
Dezernat 3 und Hauptamt Dezernent /Amtsleiterin Günter Stolz und Brigitte Kreß Tel.: 07161/202-220 bzw. 374	Verwaltungsausschuss Öffentlich	21.03.2014 TO Nr. 6
	Kreistag Öffentlich	28.03.2014 TO Nr.

Landratsamt 2015+ - Weitere Vorgehensweise -

I. Beschlussantrag

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag,

1. die Verwaltung mit der Ausschreibung zu Planung, Bau und Betrieb eines Parkhauses durch einen privaten Investor auf dem in Variante 2 der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer ausgewiesenen Gelände zu beauftragen.
2. die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage der Variante 2 der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer eine Vorplanung für eine Landratsamtserweiterung erstellen zu lassen, auf deren Grundlage die Stadt Göppingen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks schaffen kann.

Mit der Ziffer 2 der Beschlussempfehlung ist weder ein Realisierungs-, noch ein Baubeschluss für eine mögliche Erweiterung verbunden. Es werden lediglich die Voraussetzungen für die Schaffung des Planungsrechts geschaffen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Das Projekt Landratsamt 2015+ hat zum Ziel, die Grundlagen für eine bauliche, räumliche und organisatorische Weiterentwicklung der Landkreisverwaltung zu schaffen. Auslöser hierfür sind zahlreiche und komplexe Problemstellungen, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden müssen.

1. Brandschutzsanierung
2. Sanierungsstau
3. Flächenbedarf
4. Parkierungsprobleme
5. Sitzungsbereich

Gemeinsam mit der Firma Drees & Sommer hat die Verwaltung diese Problemstellungen umfassend aufgearbeitet und in den Kreisgremien dargestellt. In der Sitzung des Kreistags am 29.11.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, die Mindestanforderungen zur Lösung der jeweiligen Problemstellungen sowie deren Unterschiede zur vorgeschlagenen Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie eingehender darzustellen.

Im Folgenden wird daher auf die Anforderungen aus den jeweiligen Problemstellungen sowie die Unterschiede zwischen der Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie und einer Mindestvariante ohne bauliche Erweiterung sowie deren Auswirkungen eingegangen.

Brandschutzsanierung

Die Anforderungen an die Brandschutzsanierung werden dem Grunde nach durch die im Brandschutzgutachten expliziert aufgeführten Brandschutzmängel definiert. Die Behebung der Brandschutzmängel erfordert erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz. Betroffen hiervon sind nahezu alle Bereiche, insbesondere des Altbaus, z. B.

- Büroräume
- Flure und Rettungswege
- Foyer
- Sitzungsbereich
- Technikbereiche

Aufgrund der Vorgaben durch das Brandschutzgutachten ist die Brandschutzsanierung zunächst unabhängig von der Frage zu betrachten, ob aufgrund der Gesamtbewertung der Problemstellungen eine Erweiterung des Landratsamts gemäß Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie realisiert werden soll.

Die Brandschutzsanierung muss unabhängig von den weiteren zu treffenden Entscheidungen durchgeführt werden. Dies gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Landkreisverwaltung als untere Baurechtsbehörde gegenüber anderen Kommunen sowie Betrieben entsprechende Brandschutzmaßnahmen einfordert.

Die Realisierung der Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie hat jedoch auch für die Brandschutzsanierung eine nicht unerhebliche Relevanz. Die Wirtschaftlichkeit der Durchführung der erforderlichen Brandschutzsanierung wird wesentlich dadurch beeinflusst, ob und wie für die erforderlichen Auslagerungen während der Sanierungszeit Ersatzflächen bereitstehen bzw. angemietet werden müssen. Mit einer Erweiterung gemäß Variante 2 wären für die Auslagerungen Ersatzflächen vorhanden und müssten deshalb nicht angemietet werden.

