

## Kreistag

Sitzung am 18.07.2016

<b>Immobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen</b>		
verantwortlich:  Amt für Beteiligungen und Immobilien	Drucksache 2016-64a-KT18.07.	
	2 Anlagen	
	11.07.2016	
<u>Beratung:</u>	04.07.2016	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
<u>Beschlussfassung:</u>	18.07.2016	Kreistag

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Kreistag nimmt von der Ergebnisvorstellung und den ausgearbeiteten Varianten zur Gesamt-Immobilien-Konzeption am Standort Waiblingen Kenntnis.
2. Der Kreistag bekennt sich zum Verwaltungsstandort „Alter Postplatz 10“ in Waiblingen, unabhängig davon, welche hierzu ergänzenden Standorte (Mayenner Straße oder Winnender Straße) weiter verfolgt werden.

### **I. Hintergründe und Rückblick**

Aufgrund gestiegener Mitarbeiterzahlen in der Kreisverwaltung in den zurückliegenden Jahren (derzeit ca. 853 Mitarbeiter in Waiblingen), reicht der Platzbedarf am Standort Waiblingen längst nicht mehr aus. Die Kreisverwaltung ist inzwischen an elf Standorten über das gesamte Stadtgebiet Waiblingen verteilt. Zudem hat die Kreisverwaltung größere Außenstellen u.a. in Backnang und Schorndorf und es müssen kontinuierlich weitere Objekte angemietet werden. Dem Kreis entstehen hierdurch hohe jährliche Mietausgaben (7-stellig).

Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss (VSKA) bereits in seiner Sitzung am 24.10.2014 (DS 2014-86-VSKA24.10.) Überlegungen zugestimmt, einen Teil der Dienststellen auf dem früheren Krankenhausareal in Waiblingen zu zentralisieren und bislang angemietete Standorte nach Möglichkeit aufzugeben.

Die Planungen konzentrierten sich allerdings auf einen Neubau für das Sozialdezernat auf dem ehemaligen Klinikareal in Waiblingen. Ein Gesamt-Immobilien-Konzeption wurde nicht ausgearbeitet.

Die bisherigen Überlegungen gingen von einer „**3-Standort-Lösung**“ aus. Demnach sollten die Dienststellen der Landkreisverwaltung an insgesamt drei Standorten in Waiblingen konzentriert werden:

1. Alter Postplatz, Waiblingen (schrittweise Sanierung der Bestandsgebäude)
2. Neubau Sozialdezernat (ehemaliges Klinikareal in Waiblingen)
3. Neubau des technischen Landratsamts gemeinsam mit der KREISBAUGRUPPE (Rötestraße und Mayenner Str. 63, derzeit Post)

Bei diesen Überlegungen wurde jedoch der Neubau für das Sozialdezernat weitgehend isoliert betrachtet und der Investitionsbedarf war noch nicht belastbar ermittelt.

Die Planungen wurden daher vom neuen Landrat zunächst gestoppt. Dies hat in der Öffentlichkeit und in der Presse durchaus zu kritischer Resonanz und zu Rückfragen nach dem Fortgang des Projekts geführt (vgl. **Anlage 1**).

Grund für den Stopp war, dass im Herbst 2015 aus Sicht der neuen Hausspitze insbesondere die Ermittlung des Sanierungsrückstaus der Gebäude am Alten Postplatz 10, die Ermittlung des Finanzmittelbedarfs für einen Neubau des Sozialdezernats und auch den ebenfalls angedachten Neubau eines technischen Landratsamts auf dem Gelände der heutigen Post offen waren. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage des Landkreises sollte den Kreisgremien der Investitionsbedarf insgesamt aufgezeigt und so eine solide Entscheidungsgrundlage geschaffen werden. Eine Verzögerung des Projekts war von der neuen Hausspitze hingegen nicht intendiert.

