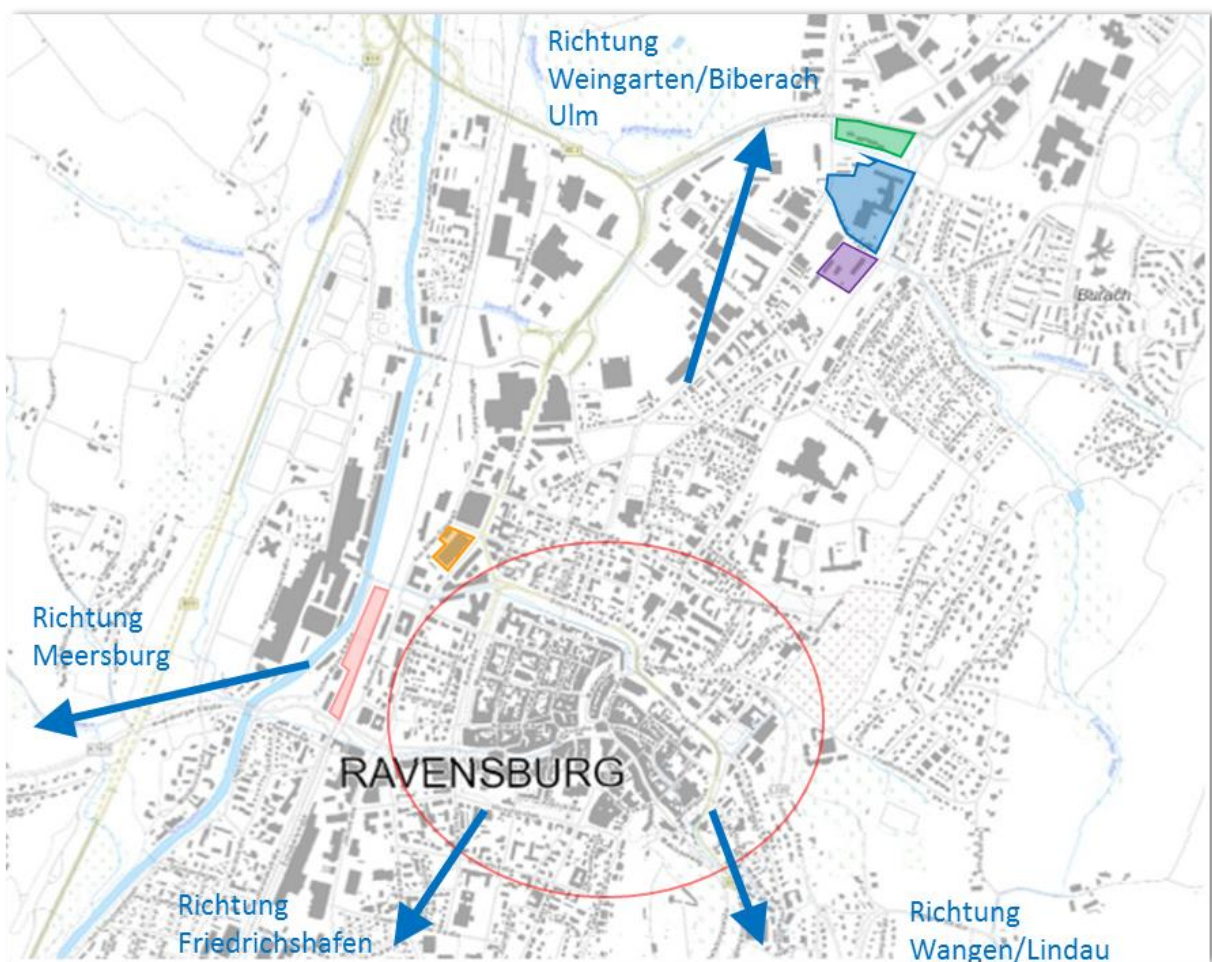


MANAGEMENT SUMMARY

LANDKREIS RAVENSBURG BÜNDELUNG DER LANDKREISVERWALTUNG VERTIEFENDE MACHBARKEITSSTUDIE



Stand: März 2020

Drees & Sommer
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Tel. +49 711 1317-160
Fax +49 711 1317-40160

INHALT

INHALT

<u>1</u>	<u>ANLASS UND ZIEL</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>AUSGANGSSITUATION</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG</u>	<u>6</u>
3.1.1	Untersuchungsgegenstand	6
3.2	Prämissen der Untersuchung	6
3.2.1	Ergebnisse der Gebäudezustandserfassung	7
3.2.2	Strategieempfehlung	10
<u>4</u>	<u>RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM</u>	<u>11</u>
4.1	Funktionsbeziehungen	11
4.2	Bürgerfreundlichkeit und Sicherheit	12
4.3	Mitarbeiterzahlen	13
4.4	Flächenbedarf	13
<u>5</u>	<u>BEDARFSDECKUNGSPLANUNG/CLUSTERPLANUNG</u>	<u>14</u>
<u>6</u>	<u>VARIANTENBETRACHTUNG</u>	<u>15</u>
6.1	Kostenplanung/ Einnahmenpotential	15
6.2	1-Standort Variante	17
6.2.1	Städtebauliche Bebauungsstudie	17
6.2.2	Belegungsstudie	17
6.2.3	Kostenplanung / Mittelabfluss	18
6.2.4	Abwicklungsmodell	19
6.3	2-Standort Varianten	20
6.3.1	Städtebauliche Bebauungsstudie	20
6.3.2	Belegungsstudie	21
6.3.3	Kostenplanung / Mittelabfluss	22
6.3.4	Abwicklungsmodell	24
6.4	4-Standort Variante	25
6.4.1	Städtebauliche Bebauungsstudie	25
6.4.2	Belegungsstudie	25

INHALT

6.4.3	Kostenplanung / Mittelabfluss	26
6.4.4	Abwicklungsmodell	27
<u>7</u>	<u>VARIANTENVERGLEICH</u>	<u>28</u>
7.1	Quantitativer Variantenvergleich	28
7.2	Qualitativer Variantenvergleich	28
7.3	Empfehlung	30
<u>ANLAGEN</u>		<u>31</u>

ANLASS UND ZIEL

1 ANLASS UND ZIEL

Drees & Sommer wurde Anfang 2018 mit einer Machbarkeitsstudie zur Bündelung der Landkreisverwaltung Ravensburg beauftragt.

Auf Basis der vorgelegten Ergebnisse hat der Kreistag im Januar 2019 folgenden Beschluss gefasst:

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 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.*

Die vertiefende Machbarkeitsstudie dient als Grundlage zur Auswahl einer Standortvariante für die künftige Unterbringung und Bündelung der Landkreisverwaltung.

Die Projektbearbeitung fand in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe PG 05 im Zeitraum Januar 2019 bis März 2020 statt.

Das vorliegenden Management Summary inkl. Anlagen stellt die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dar.

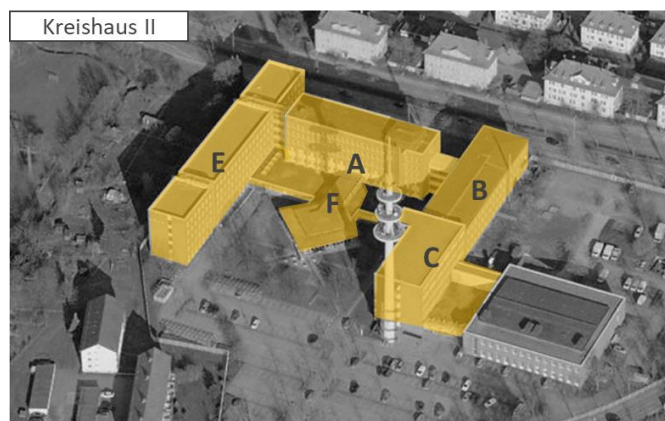
GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

3 GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

3.1.1 UNTERSUCHUNGSgegenSTAND

Im Rahmen der Gebäudezustandserfassung wurden folgenden Gebäude/Gebäudeteile betrachtet und in den Untersuchungsumfang einbezogen:

- Kreishaus 1 (2 Gebäude/-teile mit Turmbau und Flachbau) mit 7.300 m² BGF.
- Kreishaus 2 (5 Gebäude/-teile, Bauteil A, B, C, E, F und technische Anbindung an D.) mit ca. 21.300 m² BGF.
- Sauterleutestraße (1 Gebäude) mit ca. 6.100 m² BGF.



Standort	Gebäude	BGF*
Kreishaus I	Kreishaus I	7.294 m ²
Kreishaus II	Bauteil A	5.044 m ²
	Bauteil B	3.442 m ²
	Bauteil C	3.838 m ²
	Bauteil E	7.234 m ²
	Bauteil F	1.725 m ²
Sauterleutestr. 34	Sauterleutestr. 34	6.123 m ²
SUMME BGF*		34.699 m²

LEGENDE

untersuchte Gebäude

* Bruttogrundfläche gem. Bestandsdokumentation
 (Bruttofläche Gesamt.xlsx)

Abb. : Übersicht der untersuchten Gebäude

3.2 PRÄMISSEN DER UNTERSUCHUNG

Für alle untersuchten Gebäude erfolgte eine Ersterkundung der folgenden Disziplinen:

Bausubstanz	Drees & Sommer
Gebäudetechnik	Drees & Sommer
Tragwerk	KH I: Sachverständigenprüfung durch die Büros Weber KH II / Sauterleute Str. 34: Schneider & Partner
Brandschutz	Sachverständigenprüfung durch Büro BIB
Gebäudeschadstoffe	Sachverständigenprüfung durch Büro Berghof

GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Dabei wurden folgende Prämissen angewendet:

- Bestandserhalt
- Gleiche Nutzung
- 7 Jahre Betrachtungszeitraum für Instandhaltungsmaßnahmen
- Langfristige Maßnahmen in einem Betrachtungszeitraum über 20 Jahre auf Basis von Kennwerten
- Die Kosten sind brutto inklusive Ansätze für Honorare/ Baunebenkosten
- Die Kostenkalkulation erfolgt maßnahmenbezogen ohne eingehende Planung

Die Erkenntnisse der Ersterkundung bildet die Basis, weitere Themen aus Sicht der Nutzung zu integrieren und in Varianten die wirtschaftlichste Umsetzungsstrategie zu entwickeln.

3.2.1 ERGEBNISSE DER GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Instandsetzungskosten Portfolio (Lebenszykluskostenberechnung)

Die Instandsetzungskosten für den reinen Bestandserhalt (Status quo ohne Nutzungsänderung) belaufen sich für das gesamte Portfolio auf **ca. 117 Mio. €**.

Instandsetzungskosten für den reinen Bestandserhalt (Status Quo ohne Nutzungsveränderung)



Abb. Instandsetzungskosten für den Bestandserhalt gesamtes Portfolio

Die Kosten beinhalten Mietkosten der sonstigen Standorte in Höhe von 9,8 Mio., gerechnet auf 20 Jahre.

Die Kosten für die Gebäude KH I, KH II und Sauterleutestraße wurden von Drees & Sommer auf Basis der Gebäudezustandsbewertung ermittelt.

Die Kosten für das restliche Portfolio wurden vom Büro rotemund ermittelt.

GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Ergebnis der Gebäudezustandserfassung

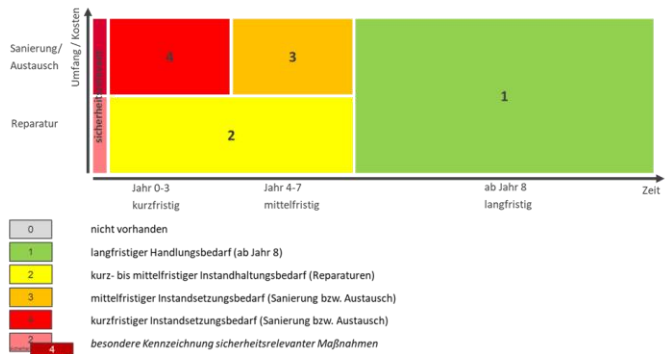
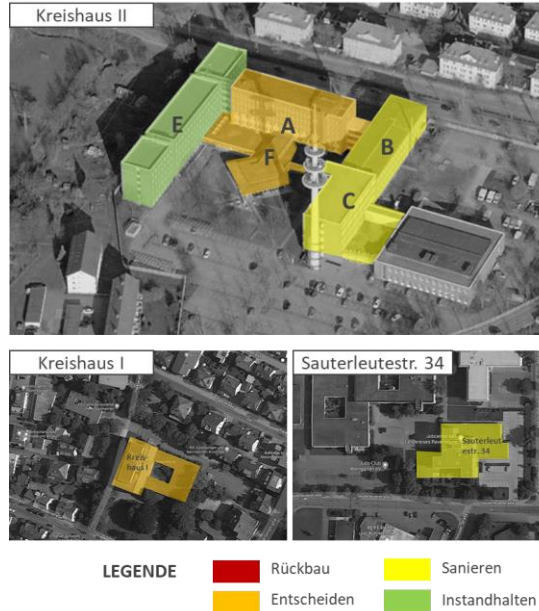


Abb: Übersicht Einschätzung Bauteilbewertung

Ergebnisse im Detail

Alle Gewerke wurden mittelst standardisierten Begehungsbögen in den Bereichen Bausubstanz und Gebäudetechnik erfasst und bewertet.

Zustand	Beschreibung	Bewertung	Zustand	Beschreibung	Bewertung	Gewerk	Beschreibung	Bewertung
Brandschutz	Stützen nur F30 – Sprinklerangefordlich	Red	Brandschutz	Decken nur F30 – Entschigung erforderlich	Red	Brandschutz	Decken nur F30 – Kompensierung mittels BMA erforderlich	Yellow
Schadstoffe	Einzelne Befunde – bei Sanierungsmaßnahmen zu beachten	Green	Schadstoffe	Einzelne Befunde – bei Sanierungsmaßnahmen zu beachten	Green	Schadstoffe	Einzelne Befunde – bei Sanierungsmaßnahmen zu beachten, Kleinmaßnahme im Teilbereich	Green
Baukonstruktion	Nachrüstung Brandwände	Yellow	Baukonstruktion	Nachrüstung F90 Brandschutzverkleidung Decken	Red	Baukonstruktion	Kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	Green
Fassade / Fenster	Austausch auf Grund Bauteilalter und Energiek	Red	Fassade / Fenster	Fassade i.O., Austausch Vergleisungen	Yellow	Fassade / Fenster	Austausch auf Grund Bauteilalter und Energiek	Red
Dach	Austausch auf Grund Bauteilalter und Brandschutz	Red	Dach	Blechdach i.O.	Green	Dach	Austausch auf Grund Bauteilalter und Undichtigkeiten	Red
Bodenbeläge	Austausch im Zuge der Sanierungsmaßnahmen	Green	Bodenbeläge	Austausch im Zuge der Brandschutzsanierung	Yellow	Bodenbeläge	Austausch im Zuge der Sanierungsmaßnahmen	Green
Innenwände	Einzelne Erneuerungen auf Grund Brandschutz	Yellow	Innenwände	Austausch im Zuge der Brandschutzsanierung	Yellow	Innenwände	Austausch im Zusammenhang mit Fassadenrenovierung und Brandschutz	Red
Decken	Austausch im Zuge Nachrüstung Sprinkler	Red	Decken	Austausch im Zuge der Brandschutzsanierung	Yellow	Decken	Austausch im Zusammenhang mit Fassadenrenovierung und Brandschutz	Red
Sanitär	Austausch Sanitärnetz	Red	Sanitär	Austausch Sanitärnetz auf Grund Bauteilalter und Brandschutzsanierung	Red	Sanitär	Erneuerung des Sanitärnetzes	Yellow
Heizung	Austausch Zentrale und Netz	Red	Heizung	Austausch Zentrale und Netz auf Grund Bauteilalter und Brandschutzsanierung	Red	Heizung	Einzelne Reparaturen	Green
Lüftung / Kälte	Austausch einzelner Split-Einheiten	Yellow	Lüftung / Kälte	Einzelne Reparaturen	Green	Lüftung / Kälte	Austausch Lüftungsgänge und Klimateile auf Grund Bauteilalter	Red
Elektro	Austausch auf Grund Zustand und Bauteilalter im Zuge der Nachrüstung Sprinkler	Red	Elektro	Austausch auf Grund Bauteilalter und Brandschutzsanierung	Red	Elektro	Austausch auf Grund Zustand und Bauteilalter im Zuge der Sanierung	Red
Beleuchtung	Austausch im Zuge Nachrüstung Sprinkler	Red	Beleuchtung	Austausch im Zuge der Brandschutzsanierung	Yellow	Beleuchtung	Austausch im Zuge der Erneuerung der abgehängten Decken	Red
Aufzüge	Kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	Green	Aufzüge	Gefährdungsbeurteilung, Austausch der Kabine zur Schaffung Barrierefreiheit	Yellow	Aufzüge	Kein kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf	Green
BMA	Nachrüstung flächendeckender BMA	Red	BMA	Nachrüstung flächendeckender BMA	Red	BMA	Erneuerung / Errichtung der bestehenden flächendeckenden BMA	Yellow
Sprinkler	Nachrüstung flächendeckender Sprinkler	Red	Sprinkler	Nicht vorhanden, kein Handlungsbedarf	-	Sprinkler	Nicht vorhanden, kein Handlungsbedarf	-

Abb.: Detailauswertung Gewerke

GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Restriktionen Brandschutz

Nach erfolgter Gebäudezustandsbewertung wurden folgende Handlungsbedarfe und terminliche Zwänge zwischen dem Brandschutzsachverständigen und Kreisbaumeister abgestimmt.



