

Amt Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0224/2016/AMT/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 25.10.2016
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss des Amtes Moorrege	08.11.2016	nicht öffentlich
Amtsausschuss Moorrege	21.11.2016	nicht öffentlich

Machbarkeitsstudie zur Raumbedarfsdeckung im Amt Moorrege - Vorstellung der Ergebnisse

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des Hauptausschuss vom 09.03.2016 sowie Beschluss des Amtsausschusses des Amtes Moorrege vom 23.03.2016 wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet, welche sich mit dem Problem des erhöhten Raumbedarfs, der im jetzigen Amtshaus nicht gedeckt werden kann, beschäftigen sollte. Die Gründe für den erhöhten Raumbedarf sind vielfältig, beispielhaft sind hier zu nennen:

- Nichterfüllung von gesetzlichen Anforderungen, wie Bereitstellung eines Ruheraums oder Technikräume für Kopiergeräte
- Sonstige Missstände im Bestand, wie Bürgermeisterschreibtisch im Flur, fehlende Besprechungsräume
- Feststellung eines Mehrbedarfs an Mitarbeitern durch Mehrarbeit
- Fusion mit dem Amt Haseldorf zum 01.01.2017

Gemäß Beschluss setzt sich die Arbeitsgruppe aus folgenden Personen zusammen:

- Amtsdirektor Rainer Jürgensen (Amt Moorrege)
- Amtsvorsteher Walter Reißler (Amt Moorrege)
- Amtsvorsteher Rolf Herrmann (Amt Haseldorf)
- Hauptausschussvorsitzender Jürgen Neumann (Amt Moorrege)
- René Goetze (Personalratsvertreter Amt Moorrege)
- Ralf Borchers (Hochbautechniker, Amt Moorrege)
- Frank Wulff (Organisation, Amt Moorrege)
- Melanie Pein (FB Bauen und Liegenschaften, Amt Moorrege)
- Christine Neermann (Gleichstellungsbeauftragte, Amt Moorrege)

Die Arbeitsgruppe hat sich unmittelbar nach Beschlussfassung erstmalig getroffen und ist danach wie folgt vorgegangen:

1. Feststellung der aktuellen Bestandssituation
2. Aufstellung eines Raumprogramms mit Mindeststandards
3. Festlegung der Rahmenbedingungen für eine Machbarkeitsstudie (z. B. Zeitrahmen, Entschädigung für Architekten, ...)
4. Auswahl von Architekturbüros mit Erfahrung im Rathausbau
5. Zusammenstellung eines Informations- und Datenpakets (inklusive Rahmenbedingungen und Raumprogramm) für die Architekten
6. Vorgespräche mit Architekten; Erläuterung des Informationspakets
7. Ausarbeitung einer Bewertungsmatrix (Bewertungskriterien u.a. Berücksichtigung der Vorgaben laut Raumprogramm, Realisierbarkeit, Gestaltung, Fachliche Eignung des Architekturbüros, zukünftige Raumordnung und Kosten)
8. Präsentation der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien durch Architekturbüros
9. Bewertung aller Vorschläge
10. Auswertung aller Bewertungen
11. Diskussion über das Ergebnis der Auswertung innerhalb der AG
12. Empfehlung der Arbeitsgruppe für politische Gremien

Die Bewertung der vorgeschlagenen Varianten der 3 teilnehmenden Architekturbüros hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Rang	Architekturbüro	Lösungsvorschlag	Ergebnis	Kosten
1.	Knaack & Prell	Teilneubau auf dem Parkplatz	432,49	5.500.000 €
2.	PSP Hamburg	Teilneubau und Teilabriss	383,05	8.139.124 €
3.	PSP Hamburg	Neubau	382,93	8.184.344 €
4.	Butzlaff + Tewes	Anbau ins LSG	303,28	5.400.000 €
5.	Butzlaff + Tewes	Anbau auf dem Parkplatz	298,76	5.400.000 €
6.	Butzlaff + Tewes	Neubau	266,10	8.100.000 €
7.	Butzlaff + Tewes	Teilabriss Altbau + Ersatzneubau	227,51	6.600.000 €

Die in der Arbeitsgruppe am besten bewertete Lösung des Architekturbüros Knaack & Prell sieht vor, dass auf der heutigen rückwärtigen Parkplatzfläche 2 neue Gebäude in 2-geschossiger Bauweise + Dachgeschoss errichtet werden, die mit den bestehenden Gebäudetrakten aus den 50er und 70er Jahren verbunden und zu einer Gesamteinheit mit Innenhoflage vereint. Die erforderlichen Stellplätze werden über eine neue, unter dem Gebäude geplante Tiefgarage geschaffen. Eine Tiefgarage wurde auch von allen anderen Büros vorgesehen. Der Vorschlag wird während der Sitzung näher erläutert, Einzelheiten können auch der Sitzungsanlage entnommen werden.

Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie ist die Arbeitsgruppe zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer derart hohen Investitionssumme auch ein Neubau eines Verwaltungsgebäudes alternativ geprüft und eine Abwägung zwischen „Lösung auf dem Bestandsgrundstück“ und „Neubau auf der grünen Wiese“ erfolgen sollte. Neben den Kosten sollten in diese Abwägung auch sonstige Vor- und Nachteile einbezogen werden, die beispielhaft sind:

Vorteile Bestandslösung

- gefestigter Standort
- Historie
- Kosten geringer als für Neubau

Nachteile Bestandslösung

- Bauzeit ca. 2 Jahre = erhebliche Beeinträchtigungen für Besucher und Mitarbeiter durch Baulärm oder Parkplatzproblemen
- erhebliche Beeinträchtigungen für Nachbarn durch Baulärm und Parkplatzproblemen = Wertverlust
- keine spätere Erweiterung möglich
- sinnvolle Unterbringung der Fachbereiche schwer möglich
- Genehmigungsfähigkeit ?
- Alt bleibt alt! (Wert)

Vorteile Neubau

- einmalige Chance Verwaltungsgebäude nach Anforderungen entsprechend zu bauen (bürgerfreundlich, energetisch, modern)
- mögliche Erweiterungen planbar
- Kooperation mit Dritten möglich
- keine Beeinträchtigung während der Bauzeit
- einfacher Umzug in neue Verwaltung

Nachteile Neubau

- höhere Kosten gegenüber Bestandslösung
- Grundstückssuche

Die Schritte und Ergebnisse des gesamten Prozesses werden im Rahmen der Sitzungen noch einmal ausführlich dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sollten die politischen Gremien der Empfehlung der Arbeitsgruppe folgen und eine Abwägung zwischen „Lösung auf dem Bestandsgrundstück“ und „Neubau auf der grünen Wiese“ vornehmen und eine Entscheidung zur Raumbedarfsdeckung treffen.

Finanzierung:

Die von der Arbeitsgruppe favorisierte Variante für das Bestandsgrundstück wird voraussichtlich 5,5 Mio. EUR kosten.

Ein Neubau (mit Grundstück, mit Stellplatzanlage ohne Tiefgarage) wird voraussichtlich 8,3 Mio. EUR kosten.

Im Rahmen der Ergebnisvorstellung werden auch verschiedene Finanzierungsbeispiele sowie die individuellen finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Gemeinden vorgestellt.

Auch eine Investorenlösung könnte diskutiert werden.

Fördermittel durch Dritte:

Noch nicht geprüft. Bei der Aktiv Region derzeit höchstens 100.000 EUR, ggf. stehen GAK-Mittel zur Verfügung, wenn die Maßnahme Ergebnis eines Ortsentwicklungskonzeptes wird. Dies müsste jedoch im nächsten Schritt geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss empfiehlt: / Der Amtsausschuss beschließt:

Nach Abwägung der von der beauftragten Arbeitsgruppe erarbeiteten Lösungen zur Raumbedarfsdeckung a) „Lösung auf dem Bestandsgrundstück gemäß Vorschlag des Architekturbüros Knaack & Prell“ und b) „Neubau auf der grünen Wiese“ wird folgende Entscheidung getroffen:

Variante a)

Favorisiert wird die Erweiterung des Amtshauses auf dem Bestandsgrundstück Amtsstraße 12 gemäß Vorschlag des Architekturbüros Knaack & Prell. Im kommenden Haushalt 2017 sollen die notwendigen Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Das Architekturbüro erhält den Auftrag, bis zu diesem Zeitpunkt eine Kostenberechnung zu erarbeiten. Die Verwaltung erhält den Auftrag, mögliche Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Variante b)

Favorisiert wird der Neubau des Amtshauses auf einem anderen, noch zu ermittelnden Grundstück. Die Arbeitsgruppe wird beauftragt geeignete Grundstücke zu ermitteln und den politischen Gremien vorzuschlagen. Nach Auswahl eines Grundstückes soll ein Architektenwettbewerb unter Einbeziehung der bisherigen Architekturbüros durchgeführt werden. Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2017 werden zunächst nur für den durchzuführenden Wettbewerb bereitgestellt, Neubaukosten müssten im Rahmen eines Nachtragshaushaltes bereitgestellt werden. Die Verwaltung erhält den Auftrag, mögliche Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Jürgensen

Anlagen:

- Auszug Entwurf Knaack & Prell