

**Machbarkeitsstudie  
zur  
Raumbedarfsdeckung  
im  
Amt Geest und Marsch  
Südholstein**

# Ausgangslage

- **Nichterfüllung von gesetzlichen Anforderungen wie Bereitstellung eines Ruheraums oder Technikräume für Kopiergeräte**
- **Feststellung eines Mehrbedarfs an Mitarbeitern durch Mehrarbeit**
- **Fusion mit dem Amt Haseldorf zum 01.01.2017**
  - ➔ **erhöhter Raumbedarf, der im jetzigen Amtshaus nicht gedeckt werden kann**
  - ➔ **Einführung einer Arbeitsgruppe**
  - ➔ **Durchführung von Gesprächen mit Architekturbüros**
  - ➔ **10 Wochen später Vorstellung der Ergebnisse (Anbau- und Neubaulösungen)**
  - ➔ **Bewertung der Vorschläge durch Arbeitsgruppe gemäß einer Bewertungsmatrix und Vorstellung des Favoritenvorschlags im Haupt- und Amtsausschuss im November 2016**

# Ausgangslage

## Beschluss des Amtsausschusses vom 21.11.2016:

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 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 und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie eine energetische Betrachtung vorzulegen.

**mehrheitlich beschlossen**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 18 Nein: 4 Enthaltung: 1 Befangen: 0**

# Ausführung des Beschlusses

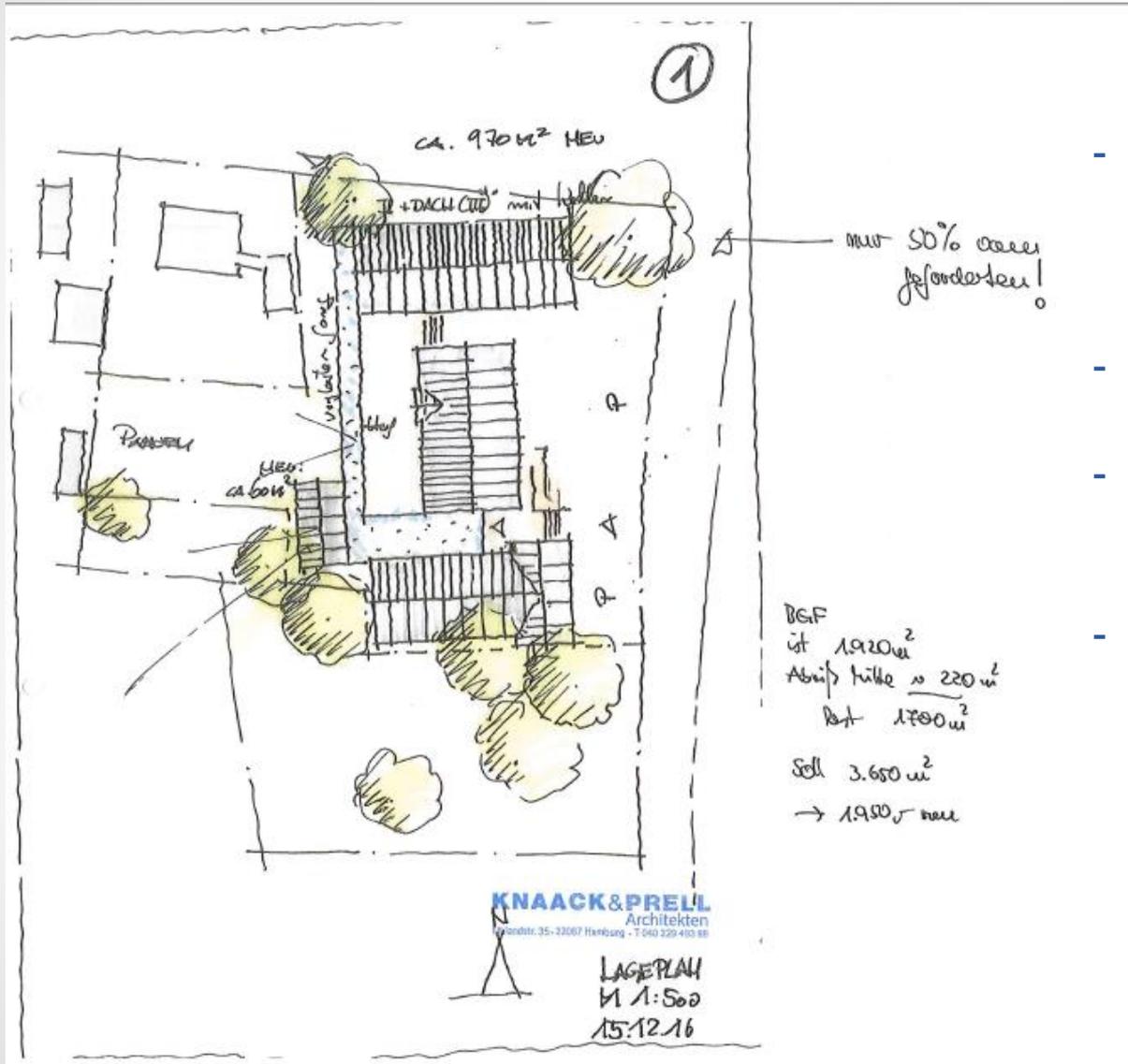
---

- Prüfung eines Anbaus im Bereich des Baumes (aufgrund Diskussion im Amtsausschuss) durch Architekturbüros
- Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für eine Neubaulösung durch Architekturbüros
- zeitgleich Anforderung von Grundstücksvorschlägen aus den amtsangehörigen Gemeinden
- Beratung der Vorschläge und Anbaulösungen in der Arbeitsgruppe

