

BERATUNG

Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs bei der Stadt Lüdinghausen

Ergebnispräsentation am 11. Juli 2019

gpaNRW

Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen

DAS BERATUNGSTEAM

➔ **Dr. Klaus-Peter Timm-Arnold**, Abteilungsleiter

➔ K.P.Timm-Arnold@gpa.nrw.de, Tel. 0172/ 272 1108

➔ **Christian Möhlheinrich**, Berater

➔ Christian.Moehlheinrich@gpa.nrw.de, Tel. 0172/ 261 5497

THEMEN

- ➔ Ausgangslage
- ➔ Beratungsauftrag
- ➔ Ergebnisse

AUSGANGSLAGE

- ➔ Ergebnisse der Untersuchungen der Firma IWB:
 - ➔ Die vorhandenen Raumkapazitäten sind vollends ausgeschöpft, eine weitere Nachverdichtung der Büros ist nicht möglich.
 - ➔ Es bestehen erhebliche Nutzungsdefizite im aktuellen Zustand; die Effektivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist dadurch eingeschränkt.
 - ➔ Durch die Aktendigitalisierung werden nur marginale Raumkapazitäten geschaffen.
 - ➔ Die Nutzung innovativer Konzepte wurde überprüft. Sie führen nicht zu einer Verbesserung der Raumsituation.

AUSGANGSLAGE

- ➔ Varianten zur Bedarfsdeckung:
 - ➔ a) Erweiterung des Rathauses am vorhandenen Standort
 - ➔ b) Neubau eines Verwaltungsstandortes im Ortsteil Seppenrade
 - ➔ c) Nutzung der Burg Wolfsberg als Verwaltungsstandort

THEMEN

- ➔ Ausgangslage
- ➔ Beratungsauftrag
- ➔ Ergebnisse

BERATUNGSaufTRAG

- ➔ Ermittlung der vorteilhaftesten Variante:
 - ➔ Monetäre Betrachtung.
 - ➔ Berücksichtigung von nicht monetären Faktoren (Nutzwertanalyse).

THEMEN

- ➔ Ausgangslage
- ➔ Beratungsauftrag
- ➔ Ergebnisse

ERGEBNISSE

- ➔ Monetäre Betrachtung:
 - ➔ Eine Kostenermittlung nach DIN 276 liegt nicht vor.
 - ➔ Daher keine mathematische Berechnung, sondern auf Basis von Annahmen.

ERGEBNISSE

- ➔ Annahmen für die monetäre Betrachtung:
 - ➔ Bei den Varianten a) und b) handelt es sich um Neubauten. Wir gehen daher von gleichen Bau- und Folgekosten (Bauunterhaltung, Ver- und Entsorgung, Reinigung etc.) je m² hergestellter Fläche aus.
 - ➔ Trotz gleicher Anzahl an Büroräumen gehen wir bei der Variante b) von einem höheren Flächenbedarf aus (z. B. für Besprechungsräume, zusätzliche Sanitär- und Aufenthaltsräume, Empfang, Foyer). Hierdurch entstehen höhere Bau- und Folgekosten.

ERGEBNISSE

- ➔ Annahmen für die monetäre Betrachtung:
 - ➔ Bei der Variante b) wird ein vorhandenes Grundstück der Stadt genutzt, so dass das Grundstück nicht anderweitig veräußert werden kann (fehlender Erlös). Alternativ ist der Ankauf eines anderen Grundstücks in Seppenrade erforderlich. Bei der Variante a) kann das vorhandene Grundstück nicht anderweitig genutzt (verkauft) werden.
 - ➔ Bei der Variante c) handelt es sich um einen Altbau, der unter Denkmalschutz steht. Dies schränkt die Möglichkeiten für energetische Maßnahmen ein, so dass selbst bei niedrigeren Investitionskosten gegenüber den Neubauvarianten höhere Folgekosten im Lebenszyklus zu erwarten sind.

ERGEBNISSE

- ➔ Ergebnis monetäre Betrachtung:
 - ➔ Wir gehen davon aus, dass Variante a) unter monetären Gesichtspunkten die vorteilhafteste Variante ist.

