



öffentlich

Vorlage zur Behandlung im Kreistag

Sitzung am 16.03.2020

TOP 2: Verwaltungsunterbringung

A. Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, die für die Einrichtung einer Verwaltungsdienststelle in Meßstetten notwendigen Baumaßnahmen vorzubereiten. Der Zollernalbkreis erwirbt von der Bundesrepublik das Gebäude 48 in Meßstetten zum Preis von 235.000 EUR.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 3.360.000 EUR

Haushaltsmittel stehen in Höhe von 500 T EUR zur Verfügung, außerdem eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1 Mio EUR;
Restfinanzierung erfolgt im Haushalt 2021

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Aufgrund der Vorberatung in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 17. Februar 2020 wird dem Kreistag mehrheitlich empfohlen, wie oben zu beschließen.

Anlagen: Lageplan Kaserne und Grundstück



öffentlich

Verwaltungsunterbringung

Sachverhalt:

Der Kreistag hat nach Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss in der Sitzung vom 9.12.2019 die von der Verwaltung vorgeschlagene Übergangslösung zur Verwaltungsunterbringung (Anmietung von Büroflächen im Gebäude „telebinder“ in Bisingen) beschlossen. Die Räumlichkeiten können in den nächsten Wochen vom Straßenbauamt bezogen werden. Die dadurch im Zentrum am Fürstengarten frei werdenden Büroräume werden im Anschluss durch den Allgemeinen Sozialen Dienst (ASD) und die „Frühen Hilfen“ des Jugendamtes – derzeit im Gebäude Weilheimer Straße 17 in Hechingen untergebracht – bezogen. Das abgängige Gebäude Weilheimer Straße 17 soll dann zusammen mit den weiteren noch vorhandenen Nebengebäuden zurückgebaut und die interessante Grundstücksfläche anderweitig genutzt werden.

Die Verwaltung wäre dann an folgenden Standorten untergebracht:

Balingen:

- Hirschbergstraße (Hauptgebäude)
- Charlottenstraße (Allg. Sozialer Dienst Balingen)
- Robert-Wahl-Straße/Postgebäude (Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Landwirtschaftsamt)
- Steinachstraße (BAföG, Kreisjugendreferat, Betreuungsbehörde)
- Richard-Strauß-Straße/Balisana-Gebäude (Verkehrsamt)
- Stingstraße/Agentur für Arbeit (Rechts- und Ordnungsamt, Sozialamt);

Albstadt:

- Kantstraße (Allg. Sozialer Dienst Albstadt)
- Unter dem Malesfelsen (Zulassungsstelle)
- Friedrichstraße (Beratungsstelle);

Hechingen:

- Weilheimer Straße/Zentrum am Fürstengarten (Allg. Sozialer Dienst Hechingen, Frühe Hilfen, Gesundheitsamt, Amt für Vermessung und Flurneuordnung)
- Schloßackerstraße (Beratungsstelle)
- Heiligkreuzstraße (Zulassungsstelle);

Bisingen:

- Hinter Stöck 2/telebinder-Gebäude (Straßenbauamt).

Für die Verwaltungsunterbringung gibt es mehrere Optionen:

a) Teilunterbringung in Meßstetten

Die Verwaltung verfolgt seit längerem das Ziel, die Stadt Meßstetten bei der Nachnutzung des Kasernengeländes mit der Einrichtung einer Verwaltungsdienststelle zu unterstützen.



öffentlich

Die Umsetzung dieses Ziels gestaltet sich als nicht einfach, da der Bund als Eigentümer der Kaserne keine klare Vorstellung über eine weitere Nutzung dieser Gebäude hat und weitere Prüfungen einer eventuellen Nachnutzung für Bundesaufgaben nicht unerhebliche Zeit in Anspruch nehmen werden. Die BImA hat der Verwaltung daher vorgeschlagen eine Unterbringung der Verwaltung auf dem Gelände der ehemaligen Standortverwaltung (StoV) intensiv zu prüfen und das **Gebäude Nr. 48** außerhalb des Kasernengeländes empfohlen, da es unabhängig von weiteren Überlegungen des Bundes für anderweitige Nutzungen umgebaut werden kann. In der Vergangenheit wurde das Gebäude als Lager und Werkstatt genutzt. Es müsste für eine Verwaltungsnutzung umgebaut und energetisch ertüchtigt werden.

Die Büroräume wären voraussichtlich im **Sommer/Herbst 2021** bezugsfertig und würden der Unterbringung der **Forst- und Straßenbauverwaltung sowie der kommunalen Holzverkaufsstelle des Landkreises und dem Forstbezirk Baar-Hegau (Forst BW)** dienen. Forstministers Hauk hat bei einem Vor-Ort-Termin am 3.12.2019 geäußert, dass er die 12 Arbeitsplätze der Bezirksdirektion der Landesforstverwaltung nach 3 Jahren wieder abziehen werde, wenn der Landkreis seine Forstverwaltung nicht ebenfalls in Meßstetten ansiedelt.

Die **Stadt Meßstetten** hat signalisiert, dass für sie, **im Falle eines Erwerbs** des Gebäudes 48 durch den Landkreis, eine **Mitnutzung** als Mieterin für städtische Verwaltungseinheiten ebenfalls in Betracht kommt.

Darüber hinaus werden durch die Gründung des Zweckverbandes zur Entwicklung des Areals der ehemaligen Zollernalb-Kaserne hin zu einem **interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet** voraussichtlich weitere Büroflächen notwendig, die ebenfalls im Gebäude 48 angemietet werden können.

