

TOP	Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel; Vorstellung der Planungen; Beschluss über die Ausführung
------------	---

Verfasser:	
Bearbeiter: Ewald Becker	
Fachbereich: Fachbereich 1	
Datum: 23.02.2021	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-39	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	02.03.2021	Vorberatung
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	02.03.2021	Vorberatung
Verbandsgemeinderat	öffentlich	09.03.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass zum Ausgleich des zum Abriss vorgesehenen ehemaligen Hausmeisterwohnhauses und zur künftigen dauerhaften Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebes zusätzliche Büroraume geschaffen werden müssen.

Dazu ist eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes durch Schließung der Baulücke an der Kelberger Straße vorgesehen. Dort sollen einschließlich Bürgermeisterbüro 16 zusätzliche Büroarbeitsplätze entstehen.

Auf Empfehlung des Bau- und Planungs- sowie des Haupt- und Finanzausschusses beschließt der Verbandsgemeinderat die Durchführung dieser Gebäudeerweiterung auf der Grundlage der vom Architekturbüro Seelbach & Schäfer vorgelegten Entwurfsplanung, die Bestandteil dieser Vorlage ist.

Zudem werden folgende Maßnahmen beschlossen, die mit einer Gebäudeerweiterung einhergehen bzw. in Kürze ohnehin anstehen würden. Dies betrifft den Abriss des vorhandenen Hausmeisterwohnhauses, die Neugestaltung des Außengeländes einschließlich der Anlegung eines neuen Parkplatzes, die Sanierung der Garagen, die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Garagendach, die Errichtung von Ladestationen für E-Autos und E-Bikes, den Bau von Carports in Verlängerung der Garagen, die Verbesserung des hinteren Eingangs zum Verwaltungsgebäude, die Ausbesserung der rückwärtigen Fassade des historischen Gebäudeteils sowie die Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Teil des Verwaltungsgebäudes, welches zu Beginn der 80iger Jahre erbaut wurde.

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Ausgangssituation/Motivation

Die Kommunalverwaltungen haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Während in früheren Jahren der Schwerpunkt ausschließlich auf der Kernverwaltung lag, hat sich im Laufe der Zeit eine Fülle zusätzlicher Aufgaben ergeben, wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann. Das Bezugsjahr 2002 ist deshalb gewählt, weil das Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, welches sich mit dem Flächenbedarf von Verwaltungsgebäuden für Verbandsgemeinden beschäftigt, in diesem Jahr verfasst wurde und immer noch gültig ist.

Arbeitsbereiche und Stellen, die seit 2002 bei der VGV Vordereifel hinzu gekommen sind			
Arbeitsbereich	Anzahl der Kräfte heute	Anzahl der Kräfte 2002	Differenz
Tourismus	3	1	2
Wirtschaftsförderung	1	0	1
IT	3	0	3
Digitalisierung	2	0	2
Vergabestelle	1	0	1
Kommunales Vollzugswesen	1	0	1
Betriebliches Gesundheitsmanagement	1	0	1
Ganztagschule, Betreuende Grundschulen Mittagsversorgung in Kitas und Schulen	1	0	1
	13	1	12

Allein in diesen Bereichen ist die Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel seit dieser Zeit um 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewachsen. Die Unterbringung dieses zusätzlichen Personals war nur möglich, indem zusammen gerückt wurde, was den Arbeitsbedingungen bisweilen nicht zuträglich war.

Vor ein paar Tagen sind die Städte- und Verbandsgemeinden zudem mit einer neuen Aufgabe konfrontiert worden. Ab 01.07.2021 soll im Rahmen der Einrichtung eines Sozialraumbudgets an Kindertagesstätten sozialpädagogisches Fachpersonal beschäftigt werden. Auf die Verbandsgemeinde Vordereifel würden nach bisheriger Kenntnis mindestens 3 Vollzeitstellen entfallen. Ein weiterer Beleg dafür, dass immer mehr Büroraum benötigt wird und dass man in dieser Hinsicht perspektivisch denken sollte.

Derzeit wird das ehemalige Hausmeisterwohnhaus hinter dem Verwaltungsgebäude als Bürogebäude genutzt, da diese Räume dringend benötigt werden, obwohl die Gebäudeinfrastruktur insbesondere wegen der Enge der Flure und des Treppenhauses die Voraussetzungen an ein Bürogebäude nicht erfüllt. Zudem ist dieses Gebäude von unzulänglicher Bausubstanz, sodass für eine weitere Nutzung ein Umbau und eine Generalsanierung erforderlich wären, was aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum darstellbar wäre und man den Gesamtraumbedarf damit auch nicht erfüllen würde. Da die Standfestigkeit des Erkers nicht mehr gegeben war, wurde dieser zwischenzeitlich abgerissen.

In diesem Gebäude befinden sich derzeit sieben Büroarbeitsplätze.

Im Vergleich zum Jahr 2002 ergibt sich ein zusätzlicher Büroraumbedarf für mindestens 19 Bedienstete, mithin mehr, als durch den Anbau geschaffen wird.

