



Vorlage KT_26/2017
zur öffentlichen Sitzung des
Kreistags
am 20.10.2017

mit 3 Anlagen

An die
Mitglieder
des Kreistags

Zukunft des Gebäudes "Auf dem Wasen 9", bisher Bereich Landwirtschaft mit Ernährungszentrum

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 19.07.2013 dem 2. Bauabschnitt der Kreishausenerweiterung auf der Grundlage des vorgelegten Raumprogramms und den genannten Kosten von rund 22,5 Mio. € grundsätzlich zugestimmt. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde ein Verkaufserlös der Liegenschaft „Auf dem Wasen 9“ in Höhe von geschätzten 1,3 Mio. € zu Grunde gelegt. Inzwischen hat sich der Personalbedarf jedoch grundlegend geändert, so dass zusätzliche Büroflächen benötigt werden.

2. Personalentwicklung und Belegungsplanung

Gegenüber der Beschlussfassung des Kreistags zum Erweiterungsbau (BA 2) haben sich wesentliche Änderungen ergeben, auf die wir reagieren müssen. Wir haben einen weitaus größeren Raumbedarf. Die damals beschlossenen Konzepte passen nicht mehr voll umfänglich und müssen daher angepasst werden. Viele Büros sind bereits heute doppelt belegt, sodass auch durch weiteres Zusammenrücken im Bestand keine weiteren Möglichkeiten für eine Optimierung bestehen.

Aufgrund zusätzlicher Aufgaben oder Fallzahlensteigerungen, beispielsweise in den Bereichen Beistands-, Pflege- und Vormundschaften, Unterhaltsvorschusskasse (8,25 neue Stellen), Ausländerbehörde (13 neue Stellen), Allgemeiner Sozialer Dienst / Pflegekinderdienst (14 neue Stellen), Kompetenzzentrum Kindertagesbetreuung (8,40 neue Stellen) und Flüchtlingsunterbringung und –betreuung (68 neue Stellen) haben wir zwischenzeitlich mehr Personal (ca. 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seit Ende 2012), wodurch sich ein größerer Raumbedarf und somit geänderte Anforderungen ergeben. Daher müssen wir die ursprünglichen Planungen aus den Jahren 2013/2014 bei der Raumvergabe anpassen.

In den BA 2 werden ab Oktober 2017 die Bereiche Landwirtschaft, die Vermessung, der Fachbereich Straßen sowie Teile des Jobcenters einziehen. Dadurch wird die Liegenschaft „Auf dem Wasen 9“ frei. Dort soll künftig der Fachbereich Asylbewerber und Aussiedler mit rd. 80 Personen aus mehreren Liegenschaften in ein Gebäude zusammengeführt werden. Dafür gibt es gute Gründe.

Das Landratsamt ist weiterhin zuständig und muss Flüchtlinge unterbringen und betreuen. Stand August 2017 sind immer noch 3.853 Flüchtlinge in den Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Allein von Januar bis August 2017 wurden durch den Landkreis weitere 1.238 Flüchtlinge aufgenommen. In die Anschlussunterbringung sind 1.308 Flüchtlinge weiterverteilt worden. Die Zuweisungen an die Kreiskommunen verlaufen schleppender als geplant. Häufig fehlen in den Kommunen, die zur Aufnahme verpflichtet sind, die notwendigen Unterbringungskapazitäten. Doch auch mit Übergang in die Anschlussunterbringung werden wir weiterhin die Betreuung der Flüchtlinge wahrnehmen müssen. Zwar haben die Städte und Gemeinden im Rahmen des Paktes für Integration mittlerweile den Vorrang zur Wahrnehmung der sozialen Flüchtlingsbetreuung in der Anschlussunterbringung eingeräumt bekommen, jedoch muss der Landkreis die Betreuung fortsetzen, soweit kreisangehörige Städte und Gemeinden davon absehen, dies selbst zu übernehmen. Lediglich ein Teil der Kreiskommunen will die Betreuung selbst übernehmen. Die überwiegende Anzahl - vor allem die kleineren Kommunen - haben bekundet, dass die Betreuung weiterhin beim Landkreis verbleiben soll.

Deshalb schlagen wir vor, die kreiseigene Liegenschaft „Auf dem Wasen 9“ nicht wie geplant zu veräußern, sondern dort den kompletten Bereich Asylbewerber zusammenzuführen, um damit auch Synergien zu gewinnen.

3. Vorplanung

Das Ernährungszentrum wird im November in die neuen Küchen- und Schulungsräume des 2. Bauabschnitts Kreishausenerweiterung umziehen. Durch den Auszug aus dem Erdgeschoss des Gebäudes „Auf dem Wasen 9“ entsteht die Möglichkeit, den Servicebereich des Fachbereichs Asylbewerber und Aussiedler dort optimal unterzubringen. Nach dem Rückbau der Schulungsküche, des Speiseraums, der Wäschepflege etc. ergibt sich die Möglichkeit, das Erdgeschoss des Gebäudes völlig neu zu strukturieren und exakt nach den Anforderungen an die Sicherheit und die reibungslose Abwicklung des Leistungsbereichs anzupassen. Das Architekturbüro Stiller, Remseck, das schon früher mit Planungen an diesem Gebäude betraut war, hat in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich, der Polizei und den Vertretern des Arbeitsschutzes und des Personalrats eine Planung ausgearbeitet, die all diese Anforderungen erfüllt. In den Obergeschossen finden weitere Geschäftsteile Platz, so dass der gesamte Fachbereich in einer Liegenschaft zusammengeführt werden kann. Um das Gebäude barrierefrei herstellen zu können, wurde auch ein Aufzug und eine behindertengerechte Toilette eingeplant.