# Ergebnisse zum Anbau im Bereich des Baumes

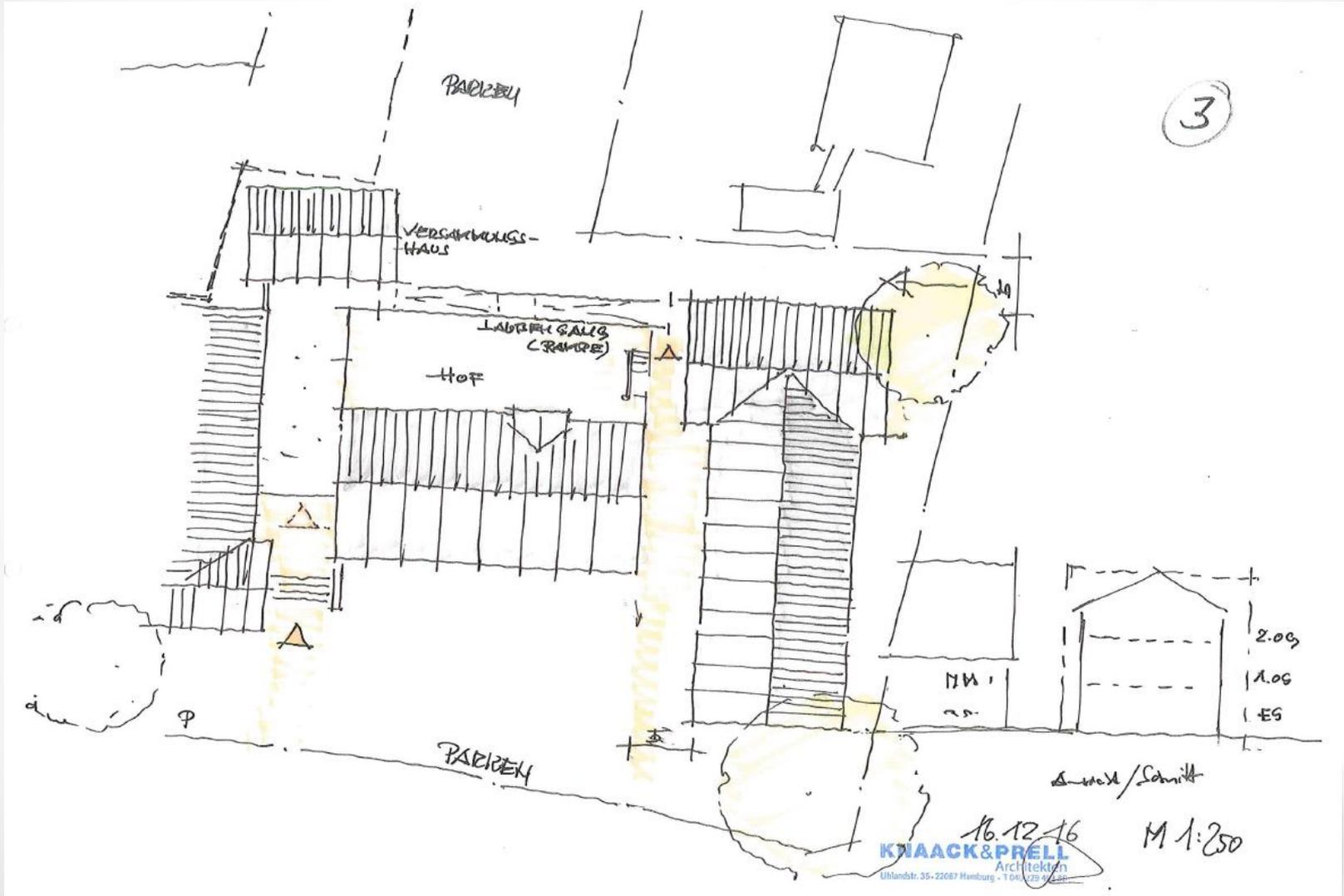


# 1. Anbauvorschlag Knaack & Prell

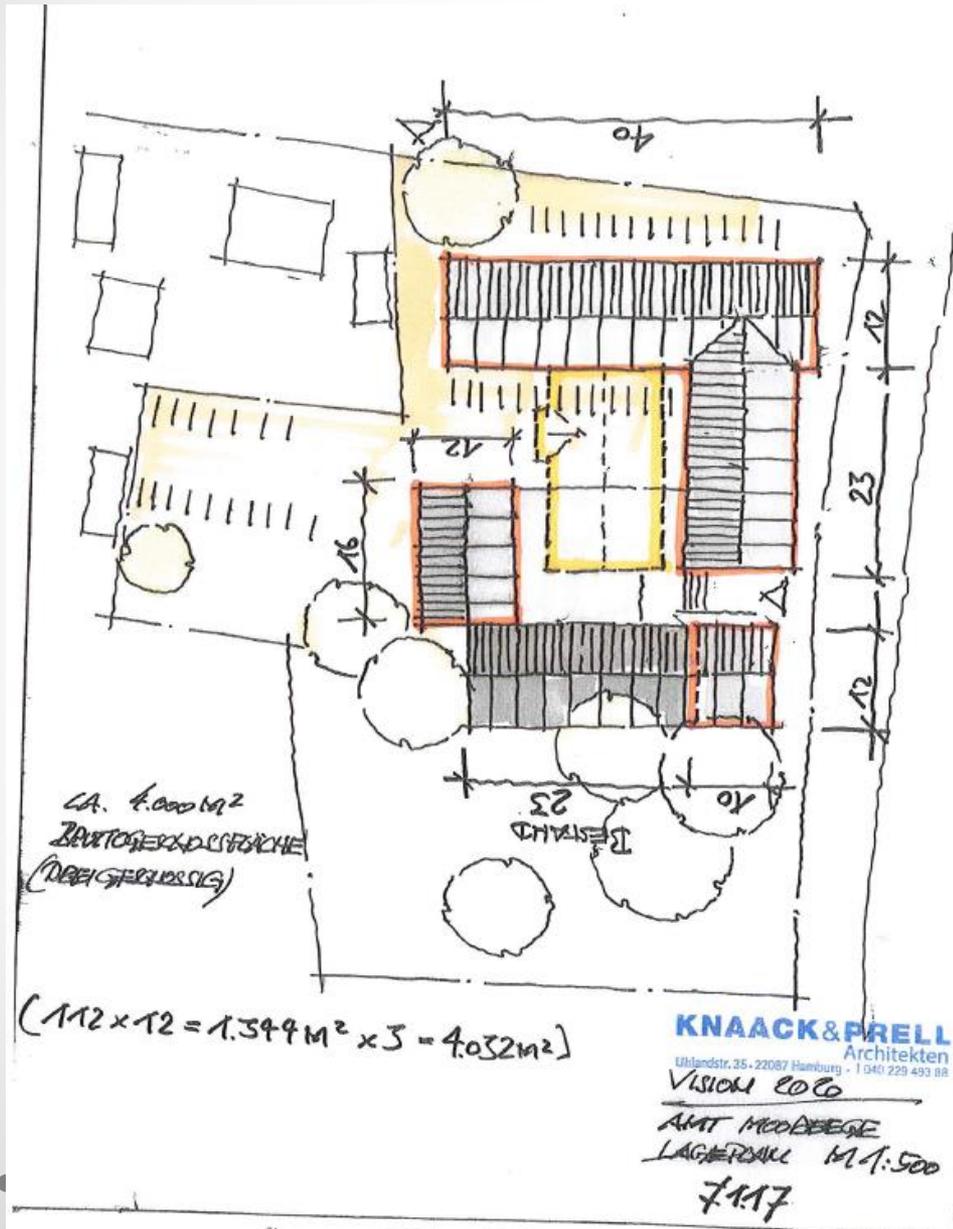


- verglaster Gang zwischen Altbau und Neubau
- Innenhofsituation
- Entfernung Carport für Parkplätze
- Bruttogeschossfläche für Anbau von 1.730 qm kann nicht erzielt werden

# 1. Anbauvorschlag Knaack & Prell



## 2. Anbauvorschlag Knaack & Prell



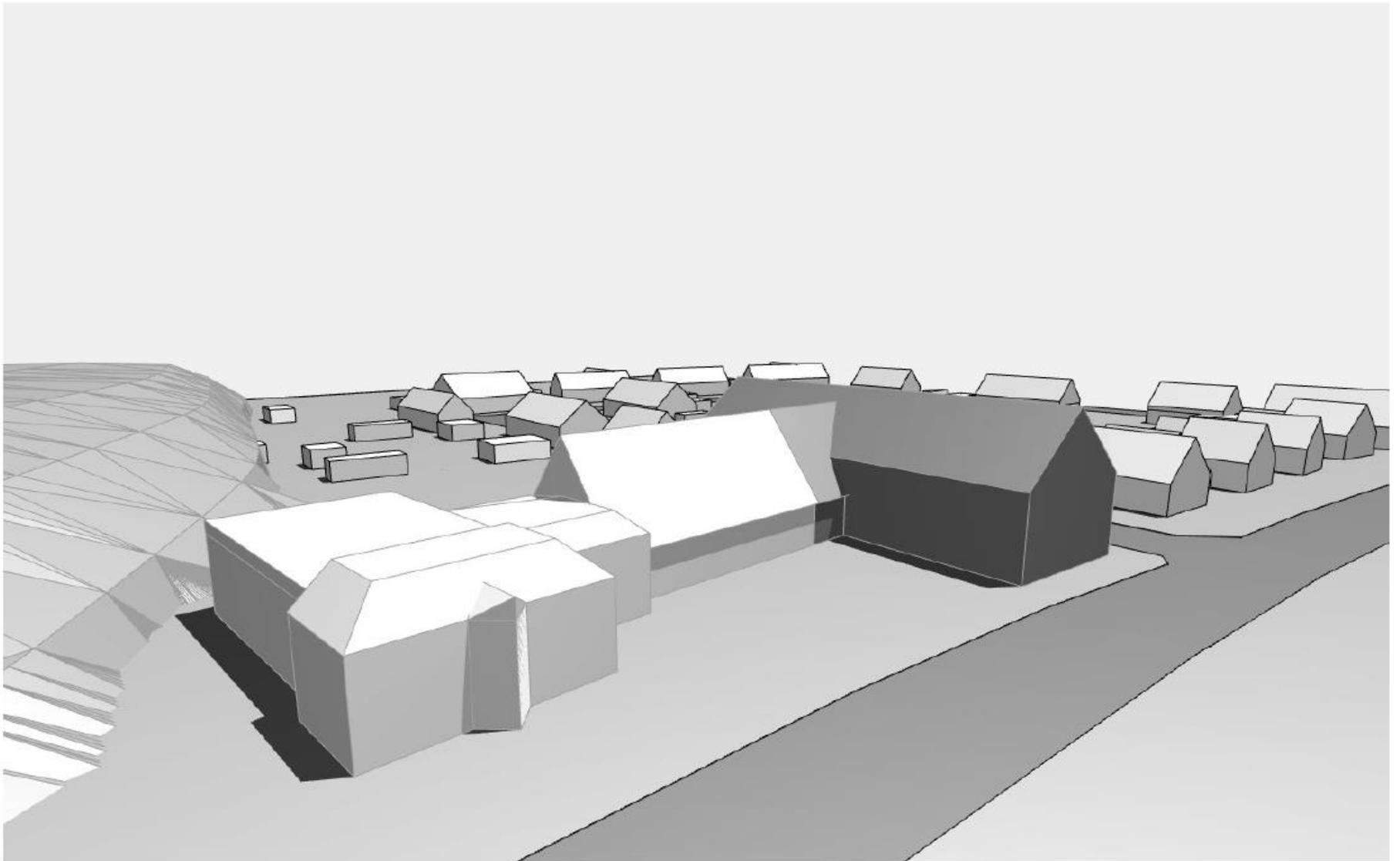
- gewünschte Gesamtgröße erreicht
- zunächst Fertigstellung aller Neubauten
- anschließend Abriss des Altbaus für neue Innenhofsituation

# Anbauvorschlag PSP Architekten



Variante Anbau - Lageplan  
Machbarkeitsstudie zur Raumbedarfsdeckung im Amt Moorrege

# Anbauvorschlag PSP Architekten



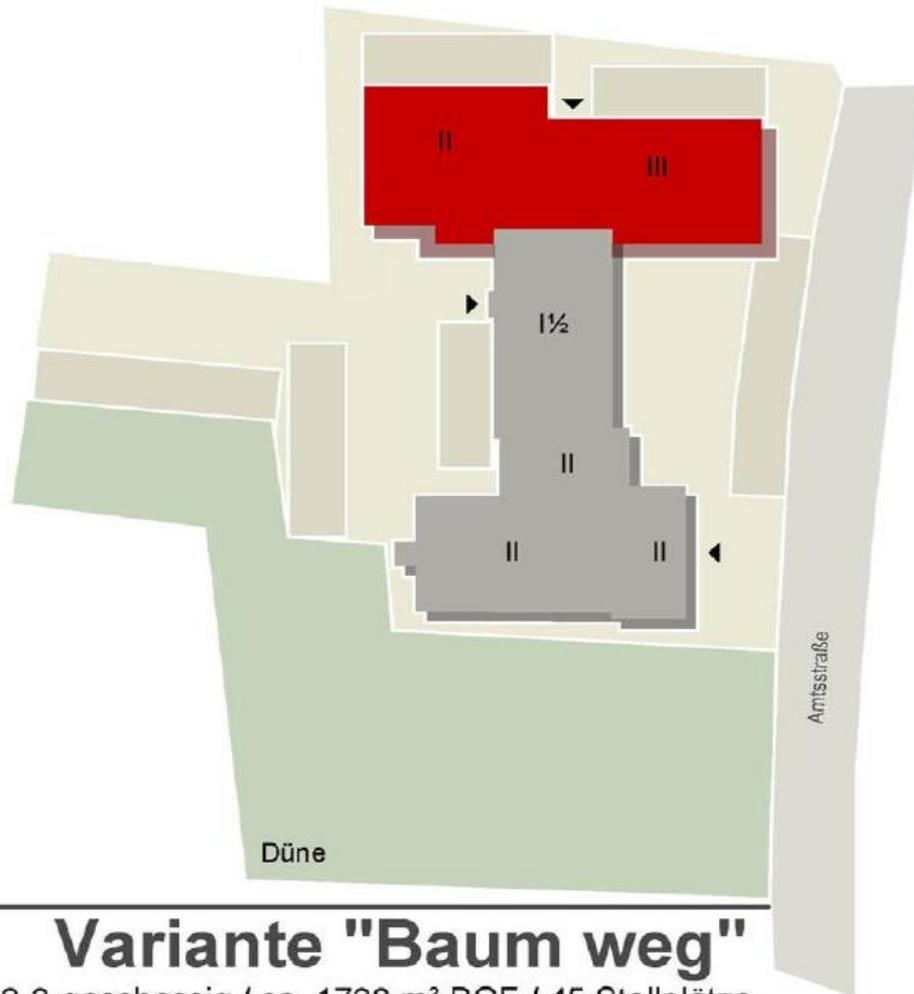
Variante Anbau - Perspektive  
Machbarkeitsstudie zur Raumbedarfsdeckung im Amt Moorrege

# Anbauvorschlag PSP Architekten

Erfüllung des Raumprogramms durch Anbau an Bestandsgebäude und Fällung des Solitär-Baums ist möglich, aber aufgrund folgender Punkte nicht zu empfehlen:

