

## Sachverhalt:

II - Kap

Westerstede, den 13.02.2019

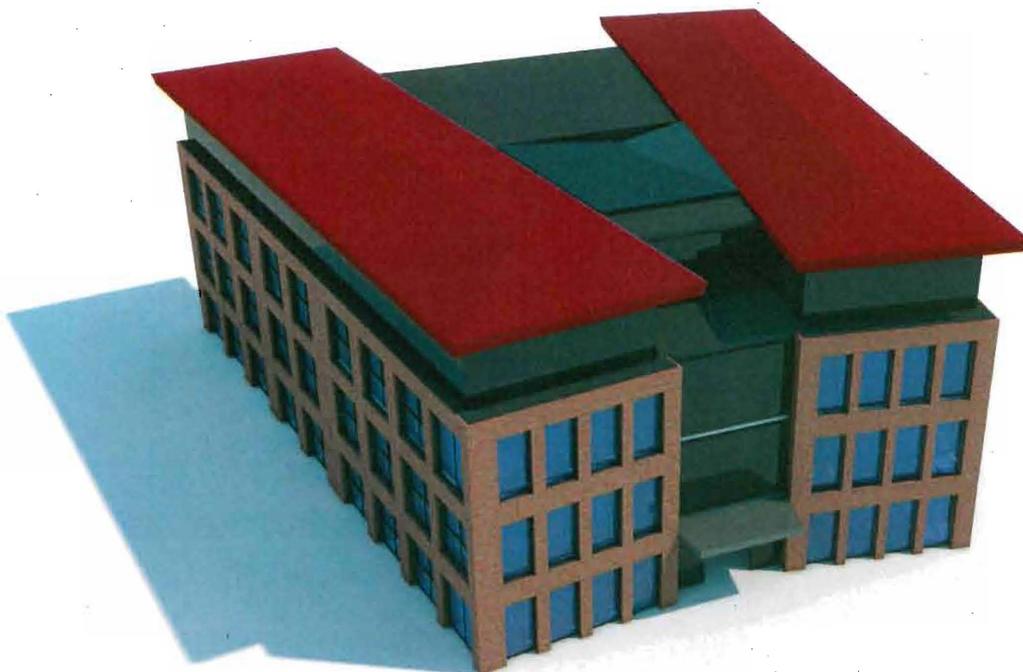
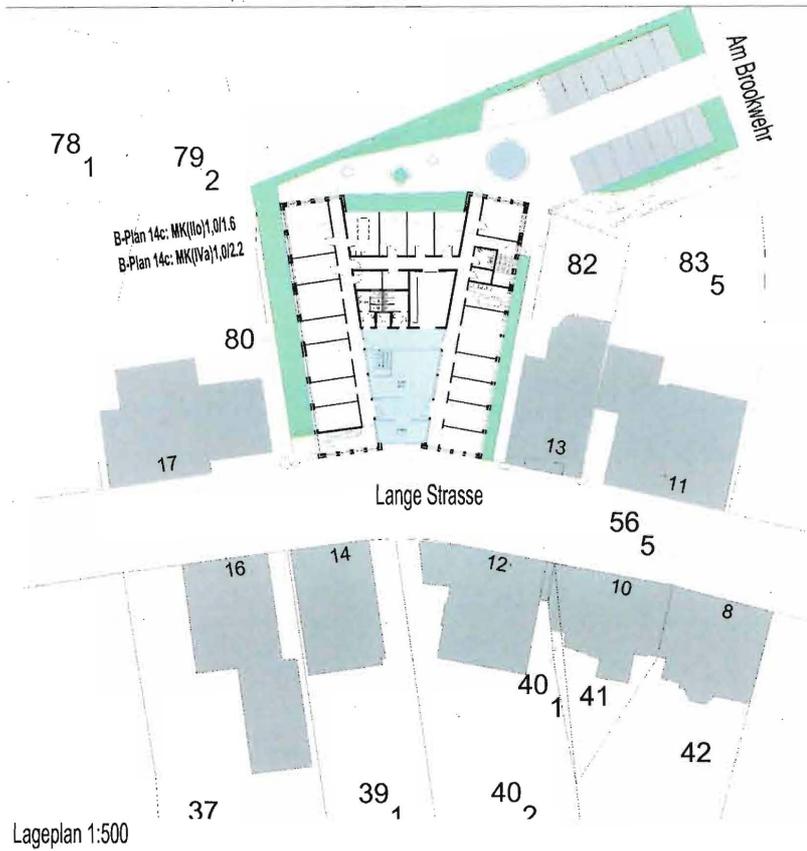
### **Neubau eines Verwaltungsgebäudes in Westerstede, Lange Straße 15**