Für das Kreishaus I ist eine brandschutztechnische Sanierung binnen 8 Jahren erforderlich. Schritt 1, erforderlich für den aktuellen Weiterbetrieb muss bis 2025 umgesetzt werden. Die weiteren Umsetzungsschritte bedürfen einer wirtschaftlichen Abwägung.

Ebenso ist für das Kreishaus II BT A eine brandschutztechnische Sanierung binnen 4 Jahre erforderlich. Auch hier muss ein weitere Umsetzungsschritt genau überlegt werden, da mit Schritt 2 ein Rückbau auf dem Rohbau mit Erhalt der Fassade verbunden ist.

Kostenermittlung je Gebäude

Die Kostenermittlung je Gebäude auf Basis der Gebäudezustandserfassung ergibt sich wie folgt:

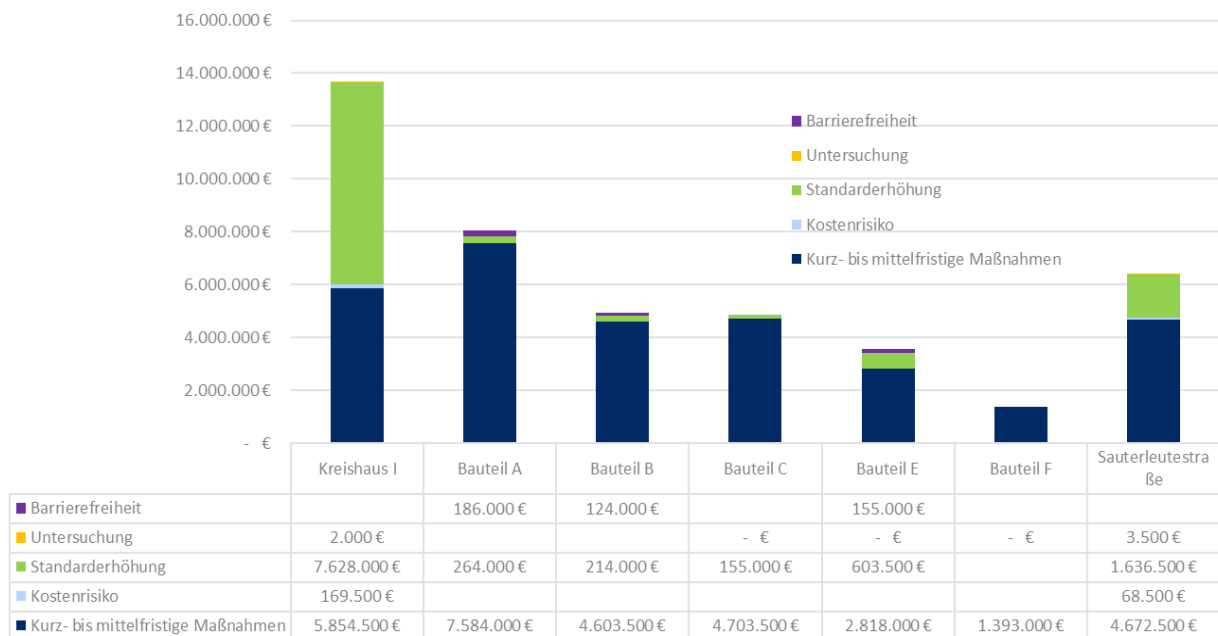


Abb.: Überblick und Zusammenfassung der Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten 7 Jahren – ermittelte Kosten je Gebäude

GEBÄUDEZUSTANDSERFASSUNG

Die Gesamtsumme der kurz- bis mittelfristig erfassten Maßnahmen im Zeitraum der nächsten 7 Jahren, beläuft sich auf ~43 Mio. € für den Bestandserhalt, die Erneuerung der kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Bauteile und Anlagen sowie die Beseitigung der brandschutztechnischen Mängel. In Summe wurden sicherheitsrelevante Maßnahmen im Umfang von > 10 Mio. € erfasst und dokumentiert.

Die Standarderhöhenden Maßnahmen (Fassadenerneuerung aus energetischen Gesichtspunkten, Austausch Verglasungen, Erneuerung Heizkörper) beziehen sich in der Hauptsache auf Erneuerungen der Fassaden (KH I, Sauterleutestr.) sowie der Fensterverglasungen (KH II).

3.2.2 STRATEGIEEMPFEHLUNG

Kreishaus I

Es besteht dringender Handlungsbedarf im Brandschutz. Die Sanierungskosten für Kreishaus I befinden sich nahe am Bereich von theoretischen Neubaukosten. Eine Generalsanierung (brandschutztechnische Ertüchtigung zzgl. Hülle) oder Beräumung des Gebäudes ist binnen 5 Jahren erforderlich. Schritt 1 wird binnen 5 Jahren erforderlich, Gesamtsanierung Brandschutz ist binnen 8 Jahre durchzuführen.

Kreishaus II

Im Bauteil A besteht dringender Handlungsbedarf im Brandschutz. Die Sanierungskosten befinden sich nahe am Bereich von theoretischen Neubaukosten bei gleichzeitig eingeschränkter Nutzbarkeit (ineffiziente Gebäudegeometrie, keine Eignung für zukünftig geplante Belegung (Foyer, Bürgerbüros). Daher wird der Rückbau empfohlen.

In Bauteil B und Bauteil C ist eine Kernsanierung aufgrund der mangelnden Brandschutzqualität der Konstruktion sowie zahlreiche weitere bauliche Mängel erforderlich.

Das Bauteil E befinden sich in besserem Zustand aufgrund der ausreichenden brandschutztechnischen Qualität der Konstruktion. Einzelne Instandsetzungsmaßnahmen sind umzusetzen.

Bauteil F befindet sich in vergleichsweise gutem Zustand, ist jedoch technisch abhängig von Bauteil A. Darüber hinaus ist das Gebäude für eine Büronutzung nicht geeignet (Kantinegebäude). Es behindert durch seine Lage die städtebauliche Weiterentwicklung am Campus ist daher ebenso wie Gebäude A abgängig.

Sauterleutestraße 34

Im Objekt Sauterleutestraße 34 ist mittelfristig eine Generalsanierung (inkl. Hülle) erforderlich.

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

4 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Die Struktur des Landratsamtes Ravensburg, sowie die Arbeitswelten im Bereich der Verwaltung müssen sich immer wieder neuen Herausforderungen stellen. Diese haben einen direkten Einfluss auf erforderliche Räume und Flächenstrukturen.

In Management- und Amtsleiterworkshops wurden mit dem Landratsamt gemeinsam die 2015 erhobenen Bedarfe auf ihre Zukunftsfähigkeit überprüft und in folgenden Bereichen aktualisiert:

4.1 FUNKTIONSBEZIEHUNGEN

Amtsaufgaben und Strukturen haben sich verändert

Das Landratsamt Ravensburg lässt sich in fünf Verwaltungsgruppen (ähnlich heutiger Dezernatsstrukturen) einteilen (siehe u.s. Abbildung, dargestellt in fünf Farbgruppierungen). Ämter, die einer Gruppe zugeordnet sind arbeiten thematisch eng zusammen, oder weisen viele Schnittstellen in ihren Arbeitsabläufen auf. Auch Gruppen übergreifend gibt es Ämter, die sich thematisch und inhaltlich näherstehen als andere. Die untenstehende Grafik bildet diese erforderlichen räumlichen Nähen in Form von stärkeren und schwächeren Verbindungslinien (s. Abbildung) ab.

Diese erforderlichen räumlichen Nähen stellen einen wichtigen Bewertungsbaustein für spätere Varianten gegenüberstellungen dar.

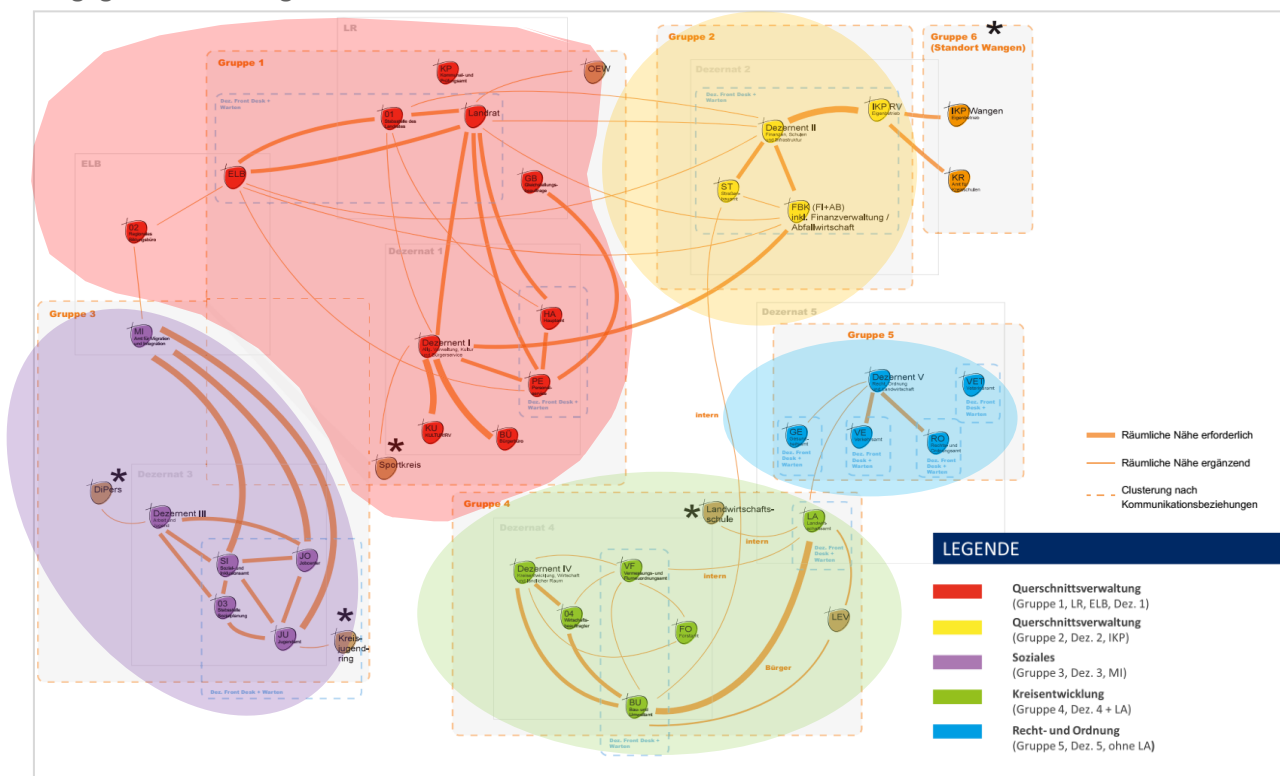


Abb.: Funktionsdiagramm inkl. erforderlicher räumlicher Nähen

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

4.2 BÜRGERFREUNDLICHKEIT UND SICHERHEIT

Neue Aufgaben und Rahmenbedingungen erfordern angepasste Gebäudestrukturen

Im Landratsamt sollen klare Anlaufstellen für die Bürger entstehen. Die erste Anlaufstelle bildet ein zentraler Infopoint, an dem Bürger und Kunden erste zentrale Informationen erhalten. Für weitere Anliegen können sich die Bürger an die drei zentralen Bürgerbüros wenden, um Service- und Bürgerfreundlichkeit zu optimieren. Diese gliedern sich in folgende Themengebiete:

- Bürgerbüro Bauen, Umwelt, Energie
- Soziales Bürgerbüro
- Allgemeines Bürgerbüro

Sind weitreichendere Auskünfte oder Beratungen erforderlich findet der Bürger diese Anlaufstelle in den vorgelagerten Frontoffices der Ämter.



Abb.: Übersicht der Anlaufstellen

Über diese **Anlaufstellen** lässt sich das Haus steuern und es können bei Bedarf gesonderte **Beratungs- und / oder Sicherheitszonen** ausgebildet werden. So kann jederzeit entschieden werden, wie weit der Besucher in den einzelnen Ämtern in das Gebäude eintreten darf und inwieweit der Mitarbeiter so für Besucher unzugängliche Rückzugsräume erhält.

RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

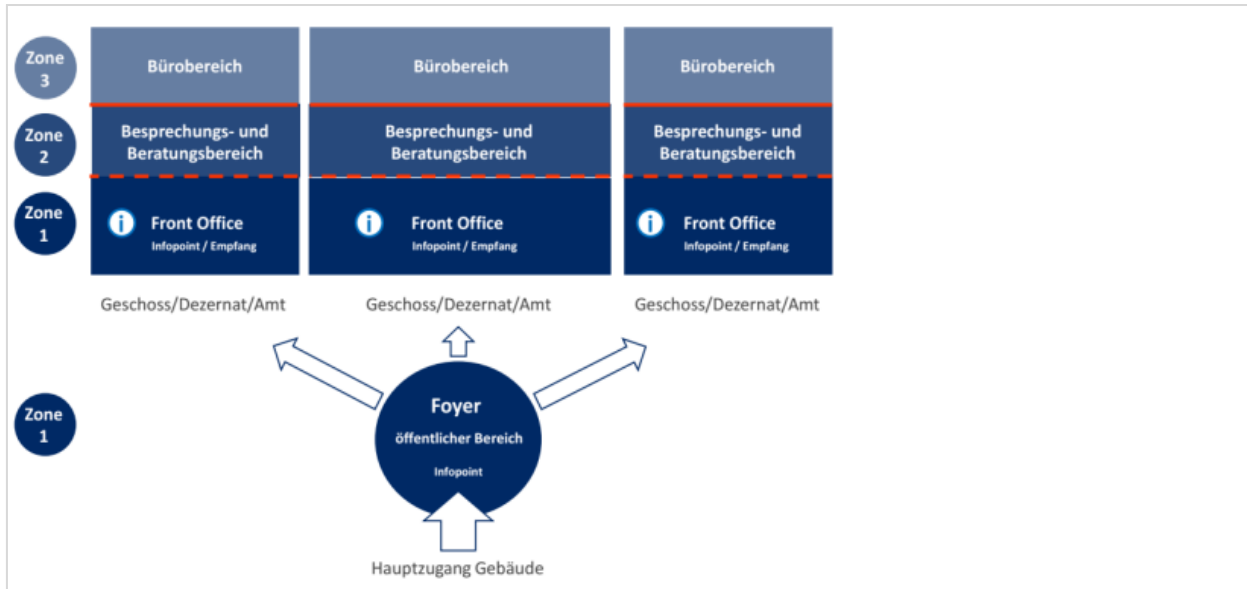


Abb.: Schema eines gesteuerten Hauses

4.3 MITARBEITERZAHLEN

Mitarbeiterzahlen wurden unter Berücksichtigung von Teilzeitkräften aktualisiert

Es sind **956 Mitarbeiter** (flächenwirksam) im Landratsamt zu verorten. Dabei ist ein Desksharing Potential von 44 Teilzeitarbeitskräften berücksichtigt.

4.4 FLÄCHENBEDARF

Flächenbedarfe wurden aufgrund der ergänzenden Anforderungen aktualisiert.

Verabschiedete Flächen (NUF) aus Kreistagsbeschluss 06.07.2017	22.100 m²
- zzgl. Flächen für Auszubildende (NUF)	+520 m ²
- zzgl. Flächen für Bürgerbüros (Allgemein, Bauen, Umwelt und Energie und Soziales) (NUF)	3x+300 m ²

Es ergibt sich somit ein ermittelter Gesamtflächenbedarf von **24.505m² NUF** (entspr. ca. 37.000m² BGF).

Räumliche Nähen, Mitarbeiterzahlen, Flächenbedarfe werden später als die Grundlage für die Bedarfsdeckungsplanung herangezogen.

BEDARFSDECKUNGSPLANUNG/CLUSTERPLANUNG

5 BEDARFSDECKUNGSPLANUNG/CLUSTERPLANUNG

Unter Berücksichtigung der erforderlichen räumlichen Nähen (Funktionsdiagramm, der Flächenanforderungen / Amt und unter Belegungspotentiale des Bestandes wurden alle Ämter exemplarisch in die Gebäude verortet. Wo der Bestand nicht ausreichte, wurden Annahmen für erforderliche Neubauten getroffen.

Hierbei wurden folgende Prämissen in entsprechender Reihenfolge berücksichtigt:

- Prio 1: Möglichst kompakte Verortung der einzelnen Gruppen und Ämter (keine Stückelung)
- Prio 2: Räumliche Nähen der Bürgerbüros zu ihren „Heimatämtern“, um möglichst kurze Wege für Beratung und Backup sicherzustellen.
- Prio 3: Erforderliche räumliche Nähen der Ämter untereinander, zur Sicherstellung guter und effizienter Arbeitsabläufe.

Betrachtet wurden die Varianten 1-Standort (Kreishaus II zzgl. Neubauten), 2-Standorte (Kreishaus I und Kreishaus II zzgl. Neubauten) und 4 Standorte (Kreishaus I, Kreishaus II, Sauterleutestrasse und Vermessungsamt zzgl. Neubauten).

BELEGUNGSSTUDIE



Abb.: Bedarfsdeckungsplanung 1-Standort Variante

Hier finden sich die zuvor gebildeten Nutzergruppen in Form der fünf Verwaltungsbereiche farblich gekennzeichnet wieder.

VARIANTENBETRACHTUNG

6 VARIANTENBETRACHTUNG

6.1 KOSTENPLANUNG/ EINNAHMENPOTENTIAL

Auf Basis der erarbeiteten Erkenntnisse wird eine Kostenplanung durchgeführt. Diese Kostenplanung stellt die Herstellungskosten der Gesamtentwicklung mit allen relevanten Kostenparametern dar.

