

Machbarkeitsstudie zur Raumbedarfsdeckung im Amt Geest und Marsch Südholstein

Ausgangslage/Beschlüsse vom 31.01.2017/02.02.2017/15.05.2017



ANBAU

- Vorlage eines Konzeptes zur Umsetzung eines Anbaus am Standort „Buche“, dass das Raumkonzept schlüssig und detailliert umsetzt ✓
- Erstellung eines Sanierungskonzeptes für das Bestandsgebäude als Vergleich zu einem möglichen Neubau ✓
- Kosten für den Anbau und notwendige Sanierungsmaßnahmen ✓
- Prüfung der Verfügbarkeit der Parkfläche als Stellplatzfläche ✓
- Wertgutachten für Bestandsgebäude ✓
- Bauvoranfrage auf Grundlage der Variante „Butzlaff & Tewes“ ✓

Danach:

- Architektenwettbewerb Anbau + Neubau ✗
- Fördermöglichkeiten/Wirtschaftlichkeit ✗



NEUBAU

- Grundstücksauswahl und grundsätzliche Einigung mit Eigentümer ✓

Danach:

- Architektenwettbewerb Anbau + Neubau ✗
- Fördermöglichkeiten/Wirtschaftlichkeit ✗
- Beteiligungsmöglichkeiten Dritter ✗

Anhörung im bauaufsichtlichen Verfahren

Grundlage:

Bauvoranfrage Variante „Butzlaff & Tewes“

Eckdaten:

- **Anbau im Bereich „Buche“**
- **Bis zu 3 Vollgeschosse**
- **Grundfläche 35x15m (525m²)**
- **Ca. 1.700m² Bruttogeschossfläche**
- **Erforderliche Stellplätze im Park**

Anhörung im bauaufsichtlichen Verfahren

Planungsrechtliche Beurteilung:

§ 34 Baugesetzbuch „Einfügen in die nähere Umgebung“

Kritik/Probleme:

- Nutzungsart „Verwaltung“ im WA nur ausnahmsweise zulässig – jetzt schon Fremdkörper
- Grundfläche und Baumasse fügen sich nicht ein
- Stellplätze im Park (Ausweisung Grünfläche)

Anhörung im bauaufsichtlichen Verfahren

Lösungsansätze:

