Landkreis **Vorpommern-Rügen**
Der Landrat

# Beschlussvorlage

Federführender Fachdienst:
FD Gebäudemanagement/Schulen

Vorlagen Nr.:
**BV/2/0503**

Status: öffentlich

| Gremium | Zuständigkeit | beraten in der Sitzung | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | am | dafür | dagegen | enthalten |
| Haushalts- und Finanzausschuss | Vorberatung | 06.09.2018 | | | |
| Kreisausschuss | Vorberatung | 10.09.2018 | | | |
| Kreistag Vorpommern-Rügen | Entscheidung | 01.10.2018 | | | |

**Grundsatzbeschluss zur Umsetzung eines Standortkonzeptes**

**Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag Vorpommern-Rügen beschließt:

1. Die derzeit in der Hansestadt Stralsund vorhandenen Arbeitsplätze der Kreisverwaltung sollen am Standort Carl-Heydemann-Ring 67 zentralisiert werden. Der Landrat wird ermächtigt, am vorgenannten Standort ein entsprechendes Bauvorhaben vorzubereiten.
2. Der Landrat wird beauftragt, Verhandlungen mit der Hansestadt Stralsund zur Rückübertragung der im Zuge der Kreisgebietsreform übernommenen Gebäude zur Umsetzung des Vorhabens nach Ziff. 1 zu führen.
3. Die Außenstandorte in Ribnitz-Damgarten, Grimmen und Bergen bleiben erhalten. Für die Standorte Bergen und Grimmen ist ein Konzept zur Modernisierung der Gebäude zur Überwindung des Modernisierungsstaus, zur Schaffung der Barrierefreiheit und zur wirtschaftlichen Objektnutzung zu erarbeiten.

| | |
|---|---|
| Stralsund, 13. Juli 2018 | gez. Ralf Drescher<br>- Landrat - |

**Begründung:**

Um die Zersplitterung der Verwaltung innerhalb der Hansestadt Stralsund sowie den Modernisierungsstau zu überwinden, soll der Hauptstandort unserer Kreisverwaltung am Carl-Heydemann-Ring 67 zentralisiert werden.
Die Leistungen der Kreisverwaltung werden innerhalb der Hansestadt Stralsund bisher an verschiedenen Standorten erbracht:

| Nr. | Objekt | Fachdienst | Eigentumsverhältnis |
|---|---|---|---|
| 1 | Knieperdamm 3 | FD 34 - Veterinärwesen und Verbraucherschutz<br>FD 21 - Soziales | LK V-R |
| 2 | Tribseer Damm 1a | FD 41 - Kataster und Vermessung | LK V-R |
| 3 | Marienstraße 1 | FD 16 - Ausländer- und Asylrecht<br>FD 13 - Gebäudemanagement/Schulen<br>FD 21 - Soziales | LK V-R |
| 4 | Umspannwerk 13a | FD 31 - Ordnung | LK V-R |
| 5 | Carl-Heydemann-Ring 67 | FD 01 - Büro des LR und des KT, Controlling<br>FD 02 - Stabstelle Wirtschaftsförderung und Regionalentwicklung<br>FD 03 - Recht und Kommunalaufsicht<br>FD 04 - Rechnungs- und Gemeindeprüfung<br>FD 15 - Organisation/Personal/IT<br>FD 12 - Finanzen<br>FD 13 - Gebäudemanagement/Schulen<br>FD 33 - Gesundheit<br>05 - Gleichstellung<br>06 - Personalrat | Immobilie im Eigentum des LK V-R<br><br>Teilflächen des Grundstücks per Erbaupachtvertrag von der Hansestadt Stralsund bezogen |
| 6 | Lindenallee 61 | FD 22 - Jugend | Mietverhältnis |
| 7 | Rostocker Chaussee 46 | FD 13 - Gebäudemanagement/Schulen | Mietverhältnis |

Im Landratsamt sind gegenwärtig 225 Arbeitsplätze verfügbar. Der notwendige Erweiterungsbau soll für Arbeitsplätze in gleicher Größenordnung errichtet werden. (siehe Anlage 1) Zu erwartende Vorteile sind:

**1. Höhere Bürgerfreundlichkeit**

Die Zersplitterung der Verwaltung auf 7 Standorte erschwert die Übersichtlichkeit für unsere Bürger beträchtlich.

Die Erledigung mehrerer Anliegen an einem Standort ist sehr eingeschränkt.

Lediglich die Standorte 5, 6 und 7 sind uneingeschränkt barrierefrei.

Die Parkplatzsituationen am Knieperdamm 3, am Tribseer Damm 1a und in der Marienstraße 1 sind für die Bürger völlig unzureichend.