Dem VSKA wurde im Februar 2016 der Vorschlag unterbreitet (vgl. DS 2016-14-KT26.02), noch einmal eine Gesamtbetrachtung der Immobilienkonzeption vorzunehmen und den Finanzmittelbedarf insgesamt als Entscheidungsgrundlage zu ermitteln.

Neben einem Neubau des Sozialdezernats auf dem Klinikareal („3 Standort-Lösung“), wurde vom Landrat zudem eine neue Variante ins Spiel gebracht. Es wurde vorgeschlagen auch zu prüfen, inwieweit die Kreisverwaltung am Alten Postplatz 10 konzentriert bzw. auf zwei Standorte beschränkt werden kann. Dadurch könnte möglicherweise auf den Neubau eines

Verwaltungsgebäudes auf dem früheren Klinikareal oder auf dem bisherigen Postgelände verzichtet werden („**2-Standort Variante**“).

Eine „**2-Standort Variante**“ ohne Bebauung des Klinikareals hätte aus Sicht der Verwaltung zudem den Vorteil, dass auf dem früheren Klinikareal zusätzlicher Raum für Wohnungsbau entstehen könnte. Angesichts der aktuell weiter drastisch gestiegenen Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, erschien dies überlegenswert. Das frühere Klinikareal in Waiblingen könnte sich auch sehr gut für Wohnen eignen.

## **II. Aktueller Planungsstand**

Die Verwaltung hat inzwischen in Zusammenarbeit mit der RMIM und externer fachlicher Unterstützung den Raum- und Finanzmittelbedarf für ein Neubauvorhaben auf dem Klinikareal in Waiblingen und die Gesamt-Immobilien-Konzeption ermittelt. Die Sanierung der Gebäude am „Alten Postplatz 10“ und eine mögliche Bebauung des heutigen Postareals an der Mayenner Straße/Rötestraße wurden in die Untersuchungen einbezogen und erstmals insgesamt bepreist.

Diese Ermittlung ist unter Einbeziehung des Projektsteuerungsbüros Drees & Sommer aus Stuttgart erfolgt. Drees & Sommer hat mehrere Landkreise erfolgreich bei Immobilienkonzeptionen begleitet und berät aktuell die Kreissparkasse Waiblingen bei der Sanierung des Büroturms in der Bahnhofstraße. Drees & Sommer Stuttgart ist daher sowohl mit den Anforderungen einer Kreisverwaltung, als auch mit den Örtlichkeiten in Waiblingen bestens vertraut.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass eine Sanierung der Gebäude am Alten Postplatz 10 sinnvoll und wirtschaftlich ist. Weiterhin ist eine Gesamt-Immobilien-Konzeption am Standort Waiblingen mit und ohne das Klinikareal umsetzbar, d. h. eine „2-Standort-Variante“ wäre darstellbar. Es wird somit nicht zwingend eine „3-Standort-Lösung“ benötigt, die bisher alleiniger Gegenstand der Überlegungen war.

Der Finanzmittelbedarf variiert je nach Lösung, liegt aber bei einer Gesamtlaufzeit von 50 Jahren im hohen zweistelligen Millionenbereich (mindestens. 80 Millionen Euro).

Die Varianten zu möglichen Neubauten bzw. Kombinationen aus Neubauten und Kernsanierungsmaßnahmen wird Drees & Sommer in der Sitzung vorstellen. Die komprimierte Ergebnisvorstellung von Drees & Sommer liegt dieser Drucksache bei (vgl. **Anlage 2**).

