



öffentlich

Verwaltungsunterbringung 2024 - Anmietung eines Bürogebäudes in Balingen

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und
Finanzausschuss

öffentlich

am 01.07.2024

Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt der Anmietung des Bürogebäudes in der Grünewaldstraße 15 in Balingen mit Mietbeginn zum 01.01.2025 zu und beauftragt die Verwaltung die Mietverhandlungen weiter voranzubringen sowie den Mietvertrag abzuschließen.
2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt den baulichen Maßnahmen in Höhe von 300.000 € für die Herrichtung des Gebäudes in 2024 zu. Diese verteilen sich auf
 - bauliche Maßnahmen mit rd. 105.000 €,
 - IT-Netzwerk, Zeiterfassung und EDV-technische Ausrüstung 175.000 € und
 - Möbelanpassungen und Umzug 20.000 €.
3. Zur Finanzierung der überplanmäßigen Aufwendungen in Höhe von 20.000 € für die Möbelanpassungen und den Umzug werden zusätzliche Haushaltsmittel in 2024 bewilligt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 300.000 EUR

Haushaltsmittel müssen in Höhe von 20.000 € zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen: Anl1_Staffelmiete
Anl2_Grundrisse

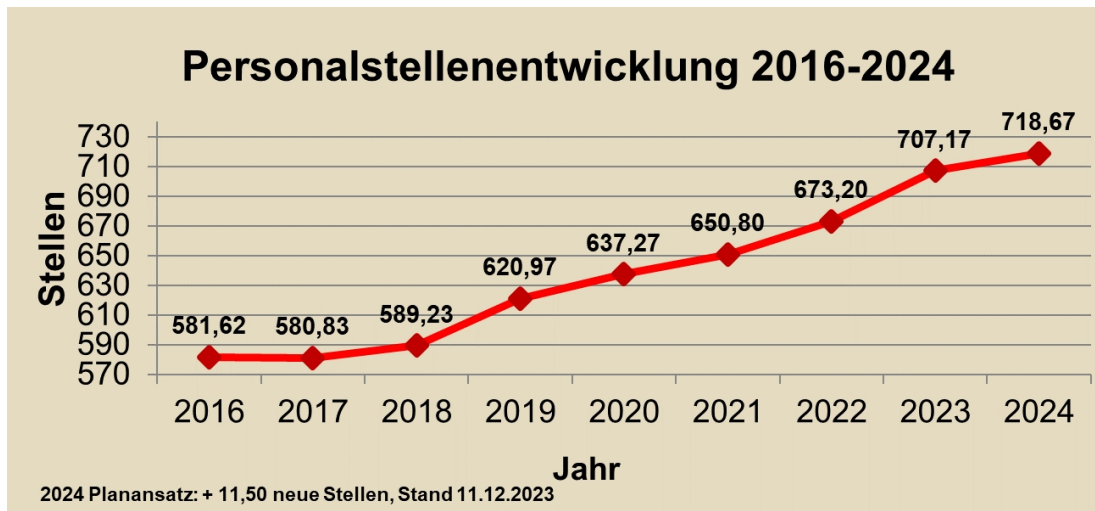


öffentlich

Verwaltungsunterbringung 2024 - Anmietung eines Bürogebäudes in Balingen

Die vorliegende Drucksache wurde gemeinschaftlich durch die Dezernate 1, 4 und 5 sowie der Kämmerei unter Federführung der Hausspitze erstellt.

1. Übersicht Personal 2024



Der Stellenaufwuchs in den vergangenen Jahren erfolgte zum einen schwerpunktmäßig im Jugendamt durch die im Jahr 2018 gestartete Organisationsuntersuchung mit einem dauerhaften Stellenzuwachs von insgesamt 17 Stellen. Auch gesetzlichen Änderungen wie z.B. die Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes hatten eine Zunahme von rund 10 Stellen im Teilhabemanagement des Sozialamts zur Folge. Infolge der weltpolitischen Lage nahmen auch die Flüchtlingsströme nicht zuletzt mit dem Ukrainekrieg deutlich zu und führten im Stellenplan 2024 zu 11 zusätzlichen Stellen allein im Amt für Zuwanderung und Integration.