Während der mehrjährigen Sanierungszeit müssen durchgängig mindestens zwei Vollgeschosse ausgelagert werden. Dies führt zu einem Raumbedarf alleine aus der Brandschutzsanierung von rund 60-70 Arbeitsplätzen für eine Dauer von ca. 3-5 Jahren. Bei einer Mindestdauer von 3 Jahren würden hierfür reine Mietkosten in Höhe von rund 650.000 € entstehen.

Fazit: Die Brandschutzsanierung muss auf der Basis des Brandschutzgutachtens durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeit der Durchführung wird wesentlich durch die Art und Weise der Auslagerung während der Sanierungszeit beeinflusst.

Sanierungsstau

Aufgrund der Betriebszeit von fast 50 Jahren sind im Hauptgebäude des Landratsamts umfangreiche Sanierungs- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich, die eine bautechnische Generalsanierung erfordern. Diese Generalsanierung wird zu einem Großteil im Rahmen der Brandschutzsanierung durchgeführt werden müssen, da große Teile der anstehenden Sanierungsmaßnahmen ohnehin von der Behebung der Brandschutzmängel betroffen sind.

Besonders deutlich wird dies bei den Geschossdecken, die ohnehin im Rahmen der Brandschutzsanierung umfangreich ertüchtigt werden müssen und insofern die Sanierung dem Grunde nach in diesem Zusammenhang mit erfolgt. Dies hat nicht nur aus bautechnischer Sicht, sondern vor allem aus wirtschaftlicher Sicht den Vorteil, dass der Baukörper nicht mehrfach angefasst werden muss und eine Auslagerung der Beschäftigten nur einmalig erfolgt. Würde man die Maßnahmen zeitversetzt durchführen, würden zusätzliche Auslagerungskosten anfallen.

Auch wären die Beeinträchtigungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch für die Bürgerinnen und Bürger wesentlich höher. Bereits jetzt kommt es oft vor, dass Bürgerinnen und Bürger sich an der Information des Hauptgebäudes melden, ihr Anliegen allerdings in einem der Nebengebäude bzw. in einer Außenstelle bearbeitet wird. Sowohl aus Sicht der Beschäftigten, als auch der Kundschaft ist diese Situation unbefriedigend, zumal es sich teilweise um Kundschaft mit erheblicher Mobilitätseinschränkung handelt (z. B. Versorgungsangelegenheiten). Mit der Schaffung jeder weiteren Außenstelle erhöht sich diese Problematik.

Fazit: Die erforderliche Generalsanierung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Brandschutzsanierung. Weder bautechnisch, noch wirtschaftlich ist eine getrennte Realisierung darstellbar.

Flächenbedarf

Die Entwicklung bei den Kommunen insgesamt und speziell auch bei den Landkreisverwaltungen ist sehr dynamisch. Nicht nur durch die Verwaltungsstrukturreformen haben sich das Aufgabenspektrum, aber auch der Umfang und die Intensität der Aufgaben wesentlich erhöht.

Der Landkreis Göppingen hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Anstrengungen unternommen, um dieser dynamischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Insbesondere der Sozialbereich nimmt hierbei eine besondere Stellung ein. Den Landkreisen stehen hier nur wenige Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung. Für die Bewältigung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabenstellungen musste in vielen Bereichen eine personelle Verstärkung erfolgen.

Neue Aufgaben nimmt der Landkreis auch bewusst wahr, um auf der Basis des Kreisentwicklungsgutachtens den Landkreis Göppingen im Wettbewerb mit anderen Kommunen nach vorne zu bringen.

