



20.11.2013

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

Ämterunterbringungskonzept für das Stadtgebiet Waldshut

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	04.12.2013	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss ist mit der Beauftragung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse einverstanden und ermächtigt die Verwaltung zur Beauftragung eines Fachbüros.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Beratungen und Diskussionen über das Ämterunterbringungskonzept des Landratsamtes Waldshut in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 05.12.2012 wurde u.a. die Frage aufgeworfen, ob es bei der Vielzahl der angemieteten Objekte und vieler sanierungsbedürftiger eigener Verwaltungsgebäude nicht günstiger sei ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten und die angemieteten Objekte aufzugeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei diesen Überlegungen gilt es zu berücksichtigen:

1. Verwaltungsgebäude Waldtorstr. 14

Das in Eigentum des Landkreises stehende Verwaltungsgebäude Waldtorstraße 14 – Amt für Berufliche Eingliederung (sog. Hartz IV) bedarf einer Generalsanierung. Es wurde im Jahre 1996 als Schulgebäude wegen maroder Bausubstanz von der damaligen Oberfinanzdirektion „abgeschätzt“ und schließlich nach dem Bezug der neuen Justus-von-Liebig Schule im Jahr 2003 als Schulgebäude aufgegeben.

Nachdem der Landkreis im Jahre 2004 den Zuschlag als Optionslandkreis erhielt, stand man vor dem Problem, die neue Behörde unterzubringen. Anstelle von Bürocontainern wurde als Provisorium die alte Justus-von-Liebig-Schule zu einem Bürogebäude mit einfachsten Mitteln umgebaut.

Der Landkreis Waldshut wird auf Dauer die Aufgaben der Beruflichen Eingliederung behalten.

Das Gebäude ist in seiner Substanz aber nach wie vor marode. Das Dachgeschoss beispielsweise ist wegen des statisch bedenklichen Gebälks gesperrt. Auch energetisch ist das Gebäude (Baujahr 1832) nicht zu akzeptieren. Eine Sanierung ließe sich nur mit vielen baulichen und gestalterischen Kompromissen realisieren und würde nach einer ersten baufachtechnischen Untersuchung 8 – 10 Millionen € kosten.

2. Verwaltungsgebäude Gartenstr. 3-9

Das in Eigentum des Landkreises stehende Verwaltungsgebäude Gartenstr. 3 – 9 – Landwirtschaftsamt/Kreisforstamt/Amt für Wirtschaftsförderung und Nahverkehr, Forstbezirk Süd – (früher Badenwerk) wurde am 22.12.2004 vom Land Baden-Württemberg im Zuge der Verwaltungsreform (VRG 2004) für 3.150.000 € erworben. Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1976 und entspricht energetisch dem damaligen Stand der Technik. Auch an diesem Gebäude stehen zumindest mittelfristig Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen in einer Größenordnung von etwa 5 – 6 Mio € an. Insbesondere die Sanierung der unzulänglich gedämmten Außenhaut des Gebäudes, der Fenster und des Daches schlägt hierbei zu Buche.

3. Mietobjekte im Stadtgebiet Waldshut

3.1 Verwaltungsgebäude Eisenbahnstraße 5-7, 7a

In diesen Gebäuden sind die ehemaligen Landesbehörden, nämlich das Straßenbauamt und das Vermessungsamt mietweise untergebracht. Die Liegenschaft mit beiden Verwaltungsgebäuden steht in Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Die jährliche Grundmiete beträgt gegenwärtig 207.669,84 €.

Nachdem von der Stadt Waldshut-Tiengen eine städtebauliche Überplanung der „Bahnhofsvorstadt“ vorliegt, hat das Land parallel dazu die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben. Nach jetzigem Sachstand zeichnet sich für das Areal eine Investorenlösung ab, die zunächst eine Überbauung der mit Garagen bebauten Grundstücksflächen vorsieht.

Das Land hat im Einklang mit dem Erwerbsinteressent vor einer Veräußerung eine Verlängerung der bestehenden Mietverhältnisse ab 01.01.2014 bis 31.12.2018 zugesagt. Die Mietverträge würden ansonsten zum 30.11.2014 enden und monatsweise verlängert, wenn nicht mit einer Frist von 12 Monaten auf das jeweilige Vertragsende gekündigt wird.

In der Vergangenheit hat der Landkreis gegenüber dem Land kein Erwerbsinteresse an der Immobilie bekundet, weil an dem aus dem Jahre 1895 stammenden Altbau (Eisenbahnstrasse Nr. 5 – 7) erhebliche Bauinvestitionen erforderlich sind. So sind beispielsweise zu nennen:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Innenrenovierung
- Anpassung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Sanitäranlagen

Kurzfristig müsste sich der Kreis entscheiden, ob er die Landesliegenschaft erwerben und sanieren will, weil das Mietobjekt dann ab 2019 nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Der aus dem Jahre 1992 stammende Flachbau (Eisenbahnstrasse Nr. 7a), der mit dem Altbau oberirdisch und unterirdisch durch Verbindungsgänge verbunden ist, bedarf ebenfalls einer Sanierung der Gebäudehülle.

