

Gemeinde
Nordkirchen

Vorstellung der wesentlichen
Projektergebnisse im Haupt-
und Finanzausschuss

22. Juni 2021

*Ermittlung des notwendigen Raumbedarfes aus
Organisationssicht für die Arbeitsbereiche der
Gemeinde Nordkirchen*

Ausgangssituation und Zielsetzung



Ausgangssituation

- Zuwachs an Aufgaben und Stellen in den letzten Jahren.
- Rathaus mit Sanierungsbedarf aus und „platzt aus allen Nähten“.
- Wachsender Bedarf z.B. auch aus Wartesituationen, Serviceräume, Aktenlagerungen, etc.
- Einzelne Aufgabenbereiche (z.B. Bauhof) außerhalb des Rathauses

Aufgabenstellungen

- Kritische **Überprüfung**, ob der **zukünftig erforderliche Raumbedarf im Rathaus** realisiert werden kann.
- Berücksichtigung der **spezifischen Bedarfe** der jeweiligen Teams
- Berücksichtigung von **modernen Konzepten** der Büroorganisation
- **Ermittlung qualitativen wie quantitativen Raumbedarf**

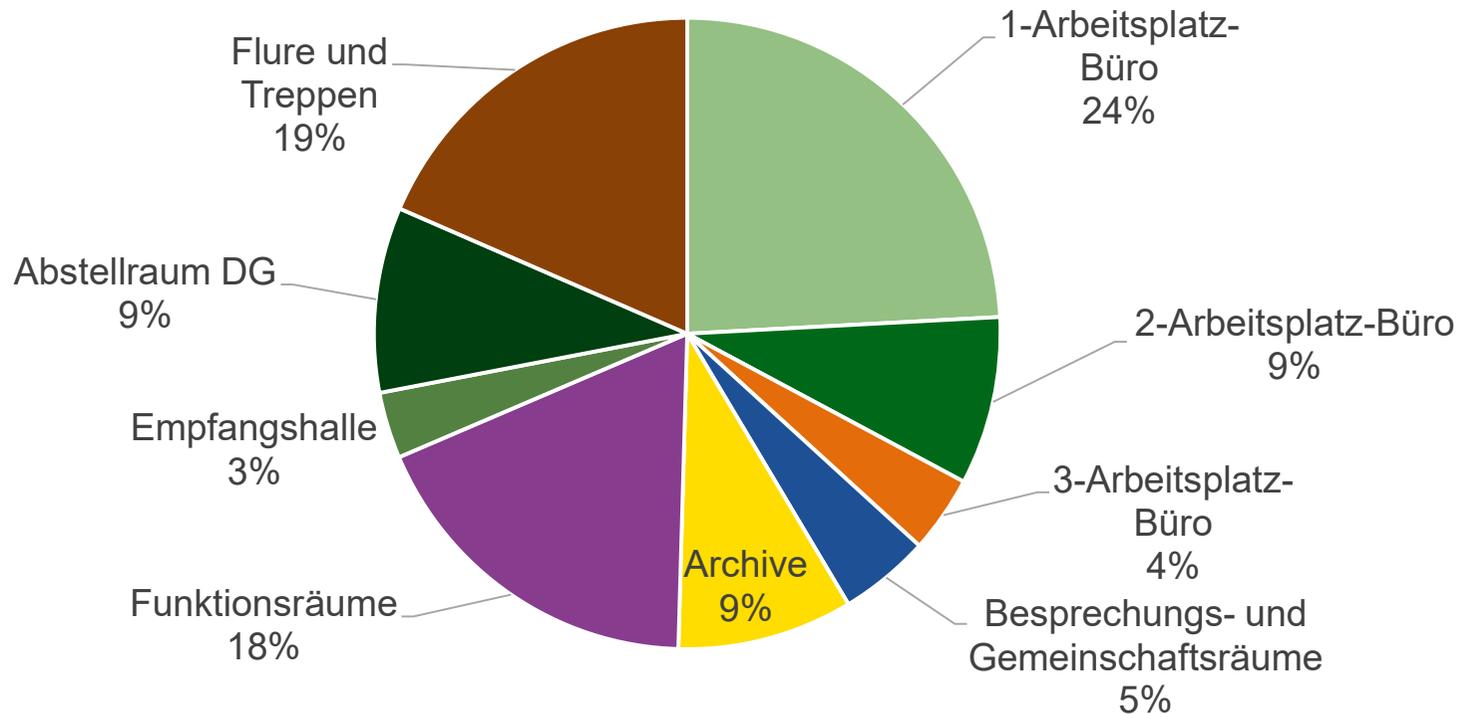
Projektziel

- Sicherstellung eines auch zukünftig **adäquaten wie attraktiven Raum- und Arbeitsplatzangebotes**

Rahmenbedingungen

- Raum- und Nutzungskonzept des Rathauses liegt vor.
- Ein Architekt hat die Räume des Rathauses neu aufgemessen.
- Durch Corona verstärkte Diskussion zur „Präsenzsituation“ am Arbeitsplatz auch Alternativen gibt (home office)

Übersicht über die aktuelle Raumsituation im Rathaus



Die Zusammensetzung der Gebäudeflächen zeigt ungünstige Verhältnisse zwischen den Flächen für Büros und Besprechungsräumen einerseits (42%) und sonstigen Flächen andererseits (58%).

Fazit zur IST-Situation

Mit Blick auf

- die Gegebenheiten des Baukörpers,
