

Einreicher: Der Landrat

Datum: 01.02.2023

Beschlussvorlage
des Kreistages Gotha Nr.: KT 02/2023

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der Struktur der Verwaltungsgebäude

Der Kreistag möge beschließen:

- 001 Der Landrat wird beauftragt, die Variante „Teilneubau der Verwaltung an einem Standort in Gotha zuzüglich der Sanierung wirtschaftlich sinnvoller Objekte im Bestand“ und die Variante „Neubau der Verwaltung an einem neuen Standort in Gotha“ weiter zu verfolgen und diese in ein Verwaltungsstandortentwicklungskonzept einfließen zu lassen.
- 002 Die Variante „Sanieren im Bestand“ und die Variante „Teilneubau am Standort 18.-März-Str. 50 zuzüglich der Sanierung wirtschaftlich sinnvoller Objekte im Bestand“ werden nicht weiter verfolgt.



Eckert

Beratungsfolge

Ausschuss für Bau, Infrastruktur und Umwelt
Kreisausschuss
Kreistag

Datum der Sitzung

24.01.2023
30.01.2023
01.02.2023

Begründung:

A. Problem und Regelungsbedürfnis

Die Verwaltung des Landkreises sieht sich sowohl im übertragenen als auch im eigenen Wirkungskreis in den letzten Jahren erheblichen Steigerungen des Arbeits- und Verwaltungsaufwandes ausgesetzt. Die Aufgaben der Kreisverwaltung sind vielfältig und haben auf Grund neuer gesetzlich zugewiesener Aufgaben, Aufgabenweiterungen und -mehrungen bei bereits zugewiesenen Aufgaben bzw. bei Festlegung neuer gesetzlicher Standards in den vergangenen Jahren stetig zugenommen und sind unmittelbar mit einem höheren Personalaufwand verbunden.

Die beschriebene Tendenz der Aufgabenverlagerung auf die Landkreise und kreisfreien Städte hält unvermittelt an. Der Landkreis ist verpflichtet, das erforderliche fachlich geeignete Personal anzustellen, im Rahmen der Leistungsfähigkeit für eine ordnungsgemäße Verwaltung zu sorgen und die dafür erforderlichen Einrichtungen zu schaffen (§ 86 Abs. 3 ThürKO).

Durch den Aufgabenzuwachs der vergangenen Jahre lässt sich in den vorhandenen Verwaltungsgebäuden das notwendige Personal nicht unterbringen. Da die verfügbaren Bürokapazitäten des Landratsamtes erschöpft sind, wurden durch den Landkreis bereits in der Vergangenheit Büroflächen angemietet (Agentur für Arbeit, Waltershäuser Straße 21, Waltershäuser Straße 136). Dieser Bedarf wird sich allerdings bezogen auf die oben beschriebene stetige Aufgabensteigerung auch weiterhin erhöhen.

Insgesamt sind in den kreiseigenen Verwaltungsgebäuden 472 und in den angemieteten Objekten 80 Mitarbeiter untergebracht. Zur Bewältigung der Flüchtlingssituation war der Landkreis erneut gezwungen, kurzfristig weitere Kapazitäten in Form von Bürocontainern, anzumieten. Insgesamt hat der Landkreis zur Absicherung des Dienstbetriebes ca. 260.000 Euro für die Anmietung dieser Büroflächen jährlich aufzubringen, Tendenz steigend.

Auf die sich ausweitenden Kapazitätsanforderungen kann in der Regel nur mit der Anmietung von Büroobjekten reagiert werden. Mit dieser über Jahrzehnte gewachsenen Vielfalt unterschiedlichster Verwaltungsliegenschaften gehen erhebliche gesamtorganisatorische sowie wirtschaftliche Nachteile einher.

Der derzeit genutzte Gebäudebestand umfasst 8 Gebäude unterschiedlichen Alters und Zustandes an 6 verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Gotha. Er weist erhebliche bauliche, technische und funktionale Mängel auf und kann durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten nur noch „am Leben erhalten“ werden, ohne Entwicklungsperspektiven zu bieten. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes hat nicht die baulichen Voraussetzungen für die räumliche Organisation einer modernen und zukunftsfähigen Verwaltung und für eine bürgerorientierte und arbeitnehmerfreundliche Unterbringung der Arbeitsplätze.

