

## Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

Sitzung am 26.09.2016

<b>Immobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen</b>			
verantwortlich: Amt für Beteiligung und Immobilien Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH		Drucksache 2016-91-VSKA26.09.	
		23.09.2016	
<b><u>Beratung:</u></b>		<b>26.09.2016</b>	<b>Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss</b>
<b><u>Beschlussfassung:</u></b>		<b>17.10.2016</b>	<b>Kreistag</b>

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Kreistag folgende Beschlussfassung:

1. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu den drei Varianten einer Gesamtimmobilienkonzeption für den Standort Waiblingen wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die Variante 4 (Postareal-Lösung) gemeinsam mit der Kreisbaugruppe weiter zu verfolgen und einen konkreten Umsetzungsplan zu erarbeiten.
3. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Waiblingen und der Kreisbaugruppe die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Klinikareal in Waiblingen zu schaffen.

## **1. Zusammenfassung**

Die Kreisverwaltung hat in Zusammenarbeit mit der Kreisbaugruppe und externer fachlicher Unterstützung durch das Projektsteuerungsbüro Drees & Sommer aus Stuttgart die bauliche Umsetzbarkeit und die finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Landkreises von drei Varianten der Gesamtimmobilienkonzeption betrachtet. Geprüft wurden die Variante 0 („Bestandslösung“), die Variante 3 („Klinikareal-Lösung“) und die Variante 4 („Postareal-Lösung“). Nach Abwägung aller Aspekte empfehlen Kreisverwaltung und Kreisbaugruppe, die Variante 4 („Postareal-Lösung“) weiter zu verfolgen und einen konkreten Umsetzungsplan zu erarbeiten.

## **2. Sachverhalt**

### ***a) Hintergrund***

Ein wachsender Platzbedarf aufgrund steigender Mitarbeiterzahlen kennzeichnet die Situation am Standort Waiblingen. Die Kreisverwaltung ist mittlerweile an elf Standorten über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Um diesen Bedarf abzudecken, müssen kontinuierlich neue Objekte angemietet werden. Die jährlichen Aufwendungen hierfür liegen bereits im 7-stelligen Bereich. Am kreiseigenen Stammsitz „Alter Postplatz 10“ hat sich mittlerweile ein Sanierungsrückstau angehäuft (siehe hierzu auch die Zustandsbeschreibung auf Folie 10 aus der Präsentation im Kreistag vom 18.07.2016 DS 2016-64a-KT18.07).

Um immobilienwirtschaftliche Überlegungen der Kreisverwaltung nicht auf eine Betrachtung eines Neubauvorhabens „Soziales Landratsamt“ auf dem ehemaligen Klinikareal zu reduzieren, wurde dem Verwaltungs- Schul- und Kulturausschuss im Februar 2016 der Vorschlag einer Gesamtbetrachtung vorgeschlagen. Es wurde vorgeschlagen, eine Gesamtbetrachtung der Immobilien am Standort Waiblingen vorzunehmen und eine Gesamtimmobilienkonzeption zu erarbeiten (vgl. DS 2016-14-KT26.02.). In diesem Zusammenhang wurde vom Landrat erstmals die Idee einer „2-Standort Variante“ und die Nutzung des ehemaligen Klinikareals für eine erweiterte Wohnbebauung eingebracht.

Die Kreisverwaltung hat gemeinsam mit der Kreisbaugruppe und dem Projektsteuerungsbüro Drees & Sommer aus Stuttgart verschiedene Varianten für eine Gesamtimmobilienkonzeption erarbeitet und diese eng mit der Stadt Waiblingen abgestimmt, um frühzeitig auch stadtplanerische Aspekte zu berücksichtigen.

Mit dieser Gesamtimmobilienkonzeption für den Standort Waiblingen verfolgt die Verwaltungsspitze mehrere Zielsetzungen:

- Transparenz für die Entscheidungsfindung in den Gremien
- eine nachhaltig finanzierbare Lösung
- Sicherstellung einer effizienten und zukunftsfähigen Kreisverwaltung
- eine überzeugende und konsensfähige Lösung
- schnelle Nachnutzung des ehemaligen Klinikareals, ggf. auch für Wohnbebauung

**b) Aktueller Stand der Überlegungen**

Von den sechs in der Kreistagssitzung am 18.07.2016 vorgestellten Varianten wurde die Bebauung des ehemaligen Klinikareals in Waiblingen („Klinikareal-Lösung“) und die Bebauung des Areals Mayenner und Rötestraße („Postareal-Lösung“) auf Wirtschaftlichkeit hin geprüft. Beide baulichen Varianten sind noch einmal kurz skizziert und werden einer „Bestandslösung“, d.h. Beschränkung auf die Sanierung des Alten Postplatzes und weiterhin Anmietung zusätzlich benötigter Büroflächen, gegenüber gestellt.

Abweichend von der Präsentation im Kreistag am 18.07.2016 sind aufgrund von städtebaulichen Erwägungen der Stadt Waiblingen auf dem ehemaligen Klinikareal nur maximal 360 statt der geplanten 460 Arbeitsplätze realisierbar. Um die drei Varianten wirtschaftlich vergleichen zu können, werden alle auf ein einheitliches Niveau von 910 Arbeitsplätzen angepasst. Daher wird für die Bestandslösung und die Klinikareal-Lösung von einer Anmietung von zusätzlichen 60 Arbeitsplätzen („AP“) ausgegangen.

