Der Landrat

Landkreis Konstanz

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	27.04.2016	**2016/028/2**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	nicht öffentlich	02.05.2016
Kreistag	öffentlich	09.05.2016

Tagesordnungspunkt 8

Kauf eines Verwaltungsgebäudes in Singen für das Jobcenter und das Amt für Kinder, Jugend und Familie

Beschlussvorschlag

1. **Für die Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle des Jobcenters und des Amt für Kinder, Jugend und Familie am Standort Singen erwirbt der Landkreis das Objekt „SinTec“ in der Maggistr. 7 in Singen.**
2. **Verbunden mit dem Kauf der Immobilie ist die Bedingung, dass der bisherige Eigentümer dem Landkreis das Objekt gemäß den Anforderungen (Planung und Baubeschreibung) des Landkreises und des Jobcenters schlüsselfertig zum schnellstmöglichen Bezugstermin umbaut.**
3. **Das Objekt „SinTec“ in der Maggistr. 7 in Singen wird zum Gesamtpreis von 9,85 Mio. € von der Fa. SinTec Immobilien GmbH aus Grünwald erworben.**
4. **Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Nachtragshaushalt aufzustellen.**
5. **Voraussetzung für den Kauf ist der gleichzeitige Abschluss eines Mietvertrages mit dem Jobcenter. Die Beschlussfassung der Trägerversammlung des Jobcenters ist als verbindliche Absichtserklärung am 20.04.2016 erfolgt.**
6. **Die Verwaltung wird beauftragt, den Mietvertrag mit dem Jobcenter auf den genannten Grundlagen zu verhandeln und abzuschließen.**
7. **Der Einrichtung einer Außenstelle des Landratsamts und des Jobcenters Landkreis Konstanz in der unter Ziff. 1 genannten Liegenschaft wird zugestimmt. Die bisherigen Außenstellen in Singen, Wehrdstr. 7 (Amt für Kinder, Jugend und Familie) und in Singen, Hohgarten 2 sowie Stockach, Adenauerstr. 4 und Radolfzell, Ekkehardstr. 6 (Jobcenter) werden nach erfolgtem Umzug für die Sachbearbeitung aufgehoben.**

   Kundencenter des Jobcenters als Anlaufstellen für Beratung etc. werden in Radolfzell und Stockach eingerichtet.

Vorberatung

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss wird am 02.05.2016 vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet.

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Die Geschäftsstelle Singen des Jobcenters ist derzeit mit 65 Mitarbeitern in angemieteten Räumen des Rathauses Singen untergebracht.

Von Seiten der Stadt Singen wurde schon vor längerer Zeit angekündigt, dass die Räume für die eigene Verwaltung benötigt werden. Die Kündigung des Mietvertrags ist zwischenzeitlich auf den 30.09.2016 erfolgt. (s. **Anlage 1**).

Die Verwaltung hat im Hinblick auf die angekündigte Kündigung im Vorfeld nach alternativen Räumlichkeiten gesucht und dabei auch andere Aspekte berücksichtigt, um eine möglichst optimale Lösung nicht nur für das Jobcenter, sondern auch für andere Dienststellen zu finden.

Situation Jobcenter

Die Geschäftsstelle Singen des Jobcenters ist derzeit – wie oben erwähnt – mit 65 Mitarbeitern in angemieteten Räumen des Rathauses Singen untergebracht.

Das Jobcenter hat zudem Außenstellen in Stockach (15 Mitarbeiter) und Radolfzell (14 Mitarbeiter), welche ebenso wie die Geschäftsstelle in Singen räumlich beengt untergebracht sind.

Situation Jugendamt

Das Amt für Kinder, Jugend und Familie ist derzeit mit 84 Mitarbeitern im Behördenzentrum Radolfzell (Otto-Blesch-Str. 49 und 51) sowie mit 19 Mitarbeitern im „DAS 3“ (Singen, Wehrdstr. 7) untergebracht. In den Räumlichkeiten in Singen bestehen akustische Mängel, die baulich nur mit großem Aufwand zu beseitigen sind. Aufgrund wachsender Mitarbeiterzahlen besteht beim Amt für Kinder, Jugend und Familie ebenfalls zusätzlicher Raumbedarf.

2. Lösungsmöglichkeit – Nutzung des „SinTec“ Gebäudes

Die Fa. SinTec Immobilien GmbH aus Grünwald bietet dem Landkreis Konstanz das Gebäude „SinTec“ (Singen, Maggistr. 7) zur Anmietung oder zum Kauf an (Lageplan, s. **Anlage 2**)

Das Gebäude ist ausreichend groß, um neben dem Jobcenter auch Räume des Amts für Kinder, Jugend und Familie dort unterzubringen.

Es ist geplant, in dem neuen Gebäude neben der Außenstelle Singen auch die Außenstellen Stockach und Radolfzell des Jobcenters unterzubringen. Neben den bisherigen Räumen kann auch der zusätzliche Raumbedarf des Jobcenters abgedeckt werden.

In Stockach und in Radolfzell sollen weiterhin Beratungstage in jeweils einem eigenen Büro angeboten werden.

Die durch das Jobcenter nicht benötigten Räume im „SinTec“ können durch das Amt für Kinder, Jugend und Familie genutzt werden. Die restlichen Flächen reichen aus, um den Standort Singen aus dem „DAS 3“ Gebäude unterzubringen und noch weitere Mitarbeiter aus Radolfzell nach Singen zu verlagern.

3. Raumprogramm und Planung

Gemäß dem Raumprogramm des Jobcenters werden in der überarbeiteten Planung vier Geschosse (EG bis 3. OG) für die Nutzung durch das Jobcenter vorgesehen; das Jugendamt nutzt das 4. Obergeschoss und 5 Büroräume im 3. Obergeschoss.

Insgesamt sind in der neuen Planung also für die Nutzung des Jobcenters rd. 3.183 m2 (entspricht 72,5 %) und für das Jugendamt rd. 1.208 m^2 (entspricht 27,5 %) Nutzfläche vorgesehen. Die Nebenräume im UG sind dabei nicht berücksichtigt.

Die Planung ist durch das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement an die Vorgaben angepasst und mit den Nutzern abgestimmt worden. Die Planung ist außerdem der Fa. SinTec

Immobilien GmbH bekannt und liegt deren Kalkulation zugrunde.

Da das Gebäude ursprünglich als Technologiezentrum gebaut wurde, sind für die neue Nutzung umfangreiche bauliche Maßnahmen nötig. Die Fa. SinTec Immobilien GmbH bietet an, den Umbau in Abstimmung und nach den Vorgaben des Landkreises Konstanz und des Jobcenters durchzuführen.

Die entsprechende Baubeschreibung wurde bei der Fa. SinTec Immobilien GmbH angefordert, von Seiten des Landkreises und des Jobcenters geprüft und mit der Fa. SinTec Immobilien GmbH weitgehend abgestimmt. Alle Anforderungen und Qualitäten müssen noch in der endgültigen Fassung der Baubeschreibung festgeschrieben werden.

Die Planungs- und Umbauzeit beträgt voraussichtlich neun bis zehn Monate, so dass die Nutzung ab Frühjahr 2017 möglich wäre.

4. Alternative Objekte / Standorte in Singen

Auf der Grundlage des Raumbedarfs wurde überprüft, ob und welche alternativen Standorte in Singen zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine Flächen / Immobilien zur Verfügung stehen, welche den Anforderungen entsprechen und finanziell in Betracht kommen; dies wird auch von Seiten der Stadt Singen bestätigt.

Am Standort Singen stehen derzeit nur drei ausreichend große Grundstücke für einen möglichen Neubau zur Verfügung. Aufgrund der erforderlichen Zeitspanne für Planung und Errichtung eines neuen Bürogebäudes ist dies - insbesondere für das Jobcenter – auch nur als fiktive Option zu betrachten.

5. Beurteilung der Immobilie

Um eine objektive Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Optionen zu erhalten, wurde Drees & Sommer, Stuttgart beauftragt, eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen.

Die technische Bewertung des Objekts aus dem Baujahr 2003 zur Feststellung etwaiger baulicher Mängel u. a. wird derzeit noch durchgeführt; mit einem Ergebnis ist bis Ende Mai 2016 zu rechnen.

Die Detailkonditionen für eine Vermietung der Räumlichkeiten an das Jobcenter sind noch vertraglich festzulegen.

6. Weiteres Vorgehen Jobcenter

Die Trägerversammlung des Jobcenters hat am 20.04.2016 beschlossen, dass die Räume im „SinTec“ vom Landkreis angemietet werden, sofern der Landkreis das Objekt erwerben sollte. Das Mietverhältnis soll auf 10 Jahre abgeschlossen werden; die Konditionen betreffend den Mietvertrag sind noch zu verhandeln.

Für die Einrichtung von Außenstellen des Landratsamts ist gemäß § 3 Abs. 2 Ziff. 33 der Hauptsatzung des Landkreises Konstanz der Kreistag zuständig. Dies gilt analog für die „Gemeinsame Einrichtung“ Jobcenter Landkreis Konstanz. Mit der Anmietung wird daher auch die Einrichtung einer solchen Außenstelle genehmigt. Die bisherigen Außenstellen werden nach erfolgtem Umzug aufgehoben.

7. Zeitplan

Nach der Sitzung des Kreistags am 09.05.2016 kann eine realisierbare Zeitschiene abgestimmt und umgesetzt werden.

Zunächst ist ein konkreter Zeitplan für Planung und Umsetzung der Konzeption zu erstellen, um einen möglichen Umzugstermin festlegen zu können.

Danach können die angemieteten Räume im DAS 3 (Jugendamt und Psychologische Beratungsstelle) durch den Landkreis und die Räume in den Außenstellen Stockach und Radolfzell durch das Jobcenter gekündigt werden.

8. Verhandlungsergebnis zum Kauf des Verwaltungsgebäudes „SinTec“

Nach Ermittlung aller dargestellten Faktoren wurde von Seiten des Landkreises mit dem Gebäudeeigentümer verhandelt.

Die Firma SinTec Immobilien GmbH bietet dem Landkreis das Gebäude einschließlich aller erforderlichen Umbaumaßnahmen zu einem Preis von 9,85 Mio. € zum Kauf an.

Finanzielle Auswirkungen

Für den Erwerb des Gebäudes „SinTec“ einschließlich schlüsselfertigem Umbau entstehen dem Landkreis Investitionskosten in Höhe von 9,85 Mio. € zuzgl. der Nebenkosten zum Grunderwerb in Höhe von rd. 600 T€.

Im Haushaltsplan 2016 sind keine Mittel für den Kauf eines Verwaltungsgebäudes eingestellt. Für die Finanzierung der Investition ist die Erstellung eines Nachtragshaushalts erforderlich; dabei wird geprüft, ob die erforderlichen Mittel zumindest teilweise aus möglichen Verbesserungen im Haushaltsjahr 2016 finanziert werden können, und in welcher Höhe und zu welchen Konditionen eine Darlehensaufnahme möglich bzw. erforderlich ist. Eine nachträgliche Erhöhung der Kreisumlage wird nicht erfolgen.

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Kündigung Mietvertrag Stadt Singen