

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

1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	17.03.2020	Kenntnisnahme	N
2. Kreistag	05.05.2020	Vorberatung	Ö
3. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung	14.05.2020	Vorberatung	Ö
4. Kreistag	09.06.2020	Entscheidung	Ö

Franz Baur / 09.03.2020

---

**gez. Dezernent / Datum**

## **Flächen- und Standortkonzept des Landratsamtes in Ravensburg**

### **I. Beschlussentwurf:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg und Weingarten als Zielplanung die 1-Standort-Variante – wie in der Sitzungsunterlage unter „Weiteres Vorgehen“ dargestellt- weiter zu bearbeiten.
2. Mögliche Synergien aus dem Flächen- und Standortkonzept und dem Schulbauprogramm 2020-2040 sollen aufgezeigt und bewertet werden. Im Anschluss daran soll ein gemeinsamer städtebaulicher Wettbewerb für die 1-Standort-Variante in der Gartenstraße 107 und die Zielplanung des Schulbauprogramms 2020-2040 der beruflichen Schulen am Standort Ravensburg (vergleiche Vorlage 0009/2020) bis Dezember 2020 vorbereitet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung für die Sanierung Kreishaus II, Bauteil B + C auszuarbeiten.

## **II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

### **1 Ausgangssituation**

#### **Auftrag des Kreistags an die Verwaltung vom 15.01.2019:**

Mit dem Beschluss des Kreistages am 15.01.2019 wurde die Verwaltung beauftragt die

- 1-Standort Variante – V1
- 2-Standort Varianten – V7 und V7a
- 4-Standort-Varainte – V11

vertiefter zu bearbeiten. Variante V7a wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung ausgeschlossen, da die gewünschten funktionalen Vorteile nicht abgebildet werden können.

Zur weiteren Konkretisierung des Instandhaltungsstaus sollten die Gebäude Kreishaus I, Kreishaus II und Sauterleutestraße 34 detailliert im Bestand untersucht werden. Die Ergebnisse wurden in einer Maßnahmenliste aufgestellt, mit Kosten hinterlegt und zeigen den Instandhaltungsstau auf.

Mit dem Auftrag das Raum- und Funktionsprogramm zu überprüfen, konnte dieses nun an aktuelle Veränderungen angepasst werden. Neue Erkenntnisse zu Funktionsbeziehungen und die Entwicklung eines entsprechenden Sicherheitskonzeptes wurden in die Planung aufgenommen. Die Ergebnisse der Gebäudezustandsbewertung und des Raum- und Funktionsprogrammes waren Grundlagen für die Bedarfsdeckungsplanung und für die differenzierte Darstellung, an welchen Standorten Ergänzungs-, An- und Neubauten nötig sein werden.

Zusätzlich sollte eine Umsetzungsstrategie erstellt werden, die aufzeigt, in welchem Zeitfenster die Gesamtabwicklung möglich ist. Diese soll um eine Mittelabflussplanung ergänzt werden. Vorrangiges Ziel soll die Umsetzung des stationären Bürgerservice sein.

Mit dem erhöhten Detailierungsgrad der Untersuchung soll der Variantenvergleich auf Grundlage der überarbeiteten Bewertungsmatrix überarbeitet werden. Dies bildet eine der Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung der finalen Zielplanung.

## 2 Aktueller Sachstand

### 2.1 Gebäudezustandsbewertung

Die Gebäudezustandsbewertung für die Gebäude Kreishaus I (Friedenstraße 6), Kreishaus II (Gartenstraße 107) und Sauterleutestraße 34 wurde abgeschlossen.

Dabei wurden die Bereiche

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

untersucht, bewertet und entsprechende Maßnahmen daraus generiert. In Objektsteckbriefen (vgl. Anlage 1) wurden diese Maßnahmen dokumentiert und bepreist. Alle Gebäude / Bauteile erhalten für die einzelnen Gewerke eine Einstufung nach der Ampelsystematik (Rot – kurzfristiger Handlungsbedarf, Gelb – mittelfristiger Handlungsbedarf, Grün – kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf).

Anlage 1: Gebäudesteckbriefe

#### a. Betrachtung Brandschutz

Für die Bewertung des Brandschutzes wurde ein externer Brandschutzsachverständiger, Herr Langhoff (BIB concept) beauftragt, der in Abstimmung mit dem hausinternen Kreisbrandmeister Herrn Surbeck, ein Brandschutz-Grobkonzept für die Gebäude Kreishaus I und Kreishaus II erstellt hat. Für die Sauterleutestraße 34 konnte eine Sachstandserfassung auf Grundlage der Baugenehmigung erstellt werden.

Als Schutzziel wurde der Personenschutz definiert. Feuerwiderstandsklassen aller tragenden Bauteile wurden durch Kernbohrungen überprüft und eine Bewertung durch den Statiker inklusive einer Heißbemessung durchgeführt. Mit der Ergebnislage wurden Maßnahmen zur Herstellung der geforderten Bauteilqualifikation, kombiniert mit Kompensationsmaßnahmen und organisatorischen Überlegungen, in einem Grob-Brandschutzkonzept (vgl. Anlage 2) definiert. Ergänzend wurden in Abstimmung mit dem Sachverständigen und dem Kreisbrandmeister Umsetzungszeiträume für die einzelnen Schritte definiert, die eine schrittweise Umsetzung zulassen. Die Etappierungsvorschläge wurden mit den zu erwartenden Kosten hinterlegt. Es gilt abzuwägen, welche Umsetzungsschritte wirtschaftlich vertretbar sind und ab welchem Zeitpunkt nur noch eine Gesamtsanierung der Gebäude als sinnvoll erscheint.

Im Falle des Kreishauses II besteht Abstimmungsbedarf mit der Stadt Ravensburg; die Unterlagen liegen der Stadt Ravensburg seit Ende 2019 zur Bewertung vor.

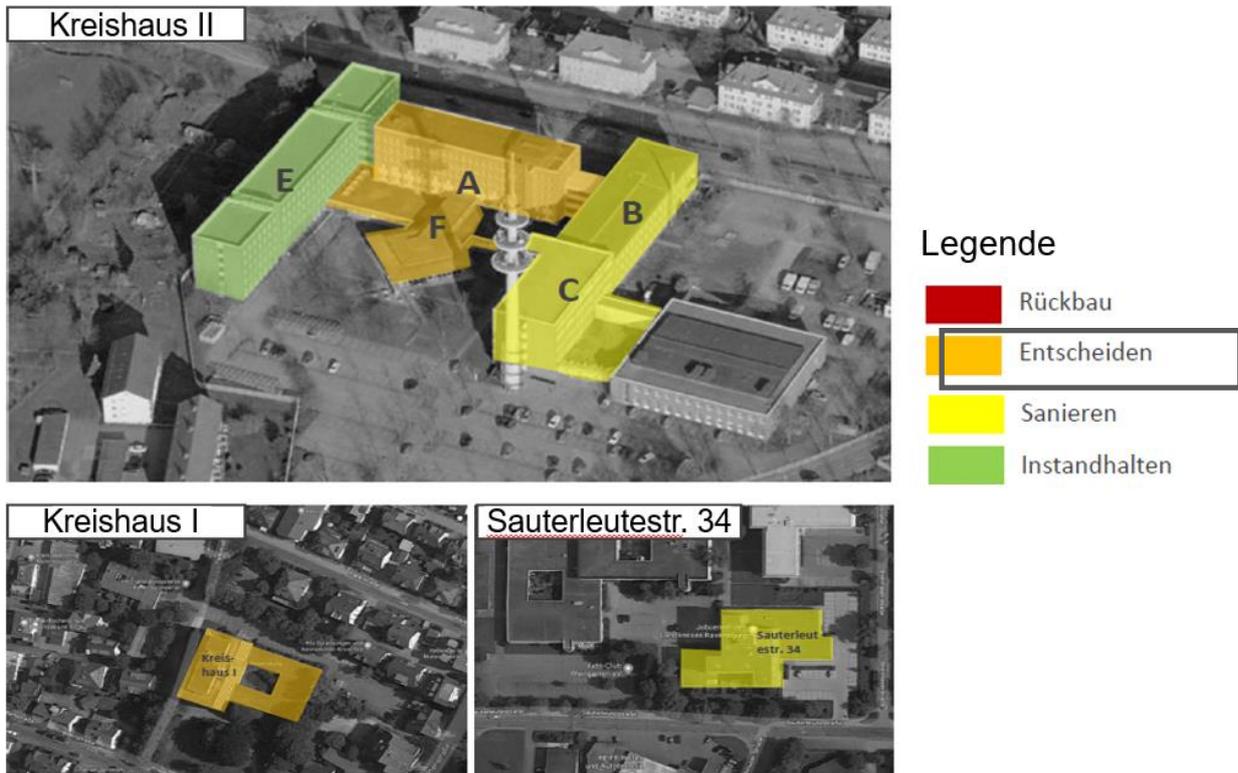
Das Gebäude Sauterleutestraße 34 befindet sich aktuell im Zustand der letzten Baugenehmigung. Kleinere Anpassungen an den Genehmigungszustand können im Zuge der Instandhaltung kurzfristig vorgenommen werden.