Nachfolgend werden exemplarisch einige Aufgabenzuwächse bzw. Bereiche mit erheblichen Fallzahlensteigerungen aufgeführt, die den gesteigerten Raumbedarf verdeutlichen sollen:

- Eingliederungshilfe
- SGB XII
- Pflegestützpunkt
- Bildung und Teilhabe
- Asylbereich
- Allgemeiner Sozialer Dienst
- Sozialcontrolling
- Energieagentur
- Geschäftsstelle Klimaschutz
- Landschaftserhaltungsverband
- Mobilität
- Wirtschaftsförderung
- Standortkommunikation
- Tourismusförderung
- GIS-Stelle
- Beteiligungs-/Finanzmanagement

Weiterer Flächenbedarf besteht zudem aus Brandschutzgründen bzw. zur Kompensation von wegfallenden Flächen durch die Brandschutzsanierung im Hauptgebäude.

Erschwerend kommt hinzu, dass die ehemaligen Übergangwohnheime an der Eberhardstraße lediglich eine befristete Nutzungsgenehmigung haben. Die Gebäude waren im Jahr 1990 als Behelfsbauten für Aussiedler errichtet worden. Entsprechend dieser Nutzung war die Genehmigung durch die Stadt Göppingen auch nur bis 2005 erteilt worden.

Aus der Not geboren wurden im Jahr 2005 die Gebäude als Verwaltungsräume in Betrieb genommen. Bei der Stadt Göppingen konnte eine Verlängerung der Baugenehmigung für die neue Nutzung bis 2015 erreicht werden. Eine dauerhafte Nutzung als Verwaltungsgebäude war nie beabsichtigt gewesen und wird durch die Stadt Göppingen auch nicht befürwortet und genehmigt. Demzufolge sind diese Gebäude bautechnisch auch nicht dafür ausgelegt, was sich insbesondere am Zustand der Fassade trotz Instandhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit deutlich ablesen lässt. Der Flächenbedarf für den Ersatz der wegfallenden Übergangwohnheime beträgt rund 60 Arbeitsplätze.

Fazit: Der aus den vorgenannten Ursachen vorhandene bzw. entstehende Bedarf an Büroflächen beträgt rund 100 Arbeitsplätze. Würde man diese extern anmieten, entstünden Mietkosten von rund 360.000 € pro Jahr. Hinzukommen würden zusätzlich entstehende Kosten für parallel vorzuhaltende Infrastruktur, wobei unklar ist, ob ein geeignetes Objekt überhaupt auf dem Markt vorhanden wäre.

Parkierungsprobleme

Von Seiten der Kundschaft wird regelmäßig die Parkierungssituation auf dem Kundenparkplatz bemängelt. Insbesondere in Stoßzeiten entsteht ein Rückstau bis in die Eberhardstraße hinein, wobei zusätzlich bereits auf der Zufahrtsrampe geparkt wird, was nicht zulässig ist. Die Kundenzufriedenheit mit der Landkreisverwaltung wird dadurch bereits in vielen Fällen negativ beeinflusst, bevor überhaupt der Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besteht.

Auch die Situation bei den kostenpflichtigen Mitarbeiterparkplätzen ist problematisch. Durch die Überbauung des ehemaligen OVG-Geländes sind bereits 50 Mitarbeiterparkplätze weggefallen, für die keine ausreichende Kompensation erfolgt ist. Der Parkplatz „Altes Öllager“ weist mittlerweile erhebliche Mängel in der Bausubstanz und damit verbunden auch der Standsicherheit auf. Der gesamte Parkplatz musste vollflächig mit einer Holzkonstruktion gestützt werden. Hier droht der Wegfall von weiteren 50 kostenpflichtigen Mitarbeiterparkplätzen bzw. entstehen dauerhaft erhebliche Instandhaltungskosten. Es stehen dazu dringend notwendige Entscheidungen an, ob mit weiteren Abstützungsmaßnahmen dieser Parkplatz erhalten werden soll.

Diese Parkierungsprobleme lassen sich dauerhaft nur durch die Schaffung weiteren Parkraumes beheben. In ihrer Machbarkeitsstudie schlägt die Firma Drees & Sommer daher den Bau eines Parkhauses gebäudenah am Hauptgebäude vor.

