

## Beschlussvorlage KT 0115/2020

**Betreff: Grundsatzbeschluss zum Aufbau des Verwaltungsstandortes  
Eisenach des Landratsamtes Wartburgkreis**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Sitzungsart	Zuständigkeit
Haushalts- und Finanzausschuss	24.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Kreisausschuss	02.03.2020	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	03.03.2020	öffentlich	Entscheidung

### I. Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt unter Verzicht auf eine zweite Beratung in Umsetzung des § 1 Absatz 3 des Zukunftsvertrages zwischen der Stadt Eisenach und dem Wartburgkreis den **Neubau** eines Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung der Sozialverwaltung am Standort Eisenach. Der Landrat wird beauftragt, die haushalterischen, organisatorischen und planungsrechtlichen Maßnahmen zum Bau und zur Finanzierung des Vorhabens einzuleiten.

Über etwaige Rücklagenmittel des Kreises hinaus ist eine darlehensweise Vorhabenfinanzierung in den Kreishaushalt aufzunehmen.

### II. Begründung

Mit dem Gesetz zur freiwilligen Neugliederung des Wartburgkreises und der kreisfreien Stadt Eisenach gibt die Stadt Eisenach ihre Kreisfreiheit zum 01.07.2021 auf und gehört wieder zum Wartburgkreis. Der Übergang der Aufgaben und des Personals erfolgt zum 01.01.2022.

Im § 1 Absatz 3 des Zukunftsvertrages haben der Wartburgkreis und die Stadt Eisenach vereinbart, für eine bürgernahe Aufgabenerfüllung sowohl der Stadt Eisenach und den nördlichen Wartburgkreis Organisationseinheiten der Kreisbehörde in der Stadt Eisenach einzurichten.

Im Moment sind im Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 74 in Eisenach bereits die Bereiche Kfz-Zulassung und Fahrerlaubniswesen, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung und Mitarbeiter des Sozial- und Jugendamtes sowie das Büro des Landrates untergebracht.

Es ist vorgesehen, dieses kreiseigene Gebäude weiterhin zu nutzen und die Ämter des Dezernates II (Kfz-Zulassung, Fahrerlaubniswesen, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung, Umweltamt) hier zu konzentrieren.

Für die Sozialverwaltung (Sozial-, Jugend-, Gesundheits- sowie Versorgungsamt) muss ein weiteres Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Das bislang durch die Stadt Eisenach genutzte Gebäude Markt 22 kann auf Grund der Belegung sowie der Eigentumsverhältnisse nicht auf den Kreis übergehen. Darüber hinaus wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um eine zukunftsfähige Verwaltung hier anbieten zu können.

Durch die Verwaltung wurden daher die Variante 1 – Bestandsgebäude – und die Variante 2 – Neubau – mit folgendem Ergebnis geprüft:

### **Variante 1 – Anmietung Bestandsgebäude – Ernst-Thälmann-Str. 78 a in Eisenach**

Bei dem Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 78 a in Eisenach handelt es sich um das ehemalige Arbeitsamt/ Jobcenter. Es befindet sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SGW) und steht seit dem Auszug des Jobcenters leer. Im Frühjahr 2019 haben sich Vertreter des Landkreises sowie der Stadt Eisenach gemeinsam mit dem Geschäftsführer der SWG das Gebäude angesehen. Die SWG wurde gebeten, ein Mietpreisangebot zu erstellen.

Zwischenzeitlich wurde der Personalübergang ermittelt und die Verwaltungsorganisation am zukünftigen Standort der Sozialverwaltung definiert.

Nachdem im September 2019 ein erstes Mietpreisangebot vorlag und zwischenzeitlich auch die Anforderungen an das Gebäude näher definiert werden konnten, sollte eine Planung für das Gebäude vorgenommen werden.

