



Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/228/2017

Federführung: Dezernat II	Datum: 22.05.2017
Bearbeiter: Thomas Kappelmann	

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen	08.06.2017
Kreisausschuss	08.06.2017
Kreistag	08.06.2017

Neubau eines Bildungs- und Beratungszentrums (BBZ); Aufstockung um ein weiteres Geschöß

Beschlussvorschlag:

Die Erweiterung des Neubaus des Bildungs- und Beratungszentrums auf dem Grundstück Am Röttgen um ein weiteres Vollgeschoß wird beschlossen. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1,4 Mio. € werden über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Im Haushaltsplan enthalten <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung <input type="checkbox"/>	
Einmalige Kosten	1,4 Mio. Euro	Investiv <input checked="" type="checkbox"/>	
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam <input type="checkbox"/>	

Sachverhalt:

II - Kap

Westerstede, 26.05.2017

Neubau eines Bildungs- und Beratungszentrum; Aufstockung um ein weiteres Geschöß

Der Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung vom 18.05.2017 die Verwaltung aufgefordert, die bisherigen Planungen zum zweigeschossigen Neubau des Bildungs- und Beratungszentrums unter Berücksichtigung der aktuellen Raumbedarfe der Kreisverwaltung nochmals zu überprüfen.

Nach entsprechender Vorberatung durch den Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen hat der Kreistag in seiner Sitzung am 16.04.2015, die Erstellung eines zweigeschossigen Baukörpers auf dem Grundstück „Am Röttgen“ beschlossen, der die KVHS, die Musikschule und die Beratungsstelle aufnehmen soll. Darüber hinaus wurde entschieden, den 2011 erstellten Anbau des Kreishauses um ein weiteres Geschoss aufzustocken um hier das Rechnungsprüfungsamt unterzubringen.

Bereits im Zusammenhang mit den Beratungen des Fachausschusses am 19.02.2015 war von der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass bei der zweigeschossigen Ausführung des Neubaus insgesamt vier für die KVHS vorgesehene Büroräume nicht zur Verfügung gestellt werden könnten. (sh. Protokollauszug zu TOP 7 vom 19.02.2017 – Anlage 1)

Darüber hinaus haben sich seit dem 01.01.2015 bei der KVHS / der KVHS gGmbH zusätzliche Raumbedarfe aus dem sowohl im Bereich der offenen Programmangebote als auch bei den Projekten erheblichen gestiegenen Unterrichtsvolumen (+40 %) ergeben. Maßgeblichen Anteil insbesondere an den zusätzlich aufgelegten Projekten haben dabei die sprachliche und berufliche Qualifikation von Migranten und Flüchtlingen. Seit 2015 hat sich in diesem Zusammenhang die Zahl der für die KVHS tätigen Mitarbeiter um 2 und die bei der KVHS gGmbH beschäftigten Personen um 10 erhöht. Aktuell stehen darüber hinaus Einstellungen von weiteren 7 Personen zum 01.08.2017 an. Insgesamt dürfte sich insoweit allein bei der KVHS / KVHS gGmbH in der Zwischenzeit ein zusätzlicher Raumbedarf von ca. 10 Büroräumen ergeben haben, so dass sich in der Addition mit dem 2015 reduzierten Bauvolumen ein Gesamtbedarf von 14 Büroräumen ergibt.

Auch im Bereich der Kreisverwaltung haben sich durch zusätzlich hinzu getretene Aufgaben und zusätzliche Mitarbeiter in den letzten beiden Jahren weitere Raumbedarfe ergeben. Aktuell liegen dem Eigenbetrieb Immobilienbetreuung hierzu bereits folgende Anforderungen vor:

Personal- und Organisationamt	4 Räume (EDV, Öffentlichkeitsarbeit)
Ordnungsamt	1 Raum (Ausländerabteilung)
Schul- und Kulturamt	2 Räume (ÖPNV und Schülerbeförderung)
Jobcenter Ammerland	1 Raum (Betreuung von Migranten)

Insgesamt addiert sich der von den Fachämtern angemeldete dringliche Bedarf an zusätzlichen Büroräumen somit bereits auf 8 Büros, wobei festzustellen ist, dass durchgängig in allen Ämtern und Abteilungen in den letzten Jahren eine Verdichtung dergestalt stattgefunden hat, dass zunehmend Doppelnutzungen von Büroräumen

erfolgen, was in zahlreichen Arbeitsbereichen (Jugendamt, Jobcenter etc.) einen deutlichen negativen Einfluss auf die Beratungsatmosphäre zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und den Mitarbeitern der Kreisverwaltung hat. Bereits kurzfristig ist darüber hinaus absehbar, dass durch schon angemeldete bzw. beschlossene Personalmehrbedarfe (z.B. im Jugendamt) weitere Raumbedarfe hinzukommen werden.

Durch die bereits beschlossene Aufstockung des Kreishausanbaues können insgesamt 17 zusätzliche Büroräume geschaffen werden. Die Erweiterung des Bildungs- und Beratungszentrums „Am Röttgen“ durch ein weiteres Vollgeschoß würde die Möglichkeit eröffnen, weitere 21 Büros zusätzlich zu Verfügung zu stellen.

Daraus ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Organisationseinheit	Raumbedarfe	Erweiterungsmöglichkeiten	+/-
KVHS / KVHS gGmbH	14 Büros	21 Büros 2. OG BBZ	+ 7 Büros
Rechnungsprüfungsamt	10 Büros	} 17 Büros Aufstockung	- 1 Büro
Sonst. Kreisverwaltung + Jobcenter	8 Büros		
Summe	32 Büros	38 Büros	+ 6 Büros

Unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner sind die zu erwartenden Mehrkosten für den zeitgleichen Ausbau eines zweiten Obergeschosses ermittelt worden. Danach ist mit zusätzlichen Baukosten in Höhe von 1,4 Mio. € zu rechnen. Die bisher für dieses Gebäude veranschlagten Gesamtbaukosten von 3,2 Mio. € würden sich danach auf 4,6 Mio. € erhöhen. Eine zum Vergleich vorgenommene Ermittlung der Kosten für eine spätere Aufstockung als separate Maßnahme hat Mehrkosten in Höhe von 110.000 € zzgl. der zu erwartenden Baupreissteigerungen ergeben. D.h. bei einem angenommenen Anstieg der Baukosten von 2,5 % pro Jahr und einer nachträglichen Aufstockung des Gebäudes z.B. in 5 Jahren würde Mehrkosten in Höhe von rd. 280.000 € entstehen.

Eine erste Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit durch den Eigenbetrieb in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde hat keine Anhaltspunkte für eventuelle Hinderungsgründe ergeben. Insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere die Höhenvorgaben) sowie die Anzahl der baurechtlich benötigten und auf dem Gelände erstellbaren KfZ- Einstellplätze können eingehalten werden.

Mit Blick auf den weiteren Bauablauf wäre eine kurzfristige Entscheidung über die Erweiterung um ein zusätzliches Obergeschoß zwingend erforderlich. Sofern eine solche Entscheidung noch in Juni getroffen würde, könnten die Planergänzungen, die Nachbeauftragungen der Firmen sowie die notwendigen Anpassungen der Bauausführung voraussichtlich noch in den aktuellen Zeitplan eingearbeitet werden. Insgesamt kommt es durch die Ergänzung um ein weiteres Geschoß allerdings zu einer Verlängerung der Bauzeit.