Kostenkennwerte

Bei zu Grunde gelegten Mittelwerten für oberirdischen und unterirdischen Neubau sowie Kernsanierung des Bestandes ergeben sich folgende Kennwerte, die bei der Kostenprognose für die Herstellungskosten (KGR 300 + 400) sowie Baunebenkosten (KGR 700) als Basis herangezogen wurden [Werte in netto]:

- Preisbasis (Preisdatenbank Neubau o.i. = 1.800 €/m² BGF zzgl. 10% Preisindexierung auf heutiges Datum
- Neubau u.i. = 1.600 €/m² BGF zzgl. 10% Preisindexierung auf heutiges Datum
- Neubau Baunebenkosten = 27 % der KGR 200-500
- Rückbaukosten bis Rohbau= 20 €/m³
- Sanierung der Bestandsgebäude: Summe kurz- bis mittelfristiger Sanierungsmaßnahmen zzgl. Umbauszuschlag)
- Für Bauteil B/C: Kostenschätzung Büro WURM
- Kernsanierung eines Bestandsgebäudes Baunebenkosten = 30 % der KGR 200-500
- Ansatz von 10% für Unvorhergesehenes über alle Maßnahmen

Ermittlungsbasis: Kennwerte Drees & Sommer; Kostenermittlungen und Richtpreisangebote aus aktuellen Projekten Drees & Sommer; BKI 2017 für Neubauten und Umbauten)

Noch nicht abschätzbare Kosten aufgrund der aktuellen Planungstiefe

- Grundstücksbezogene Gutachten/Untersuchungen und daraus resultierende Folgekosten (Baugrund, Hydrologie, Schall)
- Neuverlegung, Anpassung Versorgungsinfrastruktur
- Kostenrisiken aus Altlasten, Abfall
- Ausstattung (Möbel, technische Ausstattung Arbeitsplätze)

VARIANTENBETRACHTUNG

Preissteigerungen

Bei der aktuellen Konjunktur und den stark ausgelasteten ausführenden Unternehmen sowie Großteils auch Planungsbüros hat man am Bauprojektmarkt in den vergangenen Jahren extreme Preissteigerungen erfahren müssen. Eine aktuelle interne Auswertung bei Drees & Sommer hat Preissteigerungen von teilweise über 7%/Jahr ergeben.

Die statistischen Landesämter weisen zudem jährlich einen an den Verbraucherpreis gekoppelten Baupreisindex aus, der im Mittel bei ca. 2,5% gelegen hat.

Auf Basis dieser Erkenntnisse gehen wir bei einer fortschreitenden positiven Weiterentwicklung der Bauwirtschaft von einer jährlichen Preissteigerung in Höhe von 3,5 % aus. Diese ist in den Investitionskosten mit kalkuliert und separat ausgewiesen.

Lebenszykluskosten/ Betriebskosten

Es werden in den Realisierungsvarianten keine LZK sowie Betriebskosten angesetzt. Die Kostenschätzung bezieht sich auf die Maßnahmen im Zeitraum zur Umsetzung der Zentralisierungsmaßnahmen

Sanierung BT B/C

Kostenschätzung gem. Angaben Büro Wurm werden in den Realisierungsvarianten keine LZK sowie Betriebskosten angesetzt

Abwohnenkosten

Ein Ansatz für sog. Abwohnenkosten wird in den Varianten wie folgt angesetzt:

- Kreishaus II 1.000.000 € für Brandschutz
- Sauterleutestraße 1.060.000 € für sicherheitsrelevante Maßnahmen

Mietkosten

für die Friedhofstraße 3 Vermessungsamt werden 226 T€ p.a. Mietkosten angesetzt. In den Varianten V1, V7, V11 bis zur Aufgabe gem. Abwicklungsstrategie für 8 Jahre.

Mögliche Verkaufserlöse (in den Varianten indexiert)

Frauenstraße 4:	Verkehrswertermittlung 1.737 m ²	1.900.000 €
Sauterleutestraße:	geschätzt; 6.081 m ²	3.000.000 €
Friedenstraße 6:	BRW625 €/m ² ; 15.762 m ²	9.851.250 €
Indexierung p.a. 2 %		

VARIANTENBETRACHTUNG

6.2 1-STANDORT VARIANTE

6.2.1 STÄDTEBAULICHE BEBAUUNGSSTUDIE

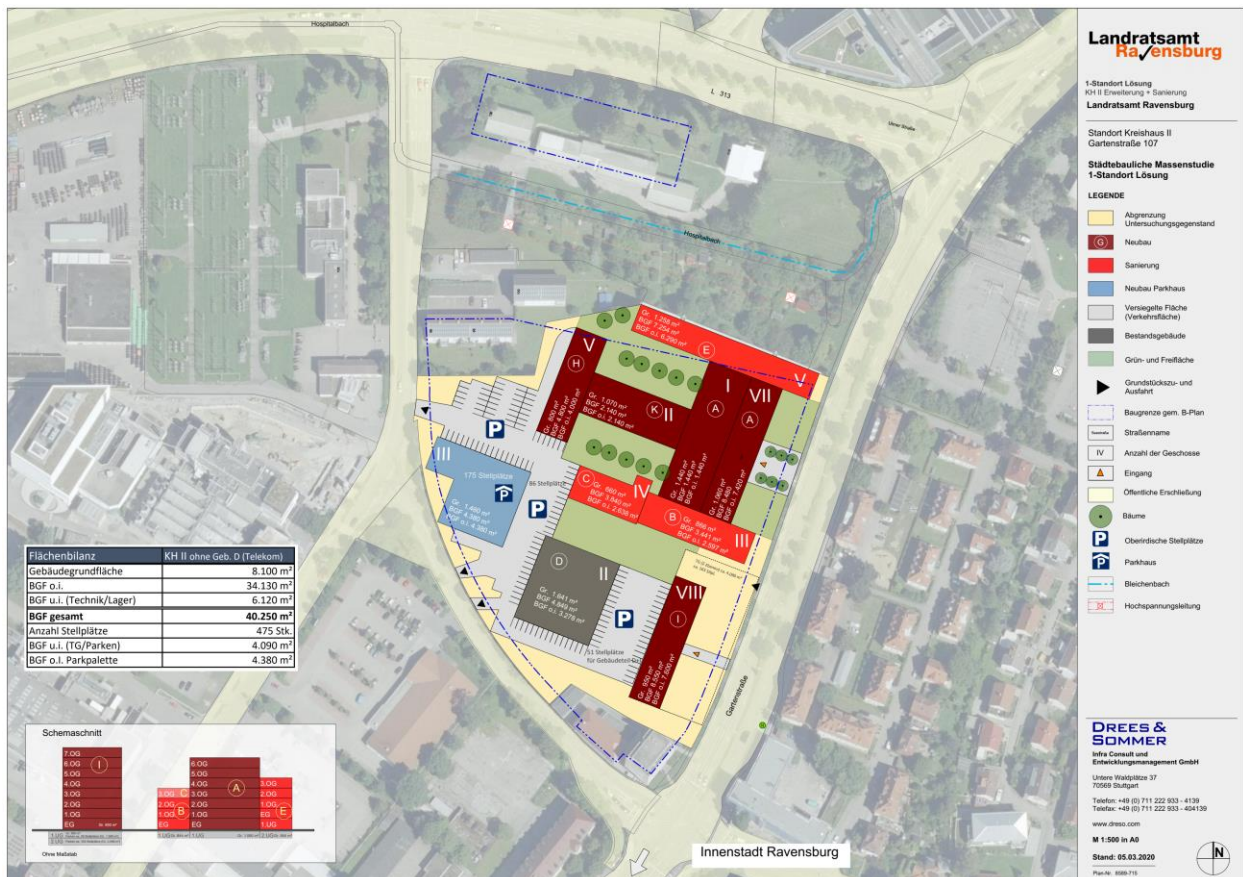


Abb. Bebauungsstudie 1-Standort Variante

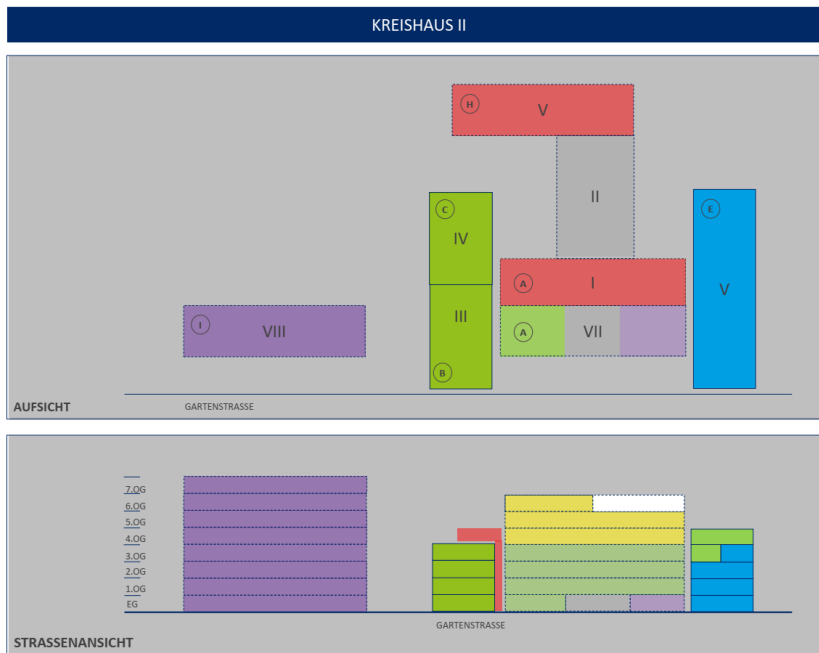
6.2.2 BELEGUNGSSTUDIE

Bei der Verortung der Verwaltung an einem zentralen Standort ergibt sich folgendes Bild:

Die drei Bürgerbüros können zentral verortet werden und wir erhalten:

- Maximale Bündelung der Landkreisverwaltung
- Eine Adresse für den Bürger (Bürgerbüro BB)
- Alle erforderlichen räumlichen Nähe sind abbildbar

VARIANTENBETRACHTUNG



LEGENDE

- Querschnittsverwaltung (Gruppe 1, LR, ELB, Dez. 1)
- Querschnittsverwaltung (Gruppe 2, Dez. 2, IKP)
- Soziales (Gruppe 3, Dez. 3, MI)
- Kreisentwicklung (Gruppe 4, Dez. 4 + LA)
- Recht- und Ordnung (Gruppe 5, Dez. 5, ohne LA)
- Konferenz- und Gastbereiche
- BESTAND
- NEUBAU

MERKMALE

- Ein-Standort Lösung
- Bürgerbüro zentral an KH II
- Landrat und Gremien KH II

Zentraler Standort

6.2.3 KOSTENPLANUNG / MITTELABFLUSS

Positionen	Beschreibung	Kosten
KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.200.000 €
KGR 300-400 + 700	Baukonstruktion, TGA	116.000.000 €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	3.800.000 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	Nicht berücksichtigt
KGR 700	Baunebenkosten	In KGR 200-500 enthalten
Unvorhergesehenes	10 %	12.100.000 €
Abwohnen gem. IKP	KHI, Sauterleutestr.	2.800.000 €
Mietkosten Friedhofstr. 3	Auf 8 Jahre	1.800.000 €
Verkaufserlöse	KHI, Sauterleutestr., Frauenstr. 4	- 17.600.000 €
SUMME GESAMT Brutto		120.100.000 €

Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf Grund von Synergieeffekten können die Stellplätze auf den Schulgrundstücken nachgewiesen werden

KGR 300-400 + 700	Parken KHII unterirdisch	13.400.000 €
KGR 300-400 + 700	Parken KHII oberirdisch	4.800.000 €

25 Abschlusspräsentation | 01.02.2020



Bei zeitlicher Entzerrung der Maßnahme (Neubauten bis 2031) entstehen zusätzliche Kosten von rund 5 Mio. € durch Preissteigerungseffekte.

Abb.: Kostenplanung inkl. Preisindexierung

VARIANTENBETRACHTUNG

6.2.4 ABWICKLUNGSMODELL

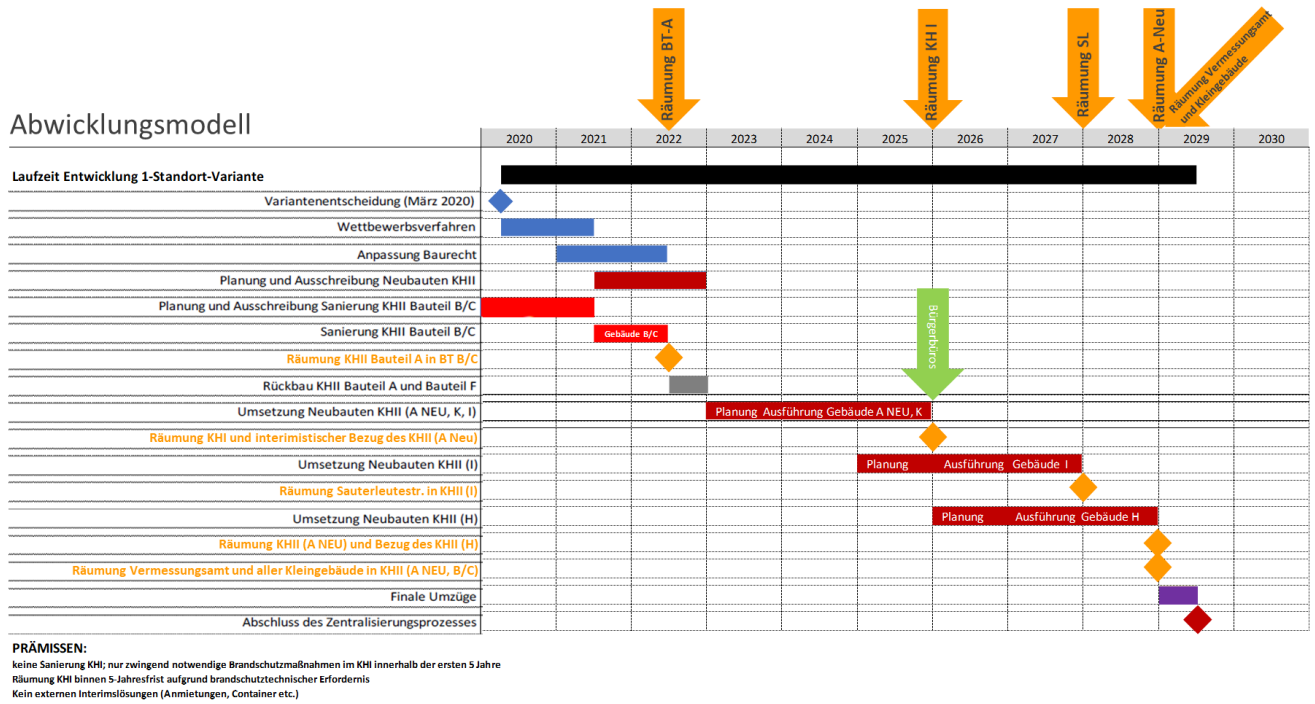
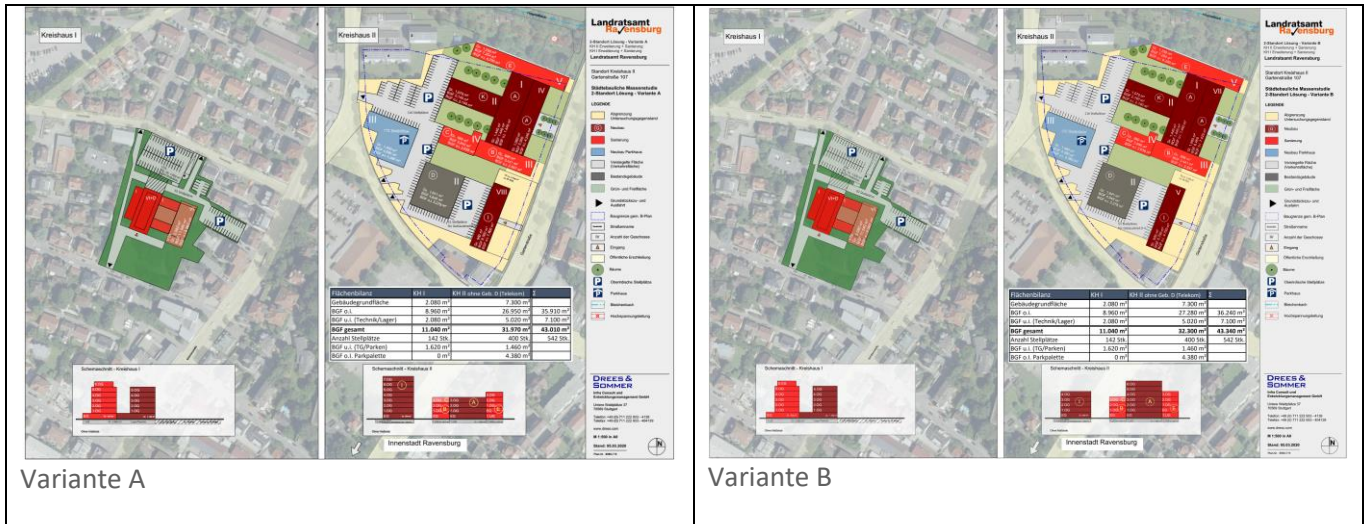


