

Vorlage-Nr.: **0748-2017/DaDi**
 Aktenzeichen: 033-001
 Fachbereich: 102 - Büro des Landrates, Verwaltungsleitung
 Beteiligungen:
 Produkt: **1.01.01.01 Verwaltungsführung und -steuerung**

Beschlusslauf:

<i>Nr.</i>	<i>Gremium</i>	<i>Status</i>	<i>Zuständigkeit</i>
1.	Kreisausschuss	N	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
2.	Infrastruktur-, Gesundheits- und Umweltausschuss	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
2.	Haupt- und Finanzausschuss	Ö	Zur vorbereitenden Beschlussfassung
3.	Kreistag	Ö	Zur abschließenden Beschlussfassung

Betreff: **Masterplan 2020+**

Beschlussvorschlag:

1. Der Standort der Kreisverwaltung des Landkreises Darmstadt-Dieburg in Darmstadt/Kranichstein wird gemäß dem im Masterplan 2020+ skizzierten Szenario II weiterentwickelt.
2. Der Kreisausschuss wird beauftragt,
 - a. zur weiteren Ausgestaltung einen Architektenwettbewerb durchzuführen und
 - b. für das Jahr 2018 die notwendigen haushaltsrechtlichen Vorbereitungen zu treffen, um auf Grundlage der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs mindestens mit dem Abriss und der Neuerrichtung des Traktes 5 beginnen zu können.
3. Die über den Architektenwettbewerb hinausgehende Umsetzung steht grundsätzlich unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen Bereitstellung der Mittel durch den Kreistag über noch zu beschließende Haushaltspläne und der dafür erforderlichen Genehmigung der Aufsichtsbehörde.
4. Der Kreistag ist fortlaufend über den Infrastruktur-, Gesundheits- und Umweltausschuss und den Haupt- und Finanzausschuss zu unterrichten.

Begründung:

Die Kreisverwaltung des Landkreises Darmstadt-Dieburg hat im April 2004 den Standort „Darmstadt, Jägertorstraße 207“ mit rund 380 Arbeitsplätzen bezogen. Baulich wurde die Liegenschaft 2005 um den Trakt 6 (Kreistagssitzungssaal) und 2008 den Trakt 7 (Kreisagentur für Beschäftigung) erweitert, um gestiegenen und neuen Anforderungen gerecht werden zu können (hinsichtlich notwendiger Arbeitsplätze insbesondere im Bereich des Arbeitslosengeldes II sowie des Jugendamtes). In der Spitze befanden sich unter Nutzung zulässiger Optionen der Arbeitsplatzverdichtung sowie einem intensivierten Angebot an Telearbeit und mit Ausbildungsplätzen mehr als 800 Arbeitsplätze in Kranichstein.

Bereits 2015 war absehbar, dass zukünftige durch quantitative wie qualitative Aufgabenmehrung erforderlich werdende Zuwächse und die hierfür erforderlichen Arbeitsplätze nur durch Anmietung zusätzlicher Flächen und damit der Schaffung weiterer Außenstellen darstellbar sein werden. Die Gebäudesubstanz der Liegenschaft, mit Ausnahme der Trakte 6 und 7 sowie des 2011 sanierten Traktes 1 (Hochhaus, nicht der angrenzende Flachbau) blieb über die Jahre im Wesentlichen unverändert. Technische Einrichtungen (Heizung, Netzwerk, Elektro, Sonnenschutz, Fenster, Dämmung usw.) sind heute in einem altersentsprechenden Zustand und bedingen einen steigenden Wartungs- und Instandsetzungsaufwand. Zunehmend besteht zusätzlich das Problem, dass Ersatzteile nicht mehr verfügbar sind und partiell ganze Anlagenteile getauscht werden müssen oder fachkundige, leistungsfähige Firmen nicht oder nur sehr aufwändig zu finden sind. Die heterogene Eingangssituation zu den Trakten sowie die vorhandene Parkplatzkapazität sind organisatorisch nicht zu mehr zu optimieren.