Im Ergebnis der Verhandlungen und Beratungen liegt nun eine Planung des Büro Sauerbier, Wagner und Giesler vor, die grundsätzlich die Anforderungen erfüllt und damit die Unterbringung der Sozialverwaltung in diesem Gebäude gewährleistet.

Die Planung sieht vor, dass ein Anbau mit einer Größe von ca. 17 m x 21 m am jetzigen Haupteingang errichtet wird. Der neue Haupteingang wird auf der Seite des Parkplatzes angeordnet. Im Erdgeschoss ist eine Beratungszone mit einem Wartebereich für die Bürger eingerichtet. Die Mitarbeiter sitzen grundsätzlich in Büros mit 2 Rastern. Auf den Etagen befinden sich Beratungsräume für Teambesprechungen und Kopier-/Lagerräume. Die Raumgröße der Zimmer im Gebäude Ernst-Thälmann-Str. 78 a ist mit 16,6 m<sup>2</sup> klein, erfüllt jedoch gerade noch die Mindestanforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien für die Belegung mit 2 Mitarbeitern. Um auch den notwendigen Aktenbestand unterbringen zu können, wurde jeweils für 4 Büroräume ein Aktenraum vorgesehen.

Um alle notwendigen Bereiche unterbringen zu können, wurde auf ein Archiv verzichtet. Hierfür müssen Räume in einem anderen Gebäude geschaffen bzw. angemietet werden.

Auf dem Grundstück Ernst-Thälmann-Str. 78 a können 50 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Da dies nicht ausreichen wird, müssen weitere Parkplätze (ca. 100) in der näheren Umgebung angemietet werden.

Reserveflächen im Gebäude sind lediglich im Anbau des 3. Obergeschosses gegeben, wobei ein Teil davon bereits für das Zwischenarchiv der Bestandsakten im Schwerbehindertenbereich benötigt wird.

Durch das Planungsbüro wurde eine erste Kostenprognose erstellt, die sich auf rund 5.510.000 € beläuft, wenn man den Anbau über alle Etagen des Gebäudes errichtet. Bei der Kostenprognose wird unterstellt, dass die Technische Gebäudeausrüstung/ Elektrik vollständig übernommen wird. Hier ist von weiteren Kostensteigerungen auszugehen, um das Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik zu ertüchtigen.

Auf der Basis dieser Kostenprognose hat die SWG einen Mietvorschlag erstellt. Dieser enthält die Regelung, dass die Kosten der Nachinvestition direkt mit der Miete auf den Wartburgkreis umgelegt werden. Danach würde sich die monatliche Miete anfänglich auf ca. **36.340 €** zzgl. Betriebskosten belaufen. Als Mietdauer wurden 20 Jahre zugrunde gelegt.

Hier ist zwingend der Hinweis geboten, dass es sich lediglich um eine erste Kostenprognose handelt. Mit den Detailplanungen in den einzelnen Gewerken und den Marktpreisen im Zeitpunkt der Umsetzung können sich die Kosten und damit auch die Miete nach oben entwickeln.

### **Variante 2 – Neubau**

Der Neubau des Gebäudes für die Sozialverwaltung sollte nach Möglichkeit ebenfalls in der Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Dazu wurde eine Freifläche, bestehend aus den Flurstücken 80/61 und 427/67, mit einer möglichen Variante eines Neubaus durch das Architekturbüro Hossfeld beplant. Eigentümer dieser Flurstücke ist ebenfalls die SWG. Kaufverhandlungen sind noch offen. Der derzeitige Bodenrichtwert beläuft sich auf 20 €/m<sup>2</sup>.

Zum Variantenvergleich wurden dem Architekturbüro Hossfeld die gleichen Anforderungen an den Neubau wie für das Bestandsgebäude genannt. Im Ergebnis liegt eine Projektstudie vor, die alle Anforderungen erfüllt. Die Größe der Räume liegt hier bei ca. 24 m<sup>2</sup>, was insbesondere im Hinblick auf die Attraktivität des Wartburgkreises als regionaler Arbeitgeber förderlich sein kann.

Aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit wurde der Neubau mit einem Untergeschoss geplant, in dem zum einen die Technik- und Serverräume untergebracht werden können, aber auch Platz für Archiv, Sicherheits- und Büroräume ist. Wie im Gebäude Ernst-Thälmann-Str. 78 a ist im Erdgeschoss eine Beratungszone mit großzügigem Wartebereich angeordnet. Auf dem Grundstück sind getrennte Parkplätze für Besucher (30) und Mitarbeiter (150) vorgesehen.

Berücksichtigt ist eine mögliche Erweiterung des Verwaltungsgebäudes, falls neue Aufgaben und Personalstellen hinzukommen. Außerdem würde das Grundstück auch gute Voraussetzungen für den Standort der neuen Rettungsleitstelle Westthüringen bieten und könnte somit in die Auswahl einbezogen werden.

Die Projektstudie weist als Kosten für den Neubau nach DIN 276 eine Summe von 16.215.000 €, wobei hier allein 850.000 € für Außenanlagen und 2.215.000 € Planungskosten enthalten sind.

Die Wartburg-Sparkasse hat beispielhaft für die Finanzierung ein Kommunaldarlehen mit einem Festzinssatz für 10 Jahre in Höhe von 0,10 % p.a. gerechnet. Danach beläuft sich die monatliche Tilgungsrate auf 44.444,45 € zzgl. eines fallenden Zinses in Höhe von anfänglich 1.329,63 €. Unter der Annahme des gleichbleibenden Zinssatzes nach Ablauf der Festzinszeit von 10 Jahren wäre das Kommunaldarlehen nach 30 Jahren getilgt.

Im Folgenden sollen nochmal die Vor- und Nachteile der beiden Varianten zusammengefasst gegenübergestellt werden:

### **Variante 1 – Anmietung Bestandsgebäude**

Vorteile: - Bauzeit (Bezug zum 01.01.2022 schwierig, aber noch möglich)

Nachteile: - keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort  
- kaum Reserveflächen,  
- Kompromiss hinsichtlich Raumgröße von 16,6 m<sup>2</sup> mit der Besetzung von 2 Mitarbeitern mit Auswirkung auf Arbeitszufriedenheit,  
- alte Haustechnik (Baujahr 1998/1999)  
- zusätzlicher Bedarf an Räumen für Archiv  
- kleines Grundstück mit unzureichenden Parkplätzen,  
- Finanzierung der Investitionskosten, aber kein Eigentum  
- Abhängigkeit vom Eigentümer im Hinblick auf künftige Anpassungsbedarfe  
- nicht planbare Mietpreissteigerung durch erforderliche Investitionen

Kosten: - rund **36.400 €/** Monat zzgl. Betriebskosten  
- Gesamtmiete (20 Jahre) rund 8,73 Mio. Euro zzgl. unplanbarer Erhöhung und Folgekosten (**kein** Eigentumserwerb)

### **Variante 2 – Neubau**

Vorteile: - Entwicklungsmöglichkeiten (Anbau oder separate Gebäude) möglich,  
- individuell an Anforderungen anpassbar - keine Kompromisse nötig,  
- Keller (für Archivflächen, für Technik- und Sicherheitsräume) möglich,  
- energiesparender Neubau auf dem aktuellsten Stand der Technik,  
- im Eigentum des Landkreises  
- Gewährleistungsansprüche im Hinblick auf mögliche Mängel

Nachteile: - Bauzeit (Bezug zum 01.01.2022 nicht realisierbar; frühestens 01.07.2022)

Kosten: - **rund 45.700 €**/ Monat zzgl. Betriebskosten  
- Gesamtfinanzierung (30 Jahre) rund 16,45 Mio. Euro

gez. Krebs  
Landrat

gez. Schilling  
Erster Kreisbeigeordneter