Nach entsprechender Vorberatung durch den Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen am 18.10.2018 hat der Kreisausschuss in der Sitzung am 29.11.2018 die Verwaltung beauftragt, unter Einbeziehung der Möglichkeit zur Nachnutzung des Grundstückes „Lange Straße 15“ in Westerstede konkrete Planungen für die Bereitstellung eines ausreichenden Raumbedarfes für die Kreisverwaltung zu erarbeiten.

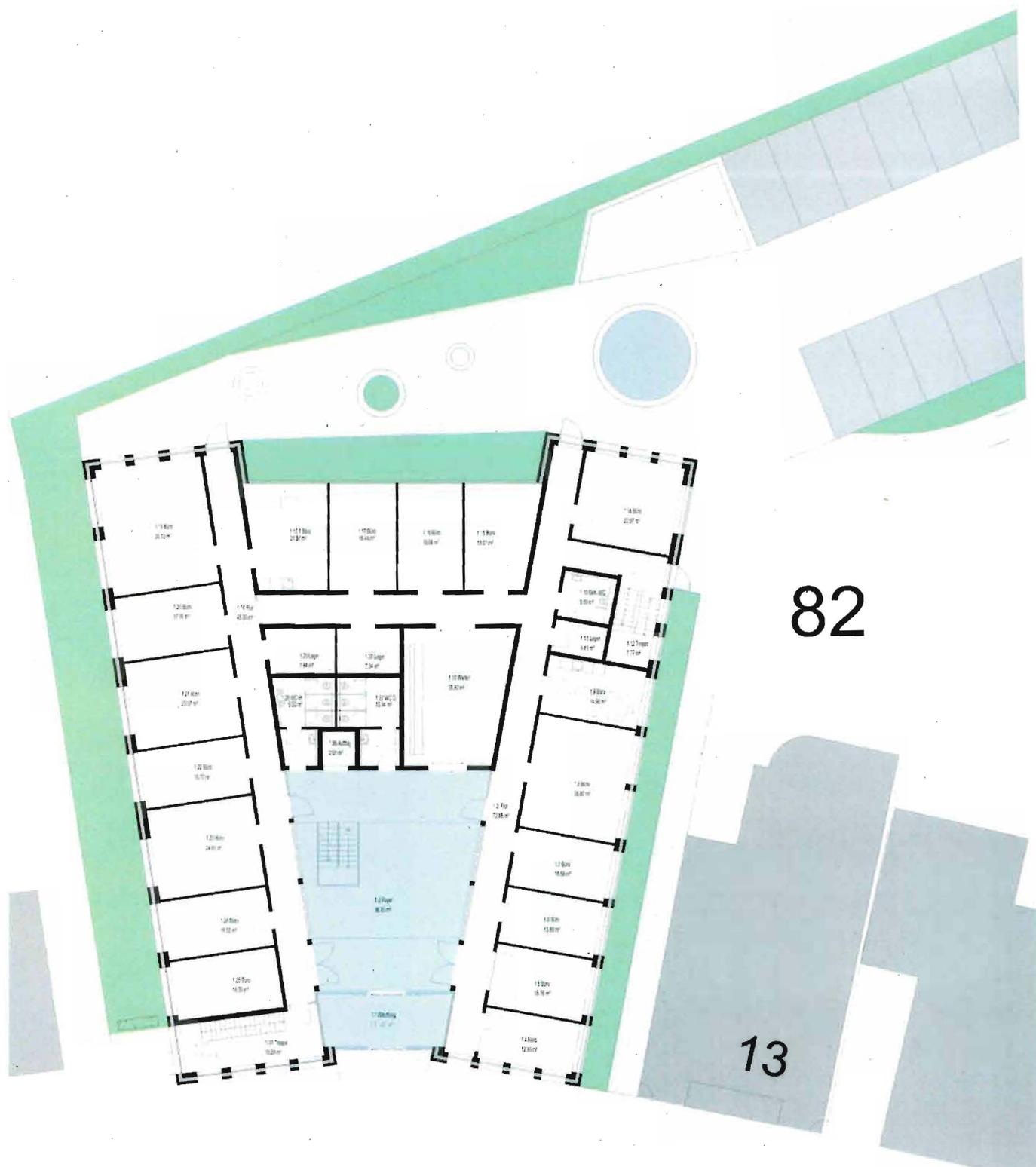
Hierzu wurde vom Eigenbetrieb Immobilienbetreuung der nachfolgend vorgestellte Vorentwurf für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem im Eigentum des Landkreises stehenden Grundstück entwickelt.

