

Beschluss

Wahl

Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 23/023/2011/1

öffentlich

Fachbereich: Liegenschaftsamt Bearbeiter/in: Herr Engin Alparslan	Datum: 19.01.2012 Az.: 23
--	------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Kreisausschuss	22.03.2012	Beschluss

Raumorganisation des Kreises Mettmann

Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Die Gesamtkosten für die investiven Maßnahmen werden auf 11,0 Mio. € beschränkt. In diesen Kosten ist eine Ausführung in Niedrigenergiestandard gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorgaben der Energiesparverordnung 2009 (EnEV 2009) auszuführen. Für den Kostenrahmen gilt der Kostenstand Januar 2012. Da Baupreisindexsteigerungen nicht auszuschließen sind, können diese entsprechend dem tatsächlichen Eintritt den Kostenrahmen erhöhen.

Zusätzlich ist für das Projekt ein Kosten-Controller zu beauftragen. Die für diesen Auftrag zweckgebundenen Aufwendungen können den Kostenrahmen bei Bedarf überschreiten.

Eine zweckgebundene Erhöhung des Kostenrahmens zur Erreichung einer besseren Energieausnutzung und eines reduzierten Energieansatzes ist ebenfalls möglich, soweit dies zu nachgewiesenen Reduzierungen bei den energetischen Folgekosten und damit zu einer Gesamtwirtschaftlichkeit führt.

Fachbereich: Liegenschaftsamt Bearbeiter/in: Herr Engin Alparslan	Datum: 19.01.2012 Az.: 23
--	------------------------------

Raumorganisation des Kreises Mettmann

Anlass der Vorlage:

In der zusätzlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.01.2012 zum TOP 4, Raumorganisation des Kreises Mettmann, haben die Ausschussmitglieder einstimmig den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, das Raumkonzept der Variante 4a der Machbarkeitsstudie der Firma Assmann Beraten und Planen, umzusetzen.

Die SPD-Fraktion brachte in der Beratung zu diesem TOP einen erweiterten Beschlussvorschlag ein. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses einigten sich darauf, über die Erweiterung des Beschlussvorschlages in der Sitzung des Kreisausschusses am 22.03.2012 zu beraten.

Sachverhaltsdarstellung:

Im Workshop vom 15.06.2011 wurden von der Firma Assmann Beraten und Planen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Raumkonzept für die Kreisverwaltung Mettmann vorgestellt.

Die Untersuchung der Firma Assmann hatte folgende Ziele:

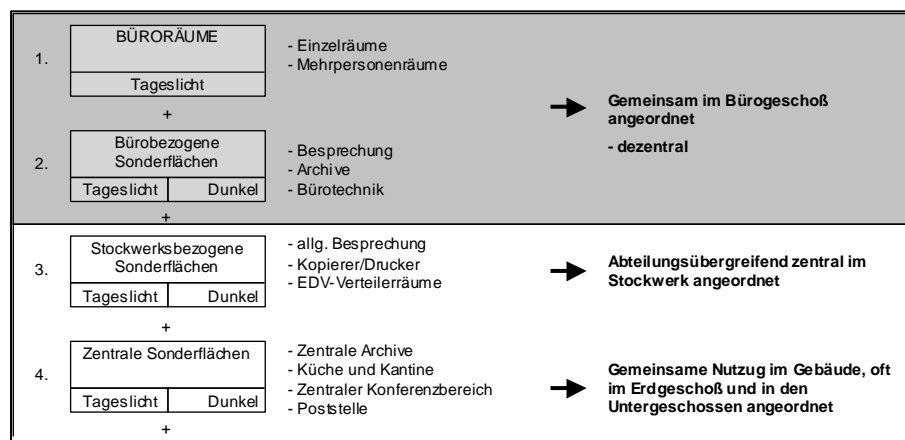
1. Die Reduzierung von externen Anmietungen,
2. Die Reduzierung von Unterhaltungs- und Energiekosten,
3. Die Optimierung der vorhandenen Flächenausnutzung,
4. Die Optimierung der inneren Arbeitsabläufe durch eine geeignete Belegungsplanung.

