

Konzept zur Entwicklung der Standorte im Landkreis Vorpommern-Greifswald

I. Ausgangslage:

Mit der Kreisgebietsreform entstand der neue Großkreis Vorpommern-Greifswald aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Landkreise Ostvorpommern, Uecker-Randow, der kreisfreien Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie Teilen des Landkreises Demmin, den Ämtern Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz.

„Kreis- und Verwaltungssitz ist Greifswald. Der Landkreis unterhält weitere Standorte in Anklam und Pasewalk.“¹ Kleinere Außenstellen existieren in Wolgast, Ueckermünde und Strasburg.

Zunächst wurden mit Beginn der Kreisgebietsreform die bestehenden Verwaltungsstrukturen an den Standorten nur in dem Maße angepasst, wie es für ein möglichst störungsfreies Weiterfunktionieren des Verwaltungshandelns notwendig war. Bezweckt wurde damit, die Bürgernähe aufrechtzuerhalten, Dienstfahrten vor allem dadurch zu begrenzen, dass in erster Linie die Führungskräfte (Amtsleiter/-innen, Sachgebietsleiter/-innen) zwischen den Standorten pendeln sollten und nur in geringem Umfang die Mitarbeiter/-innen.

Mit dem Abschluss der Objektfindung in Greifswald waren wichtige Rahmenbedingungen gesetzt, um an allen drei Standorten die Zuordnung der Organisationseinheiten des Landkreises auf die vorhandenen Raumkapazitäten unter dem Hauptaspekt der Gewährleistung eines effizienten Verwaltungshandelns vorzunehmen und ein Gesamtkonzept zur Neuordnung der Standorte zu erarbeiten.

Es war beabsichtigt, die Mitarbeiterrotation so gering wie möglich zu halten. Waren doch neue Herausforderungen und Probleme schon dadurch gegeben, dass Aufgaben aus den neuen Gebieten des Altkreises Demmin und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald übernommen werden mussten, zeitgleich die Doppik einzuführen und auch das Verwaltungshandeln zu vereinheitlichen waren. So erfolgte z. B. der Übergang der Aufgaben aus den Ämtern des ehemaligen Landkreises Demmin. Dies war jedoch nicht mit dem entsprechenden Übergang an Personal untersetzt. Einem festgestellten Personalbedarf von 78 Stellen stand eine Übernahme von 9 Mitarbeiter/-innen gegenüber, was naturgemäß Veränderungen in der Ablauforganisation nach sich ziehen musste.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Möglichkeiten der Haushaltskonsolidierung durch die vom Ministerium für Inneres und Sport des Landes Mecklenburg-Vorpommern beauftragte Unternehmensberatung Rödl & Partner GbR Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte wurde im Abschlussbericht das seit dem 25.10.2013 vorliegende Standortkonzept des Landkreises als „weitgehend schlüssig“² eingeschätzt.

Abweichend von den im Standortkonzept (Version 25.10.2013) dargelegten Planungen zur Sanierung und Erweiterung von Gebäudekapazitäten in Anklam empfiehlt die Rödl & Partner GbR jedoch die Ansiedlung von mehr Mitarbeitern in Pasewalk und nennt hier beispielhaft die komplette Ansiedlung der Ämter des Dezernates I, Hauptamt (10), Amt für Immobilienmanagement (13), Amt für Finanzen (20) und Amt für Kultur, Bildung und Schulverwaltung (40).³

Trotz unterschiedlichen Herangehens an die standortbezogene Planung der Arbeitsplätze, bedingt durch die auf einer durchgeführten Analyse beruhenden Berücksichtigung ablauforganisatorischer

¹ Hauptsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, § 1 Absatz 2

² Siehe: Rödl & Partner GbR: Erarbeitung und Umsetzung von Haushaltskonsolidierungsvorschlägen für den Landkreis Vorpommern-Greifswald; Abschlussbericht, S. 45

³ Siehe: Ebenda, S. 48

Aspekte, stimmt auch die Verwaltungsleitung des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit den Empfehlungen der Rödl & Partner GbR insofern überein, dass die in gutem Zustand befindlichen Raumkapazitäten in Pasewalk ausgelastet werden müssen. Wenn nicht mit eigenen Mitarbeitern, dann durch Vermietung an Dritte.

Gegenwärtig ergibt sich folgendes Bild:

1. Greifswald

- In Greifswald fand sich ein geeignetes Mietobjekt für den Hauptsitz der Kreisverwaltung in der Feldstraße 85 a. Das Gebäude ist derzeit noch mietvertraglich gebunden.
- Momentan befinden sich in der Feldstraße 85 a 90 Arbeitsplätze. Darüber hinaus existieren in Greifswald weitere Arbeitsplätze vor allem in der Friedrich-Loeffler-Straße 8 (50 Arbeitsplätze) und der Stralsunder Straße 5-6 (24 Arbeitsplätze). Nach erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen zum Kauf des Objektes Feldstraße 85 a mit den dort befindlichen 2 Gebäuden, einem Verbindungstrakt und den dazugehörigen Außenanlagen sowie nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes werden sich auf dem Gelände der Feldstraße in Greifswald ca. 190 Arbeitsplätze für Angestellte und Beamte sowie 10 für Auszubildende, Praktikanten, Referendare u. a. befinden. Damit werden in Greifswald, zentral in der Feldstraße gelegen, insgesamt ca. 200 Arbeitsplätze verfügbar sein. Bis auf den Eigenbetrieb Rettungsdienst mit der integrierten Leitstelle und einigen dezentral angesiedelten Schul- und Straßensozialarbeitern würden dann alle Beschäftigten und Beamten, die in Greifswald tätig sind, im Gebäudekomplex Feldstr. 85 a untergebracht werden können.
- Die starke Zunahme von Asylbewerbern und Flüchtlingen seit Mitte 2015 machte es erforderlich, ein Migrationszentrum einzurichten, in welchem jene Bereiche konzentriert sind, die vor allem mit Asylbewerber- und Ausländerangelegenheiten zu tun haben. Die dazu benötigten Räumlichkeiten wurden ab November 2015 in der Spiegelsdorfer Wende, Haus 2, angemietet. Bei einem Rückgang der Antragsteller kann dieser Mietvertrag wieder aufgelöst werden und eine Verlagerung der jetzt dort untergebrachten Arbeitsplätze in die Feldstraße 85 a erfolgen.