Anlage 2: Grob-Brandschutzkonzept

## b. Handlungsrelevante Ergebnisse der Bestandserhebung

Besonders aufschlussreiche Ergebnisse mit entsprechendem Handlungsbedarf lieferten die Untersuchungen an zwei Gebäuden/Bauteilen

- Kreishaus I
- Kreishaus II Bauteil A

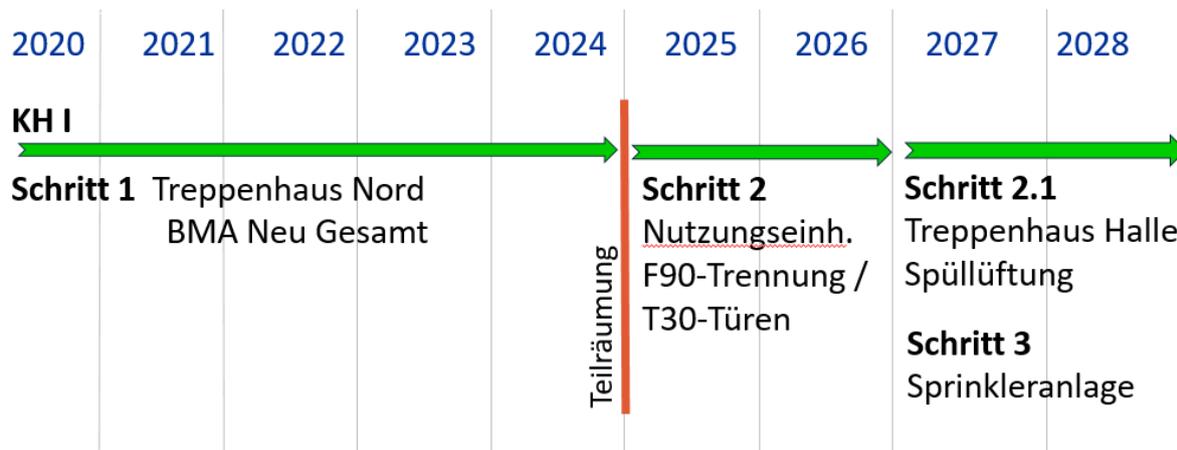


### Kreishaus I:

Im Kreishaus I, Baujahr 1964, wurde eine Vielzahl von Gewerken mit kurzfristigem Handlungsbedarf ermittelt. Dabei konzentriert sich der Handlungsbedarf sowohl auf die baulich relevanten Gewerke wie Dach, Decken und Fassade, als auch auf die Gewerke der Gebäudetechnik wie Heizung, Sanitär, Elektro und Beleuchtung. Damit sind alle betriebsrelevanten Gewerke betroffen.

Zusätzlich kommt der mangelhafte Brandschutz zum Tragen. Bei der Tragkonstruktion konnte ermittelt werden, dass die tragenden Betonstützen anstatt in F90 (Feuerwiderstandsklasse 90) in F30 ausgeführt wurden. Entsprechend der damaligen rechtlichen Anforderungen und der Baugenehmigung war eine Ausführung in F90 stets zwingend vorgeschrieben. Ergänzend kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Flucht- und Rettungswege nicht den Sicherheitsanforderungen entsprechen.

Entsprechend der Prioritätenliste des Grob-Brandschutzkonzeptes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:



→ Entscheidung Kreishaus I:

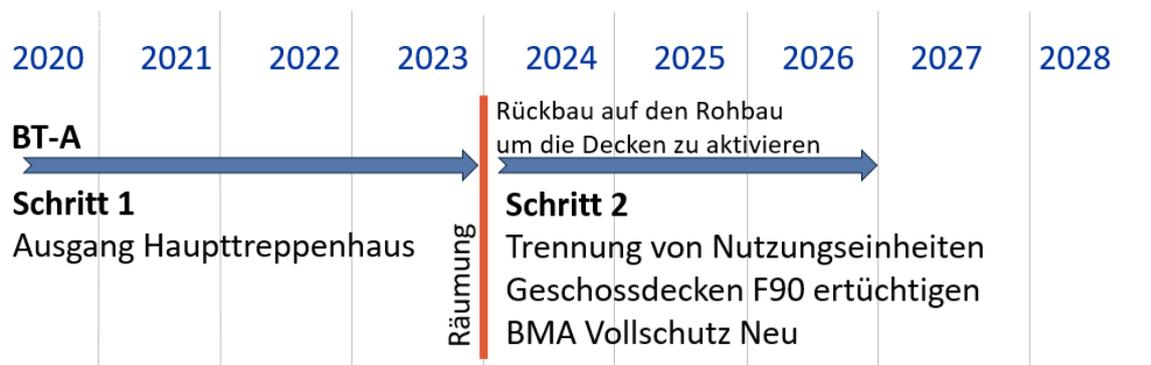
Unter Beachtung der Eingriffe in den Bestand, die nötig sind um die Etappierungsschritte umzusetzen, kann festgehalten werden, dass Schritt 1 sowohl wirtschaftlich vertretbar ist, als auch organisatorisch im laufenden Betrieb umgesetzt werden kann.

Die weiteren Schritte 2 und 3 sollten nur dann umgesetzt werden, wenn sich der Kreistag für die Weiterverfolgung der 2- oder 4-Standortvariante entscheidet. Nur dann kann eine sinnvolle, umfassende und wirtschaftlich darstellbare Sanierungsstrategie für Gebäude Kreishaus I ausgearbeitet werden. Für den Fall, dass die 1-Standort-Variante als Zielvariante ausgewählt wird, verursachen die Schritte 2 und 3 unverhältnismäßig hohe Kosten im Verhältnis zur Restnutzungsdauer des Gebäudes. Es sollte in diesem Fall eine Gesamtlösung gesucht werden, nach der das Kreishaus I so rechtzeitig geräumt werden kann, dass diese Investitionen vermieden werden können.

#### Kreishaus II - Bauteil A:

Im Kreishaus II, Bauteil A, Baujahr 1963, wurde in den Gewerken Baukonstruktion und in den Gewerken der Gebäudetechnik wie Heizung, Sanitär, Elektro und Beleuchtung dringender Handlungsbedarf festgestellt. Damit sind alle betriebsrelevanten Gewerke betroffen. Zusätzlich kommt der mangelhafte Brandschutz zum Tragen. Bei der Tragkonstruktion konnte ermittelt werden, dass die Geschosdecken anstatt in F90 (Feuerwiderstandsklasse 90) in F30 ausgeführt wurden. Entsprechend der damaligen rechtlichen Anforderungen war eine Ausführung in F90 stets zwingend vorgeschrieben. Eine Ertüchtigung der Decken ist möglich, setzt jedoch eine Rückbau auf den Rohbau unter Erhalt der Fassade voraus. Dabei ist zu beachten, dass mit der Ertüchtigung der Decken die statisch belastbaren Möglichkeiten des Bauteils A erschöpft sind. Unzulänglich ist auch der fehlende Ausgang des Fluchttreppenhauses direkt ins Freie. Diese mangelhafte Situation resultiert aus dem späteren Bau des Bauteils F direkt vor dem Treppenausgang. Dieser ist im Rahmen einer Sofortmaßnahme wieder herzustellen.