## 2. Effizientere Aufgabenerfüllung/mehr Mitarbeiterzufriedenheit

Durch die Verteilung der Verwaltung über das gesamte Stadtgebiet entsteht ein zeit- und damit kostenintensiver Kommunikations- und Koordinationsaufwand sowohl in den Leistungs- als auch in den Stützprozessen (z. B. in der Gebäudeunterhaltung und -reinigung).

Steigende Raumbedarfe sind in den vorhandenen Gebäuden nicht zu realisieren, was wiederum zu Umzügen und zur weiteren Zergliederung führt.

Die Objekte Knieperdamm 3, Marienstraße 1 und Tribseer Damm 1a sind nicht uneingeschränkt barrierefrei, Mitarbeiter können nicht alle Büros stufenlos erreichen.

An den genannten 3 Standorten stehen kaum Mitarbeiterparkplätze zur Verfügung.

## 3. Dauerhafte Wirtschaftlichkeit

Neue Aufgabenzuweisungen führen zu einem steigendenden Raumbedarf, der mit dem bisherigen Objektbestand nicht mehr zu decken ist. Durch die derzeit notwendige Fremdanmietung von Büroräumen, wie zuletzt in der Lindenallee 61, steigt der Mietaufwand signifikant.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsstau aller Bestandsgebäude der Verwaltung des Landkreises beträgt insgesamt 27,15 Mio. EUR. Allein auf Gebäude innerhalb der Hansestadt Stralsund entfallen davon 8,7 Mio. EUR.

Durch die erforderlichen umfassenden baulichen Veränderungen geht der Bestandsschutz verloren. Die verschärfenden Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung waren deshalb neben den Anforderungen des Denkmalschutzes zusätzlich zu berücksichtigen.

Ein Vergleich der Kosten eines Arbeitsplatzes in den Bestandsgebäuden mit den zu erwartenden Kosten in einem Neubau zeigt deutliche Einsparpotentiale, insbesondere in den Bestandsobjekten Knieperdamm 3, Marienstraße 1 und Tribseer Damm 1a.

Während nach dem Baukostenindex in einem modernen Neubau mit Kosten von ca. 2.115 EUR pro Arbeitsplatz und Jahr zu kalkulieren ist, fallen bei den Altgebäuden im Durchschnitt ca. 5.500 EUR pro Jahr an. Daraus ergibt sich eine jährliche Kostenreserve von über 600.000 EUR. (siehe Anlage 2)

Der Bau eines neuen Bürogebäudes in Erweiterung des bisherigen Gebäudebestandes am Carl-Heydemann-Ring 67 führt außerdem zu der Überwindung des Modernisierungsstaus von derzeit 8,7 Mio. EUR. (Anlage 2)

Die Kosten für den Neubau werden derzeit auf ca. 16 Mio. EUR geschätzt. (Anlage 3).

Der Break-Even-Point ist mit 12 Jahren berechnet (Anlage 4) und würde sich mit Einnahmen aus der Veräußerung nicht mehr in Nutzung befindlicher Liegenschaften verkürzen.

Die Objekte Knieperdamm 3 und Marienstraße 1 würden voraussichtlich an die Hansestadt Stralsund zum Buchwert zurückgegeben werden. Der Tribseer Damm 1a könnte am freien Markt verwertet werden.

## 4. Abschließende Betrachtung

Der barrierefreie Neubau wird den Anforderungen an eine moderne Verwaltung gerecht. Er wird dem Gleichstellungsgrundsatz Rechnung tragen und dient der Erreichung des Ziels, die Verwaltungen in unserem Landkreis vollkommenen barrierefrei zu gestalten.

Die Bürger- und Mitarbeiterzufriedenheit wird durch den Neubau erhöht. Letzterer Punkt wird angesichts des sich weiter verschärfenden Fachkräftemangels zu einem wichtigen Faktor bei der Entwicklung einer zukunftsfähigen Verwaltung mit hochwertigem Service für unsere Bürgerinnen und Bürger.

Mit einem Abschluss des gesamten Vorhabens kann voraussichtlich bis Ende 2024 gerechnet werden.

**Anlagen:**
Anlage 1 – Übersicht der MitarbeiterInnen der Kernverwaltung pro Liegenschaft in Stralsund
Anlage 2 – Kostenvergleich pro Arbeitsplatz der Bestandsgebäude mit dem Neubau
Anlage 3 – Baukostenkalkulation
Anlage 4 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

| **Finanzielle Auswirkungen:** | | ☒ keine haushaltsmäßige Berührung |
|---|---|---|
| Gesamtkosten: | | |
| **Finanzierung** | | |
| Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan: | Produkt/Konto: | |
| über- oder außerplanmäßige Ausgabe: | Deckung erfolgt aus Produkt/Konto:<br>- MA<br>- ME | |
| Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: | Haushaltsjahr: | |
| | Haushaltsjahr: | |
| | Haushaltsjahr: | |
| | Haushaltsjahr: | |
| Bemerkungen: | | |