

Cloppenburg, den 17.06.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Kreisausschuss	20.06.2019	nicht öffentlich
Kreistag	27.06.2019	öffentlich

Behandlung: öffentlich

Tagesordnungspunkt

Kreishausenerweiterung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Kreisausschusses am 07.06.2016 – Vorlage V-KA/16/312 – ist seitens der Verwaltung darüber informiert worden, dass die räumliche Situation im Kreishaus trotz des 2014 fertig gestellten Erweiterungsbaus bereits wieder sehr angespannt ist und absehbar eine nochmalige Erweiterung – alternativ Anmietung von Räumlichkeiten - erforderlich werden wird. Einigkeit bestand im Gremium darüber, dass – falls eine Erweiterung unumgänglich werden wird – die Variante „Erweiterungsbau“ gegenüber „Anmietung“ zu bevorzugen ist. Die im Rahmen der Diskussion entstandenen Fragestellungen sind von der Verwaltung aufgegriffen und für die Sitzung des Kreisausschusses am 14.12.2017 aufbereitet worden.

Kreisausschuss und Kreistag haben sich sodann in ihren Sitzungen am 14.12.2017 bzw. 19.12.2017 – Vorlage V-KA/17/402 - erneut mit dem Thema befasst und einer Erweiterung des Kreishauses durch Neubau/Anbau grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung ist beauftragt worden, eine Raumplanung zu erstellen und einen Architektenwettbewerb zur Erweiterung des Kreishauses vorzubereiten.

Für die weitere Vorgehensweise ist seitens der Verwaltungsleitung entschieden worden, vor konkreten Planungen zunächst eine sogenannte Phase Null – ähnlich wie bei Schulbauvorhaben – vorzuschalten, um neben dem konkreten Raumbedarf außerdem zu ermitteln, welche Anforderungen an eine Verwaltung der Zukunft zu stellen sind und ggf. Potential aus dem vorhandenen Bestandsgebäude und der ersten Erweiterung zu generieren. Als weitere Aspekte sind in diese Vorplanungsphase sowohl die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch die der Bürgerinnen und Bürger einbezogen worden.

Die Phase Null wurde begleitet vom Planungsbüro Angelis & Partner aus Oldenburg. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen und Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Mitarbeiterschaft sowie aus den Interessenvertretungen wurde der Bedarf sowohl für ein Erweiterungsgebäude als auch für eine Optimierung des Bestandsgebäudes einschließlich vorhandenen Anbau analysiert. Hieraus wurden Standards entwickelt, die wiederum die Grundlage für die Ermittlung des konkreten Raumbedarfs darstellten.

Berücksichtigung gefunden hat dabei die Einrichtung von Bürgerservice-Einheiten, d.h. die Schaffung von besonderen Bereichen für individuelle und vertrauliche Gespräche mit Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere für publikumsintensive Aufgabenbereiche. Es handelt sich hierbei um abgegrenzte Bereiche von ca. 10 qm als geschützter Raum für Beratungen und Gespräche. Auch sind Teilzeittischmodelle, d.h. bis zu vier oder sechs Teilzeitkräfte oder ständige Außendienstkräfte teilen sich ein Büro, in die Planung aufgenommen worden. Zielsetzung ist

hierbei eine effektivere Raumnutzung. Darüber hinaus sind zusätzliche Besprechungsmöglichkeiten sowie Warte- und Kombizonen berücksichtigt worden. Auf diese Weise kann sowohl eine Verschlanung des Raumbedarfs insgesamt als auch eine erhöhte Zufriedenheit für Bürgerinnen und Bürger und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreicht werden. Insbesondere für das Bestandsgebäude ergeben sich durch die Phase Null deutliche Optimierungsmöglichkeiten. Das Gebäude verfügt über teilweise großflächige Verkehrsflächen, deren Nutzung verbessert werden kann. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorgenannten Standards sowie eine andere Anordnung von Räumen kann eine effektivere Ausnutzung der Räumlichkeiten mit insgesamt mehr Arbeitsplätzen erreicht werden, verbunden mit der Konsequenz, dass die neu zu schaffende Bürofläche geringer ausfällt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prämissen ist auf der Basis des aktuellen Personalbestandes unter Einbeziehung bereits bekannter Entwicklungen und verbunden mit einem Reserveaufschlag (von 10%) sowie Praktikanten- und Ausbildungsplätzen der konkrete Raumbedarf ermittelt worden. Dieser ist dem Raumprogramm/Raumbedarf vor Durchführung der Phase Null gegenübergestellt worden.

