



öffentlich

Zentralisierungsstrategie Verwaltung

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	am 24.11.2025	Vorberatung
Kreistag	öffentlich	am 08.12.2025	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag stimmt der vorliegenden Zentralisierungsstrategie unter Ziffer III der KT-Drucksache-Nr. 36/2025 für die Mittelbereiche Albstadt und Hechingen zu. Die angestrebte Zentralisierung der Verwaltung auf möglichst wenige Bürogebäude wird insgesamt begrüßt.
2. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung, eine externe Fachfirma mit einer Machbarkeitsstudie für einen Verwaltungsanbau bzw. -neubau in unmittelbarer Nähe des Hauptgebäudes in der Hirschbergstraße zu beauftragen mit dem Ziel, unter Verzicht auf eine Sanierung des Postgebäudes (Robert-Wahl-Straße) und auf die Einbeziehung von Teilen des Hauptgebäudes des Klinikstandorts Balingen (Tübinger Straße) die Verwaltung in Balingen auf zwei, max. drei (- bei Einbeziehung des Arbeitsamts -) Gebäude zu konzentrieren. Die externe Firma soll auf Stundenhonorarbasis beauftragt werden.

Die Entscheidung über die Beauftragung einer Entwurfsplanung für das Verwaltungsgebäude Robert-Wahl-Straße (altes Postgebäude) wird bis zum Vorliegen der Machbarkeitsstudie und deren Prüfung zurückgestellt.

.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 75.000 EUR (in 2026)

Haushaltsmittel wurden für die Erstellung der Strategie nicht benötigt.

Haushaltsmittel für die Projektumsetzung werden in einer gesonderten Beschlussfassung beantragt.

Haushaltsmittel für die unter Beschlussvorschlag Nr. 2 genannte Machbarkeitsstudie werden in 2026 benötigt.

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Am 24.11.25 ging um 12:03 Uhr ein gemeinsamer Antrag der Fraktionen von CDU, Freie Wähler, Grüne und FDP ein, über welchen beraten und mehrheitlich beschlossen wurde. Dieser hat den Wortlaut:

Wir beantragen in Abweichung vom Beschlussvorschlag der Verwaltung zu beschließen:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag, der vorliegenden Zentralisierungsstrategie unter Ziffer III der KT-Drucksache-Nr. 36/2025 für die Mittelbereiche Albstadt und Hechingen zuzustimmen.

Die angestrebte Zentralisierung der Verwaltung auf möglichst wenige Bürogebäude wird insgesamt begrüßt.

2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag, die Verwaltung zu beauftragen, eine externe Fachfirma mit einer Machbarkeitsstudie für einen Verwaltungsanbau bzw. -neubau in unmittelbarer Nähe des Hauptgebäudes in der Hirschbergstraße zu beauftragen mit dem Ziel, unter Verzicht auf eine Sanierung des Postgebäudes (Robert-Wahl-Straße) und auf die Einbeziehung von Teilen des Hauptgebäudes des Klinikstandorts Balingen (Tübinger Straße) die Verwaltung in Balingen auf zwei, max. drei (- bei Einbeziehung des Arbeitsamts -) Gebäude zu konzentrieren. Die externe Firma soll auf Stundenhonorarbasis beauftragt werden.

Die Entscheidung über die Beauftragung einer Entwurfsplanung für das Verwaltungsgebäude Robert-Wahl-Straße (altes Postgebäude) wird bis zum Vorliegen der Machbarkeitsstudie und deren Prüfung zurückgestellt.

Der gemeinsame Antrag sowie dessen Begründung sind in Anlage 2 dargestellt.

Anlagen: Anl1_Kostenkalkulation
Anl2_Gemeinsamer-Antrag-Verwaltungszentralisierung-24-11-2025

Zentralisierungsstrategie Verwaltung

I. Vorbemerkung

Bereits im Zuge der Haushaltsberatung für den Haushalt 2025 hat die Kreisverwaltung angekündigt, dass diese eine Zentralisierungsstrategie für die Verwaltungseinheiten in 2025 erarbeiten wird.