- Solitär-Baum wäre zu fällen, dadurch Entfall von prägendem Element der landschaftlichen/ städtebaulichen Umgebung und negative Auswirkung auf die Raumqualität des Vorplatzes/ Eingangsbereichs des Amthauses
- nicht ausreichend Stellplätze wären realisierbar
- Parkplätze nur als Einbund möglich, Verhältnis Fahrstraße zu Parkplatz wäre unwirtschaftlich
- Parken an Straßenseite möglich, dadurch jedoch negativer Einfluss auf den Vorplatz des Amthauses
- Bestandsgebäude ist sanierungsbedürftig - Innen und Außen
- Raumorganisation nicht optimal, unwirtschaftliche Grundrisse, da 50er-Jahre-Bau als Verbindungsglied zwischen einzelnen Baukörpern steht
- geringe Flexibilität im Bestandsgebäude vorhanden, da Trennwände teilweise massiv aus Mauerwerk sind
- Vielfalt der Baustile lässt sich architektonisch nicht in die Umgebung integrieren
- Sehr massiver Baukörper an der Straße Am Täberg, unverhältnismäßig zu Nachbarschaft.
- Keine zusätzliche Erweiterung möglich (Fläche im Westen des Grundstücks zwischen Düne und Baugrenze nur als einbündiger Bürobau realisierbar und damit nicht wirtschaftlich)

Erweiterung  
an Stelle  
des Baumes

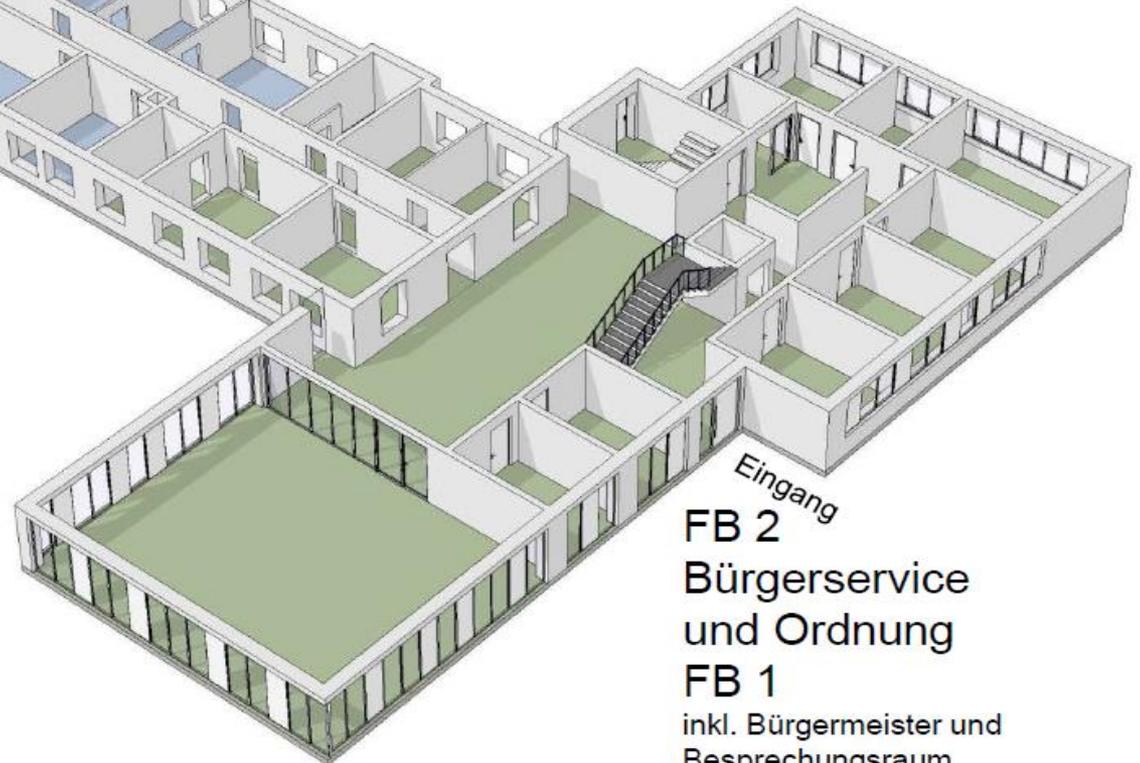


## Variante "Baum weg"

2-3-geschossig / ca. 1730 m<sup>2</sup> BGF / 45 Stellplätze

# Anbauvorschlag Butzlaff Tewes

## Neuordnung EG



Der Altbau kann nach und nach behutsam saniert und an die zeitgemäßen Ansprüche angepasst werden.

