

zum Kreis- und Strategieausschuss am 15.07.2019, TOP 12

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 04.07.2019

Az.

Zuständig: Monica Spachmann, ☎ 08092-823-195

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am , N

Kreis- und Strategieausschuss am 15.07.2019, Ö

Kreishochbau - Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe Verwaltungsgebäude Landratsamt und weiteres Vorgehen

Sitzungsvorlage 2019/3442/2

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

- Kreis- und Strategieausschuss am 11.07.2016, TOP 24 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 10.10.2016, TOP 18 N
- Kreistag am 24.10.2016, TOP 16 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 05.12.2016, TOP 9.1
- Kreis- und Strategieausschuss am 24.04.2017, TOP 17 N
- LSV-Ausschuss am 01.06.2017, TOP 3 ö
- Kreis- und Strategieausschuss am 12.07.2017, TOP 27 N
- LSV-Ausschuss am 18.10.2017, TOP 6 ö
- LSV-Ausschuss am 18.10.2017, TOP 12 N
- Kreis- und Strategieausschuss am 04.12.2017, TOP 10 ö
- LSV-Ausschuss am 11.04.2018, TOP 4 ö
- LSV-Ausschuss am 11.04.2018, TOP 9 N
- LSV-Ausschuss am 18.07.2018, TOP 5 Ö
- LSV-Ausschuss am 24.09.2018, TOP 3 Ö, Sondersitzung
- LSV-Ausschuss am 18.10.2018, TOP 5 Ö

In der Sondersitzung des LSV-Ausschusses am 24.09.2018 wurde die Einrichtung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe beschlossen, die zusammen mit der Verwaltung und externen Fachleuten sämtliche Möglichkeiten zur Nutzung des „Sparkassengrundstücks“ sowie alternative Lösungen zur Bereitstellung der notwendigen Büroflächen erarbeitet und den Gremien zur weiteren Befassung vorlegt.

Dazu wurden in der Sitzung des LSV-Ausschusses vom 18.10.2018 Ziff. 1 Themenkomplexe fixiert sowie unter Ziff. 2 folgendes Ziel (siehe Anlage 1) vereinbart:

„Ziel ist die Erarbeitung von Vorschlägen zum weiteren Vorgehen mit dem Grundstück und dem Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße sowie mit möglichen Alternativen.“

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben sich in der Zwischenzeit an **9 Terminen** zwischen dem 30.10.2018 und dem 17.06.2019 getroffen.

In diesen Sitzungen wurden die Themen Raumbedarfsplanung, Plausibilisierung und Herstellung einer Vergleichbarkeit von Kosten behandelt. Betrachtet wurden die bisherigen Planungen sowie neue Varianten. Herangezogen und beauftragt wurden auch externe Planungsbüros wie Studio_Plus_Architekten, Herr Beslmüller und Herr Schrade sowie das Projektsteuerungsbüro Hitzler Ingenieure. Auch eine Firma aus dem Bereich Projektentwicklung wurde eingeladen.

Bezüglich der Raumbedarfsplanungen wurden folgende Eckpunkte abgestimmt:

FESTGELEGTE RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ERMITTLUNG DES RAUMBEDARFS

- **Büroraumgröße 20 m²** für Einzelbüros und Doppelbüros zur Erhöhung der Flexibilität
- Mitarbeiter in **Leitungsfunktion** mit Anspruch auf **Einzelbüro** (derzeit 48 Personen)
- **1 Gesprächszimmer je 4 Mitarbeiter** mit **sensibler Arbeitstätigkeit** (z.B. Sozialpädagogen), derzeit rd. 52 Personen
- **Nachverdichtungsreserve** in Höhe von **20%** auf Zukunftsprognose der MA-Anzahl

Dabei ist man von nachstehender Belegung des Bestandsgebäudes ausgegangen:

