



Beschlussvorlage (KT)

VL-186/2023

Amt für Finanzen und Organisation

Datum 01.06.2023

Sachbearbeiter*in Herr Drossel / Herr Günther

| Beratungsfolge | TOP | Termin | Beratungsaktion |
|--|-----|-------------------|-----------------|
| Kreisausschuss | | 25. Mai 2023 | beschließend |
| Kreistag | 11. | 7. Juli 2023 | beschließend |
| Haupt-, Finanz- und Verwaltungsausschuss | 4. | 30. Oktober 2023 | vorberatend |
| Kreistag | 11. | 3. November 2023 | beschließend |
| Ausschuss für Raumordnung, Wirtschaft, Bau und Verkehr | | 4. Dezember 2023 | vorberatend |
| Haupt-, Finanz- und Verwaltungsausschuss | 6. | 4. Dezember 2023 | vorberatend |
| Haupt-, Finanz- und Verwaltungsausschuss | 6. | 11. Dezember 2023 | vorberatend |
| Kreistag | 4. | 15. Dezember 2023 | beschließend |

Betreff:

Nutzungskonzept Liegenschaft „Werner-Senger-Straße 10 („Bürgeramt“)

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt:

1. Die Umsetzung des Konzeptes zur Nutzung und Belegung des von der Stadt Limburg angekauften Rathausgebäudes (Liegenschaft „Werner-Senger-Straße 10; 65549 Limburg) gemäß der beigefügten Anlage.
2. Die Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerks.
3. Es dient zur Kenntnis, dass von den notwendigen Investitionsmitteln in Höhe von rund 9.910.000 € bereits 1.000.000 € als Investitionskostenzuschuss der Kernverwaltung an den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft (EGW) im Wirtschaftsplan 2023 des EGW vorgesehen sind. Die ergänzenden Mittel in Höhe von 8.910.000 € werden im Wirtschaftsplan 2024/2025 des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft bereitgestellt und sollen nach Möglichkeit über Eigenmittel der Kernverwaltung über den Doppelhaushalt 2024/2025 finanziert werden.
4. Der Kreisausschuss und die Verwaltung werden ermächtigt, die erforderlichen Bauanträge zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kreistag hatte mit Beschluss vom 5. November den Ankauf der Liegenschaft „Werner-Senger-Straße 10 (Rathaus Stadt Limburg) mit einer Kaufsumme von 900.000 € beschlossen. In der seinerzeitigen Vorlage wurde zudem ein Baubudget für die Sanierung und Aufstockung des Rathauses Limburg in Höhe von 6,60 Mio. € geschätzt. Für die Sanierung und Aufstockung des Objektes ist nach aktueller Kostenermittlung ein Budget von 9,91 Mio. € erforderlich. Der finanzielle Mehrbedarf in Höhe von 3,31 Mio. € resultiert vornehmlich aus den Ergebnissen einer detaillierten

Ausführungsplanung sowie aus den durch den Ukraine Konflikt ausgelösten allgemeinen Preissteigerungseffekten. Unter anderem sind im Zusammenhang mit der Sanierung und Aufstockung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vollständige energetische Sanierung der Gebäudehülle inkl. Fensteraustausch
- Sanierung und Modernisierung (z. B. Wände, Böden, Decken, Heizrohrsystem und Heizkörper, Lüftung, Sanitär Austausch Türen, Neue Stark- und Schwachstromanlagen, Elektroverkabelung, Beleuchtungsumstellung auf LED)
- Anpassung des Gebäudes auf Barrierefreiheit inkl. Aufzugserweiterung
- Aufstockung um ein Geschoss

Für die Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahme sind im aktuellen Wirtschaftsplan 2023 des EGW bereits 1.000.000 € als Investitionskostenzuschuss von der Kernverwaltung für 2023 bereitgestellt. Im Wirtschaftsplan 2024/2025 des Eigenbetriebs werden somit zusätzliche Mittel in Höhe von 8.910.000 € zu veranschlagen sein (2024: 4.000.000 €; 2025: 4.910.000 €). Es wird angestrebt, dass diese zusätzlichen Mittel ausschließlich eigenfinanziert werden und somit nach Möglichkeit ebenfalls als Investitionskostenzuschuss im Rahmen des Doppelhaushalts 2024/2025 bei der Kernverwaltung abgebildet werden.

