

Erweiterung des Kreishauses



Sitzung des Bau-, Struktur- und
Umweltausschusses am 16.02.2023



- I. Politischer Auftrag**
- II. Prognostizierter Bedarf**
- III. Umsetzungsmöglichkeiten**



I. Politischer Auftrag



Beschluss des Kreistages am 22.04.2021

Ausgehend von einem Bedarf von 98 Büros bis zum Jahr 2030 (einschl. des Ersatzes der bis zum 01.02.2020 angemieteten Räume) und eines Parkplatzbedarfs von insgesamt 475 Stellplätzen wurde folgender Kreistagsbeschluss gefasst:



Beschluss des Kreistages am 22.04.2021 (Vorlage 977/2020/1):

„Die Verwaltung wird zur Erweiterung des Kreishauses mit der Planung von den Bauabschnitten I und II inklusive Tiefgarage am jetzigen Standort beauftragt. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Planung werden bereitgestellt.

Die Umsetzung der Beschlüsse zum Bau eines Parkhauses an der Ecke Krusenschlopp/Johannesstraße vom 12.12.2019 (Vorlage 746/2019) und 08.10.2020 (Vorlage 945/2020) wird zurückgestellt.“



Antrag der Gruppe UWG/Linke: Digitaler Wandel i. d. Verw. – Neuordnung Büro- u. Arbeitskonzept, Kreistag 30.06.22

Protokollauszug zu TOP 10 des Kreistages vom 30.06.2022:

„Landrat Tobias Gerdesmeyer fasst seine Zusage noch einmal zusammen: Vor der Beschlussfassung zur Kreishausenerweiterung würde die Verwaltung den Raum- und Personalbedarf darlegen und hierdurch die Frage beantworten, wie die Verwaltung sich die Arbeitssituation vorstelle. Er fragt an, ob KTA Heinrich Luhr durch diese Zusage seinen Antrag zurücknehme.

KTA Heinrich Luhr zieht aufgrund der Zusage des Landrates Tobias Gerdesmeyer den Antrag zunächst zurück.“



II. Prognostizierter Bedarf



Aktualisierter Bedarf

Amt	Name	Hinweis	ohne folgende MA (AP in anderen Gebäuden):	31.10.2015	31.10.2016	31.10.2017	31.10.2018	31.10.2019	31.10.2020	31.10.2021	31.10.2022	Zuwachs 2023	Zuwachs 2024-2033 (10J)	Prognose 2033
Organe	LR, EKR, KR			3	3	3	3	3	3	3	3	1		
Ref.	SÖ			2	2	2	2	2	3	3	3			
GB+PR	GB+PR			2	2	2	2	2	2	2	2			
10/20	zentrale Aufgaben/Finanzwesen		Auszubildende (36)	49	50	47	49	50	53	54	58	2		
14	RPA	im Nebengebäude seit 2019		8	9	10	10	10	10	10	10			
23	Gebäudemanagement		Reinigungskräfte, Schulhausmeister	-	-	-	-	10	11	11	12	3		
30	Rechtsamt			12	13	14	17	17	17	17	17			
32	Ordnung u Straßenverkehr		Zul.stelle Damme, FTZ, ELS	48	56	57	57	58	58	63	67	6		
39	Veterinärwesen u Lebensmittelüberw.	im Nebengebäude seit 2021	amtliche Fleischuntersuchung	34	34	37	37	36	36	37	40			
50/40	Soziales u .Integration/ Schule,Bildung u. Kultur		Schulsekretariate	38	38	42	50	52	58	60	66	4		
51	Jugendamt		JFZ	62	67	76	79	85	88	88	88	5		
53	Gesundheitsamt	Nebengebäude	Impfteams, ext.Kontaktermittler etc.	34	36	36	32	33	41	42	44	3		
63	Bauordnung, Planung u.ImmissionsS			34	34	33	33	33	32	33	34	1		
66	Umwelt u.Tiefbau		KSM	42	42	43	44	34	34	34	36	4		
80/ Ref	Wirtschaft,Mobilität u Tourismus		Mobilitätszentrale	17	20	18	20	20	22	22	21	1		
MA in Verwaltungsgebäuden				385	406	420	435	445	468	479	501			631
Diff.zum Vorjahr					21	14	15	10	23	11	22	30	100	
Diff 2022 zu 2015 in Verw.geb. (7J)														116

MA im Kreishaus	351	370	384	403	412	417	390	407	27	100	534
MA 2022 in Nebengebäuden 14/39/53	34	36	36	32	33	51	89	94	3		97
MA in Verwaltungsgebäuden	385	406	420	435	445	468	479	501	30	100	631

zus. MA im Kreishaus (2033 - max.Auslastung in 2020) = zus. MA und Umzug aus Außenstellen: 214
+ 10 zus.feste Azubiplätze: 10
zusätzlich im Hauptgebäude ggü 2020 (max.Belegung): 224
/durchschn. 2,5 MA/Büro bei flexibler Nutzung AP'e:
= erforderliche Anzahl Büroräume Erweiterungsbau: **90**

Aktualisierter Bedarf

- Bei der Berechnung des Bürobedarfs ist mit durchschnittlich 2,5 Mitarbeiter/innen je Büro bei flexibler Nutzung kalkuliert worden. Der 3. Arbeitsplatz oder auch einzelne Büros können zur flexiblen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
- Zwingende Voraussetzung ist aber der direkte räumliche Anschluss an die jeweilige Organisationseinheit, damit auch eine Bindung zum direkten Austausch besteht.
- Wir stehen im Wettbewerb um Fachkräfte und benötigen dafür moderne und technologisch gut ausgestattete Räume, um als Arbeitgeber attraktiv zu sein.
- Als Ausstattung sind je Arbeitsplatz zwei Monitore sowie eine Dockingstation für den Anschluss des Laptops vorgesehen, damit auch flexible Arbeitsmodelle möglich sind.



Verwaltung 4.0 – modern, effizient und bürgernah

- Im Online-Kreishaus sind aktuell 55 Online-Leistungen abrufbar:

START

LANDKREIS VECHTA

ANMELDEN



Willkommen im digitalen Kreishaus!

Hier haben Sie die Möglichkeit, eine Vielzahl unserer Dienstleistungen rund um die Uhr online abzurufen.

Mit der Zeit werden immer mehr Verfahren digitalisiert und hinzugefügt werden.

Anmelden



Eltern

Landkreis Vechta



Verwaltung 4.0 – modern, effizient und bürgernah

- Sukzessiver Angebotsausbau von Online-Leistungen mit Hilfe der durch die Bundesländer bereitgestellten Einer-für-Alle(EfA)-Leistungen.
- Von privater Seite ist die rechtssichere Empfangsmöglichkeit zwingend erforderlich. Einfaches E-Mail-Konto hierfür nicht ausreichend.
- Verwaltungsintern ist für die Volldigitalisierung ein Dokumentenmanagementsystem, der zentrale digitale Posteingang sowie der elektronische Rechnungseingang Voraussetzung.
- Aber bei vielen Dienstleistungen noch Face-to-Face-Kontakte erforderlich (z. B. Untersuchung Arzt, Sozialpsy. Dienst, Jagdbehörde, Vormundschaften)!