ANALYSE BELEGUNGSSITUATION – MITARBEITERZAHLEN

- Derzeit **544 MA** insgesamt
- **453 MA** ohne Hausmeister, Jobcenter, Straßenmeisterei, Entsorgungszentrum, Unterkünfte, Kreisjugendring. Für diese Gruppen werden keine Büros benötigt
- 453 MA: davon befinden sich **62 MA in Außenstellen** und **391 MA im LRA Eichthalstrasse**
- **Kapazität** in der Eichthalstrasse ist für **327 MA** gegeben.
- In der Eichthalstrasse besteht eine **Überbelegung von derzeit 67 MA = ca. 20 %**

Zukunftsprognose für die Mitarbeiterzahlen in 5 Jahren:

- **514 MA** insgesamt
- Entwicklung um **61 MA**

Als Ergebnis wurden folgende notwendigen Erweiterungsflächen festgelegt:

- Flächen ohne Nachverdichtung 3.700 m² (ohne Lager *)
- Flächen mit Nachverdichtung 10% 4.400 m² (ohne Lager *).

*) ohne Lager: im Konsens wurde festgelegt die Lagerflächen auszuklammern – weil untergeordnet und in Dunkelbereichen unterzubringen sowie evtl. auch extern anmietbar

Von allen diskutierten Varianten wurden die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten durch die Arbeitsgruppe ausgeschlossen:

Thema	Sachstand	Vorschlag Status
„Osterweiterung“ vor dem Stadtsaal	Eigentümer haben Absage erteilt	Erledigt ✓
Süderweiterung Eichthalstr.	Weitgehende Skepsis, sollte derzeit nicht weiter verfolgt werden	Erledigt ✓
CSU-Antrag vom 04.02.2019 Anlage 2	Wohnungen am Grundstück Kolpingstraße - Wird nicht weiter verfolgt	Erledigt ✓

Die verbliebenen Varianten lassen sich derzeit folgendermaßen zusammenfassen:

Varianten	Kolpingstraße Umbau u. Modernisierung	Kolpingstraße Entkernung	Eichthalstraße Postgelände	Eichthalstraße Norderweiterung
Planungsstand	Entwurfs- bzw. Vorentwurfsplanung	grobe Flächen- und Kostenabschätzung	grobe Planungsüberlegung durch Eigentümer	Machbarkeitsuntersuchung
Verfügbaren Flächen (Büro- u. sonstige Flächen)	ca. 4.000 m ²	ca. 4.400 m ²	ca. 3.600m ²	880 m ²
Notwendige Flächen ohne Nachverdichtung 3700 m ² (ohne Lager)	300	700	-100	-2820
Notwendige Flächen mit Nachverdichtung 4400 m ²	-400	0	-800	-3520
Kostenrahmen, indiziert auf IV/2021 <u>ohne</u> Puffer	18,3 Mio.	26,7 Mio. €	Mietpreisangebot - ca. 590.000 €/Jahr	7,06 Mio. €
ohne Kosten für TG				
	falls eine Nachverdichtung in der Kolpingstraße nicht mehr möglich wäre, könnte mit Norderweiterung der notwendige Flächenbedarf realisiert werden		mit der skizzierten Baukörper könnte der Flächenbedarf (ohne Nachverdichtung) abgedeckt werden. Jedoch liegt derzeit weder ein Bebauungsplan noch ein genaue Planung vor	Die Norderweiterung würde erst bei einer notwendigen Nachverdichtung realisiert werden

In gegenseitigem Einverständnis wurde in der letzten Arbeitsgruppen-Sitzung am 17.06.2019 beschlossen, die Variante Kolpingstraße, Umbau und Modernisierung **nicht** weiter zu verfolgen.

Die Variante Eichthalstraße Norderweiterung wird momentan **zurückgestellt** und bleibt bis auf weiteres Raumreserve auf eigenem Grund, deren Verwirklichung zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert wird.