Auf der anderen Seite der Bilanz muss man den Faktor Heimarbeit berücksichtigen, der sich bedarfsmindernd auswirkt. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich Heimarbeit nach Corona in gewissem Umfang fortsetzen wird, in den Kommunalverwaltungen jedoch nicht in einem Maße, wie in anderen Bereichen. Kommunalverwaltungen sind stark geprägt von persönlichen Kontakten (z. B. beim Einwohnermeldeamt, Standesamt, Sozialamt, Steueramt oder der Bauleitplanung).

Das Aufgabenfeld einer Kommunalverwaltung mit seinem Beziehungsgeflecht zu den Bürgerinnen und Bürgern, den Kindertagesstätten und Schulen, den Ortsgemeinden, den Firmen, mit einem umfassenden Kommunikationsnetzwerk, mit Beratungen und Ortsterminen, kann man im Hinblick auf Heimarbeit beispielsweise nicht mit einer Bank oder einer Versicherung vergleichen.

Ziel soll es sein, in räumlicher Hinsicht einen Stand zu erreichen, der individuelle und familienfreundliche Arbeitsverhältnisse ermöglicht, den Belangen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes genügt, die Anforderungen an Datenschutz und Geheimhaltung erfüllt sowie Möglichkeiten eröffnet für Ausbildung, die Durchführungen von Praktikas und Hospitationen.

Bedarfsplanung/Abstimmung mit den zuständigen Landesbehörden

Der zusätzlich förderungsfähige Raumbedarf ist in mehreren Gesprächen mit Vertretern der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) abgestimmt worden. Gegenstand dieser Abstimmung war auch eine ausführliche Begehung des gesamten Verwaltungsgebäudes.

Mit Schreiben vom 04.12.2020 hat die ADD mitgeteilt, dass für das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Vordereifel eine förderfähige Hauptnutzfläche von insgesamt 1.180,00 m² zugestanden wird.

Die vorhandene Hauptnutzfläche wurde mit 906,78 m² ermittelt, sodass ein zusätzlicher Raumbedarf von rund **273,00 m²** Hauptnutzfläche zugebilligt wird.

Im Zuge einer Gebäudeerweiterung sind zusätzliche Maßnahmen vorgesehen:

- Abriss des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses,
- Sanierung der vorhandenen Garagen und Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Garagen,
- Errichtung einer Carportanlage in Verlängerung der bestehenden Garagen,
- Ladestationen für E-Autos und E-Bikes,
- Anlegung eines Parkplatzes,
- Herrichtung der Außenanlagen,
- Gestaltung des vorhandenen hinteren Eingangsbereiches,
- Ausbesserung der rückwärtigen Fassade des historischen Gebäudeteils,
- Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Gebäudeteil, welches Anfang der 80iger Jahre errichtet wurde.

Die Vertreter von ADD und SGD haben darauf hingewiesen, dass neben der eigentlichen Gebäudeerweiterung sämtliche zuvor erwähnten Maßnahmen in eine Förderung aus dem Investitionsstock einbezogen werden können.

Mit dem Hinweis auf den Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 10.09.2020, durch den der Bürgermeister ermächtigt wurde, den Auftrag für die Planung der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes an ein geeignetes Büro zu erteilen und nach weiteren Beratungen im Ältestenrat, ist das Architekturbüro Seelbach & Schäfer, Andernach, mit der Entwurfsplanung beauftragt worden, die zur Stellung eines Förderantrages zwingend erforderlich ist.

Gesamtausführungskonzept Gebäudeerweiterung

Nach dem vorliegenden Planentwurf des Architekturbüros Seelbach & Schäfer liegt der Gebäudeerweiterung folgender Gedanke zugrunde.

Das Gebäude soll **teilunterkellert** werden. Zum einen wird der Gebäudeteil vom vorhandenen Gebäude mit Heizung, Wasser, Elektrizität und IT-Anschlüssen versorgt. Dafür ist im Anbau ein kleiner Technikraum vorgesehen. Darüber hinaus soll im Kellerbereich ein ca. 55 m² großer Archivraum vorgesehen werden.

Hierbei wurde berücksichtigt, dass sämtliche Kellerräume des Altbaus für die Lagerung von Akten nicht geeignet sind, weil die Raumfeuchtigkeit zu hoch ist. Daher soll ein zusätzlicher Archivraum geschaffen werden.

Im **Erdgeschoss** soll ein Bürgerbereich eingerichtet werden. Dort sind Büroräume für das Einwohnermeldeamt, das Standesamt und für Tourismus angeordnet. Der überwiegende Anteil der Bürgerinnen und Bürger, die unsere Verwaltung besuchen, werden diesen Bereich aufsuchen. Sie gelangen ebenerdig und damit barrierefrei in die Büros. Zudem soll in diesem Bereich ein Blindenleitsystem installiert werden.

Eine Konzentration des Einwohnermeldeamtes und des Standesamtes im Erdgeschoss des Anbaus hat zudem den Vorteil, dass im Falle von Bereitschaftsdiensten etwa an langen Wochenenden, zwischen Weihnachten und Neujahr oder vor Wahlen nur ein kleiner Teil der Behörde geöffnet ist und der übrige Teil abgeschottet werden kann, was bislang nicht der Fall ist.