Der Entwurf sieht ein dem Zuschnitt des Grundstückes angepasstes dreigeschossiges, trapezförmiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß vor. Das Gebäude gliedert sich in zwei unabhängig voneinander nutzbare Bürotrakte mit eigenen Treppenhäusern, die über eine offene Mittelzone verbunden und erschlossen werden. Architektonisch wird diese Gliederung im Straßenbild durch Fassaden mit einem ortstypischen roten Verblendmauerwerk sowie eine rötliche Dacheindeckung unterstützt. Der Haupteingang befindet sich unmittelbar an der Lange Straße nahe der Fußgängerzone. Durch ihn gelangt man in einen zentralen Lichthof mit Zugang zu den Empfangsbereichen der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss. Über eine freistehende Treppenanlage und einen Aufzug werden die oberen Etagen erschlossen. Hinter dem Lichthof schließen sich Sanitärbereiche und Nebenräume sowie weitere Büroräume an der Gebäuderückseite an. Diese Aufteilung setzt sich im ersten und zweiten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß konsequent fort. Die jeweiligen Grundrisse sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Nachfolgend der Lageplan und eine erste Ansicht des Gebäudes sowie der Grundriss des Erdgeschosses der Entwurfsplanung.

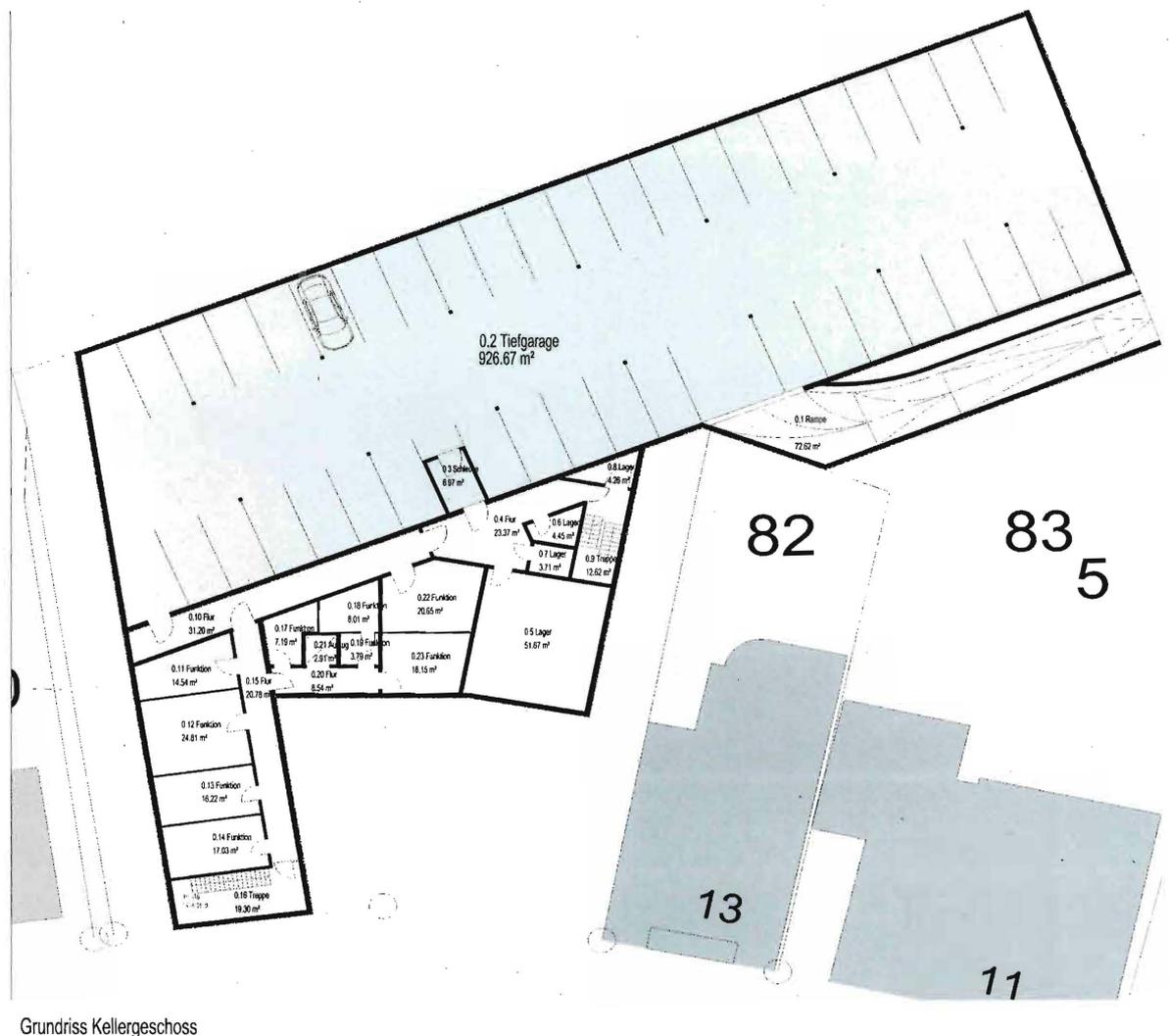


(Zwischenzeitlich wurde in Bezug auf die Ansicht der Fassade von der Lange Straße noch vorgeschlagen, im Erdgeschoß eine stärkere Gestaltung in Form von „Schaufenstern“ zu erzeugen. Dies wird bei der Ausarbeitung der Entwürfe noch zu prüfen sein.)