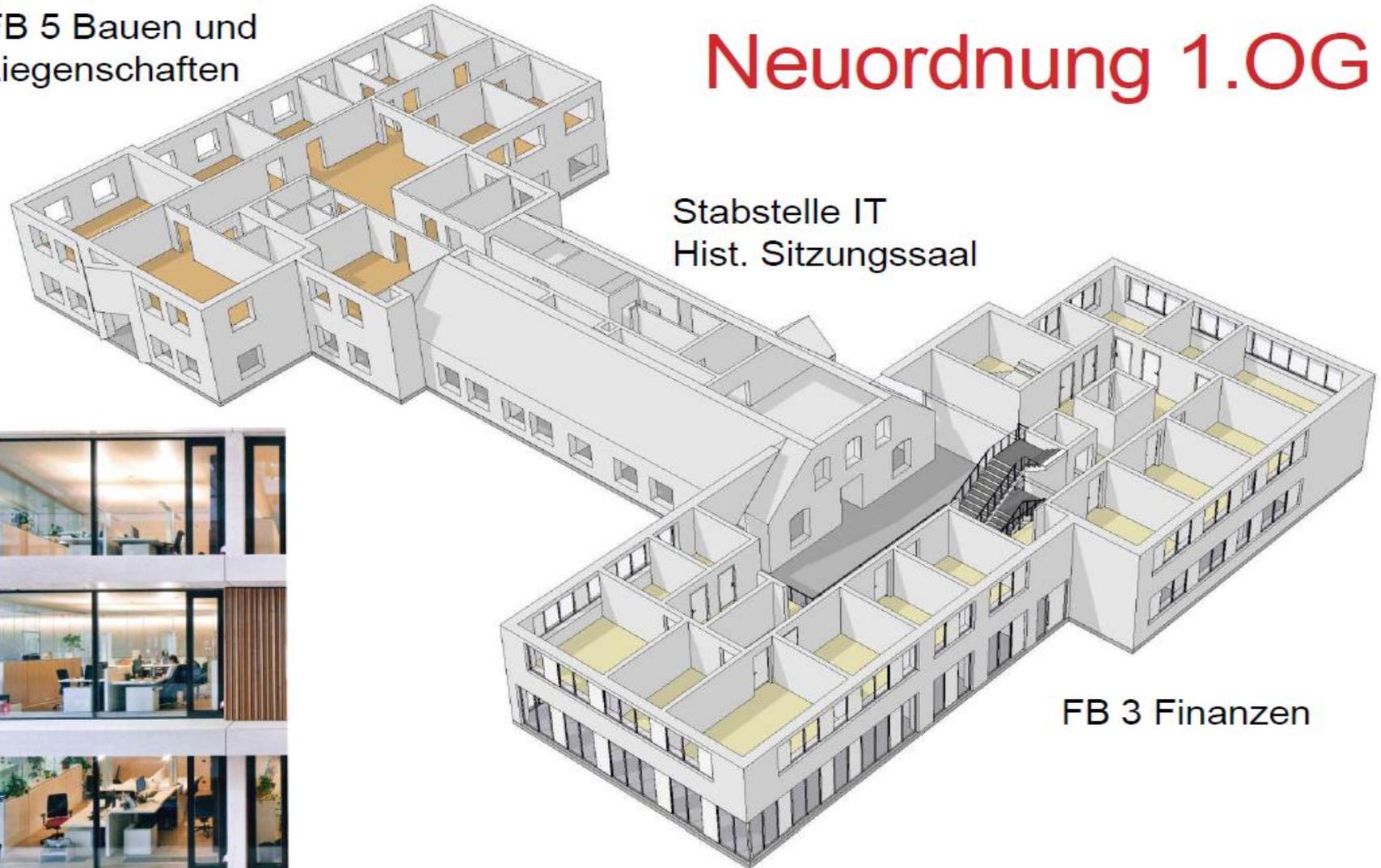
# Anbauvorschlag Butzlaff Tewes

FB 5 Bauen und  
Liegenschaften

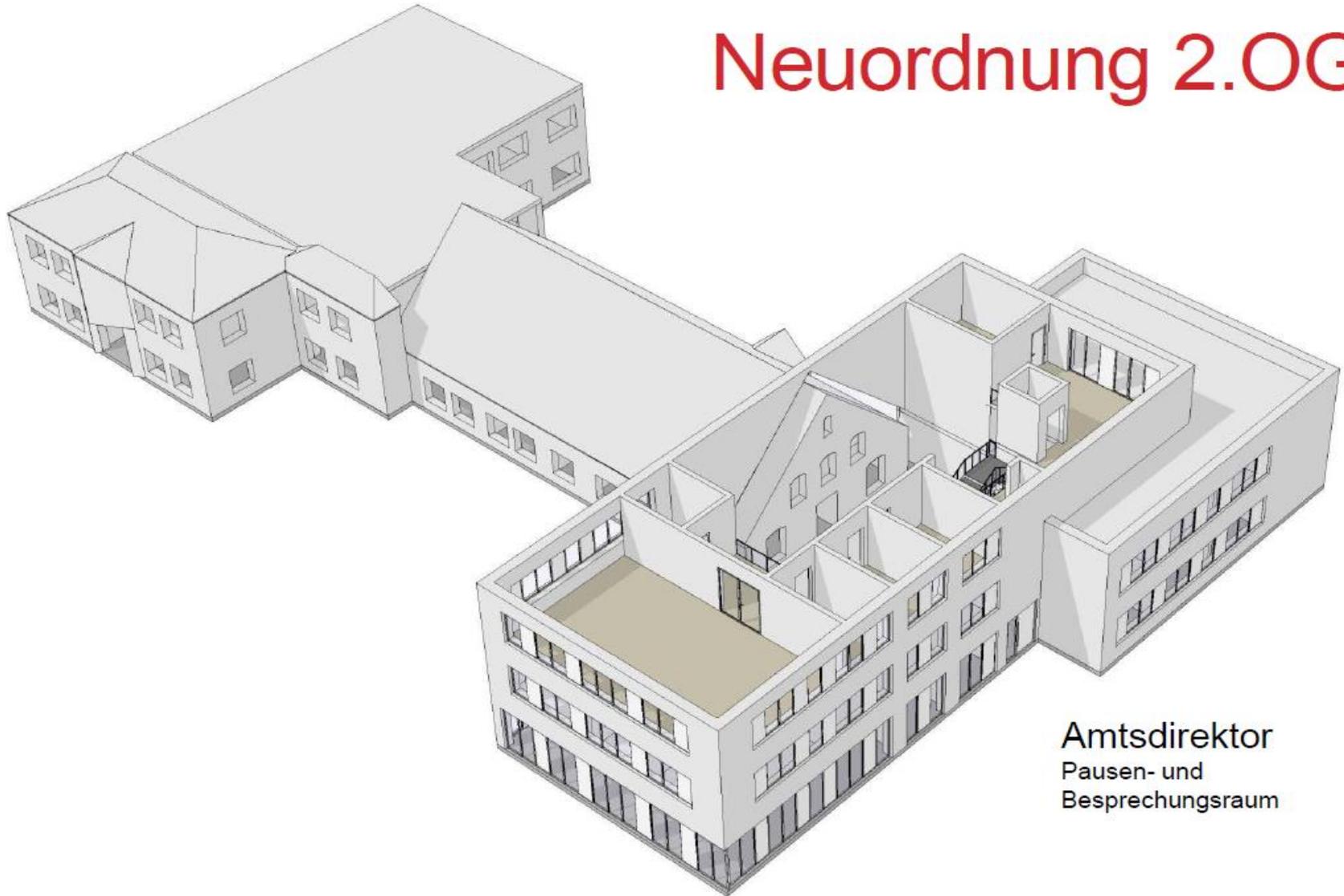
## Neuordnung 1.OG

Stabstelle IT  
Hist. Sitzungssaal

FB 3 Finanzen



## Neuordnung 2.OG



Amtsleiter  
Pausen- und  
Besprechungsraum

# Anbauvorschlag Butzlaff Tewes

## Alt + Neu

An der Schnittstelle zwischen Altbau und Erweiterung wird das Wachstum und die vitale Entwicklung des Amtes Moorreege zum „Amt Geest und Marsch Südholstein“ erlebbar gemacht.

Bürgerfreundlichkeit und Transparenz prägen die neue Verwaltung.





# Zusammenfassung/Fazit Anbaulösung

## Bewertung des Anbauvorschlags von Butzlaff Tewes bzgl. Kosten

- In den genannten Kosten in Höhe von 4.097.170,00 Euro sind die Sanierungskosten des Bestandsgebäudes nicht enthalten.

- Sanierungskosten für den Altbau belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. Euro

- KG 200 (Herrichten und Erschließung des Grundstücks) nicht mit aufgeführt

- Raumprogramm nicht zu 100 Prozent erfüllt (fehlende Stellplätze)



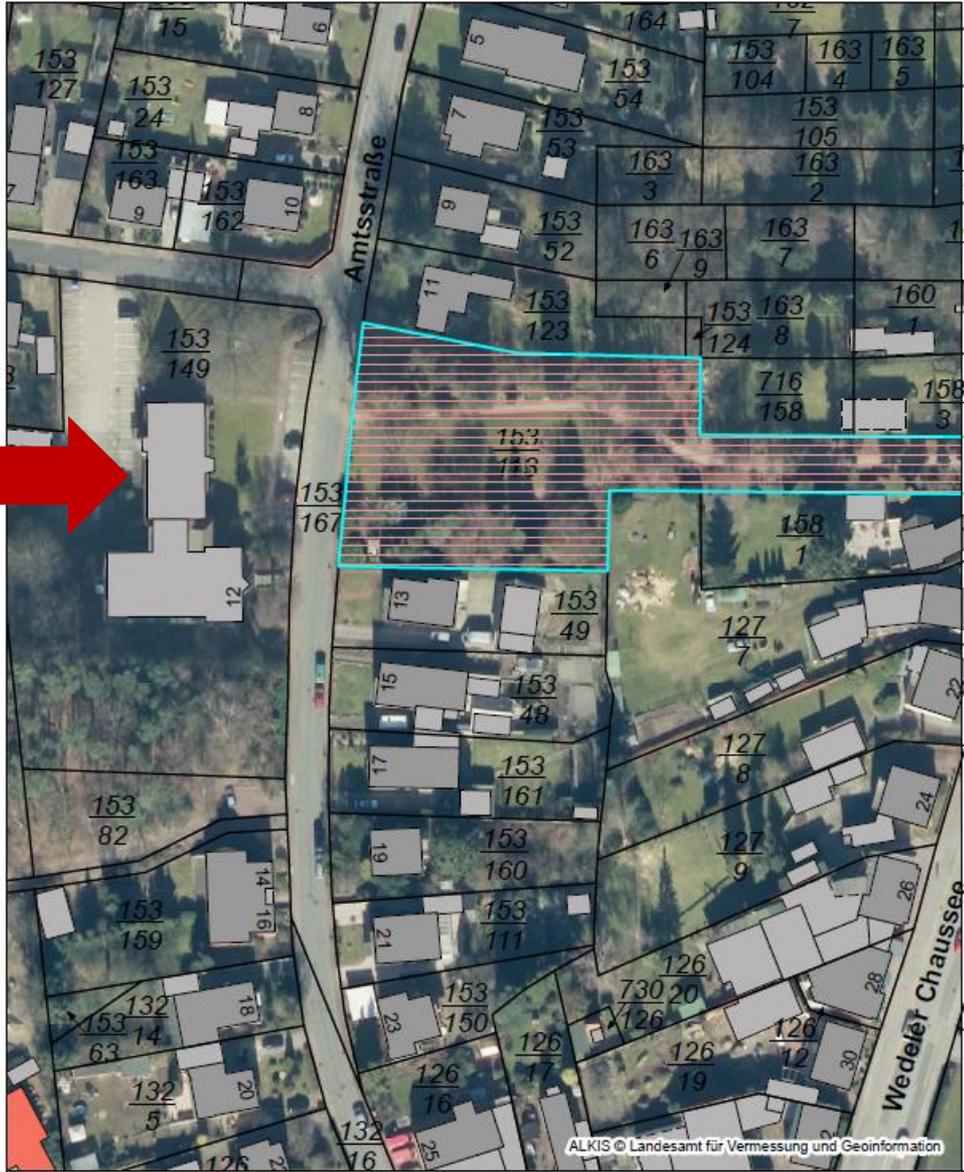
# Lösung der Parkplatzsituation

---

- fehlende Stellplätze => bei Anbau keine Möglichkeit auf dem Bestandsgrundstück Besucher- und Mitarbeiterparkplätze zu realisieren
- alternativ sollte in diesem Fall eine Fläche zur Realisierung von ausreichend Parkmöglichkeiten gefunden werden
- geeignete Fläche: gegenüberliegender Park (liegt im Eigentum der Gemeinde Moorrege)

# Lösung der Parkplatzsituation

Amtshaus



**Prüfung der Neubauvariante  
gemäß Beschluss des Amtsausschusses**

# Kostenschätzung Neubau

Architekturbüro	KG 200	KG 300/400	KG 500	KG 600	KG 700	MwSt.	Gesamtkosten
<b>Knaack &amp; Prell</b>	46.000 €	4.460.000 €	430.000 €	640.000 €	1.176.000 €	1.282.880 €	<b>8.034.880 €</b>
<b>PSP Architekten *</b>	<i>46.000 €</i>	4.745.000 €	112.500 €	<i>640.000 €</i>	<i>1.200.000 €</i>	<i>1.281.265 €</i>	<b>8.024.765 €</b>
<b>Butzlaff Tewes</b>	<i>46.000 €</i>	5.840.000 €	90.000 €	<i>640.000 €</i>	1.200.000 €	<i>1.485.040 €</i>	<b>9.301.040 €</b>

## Kostengruppen:

- KG 100** - Grundstück
- KG 200** - Herrichten und Erschließen
- KG 300** - Bauwerk – Baukonstruktion
- KG 400** - Bauwerk – Technische Anlagen
- KG 500** - Außenanlagen
- KG 600** - Ausstattung und Kunstwerke
- KG 700** - Baunebenkosten

# Energetische Betrachtung

## Geschätzte Betriebskosten Energie für das Bestandsgebäude

	Bestand *1 (unsaniert)	Bestand saniert (-20 %)	vergleichbare Neubauffläche *2	Differenz Bestand saniert / Neubau
Gas	7.413,24 €	5.930,59 €	4.276,52 €	1.654,07 €
Strom	11.533,18 €	0,00 €	9.622,64 €	1.910,53 €

**Bemerkung:** Der Mehrbedarf an Neubauffläche von ca. 1.730 qm bleibt für die Energiekosten unberücksichtigt, da die resultierenden Kosten sowieso in Form eines neuen Anbaus und innerhalb eines Neubaus entstehen.

