

Projekthistorie Flächen- und Standortkonzept Zentrales Landratsamt

Zeitraum: 2012 bis 2022

Stand 14.03.2023

2012

KT 10.05.2012

Thema war der Erwerb des Telekom-Areals in der Gartenstraße 107. Vorlage einer Verkaufsofferte.

Ein damals verfolgtes Ziel war es, die Voraussetzungen zu schaffen, die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten weiter zu bündeln.

2014

Ist-Aufnahme aller Raum-, Flächen- und Verbrauchsdaten der Gebäude in Ravensburg und Weingarten.

If5-Gutachten Stufe 1 – Bündelung der Landkreisverwaltung in Ravensburg und Weingarten.

VWA 14.10.2014

Beim Verwaltungsausschuss vom 14.10.2014 war das Thema „Anfragen und Bekanntgaben – Raum- und Funktionsprogramm des Landratsamtes Ravensburg“. Diese Informationen nahm der Verwaltungsausschuss ohne Wortmeldungen zur Kenntnis.

2015

VWA 16.04.2015

Beim Verwaltungsausschuss am 16.04.2015 ging es um eine Bekanntgabe des Raumkonzeptes des Landratsamtes Ravensburg. Diese Bekanntmachung wurde von den Anwesenden zur Kenntnis genommen.

2016

KT 23.11.2016

Vorstellung des if5-Gutachtens durch Herrn Meßmer im Kreistag am 23.11.2016.

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.

2017

VWA 02.03.2017

Beim Verwaltungsausschuss am 02.03.2017 ging es um den Status des laufenden Projektes und die weitere Vorgehensweise. Das Ergebnis wurde von den anwesenden Mitgliedern zur Kenntnis genommen.

VWA 16.05.2017

Der Verwaltungsausschuss wurde am 16.05.2017 über den weiteren Ablaufplan des Projekts unterrichtet. Des Weiteren wurde der VWA über fachliche Inhalte aufgeklärt. Die anwesenden Mitglieder nahmen dies zur Kenntnis.

VWA 04.07.2017

Der Verwaltungsausschuss am 04.07.2017 diente lediglich zur Vorbereitung auf die folgende Kreistagssitzung am 06.07.2017.

Einstimmig modifizierter Beschlusssentwurf

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

KT 06.07.2017

Der Kreistag beriet am 06.07.2017 über die Festlegung des Flächenmaximums.

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 m² festgelegt werden zuzüglich des Flächenmehrbedarfs für Ausbildung mit rund 520 m² sowie 300 m² je Projektierung eines Bürgerbüros.
2. Auf dieser Grundlage ist das Projekt in der nächsten Stufe „bauliche Handlungsfelder“ fortzuführen.

2018

VWA 22.02.2018

Der Verwaltungsausschuss tagt bezüglich des Standort- und Flächenkonzept. Der Ausschuss fasst zusammen, dass die Verwaltung mit dem Land eine Unterbringung des Polizeipräsidiums am Standort Ravensburg ermöglicht und dass die Verwaltung in den weiteren Verhandlungen das Kreishaus II dem Land nur als Ganzes zum Kauf anbietet. Dabei sind aber die eigenen Interessen des Landkreises an einer wirtschaftlich darstellbaren Unterbringung des Landratsamtes zu berücksichtigen. Die letzte Entscheidung über die weitere Verwendung des Kreishauses II liegt beim Kreistag. Des Weiteren soll ein beratender Ausschuss gebildet werden. Das Ergebnis wurde von den Mitgliedern zur Kenntnis genommen.

KT 17.05.2018

Thema des tagenden Kreistags am 17.05.2018 war die Vorstellung der Varianten- und Bewertungsmatrix bezüglich den Flächen- und Standortkonzepts.

(mehrheitlich modifiziert beschlossen)

1. Die in Anlage 1 vorgestellten Varianten sind weiter zu untersuchen (siehe Anlage 1).
2. Weiterhin soll eine Variante mit den 3 Standorten Kreishaus I, Kreishaus II und Sauterleutestraße 34 in Weingarten betrachtet werden.
3. Sollte die Weiternutzung eines vierten Gebäudes zu einem wirtschaftlich besseren Ergebnis führen, so ist dies darzustellen.
4. In allen Varianten soll ermittelt werden, welche Verkaufserlöse und Mieteinsparungen durch den Wegfall bisheriger Verwaltungsstandorte erzielt werden könnten.
5. Die „Variante 0c“ wird als Realisierungsvariante geprüft.
6. Den in Anlage 2 vorgestellten Kriterienkatalog für die abschließende Gesamtbewertung der Varianten anzuwenden.

