

LANDKREIS  
REUTLINGEN



---

Kreistag  
18.05.2015

Standortentwicklung Verwaltungsgebäude in  
Reutlingen

Raumbedarfsplanung  
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung  
Realisierung





# Projektschritte

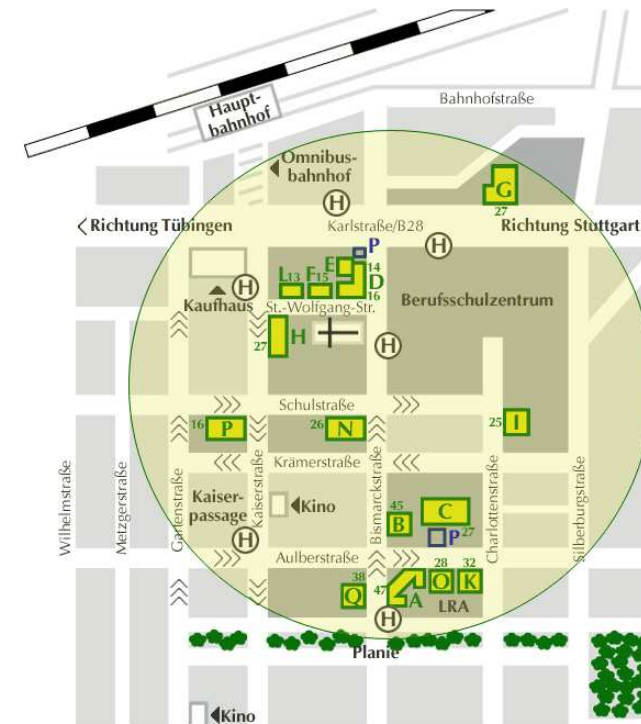
---

- 2011
  - Präsentation der Ergebnisse der Gutachten SWI, GUS und Imaka bei Fraktionsvorsitzenden April 2011
  - Bereitstellung von Haushaltsmitteln durch den Kreistag
    - Planungsrate - im Haushalt 2012 für Raum- und Bedarfsplanung
- 2012
  - Auswahl externer Berater, Auftrag an Assmann Planen und Bauen
  - Erstellung detailliertes Raum- und Funktionsprogramm
- 2013
  - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in mehreren Varianten
- 2014
  - Ergebnisse liegen vor
  - Präsentation bei Fraktionsvorsitzenden
  - Präsentation Zukunftswerkstatt II
- **2015**
  - Präsentation Klausur Kreistag
  - Grundsatzbeschluss Kreistag
  - Start Realisierung