Dies alles soll unter Erhaltung erheblicher Teile der bestehenden Gebäudesubstanz, in den vorhandenen Strukturen am Standort Düsseldorfer Straße in Mettmann erfolgen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer Optimierung im Bestand.

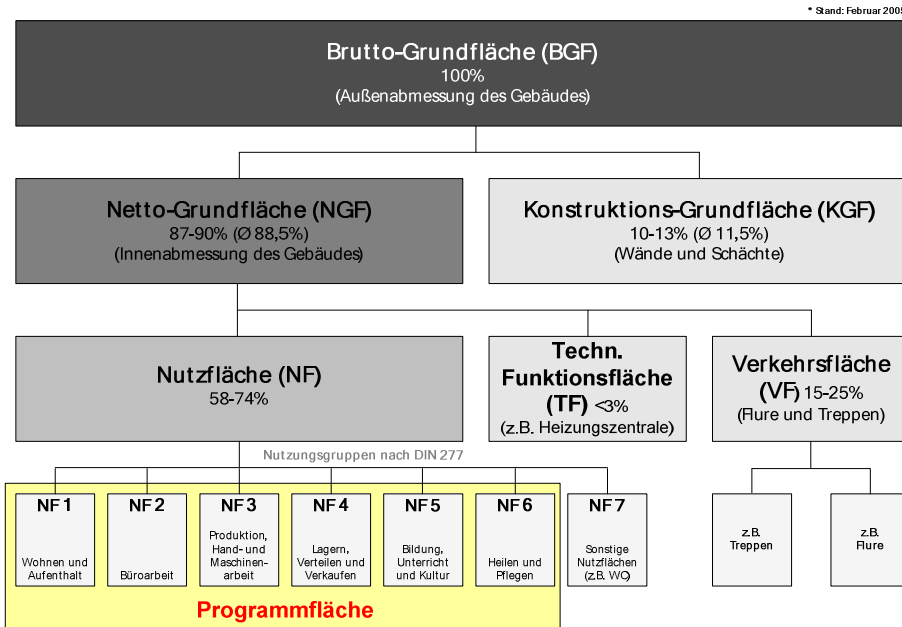
Für die Erstellung der Konzeption wurden in Abstimmung mit der Verwaltungsspitze folgende Eckpunkte und Vorgehensweisen festgelegt:

- Entscheidung für ein Bürokonzept und Bürogrößen anhand von Rastermaßen,
- der Regelfall ist eine Belegung von zwei Mitarbeitern je Büro,
- Festlegung von notwendigen Einzelarbeitsplätzen,
- Festlegung der wie im Bestand zu erhaltenden Räume (Kantine, Sitzungsräume etc.),
- Verteilung von Fragebögen an die Ämter zur Erfassung der absehbaren Entwicklungen und der konkreten Bedarfe an Sonderflächen, Besprechungsräumen, Archiven etc.,
- Einzelinterviews unter Beteiligung des Organisationsamtes zur Klärung des Bedarfs,
- Abfrage von räumlich/funktionalen Zusammenhängen zwischen den Ämtern zur Verbesserung der internen Abläufe innerhalb der Gesamtverwaltung,
- Festlegung einer mit dem Amt 10 abgestimmten Anzahl von Arbeitsplätzen

Aus den Rückkopplungen mit den Ämtern und den festgelegten Eckpunkten ergibt sich ein abgestimmtes Raumprogramm, das den Raumbedarf der Kreisverwaltung Mettmann in seiner Gesamtheit darstellt. Dabei unterteilt das Raumprogramm die Gesamtprogrammfläche in vier unterschiedliche Flächenarten, die sich im Wesentlichen aus ihrer jeweiligen Platzierung in einem Gebäude ergeben:



Die Programmfläche ist per Definition nur ein Teil der Gesamtfläche eines Gebäudes. Sie beschreibt nur die Flächen, die zur konkreten Nutzung notwendig sind. Nicht enthalten sind WCs, Flure, Treppenhäuser, Haustechnikräume etc. Gemäß der Festlegung der DIN 277 stellt sich die Unterteilung der Gesamtfläche eines Gebäudes wie folgt dar:



Das Raumprogramm schließt ab mit einer Programmfläche von 15.352,33 m² für 867 Arbeitsplätze. Das entspricht einer Programmfläche von 17,71 m² pro Arbeitsplatz. Dieser Wert stellt eine im Vergleich zu anderen Verwaltungsgebäuden und der Literatur (siehe Gottschalk: Verwaltungsbauten = ca. 20 m²/AP) sehr flächenwirtschaftliche Größenordnung dar.