### Grundlage:

Gas \*1 69 kWh/qma, \*2 40 kWh/qma

Strom \*1 24 kWh/qma, \*2 20 kWh/qma

**Grundstücksvorschläge**

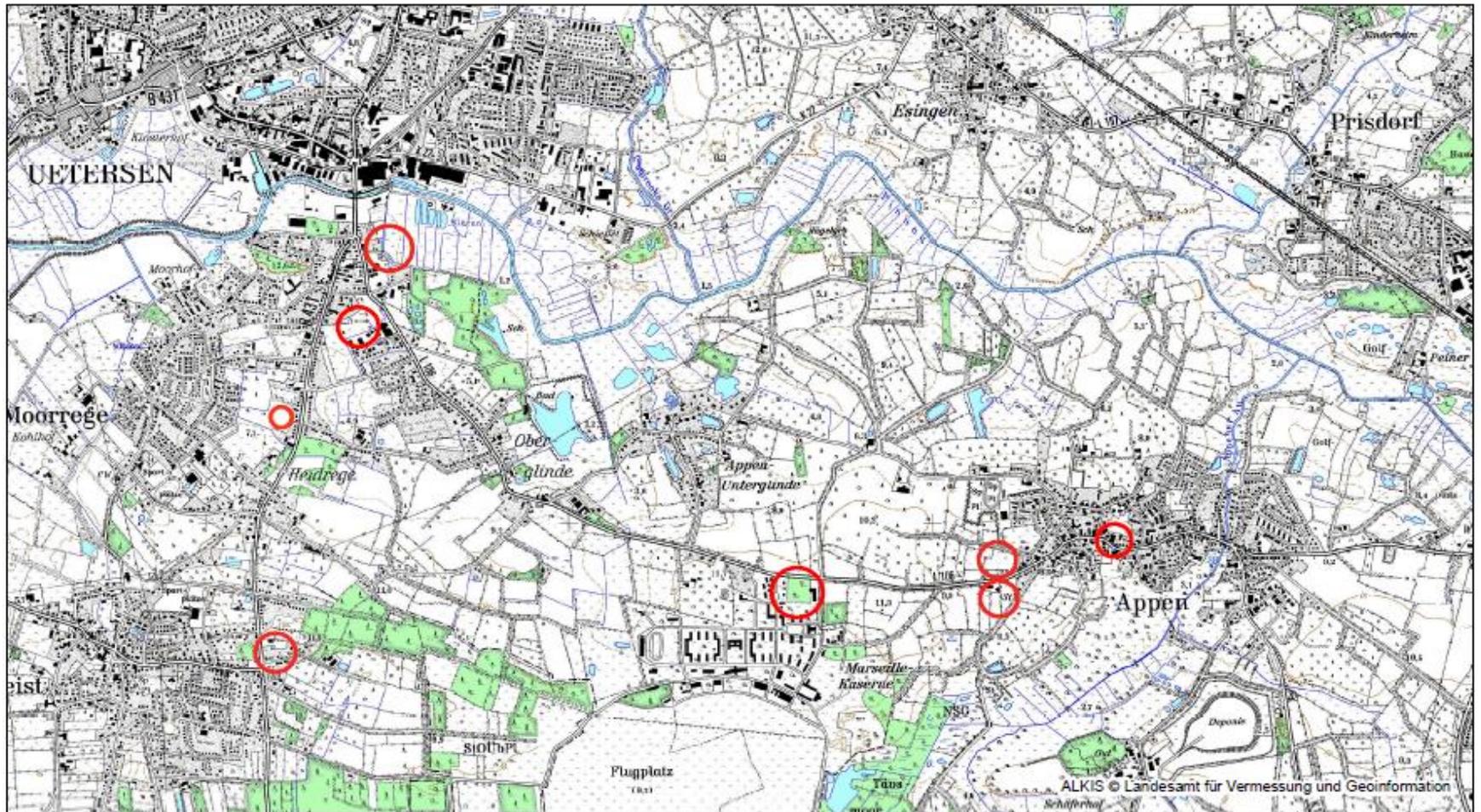
**aus den**

**Gemeinden**

# Grundstücksvorschläge aus den Gemeinden

Gemeinde	Eigentümer	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Lage	Planungsstand
Appen	privat	3	19/8, 19/7 und 19/9	13.143 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	F-Plan = Wohnbaufläche § 35 BauGB (Außenbereich)
Appen	privat	3	508	7.377 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	F-Plan = Kaserne § 35 BauGB (Außenbereich)
Appen	privat	3	20/1	7.661 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	F-Plan = Kaserne § 35 BauGB (Außenbereich)
Appen	privat	5	513	22.475 qm	Ortseingang Appen, Hauptstraße	F-Plan = Fläche für die Landwirtschaft Innenbereich oder siedlungsnah
Appen	privat	5	146/1 und 145/2	18.147 qm	Ortseingang Appen, Hauptstraße	F-Plan = Fläche für die Landwirtschaft § 35 BauGB (Außenbereich)
Appen	privat	10	63/20	3.471 qm	Nahkauf Hauptstraße 68, Appen	F-Plan = gemischte Baufläche § 34 BauGB (Innenbereich)
Heist	Gemeinde Heist	3	190/31 und 109/12	7.907 qm	Wedeler Chaussee an der B 431	F-Plan = Gemischte Baufläche Grenzfall §§ 34, 25 BauGB
Moorrege	privat	7	647	17.377 qm	Pinneberger Chaussee	F-Plan = Gemischte und Gewerbliche Baufläche B-Plan
Moorrege	Gemeinde Moorrege	6	35/6	8.328 qm	Wedeler Chaussee an der B 431	F-Plan = Sport § 35 BauGB (Außenbereich)
Moorrege	privat	7	TF 607	1.800 qm	zwischen REWE und Ossenbrüggen	
Moorrege	privat	8	2/1	7.529 qm	Moorreger Chaussee 1	F-Plan = Gewerbliche Baufläche § 35 BauGB (Außenbereich)