Verwaltung 4.0 – modern, effizient und bürgernah

- Komplexe Sachverhalte zur Lebens-, Finanz- und Einkommenssituation bedürfen eher einer persönlichen Vorsprache und Erläuterung im Gespräch.
- Rechtlicher Anspruch, dass Anliegen persönlich vorgetragen werden können (z. B. Widerspruch zur Niederschrift, Antragsannahmen im Sozialbereich)
- Viele Entscheidungen müssen in Konferenzen vorbereitet bzw. getroffen werden (z. B. Fallkonferenzen Jugendhilfe, Teilhabekonferenzen Eingliederungshilfe)
- Räumlich abgesetzte Bürgerbüros in den jeweiligen Orten zum Direktkontakt - wie in Großlandkreisen z. T. umgesetzt - bieten sich für den dicht besiedelten Landkreis Vechta mit eher kurzen Wegen nicht an.



Fazit/1

- Der Bedarf für eine bauliche Kreishausenerweiterung ist aufgrund des Wegfalls der Außenstellen und des zu erwartenden Stellenaufbaus (infolge zusätzlicher Aufgaben) gegeben.
- Alle Dienstleistungen unter „einem Dach“ sind ein Gewinn für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Beschäftigten.
- Den Anforderungen einer modernen Arbeitswelt (Homeoffice, Online-Dienstleistungen, geteilte Arbeitsplätze etc.) wird Rechnung getragen.
- Aufgrund der Vielfalt unserer Verwaltungsleistungen kann Homeoffice den Arbeitsplatz vor Ort im Kreishaus **nicht** vollständig ersetzen.



Fazit/2

- Mitarbeiter/innen wünschen sich auch die Möglichkeit des Arbeitens im Kreishaus.
- Die Erweiterung trägt dem o. g. Bedarf Rechnung und berücksichtigt die Belange modernen, nachhaltigen und klimafreundlichen Bauens (s. nachfolgende Ausführungen)



III. Umsetzungsmöglichkeiten

Alternative 1: Erweiterung (ehemals 2 Bauabschnitte)
mit Tiefgarage und Parkplatz

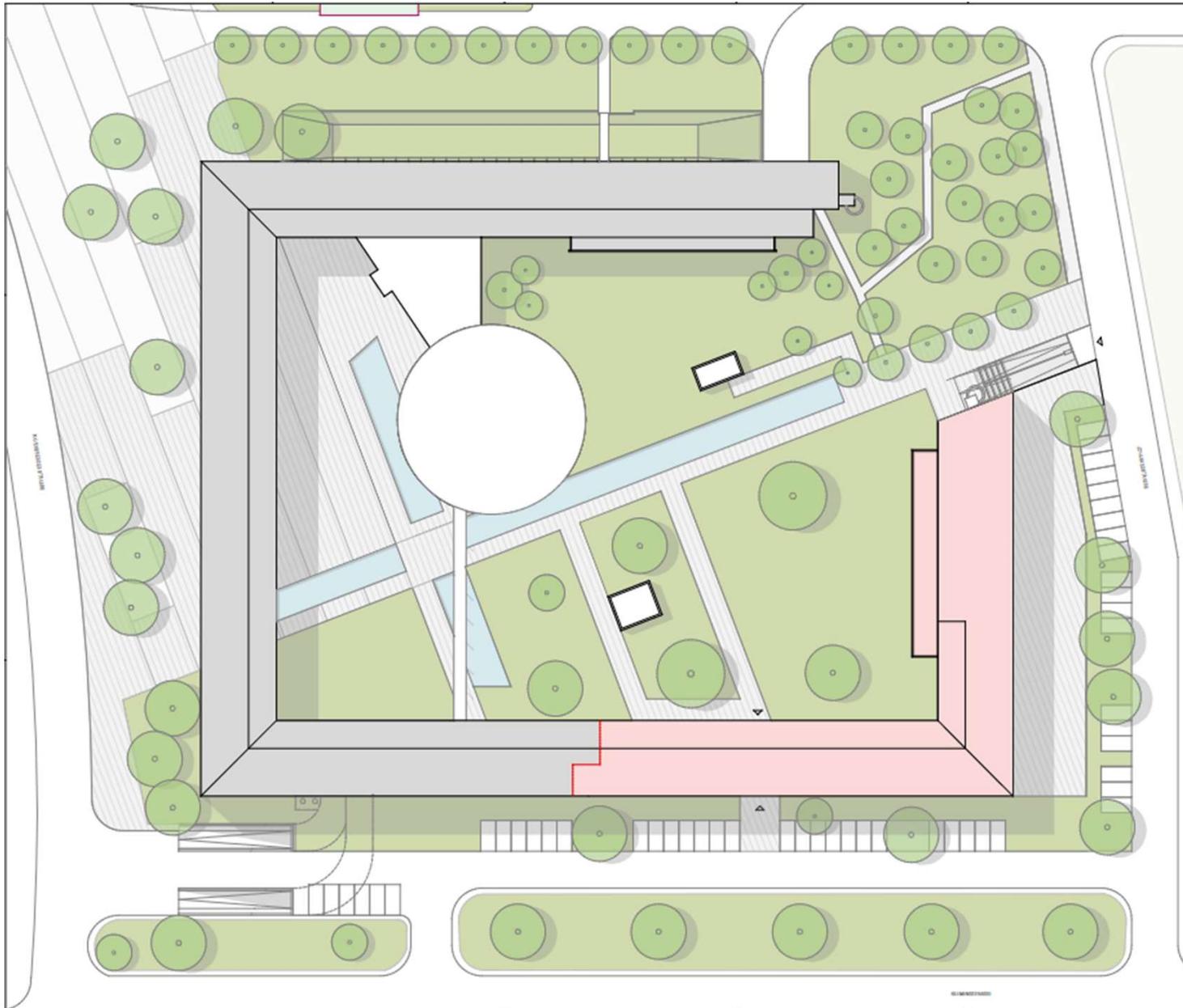
Alternative 2: Erweiterung (ehemals 2 Bauabschnitte)
mit Untergeschoss und Parkhaus