Raumprogramm Zusammenfassung						
Abteilung	AP	Fläche				
		tagesbelichtet		dunkel		gesamt
		Anz.	m ²	Anz.	m ²	
D I - Der Landrat / Büro Landrat	16	14	278,30	2	51,94	330,24
10 - Haupt- und Personalamt	33	24	400,08	0	0,00	400,08
14 - Prüfungsamt	19	13	217,20	2	22,56	239,76
63/80 - Planungsamt/Wirtschaftsförderung	43	29	491,76	3	57,34	549,10
D II - Dezernent II	2	3	51,47	0	0,00	51,47
16 - Amt für Informationstechnik	56	40	686,40	0	0,00	686,40
20 - Kämmererei	47	33	538,08	1	60,00	598,08
50 - Sozialamt	73	51	881,42	1	23,03	904,45
62 - Vermessungs- und Katasteramt	62	40	689,56	6	209,82	899,38
D III - Dezernent III	2	3	63,22	0	0,00	63,22
32 - Rechts- und Ordnungsamt	84	53	983,28	7	174,55	1.157,83
36 - Straßenverkehrsamt	87	41	1.181,48	5	66,88	1.248,36
39 - Amt für Verbraucherschutz	56	45	870,16	7	156,00	1.026,16
70 - Umweltamt	49	30	523,84	10	165,15	688,99
D IV - Dezernent IV	2	3	63,22	0	0,00	63,22
23 - Liegenschaftsamt	37	24	415,00	2	36,28	451,28
40 - Amt für Schulen und Kultur	57	43	835,02	4	43,56	878,58
53 - Gesundheitsamt	62	50	847,41	11	91,28	938,69
57 - Amt für Behindertenförderung (einschl. 40.4 und 53.12)	60	40	659,69	1	17,16	676,85
65 - Stabsstelle Technische Koordinationsprojekte	4	3	42,90	3	29,16	72,06
Stockwerksbezogene Sonderflächen	0	3	104,34	35	347,28	451,62
Zentrale Sonderflächen	16	25	1.341,51	14	1.635,00	2.976,51
Summe	867	610	12.165,34	114	3.186,99	15.352,33

m² HNF je AP: 17,71

Im nächsten Schritt wurde mit Blick auf die eingangs genannten Zieldefinitionen für verschiedene Varianten eine optimierte Belegungsplanung durchgeführt. Dabei wurden alle Ämter zusammenhängend und im räumlich funktionalen Zusammenhang platziert.

Alle betrachteten Varianten wurden im Workshop vorgestellt. Im Ergebnis der Sitzung kam man überein, dass die Belegungsvarianten 1, 4 und 4a eingehender, vor allem hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Finanzierung, untersucht werden sollten. Diese Varianten beinhalten folgende Szenarien:

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die drei betrachteten Varianten wurden durch die Kämmererei hinsichtlich ihrer kurz- und langfristigen finanziellen Wirkungen überprüft.

Kurzfristig kann festgehalten werden, dass die Variante 1 (Neubau) deutlich höhere investive Mittel bindet. Die Variante 4a (Ergänzungsbau) benötigt 20% und die Variante 4 (Sanierung) 32% weniger investive Mittel. Somit fließen bei den Varianten 4 und 4a deutlich weniger liquide Mittel von den Konten des Kreises ab als bei Variante 1, so dass ein höheres Maß an Flexibilität bezüglich alternativer Verwendungsformen besteht. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Kreis Mettmann in den Jahren 2011 und 2012 ca. 17,6 Mio. € Eigenkapital verzehrt sowie die Kreisumlage quartalsweise zweimonatlich nachträglich von den kreisangehörigen Gemeinden abfordert und weitere investive Maßnahmen thematisiert werden, gilt es, die vorhandene Liquidität sorgfältig einzusetzen.