- die ungünstige Arbeitssituation in den 2- und 3-Arbeitsplatz-Büros,
- moderne Arbeitswelten, mit einer Zunahme von kommunikativen und teambezogenen Arbeitsformaten und Teilzeitarbeitsplätzen (Nicht-Vollzeittägige Mitarbeitende und solche mit Homeoffice-Arbeitszeitanteilen),
- (zu) wenige Besprechungs- und Gemeinschaftsräume
- den aktuellen Zustand der Empfangshalle,
- der beabsichtigten Intensivierung der Bürgerberatung (Bürgerbüro) und
- einer tendenziellen Zunahme kommunaler Aufgaben und damit einhergehender Personalbedarfe

... ist die Wahrnehmung der Raumsituation durch die Gemeindeverwaltung Nordkirchen als Engpass und offene Raumbedarfe nachvollziehbar und sachgerecht.

Die aktuelle Baugenehmigung für das Rathaus lässt grundsätzlich eine Erweiterung zu, zeigt aber auch Grenzen auf



- Das Grundstück des Rathauses besteht aus den Flurstücken 670 und 617.
- Nach dem Bebauungsplan besteht westlich des Gebäudes noch eine geringe Erweiterungschancen - Grenzabstand nach Westen wäre zu beachten
- Die genehmigte Zweigeschossigkeit des Gebäudes ist erreicht
 - **Ggf.** könnte durch den **Aufbau von Gauben** im Dach noch nutzbarer Bodenraum gewonnen werden.
 - Eine Dreigeschossigkeit ist nach gültigem **B-Plan nicht zulässig.**
- Der Parkplatz und die Garagen werden in vollem Umfang für das Bestandsgebäude benötigt, eine Erhöhung der Parkplatzzahl ist nicht möglich.
- Auch die **Grünflächen** können hierfür **nicht genutzt** werden, da die Gemeinde 1986 im damaligen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Zusagen an die Nachbarn hinsichtlich der Abstände zu den Grundstücksgrenzen machen musste.