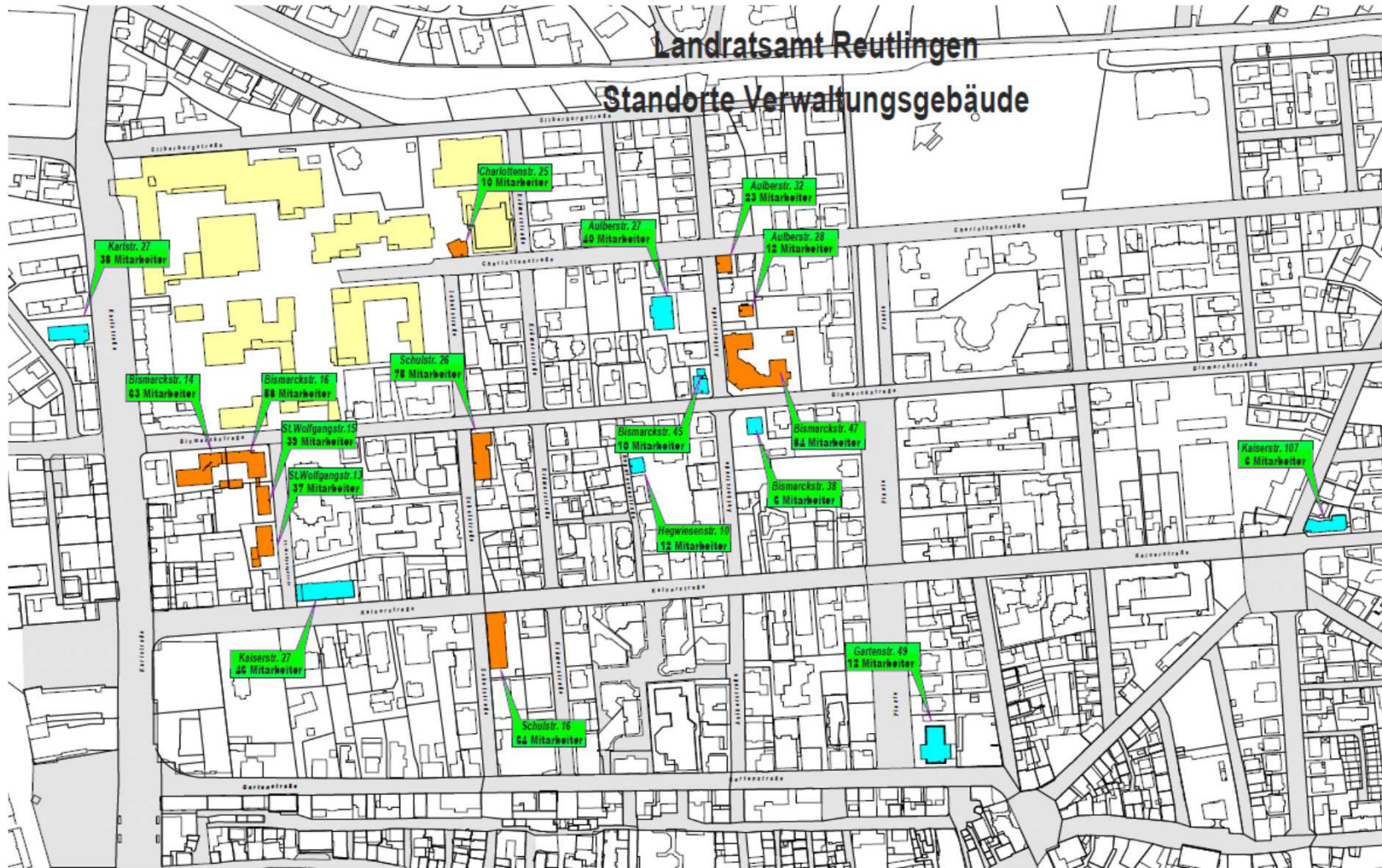
# unveränderter Handlungsbedarf

- Stand Juli 2012  
14.889 m<sup>2</sup> **Programmfläche**  
in der Oststadt  
verteilt auf 15 Gebäude
- Stand März 2014  
15.546 m<sup>2</sup> Programmfläche  
verteilt auf 18 Gebäude
- für dieses Gutachten wird die  
Datenbasis Juli 2012 verwendet