2. Anklam

- In Anklam ist die Situation dadurch gekennzeichnet, dass die unterschiedlichen Verwaltungseinheiten noch immer an 8 Standorten untergebracht sind, von denen sich 6 im Besitz des Landkreises befinden und die Räumlichkeiten an den 2 anderen Standorten angemietet sind. Dabei ist festzustellen, dass sich einige der im Eigentum befindlichen Anklamer Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen baulichen Zustand befinden. Hier liegt es auf der Hand, die Gebäude mit unangemessen hohem Sanierungsbedarf aufzugeben und, soweit möglich, zu verwerten.

Die verbleibenden Arbeitsplätze in Anklam sollten dann in Gebäuden untergebracht werden, die

1. sich im Eigentum des Landkreises befinden,
2. sich mit möglichst geringem Aufwand sanieren lassen,
3. nah beieinander liegen.

Damit ergibt sich als günstigste Variante eine Zusammenlegung der weiterhin in Anklam tätigen Organisationseinheiten auf die Bereiche Demminer Straße 71-74 und Leipziger Allee 26. Diese beiden kreiseigenen Gebäudekomplexe befinden sich in räumlicher Nähe zueinander. Über einen Verbindungsweg könnte die gegenseitige Anbindung erfolgen. Es würde auch eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen und Nebengelass verfügbar sein. Es ist davon auszugehen, dass das Haus 1 in der Demminer Straße 71-74 kostengünstig saniert werden kann (Erneuerung der Fassaden und der Fenster, brandschutztechnische Ertüchtigung sowie Renovierung der Räumlichkeiten).

Das Objekt in der Jahnstraße 1-4 ist ebenfalls ein kreiseigenes Gebäude. Der Umbau und eine Umwidmung von einem Schulgebäude in ein Verwaltungsgebäude würde Kosten von ca. 1 Mio. Euro verursachen. Es muss geprüft werden, ob der Sanierungsaufwand in einem

angemessenen Verhältnis zu der Anzahl der dort vorhandenen Arbeitsplätze steht oder eventuell eine andere Unterbringungsmöglichkeit für diese gefunden werden muss. Das Gebäude wird auf jeden Fall für einen Übergangszeitraum weiter benötigt, da dort das Migrationszentrum für den Standort Anklam eingerichtet wird.

Mittelfristige Zielstellung in Anklam kann es jedoch nur sein, die Arbeitsplätze auf dem Areal Demminer Straße 71-74 und Leipziger Allee zu konzentrieren und sowohl die Arbeitsplätze aus den im Eigentum befindlichen Gebäuden in der Bluthsluster Straße 5 b und der Ellenbogenstraße 2 zu verlagern als auch die angemieteten Räumlichkeiten in der Mühlenstraße aufzugeben. Die dann leergezogenen Immobilien, die sich im Eigentum des Landkreises befinden, sollen anschließend veräußert bzw. rückgebaut werden.

Stark sanierungsbedürftig ist das derzeitige Gebäude der Kreisvolkshochschule in Anklam, welches nicht im Eigentum des Landkreises, sondern angemietet ist. Es wird angestrebt, die Kreisvolkshochschule mit in das Gebäude des Gymnasiums Anklam einziehen zu lassen, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verwaltungsgebäude Leipziger Allee 26 befindet. Auch sollten mit der Stadt Anklam Möglichkeiten ausgelotet werden, das genannte Areal zum zentralen Verwaltungsstandort zu entwickeln (z. B. Kauf des Alten Jugend- und Freizeitzentrums in der Leipziger Allee 27 prüfen).

Inzwischen sind sowohl die Mitarbeiter des Amtes für Finanzen (20) als auch die Mitarbeiter des Rechnungsprüfungs- und Gemeindeprüfungsamtes (14) weitgehend in Anklam konzentriert. Aus ablauforganisatorischen Gründen war dies notwendig, verbesserte die Prozessabläufe und garantiert ein einheitliches Verwaltungshandeln.

Seit 26.10.2015 sind die Kfz-Zulassungsstelle und Führerscheinstelle (Amt 36) in einem Mietobjekt in der Friedländer Landstraße 21 d untergebracht.

3. Pasewalk

- In Pasewalk ist der Verwaltungsstandort am Gebäudekomplex An der Kürassierkaserne 9 schon zentralisiert. Das Haus 2 befindet sich bereits im Besitz des Landkreises. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald als Leasingnehmer hat mit der „Immobilien-Vermietungsgesellschaft Schumacher GmbH & CO. Objekt Pasewalk KG als Leasinggeber einen Immobilien-Leasing-Vertrag für die Häuser 1 und 3 abgeschlossen.

Die Gesamtvertragslaufzeit des Immobilien-Leasingvertrages beträgt 30 Jahre und ist in eine unkündbare Grundmietzeit (1. Mietperiode) von 20 Jahren sowie in eine Verlängerungsmietzeit (Anschlussmietperiode) von 10 Jahren aufgeteilt. Der Immobilien-Leasing-Vertrag beinhaltet ein Ankaufsrecht und ein Andienungsrecht. Es wird angestrebt, das Ankaufsrecht des Landkreises für die Häuser 1 und 3 nach Ablauf der Grundmietzeit zum 31.12.2017 von der Objektgesellschaft zu einem bei Vertragsabschluss festgelegten Kaufpreis in Höhe von 6.806.560,39 EUR zu erwerben, da dies die wirtschaftlichere Variante darstellt.

Sofern das Ankaufsrecht durch den Landkreis nicht ausgeübt wird, verlängert sich das Vertragsverhältnis um weitere 10 Jahre.