2. Übersicht Liegenschaften 2024

Die Kreisverwaltung nutzt derzeit 13 Liegenschaften verteilt auf 4 Kommunen im Zollernalbkreis. Die Liegenschaften der Straßenmeistereien, der Kreisdeponien, der Jugendzeltplatz, die Kreisschulen und Kreissporthallen sowie die an das Klinikum zur Nutzung überlassenen Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Liegenschaften verteilen sich, wie nachfolgend dargestellt:

- **Albstadt:**
3 Liegenschaften, diese stehen alle im Eigentum des Kreises.
- **Balingen:**
6 Liegenschaften, hiervon stehen 4 im Eigentum des Kreises und 2 Liegenschaften werden angemietet.
Darüber hinaus beteiligt sich der Landkreis finanziell an den Mieträumlichkeiten der WFG. Personal der Kreisverwaltung ist hier nicht untergebracht.



öffentlich

- *Hechingen:*
3 Liegenschaften, hiervon stehen 2 im Eigentum des Kreises und 1 Liegenschaft wird gemietet.
- *Meßstetten:*
1 Liegenschaft, diese steht im Eigentum des Kreises.

Durch den Personalaufwuchs in den vergangenen Jahren wurden die verfügbaren Flächen kontinuierlich sowohl räumlich als auch konzeptionell (mobiles Arbeiten, Desk Sharing etc.) verdichtet. Eine weitere Verdichtung erscheint nur noch in einem sehr geringen Umfang möglich.

Im Landratsamt in der Hirschbergstraße (Hauptgebäude) sowie im angemieteten Gebäude der Agentur für Arbeit in der Stingstraße in Balingen besteht derzeit der größte Raumbedarf.

3. Anmietung einer Immobilie als kurzfristig verfügbarer Lösungsansatz

In der Grünewaldstraße 15 in Balingen befindet sich ein Bürogebäude, das durch den Zollern-Alb-Kurier genutzt wird. In Abstimmung mit dem Eigentümer besteht die Möglichkeit, die Immobilie ab dem 1.1.2025 zu mieten.

Das Gebäude ist aus dem Baujahr 1985. Der bauliche Zustand ist vergleichbar mit dem Landratsamt in Balingen. Die Immobilie erstreckt sich über ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse mit einer Gesamtfläche von rd. 3.000 m². Der Flächenanteil „Büro“ beträgt hierbei zwei Drittel und die Halle im Erdgeschoss ein Drittel der Fläche. Die Halle sowie ca. 500 m² Bürofläche im Erdgeschoss sollen nicht an die Kreisverwaltung vermietet werden. Des Weiteren ist das Gebäude teilunterkellert mit rd. 480 m². Im Außenbereich stehen 60 ebenerdige Stellplätze zur Verfügung. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen funktionsfähigen Aufzug.

Zwischen den Vertragsparteien wurde eine Staffelmiete abgestimmt. Diese erstreckt sich über einen Zeitraum von 8 Jahren als feste Mietzeit und ist in Anlage 1 (nichtöffentlich) dargestellt. Als Mietbeginn wird der 1.1.2025 vorgeschlagen. Unabhängig von der vorgesehenen Staffelmiete können alle zu mietenden Fläche ab Mietbeginn vollumfänglich genutzt werden.

Seitens der Kreisverwaltung sollen die Büroflächen durch das Amt für Zuwanderung und Integration sowie Teile des Ordnungsamtes belegt werden.

Das **Amt für Zuwanderung und Integration** ist aktuell mit 35 Mitarbeitenden im Mietobjekt in der Stingstraße (Agentur für Arbeit) in Balingen untergebracht. Die räumliche Situation ist aufgrund des Personalzuwachses so sehr beengt, dass seit Mai 2024 ein Security Mitarbeiter für die Gewährleistung der Sicherheit für die Mitarbeitenden eingesetzt ist. Eine weitere Verdichtung ist vor Ort nicht mehr möglich. Das Amt für Zuwanderung und Integration kann in der Grünewaldstraße Teilflächen im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss belegen. Hier soll die Kundensteuerung baulich so gestaltet werden, dass kein Security Mitarbeiter mehr erforderlich ist.