ERGEBNISSE

- ➔ Nutzwertanalyse:
 - ➔ Die Nutzwertanalyse ermöglicht es, bei verschiedenen Varianten auch die nicht-monetären (also qualitativen) Kriterien zu berücksichtigen.
 - ➔ Bei der Nutzwertanalyse werden alle Informationen ohne monetäre Bewertung quantifizierbar gemacht.
 - ➔ Aus der Gewichtung der einzelnen Wertungskriterien und deren Bewertung ergibt sich der jeweilige Teilnutzwert.
 - ➔ Die Summe der Teilnutzwerte ergibt den Gesamtnutzwert der Alternative.

**Stadt Lüdinghausen
Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs**

Nutzwertanalyse

- Bewertung qualitative Indikatoren

Bewertung qualitative Indikatoren

1		Städtebauliche Kriterien	15,0%
1	1	Niedriges Potenzial für Interessen-/ Immissionskonflikte	<u>8,0%</u>
1	2	Stadtentwicklung und Städtebau	<u>7,0%</u>
2		Gebäudespezifische Kriterien	49,0%
2	1	Arbeitsplatzqualität	<u>32,0%</u>
2	2	Berücksichtigung von ökologischen und klimarelevanten Kriterien	5,0%
2	3	Flächeneffizienz	8,0%
2	4	Auswirkungen in der Bauphase	<u>4,0%</u>
3		Funktionalität der Standorte	36,0%
3	1	Beitrag zur funktionalen Stärkung	16,0%
3	2	funktionale Zusammenhänge/ Synergien (intern/ extern)	<u>20,0%</u>

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Erläuterung zu den Kriterien

1		Städtebauliche Kriterien	15,0%	Erläuterungen zu den Kriterien
1	1	Niedriges Potenzial für Interessen-/Immissionskonflikte	8,0%	
1	1 1	Synergien zu bestehenden Strukturen	5,0%	Vorhande Infrastruktur (z. B. andere Verwaltungsstandorte/ Behörden, räumliches Umfeld wie Banken, Einkaufsmöglichkeiten)
1	1 2	Verkehrliche Erreichbarkeit	2,0%	Busangebot, Fußwegentfernung zur nächsten Haltestelle, (verfügbare) Stellplätze, Bedingungen für den Radverkehr
1	1 3	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	1,0%	Passt die Nutzungen in die Nachbarschaft: Industriegebiet, Wohngebiet, Einrichtung mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, Immissionen
1	2	Stadtentwicklung und Städtebau	7,0%	
1	2 1	Verminderung des Flächenverbrauchs	5,0%	Umsetzung städtebaulicher (politischer) Vorgaben zur Siedlungsentwicklung, keine anderweitige Nutzung der Liegenschaften möglich
1	2 2	Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	1,0%	Potential zur Umsetzung weiterer stadtinterner Zielsetzungen, z. B. Stärkung der Innenstadt, Ansiedlung von Gewerbe
1	2 3	Optimierung von Gebäudenutzungen	1,0%	Nutzung bisheriger Strukturen

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Punkteverteilung

Stadt Lüdinghausen Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs				Variante I	Variante II	Variante III
Nutzwertanalyse				Neubau am vorhandenen Standort (Rathaus)	Neubau in Seppenrade	Burg Wolfsberg
- Bewertung qualitative Indikatoren						
1		Städtebauliche Kriterien	15,0%	0,55	0,25	0,40
1	1	Niedriges Potenzial für Interessen-/ Immissionskonflikte	8,0%	4,00	1,33	2,33
1	1 1	Synergien zu bestehenden Strukturen	5,0%	4	1	2
1	1 2	Verkehrliche Erreichbarkeit	2,0%	4	2	2
1	1 3	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	1,0%	4	1	3
1	2	Stadtentwicklung und Städtebau	7,0%	3,33	2,00	3,00
1	2 1	Verminderung des Flächenverbrauchs	5,0%	4	0	3
1	2 2	Synergien mit weiteren städtebaulichen Zielsetzungen	1,0%	4	2	3
1	2 3	Optimierung von Gebäudenutzungen	1,0%	2	0	3