Nach einer schematischen Überarbeitung des Bestandsgebäudes unter Berücksichtigung der Planungsgrundlagen der Phase Null würden zukünftig 374 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bestandsgebäude einen Arbeitsplatz finden. Dies entspricht auch der bisherigen Anzahl an Arbeitsplätzen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die jetzige Büroarbeitsplatzanzahl durch erforderliche Besprechungsräume, Archiv-, Azubi- und Reserveflächen auf 317 Arbeitsplätze reduziert werden müsste, um einen objektiven Vergleich zu den nun ermittelten 374 Arbeitsplätzen nach der Phase Null zu erhalten. Dies entspricht einer Einsparung von 57 Arbeitsplätzen im Bestandsgebäude durch die Phase Null bei gleichzeitiger Verbesserung der Arbeitsbedingungen.

Darüber hinaus wäre durch die Nutzung des Einbaus der Teilzeittisch-Büros, die bislang nur als Doppelzimmer angesetzt worden sind, eine Mitarbeiterzahl von maximal 395 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Bestandsgebäude möglich (plus von $57+21 = 78$ Arbeitsplätze).

Zusätzlich könnten in einem Dachgeschossausbau weitere 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Arbeitsplatz finden. Damit könnte die maximale Mitarbeiterzahl im Bestandsgebäude auf 413 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht werden (plus von 96 Arbeitsplätzen durch die Phase Null).

Zudem würde die Fluchtwegsituation in der Dachgeschossebene verbessert werden – was ohnehin bei einer regelmäßigen Nutzung der Räumlichkeiten zwingend erforderlich ist.

Außerdem wäre hierbei zu berücksichtigen, dass durch Besprechungsräume für jedes Amt sowie insgesamt 36 Bürger-Service-Einheiten zusätzlich inkl. Wartezonen und Kombizonen die Arbeitssituation für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter deutlich verbessert und zugleich die Beratungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger erhöht werden würden.

Im vorhandenen Anbaugebäude von 2014 könnten zukünftig 78 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, maximal 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Arbeitsplatz finden.

Die Fläche des bisherigen Turmgebäudes wird für eine Neubauplanung zur Verfügung gestellt. Bereits in den Sitzungen des Kreisausschusses am 07.06.2016 und am 14.12.2017 bzw. des Kreistages am 19.12.2017 ist darauf hingewiesen worden, dass das Turmgebäude stark sanierungsbedürftig ist. Ursprünglich war bereits in den 90er Jahren ein Abriss des Gebäudes aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung vorgesehen, wurde jedoch nicht umgesetzt. Im Gebäude ist bereits Schimmelbefall festgestellt worden. Darüber hinaus treten regelmäßig Probleme aufgrund mangelnder Isolierung (Kälte im Winter, Hitze im Sommer) auf. Das Gebäude verfügt zudem nicht über einen barrierefreien Zugang und die Büroräume haben einen ungünstigen, nicht effektiv nutzbaren Zuschnitt. Eine Sanierung wäre sehr kostenaufwändig, so dass sich hier ein Abriss im Zusammenhang mit einem Erweiterungsbau auch aus wirtschaftlichen Gründen anbietet.

In einem Neubau müssten noch 181 Arbeitsplätze geschaffen werden. Hier könnten folgende Ämter vorgesehen werden:

- Amt 40 inkl. Medienzentrum,
- Amt 53,
- Amt 60,
- Amt 61,
- ZVETT jeweils mit den entsprechenden Nebenräumen.

Im Vergleich zum Raumprogramm vor der Phase Null könnte durch die Phase Null eine Reduzierung der in einem Anbau neu zu schaffenden Arbeitsplätze um 30 erreicht werden. Vergleichswert ist hierbei die ursprünglich im Vorfeld geplante Auslagerung von Organisationseinheiten mit den entsprechenden Mitarbeiterzahlen. Durch die Phase Null und die damit verbundene Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten im Bestandsgebäude kann hier eine deutliche Reduzierung erfolgen.