Entsprechen der Prioritätenliste des Grob-Brandschutzkonzeptes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:



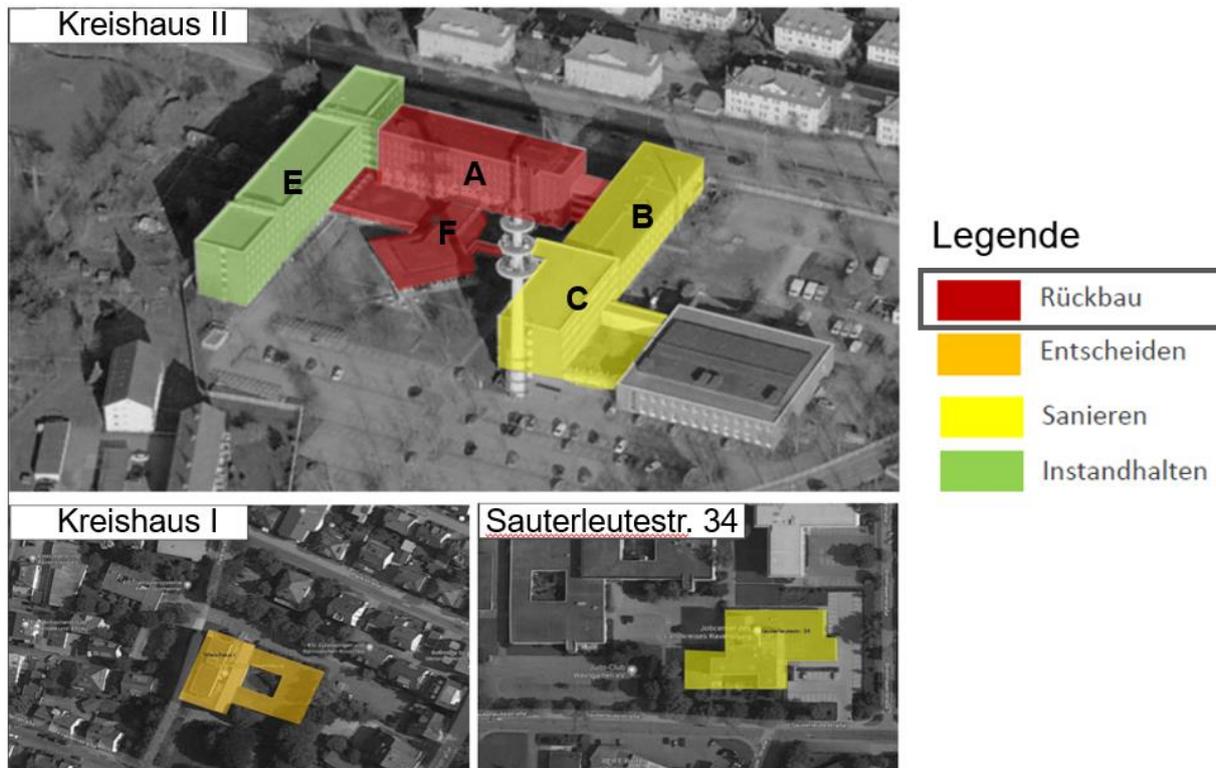
→ Entscheidung Kreishaus II, BT A:

Unter Beachtung alle nötigen Eingriffe ist Schritt 1 - der direkte Ausgang des Hauptfluchttreppenhauses ins Freie - unumgänglich für den Weiterbetrieb und wirtschaftlich abbildbar. Schritt 2 kann jedoch nur im geräumtem Zustand und mit einem Rückbau auf den Rohbau umgesetzt werden. Wie oben für das Kreishaus I dargestellt, sind diese Maßnahmen wirtschaftlich nur dann vertretbar, wenn klar ist, dass dieser Gebäudeteil in seinem Bestand erhalten werden soll. Wenn der Kreistag der Empfehlung der Verwaltung folgt und das Bauteil A durch einen Neubau ersetzt wird, dann sollte dies so rechtzeitig erfolgen, dass auf eine Umsetzung des Schrittes 2 verzichtet werden kann.

Neben den Mängeln im vorbeugenden baulichen Brandschutzes weist das Bauteil A in seiner Bestandsgröße auch Einschränkungen in der künftigen Verwendung des Gebäudes auf. Bei der Untersuchungen zum künftigen Erscheinungsbild gegenüber den Bürger wurde herausgearbeitet, dass eine eindeutige Adresse – insbesondere für die drei Bürgerbüros – von großem Vorteil wäre. Daher schlägt die Verwaltung die Bündelung der drei Bürgerbüros am Standort Kreishaus II, orientiert zur Gartenstraße, vor. In dem vorhandenen Bauteil A kann dies bei der geringen Gebäudetiefe nicht sinnvoll abgebildet werden. Die Eingangssituation mit einem zentralen Verteiler, um die Besucher zu steuern und ein entsprechendes Sicherheitskonzept abzubilden, ist im Bestand nicht möglich. Auch in den Obergeschossen bietet die Bausubstanz aufgrund der geringen Raumtiefen kaum Möglichkeiten moderne Bürokonzepte umzusetzen. Weiterhin weist das Bauteil A die energetisch betrachtet schlechteste Fassade des Gesamtkomplexes auf.

Deutliche Mängel des baulichen Zustandes in Verbindung mit den Einschränkungen betriebsorganisatorischer Ziele führen zu der Empfehlung, am Kreishaus II, Bauteil A rückzubauen.

Direkt angeschlossen und grundsätzlich untrennbar mit dem Gebäude A verbunden ist der Gebäudeteil F mit der Kantine mit angeschlossenen Küchen- und Lagerbereichen. Dieser Gebäudeteil stellt keinen zwingend erhaltenswerten und wirtschaftlich betrachtet bedeutsamen Bereich des Gebäudeensembles dar. Zu der oben dargestellten Vergrößerung des Gebäudeteils A zur Unterbringung der Bürgerbüros muss auch das Bauteil F weichen. Daher umfasst die Empfehlung zum Rückbau des Bauteils A auch das Bauteil F.



#### c. Weitere Untersuchungsergebnisse

Ergebnisse der Untersuchung des Bestandes folgender Gebäude/Bauteile

KH II - BT E

KH II - BT A und B

Sauterleutestraße 34

kommen zu den Handlungsempfehlungen „Sanierung“ oder „Instandhaltung“. Diese Ergebnisse fließen so in die Variantenbewertungen ein.

#### d. Verifizierte Kosten der Variante V0a – Status Quo ohne Nutzungsveränderung

Die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg und Weingarten verteilt sich momentan auf 13 Gebäude an acht Standorten. Bereits in der Projektphase 1 wurden die Kosten ermittelt die benötigt werden, um den momentan genutzten Gebäudebestand weiterzubetreiben. Dies sind Kosten im Sinne von Instandhaltungskosten für Gebäude die im Besitz des Landkreises sind und im Sinne der Mietkosten für angemietete Objekte. Diese Betrachtung beinhaltet den reinen Bestandserhalt (Status Quo ohne Nutzungsveränderung) in einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren.

In der Projektphase 2 wurden die Kosten aus Phase1 verifiziert anhand der Ergebnisse aus der vertieften Untersuchung des Bestandes am Kreishaus I, Kreishaus II und der Sauterleutestraße 34.

Daraus ergeben sich im Betrachtungszeitraum

- 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. €**

Instandsetzungskosten für den reinen Bestandserhalt (Status Quo ohne Nutzungsveränderung)



Anlage 3: Management Summary D&S März 2020, Seite 6-10

## 2.2 Betriebsorganisation / Raum- und Funktionsprogramm

Mit der Überarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms konnten vorhandene Planungsprämissen bestärkt und neue Erkenntnisse eingearbeitet werden. An grundsätzlichen Strukturen der Büroformen von Einzel- und Doppelbüros soll mehrheitlich festgehalten werden. Allerdings sollen zeitgleich auf einer Pilotfläche neue zukunftsfähige und teamorientierte Büroformen entwickelt werden.

Angepasst wurde das Sicherheitskonzept, die Steuerung über Frontoffices und die Mitarbeiterzahlen. Detaillierte Erkenntnisse gibt es nun für die Funktionsbeziehungen der unterschiedlichen Bereiche und klare Vorstellungen von der Einbindung der Bürgerbüros.

### a. Funktionsbeziehungen

Momentan besteht die Organisationsstruktur der Verwaltung in der Zuordnung von Ämtern zu Dezernaten. Eine Veränderung in der Dezernatzuordnung einzelner Ämter ist möglich. Die grundsätzlich anfallenden und zu bearbeitenden Aufgaben der Ämter werden sich in der Regele nicht stark verändern.

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 ermittelten Funktionsbeziehungen wurden allen Ämtern vorgestellt und abgestimmt. Da sich grundsätzlich an den anfallenden Aufgaben und den damit verbundenen Beziehungen zu anderen Ämtern nichts ändern wird, erscheint uns diese Gruppenbildung als sinnvoll und nachhaltig. Sie wurde Grundlage der Bedarfsdeckungsplanung und wird anhand der Farbkennung in der Belegungsplanung deutlich. Eine sinnvolle Verortung von zusammengehörenden Bereichen wird damit deutlich und kann in der Bedarfsdeckungsplanung Auskunft über die strukturelle Qualität der Untersuchungsvarianten geben.

## b. Erschließung / Sicherheit

Aufgrund der Übergriffe, die sich auf Bundesebene in den verschiedenen Verwaltungseinheiten häufen, wurde intensiv das Thema Sicherheit beleuchtet. Das 3-Zonen-Prinzip soll die Besucher- / Kundenströme steuern und dennoch den Kunden einen niederschweligen Zugang ermöglichen.