Abb.: Abwicklungsmodell 1-Standort Variante

VARIANTENBETRACHTUNG

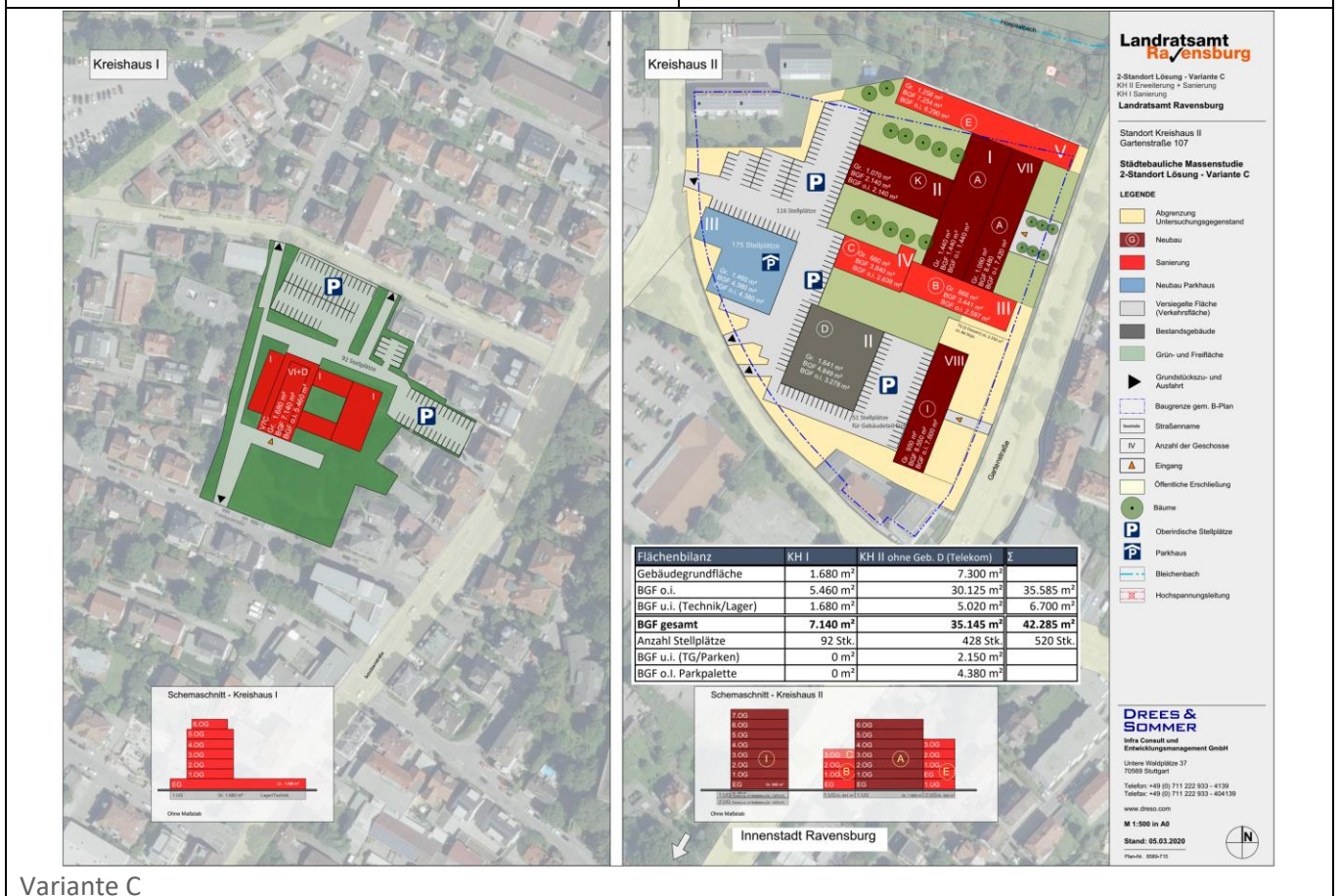
6.3 2-STANDORT VARIANTEN

6.3.1 STÄDTEBAULICHE BEBAUUNGSSTUDIE



Variante A

Variante B



Variante C

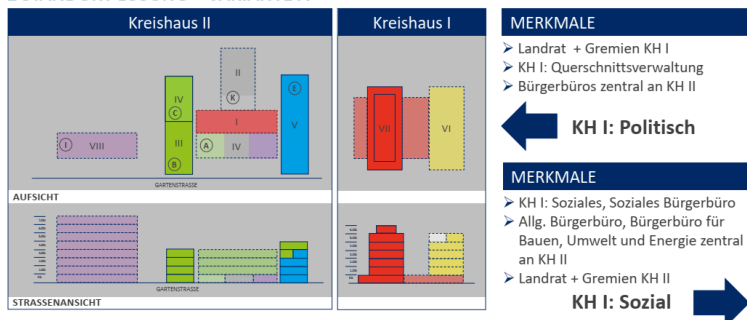
Abb.: Bebauungsstudie 2-Standort Variante

VARIANTENBETRACHTUNG

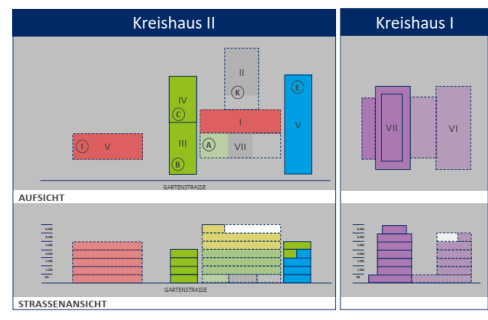
6.3.2 BELEGUNGSSTUDIE

Wird zum Standort Kreishaus II ergänzend noch der Standort Kreishaus I einbezogen ergibt sich folgendes Bild in drei Varianten:

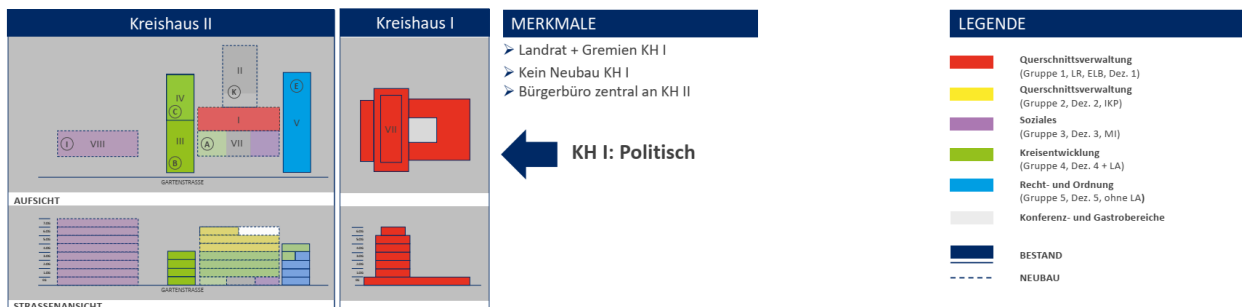
2 STANDORT LÖSUNG – VARIANTE A



2 STANDORT LÖSUNG – VARIANTE B



2 STANDORT LÖSUNG – VARIANTE C



Variante A bildet am Standort Kreishaus I eine politische Adresse aus. Hier findet man die Querschnittsverwaltungen der Gruppen 1 und 2. Am Standort Kreishaus II werden die Bürgerbüros und deren korrespondierenden Ämter untergebracht. Hier entsteht die zentrale Anlaufstelle für den Bürger.

Merkmale Variante A:

- Teilweise Bündelung der Landkreisverwaltung
- **Eine** Adresse für den Bürger (Bürgerbüros), **eine politische Adresse**
- Wesentliche räumlichen Nähen abbildbar.

In Variante B werden die Sozialbereiche am Standorte Kreishaus I gebündelt. Für soziale Themen findet der Bürger dort seine zentrale Anlaufstelle (Soziales Bürgerbüro und korrespondierende Ämter). Am Standort II werden alle übrigen Ämter, Funktionen und die zwei Bürgerbüros Allgemeines und Bauen, Umwelt und Energie untergebracht. Der Bürger erhält zwei thematisch abgegrenzte Anlaufstellen.

Merkmale Variante B:

- Teilweise Bündelung der Landkreisverwaltung
- **Zwei** Adressen für den Bürger (Allgemeines BB, BB Bauen, Umwelt & Energie und ein soziales BB)
- Wesentliche räumlichen Nähen abbildbar.

Werden alle Neubauanteile am Standort Kreishaus II umgesetzt und der Standort Kreishaus I wird lediglich instandgesetzt, nicht ergänzt, ergibt sich hieraus Variante C.

VARIANTENBETRACHTUNG

Am Kreishaus I findet man dann die Querschnittsverwaltung (Gruppe 1 aus LR, ELB, Dezernat 1), als politische Adresse. Die Adresse für den Bürger wird Kreishaus II, der zum zentralen Anlaufpunkt und der Heimat aller drei Bürgerbüros wir.

Merkmale Variante C:

- Teilweise Bündelung der Landkreisverwaltung
- **Eine** Adresse für den Bürger (Bürgerbüros), **eine politische Adresse**
- Wesentliche räumlichen Nähen abbildbar.

6.3.3 KOSTENPLANUNG / MITTELABFLUSS

Kostenplanung

Positionen	Beschreibung	Kosten	Positionen	Beschreibung	Kosten
KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig	KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.900.000 €	KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.900.000 €
KGR 300-400 + 700	Baukonstruktion, TGA	130.100.000 €	KGR 300-400 + 700	Baukonstruktion, TGA	128.600.000 €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	5.900.000 €	KGR 500 + 700	Außenanlagen	5.900.000 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	Nicht berücksichtigt	KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	Nicht berücksichtigt
KGR 700	Baunebenkosten	In KGR 200-500 enthalten	KGR 700	Baunebenkosten	In KGR 200-500 enthalten
Unvorhergesehenes	10 %	13.800.000 €	Unvorhergesehenes	10 %	13.600.000 €
Abwohnen gem. IKP	Sauterleustr.	1.100.000 €	Abwohnen gem. IKP	Sauterleustr.	1.100.000 €
Mietkosten Friedhofstr. 3	Auf 8 Jahre	1.800.000 €	Mietkosten Friedhofstr. 3	Auf 8 Jahre	1.800.000 €
Verkaufserlöse	Sauterleustr., Frauenstr. 4, Teile KH I	-8.900.000 €	Verkaufserlöse	Sauterleustr., Frauenstr. 4, Teile KH I	-8.900.000 €
SUMME GESAMT Brutto		145.700.000 €	SUMME GESAMT Brutto		144.000.000 €
Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf Grund von Synergieeffekten können die Stellplätze auf den Schulgrundstücken nachgewiesen werden.			Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf Grund von Synergieeffekten können die Stellplätze auf den Schulgrundstücken nachgewiesen werden.		
KGR 300-400 + 700	Parken KHII unterirdisch	4.500.000 €	KGR 300-400 + 700	Parken KHII unterirdisch	4.500.000 €
KGR 300-400 + 700	Parken KHII oberirdisch	4.500.000 €	KGR 300-400 + 700	Parken KHII oberirdisch	4.500.000 €

2-Standort Variante A

2-Standort Variante B

Positionen	Beschreibung	Kosten
KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.200.000 €
KGR 300-400 + 700	Baukonstruktion, TGA	115.400.000 €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	5.900.000 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	Nicht berücksichtigt
KGR 700	Baunebenkosten	In KGR 200-500 enthalten
Unvorhergesehenes	10 %	12.200.000 €
Abwohnen gem. IKP	Sauterleustr.	1.100.000 €
Mietkosten Friedhofstr. 3	Auf 8 Jahre	1.800.000 €
Verkaufserlöse	Sauterleustr., Frauenstr. 4, Teile KH I	-8.900.000 €
SUMME GESAMT Brutto		128.700.000 €
Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf Grund von Synergieeffekten können die Stellplätze auf den Schulgrundstücken nachgewiesen werden.		
KGR 300-400 + 700	Parken KHII unterirdisch	6.600.000 €
KGR 300-400 + 700	Parken KHII oberirdisch	4.500.000 €

2-Standort Variante C

Abb.: Kostenplanung inkl. Preisindexierung

VARIANTENBETRACHTUNG

Mittelabfluss

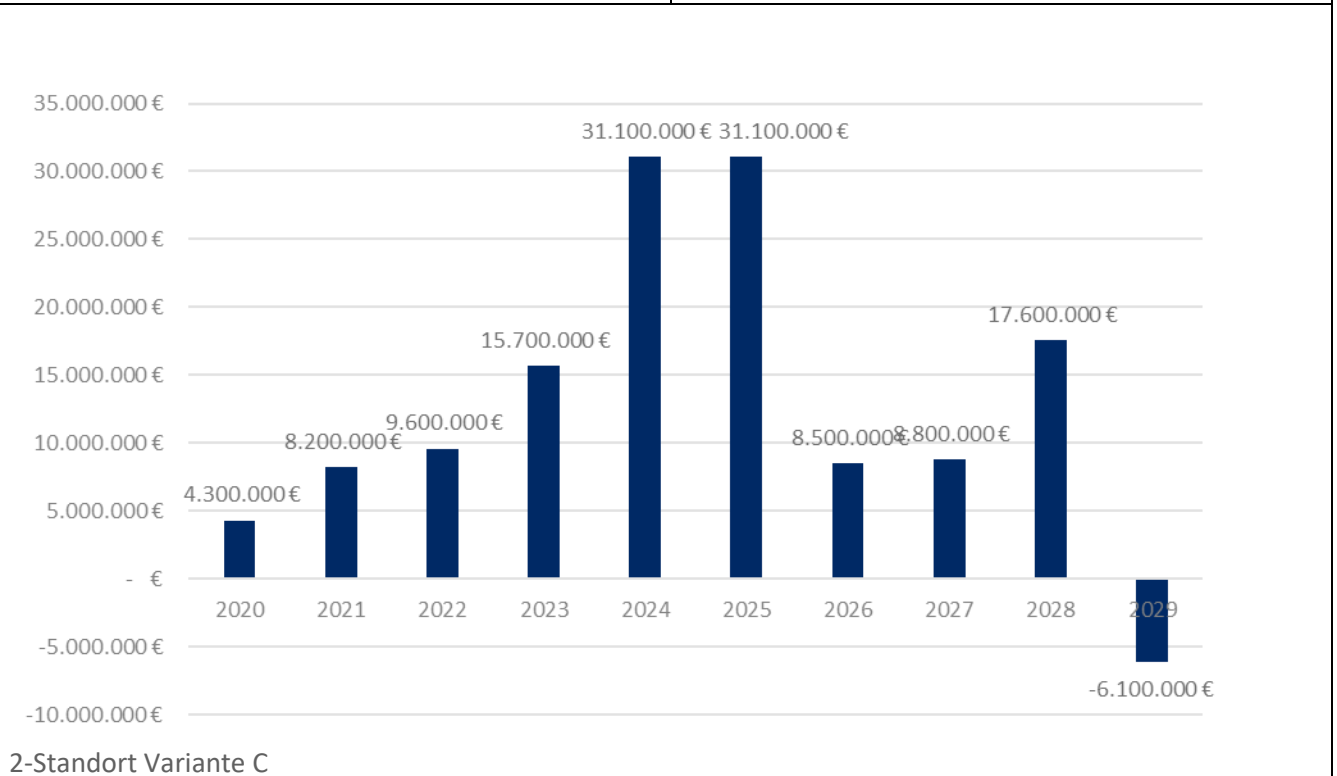
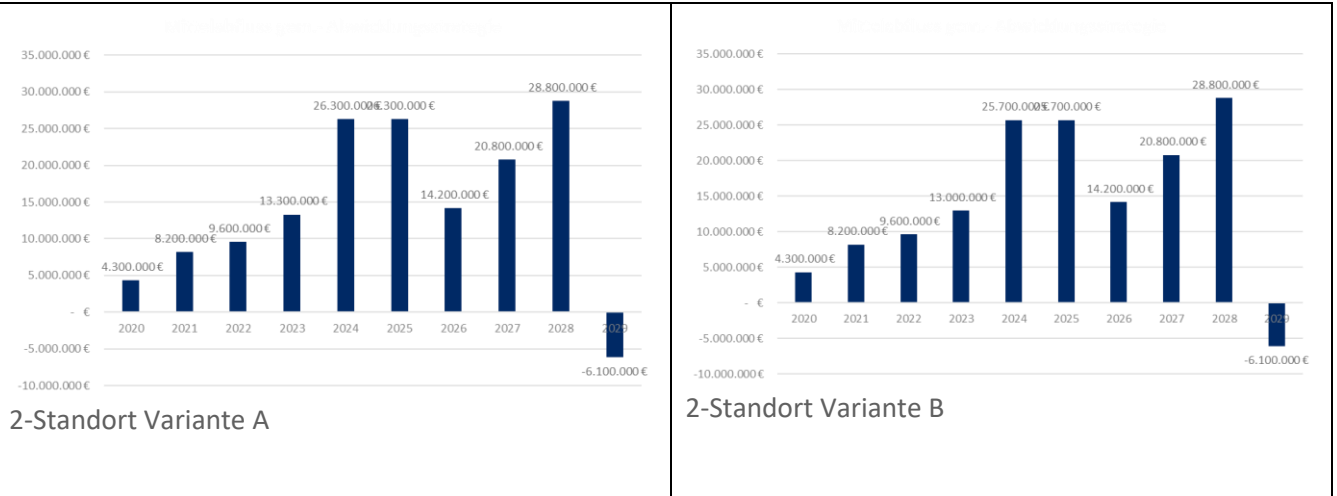
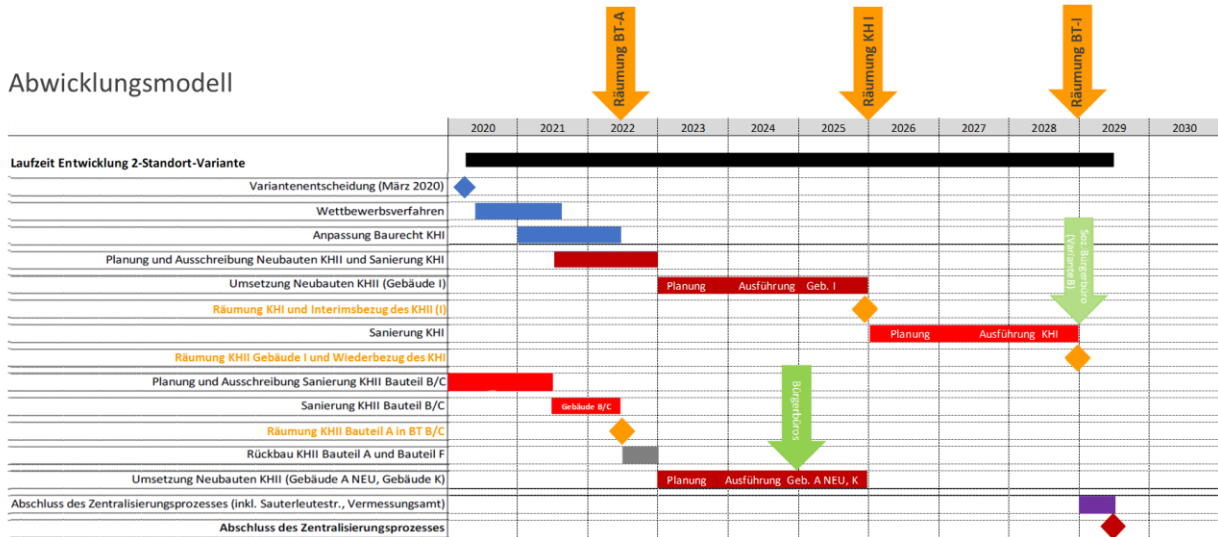


Abb.: Mittelabfluss gem. Abwicklungsstrategie 2-Standort Variante

VARIANTENBETRACHTUNG

6.3.4 ABWICKLUNGSMODELL

Abwicklungsmodell



PRÄMISSEN:
 Brandschutzmaßnahmen im KHII BT A innerhalb 3 Jahre
 Sanierung KHI binnen 5-Jahresfrist aufgrund brandschutztechnischer Erfordernis
 Kein externen Interimslösungen (Anmietungen, Container etc.)

