

---

Werkleiter: Herr Hamacher (Tel. 02641/975-596)  
Sachbearbeiter: Herr Hamacher  
Aktenzeichen: ESG-KV  
Vorlage-Nr.: ESG/400/2017

---

**TAGESORDNUNGSPUNKT**

| <b>Beratungsfolge:</b>   | <b>Sitzung am:</b> | <b>ö/nö:</b> | <b>Zuständigkeit:</b> |
|--|--------------------|--------------|-----------------------|
| Werksausschuss des Eigenbetriebes Schul- und Gebäudemanagement | 16.05.2017         | öffentlich   | Entscheidung          |

**Raummanagement in der Kreisverwaltung Ahrweiler**

---

***Beschlussvorschlag:***

Der Werksausschuss stimmt dem Raumkonzept der Hochschule Koblenz, RheinAhr Campus Remagen sowie der POT Beratungsteam GmbH, Linden zu und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die Planungen fortzuführen.

### **Darlegung des Sachverhalts / Begründung:**

In seiner Sitzung am 22.06.2015 hat der Werksausschuss die Ausführungen der Verwaltung zur Raumsituation sowie den Vorschlag zur Errichtung eines Erweiterungsgebäudes auf dem Gelände Wilhelmstraße 32 und 34 zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass ein sachverständiges Büro mit der Ermittlung des konkreten Raum- und Flächenbedarfs der Kreisverwaltung sowie darauf aufbauend mit der Erstellung eines Raumkonzepts für ein Erweiterungsgebäude beauftragt werden solle.

In der Sitzung am 23.02.2016 hat der Werksausschuss die Hochschule Koblenz, RheinAhr Campus Remagen sowie die POT Beratungsteam GmbH, Linden mit der Flächenbedarfsanalyse sowie der organisatorischen Raumplanung in einem zweistufigen Verfahren beauftragt.

In einem ersten Schritt hat Frau Prof. Dr. Heinzen im Rahmen des Forschungsprojekts „Effiziente und innovative Arbeitsumfelder“ die Nutzeranforderungen sowie durch Netzwerk- und Kommunikationsanalysen die Grundlagen für die weiteren Überlegungen ermittelt. Auf der Grundlage der kommunikativen Strukturen in der Kreisverwaltung hat Frau Prof. Dr. Heinzen und ihr Team folgende Fragen beantwortet:

- 1.) Wie hoch ist der Arbeitsplatz- und Sonderraum-Bedarf in den einzelnen Organisationseinheiten?
- 2.) Welche Organisationseinheiten bedürfen räumlicher Nähe?
- 3.) Welche Organisationseinheiten eignen sich für einen Umzug in das Erweiterungsgebäude?

Nach einer Kick-Off-Veranstaltung für alle Mitarbeiter der Kreisverwaltung Anfang Mai 2016 fanden die Erhebungen im Zeitraum Mai-Juni 2016 statt. Die Arbeitsergebnisse wurden im August 2016 der Verwaltung vorgestellt und an die POT Beratungsteam GmbH übergeben.

Im Anschluss hat die POT GmbH - aufbauend auf den Ergebnissen von Frau Prof. Dr. Heinzen - die organisatorische Raumplanung erstellt. Zunächst wurde dabei die aktuelle Belegungssituation in der Kreisverwaltung analysiert und aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht bewertet. Im Weiteren wurde untersucht, wie der sich daraus ergebende Büroflächenbedarf gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage beantwortet, welche Organisationseinheiten sich für einen Umzug in das Erweiterungsgebäude eignen. Hierbei spielte insbesondere der Aspekt einer sinnvollen Folgenutzung der frei werdenden Büroräume in der Kreisverwaltung eine entscheidende Rolle.

Neben der Ermittlung des Flächenbedarfs für ein Erweiterungsgebäude hat die POT GmbH den Auftrag, im sog. „Nutzerbedarfsprogramm“ auch die konstruktiven und technischen Anforderungen an ein flexibles Gebäude als Vorgabe für die Architekturplanung zu erarbeiten. Hierin enthalten sind beispielsweise Vorgaben für ein Flächenmodul und Fassadenraster als Basis zur Kubaturentwicklung. Darüber hinaus enthält das Nutzerbedarfsprogramm Vorgaben zu den Arbeitsplatztypen und die damit verbundenen Flächenstandards (um sicherzustellen, dass die Flächenvorgaben

der Richtlinie für Geschäftszimmer der Landesbehörden (RLBau) eingehalten) sowie bereits funktionale Anforderungen an die Flächen- bzw. Raumnutzung.