Vor- und Nachteile der verbliebenen Varianten:

Standort Verwaltungsgebäude Eichthalstraße

- Norderweiterung Vorteile: örtliche Nähe
B-Plan für 3 Etagen liegt vor = ca. 660 m² Bürofläche
Fuhrpark zentral (mit Anmietung Post)
Modernes Verwaltungsgebäude - geringe Betriebskosten
Haushaltsplanung: Investition (kein Bauunterhalt)
Eigentum
- Norderweiterung Nachteile: Baulärm für Mitarbeiter
B-Plan-Verfahren für 4 Etagen muss beantragt werden
Raumbedarf o.NV nur mit Anmietung Post erfüllt
Stellplätze müssen geschaffen werden – zusätzl. Kosten
- Weitere Schritte: B-Plan-Verfahren beantragen (Planer)
VgV-Verfahren Planungsteam
Stellplätze möglich auf Grundstück „Beach-Volleyball“

Variante wird zurückgestellt und derzeit nicht forciert.

- Anmietung Post Vorteile: örtliche Nähe – keine doppelte Logistik
Planung nach Wunsch LRA
Raumbedarf o.N. erfüllt
Stellplätze vorhanden (TG) – Mehrkosten ca. 50.000 €/a
Stellplätze für Norderw. können vorauss. angemietet werden
Fuhrpark zentral
Modernes Verwaltungsgeb.-geringe Betriebskosten
Keine Eigeninvestition
Kostensicherheit
Bauliche Verbindung zum Hauptgebäude möglich
- Anmietung Post Nachteile: Kein Eigentum
Abhängigkeit von Vermieter
Unsicherheit über Bebaubarkeit (kann tatsächlich die erforderliche Bürofläche erstellt werden?)
TG-Stellplätze müssen zusätzlich angemietet werden
Ersatzbau für MA während der Bauzeit (Außenstellen z.B. EA)
- Weitere Schritte: Information an den Eigentümer Eichthalstraße 10 zur weiteren Abstimmung

Dem Eigentümer wird das weitere Interesse bekundet, konkrete Verpflichtungen können noch nicht eingegangen werden.

Standort Verwaltungsgebäude Kolpingstraße

- Entkernung Vorteile: Alle Altlasten werden dabei entfernt (außer TG)
Durch Entkernung bessere Raumeinteilung
Raumbedarf mit Nachverdichtung erfüllt
Stellplätze vorhanden
Evtl. Büroflächen zur Vermietung vorhanden
Haushaltsplanung: Investition (kein Bauunterhalt)
Eigentum
- Entkernung Nachteile: örtliche Distanz (Zweihauskonzept) – doppelte Logistik
Keine Planung vorhanden – längste Realisierungszeit
Gebäudehülle nicht saniert
Fensterraster schlecht für Büroeinteilung

Weitere Schritte: Unwägbarkeiten beim Bauen im Bestand
Hohe Betriebskosten durch hohen Technikanteil
VgV-Verfahren für Planungsteam
Planungen ab LPH 2 (Vorentwurf) beauftragen
Baubeginn frühestens IV/2021

Über die Kosten der Entkernungsvariante gibt es in diesem Stadium sehr unterschiedliche Prognosen, die von 15 – 27 Mio. Euro variieren. Diese Diskrepanz muss im weiteren Verfahren geklärt werden!