Gebäudewirtschaftliche Optionen – Vorauswahl



Option	Chancen	Risiken	Bewertung
Neubau	freie Gestaltungsmöglichkeiten	Standortverlagerung oder Abriss und Sonderabschreibung, hohe Investition	--
Erweiterungsbau	zentraler Verwaltungsstandort	baurechtliche und gestalterische Einschränkungen	-
Ausbau des DG	vorhandene Ausbaureserven, Synergie zu energetischer Rathaussanierung	vorübergehende Beeinträchtigung des laufenden Betriebs	+
Modernisierung von EG und OG	funktionale Aufwertung, Synergie zu energetischer Rathaussanierung	vorübergehende Beeinträchtigung des laufenden Betriebs	++
Anmietung ergänzender Objekte	Entlastung des lfd. Betriebs bei Baumaßnahmen im Rathaus	Zusätzlicher Renovierungs- und Einrichtungsaufwand;	o
Kauf ergänzender Objekte	Entzerrung des Standortes Rathauses durch dauerhaften zweiten Standort	Dauerhafte Bedarfslage zweifelhaft, erhebliche Investition, dauerhafte Betriebskosten für 2tes Gebäude	-

Für den „Übergang“ wurden verschiedenen Optionen betrachtet



- Die *zwischenzeitliche* Option einer Anmietung der „**Alten Apotheke**“ hätte als **Übergangslösung während der Umbauphase** in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Rathaus seinen Charme gehabt; auch ein Ankauf wäre stark gefördert worden durch das Land!
- **Aber: ein dauerhafter Bedarf wäre nicht vorliegend gewesen → bei entsprechenden Investition und Betriebskosten**
- Eine anderweitige Nutzung des Objektes hat die Überlegung verworfen
- Als **interne Übergangsreserve** stünde im Bedarfsfall das **OG des Bürgerhauses** mit mehreren Büroräumen zur Verfügung → auch wenn es nicht in unmittelbarer Nähe zum Rathaus ist!
- Kurzfristig interne Verlagerung im Rathaus selbst, z.B. Poststelle ins DG, etc.

Übergangsoptionen sind wichtig, um ggf. zu hohe Belastungen während der Umbauphase zu reduzieren und die Arbeitsfähigkeit und Außenwirkung sicherzustellen