In der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 7.7.2025 wurde über den aktuellen Zwischenstand nichtöffentlich berichtet. Ziel war es hierbei, den Ausschuss zu informieren und dessen Ergänzungen für die Finalisierung der Strategie aufzugreifen. Die Städte Albstadt, Balingen und Hechingen wurden Ende Juni bzw. Anfang Juli 2025 sowie Meßstetten wurde im September 2025 über den Zwischenstand informiert, um die Ergänzungen der Standortgemeinden in das finale Konzept ebenfalls einzubinden.

Um für das kommende Haushaltsjahr Planungssicherheit zu schaffen, wird angestrebt, die Zentralisierungsstrategie Verwaltung noch in 2025 zu finalisieren sowie mit dieser Drucksache dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.

II. Ausgangssituation

Die Kreisverwaltung nutzt derzeit 15 Bürogebäude, von denen 10 Gebäude im Eigentum des Kreises stehen. Weitere Mitarbeitende sind in den Gebäuden der Straßenmeistereien, der Schulen und Gebäuden der Vorläufigen Unterbringung sowie Deponien tätig. Darüber hinaus werden Gebäude Dritter temporär genutzt. Hierzu gehört bspw. das Gebäude in der Friedrichstraße 37 (Emma-Beck-Haus) in Albstadt, welches überwiegend durch das Zollernalb Klinikum sowie nur anlassbezogen durch das Gesundheitsamt genutzt wird.

Die kreiseigenen Gebäude sind überwiegend aus den 1980er-Jahren. Der energetische Zustand entspricht in der Regel dem des Baujahres. In den kommenden Jahren werden vermehrt bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Substanz der Immobilien zu erhalten. Hierzu gehören die Sanierung von Dächern, Austausch von Fenstern sowie Heizungsanlagen und Gebäudeleittechnik. Die Gebäudekubaturen unterscheiden sich deutlich, da neben den großen Gebäudeeinheiten inzwischen ehemalige (kleine) Wohngebäude als Verwaltungsgebäude verwendet werden. Vor allem die bauliche Gebäudeunterhaltung und Betreuung von kleineren Immobilien steht meist nicht im Verhältnis zur Anzahl der untergebrachten Mitarbeitenden.

Für 3 der 5 angemieteten Gebäude bestehen derzeit befristete Mietverhältnisse. Es ist zu entscheiden, ob eine Verlängerung der Mietzeit verhandelt oder im Zuge des Mietzeitendes die Mitarbeitenden in anderen Immobilien untergebracht werden sollen. Bei befristeten Verträgen besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass der Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ausschließen kann und somit zwangsläufig alternative Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden bereitgestellt werden müssen.

Sowohl Investitionen in eigene als auch in angemietete Objekte sind über die Amortisationszeit abzuwägen. Hierfür soll die vorliegende Zentralisierungsstrategie als Leitlinie für die kommenden Jahre dienen und eine Nutzungsperspektive definieren.

Mit der Beschlussfassung des Kreistags am 19.5.2025 die Planung des Zentralklinikums fortzusetzen und die entsprechende Baumaßnahme durchzuführen, ist für die Kreisverwaltung die Nachnutzung der jetzigen Klinikstandorte in Albstadt und Balingen nochmals stärker in den Fokus gerückt. Dies wurde in der vorliegenden Strategie berücksichtigt und mit den Städten abgestimmt.

III. Rahmenbedingungen

3.1. Projektgruppe:

Eine Projektgruppe mit

- Landrat
- Amt für Digitalisierung
- Amt für Kreisimmobilien
- Hauptverwaltung
- Kämmerei
- Personalamt
- Personalrat
- Pressestelle

hat in den vergangenen 10 Monaten die Strategie ausgearbeitet.