<b>Bestandslösung</b>	<b>Klinikareal-Lösung</b>	<b>Postareal-Lösung</b>
<i>Kernsanierung Altbau</i> <i>Kernsanierung Pagode</i> <i>Neubau Parkhaus</i>  + weitere Anmietungen + Anmietung von 60 AP  <b>11 + X Standorte</b>	<i>Kernsanierung Altbau</i> <i>Kernsanierung Pagode</i> <i>Neubau Parkhaus</i>  + Neubau auf dem Klinikareal + Anmietung 60 AP  <b>2 + X Standorte</b>	<i>Kernsanierung Altbau</i> <i>Kernsanierung Pagode</i> <i>Neubau Parkhaus</i>  + Neubau Rötestraße + Neubau Mayenner Straße  <b>2 Standorte</b>

Unter diesen Prämissen ergeben sich für die Postareal-Lösung mit 448 Mio. Euro die geringsten Lebenszykluskosten. Allerdings ist festzuhalten, dass sich alle drei Varianten in einer engen Spannbreite zwischen 448 Mio. und 468 Mio. Euro bewegen (vgl. Tischvorlage zur Präsentation, Folie 15).

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Unabhängig von der gewählten Variante ergeben sich drei verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten.

Gemeinsam ist den drei Möglichkeiten, dass der Landkreis die Sanierung am kreiseigenen Standort „Alter Postplatz 10“ in allen drei Varianten selbst vornehmen und finanzieren muss (vgl. Tischvorlage zur Präsentation, Folie 16).

Um den weiteren Bedarf an Arbeitsplätzen zu decken, gibt es mehrere denkbare Handlungsoptionen:

1. Der Landkreis mietet weitere Objekte entsprechend dem Bedarf der Kreisverwaltung an zusätzlichen Büroflächen an (Bestandslösung)
2. Der Landkreis deckt den zusätzlichen Bürobedarf durch eigene Investitionen, d.h. einen Neubau auf dem ehemaligen Klinikareal oder dem Postareal (Klinikareal- oder Postareal-Lösung)
3. Der Landkreis deckt den zusätzlichen Bürobedarf durch einen Neubau auf dem ehemaligen Klinikareal, oder dem Postareal (Klinikareal- oder Postareal-Lösung), der allerdings durch die Kreisbaugruppe, die AWG oder einen Dritten finanziert und an den Kreis vermietet wird. (sog. Investoren-Modell)

Unter Berücksichtigung der für die Kreisumlage relevanten Positionen aus dem Ergebnishaushalt ergibt sich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit ein ähnliches Bild wie bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten.

Die Kostenunterschiede der drei Varianten sind in Summe und unabhängig vom Finanzierungsmodell für den Kreishaushalt aus Sicht der Kreisverwaltung darstellbar, wenngleich dies mit einer erheblichen zusätzlichen finanziellen Belastung verbunden ist (vgl. Tischvorlage zur Präsentation, Folien 17-21).

Im Ergebnis ist auch hier, analog zur Betrachtung der Lebenszykluskosten, die Postareal-Lösung mit Abschluss der Baumaßnahmen ab 2026 die günstigste Variante.

#### **4. Bewertung der Verwaltung:**

Im Hinblick auf die drei Varianten lässt sich festhalten, dass

- nur die Variante 4 (Postareal-Lösung) den städtebaulichen Erwägungen der Stadt Waiblingen Rechnung trägt und eine Neuordnung der Verwaltung an nur zwei Standorten erlaubt
- nur die Variante 4 (Postareal-Lösung) die Möglichkeit einer flexiblen Anpassung des Baukörpers an mögliche weitere Personalbestandsveränderungen (Auf- und Abbau von Arbeitsplätzen) bietet

Unter Berücksichtigung der finanziellen Aspekte ist zu berücksichtigen, dass die Belastung des Kreishaushalts in allen Varianten darstellbar erscheint.

Die Postareal-Lösung ist aber mit Beendigung der Baumaßnahmen die wirtschaftlichste Variante. Hinzu kämen bei einer Realisierung der Rötestraße durch die AWG ggf. noch steuerliche Vorteile.

Im Fall einer Realisierung der Baumaßnahmen bei der Klinik- oder Postareal-Lösung durch den Landkreis ist die weitere Verschuldung des Landkreises im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts durch das Regierungspräsidium kritisch zu beurteilen.

#### **5. Antrag der CDU-Fraktion**

Mit Schreiben vom 20.09.2016 hat die CDU-Fraktion einen Antrag zur „Immobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen“ gestellt. Hierzu wird auf die **Anlage 1** verwiesen.

Die Ziffern 1 und 2 des Antrages entsprechen inhaltlich mit dem Beschlussvorschlag der Kreisverwaltung.

Bezüglich der Ziffer 3 (Verkürzung des Abschreibungszeitraums auf 30 Jahre) erfolgt eine Darstellung von Drees & Sommer in der VSKA-Sitzung am 26.09.2016. Ebenso wird in der Sitzung dargestellt, wie sich eine höhere Verzinsung auf die Laufzeit auswirken würde

Die Ziffer 4 (Grundlagenermittlung für das Raumprogramm) wird im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess mit berücksichtigt. Hierüber wird entsprechend berichtet.

## **6. Weitere Meilensteine und Zeitplan**

Sofern der Kreistag dem Beschlussvorschlag zur Gesamtimmobilienkonzeption und dem Antrag der CDU-Fraktion folgt, schließt sich eine noch zu terminierende Sitzung des Lenkungsausschusses „Nachnutzung Klinikareal Waiblingen“ an.

Grundlage der weiteren Planung wäre der beispielhafte Zeitplan zur Erstellung eines Projektmasterplans, zur Bedarfsermittlung der Dezernate sowie zur Erstellung einer Bürokonzeption (vgl. Tischvorlage Präsentation, Folien 27-28).



Dr. Richard Sigel

Anlagen:

Annahme Zinsanstieg

Antrag der CDU-Fraktion