Die KGSt empfiehlt sich eine Kombination der aufgezeigten Optionen

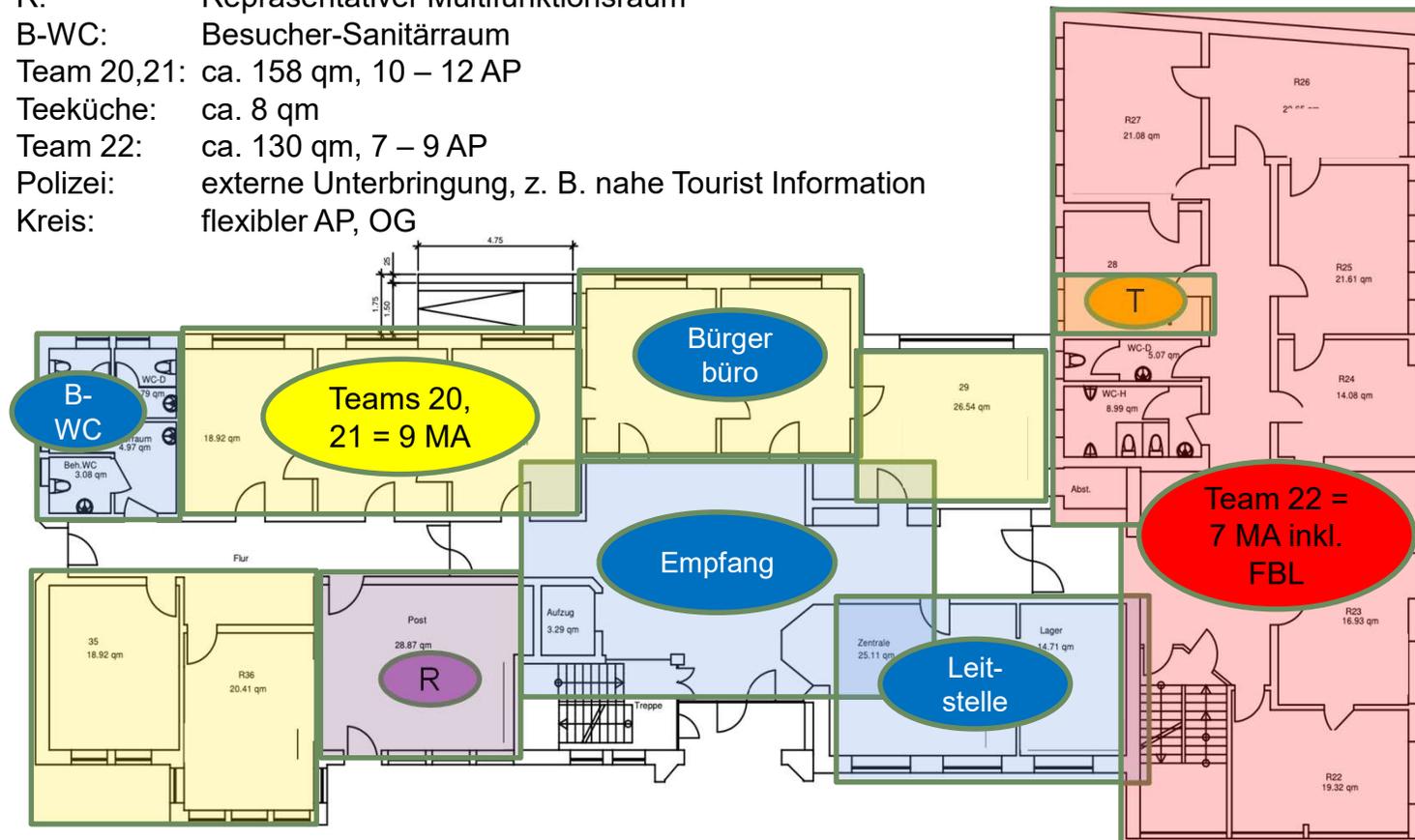


- **Ausbau des Dachgeschosses** des Rathauses
- **Modernisierung des Erdgeschosses** des Rathauses
- Modernisierung des **Obergeschosses**
- **Bedarfsweise Anmietung / Nutzung geeigneter Ausweichräume** zur Auslagerung der jeweils betroffenen Fachbereiche für die Zeit des Ausbaus und der Modernisierung des Rathauses!
- **Zukünftige Konzentration aller Stellen und Mitarbeitenden im Rathaus!**

Nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen können und sollten sämtliche Stellen und Mitarbeitenden in das Rathaus zurück geführt werden!