KT 10.07.2018

Endgültiger Beschluss des Kreistags am 10.07.2018

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

2019

KT 15.01.2019

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 Instandhaltungstaus. 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.

2020

KT 09.06.2020

Modifizierter Beschlussentwurf aufgrund der Anträge von FWV und FDP: (mehrheitlich modifiziert beschlossen)

- a. 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.
- b. 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.
- c. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorplanung für die Sanierung Kreishaus II, Bauteil B+C auszuarbeiten.
- d. Die Verwaltung wird beauftragt, Nr. 3 bis 7 des Antrags der Fraktion FWV vom 30.05.2020 aufzunehmen (Anlage 6 zu 0030/2020).
- e. Vor Ausschreibung von Planungs- und Architekturwettbewerben bzw. Auftragsvergaben an Planer über die Bauteile A, B und C hinaus ist das konkrete Raumprogramm dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist insbesondere auf die Veränderung der Arbeitswelt durch die Digitalisierung bzw. veränderte Arbeitsweisen (z.B. clean desk policy) einzugehen.
- f. Es ist Wert auf wirtschaftliches und kostenbewusstes Arbeiten zu legen.

KT 20.10.2020

Einstimmig beschlossen

Freigabe Planungswettbewerb, Grundlagen für die EU-weite Veröffentlichung

2021

KT 04.02.2021

Ergänzungsantrag FDP: abgelehnt

Ergänzungsantrag FWV: einstimmig modifiziert beschlossen

- a. Die Stufen 2 (Wettbewerbsverfahren) und 3 (Verhandlungsverfahren) des Planungswettbewerbs werden auf der Grundlage der Auslobungsunterlagen (Anlage 11) zur Umsetzung freigegeben.
- b. Das Raum- und Funktionsprogramm für den ersten Neubauabschnitt der Verwaltung (Anlage 10) wird freigegeben.
- c. Der Leitfaden „Nachhaltiges Bauen des Landkreises Ravensburg“ ist Grundlage sowohl im Ideenteil als auch im Realisierungsteil des Wettbewerbs. Über die Höhe der im Realisierungsteil zu erreichenden Punktzahl wird im Rahmen des Baubeschlusses entschieden.
- d. Die Bewertungskommission für das dem Wettbewerb nageschalteten VgV-Verfahren wird mit Vertretungen des Kreistags und der Verwaltung entsprechend der Anlage 4 besetzt. Die Bewertungskommission wird ermächtigt, über die Beauftragung des Architekturbüros

abschließend zu entscheiden.

