Beschlussvorschlag

Sitzung:
Amtsausschuss des Amtes Süderbrarup

Datum der Sitzung:
07. Dezember 2018

Tagesordnungspunkt:
5. Beratung und Beschlussfassung zum künftigen Standort des Verwaltungsgebäudes

---

Sachverhalt:

Wie bereits in der letzten Sitzung des Amtsausschusses erläutert wurde, besteht hinsichtlich der aktuellen und zukünftigen Anforderungen an dem Amtsgebäude Handlungsbedarf.

Hierzu kurz folgende chronologische Darstellung;

- 1966: das von der Gemeinde Süderbrarup errichtete Amtshaus wird dem Amt als Verwaltungsgebäude zur Verfügung gestellt
- 1980/1981: Erweiterungsbau des Westflügels („unterer Flur“) – (Eigentum des Amtes)
- 2006/2007: Umbau und Modernisierung des Zwischenbaus sowie des Sitzungssaales

Das Amtsgebäude stellt aufgrund seines baulichen Zustandes und seiner Größe die Verwaltung vor vielen Hausausforderungen, welche für den laufenden Betrieb nicht dienlich sind und auf Dauer sowohl für das Personal als auch für die zukünftigen Gestaltung für die bestmögliche Umsetzung der gestellten Aufgabenfelder nicht zielführend ist.

U.a. folgende Anforderungen bestehen im Amtsgebäude:

- Die Büroräume sind relativ klein (Ø 21,5 m²).
- Die Auszubildenden können in einigen Abteilungen gar nicht ausgebildet werden, da die Räumlichkeiten keinen Platz für einen weiteren Arbeitsplatz hergeben.
- Es befinden sich zu wenig Büros im Gebäude, so dass beispielhaft kaum Möglichkeiten für personelle Erweiterungen bestehen.
- Aufgrund der aktuellen „Raumnot“ werden teilweise Räume unter dem nicht isolierten Dach (mit Schräge) genutzt. Die betroffenen MitarbeiterInnen sind gezwungen, bei entsprechenden Temperaturen zB mit angezogener Jacke ihr Tätigkeitsfeld wahrzunehmen.
- Für die angebotenen Beratungsleistungen (zB Rentenberatung, „Frau und Beruf“, Beratung für Menschen mit Behinderung“) muss bereits jetzt auf den großen Sitzungssaal und das Trauzimmer ausgewichen werden. Die Räume sind dann entsprechend „geblockt“, so dass diese für ihren eigentlichen Zweck nur eingeschränkt genutzt werden können.
- Der kleine Sitzungssaal wird von der Jugendpflege verwendet, wodurch nur mit einem erheblichen Aufwand (Umstellung Möbel etc.) der Raum für kleiner Gesprächsrunden genutzt werden kann.
- Im Allgemeinen fehlen im Amtsgebäude Besprechungsräume für beispielhaft das Rechnungs- und Prüfungsamt sowie der jährlichen Prüfung der gemeindlichen Jahresrechnungen, etc.
- Die Sanitärräume wurden teilweise seit dem Bau des Gebäudes (1966) nicht modernisiert.

- Die Kellerräume, welche auch als Archivfläche genutzt werden, sind teilweise feucht. Es wurde festgestellt, dass Akten bereits nach einem Jahr mit „Schimmel“ befallen sind.
- An beiden Dächern (Alt- und Erweiterungsbau) wurden Wassereintritte (insbesondere an den Dachflächenfenstern) festgesellt. Mehrfach wurde bereits durch eine Fachfirma versucht, die Schäden zu beheben, was teilweise allerdings nur temporär von Erfolg war.