Für die Realisierung kommen sowohl eine eigenfinanzierte wie auch eine fremdfinanzierte Lösung in Frage.

Realisierung der „Parkpalette“ in Form privater Partnerschaft (PPP-Modell)

Eine Realisierung in Form einer privaten Partnerschaft kommt nur dann überhaupt in Betracht, wenn sich eine solche Realisierung für einen privaten Investor wirtschaftlich darstellen lässt. Im Folgenden soll darüber eine auf der Basis von Informations- und Sondierungsgesprächen der Verwaltung durchgeführte Grenzwertabschätzung Aufschluss geben. Diese Grenzwertabschätzung wird vergleichend auch für die Realisierung durch den Landkreis selbst als öffentlichem Auftraggeber vorgenommen.

Grundlage für die Grenzwertabschätzungen sind die auf dem Markt derzeit benannten Kostenwerte unter Einbeziehung sämtlicher Parkierungsflächen (Tiefgarage, Mitarbeiterparkplätze, Kundenparkplätze) im und am Landratsamt. Somit ergibt sich eine zugrundeliegende Gesamtanzahl von rund **210 Parkplätzen**.

Für diese Parkplätze entstehen bei einem PPP-Modell Baukosten (ohne Grundstück und Außenanlagen) in Höhe von ca. 5.000 bis 7.000 € je Stellplatz. Demgegenüber ist bei einer Lösung durch Einzelvergabe der „Gewerke“ durch den Landkreis mit Baukosten von ca. 10.000 € je Stellplatz zu rechnen.

Baukostenschätzung

Baukosten „PPP-Modell“ = 1,05 Mio. € bis 1,47 Mio. €

Baukosten „Landkreis“ = 2,1 Mio. €

Bei einem angenommenen Abschreibungszeitraum von 30 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,5 %/Jahr und einer Tilgungsbelastung von 3,33 %/Jahr stellt sich der jährliche Investitionsfolgeaufwand im Vergleich wie folgt dar:

Jährlicher Investitionsaufwand

Bei einem PPP-Modell zwischen 60.900 €/Jahr und 85.260 €/Jahr

Bei einem Modell „Landkreis“ 121.800 €/Jahr

Nicht eingerechnet sind hierbei die Grundstückskosten, die Kosten für die Außenanlagen, den Gebäudeunterhalt sowie die Personalkosten.

Durch die Vermietung der Parkplätze stehen diesem Investitions- und Betriebsaufwand folgende mögliche, hochgerechnete Parkerlöse gegenüber.

40 Stellplätze für die Dienst-Kfz	a 50 €/Monat	=	24.000 €/Jahr
100 MA-Stellplätze	a 48 €/Monat	=	57.600 €/Jahr

Maximaler Gesamterlös eigengenutzte Parkplätze = 81.600 €/Jahr

Diese Erlöse sind eher optimistisch geschätzt und nur durch eine Verdopplung bzw. Vervierfachung der monatlichen Parkgebühren für die MA zu erzielen. Die Erlöse für die Dienstfahrzeuge würden allerdings nur durch einen privaten Investor erzielt, da der Landkreis in diesem Fall diese Stellplätze kostenpflichtig anmieten müsste.

Durch die Gesamtparkierungslösung kommen hier noch die Parkerlöse aus dem Kundenparkplatz hinzu. Diese betragen derzeit ca. 24.000 €/Jahr. Optimistisch geschätzt könnten hier jährlich ca. 30.000 € an Parkerlösen erzielt werden.

Maximaler Gesamterlös Kundenparkplätze = 30.000 €/Jahr

Maximaler Gesamterlös Parkierung insgesamt = 111.600 €/Jahr

Finanzielle Auswirkungen der Lösungen für den Landkreis:

Ausgehend von den oben aufgeführten Betrachtungen würde sich bei einer Lösung durch einen privaten Anbieter für Bau, Finanzierung und Betrieb ein jährlicher Nettoaufwand für den Landkreis in Höhe von ca. 24.000 € für die Anmietung der Stellplätze für die Dienst-Kfz ergeben, soweit auf dem Markt nach öffentlicher Ausschreibung ein Partner für die Gesamtlösung der Parkierung gefunden wird.