Alternative 1: Erweiterung mit Tiefgarage und Parkplatz



Lageplan



Grundriss 1.OG

Erweiterung Kreishaus Vechta

Vorabzug vom 02.02.2023

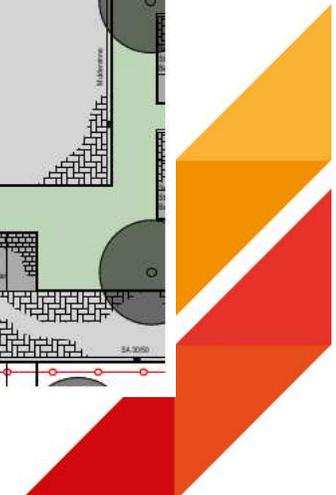
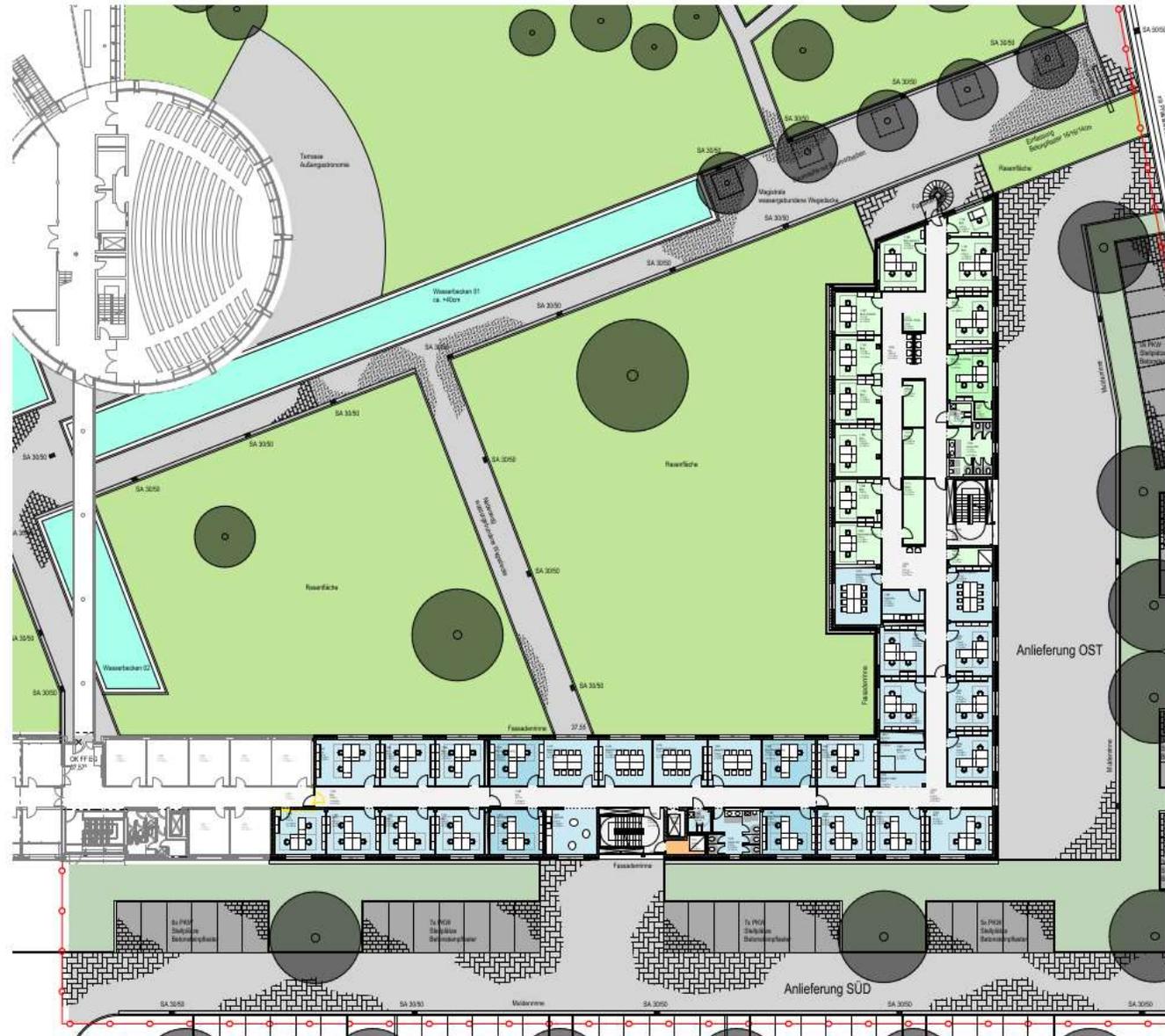
Landkreis Vechta, Niedersachsen

Grundriss 1.Obergeschoss
Maßstab 1:100

Legende

- Erweiterung
- Zulassungsstelle
- Gesundheitsamt
- Katastrophenschutz
- Amt für Veterinarwesen
und Lebensmittelüberwachung
- Rechnungsprüfungsamt

Gerber Architekten



Grundriss 2.OG

Erweiterung Kreishaus Vechta

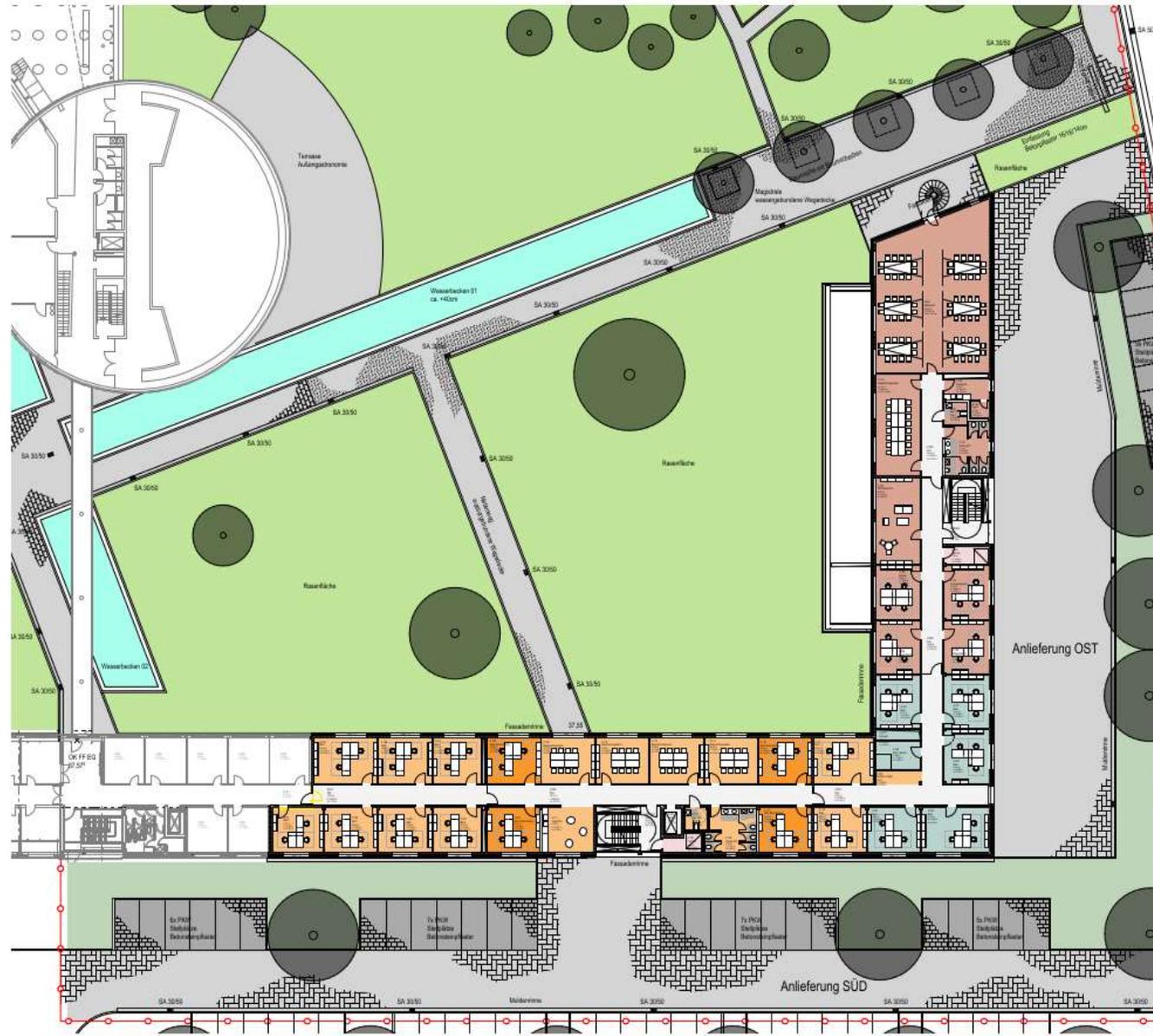
Vorabzug vom 02.02.2023

Landkreis Vechta, Niedersachsen

Grundriss 2.Obergeschoss
Maßstab 1:100

Legende

- Erweiterung
- Zulassungsstelle
- Gesundheitsamt
- Katastrophenschutz
- Amt für Veterinarwesen
und Lebensmittelüberwachung
- Rechnungsprüfungsamt