Teile der freiwerdenden Flächen im 1. OG im Gebäude der Agentur für Arbeit sollen durch das Sozialamt weiterhin genutzt werden, da auch in diesem Amt dringend weitere Büros



öffentlich

genötigt werden. Des Weiteren sollen in das Gebäude der BaFöG-Bereich als Teil des Sozialamts umziehen. Der Raumbedarf des Sozialamtes kann auf einer Ebene abgebildet werden. Die Büroflächen im 2. Obergeschoss des Gebäudes können gekündigt werden. Hierdurch können Einsparungen in Höhe von 2.500 € monatlich erzielt werden.

Das **Ordnungsamt** ist derzeit mit 29 Mitarbeitenden im Landratsamt und 19 Mitarbeitenden im Mietobjekt BalisanaHaus (Führerscheinstelle) untergebracht. Das Ordnungsamt, ohne Führerscheinstelle und ggfs. ohne Betreuungsbehörde, soll in das Gebäude der Grünwaldstraße 15 in Teile des 1. Obergeschosses sowie in das 2. Obergeschoss umziehen.

In Teile der freiwerdenden Flächen im Hauptgebäude soll das Kreisjugendreferat sowie der Eingliederungshilfefachdienst des Jugendamts umziehen. Des Weiteren können die aus der Not heraus in der ehemaligen Hausmeisterwohnung eingerichteten, aber ungeeigneten Büroräume im Hauptgebäude aufgelöst werden.

Durch den Umzug der Fachbereiche des Sozialamtes und Jugendamtes kann die Büronutzung des ursprünglich als Hausmeisterwohnung für das Berufsschulzentrum konzipierten Gebäudes Steinachstraße 19/3 in Balingen aufgegeben und ggfs. einer anderen Nutzung zugeführt werden.

4. Bauliche Maßnahmen im Mietobjekt

Vor dem Bezug des Mietgebäudes in der Grünwaldstraße sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Diese werden nachfolgend dargestellt.

Die räumliche Situation in der Agentur für Arbeit erlaubt nur einen ungesteuerten direkten Kundenkontakt. In den vergangenen Monaten kam es vermehrt zu Bedrohungssituationen auf Mitarbeitende des Amtes für Zuwanderung und Integration. Ein daher notwendiger erhöhter Schutz der Mitarbeitenden kann auf zwei unterschiedlichen Wegen hergestellt werden: Einerseits durch einen Sicherheitsdienst mit Kosten von rd. 3.000 € monatlich. Oder andererseits durch eine bauliche Trennung der den direkten Kontakt zwischen Kunde und Mitarbeiter auf ein Minimum reduziert.

Mit dem Umzug in die Grünwaldstraße und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen können Synergien genutzt werden, um dem Sicherheitsaspekt besser gerecht zu werden. Konkret kann ein „Kundencenter“ im Erdgeschoss geschaffen werden, um so die Trennung zu ermöglichen und gleichzeitig auf die Beschäftigung eines Sicherheitsdienstes zu verzichten. Der Zugang zu diesem Bereich erfolgt über einen separaten Eingang.

Das „Kundencenter“ kann des Weiteren für die Waffenabgabe durch das Ordnungsamt genutzt werden. Derzeit erfolgt die Waffenabgabe im 5. Obergeschoss des Hauptgebäudes. Eine bauliche und organisatorische Änderung wäre hier nach Hinweisen der Unfallkasse des Landes in den kommenden Monaten erforderlich gewesen. Des Weiteren sind kleinere bauliche Maßnahmen wie das Streichen der Wände und Verkabelungen für die Zutrittskontrolle notwendig.



öffentlich

Die Kosten für die o.g. baulichen Maßnahmen werden durch das Amt für Kreisimmobilien auf rd. 105.000 € brutto geschätzt. Die außerplanmäßigen Kosten können im Haushalt des Amtes in 2024 gedeckt werden.