Ideenskizze zur Raumeinteilung nach Abschluss der Baumaßnahmen - Erdgeschoss

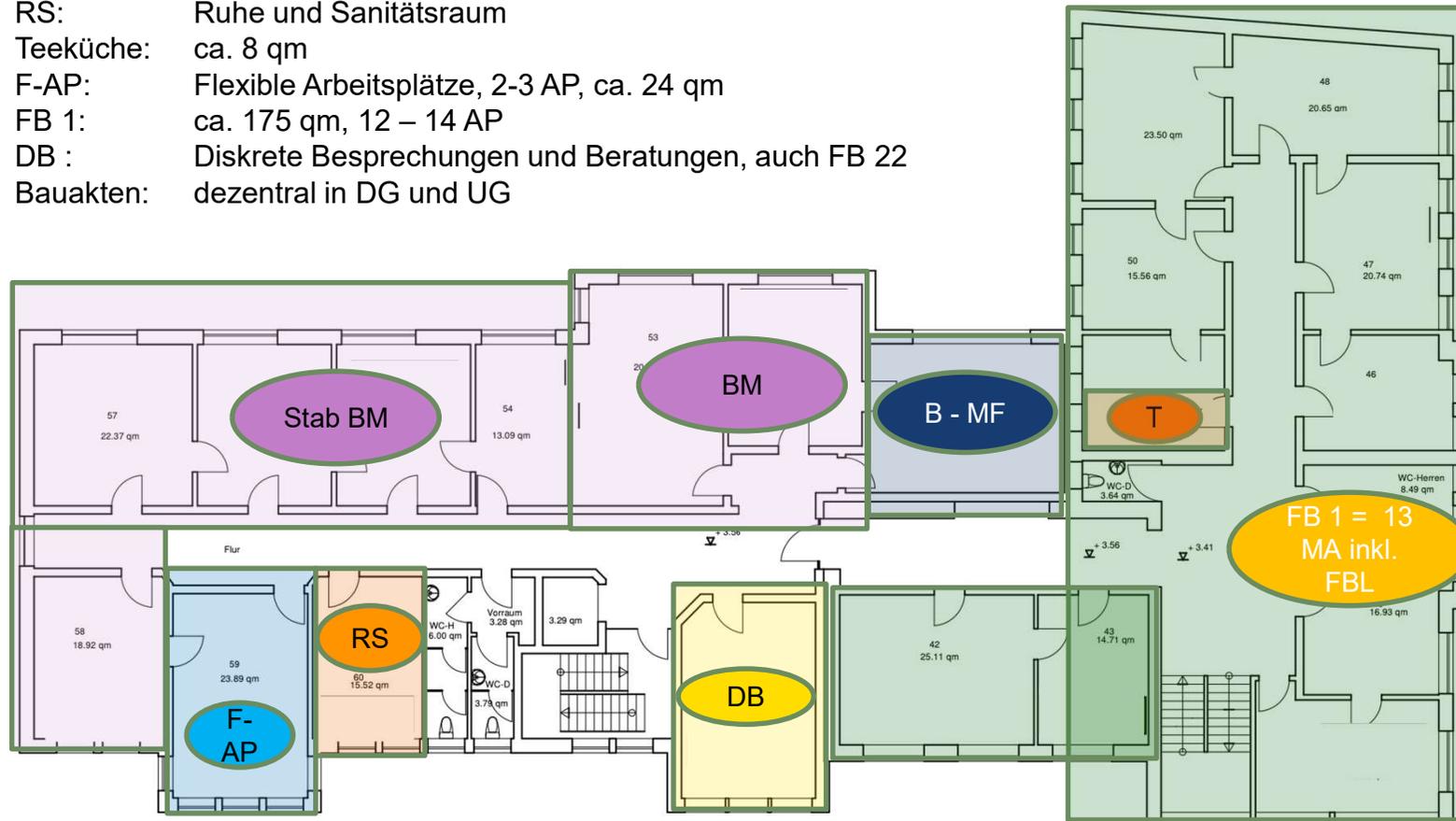
- Empfang: Wartebereich mit Sitzgelegenheiten, Infomonitor, Auslagen etc.
- Leitstelle: Theke mit rückwärtigen Raum für Post, Druck, Scan und IT, ca. 40 qm, 3 AP
- R: Repräsentativer Multifunktionsraum
- B-WC: Besucher-Sanitärraum
- Team 20,21: ca. 158 qm, 10 – 12 AP
- Teeküche: ca. 8 qm
- Team 22: ca. 130 qm, 7 – 9 AP
- Polizei: externe Unterbringung, z. B. nahe Tourist Information
- Kreis: flexibler AP, OG



