



für den Kreistag
-öffentlich-

**Standortentwicklung für die Verwaltungsgebäude des Landkreises in Reutlingen
- Raumbedarfsplanung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Planungsauftrag für eine Neubaulösung**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die folgenden Verfahrensschritte und Planungen für die Standortentwicklung für die Verwaltungsgebäude des Landkreises in Reutlingen auf Basis eines zentralen Neubaus fortzuführen:
 - Fortschreibung des Raumprogramms mit funktionalen und organisatorischen Ergänzungen/Optimierungen
 - Ermittlung von geeigneten Standorten
 - Erarbeitung von Finanzierungsvarianten
 - Markterkundung zum möglichen Verkauf von Bestandsgebäuden
2. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, die Kreistagsgremien regelmäßig zu unterrichten.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Die grundsätzlichen finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Varianten sind in der beigefügten Präsentation (Anlage 1) dargestellt. Die konkreten finanziellen Auswirkungen auf den Kreishaushalt können aufgrund der noch offenen Finanzierungsvariante derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Für die weiteren Planungen ist mit folgenden Ausgaben zu rechnen:

Finanzhaushalt:			
Teilhaushalt:	1	zur Verfügung stehende Mittel:	
Produktgruppe:	11.24	Haushaltsplan 2015:	100.000 EUR
Auftragsnr.:	7.112409.0002.001	weitere erforderliche Mittel:	
		Haushaltsplan 2016:	200.000 EUR
		Haushaltsplan 2017:	300.000 EUR
		Haushaltsplan 2018:	500.000 EUR

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die Verwaltung des Landkreises Reutlingen konnte schon nach der Kreisreform im Jahr 1973 nicht an einem zentralen Standort untergebracht werden. Mit dem ständigen Aufgabenzuwachs für den Landkreis ist die Zahl der Beschäftigten und Standorte in der Oststadt von Reutlingen ständig angewachsen. Diese Situation hat sich in den 90er-Jahren verschärft, ein weiterer entscheidender Zuwachs der Standorte erfolgte im großen Umfang durch die Verwaltungsreform im Jahr 2005. Die Landkreisverwaltung ist derzeit in der Oststadt auf 18 Gebäude verteilt, im Laufe des Jahres 2016 wird mit einem Zuwachs auf 20 Gebäude gerechnet. Darüber hinaus besteht an fast allen Gebäuden des Landkreises ein er-

heblicher Sanierungsbedarf. Die Verwaltung hat daher seit dem Jahr 2007 mehrere aufeinander aufbauende Bewertungen zu den Gebäuden und der daraus folgenden Standortentwicklung in Auftrag gegeben. Zuletzt wurde durch die Firma Assmann Beraten + Planen GmbH eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgelegt, die zum Ergebnis kommt, dass für die Standortentwicklung in Reutlingen ein zentrales Verwaltungsgebäude die wirtschaftlichste Lösung ist. Das Untersuchungsergebnis ist in der beigefügten Präsentation (Anlage 1) in komprimierter Form dargestellt.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Ausgangssituation und Handlungsbedarf

Die über 620 Mitarbeiter des Landkreises am Standort Reutlingen (zuzüglich Auszubildende) sind derzeit in der Oststadt verteilt auf 18 Gebäude untergebracht. Durch den Zuwachs von Aufgaben und Mitarbeitern wird im Laufe des Jahres 2016 mit weiteren Anmietungen gerechnet, sodass die Verwaltung dann auf über 20 Gebäude verteilt ist. Derzeit benötigt die Verwaltung eine Programmfläche von etwa 15.500 m². Der zukünftige Bedarf liegt aber bei über 19.000 m² Programmfläche. Allein schon diese Situation zeigt den Handlungsbedarf deutlich auf.

Dringender Handlungsbedarf besteht aber vor allem aus wirtschaftlicher Sicht durch den Sanierungsbedarf der Verwaltungsgebäude. Bei einer Sanierung des Bestandes wäre in den nächsten Jahren mit Ausgaben in Höhe von mindestens 35 Millionen EUR zu rechnen.