### Öffentliche Zone

In der ersten Zone, der öffentlichen Zone, trifft der Kunde auf die allgemeine Information und die Bürgerbüros

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

In dieser Zone kann eine Vielzahl von Anliegen bereits abschließend bearbeitet werden und der Aufenthaltsort des Kunden beschränkt sich auf diesen Bereich im Haus.

### Halböffentliche Zone

Bei einem vorher vereinbartem Termin oder einem Anliegen, das nicht abschließend geklärt oder bearbeitet werden konnte, wird der Kontakt zu einem speziellen Sachbearbeiter hergestellt. Der Kunde gelangt über die halböffentliche Zone (Treppenhäuser) in das zuständige Amt, wo dieser am Frontoffice empfangen wird.

### Interne Zone

Der Sachbearbeiter aus der internen Zone trifft sich mit dem Kunden in einem zwischengeschalteten Beratungsraum oder holt den Kunden ab und nimmt diesen kontrolliert in die interne Zone mit.

Unkontrolliert kann folglich kein Kunde in die interne Zone gelangen. Dadurch verringert sich das Risiko für Übergriffe deutlich und das Leitsystem für Kunden ist klarer gegliedert.

## c. Mitarbeiterzahlen

Die Überarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms hat gezeigt, dass sich die Mitarbeiterzahl seit 2016 um 4% erhöht hat. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass langfristig mit keiner Steigerung der Arbeitsplatzzahlen gerechnet werden muss. Vermutlich wirken sich moderne Arbeitsformen und technische Entwicklungen (Homeoffice, Desksharing, Telefon- und Webkonferenz, Jobsharing) auf die vorzuhaltenden Arbeitsplätze dementsprechend aus, so dass keine Erhöhung der Arbeitsplatzzahlen nötig sein wird.

Mit dieser Annahme soll auch dem bewussten Umgang mit Flächen und einer effektiven Ausnutzung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden.

Anlage 3: Management Summary D&S März 2020, Seite 11 - 13

## 2.3 Bedarfsdeckungsplanung / Variantenbetrachtung

### Grundlagen

Mit dem Kauf des „Telekomgebäudes“ wurde 2012 die Grundlage der Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten geschaffen. Nach genauer Erfassung der Flächen im Jahr 2014, der Aufstellung der Betriebsorganisation im Jahr 2015 wurde folgender Auftrag im Jahr 2016 an die Verwaltung erteilt:

#### KT 23.11.2016 (0187/2016)

Modifizierter Beschluss des Kreistags am 23.11.2016  
(einstimmig beschlossen, bei 2 Enthaltungen)

- 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.*

Die Flächengrundlage wurde vom Kreistag im Jahr 2017 beschlossen mit dem Auftrag, das Projekt zur Zentralisierung der Verwaltung am Standort Ravensburg / Weingarten weiter zu bearbeiten:

#### KT 06.07.2017 (0092/2017)

Modifizierter Beschluss des Kreistags am 06.07.2017  
(mehrheitlich beschlossen, bei 2 Enthaltungen und 1 Gegenstimme)

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

Auf Grundlage dieser Beschlüsse wurden von der Verwaltung alle geforderten Entwicklungsschritte erarbeitet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde mit dem Beschluss des Kreistages vom 15.01.2019 der Verwaltung die Aufgabe erteilt, alle Grundlagen für die Bedarfsdeckungsplanung zu erarbeiten und diese auf die einzelnen, festgelegten Varianten zur finalen Bewertung anzuwenden:

KT 15.01.2019 (0201/2018)

Zweifach modifizierter Beschluss des Kreistags am 15.01.2019  
(mehrheitlich modifiziert beschlossen)

*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 Friedenstraße 6, Gartenstraße 107 in Ravensburg sowie die 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.*

Grundlagen der Bedarfsdeckungsplanung sind die ermittelten Flächen, zusammen mit den erarbeiteten Funktionsbeziehungen und den Ergebnissen der Bestandsuntersuchung.

a. Flächen

Flächenansatz aus dem Beschluss des Kreistages vom 06.07.2017:

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

b. Funktionsbeziehungen

Die Funktionsbeziehungen wurden in Abstimmung mit allen Ämtern erstellt und zeigen die Zusammengehörigkeit von Aufgaben und fachlichen Schnittstellen auf. Nicht die Zugehörigkeiten zu einzelnen Dezernaten stehen in Mittelpunkt, sondern die Aufgabe als solche. Inhaltliche Zusammenhänge lassen auch oft einen Flächenausgleich sinnvoll zu, falls in einzelnen Bereichen das Arbeitsaufkommen entwicklungsbedingt sinkt und in anderen Bereichen dadurch wächst. Dies zyklische Entwicklung konnte z. B. beim Amt für Migration und Integration und dem Jobcenter festgestellt werden. Räumliche Nähe kann hier dem veränderten Arbeitsplatzbedarf gerecht werden und in der Phase des Wechsels sinnvolle Optionen bieten.

### c. Erhebung Bestand

In allen Variantenbetrachtungen wurde zugrunde gelegt, dass – wie oben unter Ziffer 2.1.b dargestellt - am Kreishaus II die Bauteile A mit F abgebrochen werden sollte. Die Grundlage für die weitere Betrachtung bilden damit die Weiterverwendung folgender Gebäude im Bestand:

Kreishaus II, BT B  
Kreishaus II, BT C  
Kreishaus II, BT E  
Kreishaus I  
Sauterleutestraße 34

Ergänzungsbauten sind je nach Variante an den Standorten Kreishaus I und Kreishaus II möglich. Hierzu ist bei Erweiterungsbauten eine Anpassung des Baurechts nötig.

Unter Beachtung aller Untersuchungsergebnisse wurde der verbleibende Bestand hinsichtlich der Belegungsmöglichkeiten, entsprechend des Raum- und Funktionsprogramms überprüft. Abwägungen in der Belegung von Bestandsgebäuden und der Notwendigkeit von Neubauten und deren Verortung, wurden anhand der Funktionsbeziehungen und der Bedarfe einzelner Gruppen definiert.

Im Ergebnisse kann bei allen zu untersuchenden Varianten nachgewiesen werden, dass eine sinnvolle Unterbringung aller Gruppen möglich ist, jedoch bei höherer Zentralisierung vorteilhaftere Funktionszusammenhänge dargestellt werden können. Diese Vorteile zeigen sich auch in der Gesamtbewertung wieder.

## **2.4 Varianten**

Mit dem Untersuchungsauftrag vom 15.01.2019 sollen folgende Variante vertieft untersucht werden:

- 1-Standort-Variante
- 2-Standort-Variante
- 4-Standort-Variante

Im Zuge der Bearbeitung der Bedarfsdeckungsplanung wurde auf alle Varianten eine mögliche Belegungsstudie angewandt. Hierbei wurde auch festgestellt, dass es Sinn macht, die 2-Standort-Variante differenziert zu betrachten. Es gibt die Möglichkeit am Kreishaus I einen Sanierung ohne Erweiterung darzustellen sowie eine Sanierung mit Erweiterung durch Ergänzung eines zweiten Turms. Differenziert wird hierbei welche Nutzungsschwerpunkte am Kreishaus I abgebildet werden.

Daraus ergeben sich folgende Untersuchungsvarianten mit qualitativer wirtschaftlicher Bewertung:

## 1-Standort – Variante KH II Sanierung/Erweiterung



Kreishaus II

Bei der 1-Standort-Variante findet eine vollständige Zentralisierung an einem Standort statt. Alle Bürgerbüros sind gemeinsam verortet. Die politische Hausspitze ist gemeinsam mit dem Sitzungsbereich für die politischen Vertreter der Ausschüsse am Kreishaus II untergebracht.

### Abwicklungsmodell

In einem Abwicklungsmodell wurde der ideale Projektablauf untersucht und auch mit Kosten hinterlegt.

### Umsetzungsschritt 1 (US 1)

#### Wettbewerb / Bebauungsplan

#### Umzug KH II Bauteil A in Bauteil B + C saniert

##### Teil 1

Nach der Entscheidung des Kreistag über die Zielvariante startet ein Architektenwettbewerbsverfahren. Nach Vorliegen der Ergebnisse kann der Kreistag eine Umsetzungsvariante auswählen. Diese soll Grundlage für die Anpassung des Bebauungsplanes sein. Vorbereitend dazu kann ab Mitte 2021 in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die vorbereitenden Maßnahmen und Gespräche stattfinden, so dass nach eineinhalb Jahren Bearbeitung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan Ende 2022 gerechnet werden kann.