Abb.: Abwicklungsmodell 2-Standort Variante

VARIANTENBETRACHTUNG

6.4 4-STANDORT VARIANTE

6.4.1 STÄDTEBAULICHE BEBAUUNGSSTUDIE

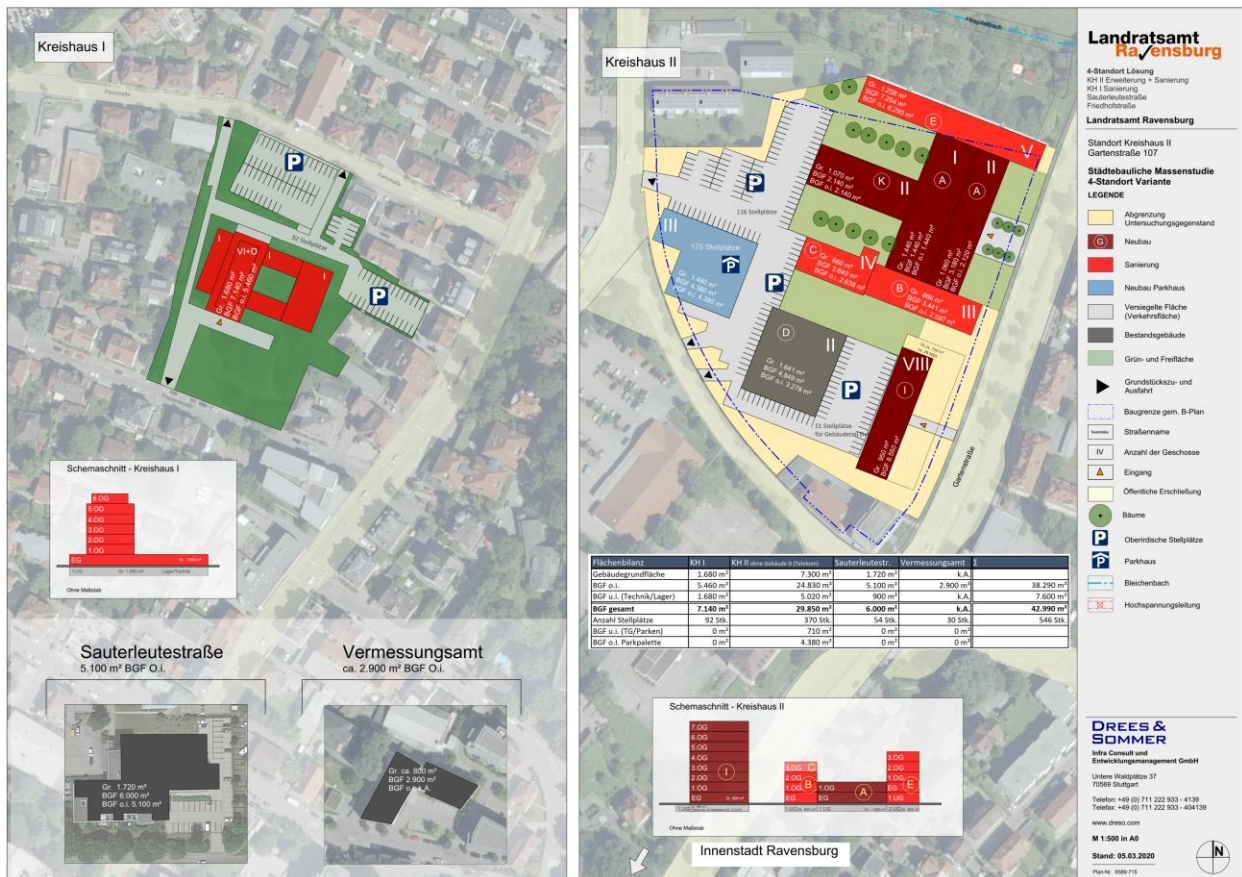


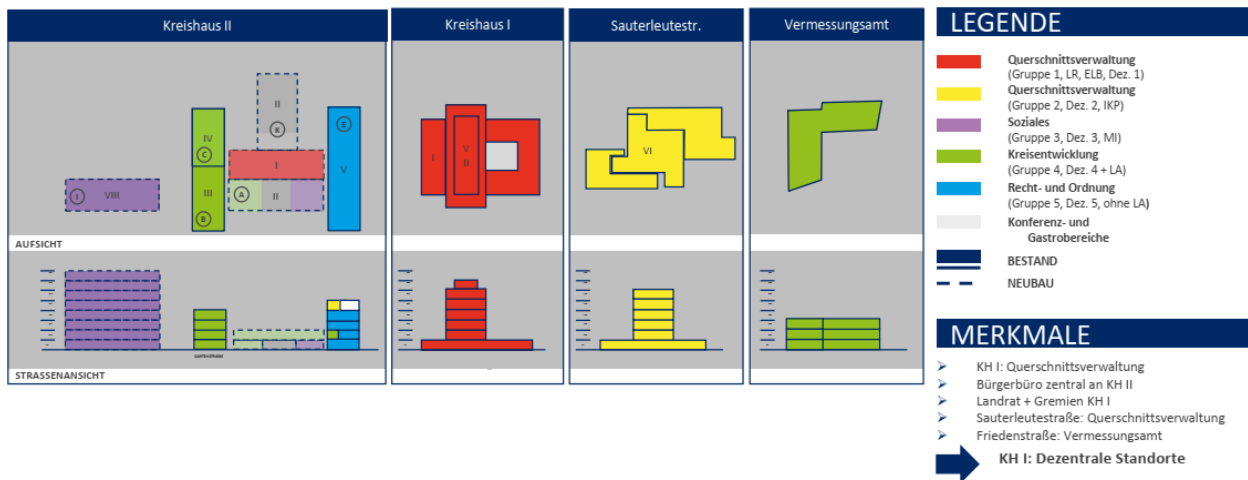
Abb.: Bebauungsstudie 4-Standort Variante

6.4.2 BELEGUNGSSTUDIE

Werden vier Standorte in die Überlegung mit einbezogen sinkt die Flächenwirtschaftlichkeit (höherer Anteil an Bestandsgebäuden) und die räumlichen Nähen können nur noch bedingt abgebildet werden. Dies insbesondere in Bezug auf der räumlichen Nähe von Bürgerbüro zu korrespondierendem Amt. Dies ist z.B. im Bereich des Bürgerbüros Bauen, Umwelt und Energie (grüne dargestellt) nicht mehr möglich, da sich das Vermessungsamt herausgelöst an einem separaten Standort befindet. Auch die Synergien zwischen den Querschnittsverwaltungen (hier rot und gelb dargestellt) ist durch die räumliche Distanz nicht mehr möglich. Daher ergeben sich folgende Merkmale für die 4-Standort-Variante

- Geringe Bündelung der Landkreisverwaltung
- **Zwei** Adresse für den Bürger, **zwei** politische Adressen
- Räumlichen Nähen nur bedingt abbildbar.

VARIANTENBETRACHTUNG



6.4.3 KOSTENPLANUNG / MITTELABFLUSS

Positionen	Beschreibung	Kosten
KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.200.000 €
KGR 300-400 + 700	Baukonstruktion, TGA	108.900.000 €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	6.000.000 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	Nicht berücksichtigt
KGR 700	Baunebenkosten	In KGR 200-500 enthalten
Unvorhergesehenes	10 %	11.600.000 €
Abwohnen gem. IKP	Sauterleutestr.	0 €
Mietkosten Friedhofstr. 3	Auf 8 Jahre	1.800.000 €
Verkaufserlöse	Frauenstr. 4, Teile KH I	- 5.300.000 €
SUMME GESAMT Brutto		124.200.000 €

Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf Grund von Synergieeffekten können die Stellplätze auf den Schulgrundstücken nachgewiesen werden.

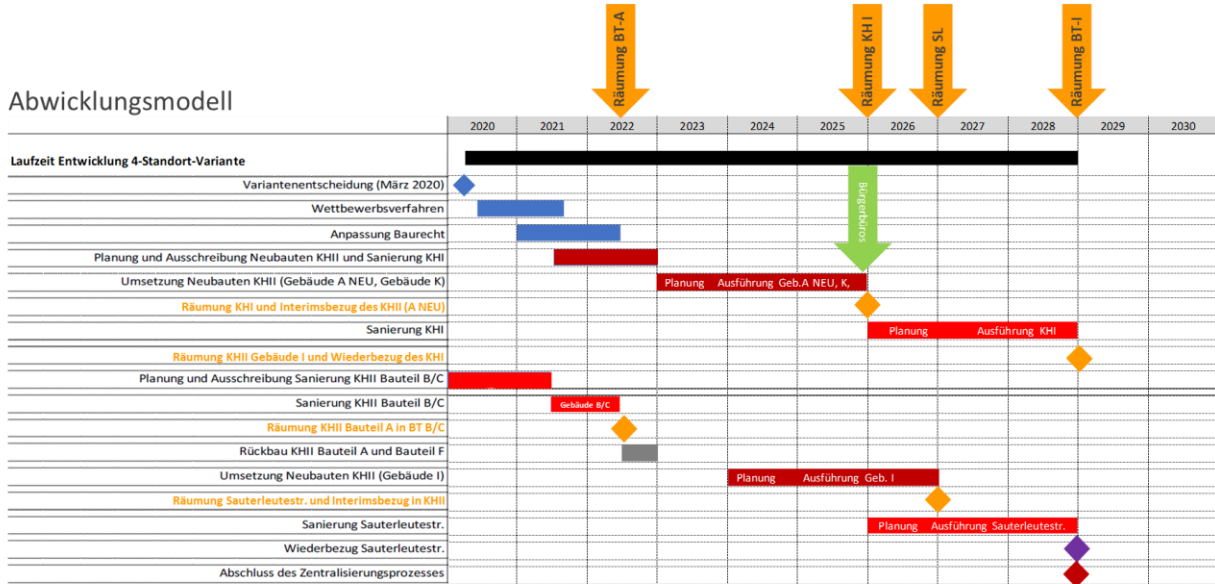
KGR 300-400 + 700	Parken KHII unterirdisch	2.200.000 €
KGR 300-400 + 700	Parken KHII oberirdisch	4.500.000 €



VARIANTENBETRACHTUNG

6.4.4 ABWICKLUNGSMODELL

Abwicklungsmodell



PRÄMISSEN:
 Sanierung KHI binnen 5-Jahresfrist aufgrund brandschutztechnischer Erfordernis
 Kein externen Interimslösungen (Anmietungen, Container etc.)

Abb.: Abwicklungsmodell 4-Standort Variante

VARIANTENVERGLEICH

7 VARIANTENVERGLEICH

7.1 QUANTITATIVER VARIANTENVERGLEICH

Die Investitionskosten abzüglich der potenziellen Einnahmen werden im quantitativen Variantenvergleich gegenübergestellt.

	1-Standort Varianten		2-Standort Varianten		4-Standort Variante	
	KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung + Erweiterung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung + Erweiterung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung KH II Sanierung + Erweiterung Sanierung Sauterleustr. Erhalt Friedhofstr. 3
Gesamtkosten in € brutto						
KGR 100	Grundstück	Kein Ankauf notwendig				
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.200.000 €	1.900.000 €	1.900.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
KGR 300-400+700	Bauwerk-Baukonstruktion + Technische Anlagen	116.000.000 €	130.100.000 €	128.600.000 €	115.400.000 €	108.900.000 €
KGR 300-400+700	Parken KHII unterirdisch	- €	- €	- €	- €	- €
KGR 300-400+700	Parken KHII oberirdisch	- €	- €	- €	- €	- €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	3.800.000 €	5.900.000 €	5.900.000 €	5.900.000 €	6.000.000 €
KGR 600	Ausstattungen und Kunstwerke	nicht berücksichtigt				
KGR 700	Baunebenkosten	(in KGR 200 - 500 enthalten)				
	Unvorhergesehenes	12.100.000 €	13.800.000 €	13.600.000 €	12.200.000 €	11.600.000 €
	"Abwohnen" Angaben IKP	2.800.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	- €
	Mietkosten Friedhofstraße 3	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €
Gesamtkosten		137.700.000 €	154.600.000 €	152.900.000 €	137.600.000 €	129.500.000 €
Gesamtkosten abzgl. Einnahmen		120.100.000 €	145.700.000 €	144.000.000 €	128.700.000 €	124.200.000 €
EINNAHMEN						
Mögliche Verkaufserlöse Bestandsimmobilien; Quelle IKP		17.600.000 €	8.900.000 €	8.900.000 €	8.900.000 €	5.300.000 €

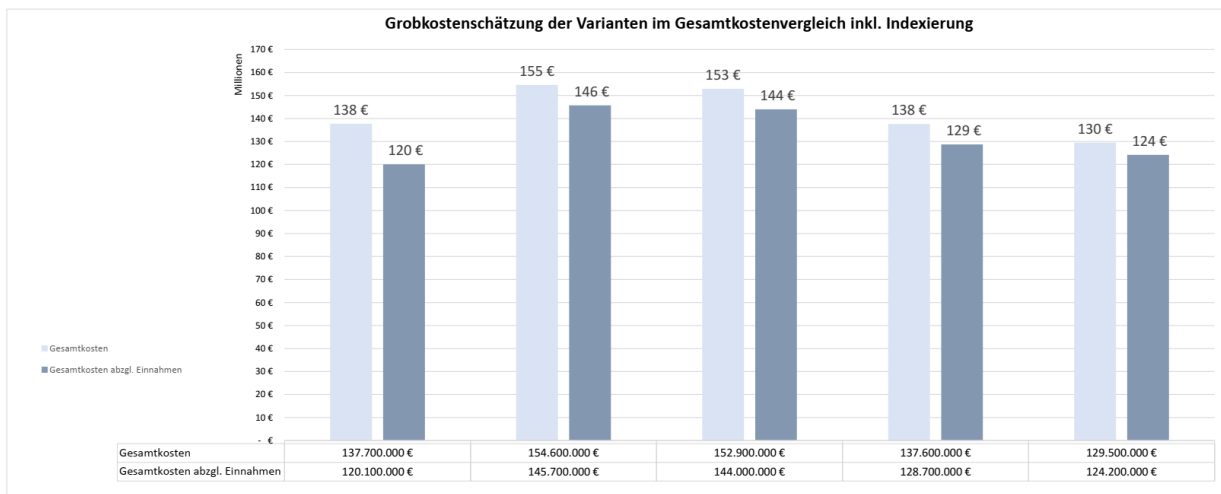


Abb.: Variantenvergleich

7.2 QUALITATIVER VARIANTENVERGLEICH

Der Investitionskostenvergleich der Varianten stellt den quantitativen Vergleich der Realisierungsvarianten dar.

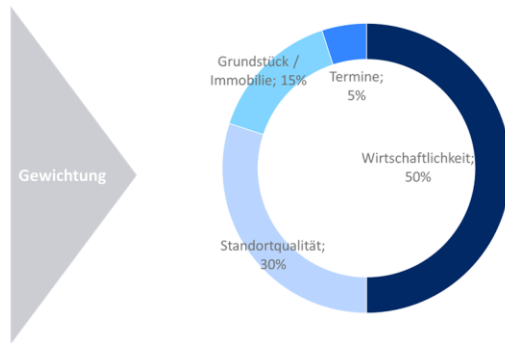
Für den qualitativen Variantenvergleich liegt eine abgestimmte Bewertungsmatrix mit folgende Hauptkriterien für die qualitative Gegenüberstellung vor.