Aufgrund der Verteilung der Verwaltung auf viele Standorte und dem schon damals auf der Hand liegenden Sanierungsbedarf wurde im Jahr 2007 die Siedlungswerk Infrastrukturbau GmbH mit einer Gebäudeanalyse beauftragt. Diese Gebäudeanalyse hatte zum Ziel, für die nächsten Jahre die nur zum Funktionserhalt erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Das Ergebnis war Anlass, die Ermittlung von Varianten für eine Standortentwicklung an die Gesellschaft für Umweltplanung Stuttgart (GUS) in Auftrag zu geben. Diese Ergebnisse wurden durch eine erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten durch die Firma IMAKA fortgeführt.

Diese Bewertungen basieren aber auf dem Ist-Bestand, sodass ein Raumprogramm zur Ermittlung des tatsächlichen zukünftigen Bedarfs für eine langfristig tragfähige Lösung in Auftrag gegeben wurde. Auf Basis dieses Raumprogramms wurde dann eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der bereits bekannten Varianten durchgeführt.

Über diese finanziellen, baulichen und organisatorischen Aspekte hinaus sieht die Verwaltung Handlungsbedarf durch nicht vollständig finanziell bewertbare Aspekte wie zum Beispiel:

- Es liegt auf der Hand, dass durch die Verteilung auf mindestens 18 Gebäude die Auffindbarkeit der Mitarbeiter für den Bürger schlicht mangelhaft ist. Ein Bürgerservice in zeitgemäßer Form ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.
- Die finanziell bewertbaren Aspekte im organisatorischen und technischen Bereich wurden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt. Darüber hinaus wird aber durch die Verteilung die Verwaltungseffizienz in vielen nicht bewertbaren Punkten beeinträchtigt.
- Ein kontrollierter Zutritt zur Erhöhung der Arbeitssicherheit ist mit der vorhandenen Aufteilung nicht möglich.
- Barrierefreiheit ist nicht in allen Gebäuden technisch umsetzbar.

2. Raumprogramm

Um für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die weiteren Planungen eine tragfähige Basis zu erhalten wurde die Firma Assmann Beraten + Planen GmbH im Jahr 2012 mit der Erstellung eines Raumprogramms beauftragt. Dem Raumprogramm wurde das Bürokonzept des sogenannten Zellenbüros zugrunde gelegt. In der für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wichtigen Gesamtsumme der Flächen ist bei den verschiedenen Bürokonzepten kein maßgeblicher Unterschied feststellbar. Die jetzt ausgewählten Bürogrößen entsprechen einem in Verwaltung und Wirtschaft weitverbreiteten Standard. Die Zusammenfassung des Raumprogramms und der Vergleich mit dem Bestand sind als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Für das Raumprogramm wie für alle anderen wirtschaftlichen Betrachtungen wurden die Daten aus dem Jahr 2012 als Basis verwendet. Für ein zukünftiges Raumprogramm wurde ein Zuwachs der Zahl der Mitarbeiter von 604 auf 674 angenommen. Dabei wurden die etwa 50 Arbeitsplätze der Auszubildenden als vollwertige Arbeitsplätze angenommen und im Raumprogramm ausgewiesen. Bereits im Jahr 2015 beschäftigt der Landkreis am Standort Reutlingen über 620 Mitarbeiter.

Trotz dieses angenommenen Anstiegs der Mitarbeiter und der Arbeitsplatzzahl um über 11 % steigt die Bürofläche nur um 9,5 % an. Ein sehr deutlicher Zuwachs ist allerdings bei den sogenannten bürobezogenen Sonderflächen (bspw. Registraturen) zu verzeichnen. Es besteht hier sehr großer Flächenbedarf bei den Besprechungsräumen, den technischen Nebenräumen und Registraturen. Ein weiterer erheblicher Flächenbedarf besteht im Archivbereich.

Bei der Erstellung des Raumprogramms wurden Optimierungsmöglichkeiten bei einer Zusammenführung der Ämter in einem zentralen Verwaltungsgebäude berücksichtigt, zum Beispiel bei der Ermittlung der erforderlichen Besprechungsräume. Darüber hinaus wurde der Bedarf in ausführlichen Interviews mit den einzelnen Ämtern ermittelt. Bei der Erstellung des Raumprogramms wurde keine tiefere Untersuchung der Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Raumprogramm vorgenommen. Auch die Form des Bürokonzeptes wurde nicht tiefer betrachtet. Die Untersuchung dieser Aspekte war zu diesem Zeitpunkt für die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und den Vergleich der Varianten nicht erforderlich.