Bei einer durch den Landkreis selbst finanzierten Lösung müsste zunächst der Gesamtbetrag der Investition fremdfinanziert werden, mit der Folge dass der entsprechende Spielraum der Gesamtverschuldung beschnitten würde. Aus der Investition selbst würde der jährliche Nettoaufwand ca. 34.200 € betragen (jährlicher Investitionsfolgeaufwand für Zins/Tilgung ca. 121.800 € ./.. mögliche Erlöse in Höhe von insgesamt 87.600 €, bestehend aus max. Parkerlösen Fremdvermietung 30.000 € und mögliche Mitarbeitervermietung optimistisch geschätzt 57.600 €). Hinzukommen würden noch Kosten für den erforderlichen Personal- und Unterhaltungsaufwand des Betriebs der Parkierung. Außerdem läge sowohl auf der Kosten- wie auch auf der Einnahmenseite das Risiko einseitig beim Landkreis.

Fazit: Aus den vorgenannten Berechnungen ist die Realisierung des Parkhauses in Eigenregie durch den Landkreis weder für sich gesehen wirtschaftlich, noch hält der Vergleich gegenüber einer Realisierung durch einen privaten Investor bei der Betrachtung des daraus resultierenden Folgeaufwands stand.

Dies verstärkt sich, wenn entsprechende Personal- und Sachaufwendungen hinzugerechnet würden. Diese würden von einem privaten Betreiber unter Bündelung bestehender Kapazitäten ebenfalls wesentlich wirtschaftlicher und effektiver dargestellt werden können, als dies bei der Verwaltung in Eigenregie denkbar ist.

Es sollte daher versucht werden, das geplante Parkhaus mit gesamter Parkraumbewirtschaftung daher in Form einer privaten Partnerschaft als PPP-Modell zu realisieren. Die Verwaltung beabsichtigt, eine entsprechende Ausschreibung mit juristischer Unterstützung durchzuführen.

Sitzungsbereich

Der Hohenstaufen-Saal war ursprünglich als reiner Sitzungssaal für den Kreistag konzipiert worden. Er entspricht bereits für diesen Zweck nicht mehr den heutigen Anforderungen. In den vergangenen Jahren hat der Hohenstaufen-Saal jedoch erheblich an Bedeutung zugenommen. Es finden zahlreiche Veranstaltungen mit zum Teil überregionalem Charakter statt. Der Landkreis tritt hier in vielen Bereichen imagefördernd in Erscheinung.

Unabhängig vom Sanierungsbedarf ist jedoch weder die Technik, noch die Möblierung hierfür ausgerichtet. Mehrfach pro Monat müssen die schweren und nicht klappbaren Tische mit hohem Personaleinsatz aus- und eingeräumt werden, wofür die Kapazitäten dem Grunde nach nicht mehr vorhanden sind. Fehlende Lagermöglichkeiten führen zudem dazu, dass in dieser Zeit, die Tische auf dem Flurbereich vor dem Helfenstein-Saal zwischengelagert werden müssen, was weder für die Besucherinnen und Besucher, noch für die Beschäftigten ein schöner Anblick ist. Der Aufwand für die erforderliche Logistik und das Catering aus dem 7. OG ist sehr hoch. Auch ist eine flexible und effektive Flächennutzung des Hohenstaufen-Saals nicht möglich, da eine entsprechende Raumteilung beim Bau nicht vorgesehen war.

