----------------	---	---	--

Es wird zwischen kurzfristigen (1-3 Jahre) und mittelfristigen (4 – 7 Jahre) sowie und Maßnahmen im restlichen Zeitraum der Betrachtungsperiode von 25 Jahren unterschieden. Besonders aufschlussreiche Ergebnisse lieferten die Untersuchungen in den Bereichen Statik und Brandschutz.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Bausubstanz und Gebäudetechnik

Alle Gebäude / Bauteile weisen ihrem Errichtungsalter entsprechend einen umfangreichen Instandhaltungsschub im Bereich Bausubstanz und Gebäudetechnik auf. Auch die Betrachtung der Gebäudehüllen unter energetischen Aspekten zeigt in manchen Fällen große Defizite. Grundsätzlich ist das Gewerk Elektro abgängig und ein Austausch dringend nötig.

Statik und Brandschutz

Entsprechend den detaillierten Untersuchungen der Tragwerke durch Kernbohrungen, Bestimmungen von Betonüberdeckungen und Messungen vor Ort, konnten belastbare Ergebnisse gewonnen werden. Diese Werte wurden mit den geforderten Feuerwiderstandsklassen an tragende Bauteile verglichen und auch über eine Heissbemessung bewertet. Eindeutige Mängel sind im Kreishaus II in den Decken der Bauteile A, B und C zu finden, im Kreishaus I entsprechen die tragenden Stützen nicht der geforderten Widerstandsklasse. Weiterhin besteht aufgrund von unzureichenden Fluchtmöglichkeiten und Brandschutztrennungen ein Handlungsbedarf an den Gebäuden von Kreishaus I und II.

Schadstoffe

Für die ersten Untersuchungen konnten keine großflächigen oder außergewöhnlichen Schadstoffbelastungen festgestellt werden. Einzelne Proben lieferten Ergebnisse für Sanierungsbedarf an Kleinflächen.

Barrierefreiheit

Bei der Gesamtbetrachtung der Barrierefreiheit konnten umfassende Handlungsbedarfe festgestellt werden. Zum Beispiel können Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung oder Rollstuhlfahrerinnen nicht alle Bereiche erreichen, da Aufzüge zwar vorhanden sind, aber nicht unbedingt die entsprechende Türbreite aufweisen. Für Menschen mit Sehbehinderungen, Blinde oder gehörlose Menschen gibt es kein durchgängiges Leitsystem und auch für Menschen mit Lernschwierigkeiten ist das vorhandene Leitsystem nicht ausgelegt. Grundsätzlich stellt die aktuell genutzte Erschließung der Kreishäuser I und II - die nicht der ursprünglich geplanten entspricht - Probleme für eine gute Orientierung dar. In beiden Fällen erfolgt aktuell der Hauptzugang auf der ursprünglichen Rückseite des Gebäudes.

Maßnahmen und Kosten

Die ermittelten Maßnahmen wurden priorisiert und bepreist. Die so ermittelten Kosten wurden mit den Kosten der Lebenszykluskostenanalyse aus Projekt-Phase I in einen Vergleich gesetzt. Dabei wurden die Gebäude Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 und Sauterleutestraße 34 auf der Basis der Bestandsuntersuchung durch Drees & Sommer verifiziert und im übrigen die alten Ergebnisse übernommen.

Daraus ergibt sich für den Betrachtungszeitraum:

- Variante V0a
(Grundlage - Lebenszykluskosten Rothermund, Phase I)
104 Mio. €
- NEU - Variante V0a mit verifizierten Kosten KH I, KH II, Sauterleutestraße 34

(Grundlage – Bestandserhebung Drees & Sommer für KH I, KH II und Sauterleutestraße 34, alle anderen Gebäude LZK Rothermund, Phase I)

117 Mio. €

Mit den Grundlagen dieser konkret ermittelten Instandhaltungsmaßnahmen, können nun einzeln Maßnahmenpakete zeitlich priorisiert werden. Dadurch kann der Instandhaltungsstau umfassend mit in die Zielplanung einfließen. Instandhaltungsmaßnahmen können somit nachhaltig geplant werden.

Bewertung Gebäudezustandserfassung

Grundsätzlich können nach der Gebäudezustandserfassung die Gebäude / Bauteile in 4 Kategorien eingeteilt werden

- Instandhaltung (KH II, BT E)
- Sanierung (KH II, BT B und C)
- Entscheidung (KH II, BT A und F; KH I)
- Rückbau

Hierbei ist zu beachten, dass die bauliche Bewertung kein alleiniges Entscheidungskriterium sein wird. Erst mit dem Flächenabgleich und Erkenntnissen über die Sinnhaftigkeit der Nutzung und auch unter Beachtung klimaschonender Eingriffe kann eine Grundlage für eine endgültige Entscheidung getroffen werden.