Erweiterung Amtsgebäude Königstraße 5:

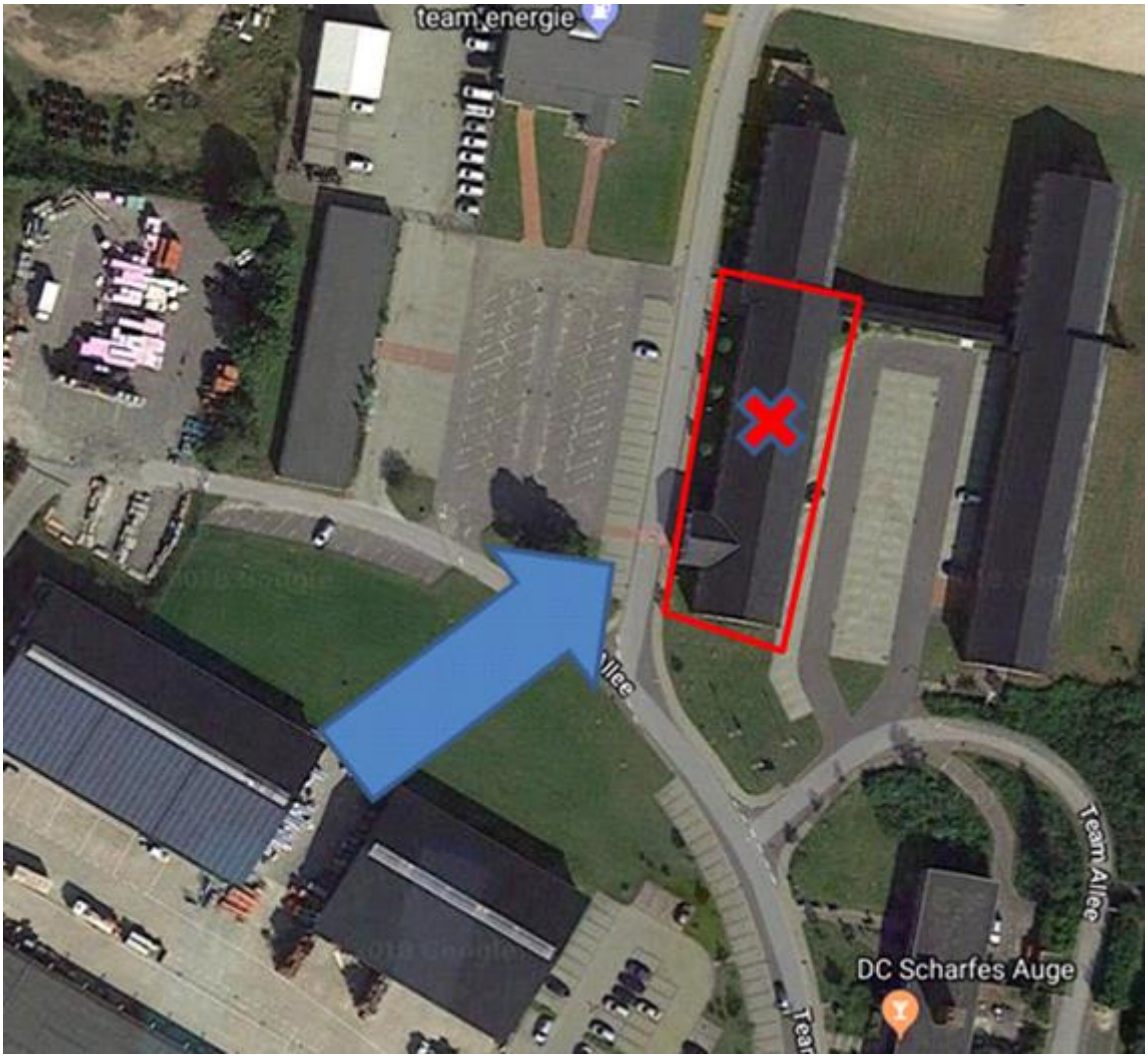
Um den zukünftigen Anforderungen eines Verwaltungsgebäudes gerecht zu werden, erfolgte durch Architekt Johannsen eine Bewertung des Amtshauses.
Am sinnvollsten erscheint ihm die Aufstockung des hinteren Flügels, d.h. den Abbruch des Daches und der Errichtung einer Aufstockung auf den bestehenden Außenmauern. Im Bereich des Altbaus sollte aus Sicht von Herrn Johannsen die Ertüchtigung der Decke für das Archiv berücksichtigt werden. Zusätzlich sollte die Dachfläche dahingehend saniert werden, dass eine Wärmedämmung nach heutigem Standard erfolgt.