Langfristig hat die Kämmerei die Varianten auf einen Zeitraum von bis zu 80 Jahren berechnet. Hier wurden ein Preissteigerungsindex, die Abschreibungen und ein kalkulatorischer Zinsfuß für das eingesetzte Kapital berücksichtigt. Wie in dem Gutachten des Büros Assmann bereits deutlich geworden, ist die Variante 1 in der langfristigen Betrachtung am wirtschaftlichsten. Variante 4a weist insbesondere aufgrund der Mietzahlungen im Verwaltungsgebäude 5 eine geringere Wirtschaftlichkeit auf. Es ist anzuführen, dass die langfristige Betrachtung von Wirtschaftlichkeitsmaßstäben mit vielen Prognoseentscheidungen versehen ist, die zum jetzigen Zeitpunkt nur schwerlich einschätzbar sind. Werden z.B. in einigen Jahren die Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude 5 aufgrund einer veränderten Aufgabenwahrnehmung nicht mehr benötigt, ergibt sich beim Variantenvergleich eine deutliche Verschiebung zu Gunsten der Varianten 4 und 4a.

In der Untersuchung der Firma Assmann wurde auch eine 0-Variante betrachtet. Diese basiert auf der Annahme, dass alle Verwaltungsgebäude, auch die Anmietung des VG 3, in der Nutzung verbleiben und das Verwaltungsgebäude 2 in den kommenden 15 Jahren in jedem Fall saniert werden muss, da die vorhandene Bausubstanz dies unumgänglich macht. Ebenso wurden die Mieteinnahmen von der ARGE in der Berechnung weiterhin unterstellt. In der Gegenüberstellung der Varianten vom Büro Assmann wurden die Sanierungs-, Unterhaltungs- und Betriebskosten für den Betrachtungszeitraum von 15 Jahren kumuliert und gegenübergestellt. Im Ergebnis ist diese Variante deutlich unwirtschaftlicher als die Wahlvariante 4a und stellt somit keine Alternative dar.

Die ergänzenden Berechnungen der Kämmerei belegen die Berechnungen der Studie und weisen je nach Betrachtungszeitraum ebenfalls deutlich höhere Aufwendungen aus. Im Falle von 20 Jahren belaufen sich diese beispielsweise auf 3,60 Mio. €, im Falle von 40 Jahren schon auf über 10,00 Mio. €.

Da der Kreis Mettmann ausweislich der mittelfristigen Finanzplanung über ausreichend liquide Mittel zur Finanzierung der Raumkonzeption verfügt, ist eine Fremdfinanzierung über Kredite in jedem Fall nachteilig. Historisch niedrige Finanzierungszinsen korrespondieren zu ebenfalls historisch niedrigen Festgeldkonditionen. Zudem würde hierdurch die Schuldenfreiheit des Kreises aufgegeben.

Belegungsvariante 1:

Maßnahmen

- Nur die Gebäudeteile des VG 1 und VG 4 werden weiter genutzt,
- Entmietung/Aufgabe der Gebäude VG 2, VG 3 und VG 5,
- der nicht in VG 1 und VG 4 unterzubringende Bedarf wird durch einen Ergänzungsneubau an Stelle des VG 2 gedeckt,
- Kündigung und Auszug des Mieters ARGE ME-aktiv,
- Gesamtkosten einschließlich Umzüge von 13,5 Mio. Euro.

Vorteile

- Durch den relativ großen Anteil der Neubaufäche, die in einem flächenwirtschaftlich optimierten Neubau abgebildet wird, ergibt sich in dieser Variante die kleinste Gesamtfläche,
- Dadurch bedingt ergeben sich auch die niedrigsten Betriebskosten,
- Anmietungen entfallen in Gänze,
- Diese Variante stellt auf lange Sicht die wirtschaftlichste der drei betrachteten Varianten dar,
- Das neue Gebäude kann so gestaltet werden, dass es modular erweitert werden kann, wenn zusätzlicher Raum benötigt wird.