2.2 Raum- und Funktionsprogramm

Das Raum- und Funktionsprogramm von if5 wurde 2016 fertiggestellt. Grundsätzlich wurde dabei an der bestehenden Struktur festgehalten. Ein „offenes Haus“ mit Zellenbüros und Teamflächen wurde Grundlage des Gutachtens. Verschiedene Veränderungen im Bereich Sicherheit, Bürgerbüro, Frontoffice, Mitarbeiteranzahl oder neue Arbeitswelten machten es notwendig, dieses Raum- und Funktionsprogramm nochmals zu überprüfen und in einzelnen Fällen auch zu verändern.

Funktionsbeziehungen

Um eine sinnvolle Basis für eine spätere Verortung aller Bereiche zu finden, wurden Funktionsbeziehungen unter den Ämtern ermittelt und Gruppen gebildet, die inhaltlich deutliche Schnittmengen haben. Die Darstellung der Funktionsbeziehungen auf Dezernatsebene stellt keine tragfähige Plattform dar, da sich die Zuordnung der Ämter auf die Dezernate auch ändern kann. Dagegen wird sich grundsätzlich an den anfallenden Aufgaben und den damit verbundenen Beziehungen zu anderen Ämtern wenig ändern. Daher erscheint uns diese Gruppenbildung als sinnvoll und nachhaltig. Sie wird die Grundlage der Bedarfsdeckungsplanung darstellen.

Bürgerbüros

Mit der Entscheidung, über Bürgerbüros den Erstkontakt des Kunden zu bündeln und eine deutlichere Verbesserung im Bereich Information, Orientierung und Erstberatung anzubieten, wurden inzwischen die Konzepte für die Bereiche

- Allgemeines Bürgerbüro
- Bürgerbüro für Technik und Umwelt
- Soziales Bürgerbüro

mit folgenden Inhalten entwickelt.

Öffentlicher Bereich

Übergreifend kann die Kundin an diesen präsenten Anlaufstellen Erstinformationen erhalten, Terminvereinbarungen treffen, Unterlagen abgeben, einzelne Dienstleis-

tungen direkt abschließen und gerade im sozialen Bereich durch Clearing die verschiedenen individuellen Zuständigkeiten klären.

Im halböffentlichen Bereich kann eine erste qualifizierte, individuelle Unterstützung bzw. Beratung oder auch Einsicht in Unterlagen stattfinden, ohne dass dazu eine spezielle persönliche Beraterin benötigt wird.

Mit dieser klaren Struktur kann ein deutlicher Mehrwert im Bereich Kundenfreundlichkeit erlangt werden und verbessert zusätzlich auch noch die Orientierung im Landratsamt grundlegend.

Sicherheit / Front Office

Gerade in Bereichen mit hoher Kundenfrequenz hat sich gezeigt, dass für Mitarbeiterinnen ein gutes Sicherheitskonzept sehr wichtig ist und, dass dabei das „offene Haus“, bei dem jeder Kundin freien Zugang in jedes Büro hat, dem Sicherheitsaspekt nicht gerecht wird. Eine Gliederung in öffentliche, halböffentliche und interne Bereiche ermöglicht eine Unterteilung in Zonen, die für den Kunden frei zugänglich sind und welche nicht.

Frontoffice

Über die Empfangszone/Bürgerbüros hinaus kann die Kundin alle anderen Bereiche erreichen. Allen Ämtern vorgelagert sollen sich jedoch nun Front Office Bereiche befinden, an denen die Kundin empfangen wird. Von dort gelangt sie nach der Anmeldung oder durch Abholung durch die Sachbearbeiterin die Büro- oder Beratungszone.

Mitarbeiterzahlen

In einzelnen Terminen mit allen Amtsleitern wurden die vorliegenden, bestehenden Ergebnisse und neu gewonnen Erkenntnisse besprochen und miteinander abgeglichen. Abschließend liegt nun ein aktuelles, qualifiziertes Raumprogramm mit definierten Funktionsbeziehungen vor, das Grundlage für alle weiteren Schritte sein kann. Zusätzlich lässt es die Gliederung mit Front Office Zone zu, einzelne Bereiche mit offenen Arbeitswelten zu planen.

2.3 Varianten (V7a)

Im Untersuchungsauftrag des Kreistages vom 15.01.2019 ist auch die Variante V7a enthalten. Diese Variante beinhaltet das Kreishaus I, Kreishaus II und das ehemalige EnBW Gebäude in der Charlottenstraße. Grundsätzlich sollte hierbei die stadtnahe Lage und direkte Nähe zum ÖPNV des Standortes Charlottenstraße genutzt werden, um zentral ein soziales Bürgerbüro unterzubringen.

Bei maximaler Ausnutzung des Grundstückes Charlottenstraße steht eine Brutto Geschossfläche (BGF) von 2000 m² zur Verfügung. Mit einem Flächenbedarf von 400 m² für das soziale Bürgerbüro wären noch 1600 m² Restfläche übrig. Hierfür könnte nur ein zusätzliches Amt in der Charlottenstraße untergebracht werden. Die Klärung wichtiger Funktionsbeziehungen hat jedoch inzwischen gezeigt, dass es gerade im Bereich des sozialen Bürgerbüros unerlässlich ist, auch alle Back Office Bereiche im direkten Umfeld zu haben. Kunden müssten ansonsten, mit dieser Lösung weiterhin unterschiedliche Standorte für eine Beratung aufsuchen. Der ursprünglich erhoffte funktionale Mehrwert kann in diese Variante nicht abgebildet werden.