# unveränderter Handlungsbedarf

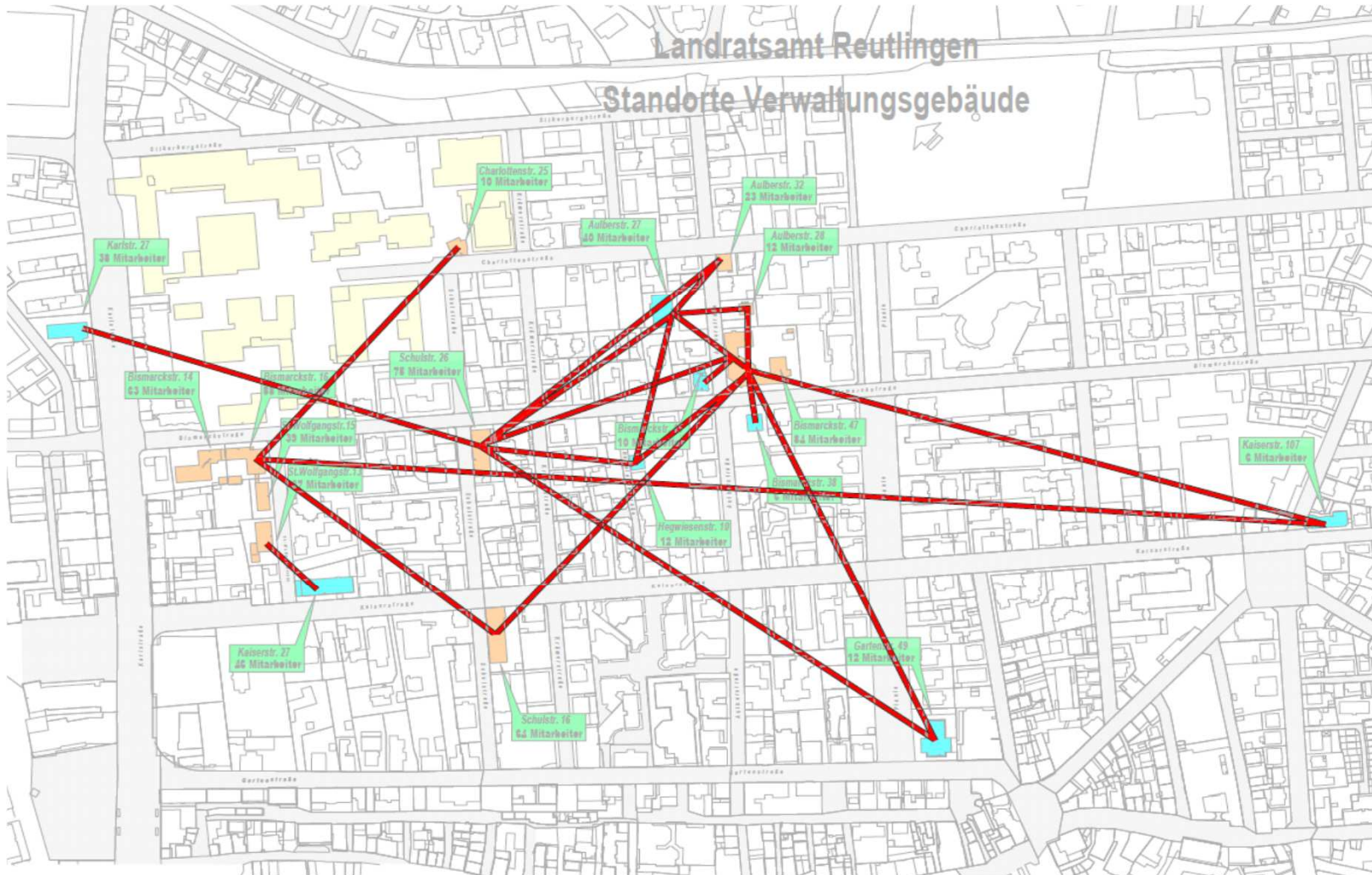


■ : Eigentum
 ■ : Miete





# unveränderter Handlungsbedarf



 : wesentliche dienstliche Beziehungen



# Prüfungsumfang

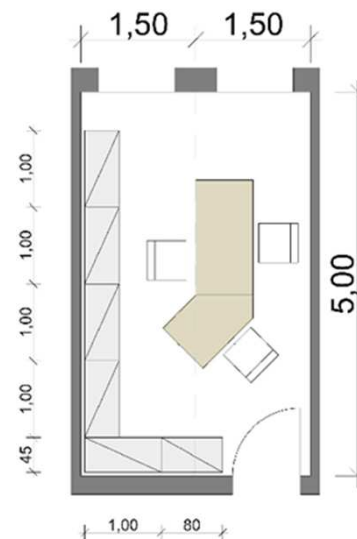
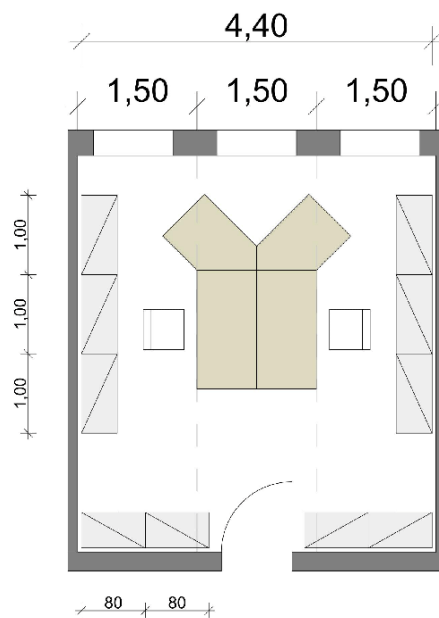
---

- Bemessungsgrundlagen des Raumprogramms
- Ergebnis Raumprogramm
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



# Bemessungsgrundlagen des Raumprogramms

- Bürogröße 22 m<sup>2</sup>, 3 Achsen  
2-Pers.-Sachbearbeiter, Leitungsbüro
- Bürogröße 14,50 m<sup>2</sup>, 2 Achsen  
1-Personen-Sachbearbeiter-Büro





# Erläuterung Varianten

vergleichbare Varianten

- Variante A
  - Sanierung Bestand 2012, Basis Kosten Sanierung
- Variante B 1
  - **Rechenmodell** als Instrument zum **Vergleich eines Neubaus** auf Basis optimierter Bestand B 1 mit Sanierung Variante A
  - Anzahl Arbeitsplätze wie Bestand aber mit neuen Bürogrößen und Standards bei Sonderflächen - nicht berücksichtigt zusätzliche Nutzerwünsche wie zum Beispiel:
 