Das Andienungsrecht des Leasinggebers ist so ausgestaltet, dass der Leasinggeber den Abschluss eines Kaufvertrages nur mit Wirkung zum Ablauf der Gesamtmietzeit zum 31.12.2027 verlangen kann. Der zu diesem Zeitpunkt zu bezahlende Kaufpreis wurde ebenfalls bei Vertragsabschluss festgelegt.

Die vom Landkreis zu entrichtende Leasingrate in der ersten Mietperiode enthält neben Zinsen, Tilgung einen weiteren Bestandteil, das sog. „Mieterdarlehen“. Dieses Mieterdarlehen dient dazu,

den vom Landkreis zu entrichtenden Kaufpreis teilweise anzusparen, so dass die effektive Liquiditätsbelastung des Landkreises beim Kauf geringer ist als der im Leasingvertrag vereinbarte Ankaufs- bzw. Andienungspreis.

Laufzeit Mietperiode in Jahren	Fälligkeit	Kaufpreis in EUR	Mieterdarlehen in EUR	Kaufpreis ./. Mieterdarlehen in EUR
20	31.12.2017	8.611.973	1.805.412,54	6.806.560,39
10	31.12.2027	4.287.126	1.805.412,54	2.481.713,13
			Differenz	4.324.847,26

Eine genaue Bezifferung der Leasingraten für die zweite Mietperiode kann die Deutsche Immobilien Leasing GmbH noch nicht vornehmen, da zum Ende der ersten Mietperiode eine planmäßige Zinsanpassung für das Fremdkapital stattfindet. Die Leasingrate für die zweite Mietperiode ist daher nur in Abhängigkeit der Zinssätze darstellbar.

Zweite Mietperiode	Gesamtmiete p.a. in % der Gesamtinvestitionskosten (GIK)	jährlich in EUR	in 10 Jahren
Zinssatz 2,00 %	3,33	527.884,84	5.278.848,40
Zinssatz 3,00 %	3,89	616.252,95	6.162.529,50
Zinssatz 4,00 %	4,20	665.729,36	6.677.293,60

Zuzüglich zu den Leasingraten zahlt der Landkreis monatlich einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,25 % der Gesamtinvestitionskosten (GIK), somit 3.299,80 EUR (jährlich 39.597,60 EUR) und die Grundsteuer für die Liegenschaft in Höhe von jährlich 14.238,45 EUR. Diese Kosten würden im Falle eines Kaufes entfallen.

Gegenüberstellung der Kosten Kauf nach 1. und nach 2. Mietperiode

	Kosten in EUR			Kosten in EUR		
Kaufpreis nach erster Mietperiode	6.806.560,39		Kaufpreis nach zweiter Mietperiode	2.481.713,13		
Kosten der Finanzierung (Annahme: Kreditlaufzeit 25 Jahre)	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	Kosten der Finanzierung	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	Gesamtzinsbetrag: 1.859.509,29 €	Gesamtzinsbetrag : 2.367.760,39 €		Gesamtzinsbetrag: 677.988,28 €	Gesamtzinsbetrag: 863.299,60 €	
	Zinsen + Tilgung pro Jahr: 346.642,80	Zinsen + Tilgung pro Jahr: 366.972,88 €		Zinsen + Tilgung pro Jahr: 126.388,08 €	Zinsen + Tilgung pro Jahr: 133.800,56 €	
Zinsen und Tilgung jährlich	Zinsen + Tilgung pro Jahr: 346.642,80	Zinsen + Tilgung pro Jahr: 366.972,88 €	Kosten des Leasingvertrages jährlich Grundsteuer Verwaltungskostenbeitrag	in Abhängigkeit Verzinsung Fremdkapital		
				3,33 %	3,89 %	4,25 %
				527.884,84	616.252,95	667.729,36
				+14.238,45	+14.238,45	+14.238,45
				+39.597,60	+39.597,60	+39.597,60
Zins + Tilgung in 10 Jahren	bei 2,0 % Zinsen 3.466.428,00	bei 2,5 % Zinsen 3.669.728,80	Jahresmiete für 10 Jahre Grundsteuer Verwaltungskostenbeitrag	in Abhängigkeit Verzinsung Fremdkapital		
				3,33 %	3,89 %	4,25 %
				5.278.848,40	6.162.529,50	6.677.293,60
				+142.384,50	+142.384,50	+142.384,50
				+395.976,00	+395.976,00	+395.976,00
Einsparung jährlich bei angenommenen Zinsen + Tilgung von 2,5 % und einer angenommenen Verzinsung des Fremdkapitals von 3,89 % zuzüglich Grundsteuer und Verwaltungskostenbeitrag						
303.116,12 EUR						
Einsparung bei vorgenannten Annahmen in 10 Jahren						
3.031.161,20 EUR						

* Zinssätze zum Zeitpunkt 31.12.2017 bzw. 31.12.2027 nicht bekannt; der Berechnung zugrunde gelegt wurden 2,0 % bzw. 2,5 %

** inklusive Grundsteuer

Der vorzeitige Ankauf würde eine Einsparung gegenüber einer Weiterführung des Mietkaufverfahrens in Höhe von 3.031.161,20 EUR bedeuten.

II. Zielstellungen

Das Standortkonzept des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Bestandteil des Konzeptes „Verwaltung 2020“ beabsichtigt die Erreichung folgender Kernziele:

1. Gewährleistung eines effizienten Verwaltungshandelns

Es geht hierbei vor allem um die Optimierung der Prozessabläufe bei der Bewältigung der zu leistenden Verwaltungsaufgaben. Im Mittelpunkt stehen die Bündelung und Zusammenführung von Aufgabenwahrnehmungen und die Zentralisierung der Abläufe - wo dies möglich und sinnvoll ist - um solche Effekte wie z. B. bessere Steuerungsmöglichkeiten für die Arbeitsprozesse, die Reduzierung von Dienstfahrten, effektive Organisation der Vertretungen usw. zu nutzen.