3.2. Vorschlag zur verwaltungsseitigen Zielstruktur 2040 ff.

Die Aufgabenerweiterung der Kreisverwaltung in den vergangenen Jahren spiegelt sich in der Personalentwicklung wider. Gleichwohl ist es nicht möglich, den Stellenplan künftig stetig zu erhöhen. Dies hat der Kreistag mit der Vorgabe eines Personaldeckels festgelegt. Die Projektgruppe schlägt daher als Ausgangspunkt der Strategie vor, dass der **Stellenplan 2040 auf 900 Mitarbeitende bzw. entsprechend 700 Vollzeitäquivalente** festzulegen ist. Des Weiteren soll bei der zur Verfügungsstellung der Arbeitsplätze ein **Arbeitsplatz-Mitarbeiter-Verhältnis von 0,85:1** zu Grunde gelegt werden. Durch dieses Verhältnis werden neuen Arbeitsweisen wie bspw. dem mobilen Arbeiten sowie der Vakanz von Personalstellen Rechnung getragen.

Als zweite Rahmenbedingung wurden die Mittelbereiche Albstadt, Balingen und Hechingen betrachtet. Wie bereits in der bisherigen Struktur ist die Kreisverwaltung überwiegend im Mittelbereich Balingen konzentriert. Gleichwohl ist es der Projektgruppe wichtig, dass in den beiden weiteren Mittelbereichen die Serviceleistungen wie bspw. der Allgemeine Soziale Dienst (ASD) sowie die Erziehungsberatung (EB) künftig erhalten bleiben.

Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und die Zentralisierung in den jeweiligen Mittelbereichen umzusetzen, empfiehlt die Projektgruppe, die Gebäudestruktur in der Zielstruktur 2040ff. umzugestalten. Hierbei soll der **Schwerpunkt auf wenige große, anstatt viele kleine Immobilien** gelegt werden.

Folglich sind vor allem die umgebauten Wohngebäude schrittweise aus der Nutzung zu nehmen. Die Immobilien der Zielstruktur hingegen sind in der weiteren Verwendungszeit energetisch zu sanieren und im Schwerpunkt baulich zu unterhalten.

Die Projektgruppe schlägt hierzu vor, dass der **Gebäudebestand bis 2040** in

- **Albstadt auf max. 3 Gebäude (bisher 7)**

- **Balingen auf max. 4 Gebäude (bisher 9)**
- **Hechingen auf max. 2 Gebäude (bisher 4)**

reduziert wird. Die 3 Straßenmeistereistandorte (ohne Stützpunkte) sind berücksichtigt.

IV. Vorschlag der Verwaltung zu Varianten der Zielstruktur 2040 ff.

Unter Beachtung der genannten Rahmenbedingungen gem. Nr. III und der Nachnutzung der Klinikstandorte hat die Projektgruppe die verschiedenen Gebäude gegenübergestellt.

Mittelbereich Albstadt:

Für das Klinikgelände in Albstadt ist festzustellen, dass das **Gebäude „Gesundheitsakademie“ als zentrales Bürogebäude sowie das Parkhaus** durch die Kreisverwaltung weiter genutzt werden können. Die restlichen Gebäude sind baulich und funktional eher ungeeignet für eine Büronutzung. Das Grundstück befindet sich sehr zentral in Albstadt und kann im Zuge einer gesamtheitlichen städtebaulichen Konzeption neu entwickelt werden. Durch diese zwei Optionen kann die Kreisverwaltung im Mittelbereich mit bis zu 60 AP zentralisiert und ein modernes Quartier in der Stadt Albstadt geschaffen werden.

Die Immobilien in der Kantstraße, Friedrichstraße und Unter dem Malesfelsen sind umgenutzte (Wohn)Gebäude. In der Zielstruktur sollten diese nicht weitergenutzt werden, da sie aufgrund ihrer Grundrisse und Größen nur bedingt als Bürogebäude geeignet sind.

Dagegen kann das Kreismedienzentrum künftig aufgrund der Synergieeffekte mit der Technologiewerkstatt in der angemieteten Immobilie verbleiben.