Die gesamte Bürofläche des Amtshauses würde sich bei der Umsetzung dieser Variante von ca. 323 m² auf 504 m² erhöhen (Anzahl Büroräume würde von 15 auf 23 steigen), wobei kein kleiner Sitzungssaal mehr vorhanden wäre. Weiterhin ist es bei dieser Alternative problematisch, dass sich beispielhaft die durchschnittliche Bürofläche um lediglich ca. 0,4m² erhöht sowie weiterhin die Situation mit dem feuchten Keller nicht gelöst ist. Zusätzlich wäre der Nutzung der aktuellen Büroräume des westlichen Flügels während der Bauphase nicht möglich, so dass hier eine separate Übergangslösung gefunden werden müsste.

Kauf Verwaltungsgebäude team Alle 22:

Alternativ hat Amtsvorsteher Detlefsen in der letzten Sitzung des Amtsausschusses ein Mandat erhalten, mit der team AG über den mögliche Kauf des Verwaltungsgebäudes („team Allee 22“) zu verhandeln.

Das Gebäude „team Allee 22“ wurde im Jahr 1970 errichtet und dient aktuell der team AG als Verwaltungssitz. Die team AG strebt für Ende 2020 den räumlichen Wechsel des Standortes für den Bereich der Verwaltung nach Flensburg an.
Durch die laufenden Modernisierung- und Instandhaltungsmaßnahmen (zB 2004 Dachsanierung; 2014 Erneuerung Fenster; gedämmte Zwischendecke; neue Heizungsanlage mit Fernwärmeanschluss; Breitbandversorgung) wäre ein Umzug der Amtsverwaltung 1:1 möglich, da bei der Umnutzung keine größere Bauphase eingeplant wird. Lediglich die Barrierefreiheit müsste über einen Fahrstuhl sichergestellt werden sowie eine Umgestaltung des Foyers und ggf. Trauzimmers durch die Schaffung einer Trennwand im Obergeschoss wären als sofortige Maßnahmen notwendig (+ natürlich Entfernung der Schriftzüge der team AG). Zusätzlich müsste nach den brandschutzrechtlichen Vorgaben ein zweiter Fluchtweg garantiert werden.
Das Gebäude wurde u.a. gemeinsam mit den Fachbereichsleitern begutachtet, wonach eine Nutzung einer Teilfläche von ca. 2/3 aus ausreichend angesehen wird.



Folgende Anmerkungen zu dem Teilgebäude:

- Die durchschnittliche Bürogröße würde auf ca. 28,7 m² deutlich gesteigert werden (gesamte Bürofläche ca. 660 m²).
- Fast alle Büroräume sind als Arbeitsplatz für Auszubildende geeignet.
- Es steht eine ausreichende Anzahl (23) an Büros zur Verfügung.
- Sprechzimmer für angebotene Beratungsleistungen sowie ein zusätzlicher kleiner Sitzungssaal sind vorhanden.
- Es befindet sich ein ansprechender Eingangsbereich am/im Gebäude.
- Das Gebäude ist vollunterkellert (trocken) und kann optimal beispielhaft für Archivräume genutzt werden.

Folgende ergänzenden Hinweise:

- Der Bürgermeister der Gemeinde Süderbrarup hat bereits signalisiert, dass er bei einer Neuorientierung des Verwaltungssitzes gerne mit in das neue Gebäude wechseln würde und hierfür ein repräsentatives Büro vorgehalten werden sollte.
- Da sowohl das mögliche Umzugsdatum und die zukünftige Aufgabenverteilung nicht final feststehen, wird aktuell bewusst auf die Ausarbeitung eines Raumkonzeptes verzichtet.
- Die brandschutzrechtlichen Vorgaben (auch bei einer Trennung des Gebäudes) wurden durch das Architekturbüro Johannsen und Partner geprüft. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass ein zweiter Fluchtweg garantiert werden müsste.
- Ein für die jeweiligen Gebäudeteile getrenntes Abrechnungssystem für Heizung, Strom und Wasser wäre über den Einbau von Zwischenzählern möglich.

- Hinsichtlich der IT-Infrastruktur hat Fa. scanelec das Gebäude bewertet. Hiernach wird der im Gebäude befindliche Standard den zukünftigen Anforderungen einer Amtsverwaltung (zB Einführung Daten-Management-System) gerecht, so dass dieser Bereich aktuell nicht vertieft behandelt werden muss.

30.11.2018
Strauß