Insgesamt könnten bei dieser Planung im Jahr 2030 maximal (413 Mitarbeiter + 84 Mitarbeiter + 181 Mitarbeiter) 678 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Kreishaus mit seinen Nebengebäuden einen Arbeitsplatz finden.

Die Wirtschaftlichkeit der Durchführung der Phase Null zeichnet sich zudem durch die Qualitätssteigerung des Bestandsgebäudes und die Preisdifferenz zwischen den Kostenkennwerten aus (die Umbaukosten innerhalb des Bestandsgebäudes sind jedoch zu berücksichtigen und von einer Einsparung abzuziehen).

Zusammenfassung:

Es sind im Folgenden jeweils zwei Berechnungen mit einer unterschiedlichen Größe für die Büroräume (Doppelzimmer) durchgeführt worden, einmal auf der Basis der Bürogröße im bereits erstellten Anbau von 18,5 qm, einmal mit einer Größe von 19,7 qm, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass die Bemessung sehr knapp ist.

- Raumprogramm ohne Berücksichtigung der Phase Null, DZ = 18,5 qm, Nutzungsfläche (NUF) = 3.863,30 qm – Bruttogrundfläche (BGF) = 5.980,38 qm
- Raumprogramm ohne Berücksichtigung der Phase Null, DZ = 19,7 qm, NUF = 4.001,30 qm – BGF = 6.194,01 qm
- Raumprogramm unter Berücksichtigung der Phase Null, DZ = 18,5 qm, NUF = 3.400,20 qm – BGF = 5.263,51 qm
- Raumprogramm unter Berücksichtigung der Phase Null, DZ = 19,7 qm, NUF = 3.543,00 qm – BGF = 5.484,57 qm

Im direkten Vergleich ergibt sich auf der Grundlage

- DZ: 18,5 qm – Einsparung durch Phase Null:
Es müssten bei der Erweiterungsfläche durch die Einführung der Phase Null 716,87 qm Bruttogrundfläche (BGF) weniger gebaut werden.
- DZ: 19,7 qm – Einsparung durch Phase Null:
Es müssten bei der Erweiterungsfläche durch die Einführung der Phase Null 709,44 qm BGF weniger gebaut werden.

Die Berechnungen zeigen, dass die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Phase Null zu einer Reduzierung der in einem neuerlichen Anbau zu realisierenden Erweiterungsfläche führen würde. Gleichzeitig würde bei einer Umsetzung der Ergebnisse im Bestandsgebäude dieses eine deutliche Aufwertung erfahren, nicht nur bezogen auf die Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern insbesondere auch mit Blick auf die Ausrichtung der

Verwaltung als Dienstleister. Die Schaffung von ausreichend Bürgerservice-Einheiten erleichtert vor allem in publikumsintensiven Bereichen die Arbeit, da Beratungsgespräche nicht mehr im Doppelbüro geführt werden müssen, was sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch die weitere Kraft im Büro unbefriedigend ist. Die Bürgerservice-Einheit bietet einen vertraulichen Raum für persönliche (Beratungs-)Gespräche ohne weitere Zuhörerinnen und Zuhörer. Eine solche Umsetzung müsste auch aus Bürgersicht sehr positiv aufgenommen werden. Auch würde sich das Bestandsgebäude zukunftsgerichtet aufstellen und könnte als positives Vorbild auch für andere wahrgenommen werden.