Grundriss 3.OG

Erweiterung Kreishaus Vechta

Vorabzug vom 31.01.2023

Landkreis Vechta, Niedersachsen

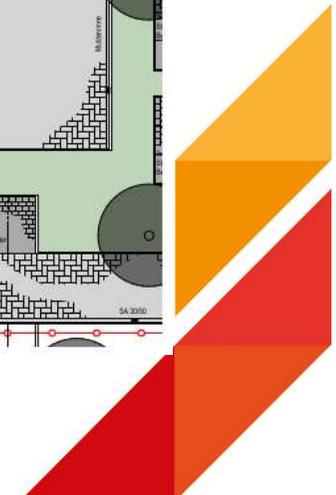
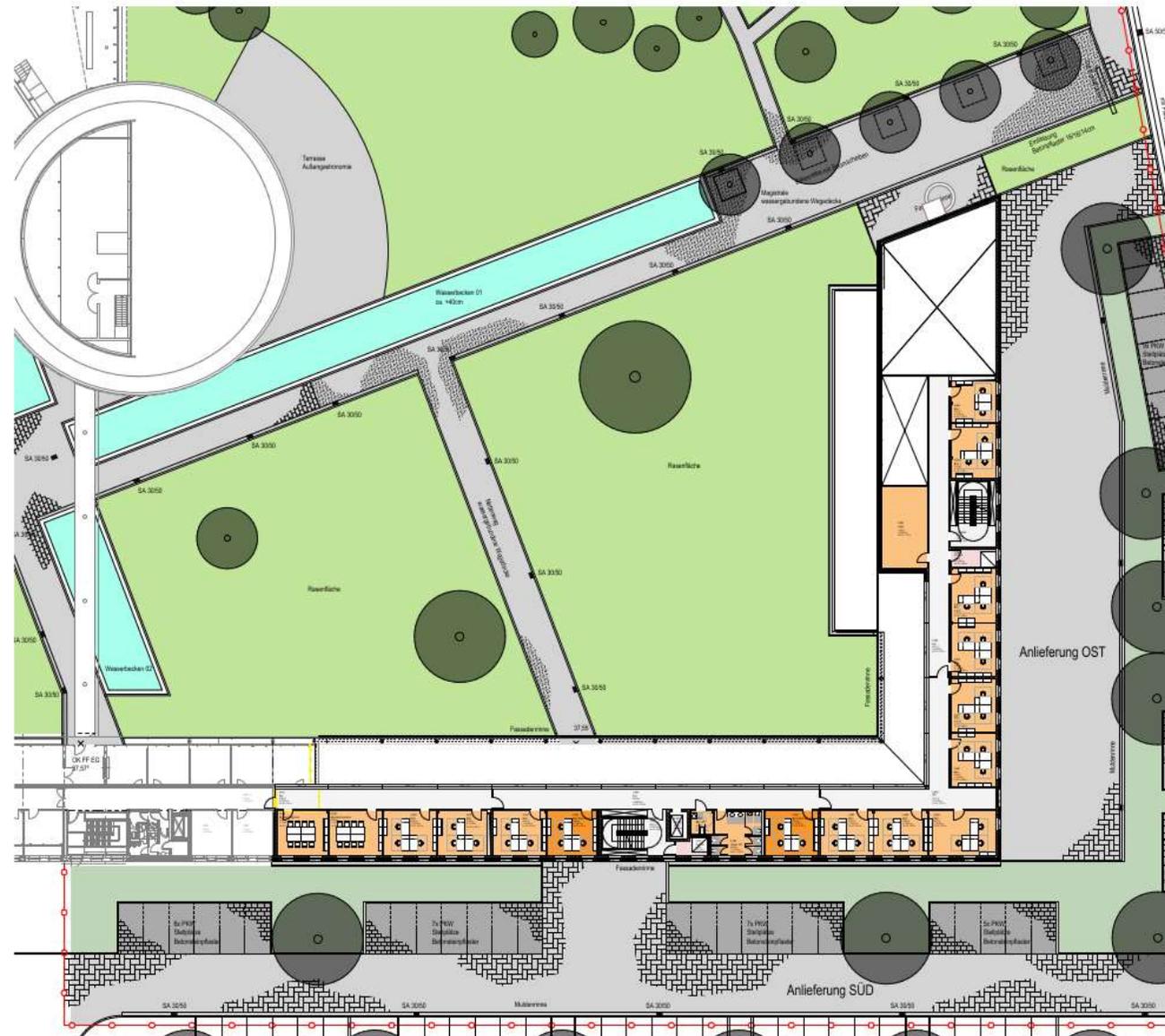
Grundriss 3.Obergeschoss

Maßstab 1:100

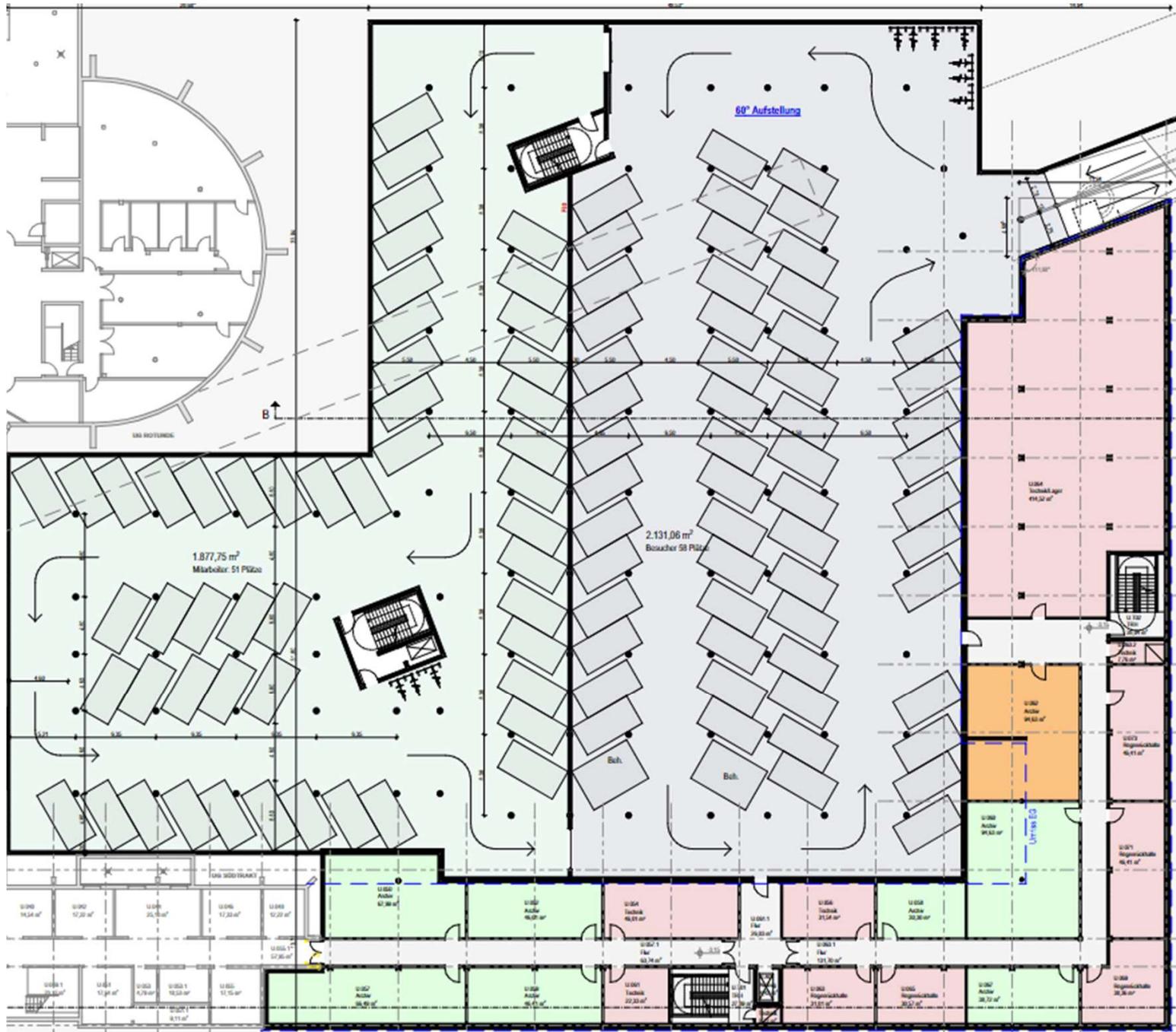
Legende

- Erweiterung
- Zulassungsstelle
- Gesundheitsamt
- Katastrophenschutz
- Amt für Veterinarwesen
und Lebensmittelüberwachung
- Rechnungsprüfungsamt