2. Begrenzung und Reduzierung der Kosten des Verwaltungshandelns

Im Fokus der Betrachtung liegen folgende Kosten:

- Miet- und Gebäudekosten
- Fahrkosten für Dienstfahrten zwischen den Standorten zur Abstimmung in den Bereichen und zur Erledigung von Kontroll-, Betreuungsaufgaben u. a.
- IT-Kosten
- Personalkosten (sofern Arbeitsabläufe optimiert werden und Ressourcen gespart werden können)

3. Aufrechterhaltung der Bürgernähe

Die Verwaltung ist für die Bürger da. Sie dient der Umsetzung der rechtlich begründeten Ansprüche und Anliegen der Bürger. Daher ist gegebenenfalls Nähe, mehr noch aber die Erreichbarkeit der Verwaltung für die Bürger entscheidend. Gute und frühzeitige Information und Kommunikation mit den Bürgern, um Verständnis zu erzeugen und Lösungen zu produzieren oder Hilfestellung zu geben, ist hierbei wichtig. Die flächenmäßige Ausdehnung des Landkreises erfordert es, nach praktikablen Lösungen zu suchen, um die Bindung zu den Bürgern nicht zu verlieren. Bei Ämtern wie dem Jugend-, Sozial- oder Gesundheitsamt bzw. Ordnungsamt ist eine Konzentration auf Grund der erforderlichen Präsenz in der Fläche und wegen angemessener Reaktionszeiten, z. B. in Fällen von Kindeswohlgefährdung, sowie aus Gründen der Bürgernähe und Bürgerfreundlichkeit nicht möglich.

4. Begrenzung der Personalrotation zur Sicherung der Akzeptanz bei den Mitarbeitern

Die notwendigen Veränderungen sind nur unter Einbeziehung der Mitarbeiter/-innen durchführbar und erfordern die Berücksichtigung berechtigter Mitarbeiterbelange. Nur auf diesem Wege ist eine engagierte Mitwirkung der Mitarbeiter/-innen in diesem Veränderungsprozess zu erreichen. Das wiederum vermeidet frustrationsbedingte Minderleistung und steigende Krankenstände.

III. Grundsätze bei der Neustrukturierung der Standorte der Kreisverwaltung

Bei der Aufstellung des Standortkonzeptes als ein Kernbestandteil des Konzeptes des Landkreises Vorpommern-Greifswald „Verwaltung 2020“ wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

1. Es sollten alle Möglichkeiten einer sinnvollen Konzentration und Zentralisierung ausgeschöpft werden. Insbesondere die Backoffice-Bereiche (Organisationseinheiten mit geringen oder keinen Bürgerkontakten) sollten zusammengeführt werden.
2. Kreiseigene Immobilien bzw. in das Kreiseigentum übergehende Objekte sollten in Abhängigkeit von ihrem baulichen Zustand bevorzugt bei der Zuordnung von Arbeitsplätzen berücksichtigt und eine gute Auslastung der Objekte erreicht werden.

3. An jedem Standort sollte je ein Dezernent angesiedelt werden, um eine gute Präsenz und Vernetzung der Verwaltungsleitung in der Fläche zu gewährleisten.
4. Dienstreisen zwischen den Standorten sollten vorrangig von den Führungskräften durchgeführt werden und nicht von den Mitarbeiter/-innen.
5. Die ämterbezogenen Backoffice-Bereiche sollten ebenso möglichst im räumlichen Umfeld der jeweiligen Amtsleiterin bzw. des jeweiligen Amtsleiters konzentriert werden. Hiervon kann jedoch aus ablauforganisatorischen Gründen auch abgewichen werden.
6. Umzüge sollten nur im unbedingt erforderlichen Umfang durchgeführt werden.
7. Im Zeitalter der Digitalisierung von Arbeitsprozessen auch in der Verwaltung, sind alle sich hieraus ergebenden Möglichkeiten der Effizienzsteigerung zu prüfen und vorausschauend zu berücksichtigen (Telefon- und Videokonferenzen, mobile Rechentechnik, Telearbeit etc.).

In der Anlage 1 findet sich eine detaillierte tabellarische Übersicht über die Standorte und die an den Standorten vom Landkreis genutzten Gebäude. Es ist aufgeführt, ob es sich um kreiseigene Objekte oder angemietete bzw. geleaste Gebäude handelt.

IV. Vorschlag zur künftigen Neustrukturierung der Kreisverwaltung

Ausgehend von dieser Übersicht ergibt sich basierend auf den aktuellen Gegebenheiten folgender Ausblick:

Die Analyse der demographischen Entwicklung der Belegschaft der Kreisverwaltung zeigt, dass allein altersbedingt ca. 250 Beschäftigte bis zum Jahr 2024 ausscheiden werden. Schon heute zeigt sich, dass Bewerber eher für den nördlichen Teil des Landkreises, insbesondere für den Standort Greifswald, rekrutiert werden können. Greifswald wird schon heute von Bewerbern häufiger bevorzugt als der strukturschwächere südliche Teil des Landkreises. Um hier eine weitere Ausdünnung zu vermeiden, ist es wichtig, zukünftig auch in den Städten Anklam und Pasewalk über hochwertige und moderne Arbeitsplätze gute Arbeitsbedingungen zu schaffen. Darüber hinaus sollte an den Standorten Anklam und Pasewalk verstärkt Berufsausbildung für Verwaltungsfachangestellte sowie weitere verwaltungsnaher Berufsfelder stattfinden.

Weiterhin sollten Bürgerbüros im Landkreis Vorpommern-Greifswald nach Bedarf und Wirtschaftlichkeitsprüfung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit eingerichtet werden.

1. Greifswald

Die Landrätin sowie der Beigeordnete und Leiter des Dezernates II (Soziales, Jugend, Gesundheit, Sicherheit und Ordnung) und folgende Amtsleiter/-innen haben ihren Sitz in Greifswald:

- Rechts- und Kommunalaufsichtsamt,
- Hauptamt,
- Gesundheitsamt.