Unabhängig von diesen organisatorischen Defiziten sind auch aus Brandschutz- und Sanierungsgründen erhebliche Investitionen im Sitzungsbereich erforderlich (Erneuerung der Stark- und Schwachstromanlage, der Lüftungsanlage, der Medienanlage, der Zugangtüranlage zum Saal, des Podiums, des Foyers einschl. Fassade, der Bodenbeläge, des Sanitärbereichs, des Cateringbereichs sowie Überarbeitung oder Erneuerung der Wandbeläge usw.). Aus Sicht der Verwaltung ist der Ersatz des Hohenstaufen-Saals durch einen multifunktionellen und zeitgemäßen Veranstaltungstrakt gegenüber umfangreichen Investitionen in die bestehende, jedoch ungeeignete Infrastruktur sowohl aus organisatorischen, als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten die bevorzugte Variante. Auch die Firma Drees & Sommer kam in ihrer Machbarkeitsstudie zu diesem Ergebnis.

Fazit: Der Hohenstaufen-Saal entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen, gestiegenen Anforderungen. Sowohl vom baulichen Zustand, als auch der Ausstattung und der Technik besteht Sanierungsbedarf. In der Vergangenheit wurde die Sanierung mehrfach aus Kostengründen verschoben. Unabhängig von der Entscheidung über Sanierung oder Ersatz sollte in jedem Fall zeitnah eine Ersatzbeschaffung der ramponierten Möblierung vorgenommen werden. Diese müsste so gewählt werden, dass sie auch bei einer möglichen Ersatzlösung integriert werden könnte. Haushaltsmittel für den Ersatz der Möblierung stehen im Haushalt 2014 bereit. Mit der Baukommission wurde vereinbart, über die Ersatzbeschaffung in der Sitzung im Mai zu beschließen.

Vergleich Variante 2 gegenüber einer Minimallösung ohne Erweiterung

Die von der Firma Drees & Sommer in der Machbarkeitsstudie und von der Verwaltung favorisierte Variante 2 unterscheidet sich gegenüber einer Minimallösung ohne Erweiterung des Landratsamtes im wesentlichen dadurch, dass der bereits bestehende Flächenbedarf, sowie der durch die Brandschutz- und Generalsanierung zusätzlich entstehende Flächenbedarf durch einen Erweiterungsbau gedeckt wird. Bei einer Minimallösung müssten diese Bedarf durch umfangreiche Auslagerungen bzw. die dauerhafte Anmietung weiterer Außenstellen gedeckt werden.

In der Planung von Drees & Sommer würde die Erweiterung in einem ersten Schritt realisiert werden. Im Anschluss könnte der Erweiterungsbau zur Unterbringung der während der Brandschutzsanierung auszulagernden Organisationseinheiten dienen. Die bei einer Minimallösung ohne Erweiterung anfallenden Auslagerungskosten während der Sanierung in Höhe von mindestens 650.000 € würden bei der Variante 2 nicht entstehen.

Der Ersatz der wegfallenden Übergangwohnheime sowie die Deckung der weiteren Flächenbedarfe könnten nach erfolgter Sanierung durch den Erweiterungsbau gedeckt werden. Im Gegensatz hierzu würden bei einer Minimallösung ohne Erweiterung dauerhaft jährliche Mietkosten von mindestens 360.000 € anfallen.

Nimmt man den von Drees & Sommer bei ihren Berechnungen in der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegten Betrachtungszeitraum von 20 Jahren, so fallen bei einer Minimallösung alleine in diesem Zeitraum Mietkosten von rund 8 Millionen Euro an, die bei der Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie nicht anfallen würden.

Laut Kostenschätzung von Drees & Sommer entstehen für die geplante Erweiterung einschließlich neuem Sitzungstrakt Investitionskosten in einer Größenordnung zwischen 9,2 und 11,1 Millionen Euro an. Auf den genannten Zeitraum von 20 Jahren ergeben sich somit jährliche Investitionskosten zwischen 460.000 Euro und 555.000 Euro. Bei dieser Gegenüberstellung ist zudem zu berücksichtigen, dass bei der Variante 2 im Gegensatz zur Minimallösung sowohl neuwertige Büroräume im Erweiterungsbau, als auch ein neuer Sitzungstrakt zur Verfügung stehen würden, die sich auch hinsichtlich der Flächeneffizienz und damit der Betriebskosten auswirken.