##### Teil 2

Aktuell stehen am Kreishaus II die Bauteile B+C leer. Die Planungsphase sollte schnellstmöglich abgeschlossen werden, um Mitte 2021 mit der umfassenden Sanierung beginnen zu können. Mit einer sehr geringen Bauzeit von nur einem Jahr könnten Mitte 2022 die Bauteil B + C fertiggestellt werden. Die Mitarbeiter aus dem KH II Bauteil A könnten in die neuen Bauteile B+C einziehen. So würden keine brandschutztechnischen Sanierungskosten für das Bauteil A anfallen. Danach wäre bis Ende 2022 der Abbruch von Bauteil A möglich.

## **Umsetzungsschritt 2 (US2)**

### **Neubau KH II Gebäude A mit K – Umzug KH I in Gebäude A mit K neu**

#### **Neubau KH II Gebäude A mit K, Bürgerbüros**

Durch aufgezeigte Zwänge im Brandschutz muss im KH I ab Ende 2024 mit der Räumung begonnen werden. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, müssen schnellstmöglich die Neubau-Bauteile A und K in den folgenden drei Jahren ausgeschrieben und gebaut werden. Mit einer Fertigstellung Ende 2025 wäre der Einzug der Mitarbeiter aus dem KH I geplant. Zu diesem Zeitpunkt wäre die Räumung des KH I termingerecht erfolgt, die 3 Bürgerbüros zentral am KH II untergebracht. Nur das Backoffice würde erst zu einem späteren Zeitpunkt an den Standort kommen.

## **Umsetzungsschritt 3 (US 3)**

### **Neubau KH II Gebäude I – Alle sozialen Bereiche am Standort, Räumung Sauterleutestraße**

#### **Neubau Gebäude H, Räumung Vermessungsamt und Kleingebäude Kreishaus I**

In zwei weiteren Schritte könnte die finale Umsetzung der Zentralisierung erfolgen.

Teil 1

Das Gebäude für alle sozialen Belange, Gebäude I könnte zwischen 2025 und 2028 geplant und umgesetzt werden;

Teil 2

der letzte Gebäudeteil, Gebäude H, zwischen 2026 und 2028.

## **Umsetzungsschritt 4 (US 4)**

### **Finale Umzüge am Standort KH II und Räumung von Vermessungsamt und der Kleingebäude am Standort Kreishaus I**

Zu den Umsetzungsschritten sind folgende zeitliche Alternativen denkbar:

	<b>Alternative 1 – kontinuierlich</b>		<b>Alternative 2 – verzögert</b>	
	Start	Ende	Start	Ende
<b>US 1</b>				
Teil 1	03/2020	12/2022	03/2020	12/2022
Teil 2	03/2020	06/2022	03/2020	06/2022
<b>US 2</b>	01/2023	12/2025	01/2023	12/2025
<b>US 3</b>	<b>Zeitliche Entzerrung ab US 3 möglich</b>			
Teil 1	01/2025	12/2027	01/2027	12/2029
Teil 2	01/2026	12/2028	01/2031	12/2033
<b>US 4</b>	01/2029	06/2029	01/2034	06/2034

Kostenprognose:

	<b>Alternative 1 – kontinuierlich</b>		<b>Alternative 2 – verzögert</b>
<b>US 1</b>			
2020 - 2022	22.500.000 €		22.500.000 €
<b>US 2</b>			
2023 - 2025	48.300.000 €		48.300.000 €
<b>US 3</b>		<b>US 3</b>	
2025 - 2028	62.200.000 €	2027 – 2033	67.730.000 €
<b>US 4</b>		<b>US 4</b>	
2029	-13.000.000 € Erlöse	2034	-13.000.000 € Erlöse
gesamt	120.100.000 €	gesamt	125.530.000 €

Alternative 1:

Die hierfür ermittelten Kosten im Projektzeitraum von 2020 – 2029 belaufen sich auf  
 → **Summe gesamt Brutto 120.100.000 €**

Bereits enthalten sind die angenommenen Verkaufserlöse für die gesamte Liegenschaft des Kreishauses I, die Sauterleutestraße 34 und die Frauenstraße 4.

Die Kosten für die Parkierung belaufen sich in der 1-Standort-Variante auf  
 → Summer Brutto KG 300 + 400 + 700 18.200.000 €

Die Gesamtkosten sind im Mangement Summary von Drees & Sommer vom März 2020 jeweils ergänzt um eine Mittelabflussplanung (vgl. Anlage 3).

Auswirkungen der Terminalalternative 2

Betriebliche Konsequenzen wären, dass das nötige Backoffice, gerade im sozialen Bereich, dann noch einen langen Zeitraum nicht vor Ort wäre. Durch die längere Laufzeit müssten Instandhaltungskosten für Sauterleutestraße und die Kleingebäude im Umfeld des Kreishauses 1 beachtet werden, auch würde sich die Räumung der Liegenschaft KH I verzögern oder müsste in einer Interimssituation untergebracht werden.

Die zu erwartenden Mehrkosten durch die zeitliche Entzerrung belaufen sich auf:

- Summer Brutto Mehrkosten 5.530.000 €
- **Summe gesamt Brutto 125.530.000 €**

## 2-Standort-Variante A

KH I Sanierung / Erweiterung

KH II Sanierung / Erweiterung



Kreishaus I



+ Kreishaus II

Bei der 2-Standort-Variante A findet die Zentralisierung an zwei Standorten statt. Am Kreishaus I soll der Bestand saniert und durch einen zweiten Turm erweitert werden. Am Kreishaus II soll Bauteil A abgerissen und der verbleibende Bestand saniert/instandgesetzt und mit Neubauten ergänzt werden. Alle Bürgerbüros sind gemeinsam verortet am Kreishaus II. Die politische Hausspitze ist gemeinsam mit dem Sitzungsbereich für die politischen Vertretern der Ausschüsse und mit der Querschnittsverwaltung am Kreishaus I untergebracht. Damit behält das Kreishaus I seine ursprüngliche, politische Ausrichtung.

## 2-Standort-Variante B

KH I Sanierung / Erweiterung  
KH II Sanierung / Erweiterung



Kreishaus I



+ Kreishaus II

Bei der 2-Standort-Variante B findet die Zentralisierung an zwei Standorten statt. Am Kreishaus I soll der Bestand saniert und durch einen zweiten Turm erweitert werden. Am Kreishaus II soll Bauteil A abgerissen und der verbleibende Bestand saniert/instandgesetzt und mit Neubauten ergänzt werden. Das Allgemeine Bürgerbüro und das Bürgerbüro für Bauen, Umwelt und Energie sind gemeinsam verortet am Kreishaus II. Die politische Hausspitze ist gemeinsam mit dem Sitzungsbereich für die politischen Vertreter der Ausschüsse und mit der Querschnittsverwaltung am Kreishaus II untergebracht. Am Kreishaus I sollen alle sozialen Bereiche mit dem Sozialen Bürgerbüro untergebracht werden. Damit erhält das Kreishaus I durch die vollständige Zentralisierung der sozialen Bereiche eine neue soziale Ausrichtung.

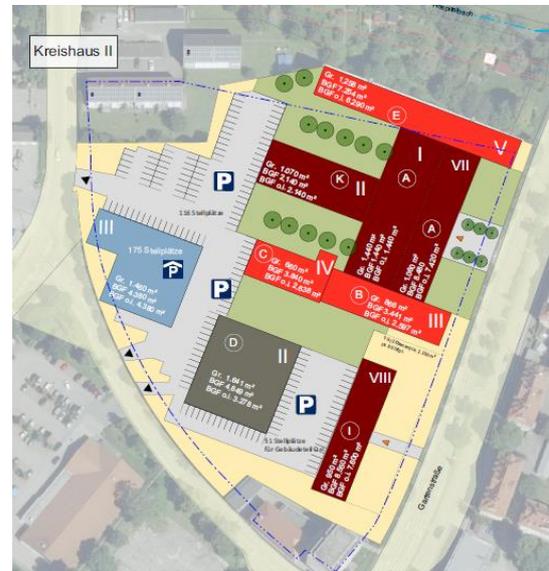
## 2-Standort – Variante C

KH I Sanierung

KH II Sanierung / Erweiterung



Kreishaus I



+ Kreishaus II

Bei der 2-Standort-Variante C findet die Zentralisierung an zwei Standort statt. Am Kreishaus I soll der Bestand nur saniert werden. Am Kreishaus II soll Bauteil A abgerissen und der verbleibende Bestand saniert/instandgesetzt und mit Neubauten ergänzt werden. Alle Bürgerbüros sind gemeinsam verortet am Kreishaus II. Die politische Hausspitze ist gemeinsam mit dem Sitzungsbereich für die politischen Vertreter der Ausschüsse und mit der Querschnittsverwaltung am Kreishaus I untergebracht.

