

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/218

freigegeben am **23.12.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 22.12.2021

Übergangsweise Schaffung von Arbeitsplätzen für die Mitarbeiter/innen des Rathauses

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.01.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	08.02.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird auf Basis der als Anlage zu dieser Vorlage beigefügten Pläne beauftragt, eine Bürocontaineranlage mit mindestens 10 Arbeitsplätzen, Sozial-, Sanitär- und Wartebereich sowie Besprechungszimmer auf Mietbasis zu beschaffen. Die Nutzungsdauer wird auf maximal 3 Jahre festgelegt.
2. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, gemäß den als Anlage beigefügten Plänen, das gemeindeeigene Wohnhaus Schloßstraße 29 als Bürogebäude umzubauen beziehungsweise umzunutzen.
3. Die für die Maßnahmen benötigten Finanzmittel werden zur Verfügung gestellt.

Sach- und Rechtslage:

Seitens der Verwaltung wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass im Rathausgebäude nicht mehr ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, um alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterzubringen. Für neue und zusätzlich geschaffene Bereiche fehlen ebenfalls notwendige Raum- oder Bürokapazitäten.

Im Ergebnis hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, die vorrangige Unterbringung der Residenzort Rastede GmbH in der gemeindlichen Immobilie Schloßstraße 29 baurechtlich und technisch zu prüfen sowie eine Klärung herbeizuführen, ob der Umzug unter monetären Gesichtspunkten sinnvoll ist, um so Arbeitsplätze in der Baumgartenstraße für die Kernverwaltung zu schaffen.

Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, die Schaffung von ca. 10 Büroarbeitsplätzen in Form von Bürocontainern einschließlich entsprechender Funktions- und Sanitärräume auf Mietbasis vorzubereiten.

Außerdem sollen die bisherigen Vorüberlegungen und Vorplanungen für eine Erweiterung des Rathauses öffentlich beraten werden.

Zwischenzeitlich konnte mit der Residenzort Rastede GmbH abgestimmt werden, dass die Räumlichkeiten im Gebäude Schloßstraße 29 vollumfänglich ausreichen, um den Bedürfnissen der GmbH beziehungsweise der Touristinformation gerecht zu werden. Die relativ zentrale Lage in der Nähe des Bahnhofes und in der Nähe des Palais lässt erwarten, dass der neue Standort schnell von Gästen und Einwohnern der Gemeinde Rastede angenommen und genutzt wird.

Die Größe des Gebäudes erlaubt die vollständige Unterbringung aller Mitarbeiter/innen und es steht ausreichend Raum für einen Publikumsbereich zur Verfügung. Insgesamt können dort ca. 7 Arbeitsplätze geschaffen werden (Anlagen 1a bis 1c). Baurechtlich ist eine Umnutzung vom Wohngebäude zu einem Bürogebäude mit vertretbarem technischem Aufwand zulässig, das hat eine entsprechende Voranfrage beim Landkreis ergeben. Nach einem Umbau des Gebäudes steht einem Umzug der Residenzort Rastede GmbH somit nichts entgegen.

Ergänzend ist verwaltungsseitig darauf hinzuweisen, dass eine weitere Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus ebenfalls erhebliche Sanierungskosten nach sich ziehen würde, da eine Vermietung rechtlich und tatsächlich im aktuellen Zustand nicht möglich wäre.

Durch einen Umzug der Residenzort Rastede GmbH von der Baumgartenstraße in die Schloßstraße können in der Baumgartenstraße mindestens 4 weitere Büroräume durch die Verwaltung genutzt werden. Da in diesem Gebäude bereits der Fachbereich Personal- und Organisation untergebracht ist, können so eine weitere Dezentralisierung der Kernverwaltung und organisatorische Probleme vermieden werden.

Hier ist angedacht, den Fachbereich Finanzen als eigenständige Einheit in die Baumgartenstraße zu verlegen. Hierdurch können wiederum sehr kurzfristig und dauerhaft mindestens 3 Büros im Rathaus zur Verfügung gestellt werden.

In dieser Vorlage geht es allerdings nicht um die umfassende Erläuterung und Klärung aller organisatorischen Fragen und die Darstellung des ganzheitlichen Raumbedarfs. Hierzu wird der Fachbereich Organisation im Rahmen der Vorstellung der Vorplanungen für eine Erweiterung des Rathauses eine gesonderte Vorlage erstellen. Die Beratung ist für eine der kommenden Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgesehen.