Gerber Architekten



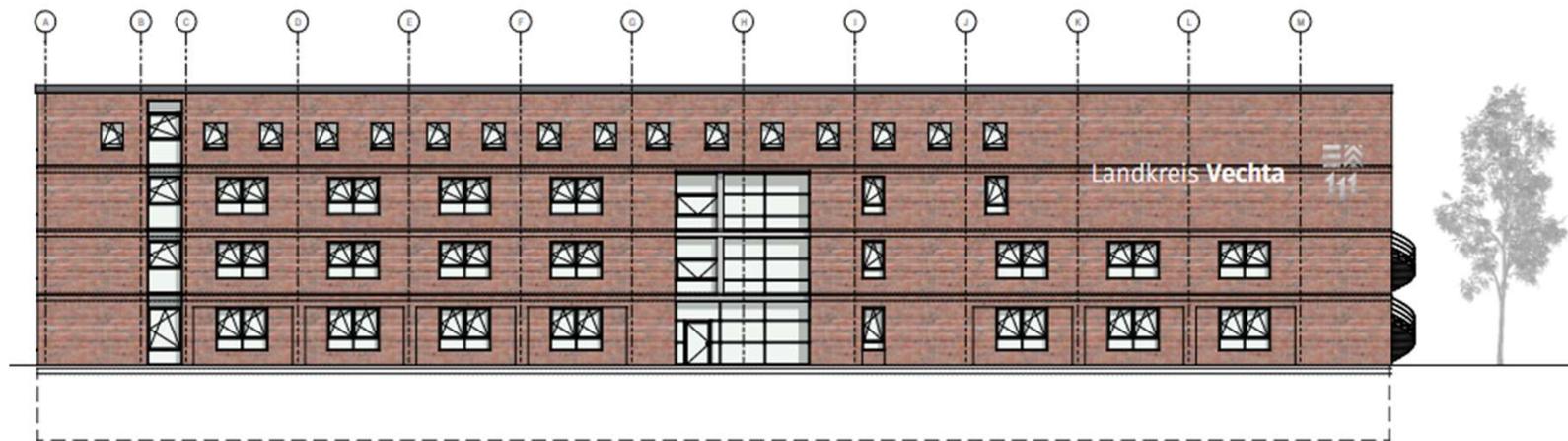
Tiefgarage



Ansicht Nord - Innenbund -



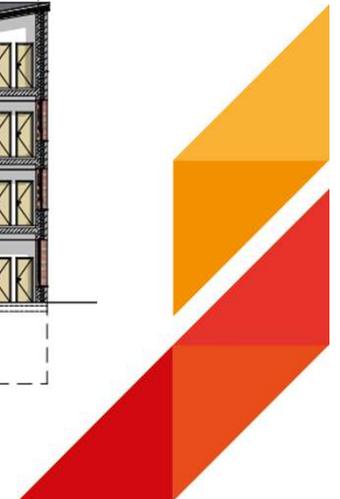
Ansicht West - Außenbund -



Ansicht Süd - Außenbund -



Ansicht Ost – Innenbund -



Perspektive Ecke Klemensstraße / Johannesstraße



Perspektive Johannesstraße



Perspektive Klemensstraße



Perspektive Innenbund der Erweiterung



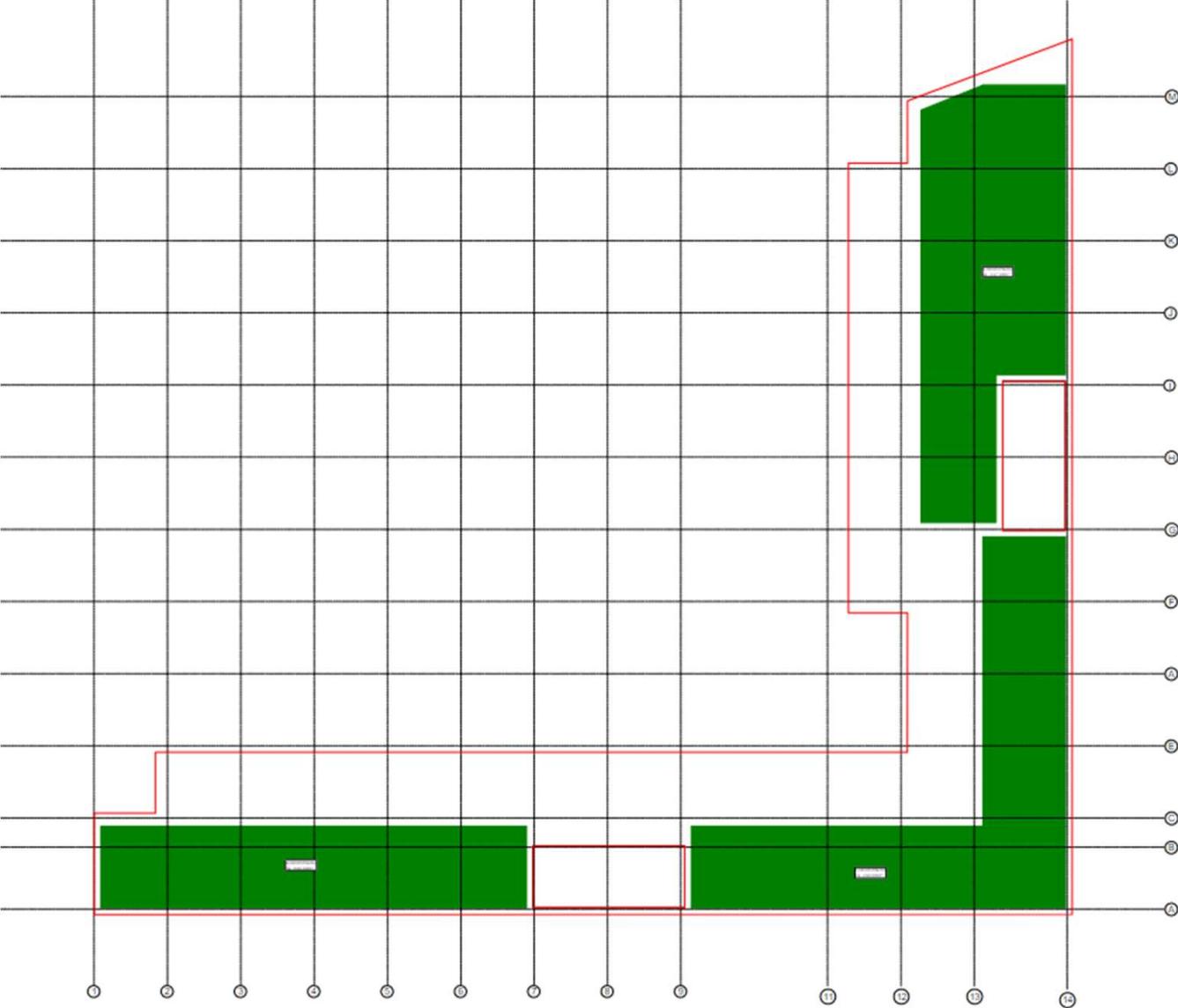
 Gerber Architekten



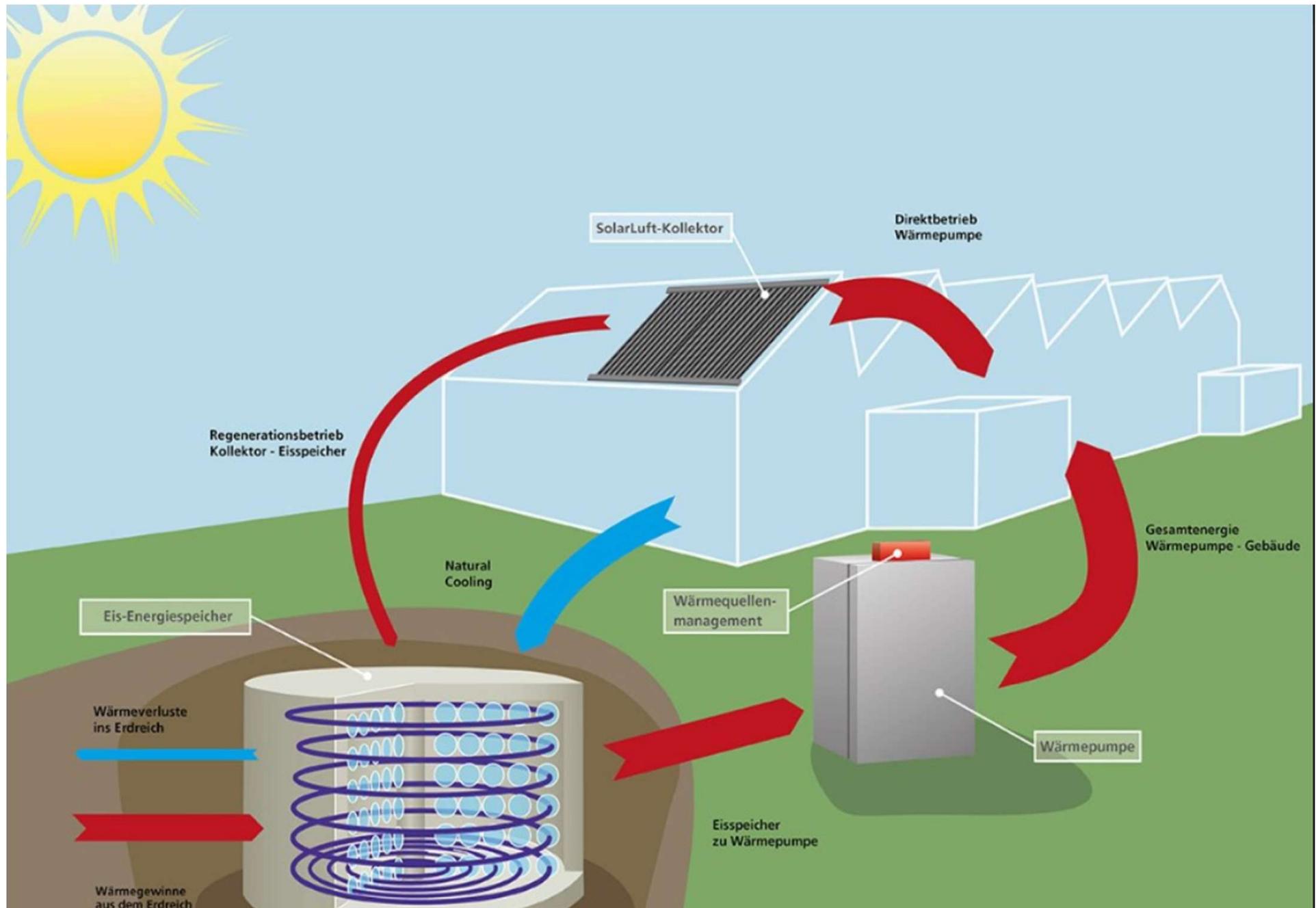
Perspektive Katastrophenschutzraum



Photovoltaikanlage 540qm mit 160kWp



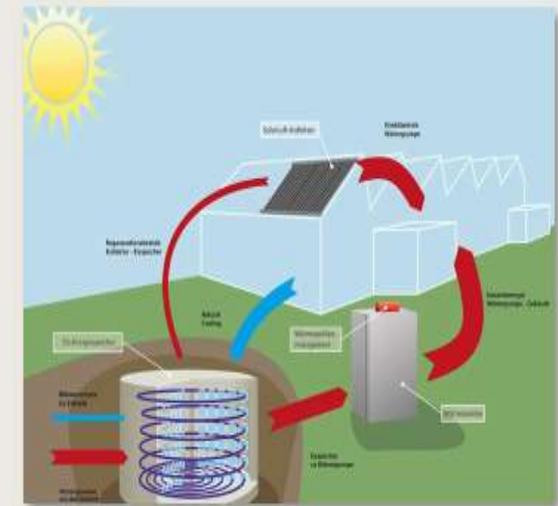
Prinzip Eisspeicher



Eisspeicher Funktionsprinzip

Funktionsprinzip

- Energiegewinnung aus Sonne, Luft und Erdreich.
- Das Speichermedium Wasser macht das System ökologisch unbedenklich.
- Die Wärmepumpe versorgt das Gebäude mit Wärme.
- Die Wärme wird dem Wasser im Eisspeicher entzogen. Hierbei entsteht Eis, dieses wird gespeichert und im Sommer zur Kühlung verwendet.
- Durch das gezielte Wechselspiel aus Wärmeentzug und Regeneration kann der Gefrierprozess innerhalb einer Heizperiode mehrmals wiederholt werden, wodurch die Kristallisationsenergie nahezu unbegrenzt nutzbar wird.
- In der Übergangszeit kann die Solaranlage als Rückkühler und als Energielieferant dienen.