- e. Das Ergebnis des durchgeführten Realisierungswettbewerbs mit dem nachgeschalteten VgV-Verfahren ist dem Kreistag in der Sitzung am 19.10.2021 vorzustellen.
- f. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Projektsteuerung und Fachplanungen notwendigen Leistungen entsprechend den allgemeinen Grundsätzen des Vergaberechts auszuschreiben und zu vergeben.
- g. Ergänzung FWV:
 - a. Im Rahmen des Planungswettbewerbs ist es notwendig, den Kreistag und/oder die Ausschüsse umfassend zu informieren. Deshalb wird eine zusätzliche Kreistagssitzung und/oder eine gemeinsame Ausschusssitzung des AFK und des ABK nach der Sitzung des Preisgerichtes und kurz vor der Sitzung der Bewertungskommission festgelegt. In dieser Sitzung werden die Räte auf den Sachstand gebracht und umfassend informiert. Dieser Beschlussantrag und die Vorgehensweise wird dann auch beim Realisierungswettbewerb Edith-Stein-Schule in gleicher Weise umgesetzt.
 - b. Aufgrund der notwendigen Befreiungen und Bebauungsplanänderungen ist es erforderlich, die Baurechtsbehörde der Stadt Ravensburg und die zuständigen kommunalen Gremien der Stadt Ravensburg als Träger der Bauleitplanung baldmöglichst in den Planungs-wettbewerb und die Zielvorstellungen des Landkreises einzubeziehen, umfassend zu informieren und deren Stellungnahme bzw. Zustimmung zur Planung einzuholen. Darüber hinaus sollten konkret baldmöglichst die Bebauungspläne auf den Weg gebracht und verabschiedet werden, sodass die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung rechtzeitig klar und festgelegt sind. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt, mit der Stadt dies zu besprechen und darauf hinzuwirken.
 - c. Hinsichtlich der Fußwegebeziehungen über die Gartenstraße zwischen dem Areal Landratsamt/neue Edith-Stein-Schule und dem Areal Gewerbliche Schulen/Humpisschule wird eine detaillierte Untersuchung (oder Machbarkeitsstudie) hinsichtlich einer barrierefreien, behindertengerechten und sicheren Überquerung in Auftrag gegeben werden. Dabei sollen alle technischen Möglichkeiten ergebnisoffen geprüft werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Ravensburg eine solche Prüfung abzustimmen und auch eine finanzielle Beteiligung an der Untersuchung.
 - d. Die Verwaltung wird beauftragt darauf hinzuwirken, dass das Verkehrs- und Mobilitätskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental (GMS) mit dem zuständigen Planer, der Land-kreisverwaltung und den Verantwortlichen des GMS (insbesondere den Städten Ravensburg und Weingarten) im Planbereich weiter verfeinert und weiterverfolgt wird. Auch hier wäre eine Stellungnahme der zuständigen Gremien notwendig.
 - e. Die Verwaltung wird explizit beauftragt, die Verhandlungen bzgl. Erwerb der Grundstücksflächen, Löschung von Dienstbarkeiten und Nutzungsrechten sowie Beseitigung von Leitungen o. ä. zeitnah zum Abschluss zu bringen, so dass dies nach dem VgV Verfahren erledigt ist und somit ggf. auch den zuständigen Gremien baldmöglichst zur Entscheidung vorgelegt werden kann.

Ausschuss AUM 23.02.2021

Einstimmig beschlossen

Ravensburg, Kreishaus I, Verbesserung baulicher Brandschutz

- a. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes am Kreishaus I umzusetzen. Das Projektbudget wird auf 1,11 Mio. € festgesetzt.

AFK 11.03.2021

Erwerb Flst. Nr. 439/2 Gemarkung Ravensburg zum Neubau ESS

KT 30.03.2021

Einstimmig beschlossen

Grundstückstausch mit der Stadt RV zum Neubau ESS (Tausch Grundstück Flst. Nr. 439/9, Schützenstraße, Ravensburg und Charlottenstraße 47, Ravensburg)

Ausschuss AUM 22.06.2021

Einstimmig beschlossen

Ravensburg, KH II Projektvorläufer, Entflechtung Medien

Der technischen Entflechtung als Vorgriff für den Rückbau des Bauteil A am Kreishaus II wird zugestimmt. Das Projektbudget wird auf 1,915 Mio. € festgesetzt.

KT 19.10.2021

Zur Kenntnisnahme

Wettbewerb Schul- und Verwaltungsquartier – Bericht über die Ergebnisse

2022

KT 24.03.2022

Einstimmig modifiziert beschlossen

Verwaltungsquartier Ravensburg – Rückbau Bauteile A/F und städtebauliche Weiterentwicklung

- a. Die Verwaltung wird beauftragt den Rückbau der Bauteile A und F, Kreishaus II, Gartenstraße 107 auszuschreiben und zu vergeben.
- b. Als Standort für das Parkierungsbauwerk wird der Platz südlich an der Gartenstraße festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu ein GÜ-Verfahren vorzubereiten. Für dieses GÜ-Verfahren werden folgende wesentliche Parameter festgelegt:

Anzahl der Stellplätze: 370 bis 390 Stellplätze

Maximale Höhe des Bauwerks: maximale Höhe des Parkierungsbauwerks entsprechend der Attikahöhe von Bauteil B

Östliche Gebäudekante: ca. 5m Rücksprung hinter der Vorderkante Bauteil B

Anlieferungszufahrt zu Bauteil B muss mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 5m sichergestellt sein.

Es soll möglichst nicht mehr als 1 Untergeschoss geben.

Als Grundlage des GÜ-Verfahrens wird eine gestalterische Vorplanung beauftragt.