Nachteile

- Die Kunden des Amtes für Menschen mit Behinderung reisen zur Erledigung ihres Anliegens bei der Kreisverwaltung überwiegend mit dem öffentlichen Personennahverkehr an. Am Standort Goethestraße besteht kein direkter Anschluss an das Busliniennetz. Aufgrund der bestehenden Topographie des Verkehrswegenetzes ist die fußläufige Anbindung des Standortes zur nächstgelegenen, mehrere hundert Meter entfernten, Haltestelle nicht barrierefrei.
- Im Falle einer abnehmenden Mitarbeiterzahl sind die Mindestkapazitäten der zur Verfügung stehenden Räume festgelegt. Eine Varianz durch Freiziehen angemieteter Objekte ist nicht möglich.
- Für diese Variante sind die notwendigen Investitionen am höchsten.

Belegungsvariante 4:

Maßnahmen

- Weiternutzung der Gebäude VG 1, VG 2, VG 4, VG 5 bei vergrößerter Mietfläche im VG 5 zur kompletten Unterbringung von Amt 57,
- Kernsanierung des VG 2,
- Entmietung des Gebäudes VG 3,
- Kündigung und Auszug des Mieters ARGE ME-aktiv,
- Unterbringung des kompletten „Restbedarfes“ im kernsanierten Gebäude VG 2,
- Gesamtkosten einschließlich Umzüge von 9,1 Mio. Euro.

Vorteile

- Diese Variante verursacht die geringsten Investitionskosten,
- die Kunden des Amtes für Menschen mit Behinderung sind optimal an den ÖPNV angebunden,
- es besteht die Möglichkeit, die von der Kreisverwaltung genutzte Bürofläche durch Aufgabe der Anmietung am VG 5 zu reduzieren und damit im Bedarfsfall Kosten einzusparen.

Nachteile

- Diese Variante ist langfristig gesehen die unwirtschaftlichste der drei betrachteten Varianten,
- Durch die Weiternutzung des Bestandsgebäudes entsteht wegen nicht zu optimierender Geometrien eine größere Verschnittfläche,
- Trotz der Kernsanierung handelt es sich immer noch um ein ertüchtigtes Gebäude, was in Gänze nicht an die Eigenschaften eines Neubaus heranreichen kann,
- Bei einer barrierefreien Umgestaltung des Bestands entstehen suboptimale Wegebeziehungen in die oberen Etagen,
- Eine Anmietung für Amt 57 bleibt bestehen,
- Eine homogene Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nur bedingt möglich, was die Flexibilität erheblich einschränkt,
- Keine Arrondierung aller Verwaltungseinheiten am Standort Düsseldorfer Straße.

Belegungsvariante 4a

Maßnahmen

- Weiternutzung der Gebäude VG 1, VG 4, VG 5 bei vergrößerter Mietfläche im VG 5 zur kompletten Unterbringung von Amt 57,
- Entmietung/Aufgabe der Gebäude VG 2, VG 3,
- der nicht in VG 1 und VG 4 unterzubringende Bedarf wird durch einen Ergänzungsbau an Stelle des VG 2 gedeckt,
- Kündigung und Auszug des Mieters ARGE ME-aktiv,
- Gesamtkosten einschließlich Umzüge von 10,7 Mio. Euro.

Vorteile

- Durch den relativ großen Anteil der neu zu bauenden Fläche, die in einem flächenwirtschaftlich optimierten Ergänzungsbau abgebildet wird, ergibt sich in dieser Variante eine geringe Verschnittfläche,
- Dadurch bedingt ergeben sich niedrigere Betriebskosten als in Variante 4,
- Die Kunden des Amtes für Menschen mit Behinderung sind optimal an den ÖPNV angebunden,
- Es besteht die Möglichkeit, die von der Kreisverwaltung genutzte Bürofläche durch Aufgabe der Anmietung am VG 5 zu reduzieren und damit im Bedarfsfall Kosten einzusparen,
- Das Gebäude kann so gestaltet werden, dass es modular erweitert werden kann, wenn zusätzlicher Raum benötigt wird.

Nachteile

- Eine Anmietung für Amt 57 bleibt bestehen,
- Keine Arrondierung aller Verwaltungseinheiten am Standort Düsseldorfer Straße.