Kostenschätzung Erweiterung und Umbau für Mensa mit Tiefgarage und Eisspeicher einschließlich Bestandsgebäude und PV-Anlage

1321 Erweiterung Kreishaus Vechta - Leistungsphase 2

 Gerber Architekten GmbH

V2: Kostenschätzung - Erweiterung und Bestandsgebäude mit Eisspeicher und PV-Anlage - mit TG
 KG 200 bis 700

nach DIN 276 2008-12 Planungsstand: 19.10.2022

Stand	30.11.2022
Kostenbasis Baukostenindex	III 2022 (153,4) Basisjahr: 2015 = 100

Kostenermittlung 1. Ebene DIN 276: 2008-12 - Erweiterung und Bestandsgebäude mit Eisspeicher und PV-Anlage - mit TG							
KG	Pos. Bauteil - Bezeichnung	% v. BWK	Mengen-ansatz	Menge ME	EP brutto	GP brutto	Bemerkung
200	Herrichten und Erschließen	1,1%		6.089 m2 GF	71 €	430.494,61 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	72,2%		11.873 m2 BGF	2.353 €	27.939.135,60 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	27,8%		11.873 m2 BGF	908 €	10.781.593,97 €	
500	Außenanlagen	6,0%		10.580 m2 AF	221 €	2.337.661,70 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	3,5%		7.350 m2 BGF	186 €	1.368.985,82 €	
700	Baunebenkosten	23,0%		11.873 m2 BGF	750 €	8.905.767,70 €	
Gesamtkosten KG 200 - 700 brutto				11.873 m2 BGF	4.360 €	51.763.639,40 €	
Kosten BWK (KG 300+400) brutto						38.720.729,57 €	