- c. Abweichend von der Planung des Wettbewerbsergebnisses des 1. Bauabschnittes werden in der Vorplanung gemäß der Parkierungsvariante 4 nur 60 Stellplätze im Kellergeschoss des Neubaus vorgesehen.

KT 07.07.2022

Einstimmig beschlossen

Veräußerung einer Grundstücksteilfläche beim Kreishaus I an die Stadt RV (Kuppelnauareal)

Beschlussvorlage

0093/2022

IKP Eigenbetrieb Immobilien

Beratungsfolge:

- | | | | |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Kreisentwicklung | 23.06.2022 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 07.07.2022 | Entscheidung | N |

Franz Baur/25.05.2022

gez. Dezernent/in / Datum

Veräußerung einer Grundstücksteilfläche beim Kreishaus I an die Stadt Ravensburg

Beschlussentwurf:

Dem Verkauf der Grundstücke Flst. Nr. 411/7, 415/2, 415/5 und einer Teilfläche des Flst. Nr. 412 wird zugestimmt.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Das Gebäude Kuppelnaustr. 36 wurde im Jahr 2002 als Arrondierungsfläche für eine mögliche bauliche Erweiterung des Hauptstandortes der Landkreisverwaltung Friedenstr. 6 in Ravensburg erworben.

Am 09.06.2020 wurde die Zentralisierung der Kreisverwaltung am Standort Gartenstr. 107 in Ravensburg vom Kreistag beschlossen. Die Grundstücke Flst. Nr. 411/7, 415/2, 415/5 und eine Teilfläche des Flst. Nr. 412 werden daher als Erweiterungsfläche für die Kreisverwaltung am Standort des Kreishauses I nicht mehr benötigt.

Die Stadt Ravensburg hat im Rahmen des Schulentwicklungskonzeptes am Standort Kuppelnaustr. für den Neubau eines Schulzentrums Interesse am Erwerb dieser Grundstücke.

Die Stadt Ravensburg und der Landkreis führen Verhandlungen über den Verkauf dieser Grundstücke zum Verkehrswert. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt:

- Verkehrswertgutachten Grundstück Flst. Nr. 411/7, 415/2, 415/5 und Teilfläche Flst. Nr. 412 vom 25.01.2022:
Verkehrswert 3.400.000,00 €

Der Verkauf wurde zu folgenden Konditionen verhandelt:

- Aufschiebend bedingter Kaufvertrag bis zur Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Ravensburg und des Kreistages.
- Kaufpreis 3.400.000,00 €
- Größe der zum Verkauf stehenden Fläche: 4.123 m²
- Kaufpreisfälligkeit innerhalb von 14 Tagen nach Wirksamwerden des Kaufvertrages (Bedingungseintritt)
- Besitzübergabe der in der Anlage 1 rot umrandeten Fläche zum 01.01.2023. Für die grün umrandete Fläche erfolgt die Besitzübergabe nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen und Umzugs der Kreisverwaltung in das Kreishaus II, spätestens jedoch zum 31.12.2026.
- Die zum jeweiligen Besitzübergang bestehenden Mietverträge werden von der Stadt Ravensburg übernommen.

Nachdem mit dem Verkauf der Grundstücke die Stadt Ravensburg einen wichtigen Baustein ihres Schulentwicklungskonzepts umsetzen kann, schlägt die Verwaltung vor, den Verkauf zu den dargestellten Konditionen vorzunehmen. Der Verkauf erfolgt bereits jetzt, damit die Stadt auf einer gesicherten Eigentumlage mit den notwendigen Planungen beginnen kann. Der Planungswettbewerb findet 2023 bis 2024 statt. Mit den Abbrucharbeiten und der Realisierung des Neubaus soll im Jahr 2025 begonnen werden. Die Inbetriebnahme des Schulzentrums ist im September 2027 geplant.

Dies korrespondiert zeitlich mit dem voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt des neuen zentralen Landratsamts an der Gartenstraße 107 im Jahr 2026.