Im Erdgeschoss wird zudem eine behindertengerechte Besuchertoilette entstehen.

Im **1. Obergeschoss** sind Räume für die Verwaltungsleitung vorgesehen. Hier entstehen Büros für den Bürgermeister, den Büroleiter und das gemeinsame Vorzimmer sowie eine Teeküche. Im Gegenzug wird das bisherige Büro des Bürgermeisters zu einem Besprechungsraum umgestaltet.

Gleichsam im 1. Obergeschoss befinden sich noch zwei weitere Büroräume, ein Damen-WC und ein Duschkabine. Die Anregung für den Einbau einer Dusche kam aus der Belegschaft und würde Kolleginnen und Kollegen, die mit dem Fahrrad zu Arbeit kommen, die Möglichkeit eröffnen, sich frisch zu machen. Eine Möglichkeit zum Duschen sollte auch der Hausmeister haben, beispielweise wenn er im Sommer in den Anlagen gearbeitet hat und anschließend Botengänge anstehen.

Auf der 1. Etage erfolgt eine Anbindung zum vorhandenen Gebäudeteil in Form einer Brücke. Durch den vorhandenen Aufzug wäre dadurch auch die erste Etage barrierefrei.

Im **2. Obergeschoss** befinden sich ausschließlich Büroräume. Hier sind sechs Büroräume und ein kleiner Archivraum vorgesehen.

Auch die 2. Etage soll mit dem vorhandenen Gebäude verbunden werden und zwar im Bereich der vorhandenen Toilette neben dem Sozialraum. Dort ist es baulich möglich, mit vertretbarem Aufwand ebenfalls ein Zugang zu schaffen, womit auch das 2. Obergeschoss barrierefrei zugänglich wäre.

Das durchgehende Treppenhaus im Anbau ist jedoch aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, weil die dortigen Räume zu weit vom Haupttreppenhaus entfernt sind.

Der nun vorliegende Entwurf umfasst eine Hauptnutzfläche von 308,02 m² und übersteigt die zugebilligte zusätzliche Hauptnutzfläche um 35,02 m².

Diese Überschreitung ist dem Raumzuschnitt im Bürgerbereich (Erdgeschoss) geschuldet und setzt sich in den darüber liegenden Etagen fort. Es ist wichtig, im Bürgerbereich Büroraumgrößen vorzusehen, die auch auf die Belange der Bürgerinnen und Bürger zugeschnitten sind. Wenn eine Familie mit zwei Kindern kommt, um ihre Passangelegenheit zu regeln, sollte man ihnen auch einen Platz anbieten können.

Voraussichtliche Aufwendungen / Zuwendungen

In Anbetracht dessen, dass in eine Förderung aus dem I-Stock auch Maßnahmen einbezogen werden, die mit der ursächlichen Gebäudeerweiterung nur bedingt oder nur am Rande in Zusammenhang zu bringen sind, wurde ein Gesamtpaket geschlüsselt, für das vom Architekturbüro Seelbach & Schäfer Aufwendungen in folgendem Umfang ermittelt wurden:

Gebäudeerweiterung	1.010.000,00 €
Dachsanierung	210.000,00 €
Außengelände/Parkplatz	274.000,00 €
Abriss ehemaliges Hausmeisterwohnhaus	35.000,00 €
Garagenerweiterung	15.000,00 €
Neues Dach für die Bestandsgarage	10.000,00 €
3 Schnellladesäulen für E-Autos und E-Bikes	18.000,00 €
Windfang mit Automattüren an hinteren Eingang	26.000,00 €
Ausbesserung rückwärtiger Fassade	18.000,00 €
	<u>1.644.000,00 €</u>
Nebenkosten	<u>414.823,50 €</u>
	2.058.823,50 €
19 % Mehrwertsteuer	<u>391.176,50 €</u>
	2.450.000,00 €.

Für die zuvor erwähnten Maßnahmen wird eine Zuwendung aus dem Investitionsstock des Landes Rheinland-Pfalz in Höhe von 60 % beantragt.

Ob das Innenministerium Rheinland-Pfalz unserem Antrag in der begehrten Höhe stattgeben wird, bleibt abzuwarten.

Jedenfalls macht es aus Sicht der Verwaltung Sinn, die Chance zu ergreifen, neben der Gebäudeerweiterung auch den Außenbereich in der Gesamtheit zu betrachten und zu gestalten sowie diverse Verbesserungen an den übrigen Gebäudeteilen vorzunehmen, wenn diese mit in eine Förderung einfließen können.

Dieses Objekt ist auf der Prioritätenliste des Landkreises Mayen-Koblenz so eingestuft, dass von einer Förderung im Jahr 2021 ausgegangen werden kann.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt. Im Haushaltsplan 2021 ist ein Anlaufbetrag von 100.000 EURO vorgesehen. Im Übrigen erfolgt die Bewirtschaftung in den beiden Folgejahren.

Anlagen:

Flächenberechnung

Planunterlagen Erweiterung Verwaltungsgebäude VGV Vordereifel