Tiefgarage 109 Stellplätze	
KG 200	225.318 €
KG 300	9.827.165 €
KG 400	200.000 €
KG 500	993.943 €
KG 700	2.306.248 €
Summe	13.552.674 €
Kosten pro Stellplatz	124.336 €



Parkplatz mit 114 Stellplätzen



Kosten Stellplätze

Tiefgarage 109 Plätze Kosten pro Stellplatz 124.336 €

Parkplatz 114 Plätze Kosten pro Stellplatz 4.825 €

Insgesamt 223 Plätze Kosten pro Stellplatz 63.241 €



Alternative 1:

**Erweiterung und Umbau Mensa mit
Tiefgarage und
Parkplatz als auch mit Eisspeicher
einschließlich Bestandsgebäude und
PV**

52.313.640 €



Alternative 2: Erweiterung mit Untergeschoss und Parkhaus



Kostenschätzung Erweiterung und Bestandsgebäude ohne Tiefgarage mit Eisspeicher und PV-Anlage

1321 Erweiterung Kreishaus Vechta - Leistungsphase 2

 Gerber Architekten GmbH

V1: Kostenschätzung - Erweiterung und Bestandsgebäude mit Eisspeicher und PV-Anlage - ohne TG
 KG 200 bis 700

nach DIN 276 2008-12 Planungsstand: 19.10.2022

Stand	29.11.2022
Kostenbasis Baukostenindex	III 2022 (153,4) Basisjahr: 2015 = 100

Kostenermittlung 1. Ebene DIN 276: 2008-12 - Erweiterung und Bestandsgebäude mit Eisspeicher und PV-Anlage - ohne TG

KG	Pos. Bauteil - Bezeichnung	% v. BWK	Mengen-ansatz	Menge ME	EP brutto	GP brutto	Bemerkung
200	Herrichten und Erschließen	0,7%		1.922 m2 GF	107 €	205.176,41 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	63,1%		7.539 m2 BGF	2.403 €	18.111.970,48 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	36,9%		7.539 m2 BGF	1.404 €	10.581.593,97 €	
500	Außenanlagen	4,7%		10.560 m2 AF	127 €	1.343.719,20 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	4,8%		7.539 m2 BGF	182 €	1.368.985,82 €	
700	Baunebenkosten	23,0%		7.539 m2 BGF	875 €	6.599.519,72 €	
Gesamtkosten KG 200 - 700 brutto		133,2%		7.539 m2 BGF	5.069 €	38.210.965,60 €	
Kosten BWK (KG 300+400) brutto		100,0%				28.693.564,45 €	

3D Ansicht Parkhaus mit 257 Stellplätzen

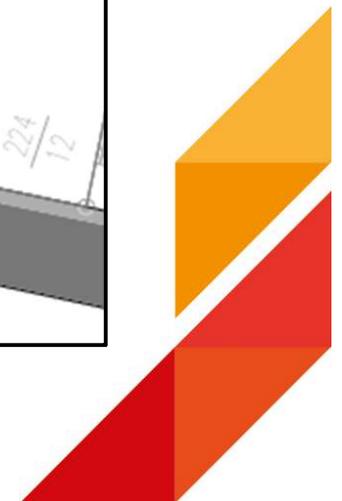
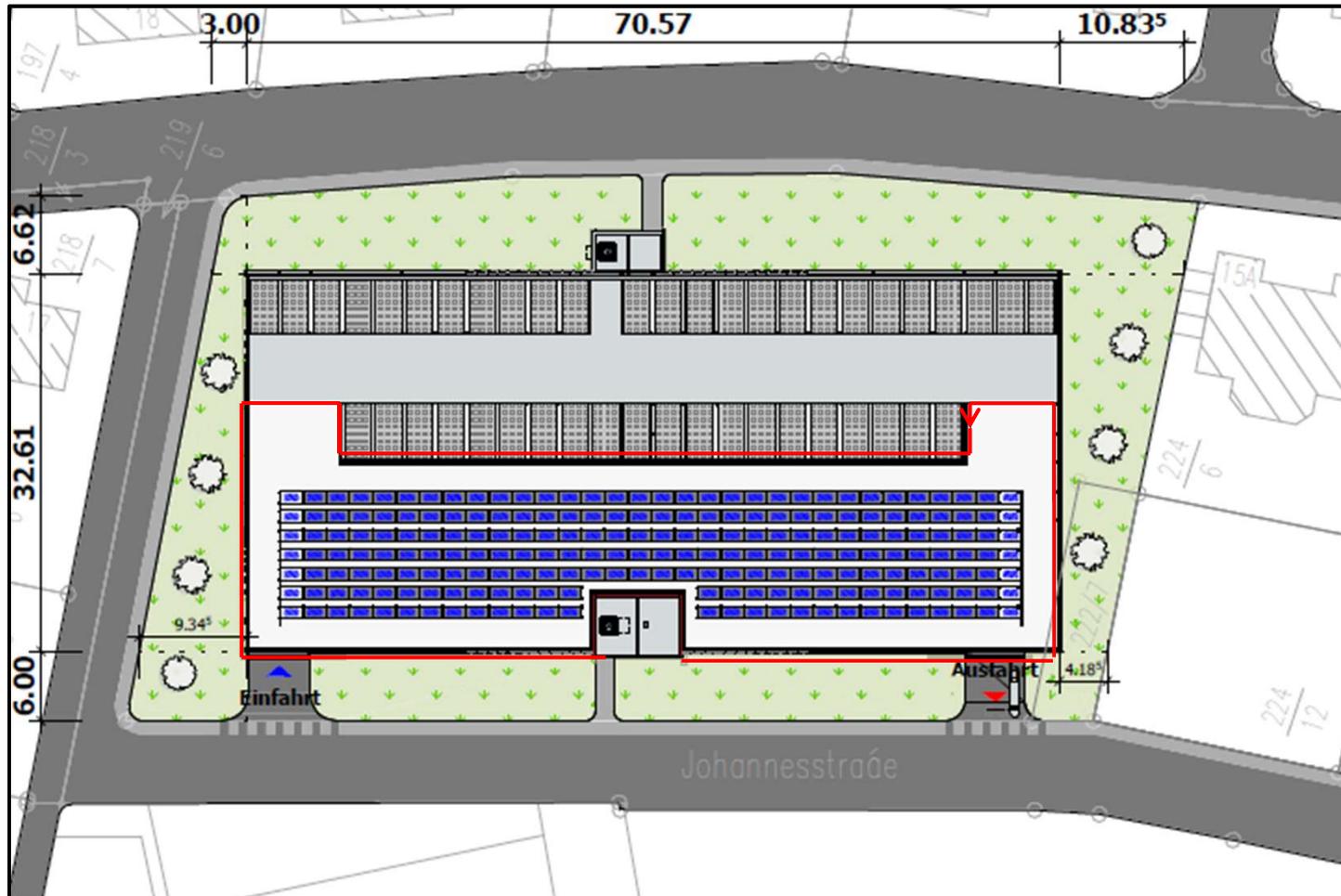
3D ANSICHT - VON SCREENSHOT





Landkreis
Vechta

STARKE ARGUMENTE.



