Landkreis Ammerland

Beschlussvorlage
öffentlich

Vorlage Nr.: BV/138/2018

Federführung:	Dezernat II	Datum:	18.09.2018
Bearbeiter:	Thomas Kappelmann		

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	**Termin**
Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen Kreisausschuss	18.10.2018 29.11.2018

Raumbedarf der Kreisverwaltung

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Verwaltung wird der Auftrag erteilt, unter Einbeziehung der Möglichkeiten zur Nachnutzung des Grundstückes „Lange Straße 15“ konkrete Planungen für die Bereitstellung eines ausreichenden Raumbedarfes für die Kreisverwaltung zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) ☐ nein ☐ ja	Im Haushaltsplan enthalten ☐ nein ☐ ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung ☐	
Einmalige Kosten		Investiv ☐	
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam ☐	

Sachverhalt:
II – Kap Westerstede, 02.10.2018

Raumbedarf der Kreisverwaltung

a.) Sachstand

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der bei der Kreisverwaltung Ammerland beschäftigten Mitarbeiter beständig angestiegen. Neue bzw. erweiterte Aufgaben (Bundesteilhabegesetz, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung, Kreisvolkshochschule) sowie steigende Fallzahlen (u.a. im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe, Unterhaltsvorschuss, Elterngeld, Ausländerbehörde, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten) verbunden mit einer weiterhin steigenden Bevölkerungszahl haben dazu geführt, dass die Anzahl der in der Kreisverwaltung beschäftigten Personen von 476 im Jahr 2012 auf inzwischen 558 (Stand 01.08.2018) angestiegen ist. Die Zahl der Mitarbeiter, die ihren Arbeitsplatz im Kreishaus in Westerstede haben, ist dabei von 270 im Jahr 2012 auf mittlerweile 347 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewachsen.

Durch den Neubau des Bildungs- und Beratungszentrums auf dem Grundstück „Am Röttgen“ sowie durch die Aufstockung des Kreishausanbaues können zwar zusätzliche Büroarbeitsplätze geschaffen werden, diese reichen allerdings bei weitem nicht aus, die bereits entstandenen sowie die absehbaren Bedarfe abzudecken.

Im Kreishaus, aber auch in den ausgelagerten Verwaltungseinheiten, sind die vorhandenen Büroräume inzwischen regelmäßig mit mindestens zwei Arbeitsplätzen ausgestattet. In geeigneten größeren Räumen wurden aber auch schon drei, zum Teil sogar vier Arbeitsplätze untergebracht. In bestimmten Aufgabenbereichen (z.B. bei Arbeitsplätzen mit einem größeren Außendienstanteil) wurde das Prinzip eines fest zugeordneten Arbeitsplatzes bereits aufgegeben. Dort teilen sich mehrere Mitarbeiter inzwischen ein größeres Büro („non-territorial Office“). Die geschilderten Arbeitsplatzsituationen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arbeitsabläufe. Insbesondere in Bereichen mit Publikumsverkehr ist in diesen Konstellationen auch aus Gründen des Datenschutzes häufig keine gleichzeitige Bearbeitung persönlicher Anliegen mehr möglich.

Eine aktuelle Nachfrage bei den Leitern der Ämter und Einrichtungen der Kreisverwaltung hat einen akuten Bedarf von 28 Büroräumen ergeben. Durch die voraussichtlich Mitte 2019 fertig gestellte Aufstockung des 2010 erstellten Anbaues werden insgesamt 18 Büroräume geschaffen, so dass bereits jetzt ein aktuell zusätzlicher Bedarf von weiteren 10 Büroräumen nicht gedeckt werden kann.

Darüber hinaus besteht dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die derzeitige Unterbringung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes. Das Amt ist seit 2006 in angemieteten Räumen in der Wilhelm-Geiler-Straße 7 (dreigeschossiges Bürogebäude des Ing. Büros Börjes) untergebracht. Zuschnitt, Größe und Anordnung der Räume sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht den Anforderungen der Besucher und der Dienststelle. Das Gebäude ist nicht barrierefrei, die oberen Geschosse können von körperlich beeinträchtigten Besuchern bzw. Mitarbeitern somit nicht erreicht werden. Bei den letzten Begehungen der Fachkraft für

Arbeitssicherheit wurden immer wieder Mängel in Bezug auf die Arbeitssicherheit festgestellt. Im Gebäude fehlt ein zweiter Fluchtweg und die Anforderungen der ArbeitsstättenVO können in Teilen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus hat auch die Zahl der Mitarbeiter des Amtes 39 in den letzten Jahren aufgrund zusätzlicher Aufgaben zugenommen, ohne dass in dem derzeit genutzten Gebäude entsprechende Reserveflächen verfügbar wären. Insgesamt fehlen dem Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt derzeit für eine sachgerechte Aufgabenerledigung drei Büroräume sowie fünf weitere Funktionsräume (u.a. Probenraum, Untersuchungsraum, und Labor). Darüber hinaus fehlen Umkleide- und Duschmöglichkeiten für die Veterinäre und Lebensmittelkontrolleure.