Begründung:

Der Ankauf des Anbaues des alten Rathauses in Limburg wurde zu dem Zweck getätigt, für die Menschen im Landkreis Limburg-Weilburg ein neues „Bürgeramt“ in der Mitte der Stadt Limburg zu errichten.

Nutzungskonzept:

Ziel des neuen „Bürgeramtes“ soll es sein, einen Großteil der publikumsintensiven Bereiche der Kreisverwaltung Limburg-Weilburg an einem Standort zu bündeln und eine zentrale Anlaufstelle in der Mitte der Stadt Limburg zu schaffen.

Infrastrukturell ist die Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen und zudem stehen genügend umliegende öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung (Parkhäuser Karstadt, Stadthalle, Kreissparkasse etc.).

Die Belegung des Gebäudes im Hinblick auf die Schaffung eines „Bürgeramtes“ ist wie folgt geplant:

Untergeschoss:

Im Untergeschoss soll ein allgemeiner Servicepoint entstehen, welcher mit drei Ansprechpartnern besetzt werden soll. Ziel ist es, den Bürgerinnen und Bürgern umfangreiche Dienstleistungen zur Verfügung stellen zu können. Dies betrifft auch Dienstleistungen von Facheinheiten, welche nicht im „Bürgeramt“ untergebracht sind (z.B. Jagd/Fischerei, Zulassungsangelegenheiten usw.).

Zusätzlich soll der gesamte Fachdienst Fahrerlaubniswesen (13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) im Untergeschoss untergebracht werden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss soll ein Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (15 Personen) des Fachdienstes Migration und Integration sowie ein Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (6 Personen) des Fachdienstes Ausländerwesen untergebracht werden.

Aufgrund der thematischen Verknüpfungspunkte und den nahezu gleichen Kunden ist es zielführend diese beiden Bereiche räumlich zusammen zu ziehen.

1. Obergeschoss:

Das erste Obergeschoss soll gänzlich durch den Fachdienst Ausländerwesen (24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) belegt werden.

2. Obergeschoss:

Im zweiten Obergeschoss soll das verbleibende Personal des Fachdienstes Migration und Integration (14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) sowie ein Teil des Fachdienstes Hilfen bei Einkommensdefiziten (6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) untergebracht werden.

3. Obergeschoss:

Im dritten Obergeschoss soll dann das verbleibende Personal des Fachdienstes Hilfen bei Einkommensdefiziten (25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) Platz finden.

4. Obergeschoss:

Das vierte Obergeschoss wird gänzlich mit dem Fachdienst Vormundschaftswesen und UVG (19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) belegt werden.

5. Obergeschoss:

Hierbei handelt es sich um das neu zu errichtende Stockwerk, um welches das bestehende Gebäude erweitert werden soll. Das neue Stockwerk wird über eine Grundfläche von ca. 530 m² verfügen.

In diesem Obergeschoss soll ein großer, multifunktionaler Besprechungsraum entstehen, welcher räumlich abtrennbar ist und der Gesamtverwaltung zu Besprechungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung steht. Die Restflächen werden zur Einrichtung von Open-Work-Space Bereichen ausgebaut. Diese Flächen dienen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Nutzung, welche sich in Mobiler Arbeit befinden und denen kein fester Arbeitsplatz mehr zur Verfügung steht.

Die Belegung des Gebäudes und die Entstehung des „Bürgeramtes“ ist das Ergebnis gemeinsamer Überlegungen zwischen der Verwaltung und den davon betroffenen Ämtern der Kreisverwaltung.