Kosten Parkhaus 10/2022

Kostenschätzung 10/2022

System-Parkhaus mit 257 Stellplätzen einschließlich
E-Mobilität für 10 PKW

4.388.000 €

+ Photovoltaikanlage mit 95 kwp

166.600 €

Gesamtsumme

4.554.600 €

Kosten pro Stellplatz

17.073 €



Alternative 2:

**Erweiterung und Umbau für Mensa
sowie Bau Parkhaus
mit Eisspeicher einschließlich
Bestandsgebäude und PV**

42.598.966 €



Stellplätze neu mit Tiefgarage und Parkplatz

Tiefgarage alt	80
Parkplätze oberirdisch	116
Tiefgarage neu	109
<u>Parkplatz neu</u>	<u>114</u>
 Gesamt	 419

Stellplätze neu mit Parkhaus

Tiefgarage alt	80
Parkplätze oberirdisch	116
<u>Parkhaus neu</u>	<u>257</u>
 Gesamt	 453

Stellplätze zur Zeit

Tiefgarage alt	80
<u>Parkplatz alt</u>	<u>176</u>
 gesamt	 256

Gesundheitsamt:

insgesamt 33 Büros und 2 Untersuchungsräume, davon 7 Einzelbüros und 26 Büros mit 3 Arbeitsplätzen

RPA

insgesamt 5 Büros mit 3 Arbeitsplätzen

Veterinäre

insgesamt 20 Büros mit 3 Arbeitsplätzen

Bürgerservice

insgesamt 7 Büros mit 3 Arbeitsplätzen

Erweiterung

insgesamt 27 Büros mit 3 Arbeitsplätzen

Insgesamt haben wir 92 Büros und 13 Besprechungsräume (ohne den KAT-Bereich)



Kostengegenüberstellung Erweiterung und Bestandsgebäude mit Eisspeicher und PV

	ohne TG	mit TG
KG 200-600	31.611.446 €	42.857.872 €
KG 700 (23% von KG 300+400)	6.599.520 €	8.905.768 €
Summe	38.210.966 €	51.763.640 €
Parkhaus	4.388.000 €	
Summe	42.598.966 €	
Parkplatz		550.000 €
Summe		52.313.640 €

Davon Kosten Eisspeicher für die Versorgung des Bestandgebäudes
1.302.107 €



Wirtschaftlichkeitsvergleich gem. § 12 KomHKVO			
bei erheblichen Investitionen über 2 Mio. €			
<i>-Berechnung nach der Kapitalwertmethode-</i>			
1.) Allgemeine Daten			
Amt: 23	Ansprechpartner/in: Herr Kopke		Vechta, den 30.11.22
Bezeichnung der Maßnahme: Erweiterung Kreishaus Vechta		IPSP-Element:	11.230003.500
Kurzbeschreibung der Maßnahme/Ausgangslage:			
Erweiterung Kreishaus Vechta aufgrund steigender Mitarbeiterzahlen		Kalkulationszins:	2,0%
		Nutzungsdauer:	25 Jahre
Erforderlichkeit und Ziele der Maßnahme/Handlungsalternativen:			
Leistungsfähigkeit der Kreisverwaltung sicherstellen			
2.) einmalige Kosten (Kostenschätzung)			
	Alternative I.a	Alternative I.b	Alternative II
Art der Alternative (Neubau, Sanierung, Miete etc.)	<i>Erweiterung mit Tiefgarage 109 Stellplätze</i>	<i>Erweiterung mit UG ohne Tiefgarage</i>	<i>Anmietung</i>
Brutto-Grundfläche (BGF) in m ² - oberird. Verw.-Geb.	5.920	5.731	8.000
Brutto-Grundfläche in m ² - unterird. Verw.-Geb.	5.953	1.808	0
Auszahlungen (Herstellungskosten)			
KG 100 - Grundstück	0	0	
KG 200 - Herrichten und Erschließung	430.495	205.176	
KG 300 - Bauwerk/Baukonstruktion	27.939.136	18.111.970	
KG 400 - Bauwerk/technische Anlagen	10.781.594	10.581.594	
KG 500 - Außenanlagen	2.337.662	1.343.719	
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	1.368.986	1.368.986	
KG 700 - Baunebenkosten	8.905.768	6.599.520	
Summe Auszahlungen	51.763.640	38.210.966	0



	Alternative I.a	Alternative I.b	Alternative II
Art der Alternative (Neubau, Sanierung, Miete etc.)	Erweiterung mit Tiefgarage 109 Stellplätze	Erweiterung mit UG ohne Tiefgarage	Anmietung
3.) Jährliche Kosten			
Abschreibungszeit in Jahren	50	50	50
Folgekosten			
(Bau)-Unterhaltung inkl. Wartung (Steigerung 1,5 %)	156.534	115.550	89.567
Personal- und Arbeitsplatzkosten bei neuem Standort (KGSt-Werte) (Steigerung 2 %)			40.000
Miete (Steigerung 1 %)			960.000
Bewirtschaftung			
allg. Bewirtschaftung (Entsorgung, Außenpflege) (Steigerung 1,5 %)	2.368	2.292	4.770
Gesamtenergiekosten (Steigerung 1,5 %)	20.317	20.317	99.835
Wasser und Abwasser (Steigerung 1 %)	2.368	2.292	2.250
Reinigung (Steigerung 2 %)	45.607	42.648	56.000
Versicherung und Grundabgaben	8.880	8.597	12.000
Summe Folgekosten	236.074	191.697	1.264.422
➡ Summe Barwerte (25 Jahre Nutzungsdauer)			
zu 2.) einmalige Kosten	42.494.752	31.368.844	0
zu 3.) jährliche Kosten	8.220.388	6.585.907	29.124.119
Summe Barwerte	50.715.140	37.954.751	29.124.119
4.) Einnahmen/Restwert			
Restwert (Differenz zw. Afa-Zeitraum und ND)	25.881.820	19.105.483	0
5.) Ergebnisse			
Ergebnisse	24.833.320	18.849.268	29.124.119
Barwerte	zuzügl. Parkplatz	zuzügl. Parkhaus	zuzügl. Anmietung Parkflächen
Kosten Parkplatz 114 Stellplätze	451.516,04		
abzügl. Restwert	-		
Kosten Parkhaus 257 Stellplätze		3.602.277	
abzügl. Restwert		2.194.000	
Anmietung 230 Stellplätze			2.783.303
Ergebnisse inkl. Parken	25.284.836	20.257.545	31.907.422
Entscheidungsvorschlag			



Zukünftige Auswirkung auf den Ergebnishaushalt

jährliche Belastung durch Außenstellen

	Miete	zusätzliche Netzwerk- anbindung	zusätzliche Personalkosten	Bewirtschaftung	Summe
Windallee	64.032,00 €	24.000,00 €	IT und TK, Hausmeister,	18.680,76 €	
CBB	108.855,00 €	24.000,00 €	Zentrale, Registratur,	41.860,72 €	
Neuer Markt 8	80.000,00 €	24.000,00 €	Poststelle	34.384,43 €	
	252.887,00 €	72.000,00 €	75.915,74 €	94.925,91 €	495.728,65 €
				32,76 € je m ² (Fl. 2.900 m ²)	

jährliche Zinsen und Abschreibung für Anbau mit UG ohne TG auf Kreishausgrundstück

Zinsen	AfA	Bewirtschaftung	Summe
824.138,00 €	586.938,18 €	76.145,00 €	1.487.221,18 €
		10,10 € je m ² (Fl. 7538 m ²)	

jährlicher Mehraufwand **991.492,52 €**

Hinweis: Bei weiterem (zu erwartendem Stellenzuwachs) wären weitere Anmietungen erforderlich;
Zinsbelastung für die Dauer von voraussichtlich 22 Jahren.

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!**