Auch ist aus Sicht der Kundenfreundlichkeit und der Mitarbeiterfreundlichkeit eine zentrale Lösung mit Anbindung an das Hauptgebäude deutlich positiver zu bewerten, als die Schaffung weiterer Außenstellen, wobei die Kosten für zusätzliche Infrastrukturen bei den Mietkosten in der Gegenüberstellung noch gar nicht berücksichtigt wurden, da diese von möglichen Mietobjekten abhängig sind.

Fazit: Der Vergleich der laufenden Miet- und Betriebskosten einer Minimallösung ohne Erweiterung mit den Investitionskosten der Variante 2 spricht aus Sicht der Verwaltung gerade auch aus Wirtschaftlichkeitsgründen für die Variante 2. In der erforderlichen Größenordnung wird es vermutlich kaum geeignete Mietobjekte auf dem Markt geben, die zudem geeignete Zuschnitte für die auszulagernden Organisationseinheiten aufweisen.

Aus Sicht der Kunden-, aber auch der Mitarbeiterorientierung wäre eine Auslagerung im erforderlichen Umfang ein deutlicher Rückschritt gegenüber der bereits jetzt unbefriedigenden Situation mit den ehemaligen Übergangswohnheimen. Im Gegensatz hierzu könnte durch eine Konzentration in Form einer Erweiterung sogar noch ein Mehrwert im Sinne der Kunden- und der Mitarbeiterorientierung erzielt werden.

Die Verwaltung präferiert daher die Umsetzung der Variante 2 gegenüber einer Schaffung neuer Außenstellen.

III. Handlungsalternativen

Die Verwaltung sieht aus den vorgenannten Gründen die Realisierung der Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie für sinnvoll an. Alternativ müssten wie oben dargestellt umfangreiche Auslagerungen und Anmietungen vorgenommen werden.

Unabhängig von dieser Entscheidung muss in den kommenden Jahren die Brandschutzsanierung einschließlich der im Kontext erforderlichen Generalsanierung vorangetrieben werden.

Ebenfalls losgelöst kann die Lösung der Parkierungsproblematik betrachtet und entschieden werden. Aus Sicht der Verwaltung ist die Realisierung eines Parkhauses durch einen privaten Investor die für den Landkreis wirtschaftlichste Lösung. Alternativ könnte der Landkreis ein Parkhaus in eigener Regie realisieren und betreiben, was jedoch aus den o. g. Gründen nicht empfohlen wird.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten / Finanzierungsmodelle

Die finanziellen Auswirkungen sind bei den jeweiligen Themenstellungen ausführlich dargestellt.

Für die notwendigen Brandschutzmaßnahmen, die Erteilung von Planungsaufträgen u.a. im Jahr 2014 sind konsumtiv 550.000 € und 500.000 € für die investiven Leistungen zum Projekt „LRA 2015+“ im Haushaltsplan 2014 vorgesehen (THH 01, PG 11 24, siehe Vorbericht S. 30 ff).

In der Finanzplanung zum Haushaltsplan 2014 (siehe Vorbericht, Seite 53) sind für die Jahre 2015 bis 2017 entsprechende Investitionsraten mit Verpflichtungsermächtigungen in einer Gesamtsumme von 6 Mio € vorläufig vorgesehen.

Eine endgültige Entscheidung über die Realisierung einer Erweiterung muss letztlich auf der Basis des Finanzkonzepts 2020+ zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies war Konsens sowohl in der Baukommission, als auch in der Strategie- und Strukturkommission.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

Zukunfts- und Verwaltungsleitbild	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Themen des Zukunftsleitbildes nicht berührt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kundenorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitarbeiterorientierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Identifikation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>