Entsprechend dem Kreistagsbeschluss aus 2020 wurde die Immobilie in der Geißbühlstraße in Meßstetten als Konversionsmusterbeispiel und Anschubprojekt zur Entwicklung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Zollernalb (IIGP Zollernalb) erworben und umgebaut. Dementsprechend ist die Liegenschaft in einem sehr guten energetischen und baulichen Zustand. Die Nutzung ist wertvoll, wurde jedoch von Anfang an nicht als dauerhaft angesehen, u.a. aufgrund der räumlichen Distanz zur restlichen Kreisverwaltung.

Mittelbereich Balingen:

Am **Klinikstandort Balingen** ist festzustellen, dass das Hauptgebäude (Fertigstellung 2015) in einem guten baulichen Zustand ist. Die Nebengebäude sind hingegen i.d.R. nicht mehr zeitgemäß und werden in den kommenden Jahren überwiegend rückgebaut. Es besteht an diesem Standort die Möglichkeit, das gesamte Gebäude einer Drittnutzung zuzuführen oder Teile des Hauptgebäudes durch die Kreisverwaltung selbst weiter zu nutzen.

Hierbei können der bereits genutzte Verwaltungsbereich (geringer Umbauaufwand) sowie der OP-Bereich (hoher Umbauaufwand) zu einer Büronutzung verändert und bis zu 240 AP geschaffen werden. Der Bettenhausbereich, in dem sich die Patientenzimmer befinden, könnte grundsätzlich ebenfalls zu Büroräumen umgenutzt werden. Jedoch sind diese aufgrund des Zuschnittes und des Rückbaus der Sanitäreinrichtungen als eher ungeeignet als Büroweiternutzung eingestuft worden. Des Weiteren besteht die Option, anstatt im Hauptklinikgebäude im Randbereich des Flurstücks ein neues Konzept für ein Bürogebäude variabler Größe zu entwickeln. Dies hat den Vorteil, dass man keine aufwändige

Umbaumaßnahmen zur Nachnutzung durchführen muss und unabhängig vom Umzug des Klinikums ist.

Neben der kreiseigenen (Teil-)Nutzung besteht die Möglichkeit, den gesamten Campus einer städtebaulichen anderen Nutzung zuzuführen. In Abstimmung mit der Stadt Balingen wird die Fremdnutzung durch diese als Vorzugsvariante angesehen. Es wird eine Interessensbekundung Dritter durchgeführt, um anschließend anhand der Ergebnisse die finale Nachnutzung entscheiden zu können.

Das Hauptgebäude der Kreisverwaltung ist das **Landratsamt in der Hirschbergstraße** in Balingen. Dieses wird weiterhin als das zentrale Gebäude der Kreisverwaltung angesehen. Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet. In den kommenden Jahren ist eine schrittweise Sanierung erforderlich. In 2024 wurde hierzu ein Sanierungsfahrplan erstellt. Es ist für die Baumaßnahme mit einer Investition in Höhe von ca. 20 Mio. € auszugehen. Eine schrittweise Umsetzung ist jedoch anlassbezogen möglich. Aktuell stehen für energetische Sanierungen Förderprojekte zur Verfügung, die bis zu 35% Förderung in Aussicht stellen.

Für die Unterbringung der Mitarbeitenden sind neben dem Hauptgebäude weitere Büroräume in Balingen erforderlich. In einem ersten Schritt wurden kreiseigene Flächen in räumlicher Nähe zum Landratsamt betrachtet. Hierbei wurde die **Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Robert-Wahl-Straße** einem Erweiterungsneubau gegenübergestellt.