Seitens der Verwaltung wird daher die Umsetzung der Ergebnisse der Phase Null im Bestandsgebäude sowie ein auf dieser Basis ermittelter Erweiterungsbau ausdrücklich unterstützt. Sowohl für die Überplanung als auch für einen Erweiterungsbau sollte ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Raumsituation im Bestandsgebäude des Kreishauses und im Anbau bereits jetzt sehr angespannt ist. Bis zu einer tatsächlichen Nutzung eines Erweiterungsgebäudes sowie einer Nutzung der Potentiale aus der Phase Null im Bestandsgebäude werden noch einige Jahre ins Land gehen. Bis dahin wird es aber nicht möglich sein, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im vorhandenen Bestandsgebäude und im Anbau aus 2014 unterzubringen. Hinzu kommt, dass vermutlich im Zuge einer Erweiterung das sogenannte Turmgebäude an der Eschstraße einem Abriss zum Opfer fallen wird und auch den dort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anderweitig Büroraum anzubieten ist. Es wird somit unumgänglich sein, für eine Übergangszeit eine Containerlösung zu schaffen, möglichst am oder auf dem Gelände des Kreishauses, um die Wege kurz zu halten. Eine solche Maßnahme ist bereits erforderlich, um dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bestand durchführen zu können. Ein konkreter Standort wäre noch zu ermitteln, ebenso wie die erforderliche Größe. Tendenziell wird es dabei, da die Kosten bei einer Miete über die Zeitdauer eines Jahres hinaus zu hoch sind, auf den Kauf von Containern hinauslaufen müssen. Vorhandene Container aus anderen Bereichen (z.B. Schulen) stehen nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus bestehen grundsätzliche Überlegungen, mit einem Erweiterungsgebäude die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter bis größtmöglich auszuschöpfen und ein über den eigenen Bedarf hinaus gehendes Gebäude zu errichten, welches zunächst Dritten per Mietvertrag überlassen werden könnte. Sollte die Kreisverwaltung über den geplanten Bedarf hinaus weiter wachsen, könnten vermietete Räumlichkeiten wieder in Eigenbedarf überführt werden, ohne dass neuerliche Baumaßnahmen bzw. Anmietungen erforderlich werden würden. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung des o.a. Bedarfs für eine Kreishauserweiterung wäre theoretisch noch eine zusätzliche Bruttogrundfläche von ca. 4.500 qm (Nutzfläche ca. 3.000 qm) möglich.

Zu berücksichtigen wäre in diesem Zusammenhang auch, dass sich die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ebenfalls entsprechend erhöhen würde.

Es sind somit Beschlüsse zu folgenden Punkten erforderlich:

- Entscheidung über eine Überplanung des Bestandsgebäudes aufgrund der Ergebnisse der Phase Null sowie Entscheidung über die Planung eines Erweiterungsbaus aufgrund der Ergebnisse der Phase Null.
Für beide Planungen sollte ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden.
In diesem Zusammenhang wäre auch festzulegen, auf welcher Grundlage die Bürogröße geplant werden sollte. Favorisiert wird verwaltungsseitig eine Größe von 19,7 qm, da die 18,5 qm im Anbau sehr eng sind. Bei 19,7 qm könnte Platz in der Breite gewonnen werden, der mehr Bewegungsfreiheit am Stehsitz-Arbeitsplatz ermöglicht und ein schnelles Anstoßen an den Wänden verhindert.

- Entscheidung über eine Übergangslösung mit Containern
Standort, Größe und Kosten sind noch zu ermitteln.
Die Beschaffung und Aufstellung sollte zeitnah erfolgen.
- Entscheidung über eine größtmögliche Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Kreishausgrundstück durch einen bzw. mehrere Erweiterungsgebäude mit dem Ziel, nicht benötigte Flächen zunächst an Dritte zu vermieten.
Bei einer Entscheidung für diese Option, sollte dies in den o.g. Architektenwettbewerb einbezogen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag werden folgende Beschlussfassungen empfohlen:

- **Einer Überplanung des Bestandsgebäudes sowie einem Erweiterungsbau aufgrund der Ergebnisse der Phase Null werden zugestimmt.
Für die Planungen wird ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben.
Die Größe der Büroräume (Doppelzimmer) soll 19,7 qm betragen.**
- **Für die Übergangszeit wird eine Containerlösung durch Ankauf möglichst auf dem Gelände der Kreisverwaltung bzw. in unmittelbarer Nähe geschaffen.
Standort, Größe und Kosten sind verwaltungsseitig zu ermitteln und die Beschaffung auszuschreiben.**
- **Im Rahmen einer Erweiterungsmaßnahme sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan größtmöglich ausgeschöpft und entsprechend zusätzlicher Raum geschaffen werden. Der nicht benötigte Raum soll zunächst vermietet. Bei Bedarf erfolgt eine Überführung in Eigennutzung.**