Dem Gesundheitsamt, das derzeit in einem separaten Dienstgebäude an der Mozartstraße untergebracht ist, werden aufgrund zusätzlicher Aufgaben aus dem Bundesteilhabegesetz (Einsatz des neuen Bedarfsfeststellungsinstrumentes BENi) zwei zusätzliche Stellen (unter voller Kostenübernahme durch das Land) zugeordnet. Eine Möglichkeit der Unterbringung dieser zusätzlichen Mitarbeiter im Gebäude des Gesundheitsamtes besteht derzeit nicht. Eine bauliche Erweiterung des relativ alten Gebäudebestandes wäre baufachlich äußert schwierig und betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll. Hier wird mittelfristig lediglich die Möglichkeit gesehen, die Mitarbeiter des Gesundheitsamtes in ihrer Gesamtheit, d.h. 30 Mitarbeiter (20 Büroräume und weitere 12 Funktionsräume), in das Kreishaus zu integrieren (wo kein Platz vorhanden ist) oder in einem Neubau auf dem Gelände des Klinikzentrums (z.B. in einem weiteren Ärztehaus) unterzubringen.

Die KVHS und die KVHS gGmbH sind auch weiterhin sehr erfolgreich im Bereich der Erwachsenenbildung und -qualifikation. Der Personalbestand der über Projekte finanzierten KVHS gGmbH ist von 33 Mitarbeitern im Jahr 2016 auf inzwischen 70 Mitarbeiter angestiegen. Für das Jahr 2019 wurden weitere sechs Projektanträge gestellt, die bei einer positiven Entscheidung zur zusätzlichen Einrichtung von weiteren 6 Stellen führen werden. Darüber hinaus muss aufgrund des starken Wachstums der KVHS gGmbH auch der dortige Verwaltungsbereich personell verstärkt werden. Der KVHS Leiter und Geschäftsführer der KVHS gGmbH hat insoweit bereits einen zusätzlichen Bedarf an Büroräumen in einer Größenordnung von 10 bis 12 Büros angemeldet, der im vorhandenen Gebäudebestand incl. des im Jahr 2018 fertiggestellten Neubaus des Bildungs- und Beratungszentrums nicht gedeckt werden kann.

b. Lösungsmöglichkeiten

Zur Deckung des erforderlichen Raumbedarfes wurden verwaltungsseitig folgende Optionen geprüft:

Einführung bzw. Ausweitung von Telearbeit

Der Landkreis Ammerland hat in der Vergangenheit lediglich punktuell z.B. bei besonderen familiären bzw. persönlichen Situationen der jeweiligen Mitarbeiter von dem Instrument der Telearbeit Gebrauch gemacht. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass nur in sehr eingeschränkten Teilen des Aufgabenbereiches des Landkreises Telearbeit überhaupt möglich ist. Darüber hinaus steht Telearbeit vielfach im Widerspruch zu den allgemeinen Servicezielen des Landkreises wie „Bürgernähe“ und „persönliche Ansprechbarkeit der Mitarbeiter“. Auch bei der

Einrichtung von Telearbeitsplätzen wird regelmäßig nur ein bestimmter Anteil der Arbeitsleistung „von zu Hause“ erbracht werden können, d.h. es ist weiterhin erforderlich, auch für die Mitarbeiter, die Telearbeit in Anspruch nehmen, einen Arbeitsplatz in der Kreisverwaltung vorzuhalten. Daher dürfte die Einführung/Ausweitung der Telearbeit nicht geeignet sein, die „Raumnot“ in der Kreisverwaltung nachhaltig zu reduzieren.

Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen

Verwaltungsseitig sind darüber hinaus die Möglichkeiten geprüft worden, inwieweit eine „Doppel-/ Mehrfachbelegung“ von Arbeitsplätzen möglich ist. Mehrfachbelegungen von Arbeitsplätzen sind u.a. in den Fällen möglich, in denen Mitarbeiter der Kreisverwaltung überwiegend im „Außendienst“ tätig sind, wie beispielsweise die Fallmanager aus dem Jobcenter Ammerland, die lediglich an einem Tag in der Woche im Kreishaus anwesend sind und an den übrigen Tagen ihre Arbeit in den Außenstellen in den kreisangehörigen Gemeinden erledigen. Diesen Mitarbeitern wurde nach dem bereits angesprochenen Prinzip des „non-territorial Office“ ein gemeinsames Büro eingerichtet. Im Jobcenter teilen sich so z.B. zehn Mitarbeiter während ihrer zeitweisen Anwesenheit im Kreishaus ein Büro.