# Übersichtsplan



## Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:30.000



Ersteller Frau Pein

Erstellungsdatum 26.01.2017



## Amt Moorrege

Amtsstraße 12  
25438 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Appen

## Vorschlag 1

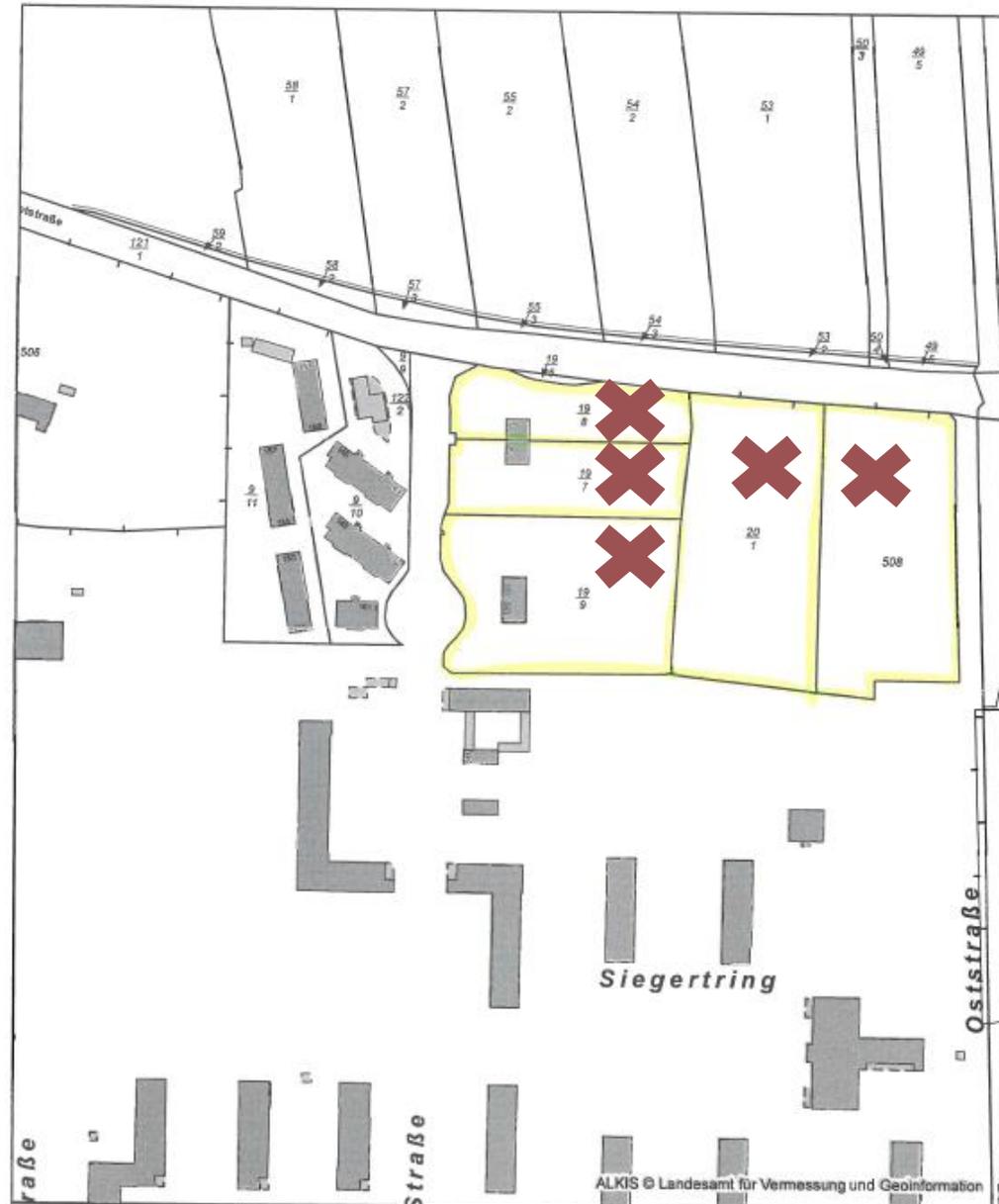
Flurstücke:  
19/8, 19/7, 19/9

Größe:  
13.143 qm

## Vorschlag 2

Flurstücke:  
508

Größe:  
7.377 qm



## Vorschlag 3

Flurstücke:  
20/1

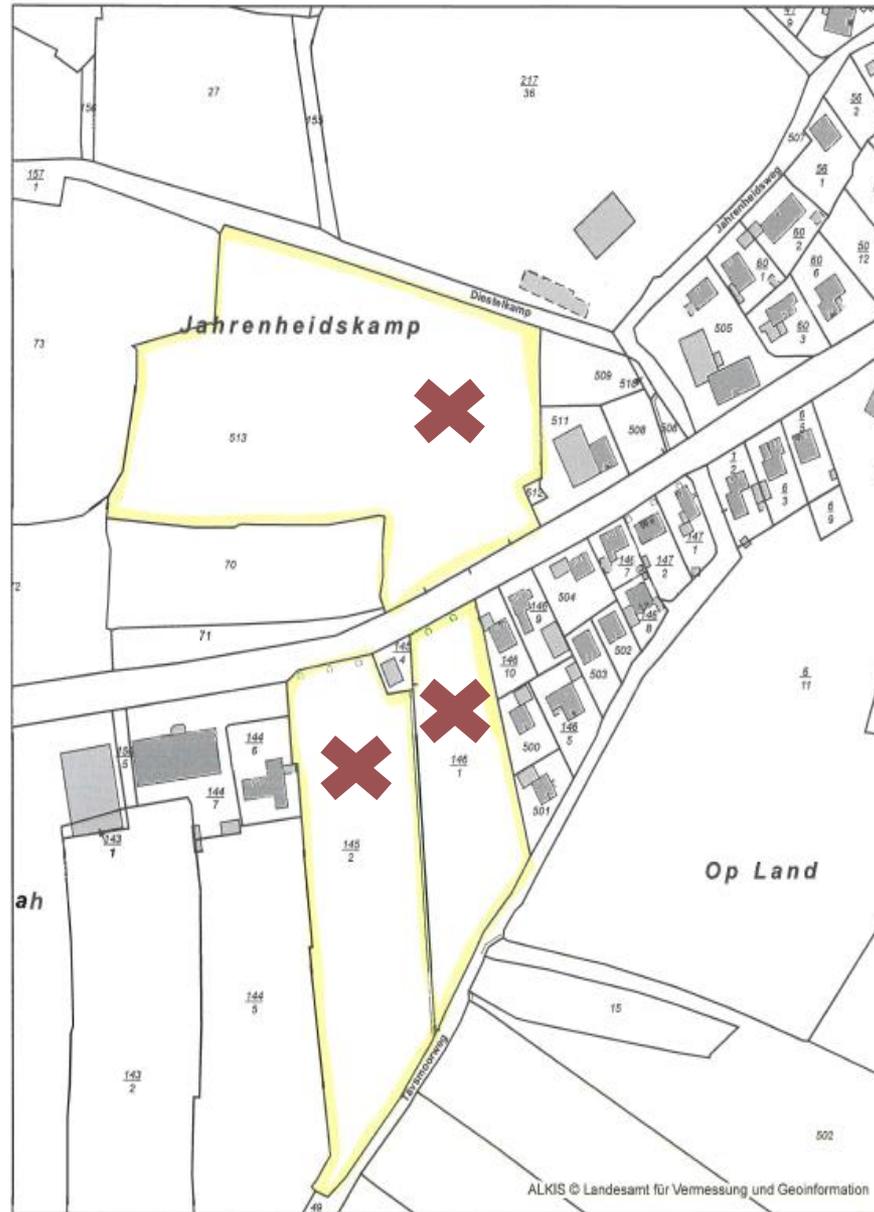
Größe:  
7.661 qm

# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Appen

## Vorschlag 4

Flurstücke:  
513

Größe:  
22.475 qm

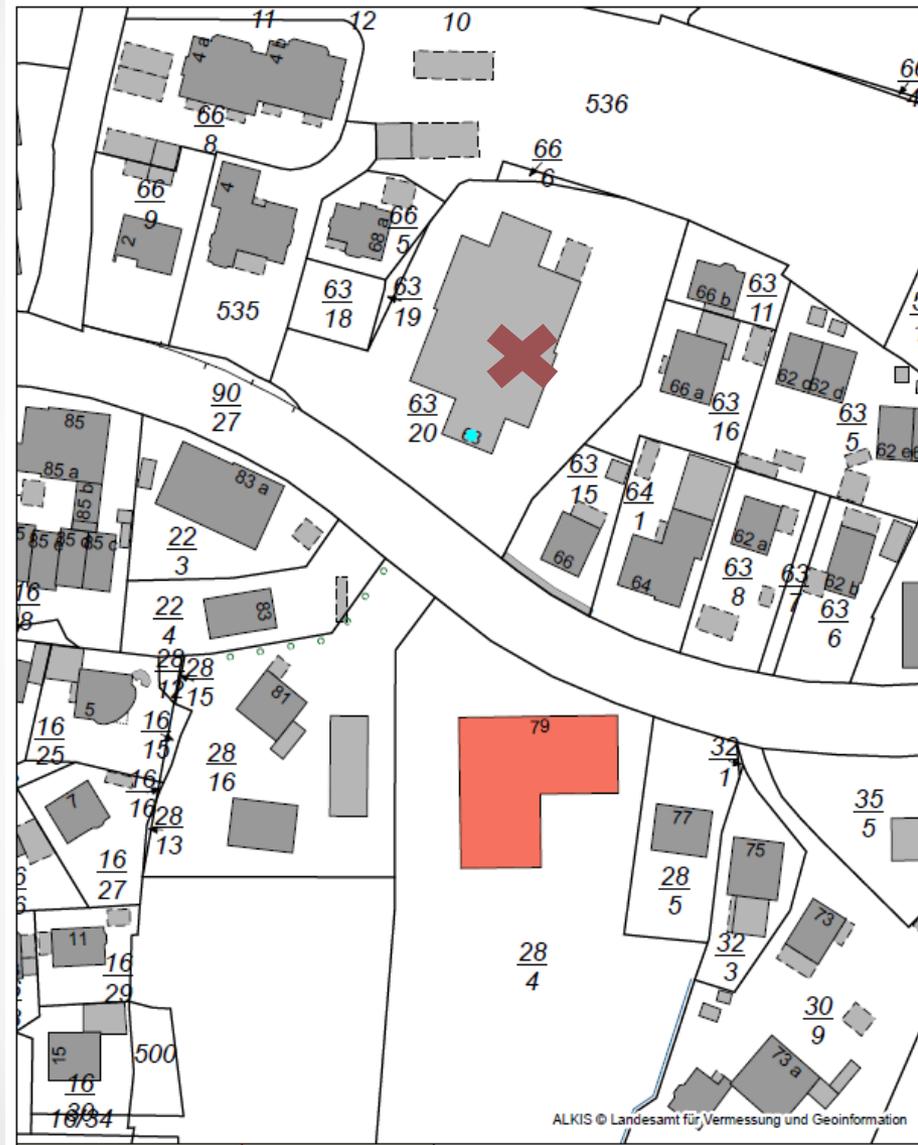


## Vorschlag 5

Flurstücke:  
146/1, 145/2

Größe:  
18.147 qm

# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Appen

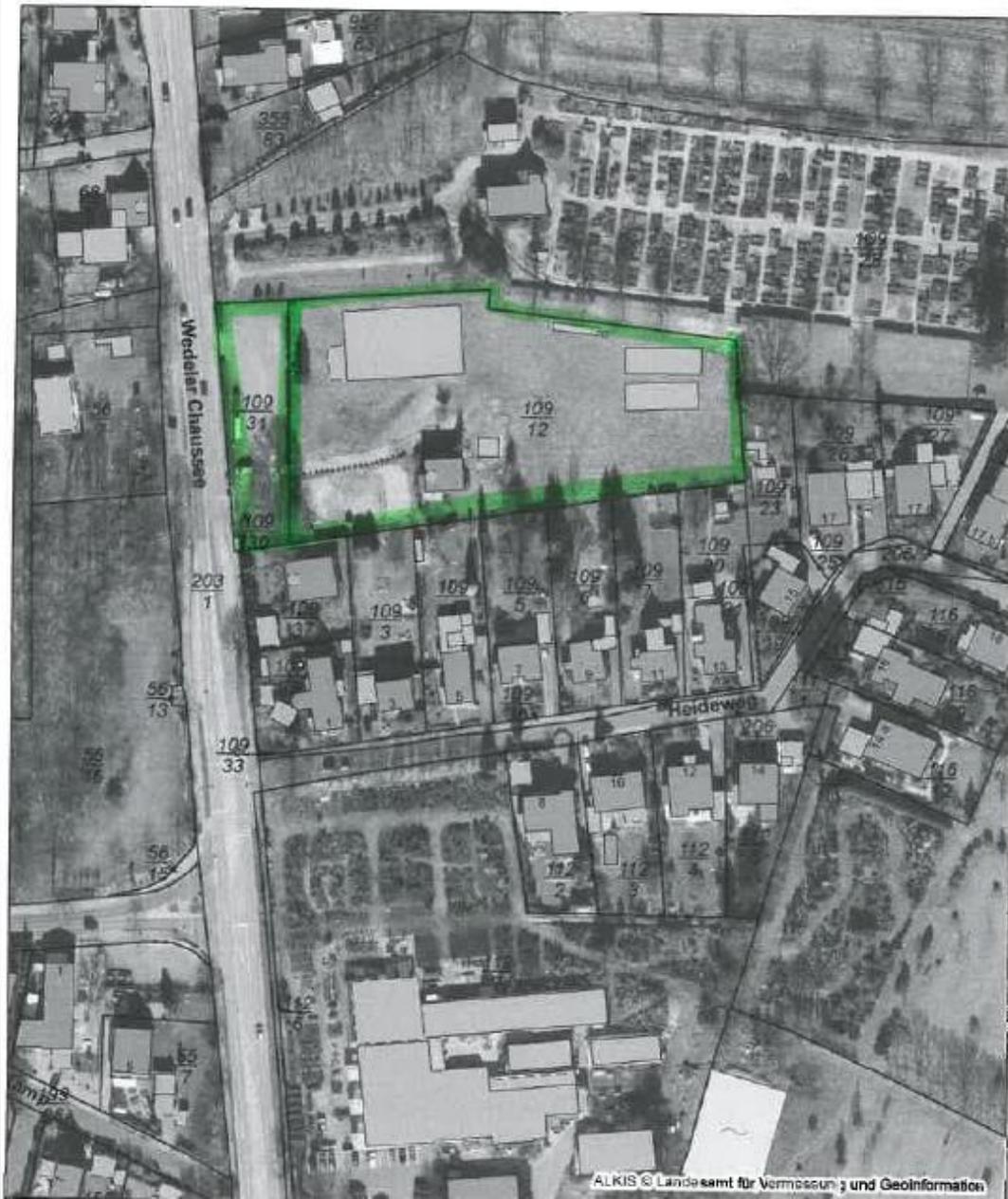


## Vorschlag 6

**Flurstück:  
63/20, Flur 10**

**Größe:  
3.471 qm**

# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Heist



Vorschlag

Flurstücke:  
109/12, 109/31

Größe:  
7.907 qm

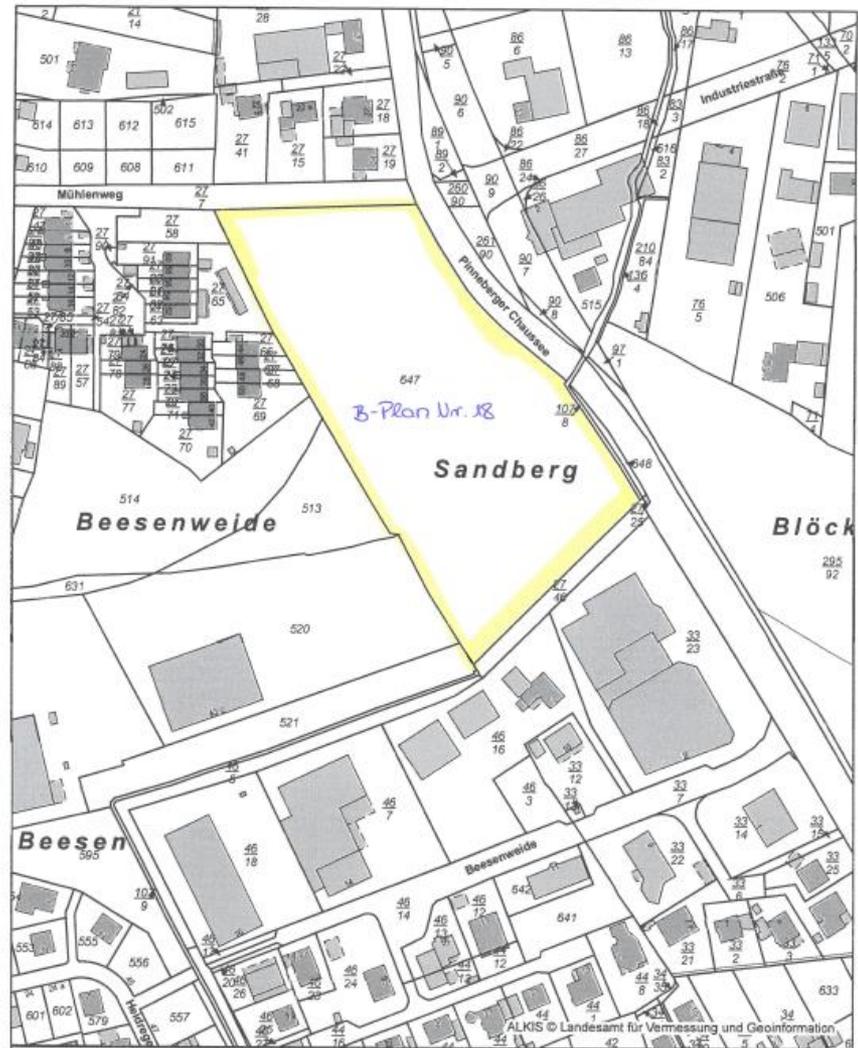
# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Moorrege