Grundsätzlich wurde die Planung aufgrund der derzeit vorhandenen, räumlichen Zuschnitte des Gebäudes und der derzeitigen Mitarbeiterzahlen in den einzelnen Facheinheiten vorgenommen. Im Gebäude sollen räumlich funktionale Büroflächen entstehen, welche zukunftsorientiert ausgerichtet werden sollen. Eine Flächenoptimierung des Gebäudes kann dadurch erreicht werden, dass die Einführung der E-Akte in den betroffenen Bereichen bis Ende 2024 voraussichtlich abgeschlossen sein wird. Somit ist es möglich, auf die sonst nötigen Archivflächen und sperrigen Schrankanlagen zu verzichten.

Nach derzeitigem Planungsstand können im neuen „Bürgeramt“ bis zu 125 Arbeitsplätze entstehen.

Synergiewirkung:

Durch die im Nutzungskonzept dargestellte Belegung des Anbaus des alten Rathaus Limburg ergibt sich, dass in anderen Verwaltungsstellen Büroflächen frei werden oder gänzlich aufgegeben werden können.

Deren Belegung ist im Nachgang des Bezuges des „Bürgeramtes“ wie folgt vorgesehen:

In der Liegenschaft Gartenstraße werden das erste und dritte Obergeschoss frei.

Im ersten Obergeschoss soll der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft (EGW) zukünftig angesiedelt werden. Diese beabsichtigte Belegung basiert auf folgendem Ansatz:

Im Rahmen der Planung und Umsetzung des gesetzlichen Anspruches auf eine Ganztagsbetreuung in Grundschulen ab dem Schuljahr 2026/2027 wurde für die Theodor-Heuss-Schule in Limburg ein künftiger Flächenerweiterungsbedarf von 545 m² festgestellt. Die Investitionskosten für die fehlende Fläche an diesem Standort wurden in der konzeptionellen Betrachtung mit rund 2,2 Mio. € prognostiziert. Der zusätzliche Raumbedarf für die Schule könnte nach dem Auszug des EGW in großen Teilen durch die Nutzung der kompletten Räumlichkeiten im alten Gymnasium gedeckt werden. Der Investitionsbedarf würde sich dadurch erheblich reduzieren. Die heutigen Flächen des EGW wurden in der Vergangenheit bereits schulisch genutzt. Die Theodor-Heuss-Schule belegt aktuell bereits die hälftige Fläche des Gebäudes.

Im dritten Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes Gartenstraße soll der Fachdienst IT des Amtes für Finanzen und Organisation untergebracht werden.

Durch diese Nachbelegung der Räumlichkeiten ist es möglich, den gesamten IT Bereich zusammenzuführen. Zudem stehen dann ausreichende Flächen für Serverräume, Lagermöglichkeiten für IT-Hardware und für die Einrichtung einer IT-Werkstatt zur Verfügung.

Weiterhin werden durch die Belegung des „Bürgeramtes“ zusätzliche Büroflächen im Haupthaus der Kreisverwaltung Limburg in der Schiede 43 frei. Dort können der Sonderdienst Revision (6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) und das Frauenbüro (3 Mitarbeiterinnen), welche derzeit im Gebäude Schiede 20 untergebracht sind, einen neuen Standort belegen. Zusätzlich können weitere vier Büros dem Amt für Jugend, Schule und Familie zugeteilt werden, da in diesem Amt ein stetiger Personalzuwachs aufgrund neuer gesetzlicher Aufgaben zu verzeichnen ist.

Im Rahmen der Nutzung der vorhandenen Büroflächen und der Nachnutzung von Büroflächen durch die Belegung des „Bürgeramtes“ können im Ergebnis somit folgende derzeit angemietete Büroflächen aufgegeben werden:

| Liegenschaft | Kosten inkl. Nebenkosten p.a. | Mietvertragsende |
|--|-------------------------------|------------------|
| Schiede 20, 2. + 3. OG (Frauenbüro, Revision, Zentrale IT) | 85.460,- € | 31.05.2026 |
| Schiede 20, 4. OG (Zentrale IT) | 15.750,- € | 30.06.2024 |
| Westerwaldstraße 111, 2. OG (Fahrerlaubnis) | 48.416,- € | 31.12.2029 |