Das Verwaltungsgebäude Robert-Wahl-Straße befindet sich in zentraler Lage innerhalb Balingens und ist fußläufig vom Hauptgebäude erreichbar. Das Obergeschoss wird durch Ämter der Kreisverwaltung genutzt. Das Erdgeschoss steht seit dem Auszug der Mieter in den vergangenen 2 Jahren überwiegend leer und wird derzeit als Lagerfläche sowie dem Kinderschutzbund genutzt. Die Kreisverwaltung hat in 2022 einen Sanierungsfahrplan für dieses Gebäude erstellen lassen. Die energetische Sanierung wurde mit rd. 4 Mio. € kalkuliert. Für diese Baukosten stehen Fördergelder in Höhe von 35 % entsprechend aktueller Förderprogramme in Aussicht. Neben der energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist das Erdgeschoss auszubauen. Für den Innenausbau wurden weitere 4 Mio. € als erste Schätzung einkalkuliert. Das gesamte Bauvolumen wird somit auf rd. 8 Mio. € (abzüglich Förderung) veranschlagt. Durch die Weiternutzung und Ausbau der Immobilie werden im räumlichen Zusammenhang zum Landratsamt 100 AP zur Verfügung gestellt. Im Umkreis des Gebäudes stehen ausreichend Parkflächen und bei Bedarf versiegelte Flächen für eine optionale Erweiterung (Anbau) zur Verfügung. Eine Aufstockung wurde überprüft. Diese ist jedoch nur bedingt möglich und wird daher nicht empfohlen. Mit der Planung um Umsetzung einer Baumaßnahme könnte unmittelbar begonnen werden. Entsprechend stünden die Arbeitsplätze im Sinne der Zentralisierung schnell zur Verfügung.

Der Sanierung des Bestandsgebäudes steht ein Neubau als Erweiterung am Landratsamts gegenüber. Diese Erweiterung am Standort Hirschbergstraße wurde seit 2014 mehrfach im Kreistag beraten und abgelehnt. Dennoch soll die Möglichkeit im Zuge der vorliegenden Zentralisierungsstrategie nochmals benannt werden. Die Kostenkalkulation in 2014 wurde durch die Kreisverwaltung auf das Baujahr 2025 indexiert und ist in 2025 in Höhe von rd. 13 Mio. € zur Schaffung von 100 AP zu veranschlagen. Eine Förderung ist anhand aktueller Förderprogramme ausgeschlossen. Für diese Baumaßnahme muss Fläche versiegelt werden. Des Weiteren stehen in diesem Falle nicht ausreichend Parkplätze für die neuen Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die Projektgruppe schlägt daher die (energetische) Sanierung und den Ausbau des Verwaltungsgebäudes Robert-Wahl-Straße beginnend ab 2026 vor. Einen

Erweiterungsbau am Landratsamt schließt die Projektgruppe in diesem Zusammenhang unter finanziellen und organisatorischen Gesichtspunkten aus.

Kleinere Immobilien wie das Verwaltungsgebäude in der Charlottenstraße sowie Steinachstraße werden in der Zielstruktur aufgrund ihrer Grundrisse und Größe aufgegeben.

Die Mietobjekte in der Grünewaldstraße und Richard-Strauß-Straße sollen ebenfalls mit Erreichung der Zielstruktur aus der Nutzung genommen werden. Eine weitere Anmietung von Teilflächen im Gebäude der Agentur für Arbeit (Stingstraße) wird hingegen durch die Projektgruppe als sinnvoll erachtet, da die verwaltungsseitigen Synergieeffekte für beide Behörden als gewinnbringend angesehen und aufgrund der Raumbedarfsdeckung erforderlich sein werden.

Mittelbereich Hechingen:

Die Nachnutzung des Klinikstandortes Hechingen als **Zentrum am Fürstengarten** in der Weilheimer Straße ist aus Sicht der Projektgruppe ein Erfolg. Für den Mittelbereich Hechingen handelt es sich um ein wertvolles Gebäude mit vielfältigen Nutzungen. Diese Immobilie wird in der Zielstruktur weiterhin ihre zentrale Rolle beibehalten. Die Stadt Hechingen teilt und unterstützt diese Einschätzung.

Aufgrund des baulichen Zuschnitts und Zustandes wird hingegen empfohlen, die Heiligkreuzstraße mittelfristig nicht weiter zu nutzen. Das Objekt in der Herrenackerstraße steht entsprechend des Mietvertrages nur befristet zur Verfügung und wird in der Zielstruktur nicht weiterverwendet. Die Arbeitsplätze können bei Bedarf im Zentrum am Fürstengarten berücksichtigt werden.