- **Aufstellung eines Bebauungsplanes durch Gemeinde Moorrege**

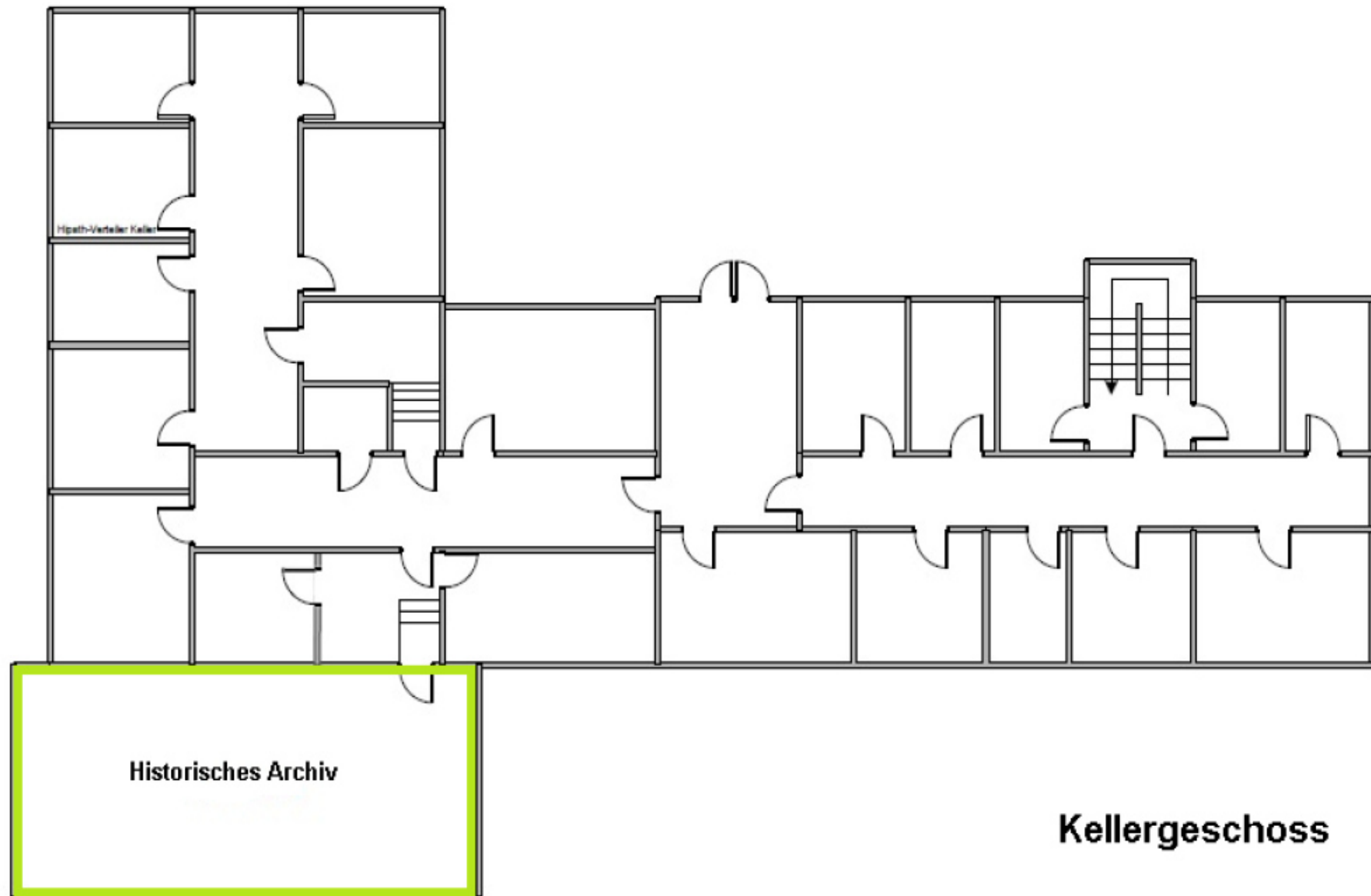
Alternativ

- **Überarbeitung der bisherigen Voranfrage und Neueinreichung. „Reduzierung der Baukörpergröße durch Umbau im Bestand bei gleichbleibendem Raumkonzept“.**