B. Lösung

Um diese Aufgabenstellung lösen zu können, wurden die Planungsbüros AIG Gotha GmbH und Thinschmidt GmbH mit einer vorbereitenden Studie beauftragt. Im Ergebnis wurde unter Einbeziehung aller Aspekte eine erste Entscheidungsgrundlage geschaffen, um zwischen den Varianten die Verwaltungsgebäude im Bestand zu erhalten, sie gegebenenfalls baulich zu erweitern, oder ganz neu zu bauen entscheiden zu können.

Im Fazit der Bauzustands-, Sanierungs- und Nutzbarkeitsstudie wurde für alle Gebäude im Bestand, auf Grundlage einer angenommenen Optimierung der möglichen Arbeitsplätze, einerseits Kosten für derzeit notwendige Sanierungen und andererseits die erforderlichen Kosten für dringend durchzuführende Bauunterhaltsmaßnahmen ermittelt.

Das erste Ergebnis wurde am 03.05.2022 im Ausschuss für Bau, Infrastruktur und Umwelt vorgestellt und diskutiert. In Folge dieser Ausschusssitzung und mit Blick auf die fortschreitende Erkenntnislage, enormen Kostensteigerungen im Bausektor und energetischen Bereich wurde die Studie entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

Die Zusammenstellung zeigt, dass ein Investitionsvolumen von mindestens rund 23 Mio. Euro für die bauliche Instandsetzung der kreiseigenen Standorte erforderlich wäre. Die alte Sporthalle am Standort Schützenallee 31 wurde aus der Zusammenfassung ausgenommen, da der bauliche Aufwand im Verhältnis zu der geringen Anzahl an möglichen Arbeitsplätzen als äußerst unwirtschaftlich bewertet wurde.

Hinzu kommt im Vergleich mit den weiteren Varianten, dass neben der rein baulichen Investition noch weitere finanzielle Aufwendungen erforderlich werden. Die Realisierung kann nur in Bauabschnitten erfolgen, welche zum jetzigen Zeitpunkt eine schwer kalkulierbare Kostenfolge verursachen wird.

Für die zu sanierenden Gebäude oder auch Gebäudeteile sind Ausweich- bzw. Auslagerungskapazitäten, z.B. in Form von temporären Containeranlagen oder angemieteten Büroflächen zu berücksichtigen. Dieser Kostenfaktor ist erst abschätzbar, wenn in einer weiterführenden Vorplanung eine Aufteilung in sinnvolle Bauabschnitte erfolgt ist. Es kann beispielhaft eine finanzielle Größenordnung von monatlich ca. 1.000 Euro je Arbeitsplatz in einem Mietcontainerobjekt angenommen werden. Da eine Sanierung ausnahmslos unter Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes stattfinden kann, ist von einer Gesamtbauzeit von mindestens 5 - 6 Jahren auszugehen. Damit werden überschlägig bis zu 10 Mio. Euro für die Auslagerung für den Zeitraum erforderlich. Hinzu kommen die Bewirtschaftungskosten, welche, bezogen auf Vergleichsobjekte, für 5 Jahre bei ca. 750.000 Euro liegen und ggf. Kosten für eine angemietete Fläche, sollte keine eigene geeignete Aufstellfläche vorhanden sein. Bei einer Verzögerung im Bauablauf werden diese Kosten entsprechend steigen.

Im Ergebnis verbleiben bautechnisch ertüchtigte und sanierte Bestandsgebäude, die aber in ihrer Gebäudestruktur nicht den funktionellen Erfordernissen einer modernen Verwaltung entsprechen können. Für sich verändernde Verwaltungsstrukturen und mehr Flexibilität oder Veränderungen in Raumstrukturen bliebe kein Spielraum. Eine ganzheitliche Optimierung von Nutzungs- und Bewirtschaftungsprozessen auch mit Blick auf die energetische Komponente ist nicht möglich. Wesentliche Faktoren für eine langfristige und auf Nachhaltigkeit orientierte Verwaltungsorganisation sind nicht vollumfänglich realisierbar.

Weiterhin werden auch Kosten für die zusätzliche Anmietung von Büroflächen von derzeit 260.000 Euro nicht eingespart. Hier ist auf Grund des akuten Platzmangels mit einer steigenden Tendenz zu rechnen.

Als Alternative wurde eine Variante untersucht, die einen Erweiterungsneubau mit einem Teil der Bestandsgebäude kombiniert. Da einige der Bestandsgebäude in ihrer grundlegenden Struktur nur bedingt für die Verwaltungsfunktionen geeignet sind und auch nicht grundlegend angepasst werden können, einige im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit für die Sanierungsoption ungeeignet sind, wurde in einer weiteren Phase die Möglichkeit eines Erweiterungsneubaus untersucht.