Wie schon erwähnt, ist das Objekt Feldstraße 85 a zurzeit mietvertraglich gebunden. Es soll 2016 lt. Kreistagsbeschluss vom 30.11.2015 angekauft und die noch nicht bezugsfertigen Gebäude sollen anschließend umgebaut werden. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes werden die Objekte Friedrich-Loeffler-Straße 8 und Stralsunder Straße 5/6 aufgegeben, da nach Abschluss der Vermögensauseinandersetzung mit der Stadt Greifswald ab 01.01.2017 Mietkosten anfallen. Es soll die überwiegende Anzahl der Arbeitsplätze in Greifswald im Areal Feldstraße 85 a konzentriert werden.

Voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2018 (Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes) werden hier insgesamt ca. 200 Arbeitsplätze in ca. 163 Räumen verfügbar sein.

Ab Mitte November 2015 wurden Räumlichkeiten für die Durchführung der Antragsverfahren in den Bereichen Asylbewerberleistungen und Ausländerangelegenheiten für ca. 20 Mitarbeiter in der Spiegelsdorfer Wende, Haus 2, mit einer Bindungsfrist von drei Jahren für das Migrationszentrum Greifswald angemietet. Zielstellung ist es, diese Arbeitsplätze mit Fertigstellung des II. Bauabschnittes auch in der Feldstraße 85 a unterzubringen.

Hinzu kommen in Greifswald einige auf Dauer angelegte dezentrale Arbeitsplätze, die aufgrund spezifischer Organisationsformen und Aufgaben dezentral agieren müssen. Das sind zum einen die Arbeitsplätze des Eigenbetriebes Rettungsdienst sowie ca. 10 Arbeitsplätze im Sozialarbeiterbereich, die direkt in Schulen bzw. in den Betreuungsräumen angesiedelt sind.

2. Anklam

Der Beigeordnete und 2. Stellvertreter der Landrätin und Leiter des Dezernates I (Zentrale Dienste und Bildung), das IT-Service-Center sowie die Amtsleiter/-innen nachfolgender Ämter haben ihren Sitz in Anklam:

- Rechnungs- und Gemeindeprüfungsamt,
- Amt für Finanzen,
- Amt für Kultur, Bildung und Schulverwaltung,
- Jugendamt,
- Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt,
- Kataster- und Vermessungsamt,
- Umweltamt.

Am Standort Anklam soll eine möglichst weitgehende Zentralisierung der Verwaltung auf die im Eigentum des Landkreises befindlichen Objekte Demminer Straße 71-74 und Leipziger Allee 26 erfolgen bzw. sollen Unterbringungsmöglichkeiten in räumlicher Nähe gefunden werden.

1. So lange, wie der hohe Zustrom an Asylbewerbern und Flüchtlingen anhält, wird vorübergehend in der Jahnstraße 1-4 das Migrationszentrum für den Raum Anklam untergebracht. Für diesen Zeitraum besteht die Möglichkeit, weitere Arbeitsplätze in diesem Objekt zu nutzen. Insgesamt sind ca. 40 Arbeitsplätze im Objekt verfügbar.
2. Die beiden Gebäude in der Ellenbogenstraße 2 und der Bluthsluster Straße 5 b sollen geräumt und ein Umzug der jetzt dort tätigen ca. 50 Mitarbeiter in das Haus 1 Demminer Straße 71-74 erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, das Haus 1 zu sanieren. Es sollen Fördermittel des Bundes für energetische Sanierung dafür genutzt werden. Die Voraussetzung wird derzeit mit dem IEKK (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept) des Landkreises geschaffen.
3. Angestrebt wird, dass die genutzten Räume im Objekt Mühlenstraße abgemietet werden. Die dort befindlichen Arbeitsplätze sollten ebenfalls im Bereich Demminer Straße – Leipziger Allee untergebracht werden. Hierzu könnte ggf. das Freizeitzentrum der Stadt Anklam genutzt werden. Auch die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus am Standort Demminer Straße – Leipziger Allee sollte geprüft werden. Sollte keine der o. g. Lösungen greifen, ergäbe eine dezentrale Anmietung wenig Sinn. Dann könnte man auch im Objekt Mühlenstraße verbleiben.
4. Die VHS sollte im Gymnasium Anklam untergebracht und das derzeit genutzte Objekt abgemietet werden.

Es sind Gespräche mit der Stadt Anklam zu den Möglichkeiten der Bereitstellung von Raumkapazitäten für die Kreisverwaltung im nahen Umfeld des genannten Areals zu führen.

3. Pasewalk

Der Beigeordnete und 1. Stellv. der Landrätin und Leiter des Dezernates III (Kreisentwicklung, Bauen und Umwelt) sowie die Amtsleiter/-innen nachfolgender Ämter haben ihren Sitz in Pasewalk:

- Amt für Immobilienmanagement,
- Ordnungsamt,
- Sozialamt,
- Straßenverkehrsamt,
- Bauamt,
- Amt für Kreisentwicklung.

Wie schon ausgeführt, befindet sich das Haus 2 des Gebäudekomplexes An der Kürassierkaserne 9 schon jetzt im Besitz des Landkreises. Die Häuser 1 und 3, derzeit Mietkaufobjekte (Leasing), sollen 2017 erworben werden und in das Eigentum des Landkreises übergehen. Auch hier wird eine gute Auslastung der Raumkapazitäten angestrebt. Für die Durchführung der Sitzungen des Kreistages bleibt der Kreistagssaal im Haus 3 bestehen.

Die Gespräche mit den Amtsleiterinnen und Amtsleitern im Jahr 2015, in welchen Möglichkeiten einer Auslastung der Gebäude in Pasewalk mit eigenen Mitarbeitern ausgelotet wurden, ergaben, dass bei Aufrechterhaltung bzw. Herstellung einer effizienten Ablauforganisation, auch unter Berücksichtigung zumutbarer Fahrstrecken für die Mitarbeiter/-innen lediglich für eine ganz geringe Anzahl von Mitarbeiter/-innen ein Umzug von Anklam nach Pasewalk in Betracht käme. Auch aus Gründen der Personalentwicklung ist perspektivisch gesehen zu berücksichtigen, dass Greifswald als Arbeitsort deutlich attraktiver eingeschätzt wird als Pasewalk oder mit Abstrichen wegen seiner zentralen Lage auch Anklam.