Raumordnung

Unterbringung der Fachbereiche

Unterbringung der Fachbereiche im Bestandsgebäude

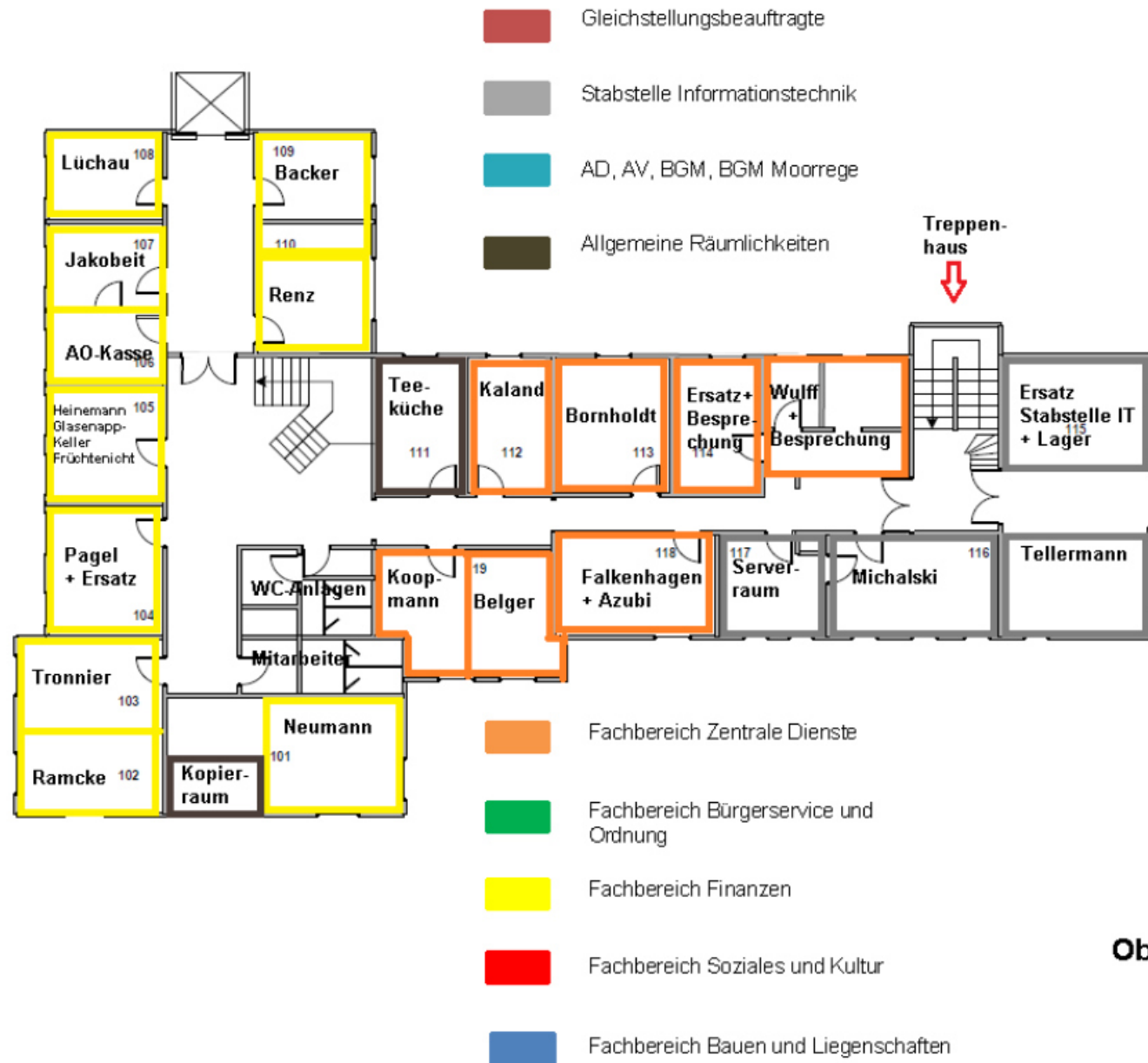


Unterbringung der Fachbereiche im Bestandsgebäude



Erdgeschoss

Unterbringung der Fachbereiche im Bestandsgebäude



Obergeschoss

Gestaltung

des Anbaus

Anbau – Erdgeschoss + Obergeschoss

1. Erdgeschoss

Anzahl	Raum	Nutzung		Größe in qm	Bemerkung
		Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
9	Büroräume (EB + DB)	Bürgerservice und Ordnung		155	mit Besprechungsmöglichkeit FBL
1	Zentrale	Zentrale Dienste		20	Tresen im Empfangsbereich, kein geschlossener Raum
1	WC-Anlagen (inkl. Behinderten-WC)		Besucher/Mitarbeiter	30	
1	Kopierraum (großer Kopierer inkl. Kuvertiermaschine, Frankiermaschine)		Mitarbeiter	25	
1	Krankenzimmer		Besucher/Mitarbeiter	10	
1	Wartebereich			20	offener Bereich abgetrennt durch Pflanzen
1	Büorraum	Gleichstellungsbeauftragte		15	

Gesamtgröße

275

2. Obergeschoss

Anzahl	Raum	Nutzung		Größe in qm	Bemerkung
		Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
1	Sitzungsraum (inkl. Trauzimmer, teilbar)		Besucher/Mitarbeiter	120	
1	Büorraum Gemeinde Moorrege	Bürgermeister		30	
1	Büorraum Bürgermeister	Bürgermeister Gemeinden		25	2 AP, mit Besprechungsmöglichkeit
1	Büorraum	Amtsleiter		35	mit Besprechungsmöglichkeit
1	Büorraum	Amtsvorsteher		15	
1	Büorraum	Vorzimmer AD		15	
1	Kopierraum		Mitarbeiter	10	

Gesamtgröße

250

Anbau - Kellergeschoss

3. Kellergeschoss

Anzahl	Raum	Nutzung		Größe in qm	Bemerkung
		Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
1	Archiv	Fachbereiche		265	
1	Hausmeisterraum	Hausmeister		10	

Gesamtgröße

275

Weiterhin zu berücksichtigen:

Der Fachbereich Bürgerservice und Ordnung könnte zukünftig gesonderte Öffnungszeiten anbieten. Durch verschließbare Türen zum Altbau kann der Rest des Amtshauses während gesonderter Öffnungszeiten verschlossen werden. Um einen barrierefreien Zugang zum Sitzungssaal/Trauzimmer z. B. für Trauungen am Wochenende im Obergeschoss zu gewährleisten, wird ein **Fahrstuhl** benötigt.