## Vorschlag 1

Flurstück:  
647

Größe:  
17.377 qm

B-Plan Nr. 18  
Mischgebiet  
Gewerbegebiet

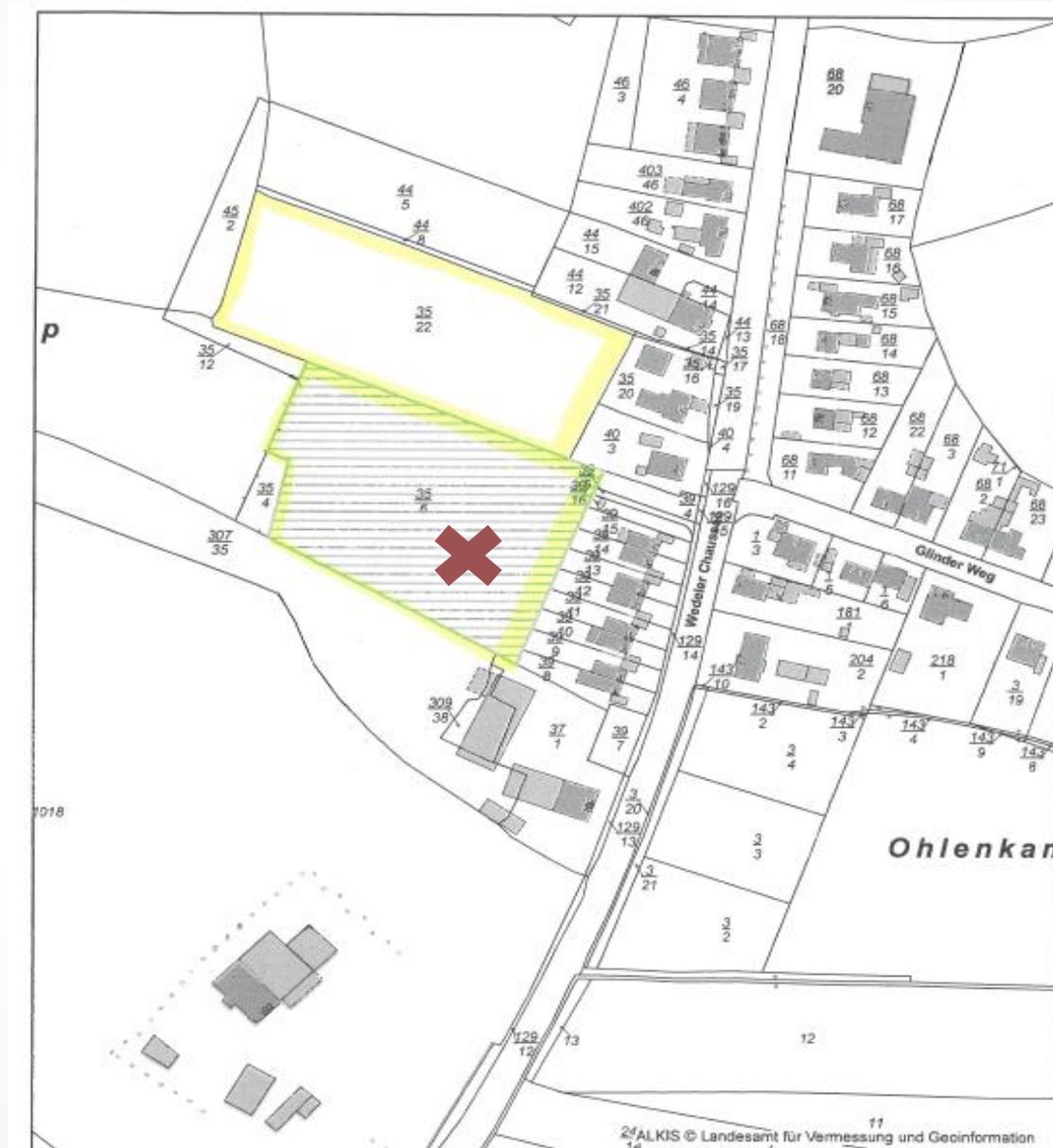


# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Moorrege

## Vorschlag 2

Flurstücke:  
35/6

Größe:  
8.328 qm

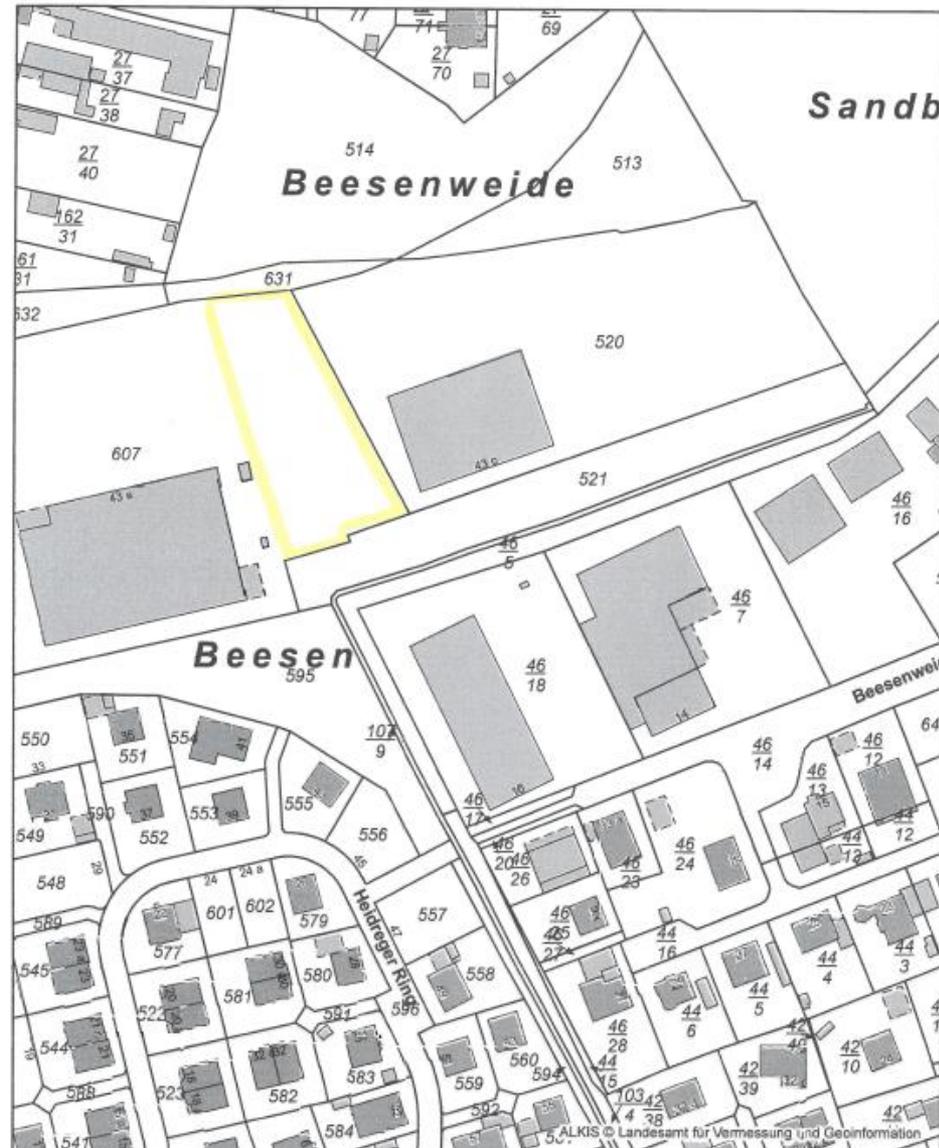


# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Moorrege

## Vorschlag 3

Flurstücke:  
Teilfläche 607

Größe:  
1.800 qm

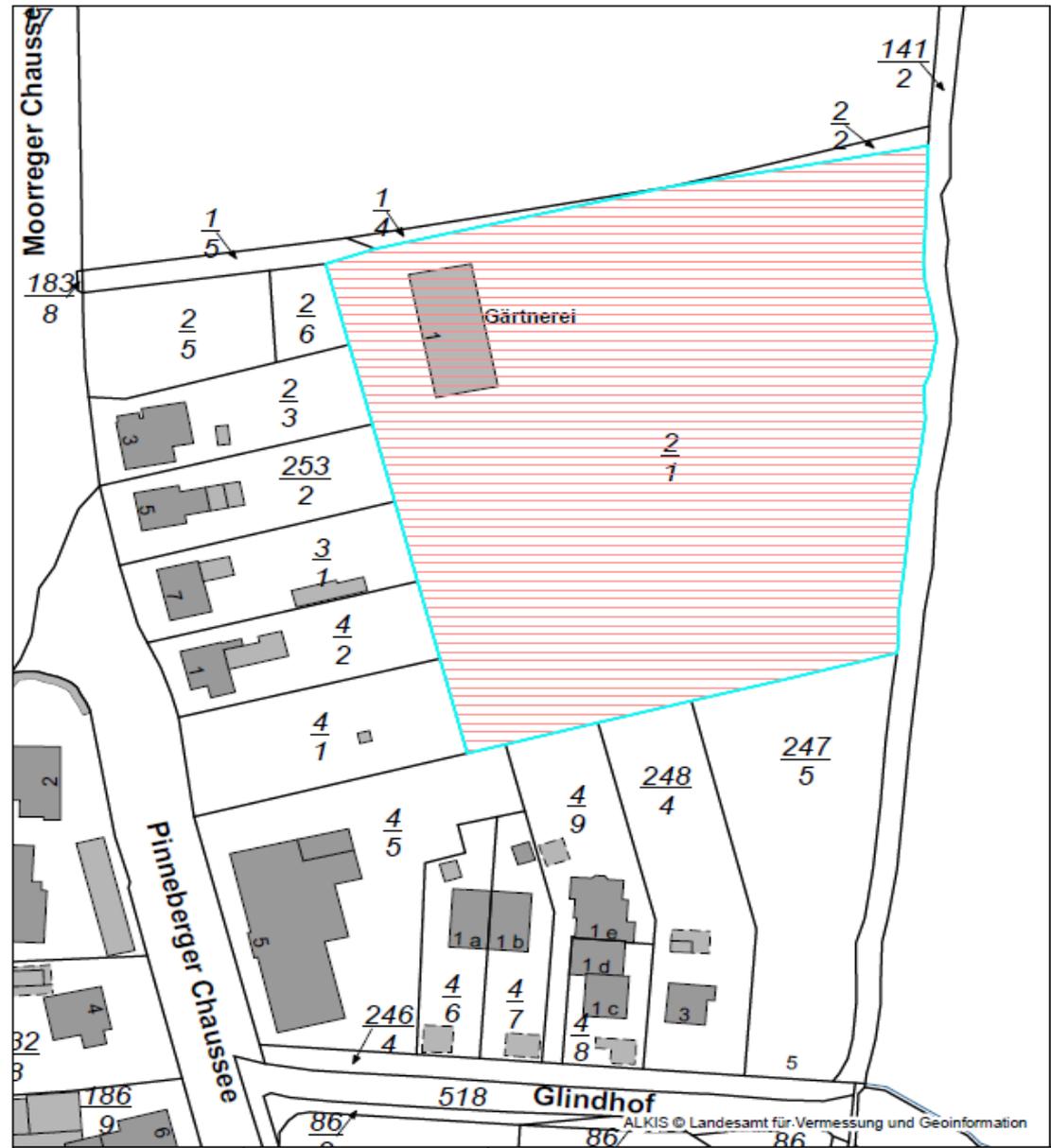


# Grundstücksvorschläge aus der Gemeinde Moorrege

## Vorschlag 4

Flurstücke:  
2/1

Größe:  
7.529 qm



# Bewertung der Grundstücksvorschläge

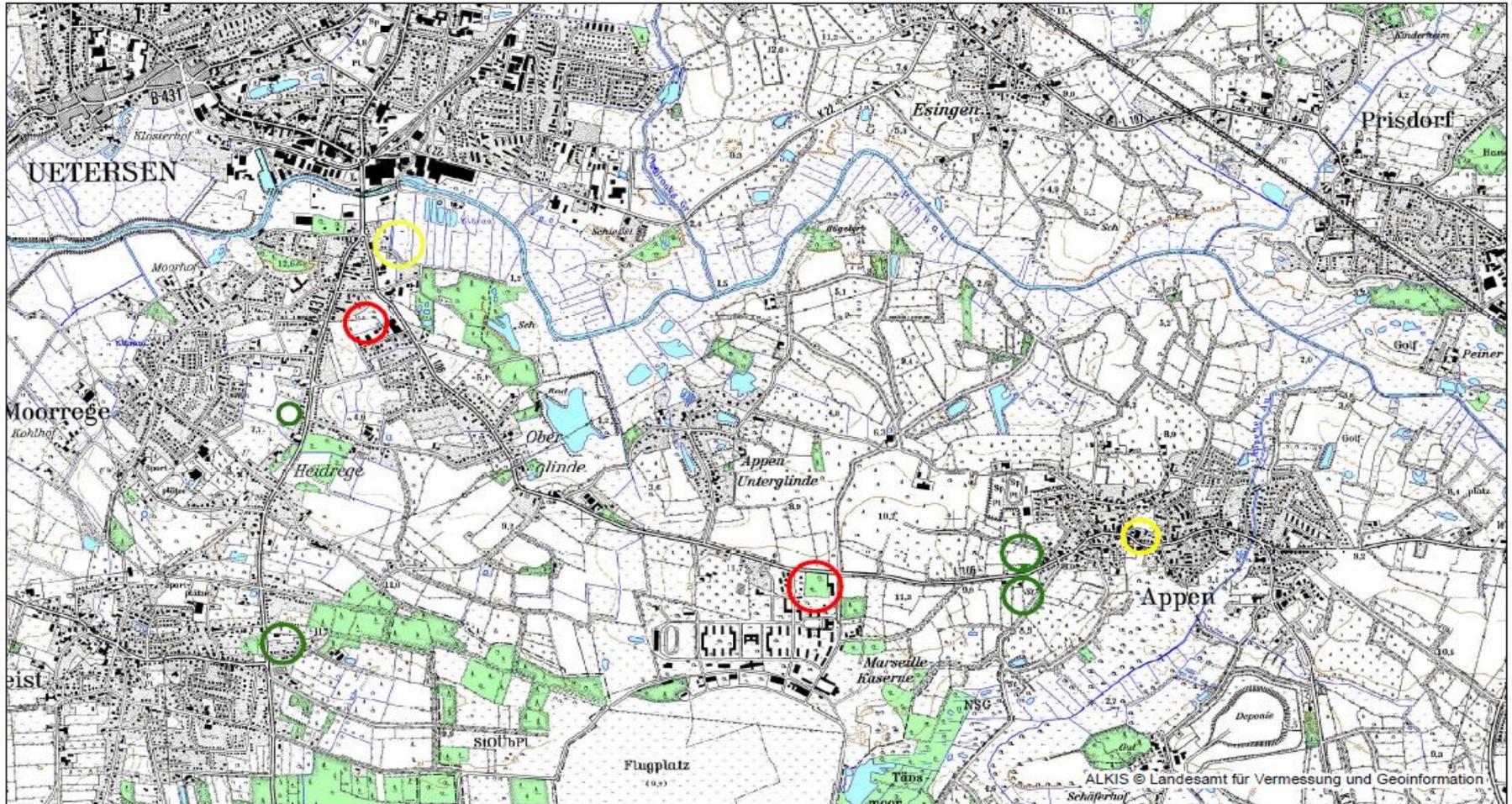
Zur folgenden Bewertung:

Kennzeichnung	Begründung
<b>Rot</b>	<b>Grundstück erfüllt die Kriterien wie verkehrsgünstige Lage oder Größe nicht</b>
<b>Gelb</b>	<b>Grundstück ist grundsätzlich geeignet, Realisierung jedoch mit Aufwand/Schwierigkeiten verbunden</b>
<b>Grün</b>	<b>Grundstück ist voll geeignet und erfüllt alle Kriterien (Lage, Größe, usw.)</b>

# Bewertung der Grundstücksvorschläge

Gemeinde	Eigentümer	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Lage	Begründung
Appen	privat	3	19/8, 19/7 und 19/9	13.143 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	absoluter, siedlungsferner Außenbereich; Eigentumsverhältnisse
Appen	privat	3	508	7.377 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	
Appen	privat	3	20/1	7.661 qm	Hauptstraße L106; Nähe Marseille-Kaserne	
Appen	privat	5	513	22.475 qm	Ortseingang Appen, Hauptstraße	
Appen	privat	5	146/1 und 145/2	18.147 qm	Ortseingang Appen, Hauptstraße	
Appen	privat	10	63/20	3.471 qm	Nahkauf Hauptstraße 68, Appen	Kaufpreis und Größe
Heist	Gemeinde Heist	3	190/31 und 109/12	7.907 qm	Wedeler Chaussee an der B 431	
Moorrege	privat	7	647	17.377 qm	Pinneberger Chaussee	
Moorrege	Gemeinde Moorrege	6	35/6	8.328 qm	Wedeler Chaussee an der B 431	
Moorrege	privat	7	TF 607	1.800 qm	zwischen REWE und Ossenbrüggen	Größe
Moorrege	privat	8	2/1	7.529 qm	Moorreger Chaussee 1	mehrere unsichere Faktoren (rückwärtige Lage, Außenbereich, Verkehrsanbindung)