Eine weitere Möglichkeit der Doppelbelegung von Arbeitsplätzen besteht grundsätzlich bei den zahlreichen Teilzeitarbeitskräften in der Kreisverwaltung. Bei dem überwiegenden Teil der Teilzeitkräfte handelt es sich um Frauen, die aus familiären Gründen (Kinderbetreuung) ihre Arbeitszeit reduziert haben. Diese arbeiten allerdings nahezu ausschließlich an den Vormittagen, so dass es in der Regel nicht möglich ist, einen Arbeitsplatz mit zwei Teilzeitkräften zu besetzen. Die Kreisverwaltung versucht bereits seit längerer Zeit u.a. durch Angebote von höherwertigen Stellen für Teilzeitkräfte im Jobsharing-Modell zu einer Doppelbesetzung von Arbeitsplätzen zu kommen, allerdings ist die Bereitschaft der Mitarbeiter/innen hier vergleichsweise gering. Häufig stehen der Wunsch der Mitarbeiter nach familiengerechten Arbeitszeiten und das Interesse des Landkreises als Arbeitgeber sich in diesen Fällen diametral gegenüber, wobei in der Vergangenheit, auch aufgrund der tarifrechtlichen Ansprüche der Mitarbeiter, der Vereinbarkeit von Familie und Beruf regelmäßig ein höheres Gewicht eingeräumt wurde.

Umwandlung der Fraktionsräume in Büroräume

Durch eine Umwandlung der derzeit als Fraktions- bzw. allgemeine Besprechungsräume genutzten Räume im Erdgeschoß des Sitzungsbereiches (Raumnummern 183 bis 187) könnten 8 bis 9 zusätzliche Büroräume entstehen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Räume bereits heute, sofern sie nicht zur Sitzungsvorbereitung von den Kreistagsfraktionen genutzt werden, als Besprechungsräume für die Kreisverwaltung sowie als Unterrichtsräume für die KVHS genutzt werden. Sollten diese Räume insgesamt in Büroräume umgewandelt werden, würde dies an anderer Stelle den Bedarf zumindest nach einem größeren sowie einem kleineren Besprechungsraum auslösen. Die Kosten für die Umwandlung der Fraktionsräume würden sich nach derzeitiger grober Schätzung auf rd. 200.000 € belaufen.

Weitere Aufstockung des Kreishauses (Trakt Straßenverkehrsamt, Ordnungsamt, Kasse)

Durch eine weitere Aufstockung um ein zweites Obergeschoß (in Leichtbauweise)

des zur Ammerlandallee ausgerichteten Flügels des Kreishauses könnten ca. 20 zusätzliche Büroräume geschaffen werden. Ausgehend von den zu erwartenden Kosten für die aktuelle Aufstockung des Flügels „Am Hamjebusch“ wäre für eine solche Maßnahme mit Kosten in Höhe von rd. 1,8 Mio. € zu rechnen.

Anmietung von Büroflächen
Nach einer Recherche bei den gängigen Immobilienportalen werden aktuell bzw. in absehbarer Zeit keine geeigneten Objekte zur Anmietung angeboten. Derzeit verfügbare Objekte sind entweder eher klein (4 – 5 Büroräume je Objekt z.B. Kuhlenstraße oder Am Hamjebusch) oder außerhalb des Kernbereiches von Westerstede (ca. 10 Büroräume in Moorburg). Die Mieten für Büroflächen dürften dabei zwischen 7,00 und 8,50 €/qm Kaltmiete incl. NK (ohne Gas) liegen.

Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück „Lange Straße“
Nach dem Auszug des BBZ aus dem Gebäude in der Lange Straße 15 steht dieses Gebäude leer. Aufgrund des Alters des Gebäudes, des Zuschnittes der Räume sowie der erheblichen energetischen Mängel kommt eine Weiternutzung des Gebäudes durch Verwaltungseinrichtungen nicht in Betracht.
Auf dem ca. 1.800 qm großen Grundstück könnten jedoch durch einen Neubau bis zu 1.400 bis 1.500 qm Nutz-/Büroflächen geschaffen werden. Die geschätzten Baukosten für einen solchen Neubau würden sich auf rd. 5,0 Mio. € belaufen.