Projektzeitplan:

Die zeitliche Entwicklung hinsichtlich des Ausbaus, der Aufstockung und der Belegung des Anbaus des Alten Rathauses Limburg stellt sich derzeit wie folgt dar:

| Mietvertragsende | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|-----------|------|--------------|------|------|--------|
| 2. + 3. OG, Schiede 20 | | | | | 31.05. | | | |
| 4. OG, Schiede 20 | | | 30.06. | | | | | |
| 2. OG, WW-Str. 111 | | | | | | | | 31.12. |
| Ereignis | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| Ankauf Rathaus | | | | | | | | |
| Sanierung Rathaus | | | 1.Quartal | | | | | |
| Bezug Rathaus | | | | | Anfang/Mitte | | | |

Sanierung und Aufstockung:

Zur Umsetzung des o. g. Nutzungskonzeptes ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes, sowie eine Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zwingend erforderlich.

Nachdem der Kreistag am 5. November 2021 den Kreisausschuss zum Ankauf der Liegenschaft ermächtigt hat, konnte nach entsprechenden Abstimmungs- und Klärungsgesprächen mit der Stadt Limburg am 23. Februar 2023 der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet werden.

Die Nutzung des Gebäudes erfolgt teilweise noch durch die Stadt Limburg. Die vollständige Übergabe soll spätestens zum Ende des 4. Quartals 2023 erfolgen. Mit den Bauarbeiten zur Sanierung und Aufstockung kann somit im 1. Quartal 2024 begonnen werden.

Unter der Berücksichtigung der fortgeschrittenen Vorplanung sowie den Preissteigerungen im Bausektor belaufen sich die aktuell geschätzten Kosten auf folgende Brutto-Investitionssummen:

| | |
|--|----------------------|
| Sanierung Bestandsgebäude: | 7.660.000,- € |
| Sanierung Bestand und Aufstockung um ein weiteres Geschoss: | 9.910.000,- € |

Durch die geplanten Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes stehen Fördermittel von derzeit ca. 792.000 € brutto in Aussicht.

Im Wirtschaftsplan des EGW für 2023 wurde ein erster Investitionskostenzuschuss der Kernverwaltung in Höhe von 1.000.000 € veranschlagt.

Nachstehende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind geplant:

- **Energetische Sanierung der Gebäudehülle**
Zur Energieeinsparung und um den gestellten Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes gerecht zu werden, wird die Außenhülle energetisch saniert. Die vorhandene Fassade aus Naturstein sowie die Verglasungselemente werden durch eine zeitgemäße Fassade ersetzt.
- **Sanierung und Modernisierung unter Einbeziehung der vorhandenen Grundrisstruktur**
Die Oberflächen der Wände, Böden und Decken werden entsprechend behandelt. Die im Zuge der Brandschutzsanierung im Jahr 2014 erneuerten Treppenraum-/Flurabschlüsse bleiben erhalten. Alle weiteren Türen werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an Schall- und Brandschutz erneuert. Ebenso ist die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstungen, Stark- und Schwachstromanlagen sowie Heizung, Lüftung und Sanitär vorgesehen. Für die Beleuchtung werden energiesparende LED-Leuchtmittel eingesetzt.
- **WC-Bereiche / Sanitäre Anlagen**
Bei der Sanierung und der Umgestaltung dieser Raumzonen werden die Belange einer behindertengerechten Planung berücksichtigt.
- **Aufstockung um ein Geschoss**
Das Gebäude bietet die Aufstockungsmöglichkeit um ein weiteres Geschoss. In den neugeschaffenen Räumen im Zuge der Aufstockung werden vorwiegend multifunktionale Besprechungsräume mit entsprechenden Nebenräumen sowie Open-Work-Space-Bereiche geschaffen.