Auf Grund des unter Vorlagen-Nr. 2660-2009/DaDi (Anlage 1) bereits zur Sanierung der Kreishäuser Darmstadt und Dieburg getroffenen Grundsatzbeschlusses des Kreistages wurde in 2015 eine Aufnahme der aktuellen Gesamtsituation der Liegenschaft als Masterplan 2020+ initiiert. Diese musste auf Grund der Projektunterbrechung durch die Aufgabe der Bereitstellung von Notunterkünften für geflüchtete Menschen in 2017 nochmals aktualisiert werden. Die Ergebnisse liegen mit dieser Vorlage nunmehr zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Zur Untersuchung und möglichst vollständigen Analyse der heute bekannten und bewertbaren Informationen konnte mit der Firma moocon eine Firma beauftragt werden, die den Landkreis bereits bei der Planung der Wiederbelegung des Traktes 1 inhaltlich unterstützt hat und bundesweite Erfahrungen aus den Bereichen Strategieberatung, Gebäudeentwicklung und Facility Management mitbringt.

Hinsichtlich der Inhalte und des Vorgehens wird auf die als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügte Präsentation Bezug genommen, die die umfangreichen Untersuchungsergebnisse als Entscheidungsvorlage zusammenfasst. Diese werden durch entsprechende mündliche Vorträge in den Fachgremien ergänzt.

Ausgehend von der Aufnahme bestehender, sich stetig verändernder Anforderungen in Bezug auf Arbeitswelt, Personal, räumliche und technische Ausstattung, der Analyse vorhandenen Datenmaterials, der Betrachtung der vorhandenen Liegenschaft und ihres Zustandes sowie einer Prognose der künftigen Arbeitsplatzentwicklung wurden drei realistisch vorstellbare Szenarien definiert, bewertet und unter zusätzlicher Heranziehung aus der Praxis stammender oder abgeleiteter Kennwerte kosten- und nutzenseitig vergleichbar gemacht und eine Kapitalwertbetrachtung über die nächsten 30 Jahre durchgeführt.

Zusammengefasst deuten die Ergebnisse stark darauf hin, dass eine grundsätzliche Neugestaltung der Liegenschaft und der damit verbundene Abriss und die Neuerrichtung der Trakte 2, 3, 4, 5 sowie des Traktes 1 Flachbau über die betrachtete Nutzungszeit nicht teurer werden, als das im Szenario 0 beschriebene Vorgehen, das unbedingt Nötige zu tun. Auf die mit der Neugestaltung verbundene deutliche Nutzwertsteigerung wird hingewiesen.

Es wird daher vorgeschlagen, im Rahmen eines Architektenwettbewerbs das als Szenario II vorgeschlagene Vorgehen weiter untersuchen zu lassen und für 2018 die Vorbereitungen voranzutreiben, den Trakt 5 durch einen Neubau mit einem zusätzlichen zentralen Eingangsbereich zu ersetzen, wie er in den Szenarien I und II die Trakte 3, 5 und 7 verbindet.

Von einer Entscheidung für das Szenario 0 wird alleine auf Grund des damit verbundenen geringen Zusatznutzens abgeraten. Ausgehend von einer Sanierung der Bereiche sind mit diesem Vorgehen keine baulichen Optimierungen und, wenn überhaupt, nur geringe Zuwächse an Arbeitsplätzen erzielbar. Künftige Arbeitsplatzzuwächse sind nur durch Anmietung oder Kauf weiterer Liegenschaften abbildbar. Auf Grund des nur linear zu prognostizierenden Zuwachses der Arbeitsplätze ist davon auszugehen, dass sich diese Arbeitsplätze nur idealtypisch an einem Standort befinden werden; mit mehreren ist zu rechnen. Die kostenseitige Annahme kann mangels anderer Kenntnis nur den idealtypischen Zustand erfassen und ist mit heutiger Einschätzung vermutlich in Relation zu den anderen Szenarien zu niedrig angesetzt.

Anlage:

- Anlage 1: Beschluss zu Vorlage-Nr. 2660-2009/DaDi
- Anlage 2: Präsentationsfolien zu den Ergebnissen des Masterplan 2020+