c) Bewertung

Bei einer Bewertung der verschiedenen vorgestellten Optionen ist festzustellen, dass neben einem Neubau auf dem Grundstück „Lange Straße“ nur eine Kombination der Maßnahmen „Weitere Kreishausaufstockung“, „Umwandlung der Fraktionsräume“ und „Anmietung von Büroflächen“ geeignet wäre, die erforderlichen Raumbedarfe zu decken. Bei einer solchen Kombinationslösung wäre aber weiterhin die zukünftige Unterbringung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes ungeklärt. Darüber hinaus würde wie schon erwähnt neben der Nutzungsmöglichkeit für die Kreistagsfraktionen auch die derzeitige Nutzung der Fraktionsräume für Besprechungen und Schulungszwecke entfallen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bereits jetzt die Ausstattung des Kreishausgeländes mit Parkplätzen für Besucher und Mitarbeiter, wenn überhaupt, nur knapp ausreichend ist. Eine weitere Ausweitung der Nutzflächen im Kreishaus würde zwangsläufig zu einer Verschärfung der Parklatzsituation führen.

In einem Neubau auf dem Grundstück „Lange Straße 15“ könnte nicht nur für das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt eine adäquate Lösung gefunden werden, durch die die aktuell bestehenden Probleme (mangelnde Barrierefreiheit, Arbeitssicherheit, Raumnot) beseitigt werden, es könnte darüber hinaus noch z.B. eine große Verwaltungseinheit aus dem Kreishaus ausgegliedert werden, um dort ausreichend Kapazitäten für eine angemessene Unterbringung der Ämter und Einrichtungen der Kreisverwaltung zu schaffen. Durch eine solche Ausgliederung würde sich auch die Parkplatzsituation auf dem Kreishausgelände deutlich entspannen. Im Gegenzug würde eine ausreichende Zahl an Parkplätzen auf dem Grundstück „Lange Straße“ geschaffen werden. (Darüber hinaus ist das Grundstück an der „Lange Straße“ über den ZOB am Albert-Post-Platz auch optimal an den ÖPNV angeschlossen).

Bei der Kombinationslösung müsste mit Investitionskosten von 2,0 Mio. € (für 28 Büroräume) gerechnet werden. Zusätzlich würden laufende Mietkosten für zusätzlich anzumietende Büroräume (ca. 30.000,- € pro Jahr) sowie für das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt (25.000,- € pro Jahr) hinzukommen. Durch eine Veräußerung des Grundstückes „Lange Straße“ könnte eine einmalige Einnahme in Höhe von 250.000 € (Grundstückswert ca. 450.000 € abzgl. Abrisskosten von rd. 200.000 €) zu erzielen sein, so dass sich die saldierten Investitionskosten auf rd. 1,75 Mio. € belaufen würden.

Bei der Neubaulösung wäre von Investitionskosten in Höhe von 5,0 Mio. € (für ca. 60 Büroräume) auszugehen. Gleichzeitig würden die derzeitigen Mietzahlungen für die Unterbringung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes (ca. 25.000 €/a) entfallen.

Werden die Mehrkosten einer Neubaulösung gegenüber den saldierten Kosten für die Kombinationslösung (5,0 Mio. € ./. 1,75 Mio. € = 3,25 Mio. €) auf die nach der Doppik vorgeschriebene zu erwartende Nutzungsdauer von 90 Jahren verteilt, beläuft sich die jährliche Abschreibung auf rd. 36.000 € pro Jahr und liegt damit deutlich unter den zusätzlich aufzubringenden jährlichen Mietzahlungen von anfänglich 55.000,- € bei der Kombinationslösung. Selbst bei einer angenommenen geringeren Nutzungsdauer von beispielsweise 60 Jahren für den Neubau wäre die Abschreibung für ein solches Gebäude immer noch geringer als die alternative Mietzahlung.

Darüber hinaus würde eine weitere Aufstockung des Kreishauses verbunden mit einer Umwandlung der Fraktionsräume sämtliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Kreishausgelände dauerhaft verbrauchen, d.h. bei einer eventuell zukünftigen weiteren Vergrößerung der Kreisverwaltung wäre ein zweiter Standort unausweichlich. Ob dann aber ein so zentral und gut geeigneter Standort wie an der „Lange Straße 15“, der sich noch dazu im Eigentum des Landkreises befindet, zur Verfügung steht darf bezweifelt werden.

d) Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, unter Einbeziehung der Möglichkeiten zur Nachnutzung des Grundstückes „Lange Straße 15“, konkrete Planungen für die Bereitstellung eines ausreichenden Raumangebotes für die Kreisverwaltung zu erarbeiten