3. Varianten der Standortentwicklung

Durch die Gesellschaft für Umweltplanung Stuttgart (GUS) wurden drei Varianten für die Standortentwicklung der Verwaltungsgebäude in Reutlingen ermittelt:

1. Sanierung des Gebäudebestandes
2. Zentraler Neubau für den zukünftigen Bedarf
3. Sanierung und Teilneubau für den zukünftigen Bedarf

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch die Firma Assmann Beraten + Planen GmbH wurde eine weitere Variante entwickelt:

Als Instrument zum Vergleich eines Neubaus mit einer Sanierung wurde eine rein rechnerische Variante auf Basis eines optimierten Bestandes entwickelt. Dies bedeutet, dass dieses Rechenmodell von der Anzahl der Arbeitsplätze wie im Bestand ausgeht, aber mit neuen Bürogrößen und neuen Standards bei Sonderflächen rechnet. Nicht berücksichtigt wurden bei dieser reinen Rechenvariante zusätzliche Nutzerwünsche wie zum Beispiel die Vergrößerung der Archivfläche, die Vergrößerung der Zulassungsstelle, eine Betriebskantine, größere Sitzungssäle und größere und mehr Teeküchen. Nur mit die-

sem Rechenmodell ist ein Vergleich der Sanierung mit einem Neubau in gleichem Umfang möglich.

Ein zentrales neues Verwaltungsgebäude soll als zukunftsfähige Lösung nicht den aktuellen sondern den zukünftig zu erwartenden Bedarf abdecken und ist daher mit der Sanierung nicht vergleichbar. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist in der beigefügten Präsentation (Anlage 1) dargestellt.

Zur Vergleichsbetrachtung der Varianten wurde die Kapitalwertmethode gewählt. Die Kapitalwertmethode als finanzmathematisch anerkannte und geeignete Methode dient aber nur und ausschließlich zum Vergleich der Varianten.

Ergebnis:

1. Ein Neubau als Rechenmodell auf Basis eines optimierten Bestandes ist wirtschaftlicher als die Sanierung des Bestandes.
2. Ein Neubau für einen zukünftigen Bedarf ist wirtschaftlicher als der Teilneubau auf dem Quartier Bismarckstraße/St.-Wolfgang-Straße und die weitere Nutzung Gebäude Bismarckstraße 47, Schulstraße 16, Schulstraße 26 und Kaiserstraße 7.

Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ist aus Sicht der Verwaltung für die weiteren Planungen und Verfahrensschritte nur noch eine zentrale Neubaulösung zu verfolgen. Angesichts der Haushaltslage, der sonstigen Herausforderungen und der Höhe der absoluten Verschuldung des Landkreises ist eine Eigeninvestition ohne Partner bei jeder Variante kaum darstellbar. Die Neubaulösung eröffnet die Möglichkeit, mehrere Finanzierungsvarianten zu verfolgen.

4. Weitere Verfahrensschritte und Planungen

Die nächsten Verfahrensschritte in der Übersicht:

- Fortschreibung des Raumprogramms mit funktionalen und organisatorischen Ergänzungen/Optimierungen
- Ermittlung von geeigneten Standorten
- Erarbeitung von Finanzierungsvarianten
- Markterkundung zum möglichen Verkauf von Bestandsgebäuden

Nach dem Grundsatzbeschluss für eine weitere Standortentwicklung auf Basis einer Neubaulösung wird das Raumprogramm mit den aktuellen Daten und unter organisatorischen und funktionalen Aspekten fortgeschrieben. Hierzu wird externe Beratungskompetenz hinzugezogen.

Außerdem werden durch die Verwaltung geeignete Standorte ermittelt.

Die Verwaltung wird außerdem Gespräche führen um gegebenenfalls Partner für eine gemeinsame Neubaulösung zu ermitteln. Auf Basis des fortgeschriebenen Raumprogramms kann im Laufe des Jahres 2016, gegebenenfalls mit einem bis dahin bereits bekannten Standort, eine Leistungsbeschreibung erarbeitet werden, sodass ab dem Jahr 2017 der Beginn des Ausschreibungsverfahrens möglich ist.

In den vergangenen Monaten wurden an die Verwaltung Interessenbekundungen zum Ankauf von Gebäuden herangetragen. Aus Sicht der Verwaltung sollte die aktuell gute Marktsituation genutzt werden und gegebenenfalls Gebäude veräußert und bei Bedarf bis zum Bezug des Neubaus zurückgemietet werden.