Die Verwaltung hat daher dem Begleitarbeitskreis vorgeschlagen, dass nun für die Variante V7a keine vertiefte Untersuchung erfolgt.

3 Weiteres Vorgehen

Mit den Grundlagen der Bestandserhebung und des Raum- und Funktionsprogramms können nun die weiteren Schritte der Variantenuntersuchung eingeleitet werden, mit dem Ziel die Varianten V1, V7 und V11 detaillierter zu bewerten.

3.1 Bedarfsdeckungsplanung

Die Anforderungen des Raum- und Funktionsprogramms werden nun unter Beachtung der ermittelten Funktionsbeziehungen mit den Bestandsgebäuden der Variantenuntersuchungen in Abgleich gebracht. Dabei nehmen die Nutzungsanforderungen maßgeblich Einfluss auf die vorhandene Grundrissgeometrie und Erschließung der Bauteile.

Variante V1:

KH II Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung
- Neubau

Variante V7:

KH I Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung
- Neubau

KH II Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung
- Neubau

Variante 11:

KH I Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung

KH II Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung
- Neubau

Sauterleutestraße 34 Bestand

- Sanierung / baulichen Veränderung

Friedhofstraße

- Mietobjekt unverändert

3.2 Abwicklungsmodelle

Abschließend fließen in diesem Schritt alle Ergebnisse zusammen. Aus der Bestandserhebung nehmen die Instandsetzungsmaßnahmen Einfluss auf den Umsetzungszeitraum. Dabei bestimmen maßgeblich die Erkenntnisse aus den Brandschutz-Grobkonzepten bis zu welchem Zeitraum einzelnen Maßnahmen umgesetzt sein müssen oder alternative Entscheidungen sinnvoller sind.

In Kombination mit der Bedarfsdeckungsplanung werden Gebäude oder Bauteile auf

die Sinnhaftigkeit der weiteren Nutzung geprüft, wenn die Bestandsbewertung zu dem Ergebnis kam, dass eine „Entscheidung über die weitere Verwendung“ erforderlich ist. Es wird jedoch auch Aussagen hinsichtlich der Nutzung bei Gebäuden geben, in der Bestandsbewertung mit „Instandhaltung“ bewertet wurden.

Ergänzend fließen Umsetzungsstrategien ein, bei denen geprüft wird, wie möglichst wenig zusätzliche Interimsfläche benötigt wird oder, ob eine großflächige Interimsunterbringungen deutliche wirtschaftliche Vorteile durch Zeiteinsparung in der Umsetzung mit sich bringt.

In den Abwicklungsmodellen werden Umsetzungsstrategien dargestellt und bewertet. Dies entspricht einer Zielplanung mit etappierter Umsetzung unter Beachtung der laufend anfallenden Kosten und Investitionen und der Baupreissteigerung.

Mit dem Auftrag die Varianten V1, V7 und V11 zu bewerten, werden dem Kreistag drei Zielplanungen zur Auswahl stehen. Sollte sich während der abschließenden Bearbeitung zeigen, dass bisher nicht bewertete sinnvolle Varianten möglich sind, werden diese in die Beurteilung mit aufgenommen.

3.3 Variantenbewertung

Grundlage der Variantenbewertung sind die vom Kreistag beschlossenen Bewertungskriterien mit der prozentualen Wertung:

- Wirtschaftlichkeit
- Standortqualität
- Grundstück/Immobilie
- Termine

Darüber hinaus sollen dem Beschluss des Kreistages vom 15.01.2019 entsprechend Nachhaltigkeitskriterien mit in die Bewertung einfließen.

1.4 Ausblick

In einem Klausurtag am 21.01.2020 soll umfassend über die möglichen Ergebnisse des Flächen- und Standortkonzeptes informiert werden. Wie bereits 2018 soll auch über die aktuellen Projektfortschritte des Schulbauprogramms 2020 – 2040 berichtet werden. Die unmittelbare räumliche Nähe der Kreisverwaltung in der Gartenstraße 107 zu der Gewerblichen Schule in der Gartenstraße 128 und die damit verbundenen, möglichen Synergien sollen auch aufgezeigt werden.

Im Ausschuss für Finanzen, Beteiligung und Kreisentwicklung (AFK) am 17.03.2020 und anschließend im Kreistag am 31.03.2020 werden die Untersuchungsergebnisse der Varianten vorgelegt um eine Entscheidung treffen zu können, welche Zielplanung einer Variante weiterverfolgt werden soll.

Anlagen:

Anlage 1:

Projekthistorie

Anlage 1 zu 0168-2019

Anlage 2 zu 0168-2019

Um den Lesefluss zu erleichtern, verzichten wir auf Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.