VARIANTENVERGLEICH

- Standortqualität
- Grundstück/Immobilie
- Termine

BEWERTUNGSKRITERIEN UND GEWICHTUNG

Wirtschaftlichkeit	Grundstück / Immobilie
Standortqualität	Abbildbarkeit des Raumbedarfs
Bündelung der Verwaltung	Abbildbarkeit der räumlichen Nähen
Entfernung der Standorte untereinander	Flexibilität im Gebäude
Entfernung zum Stadtzentrum Ravensburg	Umsetzbarkeit neuer Arbeitswelten
Anbindung MIV	Reserveflächen
Anbindung ÖPNV	Potentiale für An- und Abmietung
PKW-Stellplätze	Geschossfläche Bestand
Nahversorgung	Grundstücksfläche, Zuschnitt
Soziale Einrichtungen im Umfeld	Ver- und Entsorgung
Termine	Verkehrliche Erschließung (Zufahrten)
Zeitliche Umsetzung / Rahmenterminplanung	Planungs- und Baurecht
	Erweiterungs- / Entwicklungsmöglichkeiten



Die Bewertung der Hauptkriterien sowie der Gesamtbewertung der Varianten erfolgt mit einer Pfeile-Systematik. Die Hauptkriterien unterliegen einer prozentualen Gewichtung (Wirtschaftlichkeit 50 %; Grundstücksqualität 30 %; Grundstück, Immobilie 15 %; Termine 5 %), der aber keine mathematische Systematik zugrundliegt, sondern lediglich die Tendenz bzw. Wirkung des Kriteriums verstärkt.

Die Bewertungsmatrix stellt somit die Zusammenfassung der quantitativen und qualitativen Kriterien dar.

		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.				
		↑	→	→	↘	↘

Abb.: Bewertungsmatrix

VARIANTENVERGLEICH

7.3 EMPFEHLUNG

Weiterverfolgung der 1-Standort-Variante als Basis für die weitere Planung

Zentralisierung/Bündelung

- Maximale Bündelung der Landkreisverwaltung an einem Standort
- Eine Adresse für den Bürger (Bürgerbüro BB) - Bürgerfreundlichkeit
- Alle erforderlichen räumlichen Nähen abbildbar
- Hohe Flexibilität durch höchsten Neubauanteil (Aspekt der Bündelung)

Städtebau

- Adressbildung
- Mögliche Synergieeffekte zu den Schulen (Mobilitätshub, Parken)
- Anpassung Baurecht nur für Standort KH II
- Zustimmung der Stadtverwaltung zum städtebaulichen Grundkonzept
- Entwicklungspotential Standort KH I für Wohnbauentwicklung

Wirtschaftlichkeit

- Aus rein wirtschaftlicher Perspektive stellen sich die 1-Standortvariante sowie die 2-Standort C-Variante und die 4-Standort Variante gleich dar.

Abwicklungsstrategie

- Zentralisierungsprozess in 3 Hauptstufen (2026/2028/2029)
- Fertigstellung aller Bürgerbüros in 2026
- Räumung Sauterleutestr. in 2028; Vermessungsamt/Kleinstandorte in 2029
- Abschluss des Zentralisierungsprozess 2029

Stuttgart, März 2020

Drees & Sommer

ANLAGEN

ANLAGEN

– STÄDTEBAULICHE BEBAUUNGSSTUDIE

– VARIANTENVERGLEICH

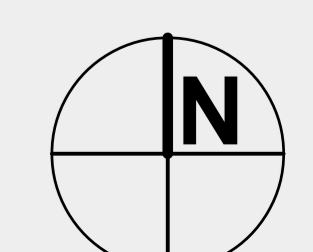
LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgegenstand
- G Neubau
- Sanierung
- Neubau Parkhaus
- Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)
- Bestandsgebäude
- Grün- und Freifläche
- Grundstückszu- und Ausfahrt
- Baugrenze gem. B-Plan
- Straßenname
- IV Anzahl der Geschosse
- Eingang
- Öffentliche Erschließung
- Bäume
- P Oberirdische Stellplätze
- P Parkhaus
- Bleichenbach
- Hochspannungsleitung

Flächenbilanz	KH II ohne Geb. D (Telekom)
Gebäudegrundfläche	8.100 m ²
BGF o.i.	34.130 m ²
BGF u.i. (Technik/Lager)	6.120 m ²
BGF gesamt	40.250 m²
Anzahl Stellplätze	475 Stk.
BGF u.i. (TG/Parken)	4.090 m ²
BGF o.i. Parkpalette	4.380 m ²



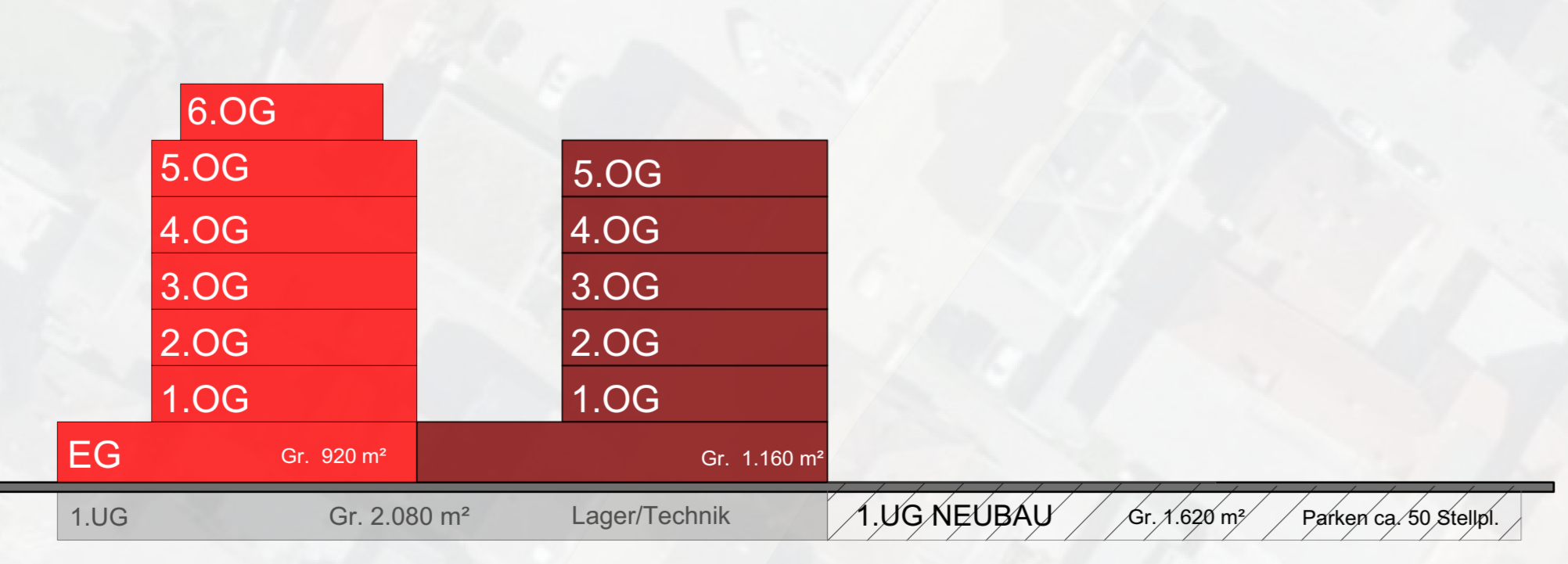
Innenstadt Ravensburg



Kreishaus I

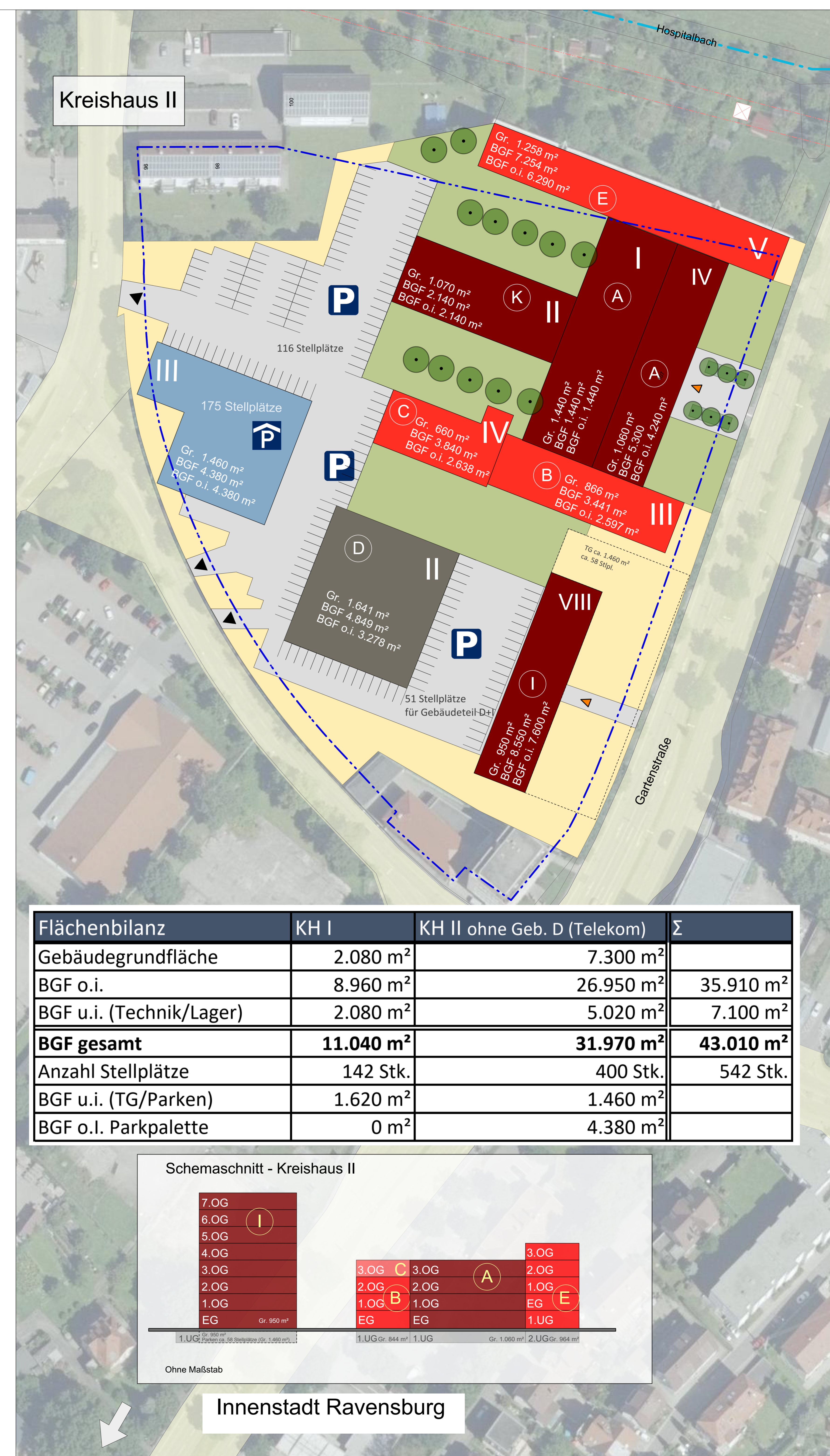


Schemaschnitt - Kreishaus I



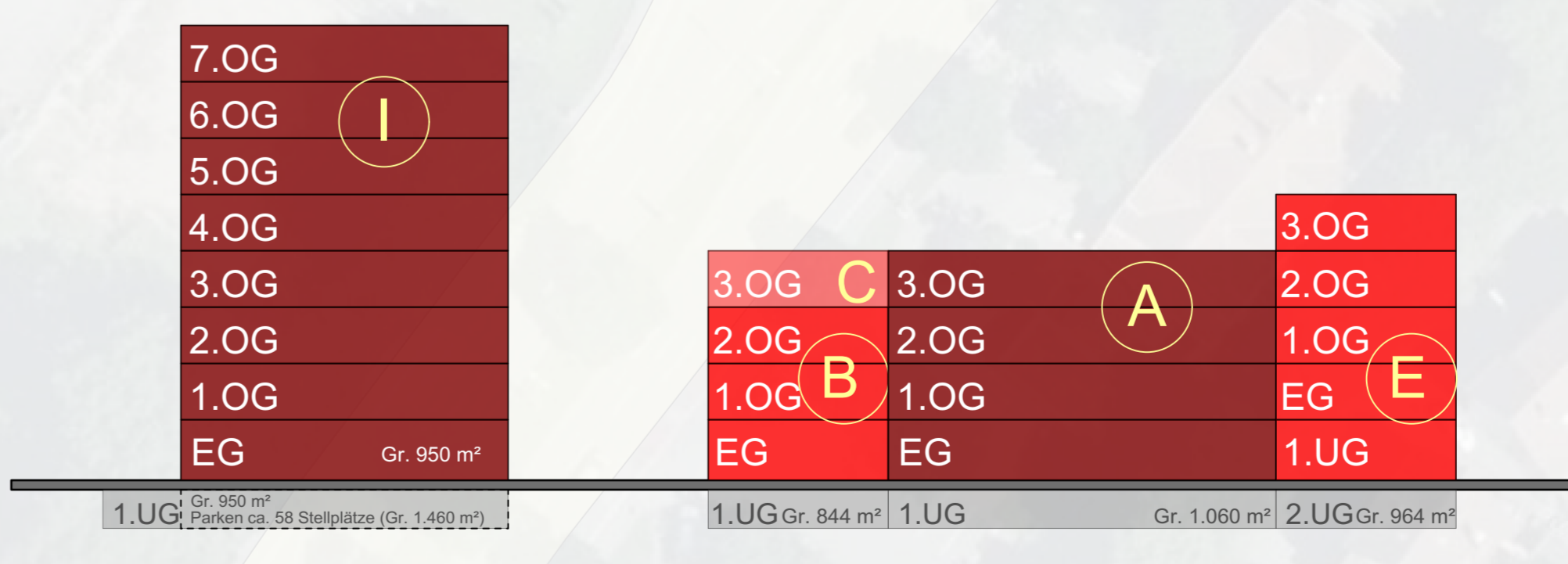
Ohne Maßstab

Kreishaus II



Flächenbilanz	KH I	KH II ohne Geb. D (Telekom)	Σ
Gebäudegrundfläche	2.080 m ²	7.300 m ²	
BGF o.i.	8.960 m ²	26.950 m ²	35.910 m ²
BGF u.i. (Technik/Lager)	2.080 m ²	5.020 m ²	7.100 m ²
BGF gesamt	11.040 m²	31.970 m²	43.010 m²
Anzahl Stellplätze	142 Stk.	400 Stk.	542 Stk.
BGF u.i. (TG/Parken)	1.620 m ²	1.460 m ²	
BGF o.i. Parkpalette	0 m ²	4.380 m ²	

Schemaschnitt - Kreishaus II



Ohne Maßstab

Innenstadt Ravensburg

2-Standort Lösung - Variante A
KH II Erweiterung + Sanierung
KH I Erweiterung + Sanierung
Landratsamt Ravensburg

Standort Kreishaus II
Gartenstraße 107

**Städtebauliche Massenstudie
2-Standort Lösung - Variante A**

LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgegenstand
- Neubau
- Sanierung
- Neubau Parkhaus
- Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)
- Bestandsgebäude
- Grün- und Freifläche
- Grundstückszu- und Ausfahrt
- Baugrenze gem. B-Plan
- Straßenname
- Anzahl der Geschosse
- Eingang
- Öffentliche Erschließung
- Bäume
- Oberirdische Stellplätze
- Parkhaus
- Bleichenbach
- Hochspannungsleitung

Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH

Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart

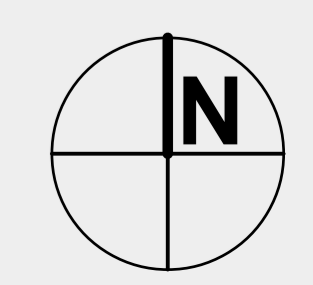
Telefon: +49 (0) 711 222 933 - 4139
Telefax: +49 (0) 711 222 933 - 404139

www.dreso.com

M 1:500 in A0

Stand: 05.03.2020

Plan-Nr. 8589-715



Kreishaus I



2-Standort Lösung - Variante B
 KH II Erweiterung + Sanierung
 KH I Erweiterung + Sanierung
Landratsamt Ravensburg