Zusätzlich ist bei allen Varianten zu berücksichtigen, dass

- vorgeschlagen wird bei allen Kostenangaben (außer dem Mietpreisangebot) noch einen zusätzlichen Puffer von 20% zu veranschlagen.
- bei allen Bauvorhaben unterschiedliche Vorlaufzeiten für Planungs- und Genehmigungsverfahren bis zum Baubeginn angesetzt werden müssen. Zum Teil wäre aller Voraussicht nach noch ein Bebauungsplanverfahren (Bauvorhaben Eichthalstraße) erforderlich.
- die hier getroffenen Kostenaussagen auf möglichen Flächenannahmen und Kostenkennwerten bezogen auf Bruttogeschossflächen (BGF) basieren. Da derzeit keine Planung vorliegt führen Änderungen in den Flächen auch zu Änderungen bei den angegebenen Kosten. Ebenso führt eine Änderung des Ausstattungsstandards zu Mehr- oder Minderkosten.
- Verwaltungsgebäude Kolpingstraße: Die Sanierung des Saales ist bisher nicht in den Kosten enthalten.
- Verwaltungsgebäude Kolpingstraße: Für das gesamte Gebäude gibt es **keinen Bestandsschutz** (Aussage Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Ebersberg AG-Sitzung am 24.05.2019). Die Tiefgarage muss deshalb so ertüchtigt werden, dass die aktuellen gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Hierbei gehen wir von Kosten von rund 1,15 Mio Euro (ohne Puffer) aus.
- Verwaltungsgebäude Kolpingstraße: Eine später notwendige Sanierung der Gebäudehülle/Saal führt zu derzeit prognostizierten Kosten in Höhe von mind. 5,1 Mio Euro (ohne Puffer) und schränkt bei Umsetzung der Baumaßnahmen den laufenden Betrieb ein.
- Verwaltungsgebäude Kolpingstraße: Es wurden Nutzungsrechte des Verkäufers Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg vertraglich festgelegt; insbesondere Bankautomat. Diese müssen noch extra betrachtet werden.
- Verwaltungsgebäude Eichthalstraße (hier mit Postgelände): Die Anmietung von Stellplätzen beim Eigentümer Eichthalstraße 10 führt zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um rund 48.000 Euro pro Jahr (bei 100 Stellplätzen).
- Verwaltungsgebäude Eichthalstraße, Norderweiterung: Es ist ein Bebauungsplan für die Aufstockung bis zur 3. Etage vorhanden. Bei einer höhengleichen Aufstockung zum Bestandsgebäude ist ein neues Verfahren einzuleiten.

- Verwaltungsgebäude Eichthalstraße: Bei der Aufstockung des Nordtraktes sind neue Stellplätze zu schaffen. Diese Kosten fallen zusätzlich an.

Fazit aus der Gegenüberstellung der bisher untersuchten Varianten:

- Der Raumbedarf kann mit der Variante Entkernung des Verwaltungsgebäudes Kolpingstraße sowohl mit als auch ohne Nachverdichtung untergebracht werden.
- Auch für eine mögliche Errichtung eines Gebäudes durch den Eigentümer Eichthalstraße 10, ließe sich aus unserer Sicht der Platzbedarf ohne Nachverdichtung abbilden. Die Nachverdichtungsreserve könnte dann in einem zweiten Schritt mit der Aufstockung des Nordtraktes realisiert werden.
- Eine Vermietung ist nur möglich, wenn vorher eine genehmigungsfähige Sanierung erfolgt ist. Dabei müssen die Nutzungsrechte der Kreissparkasse berücksichtigt bzw. verhandelt werden. Potenzielle Mieter werden gesehen.
- Eine weitere Option zu einer für den Landkreis sinnvollen Nutzungsfindung für das Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße könnte die Durchführung einer externen Projektentwicklung sein. Dies deshalb, weil ein tieferes Eindringen in die möglichen Realisierungsvarianten erhebliche Kosten verursacht und es sinnvoll erscheint, externe Hilfe in Anspruch zu nehmen, vorher die Realisierungsvariante festzulegen. Dabei kann der Projektentwickler helfen.

Die Varianten Abriss und Neubau sind bisher nicht weiter untersucht worden. Dies verursacht hohe Kosten und soll im derzeitigen Diskussionsstand nicht parallel beauftragt werden.

Möglicher Verkauf Immobilie Kolpingstraße (Sparkassengebäude): Dem Landrat liegt ein nicht ausverhandeltes Kaufangebot von rund 17 Mio. Euro vor. Hierbei wird von Wohnbaurecht mit einer gewissen GfZ ausgegangen. Sollte diese Verkaufsvariante weiterverfolgt werden, müsste das zunächst mit der Stadt kommuniziert werden. Nach Einschätzung der Amtsleitung gibt es derzeit im Kreistag wohl keine Mehrheit für den Verkauf des Sparkassengebäudes. Die Variante soll in der Projektentwicklung aber näher betrachtet werden.