Wirtschaftlichkeit des Projekts:

Durch die freiwerdenden Räumlichkeiten in der Gartenstraße 1 sowie der Schiede 43 könnte die Liegenschaft Schiede 20 komplett entmietet werden, da der Sonderdienst Frauenbüro, der Sonderdienst Revision und der Fachdienst Zentrale IT des Amtes für Finanzen und Organisation in diese Räumlichkeiten umziehen könnten. Durch die Aufgabe der Liegenschaft Schiede 20 könnten somit jährlich 101.210 € eingespart werden.

Durch die Verlagerung der Fahrerlaubnisbehörde vom zweiten Obergeschoss Westerwaldstraße 111 in Limburg in das neue Bürgeramt, könnte diese angemietete Fläche ebenfalls aufgegeben werden. Somit könnten zusätzlich rund 48.400 € jährlich eingespart werden.

In Summe können jährlich somit rund 150.000 € an Mietkosten eingespart werden.

Im Folgenden wird basierend auf den aktuellen Parameter der jährliche Ergebniseffekt nach dem Umzug in das energetisch sanierte und aufgestockte Gebäude im Vergleich zum Status quo gegenübergestellt:

| KOSTENVERGLEICH p. a. | Sanierung und Aufstockung Bürgeramt | Aktuelle Aufwendungen Schiede 20 und Verkehrsabteilung Westerwaldstr. 111 sowie etwaige künftige Mietaufwendungen wegen Raummehrbedarf |
|--|--|--|
| Generalsanierung und Aufstockung Bürgeramt | 9.910.000 € | |
| Zuschüsse für energetische Sanierung | 800.000 € | |
| AfA netto/Aufwand p. a. Nutzungsdauer 50 Jahre | 182.200 € | |
| Eingesparte Investition Theodor-Heuss Schule und daraus resultierende AfA Einsparung <i>Nutzungsdauer 50 Jahre</i> | -44.000 € | |
| Zinsen p. a. (Annahme 100% Eigenkapital) | | |
| Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten | 101.000 € | 251.000 € |
| Erforderliche Anmietungen wegen Raummehrbedarf bei Verzicht des Projektes Bürgeramt | | 35.000 € |
| ERGEBNISBELASTUNG p. a. | 239.200 € | 286.000 € |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass durch die Sanierung und Aufstockung der erworbenen Liegenschaft „**Werner-Senger-Straße-Straße 10**“ zu einem Bürgeramt nicht nur weitere erforderliche Büroarbeitsplätze geschaffen werden und der Kundenbetrieb gebündelt werden kann, sondern auch im Vergleich zum Status quo ein positiver jährlicher Ergebniseffekt in Höhe von rund 47.000 € erzielt werden kann. Für den Zeitraum der Abschreibung von 50 Jahren ergibt sich daraus ein kumulierter Ergebniseffekt von 2.350.000 €. Im Ergebnis ist diese Investition mit der Schaffung komplett neu sanierter Büroflächen für den Landkreis Limburg-Weilburg daher als wirtschaftlich anzusehen. Zudem macht sich der Landkreis Limburg-Weilburg als Eigentümer dieser zentral gelegenen Liegenschaft vor allem auch im Hinblick auf zukünftig zu erwartende Mietanpassungen unabhängig. Zusätzlich bleibt festzuhalten, dass für die Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Limburg-Weilburg durch die Bündelung wesentlicher kundenorientierter Dienstleistungen im neuen Bürgeramt ein erhöhter Nutzen entsteht.

Die erforderlichen investiven Mittel sollen im Doppelhaushalt 2024/2025 bei der Kernverwaltung (Investitionskostenzuschuss an den EGW) sowie im Wirtschaftsplan 2024/2025 des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft abgebildet werden. Aufgrund der soliden Liquiditätsslage der Kernverwaltung wird angestrebt, dass diese wirtschaftliche Investition in Gänze aus eigenen liquiden Mitteln getragen wird.

Es wird um entsprechende Beschlussfassung gebeten.

**Der Kreisausschuss des
Landkreises Limburg-Weilburg**

gez. Michael Köberle, Landrat