Insgesamt könnten damit ca. 67 Büroräume auf einer Gesamtnutzfläche von rd. 1.600 qm geschaffen werden. Nach den geltenden Bauvorschriften sind für ein solches Verwaltungsgebäude mindestens 45 Kfz-Stellplätze vorzusehen. Da auf dem Grundstück keine ausreichende Fläche für die Anlegung einer entsprechenden Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen zur Verfügung steht, ist der Bau einer eingeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Diese wird von der Straße „Am Brookwehr“ (Albert-Post-Platz) aus erschlossen und bietet Platz für 42 Fahrzeuge. Darüber hinaus könnten ca. 14 weitere Stellplätze oberirdisch geschaffen werden. Über die Tiefgarage würden darüber hinaus diverse Nebenräume im Kellergeschoß erschlossen, die z.B. für eine Nutzung

durch das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt (Umkleiden, Duschen, „Schwarz/Weiß Bereich“, Probenlagerraum usw.) geeignet wären.  
 Der nachfolgende Grundriss des Kellergeschosses incl. Tiefgarage verdeutlicht die mögliche Raumaufteilung.



Grundriss Kellergeschoss

Insgesamt könnten mit einem solchen Neubau ausreichende Raumkapazitäten geschaffen werden, um zum einen das bislang unzureichend untergebrachte Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt und zum anderen mindestens ein weiteres großes Amt der Kreisverwaltung (z.B. das Jobcenter Ammerland) dort adäquat unterzubringen. Dies würde wiederum einen ausreichenden Spielraum schaffen, um die weiteren im Kreishaus bestehenden Raumbedarfe zu decken.