Am 29.06.2015 hatte sich die Trägerversammlung des Jobcenters Vorpommern-Greifswald Süd dafür ausgesprochen, dass das Jobcenter in die Räumlichkeiten des Landkreises (Träger der gemeinsamen Einrichtung) in der Kürassierkaserne 9 in Pasewalk umziehen soll. Hierzu sollen die genutzten Objekte Marktstraße 58/62 und Löcknitzer Straße 10 abgemietet werden. Auch die Verlagerung der derzeit noch bestehenden Arbeitsplätze des Jobcenters in Strasburg soll geprüft und ggf. durchgeführt werden.

Gegenwärtig laufen die erforderlichen Gespräche zur Umzugsvereinbarung und es wurden Planungsarbeiten in Auftrag gegeben, die die notwendigen Umbauten und Veränderungen des Gebäudes beinhalten, damit eine Untervermietung von Raumkapazitäten für 94 Arbeitsplätze des Jobcenters Vorpommern-Greifswald Süd möglich ist. Die Vermietung führt zur vollständigen Kostendeckung der vermieteten Fläche. Will man die Gebäude in der Kürassierkaserne auslasten, ist diese Vermietung sinnvoll, zumal diese Konstellation langfristig für beide Seiten ein vorteilhaftes Mietverhältnis ermöglicht.

Ermittlung der Mieteinnahmen bei Vermietung an das Jobcenter Vorpommern-Greifswald Süd

Kaufpreis nach 1. Mietperiode	6.806.560,39		
+ Gesamtzinsen	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	Gesamtzinsbetrag: 1.859.509,29 €	Gesamtzinsbetrag: 2.367.760,39 €	
+ Umbaukosten geschätzt	1.500.000,00 €		
Gesamtkosten	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	10.166.069,68 €	10.674.320,78 €	
Kürassierkaserne Gesamtfläche Haus 1 - 3	10.868,62 m ^{2**}		
Gesamtkosten je m ²	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	935,36 €/m ²	982,12 €/m ²	
Mietfläche Jobcenter	2.673,76 m ^{2***}		
Mieteinnahmen in 25 Jahren	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	2.500.928,15 €	2.625.953,17 €	
Mieteinnahmen jährlich	Zinsen 2,0 %*	Zinsen 2,5 %*	
	100.037,13 €	105.038,13 €	

* Zinssätze zum Zeitpunkt 31.12.2017 bzw. 31.12.2027 nicht bekannt; der Berechnung zugrunde gelegt wurden 2,0 % bzw. 2,5 %

** inklusive Treppen, Treppenhaus und Technikräume

*** Nettogrundfläche

Die Kapazitäten der Volkshochschule am Standort Pasewalk sind nicht auskömmlich. Diese Situation verschärft sich durch die Fülle an Sprach- und Integrationskursen für Migranten und Flüchtlinge. Neue Unterbringungsmöglichkeiten werden gesucht. Vorzugsweise in kreiseigenen Objekten. Gespräche mit der Stadt Pasewalk hierzu stehen noch aus.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten, aber auch weiterführender Überlegungen der im Landkreis Verantwortlichen wird im Folgenden die künftige Verteilung der Arbeitsplätze an den drei Standorten dargestellt.

Künftige Arbeitsplatzverteilung nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts in Greifswald und nach Abschluss der Umbauten in Anklam unter Berücksichtigung der Vermietung von Büroflächen für 94 Arbeitsplätze an das Jobcenter Vorpommern-Greifswald Süd in Pasewalk und der Anmietung von 36 Arbeitsplätzen in Anklam. (Stand: 19.01.2016)

Amt/Bereich (siehe Organigramm)	Sitz AL	Greifswald	Anklam							Pasewalk			Gesamt		
		Feldstr. 86	Friedländer Landstr. 21	Demminer Str. 71 - 74		Leipziger Allee 26	Jahnstr. 1 - 4	ehem. Mühlenstr. 18b, 18c-d, 18e-f	ehem. Ellenbogenstr. 2	ehem. Bluthsluster Str. 5b	An der Kürassier- kaserne 9				
				Haupthaus	Haus 1	Haus 4		Neues Mietobjekt in Anklam			Haus 1	Haus 2	Haus 3		
Arbeitsplätze		200	31	75	52	10	130		36			290	55	45	924
Büroräume		163	18	57	45	10	114		27			175	45	27	681
LR'in	UHGW	12		1	1										14
KT-Präs.	UHGW	1													1
14	ANK			14											14
30	UHGW	10			2							7			19
D I	ANK			3											3
10	UHGW	13						1				5			19
13	PW	4		11								13			28
20	ANK			45									1		46
40	ANK	2						15					4		21
IT-Service- Center	ANK	1				12						3			16
D II	UHGW	7											1		8
32	PW	11					11	4				16			42
50	PW	45					25	15				40			125
51	ANK	39					39					41			119
53	UHGW	21					19							20	60
D III	PW				1							9			10
36	PW	3	30											22	55
39	ANK	6			13							9			28
60	PW						24					18			42
61	PW			5	8		4						8		25
62	ANK	9								36			23		68
70	ANK	11			24							10			45
JC V-G Süd	PW											94			94
VHS	UHGW														0
VEVG	Karlsburg												5		5
EBRD	UHGW												2		2
Azubi/Prakt. etc.		10	1	2	0		3					10			26
Total je Ge- bäude:		205	31	81	49	12	125	35		36		268	51	42	935
Differenz zu Kapazität		-5	0	-6	3	-2	5	-35		0		22	4	3	
Gesamt je Standort		205					369					361			935

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

- Der Gebäudekomplex am Standort Pasewalk wäre langfristig gut ausgelastet. Damit würde den eingangs schon erwähnten Empfehlungen der Rödl & Partner GbR sowie des Ministeriums für Inneres und Sport des Landes Mecklenburg-Vorpommern Rechnung getragen. Kommt es zur Umsetzung der Pläne, zusätzlich noch weitere Arbeitsplätze für die Integration von Asylbewerbern und eine zu bildende Jugendberufsagentur in Pasewalk anzusiedeln, würden die Mieteinnahmen entsprechend höher ausfallen. Ohne die letztgenannten Arbeitsplätze würden kontinuierlich Mieteinnahmen in Höhe von jährlich ca. 236.000 € erzielt. Die Kosten, welche auf die vermietete Fläche entfallen, sind somit gedeckt.
- In Anklam wird eine Konzentration der meisten Arbeitsplätze auf das Areal Demminer Straße und Leipziger Allee erfolgen. Die Sanierung des Hauses 1 in der Demminer Straße 71-74 soll

kostengünstig mit Fördermitteln im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises erfolgen.