Ideenskizze zur Raumeinteilung nach Abschluss der Baumaßnahmen - Obergeschoss



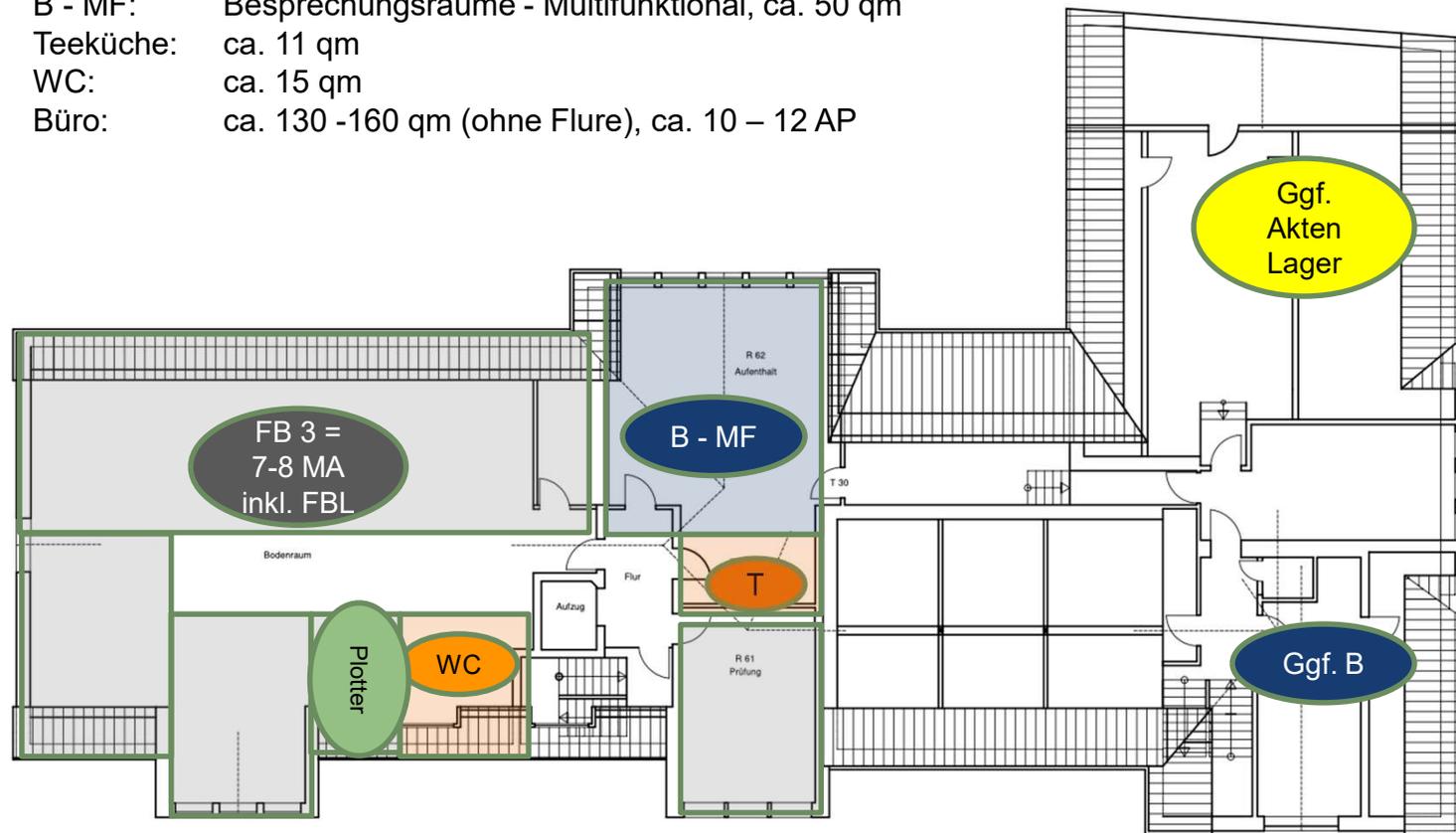
- B - MF: Besprechungsräume - Multifunktional, ca. 50 qm
- BM: Bürgermeister und Sekretariat, ca. 44 qm
- Stab BM: ca. 100 qm, 6 – 7 AP
- RS: Ruhe und Sanitätsraum
- Teeküche: ca. 8 qm
- F-AP: Flexible Arbeitsplätze, 2-3 AP, ca. 24 qm
- FB 1: ca. 175 qm, 12 – 14 AP
- DB : Diskrete Besprechungen und Beratungen, auch FB 22
- Bauakten: dezentral in DG und UG



Ideenskizze zur Raumeinteilung nach Abschluss der Baumaßnahmen - Dachgeschoss



- B - MF: Besprechungsräume - Multifunktional, ca. 50 qm
- Teeküche: ca. 11 qm
- WC: ca. 15 qm
- Büro: ca. 130 -160 qm (ohne Flure), ca. 10 – 12 AP