Letztlich enthält das Nutzerbedarfsprogramm auch konstruktive Anforderungen (beispielsweise soll durch das Architekturbüro eine Realisierung in Holzbauweise geprüft werden) und Hinweise zur haustechnischen Ausstattung (Elektroinstallation, Beleuchtung, Wärmeversorgung, Klimatisierung/Sonnenschutz, Raumakustik, Gefahrenmelde- und Sicherheitstechnik, etc.).

Das Ergebnis des beschriebenen Planungsprozesses stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

- 1.) Derzeit besteht unter Anlegung arbeitsschutzrechtlicher Maßstäbe ein Bedarf zur Schaffung von 54 Arbeitsplätzen.
- 2.) Durch Umbau des jetzigen großen Sitzungssaals im 4. OG zu Büroraum lassen sich 15 Arbeitsplätze schaffen. Im Zusammenhang mit dem Erweiterungsgebäude soll ein neuer - ebenerdig erreichbarer - Multifunktionsraum mit einer Gesamtfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> errichtet werden, der durch Nutzung mobiler Trennwandsysteme zu kleineren Raumeinheiten zusammengeschlossen werden kann. Der Raum soll auch als Sozialraum/Cafeteria und für Schulungen genutzt werden können.
- 3.) Der darüber hinausgehende Büroflächenbedarf für rd. 40 Arbeitsplätze erfolgt im Erweiterungsgebäude unter Beachtung der Flächenvorgaben der Richtlinie für Geschäftszimmer der Landesbehörden (RLBau) zur Erlangung einer Förderung aus dem Investitionsstock des Landes.
- 4.) Auf der Grundlage des Modulkonzepts der Firma POT ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von Büro und Sonderflächen in Höhe von 1.146 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die DIN 277 entwickelt sich daraus eine Bruttogrundfläche von ca. 1.685 m<sup>2</sup> für das Erweiterungsgebäude.
- 5.) Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Kommunikationsanalyse von Frau Prof. Dr. Heinzen sowie unter Berücksichtigung hinzutretender wirtschaftlicher und organisatorischer Überlegungen kommt die POT GmbH zum Ergebnis, dass sich die Organisationseinheiten Strukturentwicklung, Finanzen und ESG besonders für eine Belegung des Erweiterungsgebäudes eignen. Darüber hinaus schlägt die POT GmbH vor, im Erweiterungsgebäude einen zentralen Leitungsbereich für die Fach- und Geschäftsbereichsleitungen einzurichten. Die Anbindung an das Bestandsgebäude soll durch einen Übergang über der Einfahrt zur Tiefgarage erfolgen.
- 6.) Durch passgenaue Folgenutzungen kann die räumliche Grundstruktur mit weitgehend zusammenhängenden Abteilungsbereichen beibehalten werden. Das Umzugskonzept der POT GmbH sieht innerhalb der Bestandsgebäude im Wesentlichen lediglich eine Verlagerung der Abteilung 1.2 Informations- und Kommunikationstechnik sowie der Abteilung 3.5 Landwirtschaft/Veterinäramt vor und ist daher mit einem geringstmöglichen Umzugsaufwand zu realisieren.

Die Verwaltung schlägt dem Werksausschuss vor, dem dargestellten Konzept zuzustimmen und auf dieser Grundlage die Planungen fortzuführen. Im nächsten Schritt wäre ein geeignetes Architekturbüro mit der Erstellung einer Entwurfsplanung zu beauftragen, die dann als Grundlage für Vorgespräche zum Förderantrag mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion dient.

Hamacher  
Werkleiter

***Anlagen zur Vorlage:***

Anlage 1: Gegenüberstellung der Ist- und Soll-Belegung nach dem Umzugskonzept

Anlage 2: Nutzerbedarfsprogramm für den Erweiterungsbau der Kreisverwaltung