Vergrößerung Archivfläche	1.435 m <sup>2</sup>
Vergrößerung Zulassungsstelle	253 m <sup>2</sup>
Betriebskantine	350 m <sup>2</sup>
größere Sitzungssäle	196 m <sup>2</sup>
größere und mehr Teeküchen	117 m <sup>2</sup>
- Variante B 2
  - Neubau zukünftiger Bedarf
- Variante C
  - Sanierung und Teilneubau





## Variante A – Sanierung im Bestand

---

- Weiternutzung Bestandsgebäude Stand 2012
- Sanierung Gebäude im Eigentum und angemietete Gebäude
- Raumstrukturen und Belegung bleiben unverändert
- 604 Arbeitsplätze
- Interimsunterbringung in Containern
- Planungs- und Bauphase 3 Jahre



## Variante A – Sanierung im Bestand

---

- dabei berücksichtigt:
  - Sanierungskosten nach Bestandsbeurteilung
  - energetische Sanierung soweit möglich
  - größtmögliche Barrierefreiheit
  - Ausbaustandard entsprechend Neubau vor allem hinsichtlich Oberflächen und Beleuchtung



## Neubauvarianten B 1 und B 2

---

### Neubau auf Grundstück Gewerbegebiet

#### B 1 – Neubau, optimierter Bestand

- **Rechenmodell** zum Vergleich mit Variante A, Sanierung
- 604 Arbeitsplätze
- Planungs- und Bauphase ca. 3 Jahre

#### B 2 – Neubau zukünftiger Bedarf

- 674 Arbeitsplätze
- Planungs- und Bauphase ca. 4 Jahre



## Neubau Variante B 1 und B 2

---

- dabei berücksichtigt:
  - Baukosten
  - ohne Grundstück
  - ohne Stellplätze



## Teilneubauvariante C

---

- Teilneubau auf den Grundstücken  
Bismarckstraße / St.-Wolfgang-Straße
- Sanierung und/oder Weiternutzung  
Bismarckstraße 47, Schulstraße 16,  
Kaiserstraße 27, Schulstr. 26 (ohne Sanierung)
- Umsetzung des künftigen Raumbedarfs wie bei  
Neubauvariante B 2, 674 Arbeitsplätze
- Verkauf oder Abmietung nicht mehr benötigter  
Gebäude
- Planungs und Bauphase 5 Jahre
- Interimsunterbringung in Containern





## Teilneubauvariante C

---

- dabei berücksichtigt:
  - Sanierungskosten nach Bestandsbeurteilung
  - energetische Sanierung soweit möglich
  - größtmögliche Barrierefreiheit
  - Ausbaustandard entsprechend Neubau (Oberflächen, Beleuchtung)
  - strukturelle Anpassungen durch neue Belegung
  - Kosten für Teilneubau



# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

## Basisdaten Kosten und Erlöse

---

- Mietkosten, Mietzuschlag statt Baukosten bei angemieteten Gebäuden
- Baukosten
- Umzugskosten
- Interimskosten
- Energiekosten
- Instandhaltungskosten
- Grundstückserwerbskosten
- Grundstückserlöse
- Einsparungen durch organisatorische und technische Verbesserungen bei den Varianten B und C



# Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Methode

---

## **Kapitalwertmethode**

- finanzmathematisch anerkannte und geeignete Methode

### **aber nur und ausschließlich zum Vergleich von Varianten**

- keine Aussage zum Mittelabfluss/Liquidität
- keine Darstellung der IST-Kosten
- keine Darstellung einer evtl. Schuldenaufnahme
- keine Darstellung der Auswirkungen auf den Haushalt



# Reine Vergleichsbetrachtung

Variante	Vergleich	Planungs- und Bauphase
A – Sanierung Bestand Stand 2012	119,74 %	2014 – 2016
B 1 – Neubau optimierter Bestand	100,00 %	2014 – 2016
Vergleichbare Varianten A - B 1 B 2 - C		
B 2 – Neubau zukünftiger Bedarf	100,00 %	2014 – 2017
C – Sanierung und Teilneubau	137,03 %	2014 - 2018



# Neubau wirtschaftlicher als Sanierung Bestand

---

Ergebnis:

- Neubau optimierter Bestand ist wirtschaftlicher als Sanierung Bestand
- Neubau zukünftiger Bedarf ist wirtschaftlicher als Teilneubau und Sanierung





# Was bekommen wir?

<b>Sanierung</b>	<b>Neubau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Energetische Optimierung nicht auf Neubau-Niveau</li> <li>▪ Barrierefreiheit nicht in allen Bereichen technisch umsetzbar</li> <li>▪ Kundenfreundlichkeit wird nicht verbessert</li> <li>▪ Schlechte Auffindbarkeit einzelner Ämter/Orientierung</li> <li>▪ Sicherheitsdefizite bleiben</li> <li>▪ Kommunikationsdefizite durch Verteilung bleiben</li> <li>▪ Gebäude zum Teil bereits strukturell keine Bürogebäude</li> <li>▪ Verteilung auf 14 Standorte und 18 Gebäude bleibt</li> <li>▪ Verbesserte Arbeitsplatzqualität nur im Bereich Oberflächen, Heizung, Beleuchtung</li>   <li>▪ Erneuter umfassender Sanierungsbedarf nach 30 bis 40 Jahren</li> </ul>	<p><u>Energetische Optimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetisch optimierte Architektur</li> <li>• Optimierte Abstimmung von Gebäudehülle und technischen Anlagen</li> <li>• Möglichst optimale CO2-Reduzierung</li> </ul> <p><u>Kundenfreundlichkeit und Bürgerservice</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Auffindbarkeit und Erreichbarkeit</li> <li>• Konzipierte Besucherlenkung mit Wartezonen, Empfangszone...</li> </ul> <p><u>Verwaltungseffizienz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle Ämter zusammenhängend untergebracht</li> <li>• Schnelle Abstimmungsprozesse</li> <li>• Besserer Kommunikation durch gemeinsames Gebäude</li> <li>• Verbesserte einheitliche Arbeitsplatzqualität</li> </ul> <p><u>Verbesserte Infrastruktur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausfallsicheres EDV-Netz mit einheitlichen Standards und einheitlicher Administration</li> <li>• Postverteilung, Gebäudesicherheit</li> </ul>



## Was heißt das?

---

- Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse muss entschieden werden welche Variante weiter verfolgt wird.
- Angesichts der Haushaltslage, Höhe der absoluten Verschuldung und der Situation der Kreiskliniken wird eine Eigeninvestition des Landkreises bei jeder Variante kaum darstellbar.
- Nur eine Neubaulösung bietet die Variante einer Mietlösung.



## Realisierung Neubau

---

- In mehreren Phasen/Projekten die zum Teil zeitlich parallel laufen werden
  - Fortschreibung Raumprogramm mit Blick auf Organisation/Funktionsbeziehungen
  - Konzeptionierung des Verfahrens mit Alternativen
  - Entwicklung funktionale Leistungsbeschreibung
  - Ausschreibungsverfahren
  
- Ggf. Sicherung eines geeigneten Standortes durch Optionsvertrag
- Stufenweiser Verkauf und befristete Rückmiete der im Eigentum befindlichen Gebäude während des Verfahrens



# Realisierung

---

- Notwendige Beschlüsse und Verfahrensschritte

2015

- Grundsatzbeschluss für Neubau auf Basis einer Miet-/Investorenlösung

2016

- Beschluss zu
  - abschließendem Raumprogramm
  - funktionaler Leistungsbeschreibung
  - Form und Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