Neben baulichen sind begleitende, arbeitsorganisatorische Maßnahmen notwendig

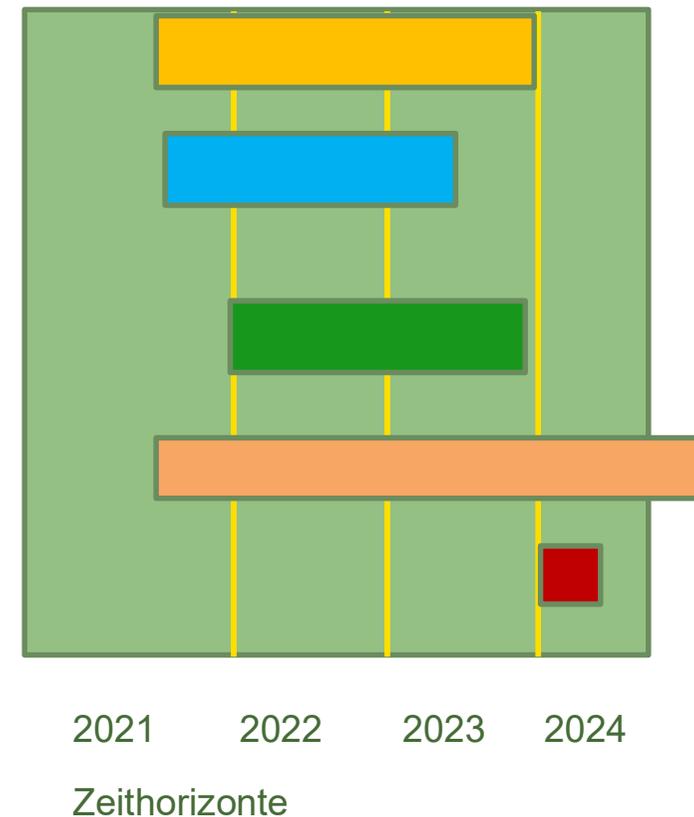


- **Digitalisierung** von Leistungsprozessen und **Dokumentationen** zur **Reduzierung** erforderlicher Anwesenheitszeiten der Mitarbeitenden und Besuchenden sowie von **Archivflächen**
- Schaffung **mobiler Arbeitsplätze** durch Ersatz von Desktop-Geräten
- Ausstattung je eines **multifunktionalen Raumes** im Rathaus und in der alten Sparkasse mit Eignung als **Open-Space-Büros** für Arbeitsplätze ohne feste, persönliche Zuordnung oder mit sporadischen Nutzungen
- **Arbeitszeitmodelle** zur Auslastung von Arbeitsplätzen mit Teilzeitbelegung (echte Teilzeit und Homeoffice, Schichtsystem)
- Erstellung eines **Drucker-, Kopierer- Scanner-Konzeptes**
- Regelmäßige **Überprüfung und Fortschreibung** der Raumnutzungen und -belegungen, z. B. im Abstand von zwei Jahren

Die Raumbedarfe der Gemeindeverwaltung können durch arbeitsorganisatorische Maßnahmen begrenzt werden. Diese sollten unabhängig von der Art und Weise der Neugewinnung zusätzlicher Räume konsequent verfolgt werden.

Überschlägige Zeitplanung zur Umsetzung

- Ggf. Nutzung alternativer Räume während Umbau
- Modernisierung und Nutzungsänderungen im EG und OG des Rathauses
- Ausbau des Dachgeschosses im Südostflügel (neuer Baukörper) des Rathauses
- Arbeitsorganisatorische Maßnahmen zur Optimierung der Raumnutzungen
- Rückführung aller Stellen in das modernisierte Rathaus



Als Zeitbedarf für die Umbauarbeiten ist ein Zeitraum bis Ende 2023 als realistisch einzuordnen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ich freu mich auf Ihre Fragen



Thomas Janssen
(Projektleitung)
Projektbeauftragter der KGSt