Damit behält das Kreishaus I seine ursprüngliche, politische Bedeutung.

### **Abwicklungsmodell**

Das Abwicklungsmodell ist für alle 2-Standort-Varianten ähnlich aufgebaut. Auch hier wurde der ideale Projektablauf untersucht und mit Kosten hinterlegt.

### **Umsetzungsschritt 1 (US1)**

#### **Wettbewerb / Bebauungsplan**

#### **Umzug KH II Bauteil A in Bauteil B + C saniert**

Teil 1

Nach der Entscheidung des Kreistag über die Zielvariante startet ein Architektenwettbewerbsverfahren. Nach Vorliegen der Ergebnisse kann der Kreistag einen Umsetzungsvariante auswählen. Diese soll Grundlage für die Anpassung des Bebauungsplanes sein. Vorbereitend dazu kann ab Mitte 2021 in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die vorbereitenden Maßnahmen und Gespräche stattfinden, so dass nach eineinhalb Jahren Bearbeitung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan Ende 2022 gerechnet werden kann.

Teil 2

Aktuell stehen am Kreishaus II die Bauteile B+C leer. Die Planungsphase sollte schnellstmöglich abgeschlossen werden, um Mitte 2021 mit der umfassenden Sanierung beginnen zu können. Mit einer sehr geringen Bauzeit von nur einem Jahr könnten Mitte 2022 die Bauteil B + C fertiggestellt werden. Die Mitarbeiter aus dem KH II Bauteil A könnten in die neuen Bauteile B+C einziehen. So würden keine brandschutztechnischen Sanierungskosten für das Bauteil A anfallen. Danach wäre bis Ende 2022 der Abbruch von Bauteil A möglich.

**Umsetzungsschritt 2 (US 2)Neubau KH II Gebäude I – Umzug KH I in Gebäude I neu**

**Neubau KH II Gebäude A mit K, Bürgerbüros – Umzug Kleinstandorte**

Teil 1:

Durch aufgezeigte Zwänge im Brandschutz muss im KH I ab Ende 2024 mit der Räumung begonnen werden. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, müssen schnellstmöglich der Neubau-Bauteile I in den folgenden drei Jahren ausgeschrieben und gebaut werden. Mit einer Fertigstellung Ende 2025 wäre der Einzug der Mitarbeiter aus dem KH I geplant. Zu diesem Zeitpunkt wäre die Räumung des KH I termingerecht erfolgt.

Teil 2:

Zeitgleich soll am KH II der Neubau-Bauteil A mit K gebaut werden, hier werden die 3 Bürgerbüros zentral am KH II untergebracht. Ende 2025 erfolgt hier der Umzug der Mitarbeiter aus den Kleinstandorten.

**Umsetzungsschritt 3 (US 3)Sanierung und Erweiterung KH I**

Ab 2026 beginnt die Planung und Umsetzung des letzten Bausteins, bei dem das Kreishaus I saniert und in Varianten A und B auch um einen zweiten Turm erweitert werden soll. Mit Fertigstellung 2028 können die finalen Umzüge stattfinden, die jedes Amt an den Zielort bringt.

**Umsetzungsschritt 4 (US 4)**

**Finale Umzüge und Auflösung der letzten Einheiten Sauterleutestraße und Vermessungsamt**

Zu den Umsetzungsschritten sind folgende zeitliche Alternativen denkbar:

	<b>Alternative 1 – kontinuierlich</b>		<b>Alternative 2 – verzögert</b>	
	Start	Ende	Start	Ende
<b>US 1</b>				
Teil 1	03/2020	06/2022	03/2020	06/2022
Teil 2	00/2020	06/2022	00/2020	06/2022
<b>US 2</b>	01/2023	12/2025	01/2023	12/2025
Teil 1	01/2023	12/2025	01/2023	12/2025
Teil 2	01/2023	12/2025	01/2023	12/2025
<b>US 3</b>	<b>Zeitliche Entzerrung ab US 3 möglich</b>			
	01/2026	12/2028	01/2027	12/2029
<b>US 4</b>	01/2029	06/2029	01/2030	06/2030

Auch bei den 2-Standort Varianten werden bei einer zeitlichen Verzögerung Mehrkosten entstehen.

Die hierfür ermittelten Kosten im Projektzeitraum von 2020-2029 belaufen sich auf  
**Variante A**

→ **Summe gesamt Brutto** **145.700.000 €**

Bereits enthalten sind die angenommenen Verkaufserlöse für Teile der Liegenschaft des Kreishauses I, die Sauterleutestraße 34 und die Frauenstraße 4.

Die Kosten für die Parkierung am KH II belaufen sich in der 2-Standort-Variante A auf

→ Summer Brutto KG 300 + 400 + 700 9.000.000 €

Die hierfür ermittelten Kosten im Projektzeitraum von 2020-2029 belaufen sich auf  
**Variante B**

→ **Summe gesamt Brutto** **144.000.000 €**

Bereits enthalten sind die angenommenen Verkaufserlöse für Teile der Liegenschaft des Kreishauses I, die Sauterleutestraße 34 und die Frauenstraße 4.

Die Kosten für die Parkierung am KH II belaufen sich in der 2-Standort-Variante A auf

→ Summer Brutto KG 300 + 400 + 700 9.000.000 €

Die hierfür ermittelten Kosten im Projektzeitraum von 2020-2029 belaufen sich auf  
**Variante C**

→ **Summe gesamt Brutto** **128.700.000 €**

Bereits enthalten sind die angenommenen Verkaufserlöse für Teile der Liegenschaft des Kreishauses I, die Sauterleutestraße 34 und die Frauenstraße 4.

Die Kosten für die Parkierung am KH II belaufen sich in der 2-Standort-Variante A auf

→ Summer Brutto KG 300 + 400 + 700 11.100.000 €

Die Gesamtkosten finden sich im Management Summary von Drees & Sommer vom März 2020 jeweils ergänzt um eine Mittelabflussplanung (vgl. Anlage 3).

- **4-Standort-Variante**  
 KH I Sanierung  
 KH II Sanierung/Erweiterung  
 Sauterleutestraße 34 Sanierung  
 Friedhofstr. 3

Die Liegenschaften Gartenstraße 107, Friedenstraße 6 und Sauterleutestraße 34 befinden sich im Eigentum des Landkreises. Die Friedhofstraße 3 ist ein Mietobjekt.

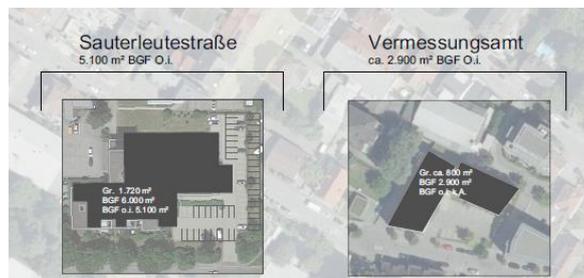


Kreishaus I



+ Kreishaus II

+



Bei der 4-Standort-Variante findet die Zentralisierung an vier Standorten statt. Am Kreishaus I soll der Bestand saniert werden, am Kreishaus II soll Bauteil A abgerissen werden, der verbleibende Bestand saniert / instandgesetzt und mit Neubauten ergänzt werden. Die Sauterleutestraße 34 soll auch zukünftig weiterbetrieben werden und auch das Vermessungsamt als Mietobjekt. Alle Bürgerbüros sind gemeinsam verortet am Kreishaus II. Der Landrat und die Gremien sind am Standort Kreishaus II untergebracht. Auf die Gebäude des Kreishauses I und die Sauterleutestraße teilt sich die Querschnittsverwaltung auf.

## **Abwicklungsmodell**

In einem Abwicklungsmodell wurde der ideale Projektablauf untersucht und auch mit Kosten hinterlegt.

### **Umsetzungsschritt 1 (US 1)Wettbewerb / Bebauungsplan**

#### **Umzug KH II Bauteil A in Bauteil B + C saniert**

Teil 1

Nach der Entscheidung des Kreistag über die Zielvariante startet ein Architektenwettbewerbsverfahren. Nach Vorliegen der Ergebnisse kann der Kreistag einen Umsetzungsvariante auswählen. Diese soll Grundlage für die Anpassung des Bebauungsplanes sein. Vorbereitend dazu kann ab Mitte 2021 in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die vorbereitenden Maßnahmen und Gespräche stattfinden, so dass nach eineinhalb Jahren Bearbeitung mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan Ende 2022 gerechnet werden kann.