Hier wurde ein Bebauungskonzept für die derzeit als Parkplatz des Hauptgebäudes genutzte Freifläche an der 18.-März-Straße und ein Teilneubau auf einem fiktiven Grundstück im Stadtgebiet von Gotha erarbeitet. Grundsätzlich wurde als Aufgabenstellung eine Bürofläche für 200 Arbeitsplätze, entsprechend erforderliche Sanitäreinrichtungen, eine Kantine und diverse Nebenfunktionen vorgegeben. Die sich daraus ergebenden Gebäudegrundflächen wurden überschlägig ermittelt und anhand von Kennzahlen pro

Quadratmeter Bruttogrundfläche die erforderlichen Kostenrahmen errechnet. Ein wesentlicher Nachteil der Teilneubau-Variante an der 18.-März-Straße stellt sich in den dann zu gering ausfallenden Freiflächen dar, auf denen die bauordnungsrechtlich geforderten und real notwendigen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl errichtet werden können. Selbst mit einer Tiefgaragenunterkellerung könnten fehlende Stellplätze nicht in genügendem Maße kompensiert werden. Unabhängig davon wurde diese in dem Kostenrahmen vorerst berücksichtigt. Für eine Beurteilung des tatsächlichen bautechnischen Aufwandes und der realistischen Machbarkeit sind umfangreiche Voruntersuchungen zum vorhanden Baugrund Grundvoraussetzung. Zudem ist die Beurteilung, ob sich eine solche Überbauung der Fläche in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung einfügt kritisch zu bewerten und konnte im Rahmen der Studie nicht abschließend geklärt werden. Weiterhin müssen für die dann entfallenden Nebenfunktionen, z.B. Garagen, andere Standorte gefunden werden.

Bereits die Studie machte deutlich, dass die Variante „Sanieren im Bestand“ und die Variante „Teilneubau am Standort 18.-März-Str. 50 zuzüglich der Sanierung wirtschaftlich sinnvoller Objekte im Bestand“ aus wirtschaftlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden sollten.

Für einen Teilneubau an einem anderen Standort mit einer Bebauung in der gleichen Größenordnung wäre eine Grundstücksfläche, je nach zulässigem Überbauungsgrad, von 5.000 - 6.000 m² für ein 3-geschossiges Gebäude erforderlich. Auch dann wäre eine Unterlagerung mit einer Tiefgarage notwendig und sinnvoll. Die Variante eines Erweiterungsneubaus würde voraussetzen, dass ein Teil des Gebäudebestandes saniert wird. Auslagerungskosten werden allerdings nicht anfallen. Verkaufserlöse der nicht mehr benötigten Immobilien sind der Investition gegenzurechnen. Weiterhin werden nach Fertigstellung des Teilneubaus die Kosten für die Anmietung notwendiger Büroflächen eingespart. Ein prinzipieller Vorteil eines Teilneubaus besteht darin, dass im Zuge der Präzisierung des Bedarfs und anhand potenzieller geeigneter Grundstücke die Größe angepasst werden kann.

Für einen Verwaltungsneubau mit 600 Arbeitsplätzen, ergänzenden Funktions- und Serviceräumen, Sanitäreinrichtungen und Technikräumen wird bei einer 3-geschossigen Bebauung eine Grundstücksfläche von 17.000 m² - 20.000 m² benötigt. Anhand von Kennzahlen und der überschlägig ermittelten Brutto-Grundfläche wurde ein Kostenrahmen von 61 Mio. Euro errechnet. Auch hier werden die Kosten für den Verkauf der nicht mehr benötigten Immobilien und die eingesparten Mietkosten der Investition gegengerechnet.

Diese Variante soll zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verworfen werden, weil die Wirtschaftlichkeitsvorteile, insbesondere hinsichtlich der energetischen Möglichkeiten und der Bewirtschaftungskosten, noch nicht abschließend konkretisiert werden konnten.

Der Landrat wird daher beauftragt, die Planung für die Variante „Teilneubau der Verwaltung an einem Standort in Gotha zuzüglich der Sanierung wirtschaftlich sinnvoller Objekte im Bestand“ und die Variante „Neubau der Verwaltung an einem neuen Standort in Gotha“ weiter zu verfolgen und in ein Verwaltungsstandortentwicklungskonzept einfließen zu lassen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Die Finanzierung erfolgt aus folgender Haushaltsstelle: 02.06000.94000
Hier wurden für das Haushaltsjahr 2023 300.000 Euro zum Ansatz gebracht.

E. Zuständigkeit

Kreistag