Bei weiterem Bedarf (z.B. Zentralarchiv sowohl für die Kreisverwaltung als auch für interessierte Städte und Gemeinden oder Dritte) könnten in dem Gebäude zusätzliche Büroarbeitsplätze hergerichtet werden. Bei einer Unterbringung des Kreisarchivs würden 3.000 Regalmeter sowie 4.000 Regalmeter für Kommunalarchive, somit insgesamt 7.000 Regalmeter benötigt. Dies entspricht etwa einer Fläche von 2.600 qm. Des Weiteren sollte noch ein Magazinraum für Kunstwerke zur Verfügung stehen.

Für die Teilunterbringung der Verwaltung im Gebäude 48 (Baujahr 1975) liegt der Verwaltung ein modulares Um-/Ausbaukonzept vor. Demnach könnte in einem **ersten Schritt** die Sanierung von rd. 590 qm Nutzungsfläche (NF) im Erdgeschoss für **40 Büro-Arbeitsplätze** einschließlich Sanitär- und Besprechungsräume sowie ein Teil der Fassade mit einem Kostenumfang in Höhe von **1,965 Mio. EUR** erfolgen. Aus Umweltgesichtspunkten und um die Bewirtschaftungskosten geringer zu halten, sollte zur Wärmedämmung noch die Sanierung der Dachfläche (425.000 EUR) hinzugenommen werden. Nach erfolgter Dachsanierung wären die technischen Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaik-Anlage geschaffen.

Bei der Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss wurde aus der Mitte des Gremiums mehrfach betont, dass die Fassade in einem Zug gleich komplett erneuert werden soll. Nach der Überarbeitung der Kostenübersicht ergeben sich einschließlich einem Ausgabeansatz für die Außenanlagen (100.000 €) Gesamtkosten in Höhe von 3 Mio. €.

öffentlich

Die Bundesanstalt für Immobilien (BImA) hat uns für das Gebäude eine monatliche **Kaltmiete** in Höhe von 2,80 EUR pro qm genutzter Fläche angeboten. Parallel wurde im Hinblick auf den hohen Sanierungsaufwand und zur Vergleichsrechnung ein Verkaufsangebot angefordert. Inzwischen liegt seitens der BImA ein **Verkaufsangebot** in Höhe von **235.000 EUR** für Gebäude und Grundstück (4.031 qm) vor, vgl. Lageplan Anlage 1.

Bei einem Ankauf des Gebäudes würden die investiven Kosten für die Unterbringung von 40 Arbeitsplätzen insgesamt **3,24 Mio. EUR** betragen.

Für die Neu-Möblierung müssten zusätzlich ca. 120.000 EUR angesetzt werden.

Die Kreisverwaltung ist aktuell in Gesprächen mit dem Regierungspräsidium und dem Ministerium Ländlicher Raum und Verbraucherschutz und bemüht sich um eine Förderung des Vorhabens.

Bei einer positiven Entscheidung durch das Ministerium könnte eine Förderung in Höhe von 40 % der Nettokosten (maximal 500.000 EUR) für das Vorhaben gewährt werden. Die konkrete Antragstellung wird nach der Beschlussfassung erfolgen.

Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass im Gebäude keine Schadstoffe vorhanden sind. Bzgl. der Statik läuft aktuell noch eine fachliche Begutachtung; über das Ergebnis wird die Verwaltung in der Sitzung mündlich berichten.

b) Erweiterungsbau am LRA Hauptgebäude

Als **langfristige Lösung** hält die Verwaltung am Ziel eines **Erweiterungsbaus** am Hauptstandort der Kreisverwaltung in Balingen fest. Die Verteilung der Kreisverwaltung auf rund ein Dutzend Standorte ist verwaltungsökonomisch nachteilig und teuer. Eine Zusammenführung auf wenige Standorte schafft erhebliche Synergieeffekte. Von der Verwaltung wird unter Abwägung der Aspekte Verwaltungsökonomie/-effizienz einerseits und Bürgernähe bei publikumsintensiven Dienstleistungen andererseits nachfolgendes dauerhaftes Standortkonzept für die Landkreisverwaltung vorgeschlagen:

Balingen:

- Hirschbergstraße (Hauptgebäude mit Erweiterungsbau)
- Robert-Wahl-Straße/Postgebäude (Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Landwirtschaftsamt, Verkehrsamt)
- Stingstraße/Agentur für Arbeit (Rechts- und Ordnungsamt, Sozialamt);

Albstadt:

- Kantstraße (Allg. Sozialer Dienst Albstadt)
- Unter dem Malesfelsen (Zulassungsstelle)
- Friedrichstraße (Beratungsstelle);



öffentlich

Hechingen:

- Weilheimer Straße/Zentrum am Fürstengarten (Allg. Sozialer Dienst Hechingen, Frühe Hilfen, Beratungsstelle, Gesundheitsamt, Amt für Vermessung und Flurneuordnung);

Bei einem langfristig angelegten Erweiterungsbau am LRA-Hauptgebäude in Balingen würden die Investitionskosten für angenommene 80 Arbeitsplätze 7 Mio. EUR betragen (= 87.500 EUR pro AP), zuzüglich einem separaten Modul für einen neuen Sitzungssaal mit 1,44 Mio. EUR und 390.000 EUR für zusätzliche Parkplätze.

c) Anmietung von Büroräumen

Neben diesen beiden Optionen, die in eine zeitliche Reihenfolge gebracht werden könnten, gibt es weitere Alternativen zur Anmietung von Räumlichkeiten (VF 8/2020 n.ö.).