Insgesamt werden die Erwerbs- und Sanierungskosten von der Verwaltung auf rund 5 Mio. € geschätzt.

3.2 Weitere Mietobjekte

Der Landkreis hat zur Unterbringung seiner Ämter u. a. folgende Objekte angemietet:

- Wallgraben 26-36, Gesundheitsamt, Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung, Jahresgrundmiete: 98.794,20 €
- Waldtorstrasse 1, Amt für Kreisschulen und Liegenschaften, Abfallwirtschaft, Jahresgrundmiete: 55.732,20 €
- Viehmarktplatz 1, Jugendamt (Psychologische Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche, Jahresgrundmiete: 51.132,00 €
- Alfred-Nobel-Str.1, Kfz-Zulassungsstelle: Jahresgrundmiete: 87.996,96 €

Für diese Mietobjekte wendet der Landkreis Waldshut jährlich 293.655,36 € auf. Hierzu kommen die Liegenschaften in

- Albrück und
- Bad Säckingen

wenn diese in die Betrachtung einbezogen werden sollen.

II. Raumprogramm und Kosten eines Neubaus

Ausgehend von der jetzigen Raumprogrammfläche, die sich auf die Eigenobjekte

- Verwaltungsgebäude Waldtorstraße 14
- Verwaltungsgebäude Gartenstraße 3-9 sowie auf die Mietobjekte
- Waldtorstraße 1
- Eisenbahnstraße 5-7,7a
- Im Wallgraben 26-36
- Viehmarktplatz 1

also nur innerhalb des Stadtgebietes Waldshut (ohne Albrück u. Bad Säckingen) erstreckt, ergibt sich addiert eine Raumprogrammfläche von ca. 7.500 bis 8.400 qm Nutzfläche.

Bei einem angenommenen Baukostenpreis von 3.500 € je qm würden sich damit Kosten in Höhe ca. 26 – 32 Mio. € ergeben.

Die Baukosten sind abhängig vom tatsächlichen Raumprogramm und vom Ausbaustandard.

Die bisherigen eigenen und auch angemieteten Verwaltungsgebäude sind von ihrem Grundriss her als Bürogebäude nicht optimal zugeschnitten. Bei einem Verwaltungsneubau könnte eine Flächenoptimierung zu einer erheblich reduzierten Raumprogrammfläche führen. Weniger Raumprogrammfläche bedingt zugleich auch weniger Betriebskosten. Die Stadt Freiburg hat beispielsweise bei ihrem zur Zeit geplanten Rathaus-Neubauprojekt benchmarktechnisch ein Soll-Raumprogramm erstellen lassen. Ähnlich wie im Landkreis Waldshut stand man vor dem Problem sanierungsbedürftiger eigener Verwaltungsgebäude und zahlreicher angemieteter Außenstellen. Hier konnten über 30 % Fläche eingespart werden.

III. Fragestellungen:

Ausgehend von den relativ hohen zu erwartenden Bauunterhaltungskosten im Bereich der eigenen Liegenschaften, der hohen Mietkosten und der Verkaufsabsichten des Landes hinsichtlich des Mietobjekts Eisenbahnstraße 5 – 7a ergeben sich folgende Fragen:

1. Wie hoch sind die jährlichen Kosten bei Beibehaltung des Status quo?
2. Wie hoch wären die jährlichen Kosten, wenn bei einem optimierten Raumprogramm ein Neubau mit vorbildlichem Energiekonzept und hoher Funktionalität erstellt würde?
 - 2.1. Welche Kosten entstehen bei einer Eigenbaulösung?
 - 2.2. Welche Kosten entstehen bei einer Investorenlösung?

IV. Weitere Untersuchungen:

Die Erarbeitung einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsanalyse, wie unter III beschrieben, ist der Verwaltung nicht möglich, weil hierzu entsprechende benchmarktechnische Kenntnisse erforderlich sind. Es wird deshalb vorgeschlagen, ein Fachbüro mit diesen Leistungen zu beauftragen, wobei klargestellt ist, dass die Untersuchung ergebnisoffen erfolgt und keinerlei „Weichen“ gestellt werden.

Finanzierung:

Die Verwaltung steht mit zwei Fachbüros diesbezüglich in Verhandlung. Für eine erste Wirtschaftlichkeitsanalyse ist mit Kosten in Höhe von 30.000 bis 50.000 € zu rechnen.