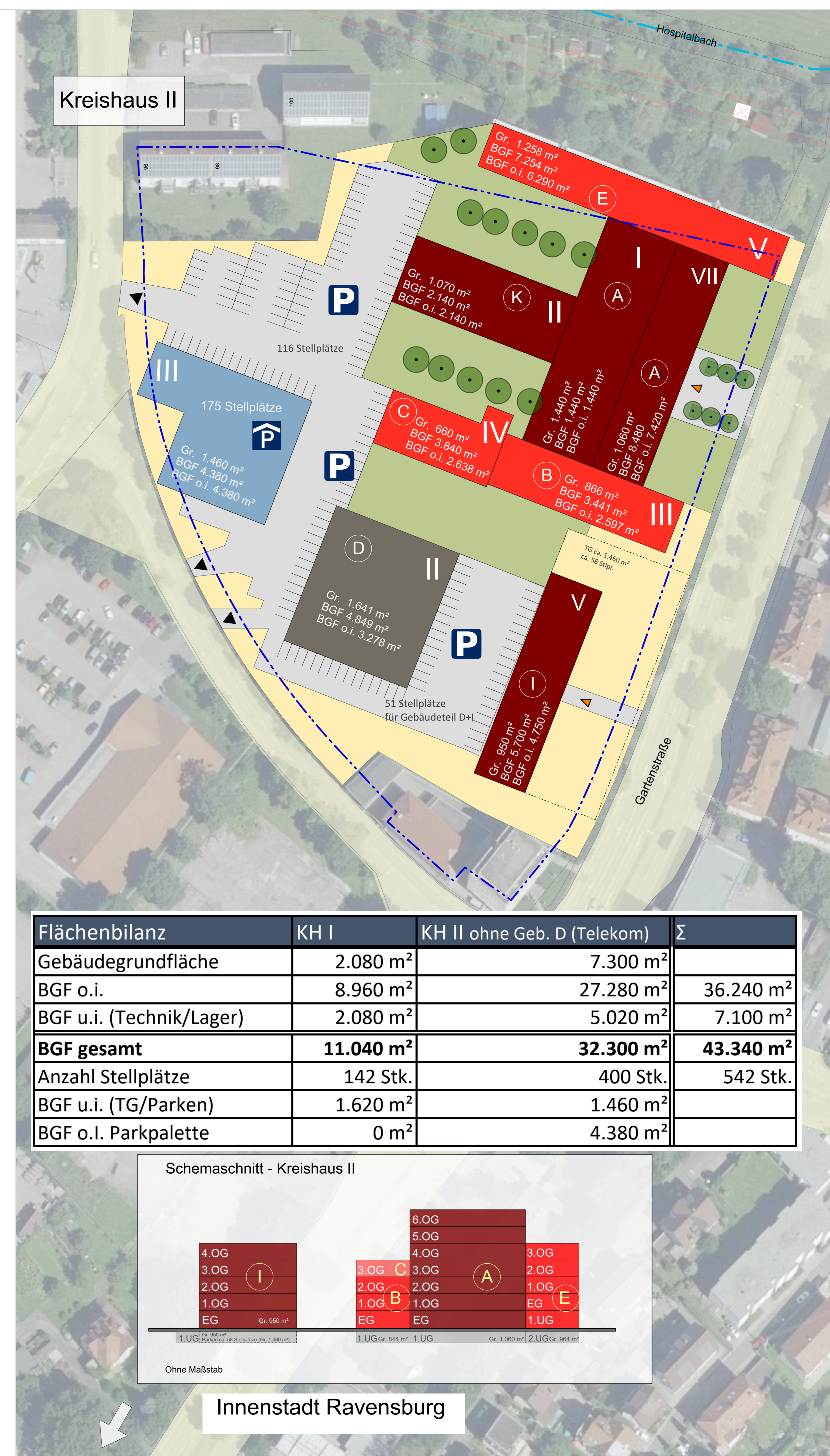
Standort Kreishaus II
 Gartenstraße 107

Städtebauliche Massenstudie 2-Standort Lösung - Variante B

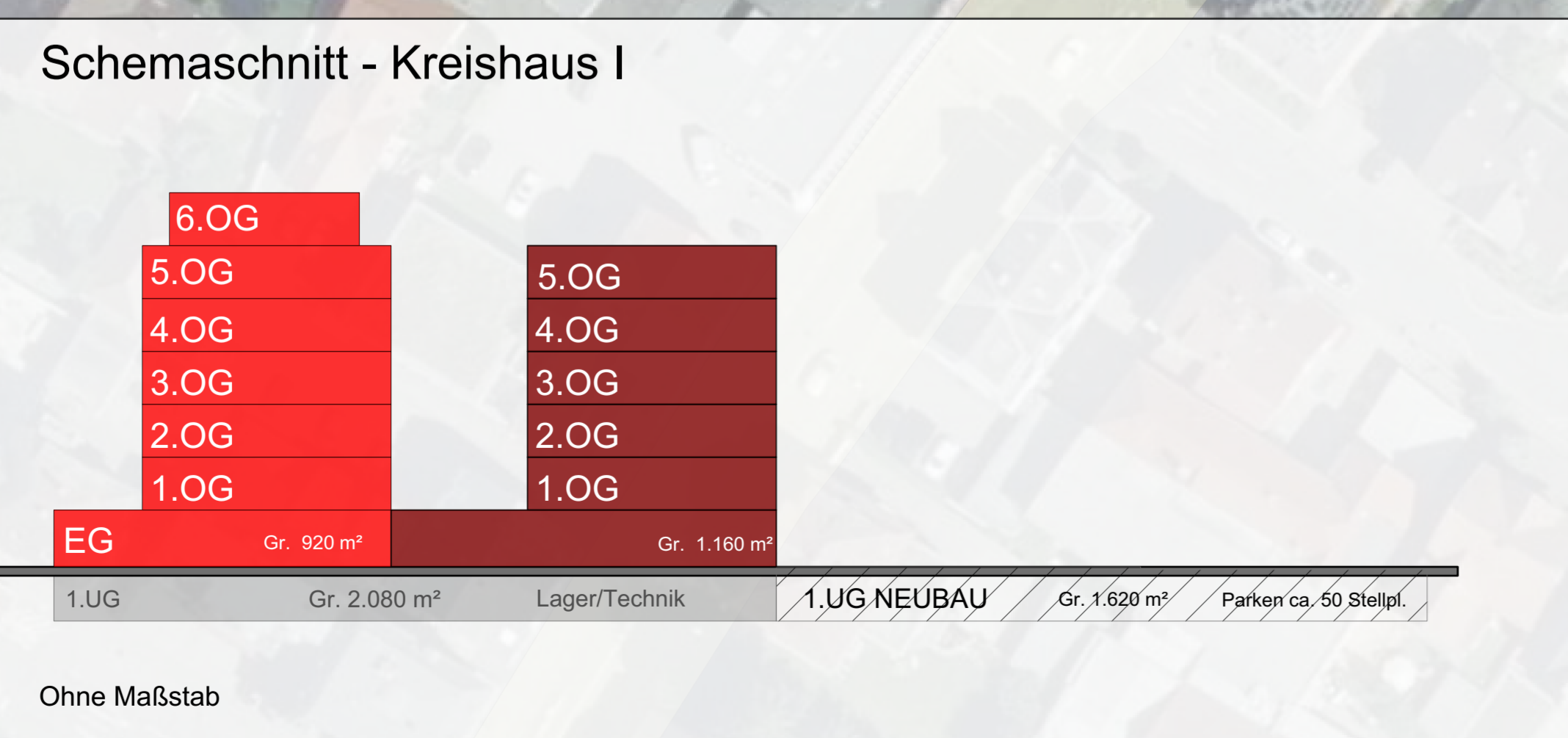
LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgegenstand
- (G) Neubau
- Sanierung
- Neubau Parkhaus
- Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)
- Bestandsgebäude
- Grün- und Freifläche
- Grundstückszu- und Ausfahrt
- Baugrenze gem. B-Plan
- Straßenname
- IV Anzahl der Geschosse
- Eingang
- Öffentliche Erschließung
- Bäume
- Oberirdische Stellplätze
- Parkhaus
- Bleichenbach
- Hochspannungsleitung

Kreishaus II

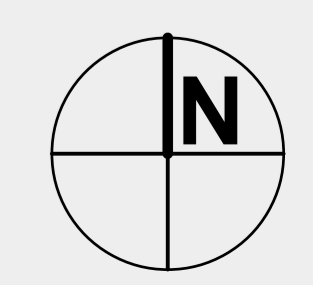


Flächenbilanz	KH I	KH II ohne Geb. D (Telekom)	Σ
Gebäudegrundfläche	2.080 m ²	7.300 m ²	
BGF o.i.	8.960 m ²	27.280 m ²	36.240 m ²
BGF u.i. (Technik/Lager)	2.080 m ²	5.020 m ²	7.100 m ²
BGF gesamt	11.040 m²	32.300 m²	43.340 m²
Anzahl Stellplätze	142 Stk.	400 Stk.	542 Stk.
BGF u.i. (TG/Parken)	1.620 m ²	1.460 m ²	
BGF o.i. Parkpalette	0 m ²	4.380 m ²	



Innenstadt Ravensburg

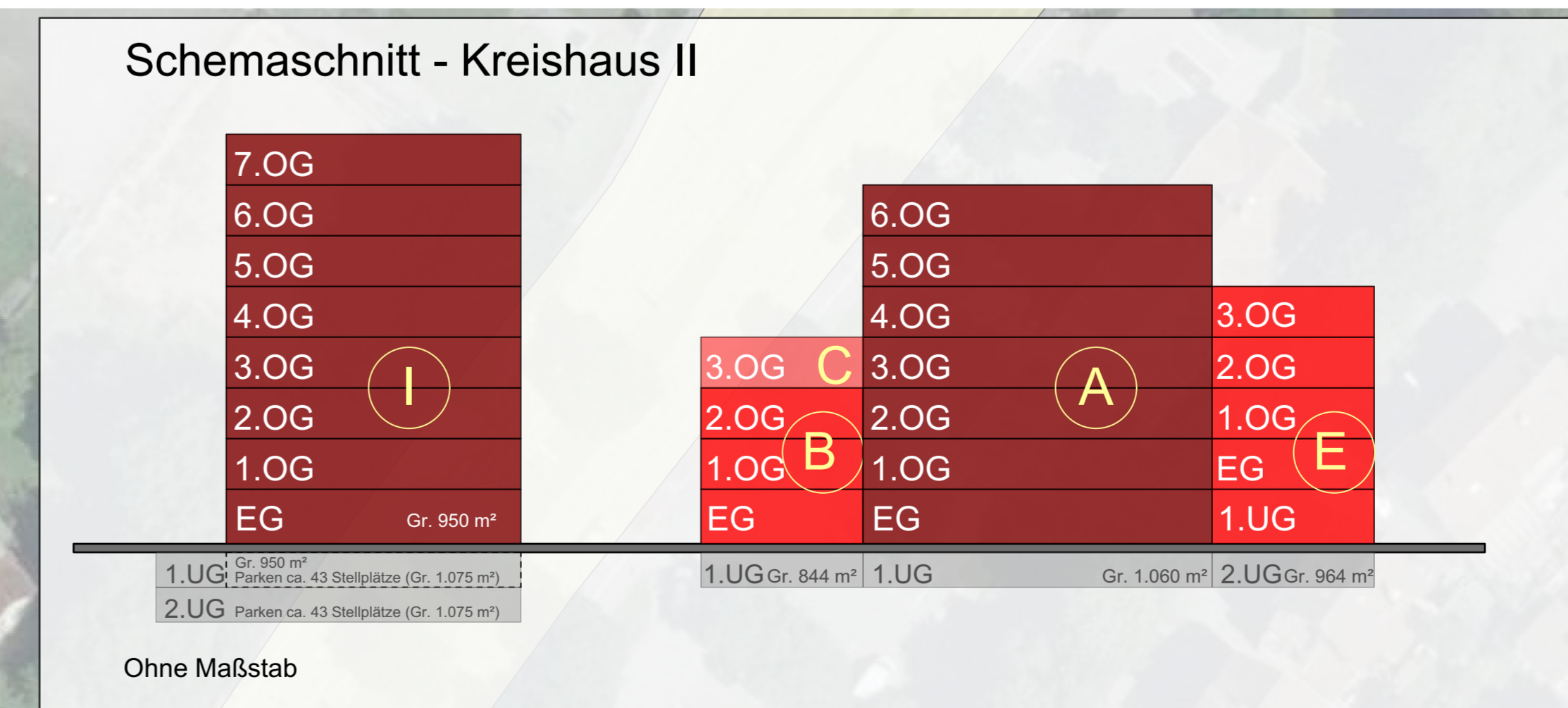
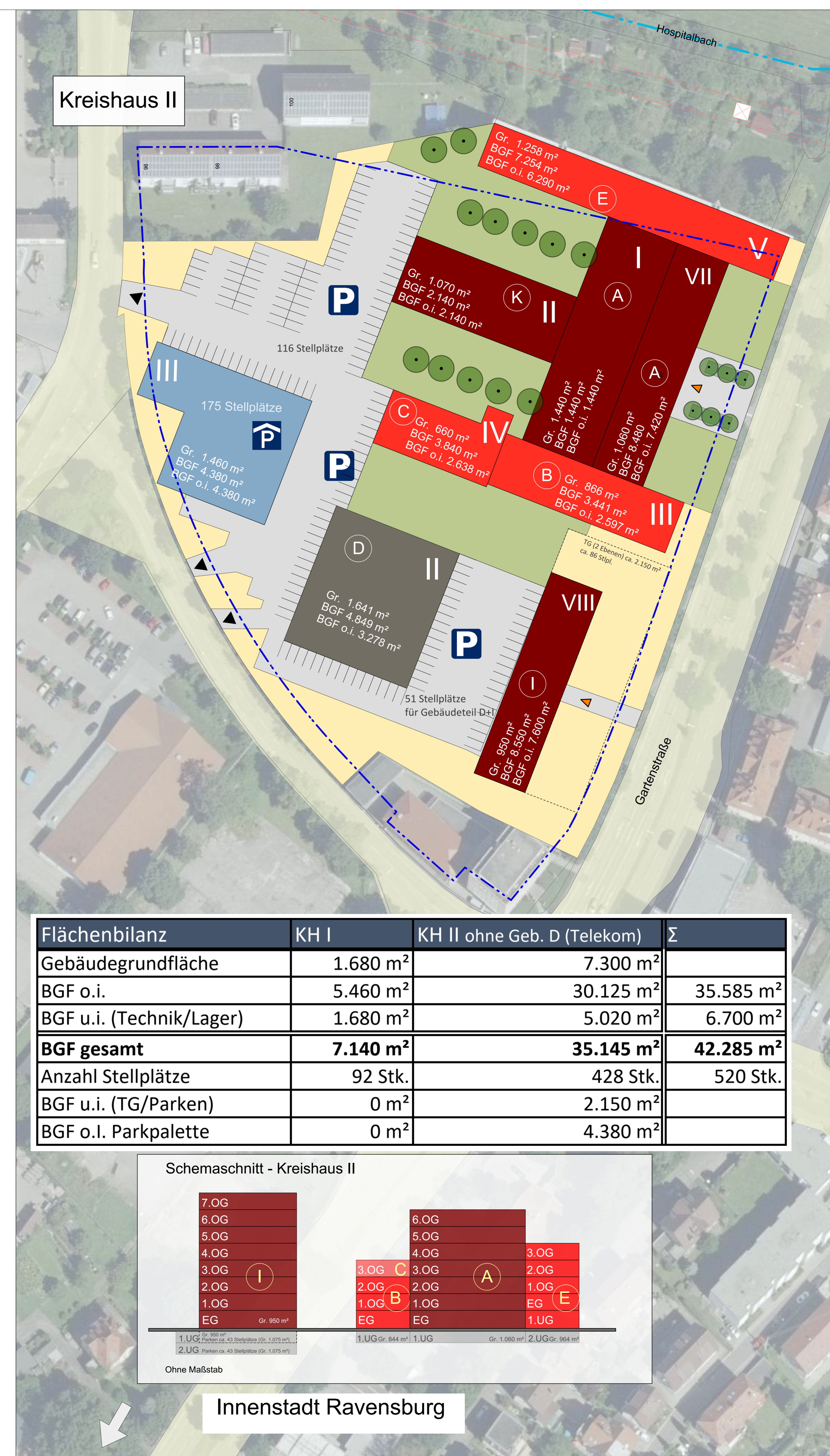
Infra Consult und
 Entwicklungsmanagement GmbH
 Untere Waldplätze 37
 70569 Stuttgart
 Telefon: +49 (0) 711 222 933 - 4139
 Telefax: +49 (0) 711 222 933 - 404139



Kreishaus I



Kreishaus II



Flächenbilanz	KH I	KH II ohne Geb. D (Telekom)	Σ
Gebäudegrundfläche	1.680 m ²	7.300 m ²	
BGF o.i.	5.460 m ²	30.125 m ²	35.585 m ²
BGF u.i. (Technik/Lager)	1.680 m ²	5.020 m ²	6.700 m ²
BGF gesamt	7.140 m²	35.145 m²	42.285 m²
Anzahl Stellplätze	92 Stk.	428 Stk.	520 Stk.
BGF u.i. (TG/Parken)	0 m ²	2.150 m ²	
BGF o.i. Parkpalette	0 m ²	4.380 m ²	

Innenstadt Ravensburg

2-Standort Lösung - Variante C
KH II Erweiterung + Sanierung
KH I Sanierung
Landratsamt Ravensburg

Standort Kreishaus II
Gartenstraße 107

Städtebauliche Massenstudie
2-Standort Lösung - Variante C

LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgegenstand
- Neubau
- Sanierung
- Neubau Parkhaus
- Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)
- Bestandsgebäude
- Grün- und Freifläche
- Grundstückszu- und Ausfahrt
- Baugrenze gem. B-Plan
- Straßenname
- Anzahl der Geschosse
- Eingang
- Öffentliche Erschließung
- Bäume
- Oberirdische Stellplätze
- Parkhaus
- Bleichenbach
- Hochspannungsleitung

Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH

Untere Waldplätze 37
70569 Stuttgart

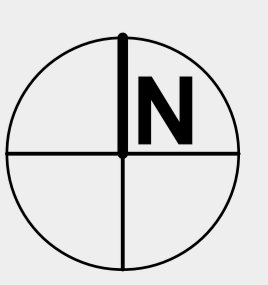
Telefon: +49 (0) 711 222 933 - 4139
Telefax: +49 (0) 711 222 933 - 404139

www.dreso.com

M 1:500 in A0

Stand: 05.03.2020

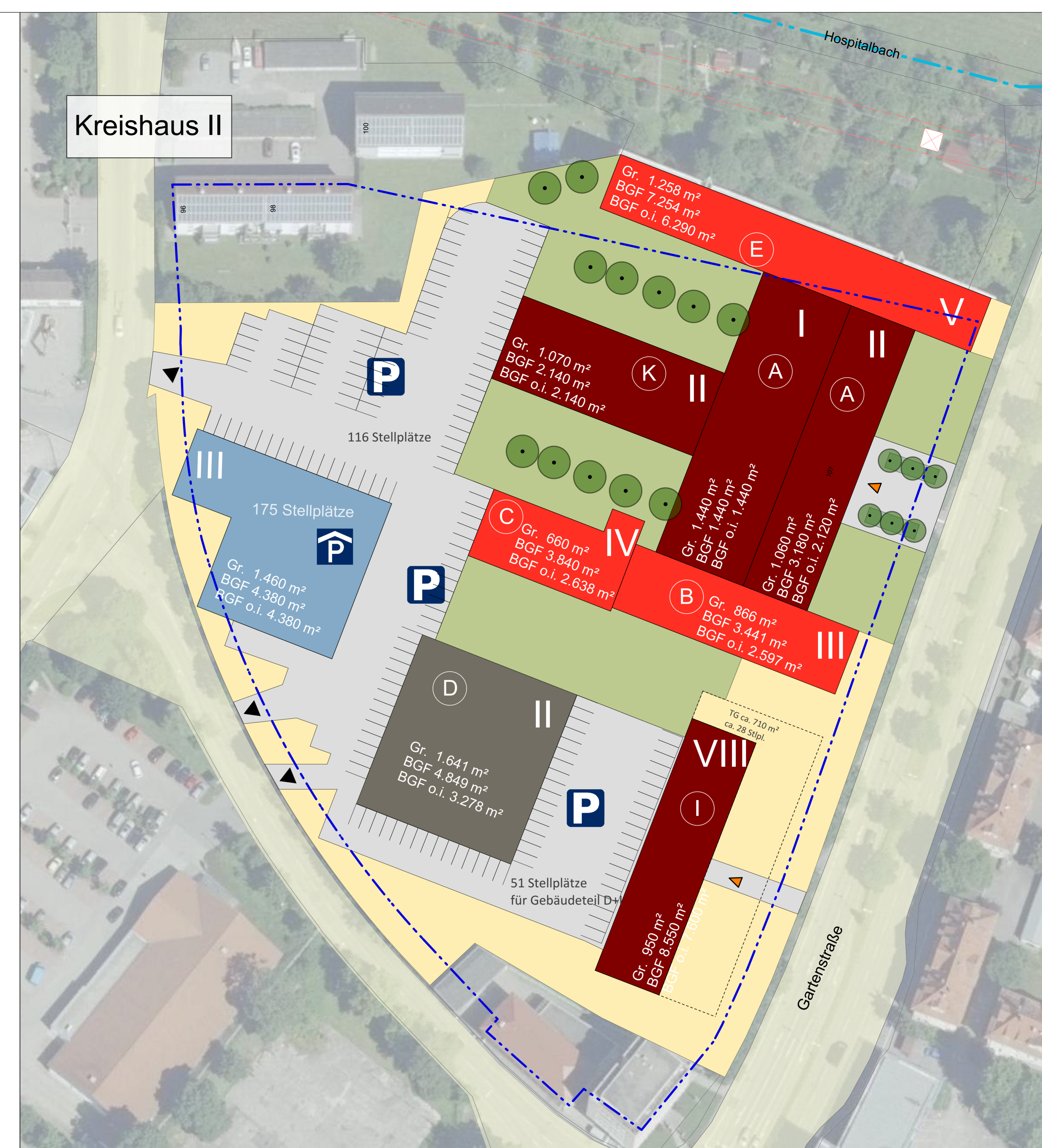
Plan-Nr. 8589-715



Kreishaus I



Kreishaus II



4-Standort Lösung
 KH II Erweiterung + Sanierung
 KH I Sanierung
 Sauterleutestraße
 Friedhofstraße

Landratsamt Ravensburg

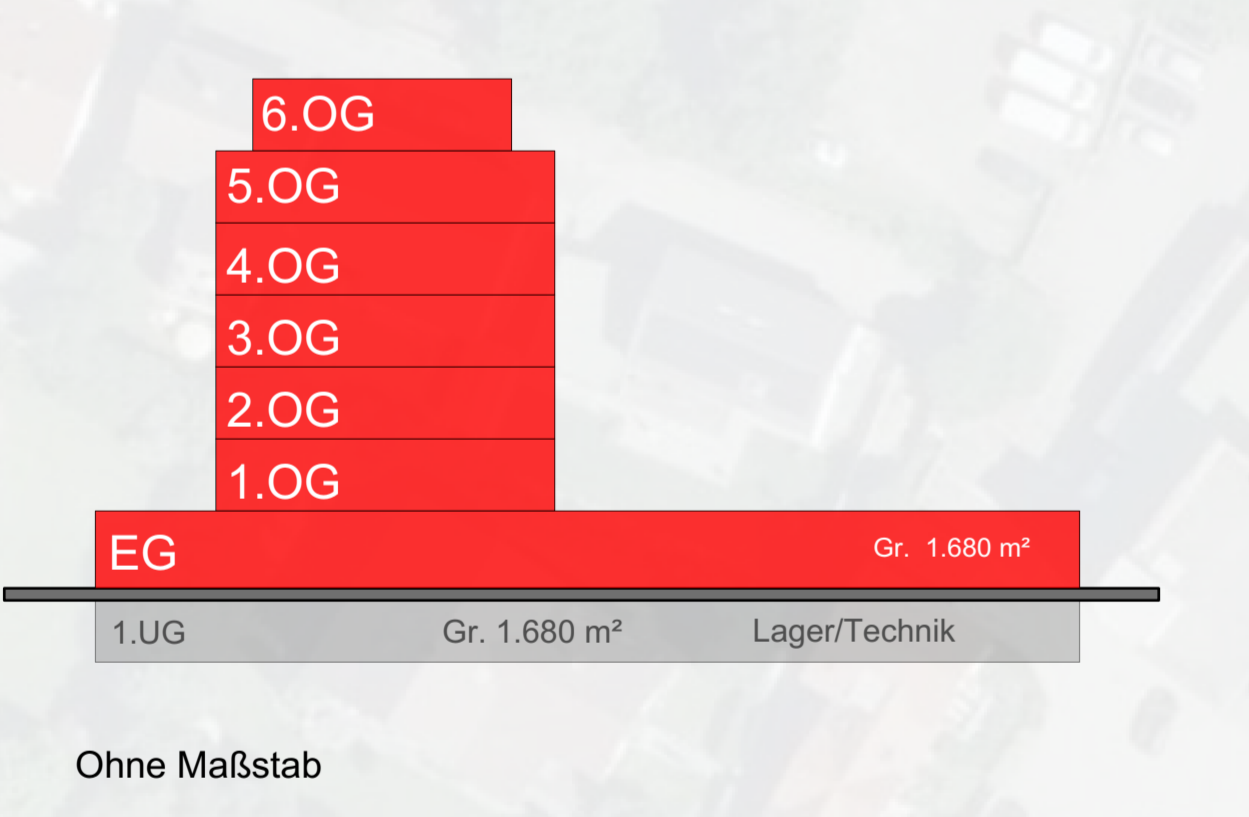
Standort Kreishaus II
 Gartenstraße 107

Städtebauliche Massenstudie
 4-Standort Variante

LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgegenstand
- Neubau
- Sanierung
- Neubau Parkhaus
- Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)
- Bestandsgebäude
- Grün- und Freifläche
- Grundstückszu- und Ausfahrt
- Baugrenze gem. B-Plan
- Straßenname
- IV Anzahl der Geschosse
- Eingang
- Öffentliche Erschließung
- Bäume
- P Oberirdische Stellplätze
- P Parkhaus
- Bleichenbach
- Hochspannungsleitung

Schemaschnitt - Kreishaus I



Sauterleutestraße
 5.100 m² BGF O.i.

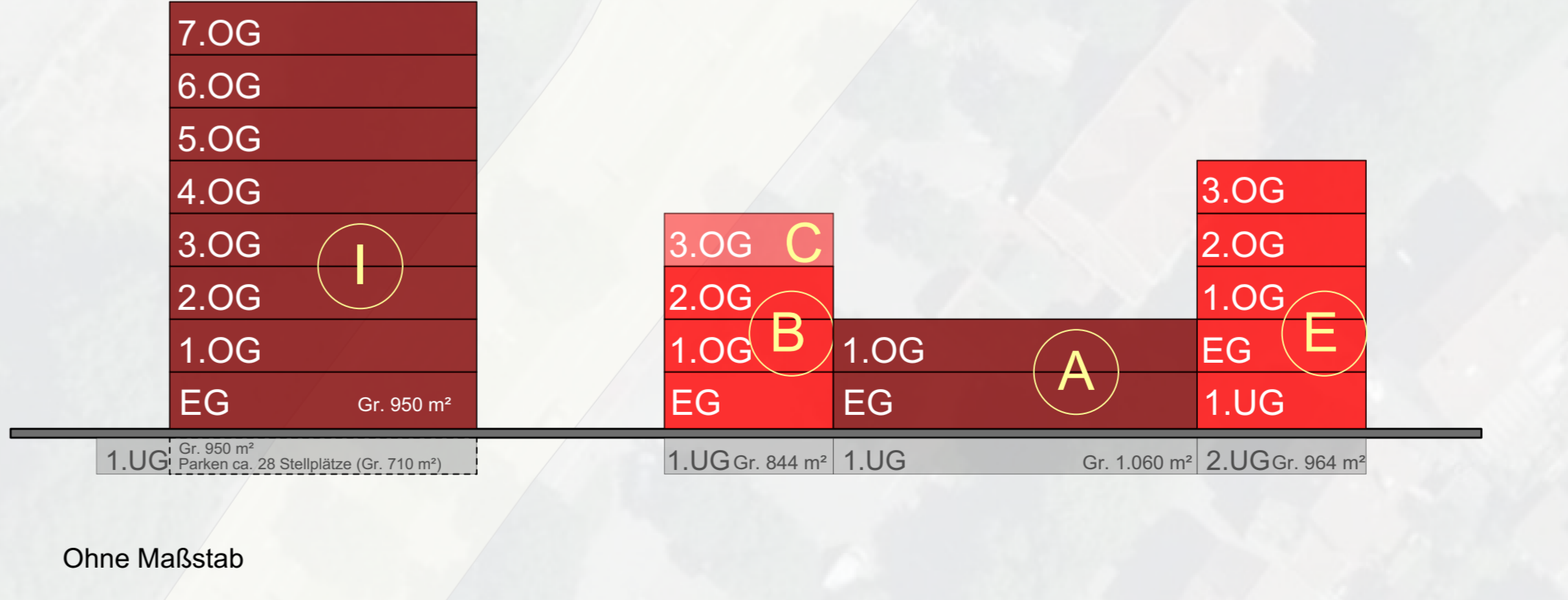


Vermessungsamt
 ca. 2.900 m² BGF O.i.



Flächenbilanz	KH I	KH II ohne Gebäude D (Telekom)	Sauterleutestr.	Vermessungsamt	Σ
Gebäudegrundfläche	1.680 m²	7.300 m²	1.720 m²	k.A.	
BGF o.i.	5.460 m²	24.830 m²	5.100 m²	2.900 m²	38.290 m²
BGF u.i. (Technik/Lager)	1.680 m²	5.020 m²	900 m²	k.A.	7.600 m²
BGF gesamt	7.140 m²	29.850 m²	6.000 m²	k.A.	42.990 m²
Anzahl Stellplätze	92 Stk.	370 Stk.	54 Stk.	30 Stk.	546 Stk.
BGF u.i. (TG/Parken)	0 m²	710 m²	0 m²	0 m²	
BGF o.i. Parkpalette	0 m²	4.380 m²	0 m²	0 m²	

Schemaschnitt - Kreishaus II



Innenstadt Ravensburg

Infra Consult und
 Entwicklungsmanagement GmbH

Untere Waldplätze 37
 70569 Stuttgart

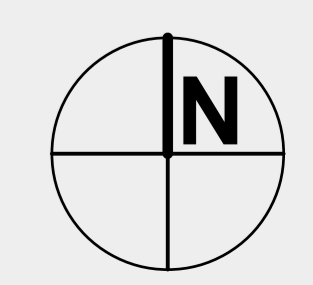
Telefon: +49 (0) 711 222 933 - 4139
 Telefax: +49 (0) 711 222 933 - 404139

www.dreso.com

M 1:500 in A0

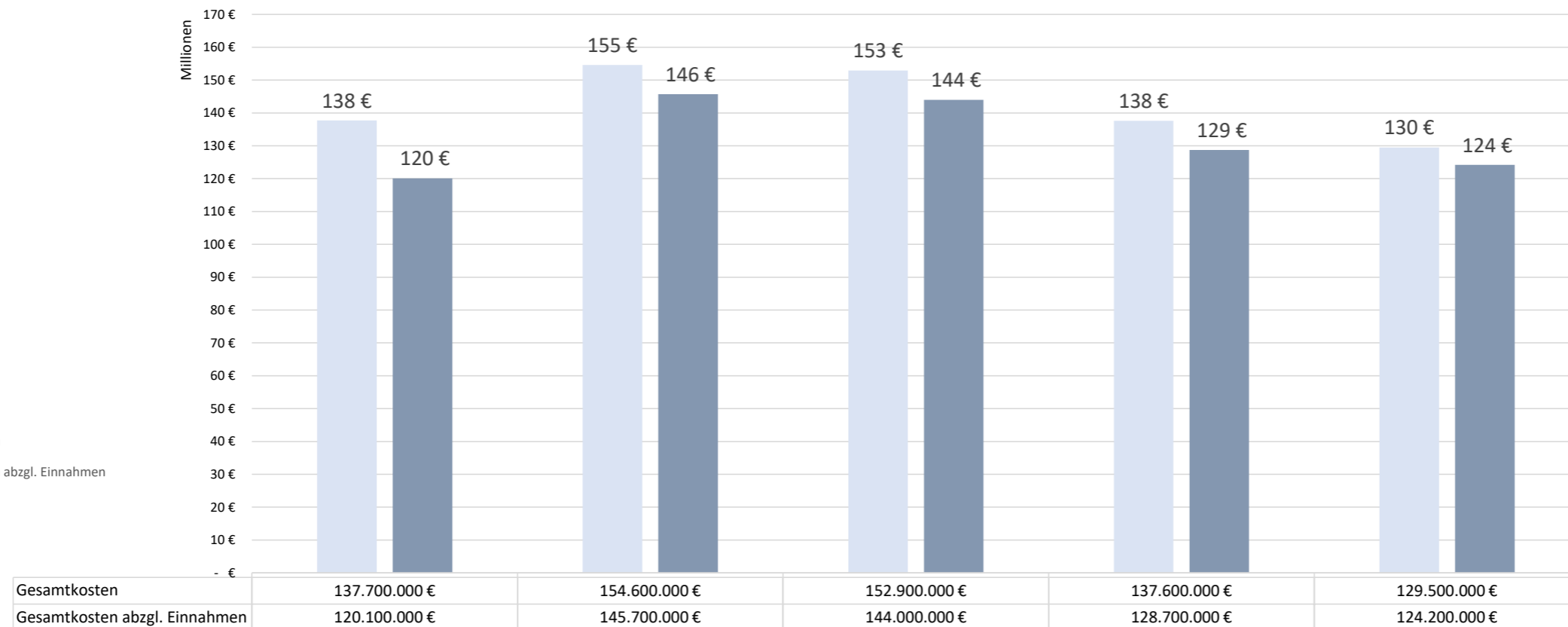
Stand: 05.03.2020

Plan-Nr. 8589-715



		1-Standort Varianten	2-Standort Varianten			4-Standort Variante
		KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung + Erweiterung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung + Erweiterung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung KH II Sanierung + Erweiterung	KH I Sanierung KH II Sanierung + Erweiterung Sanierung Sauterleutestr. Erhalt Friedhofstr. 3
Gesamtkosten in € brutto						
KGR 100	Grundstück		Kein Ankauf notwendig			
KGR 200	Herrichten und Erschließen	1.200.000 €	1.900.000 €	1.900.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
KGR 300-400+700	Bauwerk-Baukonstruktion + Technische Anlagen	116.000.000 €	130.100.000 €	128.600.000 €	115.400.000 €	108.900.000 €
KGR 300-400+700	Parken KHII unterirdisch	- €	- €	- €	- €	- €
KGR 300-400+700	Parken KHII oberirdisch	- €	- €	- €	- €	- €
KGR 500 + 700	Außenanlagen	3.800.000 €	5.900.000 €	5.900.000 €	5.900.000 €	6.000.000 €
KGR 600	Ausstattungen und Kunstwerke		nicht berücksichtigt			
KGR 700	Baunebenkosten		(in KGR 200 - 500 enthalten)			
	Unvorhergesehenes	12.100.000 €	13.800.000 €	13.600.000 €	12.200.000 €	11.600.000 €
	"Abwohnenkosten" Angaben IKP	2.800.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	1.100.000 €	- €
	Mietkosten Friedhofstraße 3	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €
Gesamtkosten		137.700.000 €	154.600.000 €	152.900.000 €	137.600.000 €	129.500.000 €
Gesamtkosten abzgl. Einnahmen		120.100.000 €	145.700.000 €	144.000.000 €	128.700.000 €	124.200.000 €
EINNAHMEN						
Mögliche Verkaufserlöse Bestandsimmobilien; Quelle IKP		17.600.000 €	8.900.000 €	8.900.000 €	8.900.000 €	5.300.000 €

Grobkostenschätzung der Varianten im Gesamtkostenvergleich inkl. Indexierung



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 %	+	0	0	0	-
Termine	5%	+	+	+	+	+



*= Unter Berücksichtigung der zukünftigen Einrichtung eines Mobilitätshubs am Kreishaus II

**= Unter Berücksichtigung der Bedarfsdeckung

Bewertung gesamt

Aus wirtschaftlicher Perspektive sowie in den qualitativen Kriterien zeigt die 1-Standortvariante Vorteile gegenüber den anderen Varianten.