Aufgaben einer Projektentwicklung (PE)

In der Regel kauft eine entsprechende Firma ein Grundstück und führt in Eigenregie eine Planung/Entwicklung für das Grundstück durch. Finanziert und plant dann entsprechende Ideen, verkauft oder vermietet das fertig gestellte Bauwerk im Anschluss.

Ein mögliches Vorgehen ist auch, dass ein Projektentwickler im Auftrag des Landkreises plant und prüft. Voraussetzung für die Beauftragung eines Projektentwicklers sollte sein:

- Eine klar definierte Aufgabenstellung: was will der Auftraggeber? Beibehaltung des Bestandsgebäudes, Abriss des Gebäudes, Neubau zu welcher Nutzung mit welchen Vorgaben? Sanierung des Bestandsgebäudes mit welchem Ziel, zu welcher Nutzung?
- Welche Voraussetzungen stelle ich an einen Projektentwickler? Soll er für sich selbst das Projekt entwickeln (also PE eines möglichen Investors), soll er anschließend den Planungsauftrag erhalten? Dann besteht ein Eigeninteresse und belastbare Ergebnisse sind zu erwarten. – Alternativ: ein Projektentwickler ohne eigenes

wirtschaftliches Interesse am Projekt: Dienstleistung ohne Erfolgsgarantie und ohne Haftung für die eingebrachten Vorschläge = unbrauchbar, unnütze Investition.

Nachfolgende Matrix soll aufzeigen welche Optionen aus der Sicht der Verwaltung dabei betrachtet werden sollten.

Matrix	Sanierung	Neubau
	Kurzfristig geringere Investitionskosten	Optimale Grundrissorganisation möglich
	Bauwerksflächen und Gebäudegeometrie nicht optimal auf den Nutzer ausgerichtet	Neubauqualität mit langer Nutzungsdauer
	Altbau mit Mängeln und verkürzter Restnutzungsdauer	
bleibt im Eigentum		
größtmöglicher Gestaltungsspielraum	Sanierungsumfang lässt sich in Maßen steuern	größtmögliche Flexibilität
LK trägt volles Kosten- und terminrisiko	Das Ausmass der Nutzerspezifischen Umbauten beeinflusst die Kosten erheblich	ggf. 1-Standort-Lösung möglich
langfristige Entwicklungsreserve		Alternative Nutzungsmöglichkeiten gem. Immobilienstrategie und -Zielen des Kreises
veräußern		
Finanzmittel werden für andere Investitionen frei	LRA könnte ggf. Mieter werden; Miethöhe abhängig vom Umfang der Umbauwünsche	LRA könnte ggf. Mieter werden, höhere Miete, da Nutzerspezifischer Neubau
Abhängigkeit vom Vermieter		
langfristig keine Beteiligung am möglichen Wertzuwachs	Kein Investitionskostenrisiko	
geringer Einfluss auf die Grundstücksentwicklung		

Der Landkreis könnte z.B. als Ergebnis einer Projektentwicklung das Grundstück für z.B. 30 oder 40 Jahre in Erbpacht zur Verfügung stellen, dabei seine Grundstückskosten mit einer Verzinsung von z.B. 3 % als jährliche Erbpacht erzielen um damit die Mietkosten Eichthalstraße 10 zu finanzieren. Zusätzliche eigene Investitionskosten würden dann nicht anfallen, die getätigten Investitionskosten würden verzinst in den Kreishaushalt zurückfließen und nach Beendigung des Erbpachtvertrags steht das Grundstück dem Landkreis wieder zur Verfügung.

Nach intensiven Diskussionen in neun Arbeitsgruppensitzungen wurde am 17.06.2019 folgender Vorschlag erarbeitet:

1. Der Landkreis holt Angebote für eine Projektentwicklung des Standorts Kolpingstraße als Werkvertrag mit folgenden Varianten ein:

- **Eigennutzung der Immobilie**
- **Fremdnutzung**
- **Kosten- / Nutzenanalyse Vermietung Verwaltungsgebäude Kolpingstraße / Anmietung Eichthalstr.10**
- **Kosten für Entkernung des Gebäudes Verwaltungsgebäude Kolpingstraße**
- **Herausmessen einer Teilfläche südlich des Verwaltungsgebäudes und Nutzung als bezahlbarer Wohnraum**
- **Verkauf der Immobilie (Teilverkauf)**
- **Untersuchung neuer Arbeitsformen / Bürokonzepte (Digitalisierung)**

Der Auftrag ist offen zu gestalten, so dass alle in der interfraktionellen Arbeitsgruppe diskutierten Varianten (Entkernung, Verkauf, Teilverkauf, Kombination Büro und Wohnen, etc...) untersucht werden können.

2. **Über die Auftragsvergabe entscheidet der LSV-Ausschuss bis zur Wertgrenze von 200.000 €, darüber der Kreistag.**
3. **Die bisherige Sanierungsvariante (Umbau und Modernisierung Verwaltungsgebäude Kolpingstraße) wird nicht weiterverfolgt.**
4. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer GmbH für Baumaßnahmen des Landkreises zu prüfen.**
5. **Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer der Eichthalstraße 10 werden bis zum Vorliegen der Ergebnisse zu Ziff. 1 zurückgestellt.**
6. **Bis zum Vorliegen einer dauerhaften Lösung wird der Raumbedarf über vorübergehende Anmietungen gedeckt.**

Gleichzeitig wurden dem Gremium die beiliegenden Anträge der Freien Wähler vom 27.05.2019 (Anlage 3) sowie der Bayernpartei vom 06.06.2019 (Anlage 4) vorgestellt. Diese sollen innerhalb der Beauftragung einer Projektentwicklung bearbeitet werden.

Beratungen im LSV-Ausschuss am 3.07.2019:

Der Beschlussvorschlag wurde ergänzt um die Untersuchung der energetischen Sanierung der Außenhülle, die ebenfalls im Rahmen der Projektentwicklung beleuchtet werden soll.

Auswirkung auf Haushalt:

Sollte eine Projektentwicklung beauftragt werden, sind entsprechende Mittel einzuplanen, abhängig von der Angebotseinholung. Für 2019 sind investiv noch ca. 300.000 € verfügbar.

Für das HH-Jahr 2020 sollten HH-Mittel in Höhe von rund 1 Mio Euro für etwaige Planungskosten berücksichtigt werden.

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreis- und Strategiausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. **Der Landkreis holt Angebote für eine Projektentwicklung des Standorts Kolpingstraße als Werkvertrag mit folgenden Varianten ein:**
 - **Eigennutzung der Immobilie**
 - **Fremdnutzung**
 - **Kosten- / Nutzenanalyse Vermietung Verwaltungsgebäude Kolpingstraße / Anmietung Eichthalstr.10**
 - **Kosten für Entkernung des Gebäudes Verwaltungsgebäude Kolpingstraße mit und ohne Sanierung der Gebäudehülle**

- Herausmessen einer Teilfläche südlich des Verwaltungsgebäudes und Nutzung als bezahlbarer Wohnraum
- Verkauf der Immobilie (Teilverkauf)
- Untersuchung neuer Arbeitsformen / Bürokonzepte (Digitalisierung)

Der Auftrag ist offen zu gestalten, so dass alle in der interfraktionellen Arbeitsgruppe diskutierten Varianten (Entkernung, Verkauf, Teilverkauf, Kombination Büro und Wohnen, etc...) untersucht werden können.

2. Über die Auftragsvergabe entscheidet der LSV-Ausschuss bis zur Wertgrenze von 200.000 €, darüber der Kreistag.
3. Die bisherige Sanierungsvariante (Umbau und Modernisierung Verwaltungsgebäude Kolpingstraße) wird nicht weiterverfolgt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer GmbH für Baumaßnahmen des Landkreises zu prüfen.
5. Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer der Eichthalstraße 10 werden bis zum Vorliegen der Ergebnisse aus Ziff. 1 zurückgestellt.
6. Bis zum Vorliegen einer dauerhaften Lösung wird der Raumbedarf über vorübergehende Anmietungen gedeckt.

gez.

Monica Spachmann