

DER LANDRAT

Geschäftsbereich: 65	DRUCKSACHE	
Az.:	lfd. Nr.	Jahr
Datum: 27.07.2017	114	2017

Vorlage

		Zutreffendes ankreuzen ☒				
an (zutreffenden Ausschuss einsetzen und ankreuzen)	Sitzungstag	öffent- lich	nicht- öffentlich	Beschlussvorschlag		
				ange- nommen	abgelehnt	geändert
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Planung	15.08.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Kreisausschuss	25.08.2017	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Kreistag		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Die Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wurden berücksichtigt:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt				

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Org.-einheit/Sichtvermerk):				Geschäftsbereich 65	
Gefertigt: 65	Beteiligt: III	G	Landrat	zur Beschlussausführung.	
			gez. Radeck	(Handzeichen)	

Betreff:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes für den Landkreis Helmstedt

Beschlussvorschlag:

Die Vorplanung für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes soll unter den in der Vorlage aufgeführten Randbedingungen erfolgen.

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE	
	Ifd. Nr. 114	Jahr 2017

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

- 5 Die Verwaltung des Landkreises Helmstedt ist derzeit in 11 Kreishäusern untergebracht. Die ehemalige Lutherschule wird zu einem weiteren Verwaltungsgebäude hergerichtet, so dass im kommenden Jahr die Kreisverwaltung auf 12 Kreishäuser verteilt sein wird. Das Ziel, die Verwaltung an möglichst wenigen Standorten zu konzentrieren, um so dauerhafte Synergieeffekte nutzen zu können, konnte bisher nur bedingt erreicht werden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten an den beiden Hauptstandorten, Südertor mit dem Kreishaus 1 und Conringstraße sind aus unterschiedlichen Gründen nicht gegeben.
- 10 Fünf der derzeit genutzten Gebäude sind ursprünglich für eine Wohnnutzung errichtet worden. Dabei handelt es sich um die Kreishäuser 2 – 5 (Rosenwinkel 10/11, Rosenwinkel 8, Lindenplatz 4, Parkstraße 1) und das Kreishaus 9 (Schöninger Straße 9).
- 15 Diese Gebäude werden nur bedingt den modernen Anforderungen an ein Verwaltungsgebäude gerecht. Insbesondere die Anforderungen der Inklusion und des Brandschutzes erfordern hier in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen.
- 20 Unabhängig davon sind auch aufgrund des Alters der Gebäude erhebliche Investitionen abzusehen.
- 25 Zusätzlich zu diesen Gebäuden erfüllt als sechstes Gebäude das Kreishaus 6 (Südstraße 10), in dem sich die Zulassungsstelle der Straßenverkehrsabteilung befindet, seine Funktion nur unzureichend. Die Eingangshalle wird als Großraumbüro betrieben, was für Kunden und Personal zu unbefriedigenden Zuständen führt. Zudem fehlen Einstellplätze, die sich im Eigentum des Landkreises befinden. Die Lage des Standortes selbst hat auch in der Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen geführt.
- 30 Da der komplette Neubau einer Kreisverwaltung auch in der Vergangenheit nicht verfolgt worden ist, wird vorgeschlagen in einen Planungsprozess einzutreten, die Nutzung der vorgenannten 6 Kreishäuser aufzugeben und dafür ein neues Verwaltungsgebäude zu planen.
- 35 Ein Neubau würde diese 6 Kreishäuser ersetzen und darüber hinaus den derzeitigen Raumbedarf und die künftige Personalentwicklung abdecken. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Landkreis in erheblichem Umfang zusätzliche Ausbildungsplätze anbieten muss, da in den kommenden Jahren mit entsprechenden Altersabgängen zu rechnen ist.
- 40 Die in den 6 Gebäuden vorhandene Fläche, die ca. 120 Arbeitsplätze aufnimmt, würde dann durch eine Fläche für 160 Arbeitsplätze ersetzt werden.
- 45 Einschließlich der erforderlichen Nebennutzflächen und weiteren notwendigen Flächen für die innere Erschließung, Technik, Konstruktion etc. ergibt sich dabei ein Raumbedarf von ca. 6.500 qm Bruttogrundfläche.
- Diese Fläche bedeutet eine Vergrößerung um ca. ein Drittel gegenüber den aufzugebenden 6 Kreishäusern, die eine Fläche von ca. 4.860 qm BGF haben.

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE	
	lfd. Nr. 114	Jahr 2017

50 Das entspricht der steigenden Zahl der Arbeitsplätze, die ebenfalls ein Drittel beträgt.

Die Herstellungskosten für einen Neubau mittleren Standards werden dabei unter An-
nahme eines durchschnittlichen Kostenansatzes von 2645 €/m² auf 17,2 Mio. € ge-
schätzt. Hinzu kommen die für Büroflächen notwendigen Einstellplätze sowie zusätzliche
55 50 Einstellplätze für die Besucher des Straßenverkehrsamtes. Die Kosten für die Errich-
tung dieser Parkplatzflächen betragen ca. 300.000,-€, so dass die Gesamtkosten für ein
solches Bauvorhaben nach dieser überschläglichen Kostenschätzung 17,5 Mio. € betra-
gen.

60 Durch einen solchen Neubau wäre die Möglichkeit gegeben, zukünftige Investitionen für
den Brandschutz, die Inklusion und die Bauunterhaltung für die alte Bausubstanz zu ver-
meiden. Diese Investitionen allein werden für die kommenden 10 Jahre insgesamt auf
ca. 4,0 Mio. € geschätzt.

65 Zusätzlich wären langfristige Synergieeffekte für die Bereiche Hausmeister, IT etc. zu
erwarten. Auch die Betriebskosten für ein Gebäude nach dem aktuellen Stand der Tech-
nik würden zu nennenswerten dauerhaften Einsparungen führen.

70 Unabhängig davon wäre durch den Verkauf der vorgenannten nicht mehr benötigten Ge-
bäude mit einer zusätzlichen Einnahme zu rechnen.

Alternativ zu einem reinen Neubau wäre zu prüfen, ob durch Nutzung einer Bestandsim-
moblie, die die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, eine gleichwertige Nutzungspers-
pektive erzielt werden könnte. Entsprechende Varianten wären, soweit sie im Bereich
75 der Stadt Helmstedt gegeben sind, darzustellen.

Detaillierte Aussagen hierzu ließen sich erst bei einer weiteren Planung eines solchen
Vorhabens erarbeiten. Deshalb wird vorgeschlagen, eine Vorplanung für den Neubau ei-
nes Verwaltungsgebäudes unter den aufgezeigten Rahmenbedingungen durchzuführen.
80 Auf der Grundlage der Vorplanung soll dann entschieden werden, ob und in welcher Form
eine konkrete Genehmigungsplanung erarbeitet werden soll.