# Übersichtsplan



## Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:30.000  
Ersteller Frau Pein  
Erstellungsdatum 26.01.2017



**Amt Moorrege**  
Amtsstraße 12  
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



# Auftrag an die Arbeitsgruppe aus letzter Sitzung

- Ermittlung von Grundstücken für einen favorisierten Neubau 
- Vorstellung der Grundstücksvorschläge in den politischen Gremien 
- Auswahl des Grundstückes durch die Politik für Architektenwettbewerb
- Bereitstellung von Haushaltsmitteln für 2017 für Architektenwettbewerb (Neubaukosten im Nachtragshaushalt) 
- Auftrag an Verwaltung:
  - Prüfung von Fördermöglichkeiten
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - Energetische Betrachtung

# Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss empfiehlt zu beschließen / Der Amtsausschuss beschließt, dass bis zu nächsten Sitzung folgende Ergebnisse durch die Arbeitsgruppe vorzulegen sind:



## ANBAU

- Anbau an das bestehende Amtshaus auf dem Grundstück an der Amtsstraße (Fällen des Baumes)
- Vorlage eines Konzeptes zur Umsetzung eines Anbaus, das das Raumkonzept schlüssig und detailliert umsetzt sowie Kosten für den Neubau und notwendige Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäudekomplex detailliert aufzeigt und die geforderte Parkplatzfläche darstellt
- Abwägung aller bau- und naturschutzrechtlichen Vorgaben für einen Anbau und zur Bereitstellung der notwendigen Parkplatzfläche wird die Gemeindevertretung Moorrege gebeten, eine Aussage über die Verfügbarkeit der Parkfläche an der Amtsstraße zu treffen.



## NEUBAU

- weiterhin Favorisierung eines Neubaus an einer anderen Fläche
- aufgrund baurechtlicher und verkehrstechnischer Gründe geeignetes Grundstück „\_\_\_\_\_“; Verhandlungen zum möglichen Kauf dieses Grundstückes sind zu führen
- Architektenwettbewerb unter Einbeziehung der bisherigen Architekturbüros
- Prüfung möglicher Fördermöglichkeiten und Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und einer energetischen Betrachtung sowie Prüfung und Vorlage von Konzepten zur Beteiligung von Dritten

**Vielen Dank**  
**für die Aufmerksamkeit!**