### III. Meilensteine und Zeitplan

Mit Blick auf das weitere Vorgehen wurde in der Lenkungsgruppe Klinikareal am 16.06.2016 und in den Gremien folgendes Vorgehen besprochen und vorgeschlagen:

- Präsentation und erste Vorstellung der Konzeption in nicht-öffentlicher Sitzung am 30.06.2016 im Waiblinger Gemeinderat, um frühzeitig die Möglichkeit zur Diskussion städtebaulicher Aspekte zu bieten
- Präsentation und erste Vorstellung der Konzeption einschließlich Investitionsbedarf in nicht-öffentlicher VSKA-Sitzung am 04.07.2016
- Präsentation und erste öffentliche Vorstellung der Konzeption und des Investitionsbedarfs in der Sitzung des Kreistags am 18.07.2016
- Beratung der Konzeption in einer Sitzung des gemeinsamen Lenkungsausschusses der Stadt Waiblingen und des Landkreises nach der Sommerpause 2016
- Ausführliche Beratung der Konzeption und der finanziellen Auswirkungen in einer nicht-öffentlichen Klausurtagung des Kreistags am 19.09.2016
- Öffentliche Beratung im VSKA und Kreistag nach der Sommerpause 2016. Beschlussfassung ist in der Sitzung des Kreistags am 17.10.2016 geplant.

### IV. Ersteinschätzung der Verwaltung

Die Ergebnisse zu einer Gesamt-Immobilien-Konzeption machen deutlich, dass ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Im Unterschied zu den Landkreisen der Region wurde im Rems-Murr-Kreis in der Vergangenheit wenig in die Gebäude der Kreisverwaltung investiert. Dies hat zu einem erheblichen Sanierungsrückstau und Platzbedarf der Kreisverwaltung geführt. Der Kreis hat hohe jährliche Mietausgaben (7-stellig).

Die Umsetzung einer „3-Standort-Lösung“ erscheint nach den neuesten Erkenntnissen nicht mehr zwingend.

Eine Bündelung der Kreisverwaltung an einem weiteren Standort, neben dem Alten Postplatz 10, erscheint möglich und sinnvoll. Denkbar und auch darstellbar wäre eine „2-Standort Variante“ entweder unter Einbeziehung des bisherigen Klinikareals, oder des heutigen Postgeländes an der Mayenner Straße/Rötestraße.

Der hohe Investitionsbedarf, die finanzielle Gesamtsituation des Kreises und städtebauliche Interessen der Stadt Waiblingen müssen in beiden Fällen in Einklang gebracht werden.

Ziel muss eine wirtschaftlich vertretbare Lösung sein, die eine gut funktionierende Kreisverwaltung sicherstellt und die breiten Konsens findet.

Die wirtschaftliche Bewertung läuft derzeit noch. Die Frage der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit muss aus Sicht der Kreisverwaltung ein zentrales Entscheidungskriterium sein.

Ein Neubau auf dem früheren Klinikareal in Waiblingen wäre für die Kreisverwaltung eine sehr schnelle und auch gute Lösung (Stichwort: bisheriger Planungsstand und Tiefgarage vorhanden). Dies würde allerdings sehr zeitnah hohe Investitionen erfordern.

Eine gewisse Präferenz der Kreisverwaltung hat daher eine zeitnahe Freigabe des ehemaligen Klinikareals für den Wohnungsbau und eine perspektivische Konzentration der Kreisverwaltung an einem zweiten Verwaltungsstandort in der Mayenner Straße/Rötestraße und die Kernsanierung der Gebäude am Alten Postplatz.

Das ehemalige Klinikareal könnte damit zeitnah entwickelt und mit dringend benötigten Wohnungen bebaut werden.

Der Kreis könnte stufenweise die Umsetzung einer Gesamt-Immobilien-Konzeption angehen und die Finanzierung entsprechend strukturieren. Neue Arbeits- und Bürokonzepte (Stichworte: z. B. Digitalisierung, Teilzeitkräfte und Kundenähe) könnten entwickelt werden und zu einer wirtschaftlichen Umsetzung beitragen. Die Nähe des heutigen Postareals zum Bahnhof hat auch für Beschäftigte und Kunden durchaus Vorteile, wobei publikumsintensive Bereiche weiterhin am Alten Postplatz 10 in Waiblingen konzentriert werden sollen.



Dr. Richard Sigel