Zusammenfassung und finanzielle Auswirkungen:

In der Anlage 1 sind die vorab beschriebenen Vorschläge tabellarisch sowie finanziell dargestellt.

In der Zielstruktur stehen entsprechend des Vorschlages zum Erhalt von Immobilien der Verwaltung folgende Arbeitsplätze in den Mittelbereichen zur Verfügung:

<u>Mittelbereich</u>	<u>Bürogebäude</u>	<u>Sonstige Liegenschaften</u>	<u>Gesamt AP</u>
Albstadt	65	55	120
Balingen	430	100	530
Hechingen	100	25	125
Gesamt	595	180	775

Wie bereits im Vorfeld geschildert, sind die Liegenschaften überwiegend in den 1980er Jahren errichtet worden und sollten in den kommenden Jahren energetisch saniert werden. Die hierfür notwendigen Baukosten wurden als Kostenrahmen anhand des aktuell gültigen Baukostenindex 2025 inkl. Sicherheitsaufschlag in Höhe von 40% für alle Bestandsliegenschaften ermittelt. Die Verwaltung geht von Haushaltsmitteln in Höhe von rd. 31 Mio. € aus.

Des Weiteren wurden die aktuellen Mietausgaben auf 15 Jahre aufsummiert, um diese Kosten ebenfalls darzustellen. Dies erfolgte ohne Berücksichtigung von Befristungen der Verträge. Die Mietausgaben belaufen sich auf rd. 560.000 €/15 Jahre.

Als Alternative zur Sanierung des Bestandsgebäudes in der Robert-Wahl-Straße (Baukosten 8 Mio. abzüglich möglicher Förderung) wurde der Erweiterungsbau am Landratsamt dargestellt. Für diesen wurde ein Baupreisindex von 5.035 €/m² Nutzungsfläche (NUF) zugrunde gelegt. Somit müsste ein Baubudget in Höhe von rd. 13 Mio. € für die Errichtung eines Neubaus mit 100 AP zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Empfehlung zum Erhalt von Immobilien wurden durch die Kreisverwaltung weitere Liegenschaften im Mittelbereich Albstadt und Balingen benannt, deren Weiternutzung noch zu klären ist. Diese Entscheidungen hängen jedoch von weiteren Faktoren wie u.a. Nachnutzungsinteresse Dritter ab. Die Verwaltung sieht mit der vorliegenden Drucksache daher für diese Immobilien (noch) keinen Beschlussbedarf in 2025. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der ausstehenden Entscheidung über diese Immobilien weitere 100 Arbeitsplätze im Mittelbereich Balingen geschaffen werden müssen.

Des Weiteren wurden Immobilien vorgeschlagen, die in den kommenden Jahren aus der Verwaltungsnutzung genommen werden sollen. Dies hat zur Folge, dass die Verwaltung aktiv Verkaufs- und Vermietungsoptionen überprüfen wird sowie die Gebäude in der Unterhaltung eher zurückgestellt werden. Für die untergebrachten Mitarbeitenden sind in den Immobilien der Zielstruktur alternative Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

V. Ausblick

Mit dieser Drucksache wird der aktuelle Konzeptstand der Zentralisierungsstrategie Verwaltung vorgestellt. Im Schwerpunkt sieht die Verwaltung die Entscheidung über

- die Festlegung der Rahmenbedingungen zur Zentralisierungsstrategie Verwaltung (Nr. III) und
- die Weiternutzung und Sanierung des Verwaltungsgebäudes Robert-Wahl-Straße in Balingen und die damit verbundene Bereitstellung von Haushaltsmitteln ab 2026.

Wie bereits eingangs erwähnt, wird die Strategie eng mit städtischen Verwaltungen der Mittelbereiche abgestimmt. Ziel ist hierbei eine gemeinsame Weiterentwicklung in den Städten zu erreichen.

Mit der Entscheidung über die vorliegende Drucksache wird Planungssicherheit finanziell und personell geschaffen. Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend in 2026 begonnen.