3. Die zu erwartenden Erträge und Aufwendungen sind in der untenstehenden Tabelle dargestellt (Stand: 08.12.2015):

Standort / Objekt	Vorgang bzw. Maßnahme	Erträge einmalig	jährliche Einsparungen	Aufwendungen einmalig	Jährliche Aufwendungen
Greifswald					
1. Feldstraße 85 a (Häuser 3 und 4 mit dem Verbinder und den Außenflächen)	Kauf des Gesamtobjektes inkl. Planungsunterlagen für Umbau Haus 3 und Verbinder zzgl. Notar/Vermessung, Grunderwerbssteuer			ca. 4.900.000 € ca. 324.6000 €	
2. Feldstraße 85 a	Umbau Haus 3/Verbinder			ca. 4.900.000 €	
Kosten Greifswald gesamt:	Erwerb und Umbau der Immobilien			ca. 10.124.600 €	
Anklam					
1. Demminer Str. 71-74 Haus 1	Sanierung Demminer Straße 71-74 Haus 1 ⁴			ca. 1.000.000 € ⁵ (abzüglich ggf. bewilligter Fördermittel)	
2. Demminer Str. 71-74 (Haupthaus)	Sanierung Demminer Straße 71-74 Haupthaus ⁶			ca. 1.000.000 € ⁷	
3. Leipziger Allee 26	Sanierung Leipziger Allee 26 ⁸			ca. 800.000 € ⁹	
4. Ellenbogenstraße 2	Schließung und Aufgabe	Ertrag bei Verkauf nur, wenn über Wert Eröffnungsbilanz	34.352,00 €		
5. Bluthsluster Str. 5 b	Schließung und Aufgabe	Ertrag bei Verkauf nur, wenn über Wert Eröffnungsbilanz	12.922,00 €		
6. Komplex Mühlenstr. 18 b, c-d, e-f	Schließung und Aufgabe		85.718,00 € (kalt)		
7. Jahnstr. 1-4	Migrationszentrum und weitere Ämter				
8. Friedländer Landstr. 21 d – befristet für 5 Jahre	Neuanmietung und Abmietung Spantekower Landstr.		96.782,00 €		70.261,00 €
9. neues Objekt für ca. 40 Arbeitsplätze	Neuanmietung				40.392,00 € ¹⁰
Kosten Anklam gesamt:	Saldo einmalig: - 770.226,00 € ¹¹ Saldo dauerhaft: 119.121,00 €	0 €	315.752,00 €	1.000.000,00 €	110.653,00 €

⁴ Für die Sanierung des Hauses 1 (ohne Aufstockung der 52 Arbeitsplätze) sind hier ca. 1 Mio. Euro veranschlagt. Dieser Aufwand wird sich um den Betrag reduzieren, den die ggf. bewilligten Fördermittel im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises umfassen.

⁵ Kosten Stand 2013 (prüfen)

⁶ Die für die Sanierung des Haupthauses in der Demminer Str. 71-74 und das Objekt Leipziger Allee 26 anfallenden Kosten müssten in jedem Fall aufgewendet werden, um die Arbeitsplätze weiter nutzen zu können.

⁷ Kosten Stand 2013 (prüfen)

⁸ Diese Aufwendungen würden ohnehin entstehen und stehen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neustrukturierung der Standorte.

⁹ Kosten Stand 2013 (prüfen)

¹⁰ Nach Prof. Dr. Ottmar Gottschalk, Nestor der Dt. Büroorganisatoren Büro-/Nutzfläche 15,3 m², also 40 MA/15,3 m² = 612 m² x 5,50 EUR = 3.366,00 EUR x 12 = 40.392,00 EUR

¹¹ Das bedeutet, bei einer Förderung der Sanierung von Haus 1 (Aufwand 1.000.000 €) mit 50 % (500.000 €) würden sich die Aufwände und Erträge in Anklam bei Realisierung der Verwertung nicht mehr benötigter Immobilien etwa ausgleichen, was bedeutet, dass alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neustrukturierung kostenneutral durchgeführt werden könnten.

Pasewalk					
1. An der Kürassierkaserne 9, Haus 1	Mieteinnahmen und Umbauten für JC VG Süd		235.911,00 €	ca. 1.500.000 € Betrag ist nicht validiert!	
2. An der Kürassierkaserne 9, Haus 3	Folgekosten aus Umbau			ca. 400.000 € Betrag ist nicht validiert!	
Kosten Pasewalk gesamt:	Saldo einmalig: -1.400.000 € Saldo dauerhaft (nach ca. 6 Jahren): 235.911 €		235.911,00 €	1.400.000 €	

Das Kreisarchiv soll in der Gutenbergstraße 11 in Anklam belassen werden. Auch dieses Objekt befindet sich im Besitz des Landkreises und weist einen guten baulichen Zustand auf. Hier sollte die Entwicklung der Digitalisierung von Daten abgewartet werden, um zum gegebenen Zeitpunkt eine Entscheidung zu treffen.

