		AZ:	10.1 Frau Schuhmacher
--	--	-----	-----------------------

Mitteilung-Nr.: 0105/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	26.03.2019	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	02.04.2019	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Raumkonzept für die
Stadtverwaltung Neumünster**

ISEK-Ziel:

Begründung:

Beschlusslage:

Die Ratsversammlung hat am 27.03.2018 beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, kurz-, mittel- und langfristigen Raumbedarf in einer Bedarfsanalyse regelmäßig fortzuentwickeln.
2. Auf Basis des nach Ziffer 1 erkannten Bedarfes und des mittelfristigen Bedarfes, wird die Verwaltung beauftragt, eine Befriedigung des Bedarfes unter folgenden Prämissen zu prüfen:
 - a) Es werden Varianten des Neubaus und des Ankaufes geprüft, inklusive der vorhandenen Planungen der dänischen Architekten.
 - b) Es werden keine zusätzlichen Flächenanmietungen vorgenommen.
 - c) Bestehende Flächenanmietungen werden reduziert.
 - d) Es sind den Fraktionen der Ratsversammlung dabei ständige Sitzungs- und Arbeitsräume mit zu planen.
3. Die städtischen Gremien sind schnellstmöglich, spätestens zur Ratsversammlung nach der Sommerpause über das Ergebnis zu unterrichten.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses erfolgte für die mittelfristige und langfristige Bedarfsermittlung und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verschiedener Umsetzungsvarianten die Beauftragung des Büros ppp architekten + Stadtplaner gmbH aus Lübeck. Von Mai bis August erfolgte die Grundlagenplanung und Formularentwicklung mit der Verwaltung. Von August bis November 2018 wurden einheitliche Bedarfsabfragen mit mehreren Besichtigungen der Bestandssituationen sowie der Sichtung von Unterlagen bei den betroffenen Fachdiensten durchgeführt. Dies war ein zeit- und arbeitsintensiver Prozess, da

viele Einzelfragen geklärt werden mussten.

Neben der Angabe der Büroart und Größe sollten auch die Nebenräume wie Besprechungsräume, Archive und Aufenthaltsräume angegeben werden. Die Raumbedarfsmeldungen enthalten auch Flächen, die langfristig neu geschaffen werden müssen.

In den Monaten Dezember und Januar erfolgten Plausibilitätsprüfungen und Prüfungen der Bestandsdaten und Meldungen.

Die wichtigsten Ziele sind die Wirtschaftlichkeit der Unterbringung der einzelnen Fachdienste in geeigneten Flächen. Die Fachdienste sollten leicht aufzufinden und erreichbar sein, wobei auch eine langfristige Nutzung wichtig ist. Eine fachbezogene und gut erreichbare Unterbringung dient den Bürgerinnen und Bürgern und dient den Verwaltungsabläufen. Vorgegebenes Ziel ist es, erforderliche Verwaltungsflächen möglichst in stadteigenen Gebäuden zu errichten, um Mietzahlungen zu minimieren und langfristig auszuschließen.

Bei der Auswertung der Raumbedarfsmeldung wurde festgehalten, dass die dezentralen Fachdienste 37 Feuerwehr, FD 70 Technisches Betriebszentrum und FD 53 Gesundheit in städtischen Liegenschaften langfristig keinen anderen Standort erhalten sollen. Des Weiteren werden auch gemietete Flächen für spezialisierte Bereiche nicht weiter betrachtet, die nutzungsspezifisch bewusst dezentral liegen sollten. Beispiele hierfür sind die Stadtbücherei, Kulturbüro und Jugendtreffs.

Die städtischen Verwaltungsgebäude Altes Rathaus, Neues Rathaus und Stadthaus haben zusammen eine Netto- Nutzfläche von 7.154 m².

In der Anlage 1 sind die gemieteten Büroeinheiten mit den Flächengrößen und Mietzahlungen dargestellt, die im Raumkonzept weiter betrachtet werden sollen.

In den aufgelisteten Mietflächen sind 189 Arbeitsplätze mit einer Fläche von insgesamt 5.226 m² vorhanden.

Die Summe der oben genannten städtischen Flächen Altes Rathaus, Neues Rathaus und Stadthaus und die angemietete Flächen bilden die jetzt genutzten Bestandsflächen von 12.380 m² (Netto- Nutzfläche).

Die Angemieteten Flächen sind nicht immer optimal und effektiv nutzbar, da zusammenhängende Einheiten angemietet werden mussten. Dies hat zur Folge, dass die Flächen pro Arbeitsplatz bei der Anmietung teilweise zu hoch sind.

In der Anlage 2 sind die Formulare der Bedarfsermittlung in Listen zusammengefasst. Berücksichtigt sind in den Meldungen die jetzigen Arbeitsplätze, die zukünftigen Arbeitsplätze durch zusätzliche Aufgaben, die Nebenräume für Besprechungen, Kopierräume usw. und die Räume für die Fraktionen.

Die langfristige Gesamtbedarfsfläche beträgt 13.336,50 m² (netto-Nutzfläche).

Unter der Annahme, dass die genannten Mietflächen entmietet werden sollen, müssen von der ermittelten Bedarfsfläche, die auf Dauer genutzten Flächen des Neuen Rathauses, des Alten Rathauses und des Stadthauses subtrahiert werden
 $13.336,50 \text{ m}^2 - 7.154,00 \text{ m}^2 = 6.182,50 \text{ m}^2$.

Um die baulich zu schaffende Bruttogrundfläche zu erhalten, ist mit dem Faktor 1,55 zu multiplizieren. Der Faktor berücksichtigt die Flure, Treppen, Wände, WC, und Technikanlagen.

Es entsteht somit eine Bedarfs-Bruttogrundfläche von **9.582,88 m²**.

Um als Diskussionsgrundlage einen Vergleichswert zu haben, ermittelte das Büro ppp eine sogenannte Variante 0, die den Neubau eines Büroverwaltungsgebäudes ohne Grundstückserwerb, ohne Erschließung und Außenanlagen beinhaltet (siehe Anlage 3). Die Ermittlung der Baukosten nach Baukostenindex Verwaltungsgebäude Neubau 2018 ergibt geschätzte Kosten für eine Fläche von 9.582,88 m² von 18.753.686,38 €.

Das Büro ppp hat eine überschlägliche Ermittlung der möglichen Bruttogrundfläche bei Umsetzung des 2. Bauabschnitts Neues Rathaus durchgeführt. Bei Realisierung dieses

Vorhabens könnte bei 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eine mögliche Bruttogrundfläche von ca. 3.900 m² entstehen.

Die Verwaltung wird nun eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragen, die folgende Bausteine beinhaltet:

1. Variante 0 Neubau eines Verwaltungsgebäudes für den gesamten Bedarf,
2. 2. Bauabschnitt für das „Neue Rathaus“,
3. Sanierung und Umbau des Altbaus der ehemalige Helene–Lange-Schule plus Neubau auf dem Gelände,
4. Kauf und Umbau einer vorhandenen Immobilie in der Innenstadt,
5. Sinnvolle weitere Anmietung soweit tatsächlich erforderlich. Die einzelnen Bausteine sind dann kombinierbar und variabel in der Realisierung.

Das Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird der Ratsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Auftrag

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

3 Anlagen

OBM/Stadtbaurat