Mit dieser Vorlage sollen zunächst nur die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die aktuelle Raumnot übergangsweise und zeitnah abzumildern. Die Schaffung einer Übergangslösung (Containeranlage) ist für maximal 3 Jahre vorgesehen, da das Baurecht wenig Spielraum lässt, über diesen Zeitraum hinaus eine Baugenehmigung zu erhalten, die Anlagen selbst keine Dauerlösung darstellen (sowohl technisch als auch optisch) und in diesem Zeitraum sowohl die generelle Planung als auch die Umsetzung einer Rathausenerweiterung möglich ist. Außerdem

erübrigen sich so hinsichtlich der Containeranlage weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, da bei der kurzen Laufzeit ein Kauf keinesfalls wirtschaftlich darzustellen wäre.

Ausgehend von dem verwaltungsseitig ermittelten Raumbedarf, der – wie bereits mehrfach ausgeführt – noch gesondert im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen vorgestellt wird, gegebenenfalls angepasst und politisch beraten werden muss – ist trotzdem festzuhalten, dass für eine übergangsweise installierte Containeranlage letztlich nur die Rasenfläche vor dem Rathaus geeignet ist (Anlage 1). Eine Verlegung auf die in südliche Richtung angrenzende Rasenfläche würde dazu führen, dass diese Flächen nicht mehr für eine mögliche Rathausenerweiterung zur Verfügung ständen. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen selbstverständlich im Rahmen der Sitzung.

Wie der Anlage 2 entnommen werden kann, besteht die geplante Modulanlage aus insgesamt 18 Einzelcontainern mit einer Grundfläche von ca. 27 m x 12,25 m und beherbergt insgesamt 11 Einzelbüros, einen Warteraum, einen Sozialraum, ein Besprechungszimmer sowie Sanitär- und Technikräume. Durch die Konfektionierung der Einzelmodule entsteht ein Büroraum mehr, als zunächst vorgegeben.

Verwaltungsintern wurde abgestimmt, dass nach Fertigstellung der Anlage, voraussichtlich im Sommer 2022, der Geschäftsbereich 1 – Liegenschaften und Gebäudewirtschaft – in diese Anlage umzieht. Organisatorisch können dann die im Rathaus frei werdenden Arbeitsplätze optimal auf die anderen Geschäftsbereiche verteilt und genutzt werden. Dazu wird ebenfalls der Fachbereich Organisation im Rahmen der angekündigten Sitzungsvorlage zu einer Rathausenerweiterung die näheren Details erläutern. Für die Planung und Erstellung der Anlage sind diese organisatorischen Details nicht relevant.

Insgesamt können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen übergangsweise mindestens 15 zusätzliche Arbeitsplätze für das Rathaus geschaffen werden und den akuten Druck bis zur abschließenden Klärung einer Rathausenerweiterung oder anderen Alternativen nehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Umbau/Sanierung des Gebäudes Schloßstraße 29 inklusive einer behindertengerechten Zuwegung (Rampe) und neuer Möblierung belaufen sich auf ca. 110.000 bis 130.000 Euro. Hierbei handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung, die im Rahmen der Ausschreibung der einzelnen Gewerke zu überprüfen und anzupassen ist.

Für die Herstellung des Baugrundes, Installationen etc. der Containeranlage werden einmalig ca. 75.000 Euro benötigt. Für die Containermiete, Transport, Auf- und Abbau entstehen bei einer Laufzeit von 3 Jahren insgesamt Kosten in Höhe von ca. 250.000 Euro. Die jährliche Belastung beläuft sich somit auf ca. 83.000 bis 85.000 Euro.

Auch hierbei handelt es sich zunächst um eine grobe Kostenschätzung, die nach Qualität und Ausstattung der Anlage noch variieren kann. Verwaltungsseitig ist ein „guter“ Standard, der im Rahmen der Ausschreibung noch näher zu definieren ist,

vorgesehen. Die Kolleginnen und Kollegen sollen für einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren in der Containeranlage untergebracht werden und entsprechend gute Arbeitsverhältnisse vorfinden.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden sowohl im Ergebnis- als auch im Finanzhaushalt eingeplant.

Auswirkungen auf das Klima:

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei der Anmietung einer Containeranlage um eine zeitlich befristete Übergangslösung. Auch diese Anlagen müssen den aktuellen energetischen Vorgaben für befristet genehmigte Vorhaben entsprechen. Die hierdurch möglichen aber geringen negativen Auswirkungen auf das Klima können anschließend durch ein modernes Energiekonzept eines Rathausanbaus kompensiert werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Ansichten und Grundrisse Gebäude Schloßstraße

Anlage 2 – Lageplan Bürocontainer

Anlage 3 – Grundriss Bürocontainer

Anlage 4 – Ansichten Bürocontainer