Des Weiteren sind für die Herrichtung des IT-Netzwerkes, die Zeiterfassung und EDV-technische Ausrüstung Haushaltsmittel in Höhe von rd. 175.000 €. Die außerplanmäßigen Kosten können im Haushalt des zuständigen Amtes in 2024 gedeckt werden.

Für die Möbelanpassungen und den Umzug sind zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von rd. 20.000 € erforderlich. Diese können nicht über den Haushalt 2024 gedeckt werden und müssten außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Neben der in Anlage 1 dargestellten Kaltmiete, die ab Januar 2025 zu zahlen ist, sind einmaligen Gesamtausgaben in Höhe von rd. 300.000 € brutto zur Herrichtung des Gebäudes in 2024 erforderlich. Seitens des Vermieters wurde zugesagt, dass sich dieser mit 50.000 € brutto an den Baukosten beteiligen wird. Die Investitionskosten der Kreisverwaltung reduzieren sich somit auf rd. 250.000 € brutto. Diesen Ausgaben stehen Einsparungen in Höhe von rd. 66.000 € jährlich gegenüber.

Vorbehaltlich des Auszuges des aktuellen Nutzers können die beschriebenen Maßnahmen bereits im 4. Quartal 2024 und somit vor Mietbeginn durchgeführt werden.

5. Ausblick zu den Liegenschaften bis Mitte der 2030er Jahre

Im Mietobjekt in der Richard-Strauß-Straße (BalisanaHaus) in Balingen sind derzeit Teile des Verkehrsamtes mit 29 Mitarbeitenden sowie die Führerscheinstelle des Ordnungsamtes mit 19 Mitarbeitenden untergebracht. Im Bereich des Sachgebietes Kfz-Zulassungen besteht aktuell die Möglichkeit, weitere Mitarbeitende einer Außenstelle unterzubringen. Jedoch reichen die verfügbaren Flächen für die Zentralisierung aller drei Dienststellen (Albstadt: 5, Balingen: 9 und Hechingen: 4 Mitarbeitende) nicht aus. Für die Nutzung des Gebäudes besteht eine Festmietzeit bis zum 31.12.2027. Über die Weiternutzung der Immobilie sollte in 2026 entschieden werden. Im Falle einer Kündigung des Mietverhältnisses stehen derzeit keine alternativen Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Des Weiteren ist über die künftige Verwendung des Verwaltungsgebäudes in der Robert-Wahl-Straße in Balingen zu entscheiden. Aktuell sind in diesem Gebäude das Landwirtschaftsamt mit 21 Mitarbeitende und das Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz mit 24 Mitarbeitende im 1. Obergeschoss untergebracht. Das Erdgeschoss wird nach Auszug der Mieter überwiegend als Lagerfläche sowie das Untergeschoss als Archiv verwendet. Diese kreiseigene Immobilie sollte im Falle einer Weiternutzung kernsaniert werden. In 2023 wurde hierzu ein Sanierungsfahrplan erstellt, der ein hohes energetisches Potential nachweist. Im Falle einer Veräußerung des Gebäudes stehen derzeit keine alternativen Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Am 19. Februar 2024 hat der Kreistag den Baubeschluss für das Zentralklinikum gefasst. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme und Zusammenführung der zwei Krankenhausstandorte ist mittelfristig zu entscheiden, wie die Bestandsgebäude nachgenutzt werden sollen.

Mit der Nachnutzung der Krankenhausgebäude kann sich Mitte der 2030er Jahre die Chance ergeben, dass die Kreisverwaltung auf wenige große Verwaltungsgebäude



öffentlich

zentralisiert werden kann. Vor allem kleine Gebäude können dann in diesem Zusammenhang veräußert und Mietverhältnisse beendet werden. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass für die Nachnutzung der Klinikgebäude in Balingen und Albstadt bauliche Maßnahmen erforderlich sein werden.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist es jedoch erforderlich zukunftsfähige kreiseigene Gebäude zu sanieren und fremde Objekte anzumieten.