1. Weitere Einsparpotenziale durch den Wegfall von Datenleitungskosten bei Zentralisierung an den Standorten Anklam und Greifswald

Mögliche Kosteneinsparungen bei IT-Datenleitungen (netto)						
Leitungsart	Standort A		Standort B		monatlich	jährlich
EthernetConnect 10 Mbit/s	Demminer Str. 71-74	ANK	Ellbogenstr. 2 Bluthsluster Straße 5 b	ANK	512,00€	6.144,00 €
Edis.com 1 Gbit/s	Demminer Str. 71-74	ANK	Mühlenstr. 18	ANK	820,00 €	9.840,00 €
Edis.com 1 Gbit/s	Mühlenstr. 18	ANK	Jahnstr. 4	ANK	450,00 €	5.400,00 €
EthernetConnect 1 Gbit/s	Friedrich-Loeffler-Str. 8	UHGW	Stralsunder Str. 5-6	UHGW	349,00 €	4.188,00 €
EthernetConnect 1 Gbit/s	Friedrich-Loeffler-Str. 8	UHGW	Spiegelsdorfer Wende 2	UHGW	1.398,00 €	16.776,00 €
VPN Core Service	Friedrich-Loeffler-Str. 8	UHGW	Mendelejewweg 15	UHGW	209,00 €	2.508,00 €
VPN Core Service	Friedrich-Loeffler-Str. 8	UHGW	Pestalozzistr. 11-12	HGW	209,00 €	2.508,00 €
Total:					4.466,00 €	53.592,00 €

Wie aus der Übersicht hervorgeht, würde das jährliche Einsparvolumen durch die Zentralisierung der Arbeitsplätze an den Standorten Anklam und Greifswald ca. 54.000 € betragen. Wann genau die Einsparungen realisiert werden können, hängt vom Fortschritt der Umsetzungsmaßnahmen des Standortkonzeptes ab. So kann zum Beispiel in Greifswald der IT-Server-Knotenpunkt in der Friedrich-Loeffler-Straße 8 erst aufgegeben werden, wenn alle Organisationseinheiten ihren Sitz in der Feldstraße haben. Hinzu kommt, dass für das neue Mietobjekt in Anklam auch Leitungskosten anfallen, die dann gegengerechnet werden müssen.

2. Übersicht zum möglichen weiteren Verfahren mit nicht mehr selbst genutzten eigenen Gebäuden:

Standort	Gebäude	geplantes Vorhaben (Verkauf, Abriss etc.)	mögliche Erträge
ANK	Ellbogenstraße 2	Verkauf	nicht bewertbar
ANK	Bluthsluster Straße 5 b	Verkauf	nicht bewertbar
ANK	Jahnstraße 1-4	Migrationszentrum	Optimierung der Betriebskosten nach Sanierung

3. Die Einsparungen im Zusammenhang mit der Reduzierung von Dienstfahrten zwischen den Standorten können nicht genau beziffert werden. Allerdings ist durch die geplanten Zentralisierungen eine Senkung der Kosten zu erwarten. Bei konsequenter Durchsetzung der Grundsätze, dass vorrangig die Führungskräfte zwischen den Standorten pendeln und dass Beratungen auch in Form von Telefonkonferenzen durchgeführt werden, wird es weitere Kostenreduzierungen geben. Weitere Einsparungen könnten eintreten, wenn z. B. eine datenbankgestützte Mitfahrzentrale für Dienstfahrten eingerichtet wird. Denkbar wäre auch die Festlegung von Dienstberatungen auf einen feststehenden Termin (Vorschlag: mittwochs in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr). Das würde zu einer optimierten Belegung der Dienst-Kfz führen.

V. **Nächste Schritte**

1. Diskussion der überarbeiteten Fassung mit der Verwaltungsleitung
2. Einbeziehung der Bürgermeister der 3 Verwaltungsstandorte in die Erarbeitung des Standortkonzeptes
3. Erstellung der vollständigen Planungsunterlagen für die baulichen Maßnahmen in Anklam und in Pasewalk (inklusive Kostenplanung) durch das Bauamt
Die detaillierte Raumbelugung an den Standorten wird durch das Amt für Immobilienmanagement in Abstimmung mit dem Bauamt geplant. Nach Vorliegen der bestätigten Raumplanung erfolgt die IT-Planung.
4. Nach Vorliegen der Planungsunterlagen Einarbeitung der vom Bauamt bzw. den externen Planungsbüros gelieferten Kosten für Umbauten und Sanierungsarbeiten in Pasewalk und Anklam in das Standortkonzept
5. Erarbeitung eines Zeit- und Ablaufplanes für die notwendigen Bau- und Sanierungsarbeiten an den Standorten
6. Einberufung der Arbeitsgruppe Standortkonzept zur abschließenden Diskussion des vorliegenden Vorschlags (auch zur weiteren Einbeziehung des Personalrates in die Erarbeitung)
7. Durchführung einer Amtsleiterberatung zur Information der Amtsleiter und zur Diskussion des Konzeptes und ggf. Einarbeitung von Hinweisen
8. Abschluss der Arbeiten an der Entscheidungsvorlage für die Verwaltungsleitung
9. Entscheidung über die aktualisierte Fassung des Standortkonzeptes durch die Verwaltungsleitung
10. Abstimmung mit den politischen Gremien (Kreistag) und der Fachaufsicht (Ministerium für Inneres und Sport M-V) zum neugefassten Konzept und ggf. Überarbeitung des Dokuments
11. Genehmigung des Standortkonzeptes durch den Kreistag und das Ministerium für Inneres und Sport M-V
12. Bei Erfordernis Einberufung einer Amtsleiterberatung zur Information der Amtsleiter/-innen zu ggf. erfolgten Veränderungen und zum weiteren Vorgehen
13. Allen Amtsleiterinnen und Amtsleitern wird eine Fassung zur Verfügung gestellt, aus welcher hervorgeht, wo welche Ämter bzw. Mitarbeiter/-innen künftig ihren Dienstort haben werden.
14. Die Mitarbeiter/-innen werden zeitnah von den zuständigen Leitern über ggf. erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der weiteren Umsetzung des Standortkonzeptes informiert und in den weiteren Prozess einbezogen.
15. Eine detaillierte Umzugsplanung (inklusive Kosten) wird durch das Amt für Immobilienmanagement vorgenommen.