In Anbetracht des schlüssigen Konzeptes und des notwendigen Raumbedarfs empfiehlt die Verwaltung, das Gebäude nicht zu veräußern, sondern weiterhin selbst zu nutzen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es im Moment im Leistungsbereich Sicherheitsprobleme gibt. Die vorliegende Planung sieht deshalb notwendige großzügige Wartebereiche, einen übersichtlichen Infopunkt, klar strukturierte übersichtliche Thekenbereiche, übersichtliche Büros mit ausreichenden Flucht- und Rückzugsmöglichkeiten vor, die weder im Kreishaus noch in einem anzumietenden Objekt wirtschaftlich und mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sind. Die gesamte EDV-Infrastruktur und die Leitungsanbindung für Telefonie und EDV bestehen hier bereits. Diese müsste an anderer Stelle kostspielig neu aufgebaut werden. Bei rückläufigen Asylbewerberzahlen wäre der Groß-

raum auch wieder in kleinere Büroeinheiten abzutrennen. Der Brandschutz und die Sanierung von Sanitärbereichen sind bereits mit in die Planung eingeflossen (siehe Anlage 1).

4. Kostenentwicklung 2. Bauabschnitt Kreishauserweiterung

Nach dem aktuellen Kostenanschlag belaufen sich die Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt der Kreishauserweiterung unverändert auf 22,3 Mio. Euro und für das Backsteingebäude auf rund 2,6 Mio. Euro. Die vorliegenden noch ungeprüften und nicht bewilligten Nachträge sind bereits eingepreist. Die Gesamtbudgets für Bau und Ausstattung für beide Maßnahmen können eingehalten werden.

5. Baukosten und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Auf Grundlage der Planung wurden Gesamtbaukosten von 1,2 Mio. Euro (siehe Anlage 2) ermittelt. Nachdem jeder Quadratmeter des Gebäudes „Auf dem Wasen 9“ benötigt wird, müsste bei einer Veräußerung dafür an anderer Stelle wieder flächengleich angemietet werden. Da die Büroflächen im Stadtgebiet Ludwigsburg bei einem Bedarf von insgesamt 2.409 m² Mietfläche rar sind und die Nachfrage derzeit groß ist, liegt die ortsübliche Miete bei mindestens 10,00 Euro pro m², so dass wir einschließlich der Haupt- und Nebenflächen eine Jahresmiete von 229.027 Euro aufbringen müssten. Dem gegenüber steht bei Eigennutzung des Gebäudes ein Finanzierungsaufwand in Höhe der Umbaukosten von 1,2 Mio. Euro sowie der weiteren Finanzierung des 2. Bauabschnitts durch den entgangenen Erlös in Höhe von 1,3 Mio. Euro. Die Kosten für die Finanzierung eines Annuitätendarlehens liegen bei einer zweiprozentigen Verzinsung über einen Finanzierungszeitraum von 30 Jahren bei jährlich 110.616 Euro. Berücksichtigt man weiterhin eine Instandhaltungspauschale des Eigentümers für Dach und Fach in Höhe von jährlich 21.160 Euro, schließt der Vergleich bei statischer Betrachtung eindeutig zu Gunsten des eigenen Gebäudes mit 97.251 Euro. Der Wert des Grundstücks bleibt weiterhin erhalten (siehe Anlagen 3).

6. Terminplanung

Der Umzug des Fachbereichs soll in zwei Abschnitten erfolgen, so dass die angemietete Liegenschaft Schwieberdinger Str. 58 fristgerecht zurückgegeben werden kann. Für den Umzug des Sozialen Dienstes Asyl im Januar 2018 in das 2. Obergeschoss sind lediglich EDV-Installationen und einige Anstricharbeiten notwendig. Ab März 2018 ist der Umbau des ehemaligen Ernährungszentrums im Erdgeschoss sowie die weiteren Anpassungsarbeiten vorgesehen, so dass der Umzug der Geschäftsteile Leistung und Unterbringung Asyl zum Jahresende erfolgen kann.

Da der Versand dieser Vorlage vor dem Verwaltungsausschuss stattfindet, wird die Verwaltung über die Empfehlung des Verwaltungsausschusses in der Sitzung des Kreistags mündlich berichten.

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt,

- die Liegenschaft „Auf dem Wasen 9“ nicht zu veräußern,
- der vorgelegten Planung grundsätzlich zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen die Maßnahme mit Gesamtkosten von 1,2 Mio. Euro umzusetzen.