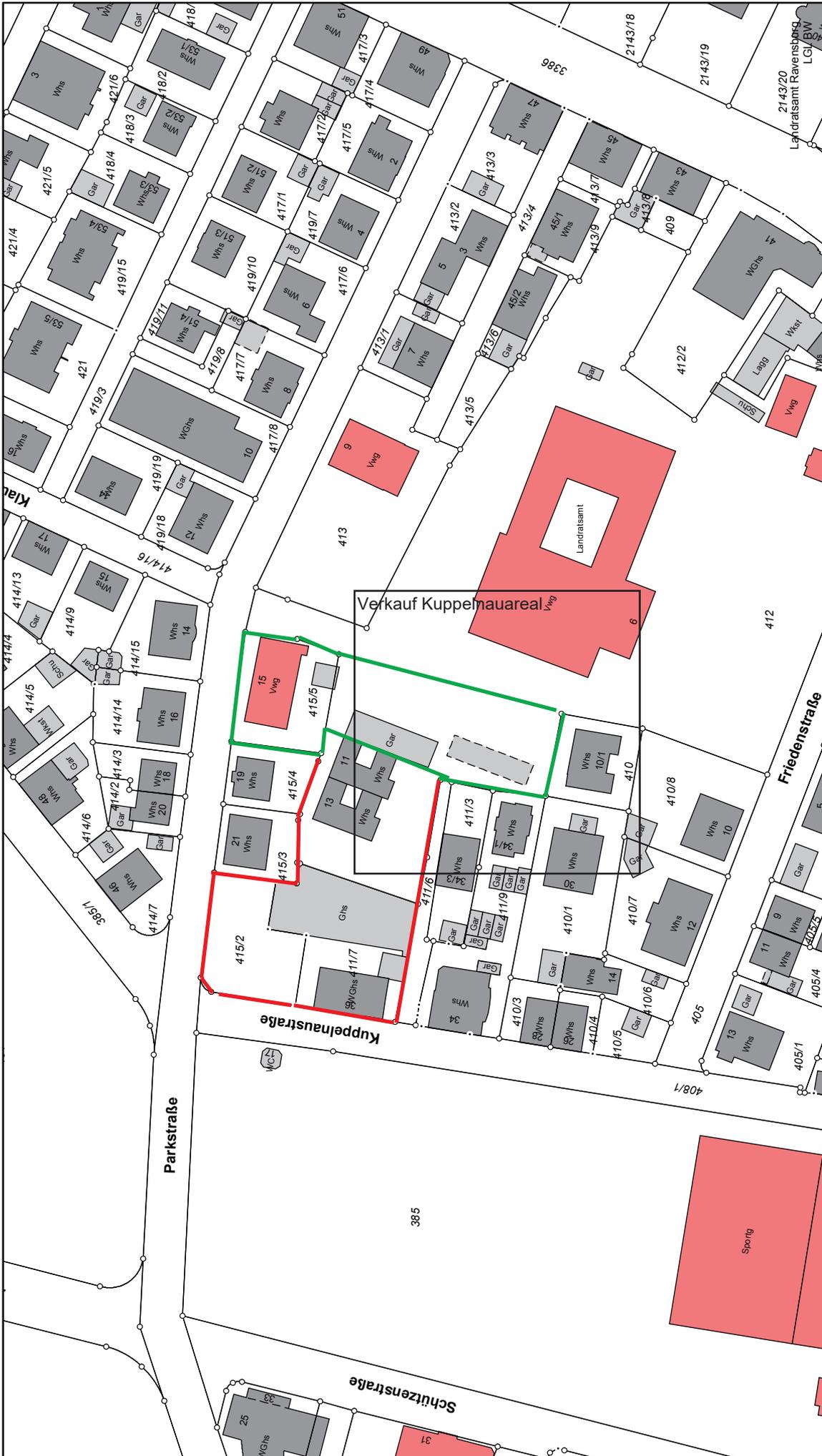
Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Der Verkauf stellt eine zusätzliche Einnahme dar, da er im Haushaltsplan 2022 noch nicht vorgesehen war.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	II	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude/ sonstige Gebäude



ETRS_1989_UTM_Zone_32N



Landratsamt Ravensburg
Eigenbetrieb IKP
 Am Engelberg 33
 88239 Wangen

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 289

Ersteller Kellenberger, Tatjana (LRARV2833)

Erstellungsdatum 26.05.2021

Dieser Auszug wurde aus dem Geografischen-Informations-System (GIS) des Landratsamtes Ravensburg erstellt und hat keinen rechtlichen Anspruch