Nach der vom Eigenbetrieb Immobilienbetreuung auf der Basis aktueller Baukosten vorgenommenen Kostenschätzung ist von Gesamtkosten für ein solches Vorhaben von 7,8 Mio. € auszugehen. Dabei entfallen auf den Bau der Tiefgarage rd. 2,1 Mio. €. In den ersten Planungsüberlegungen ist noch davon ausgegangen worden, dass sich die benötigten Stellplätze ebenerdig auf dem Grundstück (knapp) unterbringen lassen würden. Aufgrund der geplanten Nutzfläche und der Anzahl der unterzubringenden Mitarbeiter ist dies flächenmäßig jedoch nicht möglich, so dass die Unterbringung des Großteils der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage erfolgen muss.

Weitere 200.000 € entfallen auf den Abriss des Bestandsgebäudes. Gegenüber der Vorlage vom 18.10.2018, in der von 5,0 Mio. € für 1.400 bis 1.500 qm NF ausgegangen worden ist, wurden aufgrund der vergrößerten Nutzfläche von 1.600 qm jetzt Gebäudekosten von 5,5 Mio. € ermittelt.

In Anlehnung an die vorgenommene Vergleichsberechnung gegenüber einer möglichen alternativen Kombinationslösung (weitere Kreishausaufstockung, Umwandlung der Fraktionsräume sowie Anmietung von Büroflächen) aus der Vorlage des Fachausschusses am 18.10.2018 würden die Mehrkosten der Neubaulösung gegenüber den saldierten Kosten der Kombinationslösung (7,8 Mio. € ./ 1,75 Mio. € = 6,05 Mio. €) verteilt auf die nach der Doppik vorgeschriebene zu erwartende Nutzungsdauer von 90 Jahren zu einer jährlichen Abschreibung von rd. 67 T€ führen und damit die aus der Kombinationslösung zu erwartenden zusätzlichen Mietaufwendungen von 55 T€ pro Jahr überschreiten.

Durch die vergrößerte Nutzfläche bzw. die größere Anzahl an Büros, die in dem neuen Verwaltungsgebäude untergebracht werden können, ist es aber möglich, neben dem Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt auch das Jobcenter Ammerland, das größte Amt der Kreisverwaltung, hier unterzubringen. Dies würde neben einer verbesserten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr für die Kunden des Jobcenters auch wesentliche Vorteile im Verwaltungsablauf bzw. der Organisation des Jobcenters u.a. durch die örtliche Nähe zum Sozialamt der Stadt Westerstede mit sich bringen.

Weiterer Vorteil wäre, dass bei einer Unterbringung des Jobcenters Ammerland im Neubau ein Anteil von rd. 85% der fiktiven Mietkosten für das Jobcenter aus Bundesmitteln erstattet würde. Insoweit würde hierdurch bereits eine Refinanzierung in Höhe von rd. 33.000 € erfolgen.

Im Ergebnis bietet die Neubaulösung aus Sicht der Verwaltung wesentliche Vorteile. Hierdurch könnte für das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt eine adäquate Lösung geschaffen werden, durch die die aktuell bestehenden Probleme (mangelnde Barrierefreiheit, Arbeitssicherheit, Raumnot) beseitigt werden könnten. Darüber hinaus könnte auch das Jobcenter Ammerland wesentlich profitieren, in dem die auch dort bestehende Raumnot (mehrere Mitarbeiter teilen sich ein größeres Büro als „non-territorial Office“) beseitigt würde und insbesondere die sich aus der regelmäßigen Doppelbesetzung der Büros ergebenden Beeinträchtigungen der Arbeitsabläufe (Sozialdatenschutz im Publikumsverkehr) aufgelöst werden könnten. Die Verlagerung des Jobcenters Ammerland in die verkehrsgünstig gelegene Lange Straße würde darüber hinaus die bestehende Raum- und Parkplatznot im und am Kreishaus mindern.

Die mit einem Neubau verbundenen laufenden Mehraufwendungen für den Kreishaushalt könnten zumindest zum Teil über die Erstattung des Bundes für das Jobcenter Ammerland aufgefangen werden, so dass die Mehrbelastung für den Kreishaushalt unterhalb der Aufwendungen liegt, die bei einer Kombinationslösung an jährlichem zusätzlichem Mietaufwand anfallen würden.

Die Grundrisse des 1. und 2. Obergeschosses (mit identischer Raumaufteilung) sowie des Dachgeschosses sind in der Anlage beigefügt.



Grundriss 1. und 2. OG



Grundriss DG