Teil 2

Aktuell stehen am Kreishaus II die Bauteile B+C leer. Die Planungsphase sollte schnellstmöglich abgeschlossen werden, um Mitte 2021 mit der umfassenden Sanierung beginnen zu können. Mit einer sehr geringen Bauzeit von nur einem Jahr könnten Mitte 2022 die Bauteil B + C fertiggestellt werden. Die Mitarbeiter aus dem KH II Bauteil A könnten in die neuen Bauteile B+C einziehen. So würden keine brandschutztechnischen Sanierungskosten für das Bauteil A anfallen. Danach wäre bis Ende 2022 der Abbruch von Bauteil A möglich.

### **Umsetzungsschritt 2 (US 2)**

#### **Neubau KH II Gebäude A mit K, Bürgerbüros – Umzug KH I in Gebäude A mit K neu**

#### **Neubau KH II Gebäude I – Umzug Sauterleutestraße in Gebäude I neu**

Teil 1:

Durch aufgezeigte Zwänge im Brandschutz muss im KH I ab Ende 2024 mit der Räumung begonnen werden. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, müssen schnellstmöglich der Neubau-Bauteile A mit K in den folgenden drei Jahren ausgeschrieben und gebaut werden. Mit einer Fertigstellung Ende 2025 wäre der Einzug der Mitarbeiter aus dem KH I geplant. Zu diesem Zeitpunkt wäre die Räumung des KH I termingerecht erfolgt.

Teil 2:

Zeitgleich soll am KH II der Neuabu-Bauteil I gebaut werden, hier werden die 3 Bürgerbüros zentral am KH II untergebracht. Ende 2025 erfolgt hier er Umzug der Mitarbeiter aus der Sauterleutestraße.

Nach Abbruch am KH II des Bauteils A soll sofort 2023 mit der Planung und Umsetzung von Gebäude A mit K begonnen werden. Ziel ist es, das KH I ab Ende 2024 räumen zu können um die folgenden kostenintensiven Schritte der geforderten Brandschutzmaßnahmen am KH I nicht mehr umsetzen zu müssen. Mit einer Fertigstellung wären die drei Bürgerbüros (für Variante A und C) zentral am KH II untergebracht.

Ab 2024 sollte die Planung und Umsetzung von dem Beuabu Gebäude I erfolgen mit einer geplanten Fertigstellung nach drei Jahren 2026 um Interimsfläche für die Sauterleutestraße zu haben.

### **Umsetzungsschritt 3 (US 3)**

#### **Sanierung und KH I**

#### **Sanierung Sauterleutestraße**

Teil 1:

Ab 2026 beginnt die Planung und Umsetzung der letzten Bausteine. Hierbei wird das Kreishaus I saniert.

Teil 2:

Zeitgleich beginnt die Sanierung der Sauterleutestraße. Diese wird damit für die zukünftige, langfristige Nutzung saniert.

### **Umsetzungsschritt 4 (US 4)**

#### **Finale Umzüge und Auflösung der letzten Einheiten der Kleinstandorte**

Mit Fertigstellung 2028 können die finalen Umzüge stattfinden, die jedes Amt an den Zielort bringt.

Zu den Umsetzungsschritten sind folgende zeitliche Alternativen denkbar:

	<b>Alternative 1 – kontinuierlich</b>		<b>Alternative 2 – verzögert</b>	
	Start	Ende	Start	Ende
<b>US 1</b>				
Teil 1	03/2020	12/2022	03/2020	12/2022
Teil 2	00/2020	06/2022	00/2020	06/2022
<b>US 2</b>				
Teil 1	00/2023	12/2025	00/2023	12/2025
Teil 2	00/2024	12/2026	00/2024	12/2026
<b>US 3</b>	<b>Zeitliche Entzerrung ab US 3 möglich</b>			
Teil 1	01/2026	12/2028	01/2027	12/2029
Teil 2	01/2026	12/2028	01/2028	12/2030
<b>US 4</b>	01/2029	06/2029	01/2031	06/2031

Auch bei der 4-Standort Variante werden bei einer zeitlichen Verzögerung Mehrkosten entstehen.

Die hierfür ermittelten Kosten im Projektzeitraum von 2020 – 2028 belaufen sich auf  
→ **Summe gesamt Brutto** **124.200.000 €**

Bereits enthalten sind die angenommenen Verkaufserlöse für Teile der Liegenschaft des Kreishauses I und die Frauenstraße 4.

Die Kosten für die Parkierung am KH II belaufen sich in der 4-Standort -Variante auf  
→ **Summer Brutto KG 300 + 400 + 700** **6.700.000 €** (vgl. Anlage 3).

Anlage 3: Management Summary D&S März 2020, Seite 14 - 27

## Synergie zum Schulbauprogramm 2020-2040

Während des Klausurtages am 19.01.2020 wurde in Diskussionen deutlich, dass mögliche Synergien der Projekte Schulbauprogramm 2020-2040 und der Zentralisierung der Verwaltung beachtet werden sollen.

In der weiteren Projektbearbeitung wurde nun für alle Untersuchungsvarianten der Stellplatzbedarf am Standort Kreishaus II gesondert erfasst und in einem gesonderten Kostenpaket dargestellt. Diese Darstellung wurde auch im Schulbauprogramm angewandt.

Es könnte eine Möglichkeit sein, den gesamten Parkplatzbedarf aus beiden Projekten am bereits geplanten Parkdeck des Schulbauprogramms, welches sich am Drehkreuz Ulmer Straße, Gartenstraße und der Bündelung zukunftsorientierter Entwicklungen des ÖPNV befindet, nachzuweisen. Durch diese zentrale Bündelung im Quartier, in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV könnten sich auch sinnvolle und wirtschaftliche Zusatznutzungen ausserhalb der Schul- und Öffnungszeiten ergeben. Eine Kostenreduzierung an dieser Stelle könnte möglich sein und kann im Detail in weiteren Planungsschritten untersucht werden. Zusätzlich empfiehlt sich eine Beurteilung durch einen Verkehrsplaner. Sinnvolle Vorschläge zur wirtschaftlich und sinnvollen Anordnung der Parkierung, sind auch aus einem städtebaulichen Wettbewerb zu erwarten.

Im Zuge der Beachtung möglicher Synergien kann auch die städtebauliche Bearbeitung, mit dem Ziel eines gemeinsamen Bebauungsplanes für alle Planungsgebiete der Zentralisierung der Verwaltung und des Schulbauprogramms gemeinsam erarbeitet werden.

## **2.5 Variantenvergleich - Qualitative und wirtschaftliche Bewertung**

### a. Qualitative Bewertung

Bereits in der Projektphase 1 wurden zur Bewertung der Varianten Bewertungskriterien vom Kreistag am 17.05.2018 verabschiedet. Diese sollen weiterhin zur Anwendung kommen.

Wie beim Klausurtag am 21.01.2020 vorgestellt, sollen Kriterien, die für die aktuelle, vertiefte Bewertung keine Auswirkungen mehr haben, nicht weitergeführt werden (wie z.B. „Verfügbarkeit des Grundstückes“). Dafür soll der Kriterienkatalog um Kriterien ergänzt werden, die in der vertieften Betrachtung nun bewertet werden können (wie z.B. „Abbildbarkeit der räumlichen Nähe - Flächenorganisation“).

Die prozentuale Wichtung der Kriterien wird beibehalten. Für qualitative Kriterien:

- Standortqualität 30 %
- Grundstück/Immobilie 15 %
- Termine 5 %

## b. Wirtschaftliche Bewertung

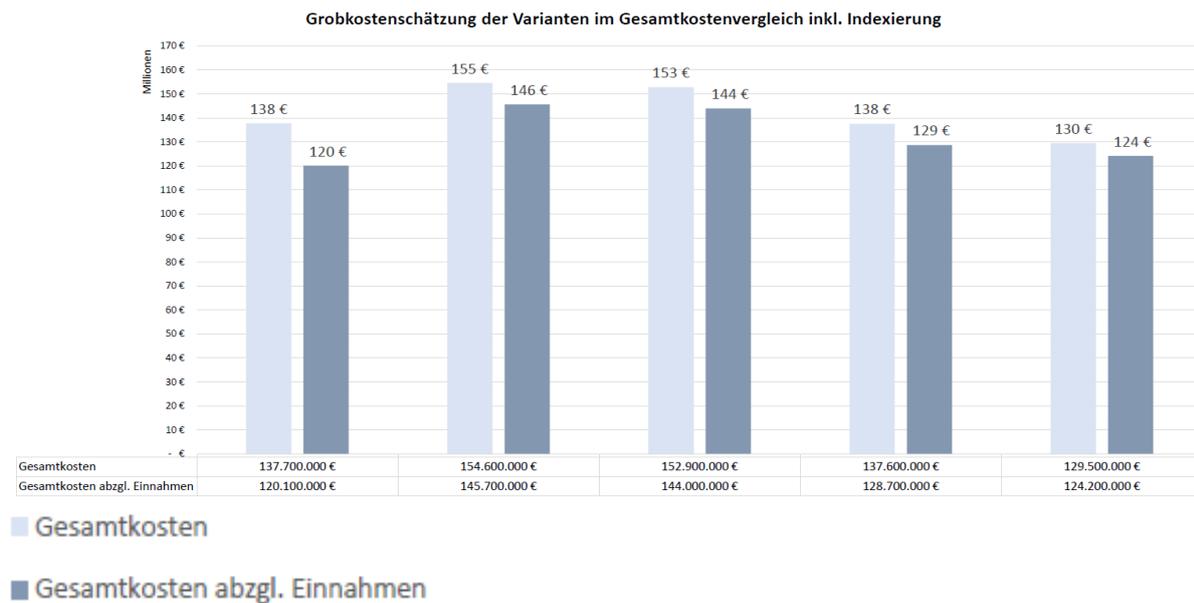
Unter Beachtung der vollständigen Umsetzung der einzelnen Varianten (Betrachtungszeitraum ~10 Jahre) wurden in Form von Abwicklungsmodellen nicht nur die reinen Baukosten ermittelt, sondern auch die Kosten die im Betrachtungszeitraum sonst anfallen (Instandhaltung, Umzüge, Interimsmaßnahmen etc.).

Auch bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit wird die prozentuale Wichtung des Kriteriums beibehalten:

- Wirtschaftlichkeit 50 %

Unter Beachtung der Gesamtkosten und der Bewertungskriterien wurde eine Gesamtbewertung für die 1-Standort-Variante, die 2-Standort-Variante und die 4-Standort-Variante erstellt. Das Gesamtergebniss wurde wie in Phase 1 mit einer Pfeilsymbolik und Ampelfarben aufbereitet.

Dargestellt ist die Terminalalternative 1



## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsmatrix

		1-Standort-Variante	2-Standort-Varianten			4-Standort Variante
		V1	A	B	C	V11
Wirtschaftlichkeit						
Wirtschaftlichkeit	50%	120 Mio. €	146 Mio. €	144 Mio. €	129 Mio. €	124 Mio. €
		↑	→	→	↘	↑
Qualitative Kriterien						
Standortqualität*	30%	+	+	+	+	-
Grundstück, Immobilie**	15 %	+	o	o	o	-
Termine	5%	+	+	+	+	+
		↑	↘	↘	↘	→
Bewertung gesamt		Aus wirtschaftlicher Perspektive sowie in den qualitativen Kriterien zeigt die 1-Standortvariante Vorteile gegenüber den anderen Varianten.				
		↑	→	→	↘	↘

Anlage 3: Management Summary D&S März 2020, Seite 28-30

## 2.5 Fazit

Die dargestellten Ergebnisse führen zur Empfehlung der 1-Standort-Variante. Nicht nur der wirtschaftliche Aspekt spricht für diese Lösung, sondern auch die qualitativen Kriterien sprechen deutlich für diese Zielplanung.

Bei den Bewertungen der Standortqualität ist herauszuheben, dass die Entfernung unter den Standorten entfällt, was zu verbesserten Kontaktmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung führt. Botendienste entfallen wie auch die Wegstrecken der Mitarbeiter zu anderen Standorten. Durch die Zentralisierung an einem Ort kann für den Bürger eine eindeutige „Adresse“ geschaffen werden. Die gemeinsame Verortung aller Bürgerbüros an einem Ort mit entsprechendem Backoffices bietet den bestmöglichen Service für die Bürger.

Durch die Nähe zu den Schulen können Synergien - z.B. des Parkens - aufgezeigt werden. So sind auch gemeinsame Nutzungen der Außenflächen und Aufenthaltsflächen möglich.

Unter dem Bewertungsaspekt Grundstück / Immobilie gibt es eine Vielzahl von eindeutigen positiven Bewertungen der 1-Standort-Variante. Die Zentralisierung der Verwaltung an einem Standort und die damit verbundene räumliche Nähe erleichtert deutlich die effektive Flächenorganisation und eröffnet eine hohe Flexibilität am Standort und in den Gebäuden. Im Bestand werden alle zukunftsfähigen Bauteile erhalten; der Energiebilanz aus der Entstehungszeit soll Rechnung getragen werden, auch wenn im Bestand Einschränkungen in der Nutzung zu erwarten sind. Der hohe Anteil von Neubauten kann dies jedoch kompensieren, da in diesen Bauteilen die Möglichkeit besteht die Arbeitsplatzvielfalt umzusetzen. Die wirtschaftlichste Ausnutzung des Grundstückszuschnittes und die bedachte Flächenversiegelung an einem Ort ist ökologisch positiv zu bewerten. Trotz deutlicher Verdichtung auf dem Grundstück, bestehen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des Bauteils D, das aktuell noch von der Telekom genutzt wird. Zusätzlich wird durch die Aufteilung in einzelne Baukörpern das höchste Potential für Abmietungen aufgezeigt falls sich die Verwaltung personell reduzieren würde. Nicht nur die Ver- und Entsorgung von Waren ist an einem Standort vorteilhaft, sondern auch die volle Medienversorgung ist wirtschaftlicher an einem Standort darzustellen. Mit der Bündelung an nur einem Standort muss

auch nur für ein Grundstück das Planungs- und Baurecht erwirkt werden. Wie unter den terminlichen Alternativen dargestellt, muss hierfür ein Terminkorridor eingeplant werden. Bei einer Erweiterung am Kreishaus I um einen zusätzlichen Turm lässt sich die Dauer des Terminkorridors aufgrund der Umgebungsbebauung nur schwer einschätzen.

Mit der Entscheidung die Zielplanung der 1-Standort-Variante weiter zu verfolgen, wird ein klares Ergebnis definiert.

Die Umsetzung der Zielplanung auf 10 Jahre lässt jedoch auch Entwicklungsspielraum zu. So können Planungs- und Baumaßnahmen etappiert erfolgen und auch der Mittelabfluss kann verteilt und angepasst werden. Zwänge sind in den nächsten fünf Jahren durch die nötigen Brandschutzmaßnahmen gegeben. Gerade deshalb müssen die nächsten Etappierungsschritte zielorientiert erfolgen, um nur noch nachhaltige Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen. Auch der zukünftige Umgang mit den vielen Bestandsgebäuden wird durch diese Entscheidung geklärt. In einzelnen Fällen kann die Phase der Abwohnstrategie beginnen.

## **2.6 Weiteres Vorgehen**

Nach einer Entscheidung des Kreistages im Mai 2020 für eine Zielvariante kann in einem ersten Schritt die gemeinsame Abstimmung möglicher Synergien mit dem Schulbauprogramm 2020-2040 beginnen. Daraus resultierende Anpassungen des Raum- und Funktionsprogramms können bis Mai 2020 eingearbeitet werden. Die Vorbereitungen für die Entscheidung eines Wettbewerbsverfahrens sollen zeitgleich erfolgen. Zur weiteren Projektbegleitung soll die Leistung eines Projektsteuers in einem EU-weiten Vergabeverfahren ausgeschrieben werden.

Mitte des Jahres kann dann die Entscheidung getroffen werden, welches Wettbewerbsverfahren zur Anwendung kommen soll.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

#### **1. Kurzbeschreibung**

Im Jahr 2020 werden im Projekt „Standort- und Flächenkonzeption“ im wesentlichen nur Planungsmittel benötigt. Diese stehen über Haushaltsübertragungen aus Vorjahren zur Verfügung.

#### **2. Haushaltspositionen**

Teilhaushalt / Dezernat	2 Finanzen, Schulen u. Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	PG 05
Produktgruppe	
Kontierungsobjekt	L22013151006 Flächen-, Standortkonzept

### 3. Finanzierung im Kreishaushalt

#### 3.1. **Konsumtiv** (Ertrag / Aufwand)

Sachkonto	42110003	
Haushaltsjahr	2019	2020
Planansatz	250.000 Euro	
Veränderung + / -	89.919 Euro	
Rückstellung		160.000 Euro

Franz Baur / 09.03.2020

---

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1 zu 0030/2020 - Gebäudesteckbriefe

Anlage 2 zu 0030/2020 - Brandschutz Grobkonzepte

Anlage 3 zu 0030/2020 - Machbarkeitsstudie Fa. Drees und Sommer

Um den Lesefluss zu erleichtern, verwenden wir nicht immer Mehrfachnennungen von Geschlechtern.  
Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.