Auswahlmodus für eine Wahlvariante

Die Entscheidung für eine der drei Varianten muss in einer Abwägung verschiedener Aspekte getroffen werden. Hier sind neben der Wirtschaftlichkeit auch Kundenorientierung und Flexibilität hinsichtlich der Aufgabenentwicklung der Verwaltung zu betrachten. Deshalb muss die Entscheidung im Rahmen einer Nutzwertanalyse getroffen werden. Um die Entscheidungsfindung transparent zu machen und die Gewichtung aller relevanten Gesichtspunkte für die Entscheidungsfindung zugunsten einer Wahlvariante abzuwägen, wurde eine Bewertungsmatrix erstellt. In dieser Matrix wurden die Kriterien aufgenommen und mit einem Gewichtungsfaktor versehen. Weiterhin wurden je nach Erfüllungsgrad der Varianten hinsichtlich der einzelnen Merkmale Punkte zur Bewertung verteilt. Die jeweiligen Punkte in Relation zur Gewichtung werden für die jeweiligen Varianten kumuliert und die Wahlvariante wird so ermittelt. Die Bewertungsmatrix ist der Vorlage als Anhang beigelegt.

Fazit:

Das Ergebnis der Untersuchung der Firma Assmann belegt, dass verschiedene Varianten für die Realisierung eines flächenoptimierten Bürokonzeptes für die Kreisverwaltung Mettmann bestehen. Betrachtet man außer der rein wirtschaftlichen Sichtweise auch die Auswirkungen der Bereitstellung der liquiden Mittel, die Kundenfreundlichkeit und den Aspekt der größtmöglichen Flexibilität auf variierenden Raumbedarf durch Abmietung oder bauliche Ergänzungen reagieren zu können, dann erscheint die Variante 4a als die beste der betrachteten Alternativen.

Weitere Vorgehensweise

In den folgenden Schritten müssen zunächst die notwendigen strukturellen Umbauten in den Bestandsgebäuden durchgeführt werden, um die Belegung für die Wahlvariante zu ermöglichen. Sukzessiv mit den Umbauten erfolgen dann die Umzüge der Ämter an die in der Planung vorgesehenen Standorte. Gleichzeitig muss die Planung für die Realisierung des Ergänzungsbaus am Standort Goethestraße erfolgen.

Für das Bauprojekt ist angestrebt, einen Generalplanerwettbewerb innerhalb eines VOF-Verfahrens durchzuführen. Dieses Verfahren erfolgt nach den *Regeln für die Auslobung von Wettbewerben*. Es ist angedacht, einen begrenzten Wettbewerb mit einer angestrebten Zahl von 15 Teilnehmern zu realisieren, wobei das Wettbewerbsverfahren der Auswahl der Teilnehmer am anschließenden Verhandlungsverfahren dient. Dieses Verfahren soll mit Unterstützung des Büros Assmann durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkung (in Euro)

Produktbereich	01	Innere Verwaltung
Produktgruppe	13	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produkt	01.13.02	Technisches Gebäudemanagement, Verwaltungsgebäude einschl. Bauhof

Ergebnisplan (EP)	2012	2013	2014	2015
Ertrag				
Aufwand	1.015.000 €	300.250 €	44.100 €	44.100 €

Finanzplan (FP)	2012	2013	2014	2015
Einzahlung				
Auszahlung	1.200.000 €	4.406.800 €	3.428.150 €	300.000 €

<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr im EP zur Verfügung, davon 1.015.000 € im Haushaltsplan durch genehmigte üpl./apl. Mittel durch Übertragung aus Vorjahr/en <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr im FP zur Verfügung, davon 1.200.000 € im Haushaltsplan durch genehmigte üpl./apl. Mittel durch Übertragung aus Vorjahr/en Haushaltsmittel wurden in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr im EP nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag <input type="checkbox"/> ja bei Produkt <input type="checkbox"/> teilweise bei Produkt <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel stehen im Planjahr im FP nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag <input type="checkbox"/> ja bei Produkt <input type="checkbox"/> teilweise bei Produkt <input type="checkbox"/> nein
---	--

Gesamtsumme	10.738.400 €
Nutzungsdauer in Jahren	80 Jahre

Anlage