Umbaumaßnahmen im

Bestandsgebäude bei Anbau

Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude bei Anbau

1. Erdgeschoss

Raum(-Nr.)	Nutzung		Maßnahme	Größe
	Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
Windfang/Eingangsbereich		Mitarbeiter	Teilbereich = Umbau zum Kopierraum; Teilbereich = Umbau zum Flur, um Büroraum erreichen zu können	15,00 qm
1		Mitarbeiter	Teeküche + Besprechung	31,00 qm
2	Soziales und Kultur		Trennung in zwei Büroräume inkl. Türen	29,23 qm
3+4	Soziales und Kultur		Vergrößerung Zimmer Nr. 3 und Verkleinerung Zimmer Nr. 4 (= Schaffung von etwa gleichgroßen Büroräumen)	29,69 qm
17	Bauen und Liegenschaften		Entfernen der Wand zum Nebenraum	22,50 qm
Treppenhaus Hintereingang		Mitarbeiter	Anpassung/Modernisierung des Treppenhauses	22,50 qm
				149,92 qm

2. Kellergeschoss

Raum(-Nr.)	Nutzung		Maßnahme	Größe
	Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
Aufenthaltsraum	Historisches Archiv		Entfernen der Einbauküche; Einrichtung eines Arbeitsplatzes für Archivar	76,00 qm
				76,00 qm

Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude bei Anbau

3. Obergeschoss

Raum(-Nr.)	Nutzung		Maßnahme	Größe
	Fachbereich/Personen	Allgemeinnutzung		
101	Finanzen	Mitarbeiter	Teilbereich (Erker) Umbau zum Kopierraum; Teilbereich Flur, um in Büroräume zu gelangen; Büroraum	27,90 qm
102+103	Finanzen		Trennung in zwei Büroräume inklusive Türen	29,75 qm
106+107	Finanzen		Entfernen der Schrankwand, ggfs. neue Wand mit einer Tür (für Kassen = Büroraum + AO-Archiv)	23,63 qm
109+110	Finanzen		Verkleinerung Zimmer 110 und Vergrößerung Zimmer 109	31,99 qm
111		Mitarbeiter	Teeküche	11,84 qm
119	Zentrale Dienste		Trennung in zwei Büroräume inklusive Türen	29,77 qm
Küche/WC	Zentrale Dienste		Umbau in Büroraum	28,00 qm
114	Zentrale Dienste		Einbau einer neuen Tür zum Flur	13,92 qm
115	Stabstelle IT		Umbau in zwei Büroräume inkl. Schaffung eines Flurs zum Anbau	55,86 qm
Treppenhaus Hintereingang		Mitarbeiter	Anpassung/Modernisierung des Treppenhauses	22,50 qm
				275,16 qm

Kostenannahme
für
Umbaumaßnahmen
und
Anbau

Kostenannahme für Umbaumaßnahmen und Anbau

1. Anbau

Nettogeschoss- fläche	Umrechnungsfaktor für Nettofläche	Bruttogeschoss- fläche	Kostengruppe	Preis Netto je qm	Kostenschätzung
		500	200	*	
800	1,4	1120	300+400	1.600,00 €	1.792.000,00 €
		1200	500	100,00 €	120.000,00 €
			600	**	
			700	17%	325.040,00 €
					2.237.040,00 €
				MwSt 19 %	425.037,60 €
				Summe Anbau	2.662.077,60 €

* Ankaufpreis Parkplatz Gemeinde Moorrege

** Inventar/Möbel

2. Umbau

Nettogeschoss- fläche	Umrechnungsfaktor für Nettofläche	Bruttogeschoss- fläche	Kostengruppe	Preis Netto je qm	Kostenschätzung
357,14	1,4	500	300+400	1.000,00 €	500.000,00 €
			700	17%	85.000,00 €
					585.000,00 €
				MwSt 19 %	111.150,00 €
				Summe Anbau	696.150,00 €

3. Sanierung

inklusive Planungshonorar	Nutzfläche	Kostengruppe		Kostenschätzung
	1069,65 qm	300		983.206,16 €
		davon Planungshonorar		115.481,72 €
		400		104.796,50 €
		davon Planungshonorar		33.627,43 €
			Nettosumme	1.237.111,81 €
			MwSt 19 %	235.051,24 €
			Bruttosumme	1.472.163,05 €
			Gesamtsumme	4.830.390,65 €

Vergleich

Darstellung der

Anbaulösungen

Vergleich Darstellung der Anbaulösungen



Beschlussempfehlung:

- Das vorgestellte Konzept zur Umsetzung eines Anbaus am Standort „Buche“ wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Bearbeitung zurück verwiesen in die Arbeitsgruppe Amtshaus.
- Die Arbeitsgruppe Amtshaus wird ermächtigt, einen überarbeiteten Anbauentwurf als erneute Bauvoranfrage beim Kreis Pinneberg einzureichen. Im Vorwege soll mit der Bauaufsichtsbehörde ein klärendes Gespräch geführt werden.
- Nach Vorlage eines Bauvorbescheides sind die Architektenwettbewerbe Anbau und Neubau durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zu prüfen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen.