

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 03.06.2016	Drucksachen-Nr. 2016/028/4
--	---------------------	--------------------------------------

↓ Beratungsfolge Kreistag	↓ Sitzungsart öffentlich	↓ Sitzungstermin/e 20.06.2016
------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

Tagesordnungspunkt 1

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 9,5 Mio. € von der Fa. SinTec Immobilien GmbH aus Grünwald erworben.
4. 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.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Mietvertrag mit dem Jobcenter auf den genannten Grundlagen zu verhandeln und abzuschließen.
6. 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, Ekehardstr. 6 (Jobcenter) werden nach erfolgtem Umzug für die Sachbearbeitung aufgehoben.

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

Sachverhalt

Hinsichtlich der ausführlichen Erläuterungen zum Sachstand über der Erwerb der Immobilie wird auf den Vorbericht 2016/028/2 verwiesen, welcher am 09.05.2016 im Kreistag vorgelegt wurde.

Nachdem noch Fragen zu klären waren, wurde die Entscheidung über den Kauf des Objekts „SinTec“ in der Maggistraße 7 in Singen vor der Sitzung des Kreistags am 09.05.2016 von der Tagesordnung abgesetzt. Gleichzeitig wurde angekündigt, dass die Entscheidung ggf. Im Rahmen einer Sondersitzung erfolgen wird.

Die Verwaltung hat folgende, am 09.05.2016 noch offene Punkte, geklärt:

- a) *Nochmalige Verhandlung über den Kaufpreis*
- b) *Abschluss der „Technischen Due Diligence Prüfung“*
- c) *Verbindliche Vereinbarung, dass der bisherige Eigentümer das Objekt gemäß den Anforderungen (Planung und Baubeschreibung) des Landkreises und des Jobcenters schlüsselfertig zum schnellstmöglichen Bezugstermin umbaut. Dies impliziert das Einholen sämtlicher Genehmigungen und die Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen*
- d) *Verbindliche Zusage des Jobcenters, den Mietvertrag zu den vereinbarten Konditionen abzuschließen.*

Technische Due Diligence

Das Gutachten über die Technische Due Diligence wurde von Drees & Sommer, Stuttgart erstellt.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem dem Alter (Baujahr 2003) entsprechenden Zustand. Ergänzend zu dem beschriebenen geplanten Sanierungsprogramm von Fa. SinTec Immobilien GmbH aus Grünwald werden in einem Gutachten von Drees & Sommer Maßnahmen aufgeführt, welche auszuführen wären.

Die Fa. SinTec Immobilien GmbH hat bestätigt, dass die Maßnahmen entsprechend ausgeführt werden.

Planung und Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist weitgehend abgestimmt; bis zur Sitzung sollen die letzten Präzisierungen zur Ausführung vereinbart sein. Die Anforderungen des Landkreises und des Jobcenters werden damit erfüllt. Die Planung liegt im Entwurf vor; geringfügige Änderungen haben keine Auswirkungen auf die geplanten Kosten.

Planung und Baubeschreibung werden ggf. Vertragsbestandteil. Das Einholen sämtlicher Genehmigungen und die Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen sind damit ebenfalls abgedeckt.

Verhandlungsergebnis

Nach nochmaliger Verhandlung auf der Grundlage der vorbeschriebenen Ergebnisse kann der Landkreis das Objekt „Sintec“ in der Maggistr. 7 in Singen zum Kaufpreis von 9,5 Mio. € (einschl. schlüsselfertigem Umbau wie beschrieben) erwerben.

Zeitplan

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Kreistag am 20.06.2016 soll der Kaufvertrag schnellstmöglich geschlossen werden, damit mit den Umbaumaßnahmen begonnen werden kann.

Für Planung und Umsetzung der Konzeption ist ein realisierbarer Zeitplan zu erstellen, um einen möglichen Umzugstermin für die Nutzer festlegen zu können.

Die Planungs- und Umbauzeit beträgt voraussichtlich neun bis zehn Monate, so dass die

Nutzung ab Frühjahr/Sommer 2017 möglich wäre.

Entsprechend 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.

Anmietung durch 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 erwirbt.

Das Mietverhältnis soll auf 10 Jahre abgeschlossen werden; die einzelnen Konditionen betreffend den Mietvertrag werden noch verhandelt. Von Seiten des Jobcenters ist die Beschlussfassung vom 20.04.2016 zugrunde zu legen. Ein Entwurf des Mietvertrags ist durch den Landkreis bereits in Bearbeitung.

Bisherige Außenstellen des Jobcenters in Radolfzell und Stockach

Wie oben aufgeführt, benötigt das Jobcenter in Singen dringend neue Räumlichkeiten. Darüber hinaus können durch die Anmietung des SinTec-Gebäudes größere Synergieeffekte erzielt werden, wenn die Sachbearbeitung auch für den Bereich Radolfzell und Stockach in Singen konzentriert wird. Daher ist geplant, diese beiden Geschäftsstellen aufzulösen (s. oben).

Im Zusammenhang mit der geplanten Auflösung der beiden Geschäftsstellen wurden Bedenken geäußert, dass dies für die BezieherInnen von Grundleistungen nach dem SGB II Nachteile bringen wird. Es wurde aber auch Verständnis dafür gezeigt, dass der Organisationsaufwand durch die Zusammenlegung der Geschäftsstellen in Singen reduziert und auch Personalressourcen freigesetzt werden, was sich positiv auf die Aufgabenerledigung auswirken wird.

Das Jobcenter Landkreis Konstanz hat dieses Anliegen aufgenommen und prüft derzeit Lösungen, wie das Beratungsangebot in Radolfzell und Stockach vor Ort zufriedenstellend sowohl für die Kunden als auch für die MitarbeiterInnen ausgestaltet werden könnte. Damit wird sich die Trägerversammlung intensiv befassen.

Es ist davon auszugehen, dass bis zum geplanten Umzug im Frühjahr/Sommer 2017 eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung gefunden wird.

Finanzielle Auswirkungen

Für den Erwerb des Gebäudes „SinTec“ einschließlich schlüsselfertigem Umbau entstehen dem Landkreis Investitionskosten in Höhe von 9,5 Mio. € zuzgl. der Nebenkosten zum Grunderwerb in Höhe von rd. 500 T€. Es werden also insgesamt 10,0 Mio. € benötigt.

Im Haushaltsplan 2016 sind keine Mittel für den Kauf eines Verwaltungsgebäudes eingestellt.

Für die Finanzierung der Investition wurde vom Kämmereiamt ein Nachtragshaushalt aufgestellt. Die Finanzierung wird dabei über Mehrerträge bei den Zuweisungen aus der Grunderwerbsteuer 2016 in Höhe von 2,2 Mio. € sowie über die Verwendung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3,0 Mio. €, die ursprünglich für den Bau bzw. Kauf von Gemeinschaftsunterkünften im Jahr 2017 geplant war und eine Kreditaufnahme in Höhe von 4,8 Mio. € sichergestellt. (siehe TOP Nachtragssatzung).

Anlagen

keine