ab 2015

- Beschlüsse zum Verkauf von Gebäuden

Raumprogramm Zusammenfassung						
Abteilung	AP	Fläche				gesamt m <sup>2</sup>
		tagesbelichtet		dunkel		
		Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	
Landrat und Dezernat 3 - Nachhaltigkeitsdezernat	4	5	133,00	3	32,00	165,00
02 - Presse- und Koordinierungsstelle	6	5	95,00	0	0,00	95,00
Amt 10 - Amt für Kommunalaufsicht und Rechnungsprüfung	12	12	210,50	3	20,00	230,50
Dezernat 1/Stabstelle 01 - Zentrale Verwaltung	5	7	135,00	1	6,00	141,00
Amt 11 - Kreiskämmerei	29	25	534,00	2	32,00	566,00
Amt 12 - Hauptamt	27	16	351,50	3	88,00	439,50
Amt 13 - Kreisschul- und Kulturamt	13	7	212,50	4	70,50	283,00
Kreisarchiv	10	9	213,00	9	1.871,00	2.084,00
Kreismedienzentrum	8	9	301,50	10	293,00	594,50
Amt 14 - Kreis-Straßenbauamt	16	16	314,50	3	22,00	336,50
Dezernat 2/Amt 21 - Kreisbauamt	30	29	585,00	7	94,00	679,00
Amt 22 - Verkehrs- und Ordnungsamt	91	71	1.622,00	8	271,00	1.893,00
Amt 23 - Umweltschutzamt	41	42	677,00	6	169,00	846,00
Amt 24 - Kreisveterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt	24	20	454,00	5	74,00	528,00
Amt 31 - Kreisamt für Landesentwicklung und Vermessung	84	58	1.216,00	15	476,00	1.692,00
Amt 32 - Kreisforstamt	6	5	102,50	2	28,00	130,50
Amt 33 - Kreisamt für nachhaltige Entwicklung und ST03 Plenum	28	22	476,50	1	48,00	524,50
Dezernat 4/Stabstelle 04 - Stabstelle Planung und Steuerung	8	10	227,50	2	16,00	243,50
Amt 41 - Kreissozialamt	63	66	1.066,00	3	51,00	1.117,00
Amt 42 - Kreisjugendamt	105	106	2.158,50	3	37,00	2.195,50
Amt 43 - Kreisgesundheitsamt	46	58	1.134,00	7	145,00	1.279,00
Stockwerksbezogene Sonderflächen	0	20	440,00	40	397,50	837,50
Zentrale Sonderflächen	20	24	1.330,50	27	1.402,00	2.732,50
<b>Summe</b>	<b>676</b>	<b>642</b>	<b>13.990,00</b>	<b>164</b>	<b>5.643,00</b>	<b>19.633,00</b>



Landratsamt Reutlingen



## Vergleich Raumprogramm / Bestand nach Flächenarten

(verglichen werden nur Nutzflächen NF 1-6 gem. DIN 277, keine WC, Keine Verkehrsflächen, etc.)

	Raumprogramm	Bestand	Differenz
<b>Büroflächen</b>	10.272,50	9.374,13	898,37
<b>Bürobez. Sonderflächen</b>	5.790,50	2.713,24	3.077,26
<b>Stockwerkbez. Sonderfl.</b>	837,50	410,00	427,50
<b>zentrale Sonderflächen</b>	2.732,50	2.392,11	340,39
<b>Summe:</b>	<b>19.633,00</b>	<b>14.889,48</b>	<b>4.743,52</b>
<b>Anz. Arbeitsplätze</b>	676	604	72
<b>davon in Büro</b>	666	598	68
<b>Summe m<sup>2</sup>/AP</b>	29,04	24,65	
<b>m<sup>2</sup> Bürofläche/AP</b>	<b>15,42</b>	<b>15,68</b>	

**Wesentliche Differenzen im Bereich bürobezogener Sonderflächen ergeben sich aus:**

Vergrößerung der Archivflächen Kreisarchiv, ca.	1500 m <sup>2</sup>
verbesserte Raumsituation der Zulassungsstelle, ca.	200 m <sup>2</sup>
zusätzliche Warteräume und -zonen, ca.	500 m <sup>2</sup>
(im Bestand wahrscheinlich z.T. in Verkehrsflächen enthalten)	
Archiv-/Registraturflächen in Büroetagen, ca.	800 m <sup>2</sup>

**In der Summe der 676 Arbeitsplätze** sind 57 zusätzliche Arbeitsplätze für Azubis, Praktikanten, etc. enthalten. Alle zusätzlichen Arbeitsplätze sind als vollwertige Arbeitsplätze bewertet.

Bei den **stockwerkbezogenen Sonderflächen** beruht die Flächenerhöhung im wesentlichen auf dem Angebot großer Teeküchen/Kommunikationsbereiche sowie Kopierräumen.

Der Flächenvergleich im Bereich der **zentralen Sonderflächen** hinkt wahrscheinlich.

Hier sind im Bestand viele "eh da" Kellerräume mitgezählt, die nicht wirklich dem Bedarf entsprechen, sondern genutzt werden, weil sie "eh da" sind.

Im Raumprogramm gibt es auch hier wesentliche Verbesserungen im Bereich der Sitzungssäle (200 m<sup>2</sup>) und Verpflegung (350 m<sup>2</sup>).

aufgestellt, 12.09.2012  
Assmann Beraten+Planen GmbH

gez. ppa. Dipl.-Ing. Peter Melching