BEWERTUNG DER KRITERIEN

→ Erläuterung zu den Kriterien

2		Gebäudespezifische Kriterien	49,0%	Erläuterungen zu den Kriterien
2	1	Arbeitsplatzqualität	32,0%	
2	1 1	Anzahl und Größe der Büro- und Betriebsräume (Besprechungsräume, Lager...)	8,0%	Angemessene Größe und Anzahl der Büro- und Betriebsräume, damit verbunden auch angemessenes Verhältnis von Mitarbeiter pro Fläche.
2	1 2	Funktionalität der Räumlichkeiten	8,0%	Zuschnitt, Möglichkeit und Anordnung einer arbeitsplatzadäquaten Einrichtung, aber auch Belichtung (z. B. bei querformatigen Räumen mit langer Fensterfront und geringer Tiefe), Laufwege
2	1 3	Modernität bzw. Qualität	4,0%	Angenehme Aufenthaltsqualität durch Substanz und verwendete Materialien
2	1 4	Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher	8,0%	Neben den Arbeitsplätzen hinreichend viel Platz für die Kommunikation der Mitarbeiter untereinander (Pausen, Besprechungen) Attraktivität der Arbeitsplatzgestaltung im Hinblick auf eine hohe Mitarbeitermotivation, kurze Wege für die Bürger, Nutzung vorhandener Strukturen (Nähe zur Innenstadt)
2	1 6	Arbeitsschutz	4,0%	Die Belange des Arbeitsschutzes sind in Bezug auf die Anforderungen im Vergleich zu den Möglichkeiten der Umsetzung zu bewerten. Im Bestand vorhandene Räume werden im Zuge der baulichen Veränderung am vorhandenen Standort umgenutzt. Dabei werden Kompromisse beim Arbeitsschutz aufgrund von Bestand und Möglichkeit erfolgen.
2	2	Berücksichtigung von ökologischen und klimarelevanten Kriterien	5,0%	
2	2 1	Potentiale energetischer Standards	2,0%	Ist z. B. eine Orientierung an einschlägigen Vorgaben, die Erfüllung oder Übererfüllung gesetzlicher Vorgaben möglich? Stichwort Passivhausstandard, DGNB Zertifizierungen, etc.
2	2 2	Potential für innovative Elemente (Klimatisierung u. a.)	1,0%	Baulich bedingte Voraussetzungen im und am Gebäude sowie in seiner unmittelbaren Umgebung zur Umsetzung weiterer Maßnahmen zum Klimaschutz (Energieeffizienz, alternative Ansätze zu Klimatisierung, Regenwassernutzung, Folgenbeherrschung Starkregen usw.), Möglichkeiten für Parkplätze mit Elektroladesäulen
2	2 3	Weitere ökologische Auswirkungen	2,0%	Versiegelung von Flächen, Baumbestand etc.

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Erläuterung zu den Kriterien

2	3	Flächeneffizienz	8,0%	
2	3 1	Flächen- / Raumbedarf	8,0%	Entsteht trotz gleicher Anzahl an Büros zusätzlicher Flächen- / Raumbedarf (z. B. für Empfang, Foyer, Wartebereiche, Besprechungsräume, Server, Kopierer, Sanitäräume, Sanitätsräume)
2	4	Auswirkungen in der Bauphase	4,0%	
2	4 1	Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen	1,0%	während der Bauzeit
2	4 2	Verkehrsbeeinträchtigungen im Umfeld	1,0%	z.B. beengte Zufahrtswege über Kleinstraßen, Einbahnstraßen, Wohngebiete
2	4 3	Beeinträchtigung des betrieblichen Ablaufs	1,0%	
2	4 4	Beeinträchtigungen für MitarbeiterInnen	1,0%	

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Punkteverteilung

Stadt Lüdinghausen Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs				Variante I	Variante II	Variante III
Nutzwertanalyse				Neubau am vorhandenen Standort (Rathaus)	Neubau in Seppenrade	Burg Wolfsberg
- Bewertung qualitative Indikatoren						
2		Gebäudespezifische Kriterien	49,0%	1,81	1,58	0,64
2	1	Arbeitsplatzqualität	32,0%	4,00	3,80	1,00
2	1 1	Anzahl und Größe der Büro- und Betriebsräume (Besprechungsräume, Lager...)	8,0%	4	4	1
2	1 2	Funktionalität der Räumlichkeiten	8,0%	4	4	1
2	1 3	Modernität bzw. Qualität	4,0%	4	4	1
2	1 4	Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher	8,0%	4	3	1
2	1 6	Arbeitsschutz	4,0%	4	4	1
2	2	Berücksichtigung von ökologischen und klimarelevanten Kriterien	5,0%	2,67	3,33	2,33
2	2 1	Potentiale energetischer Standards	2,0%	4	4	1
2	2 2	Potential für innovative Elemente (Klimatisierung u. a.)	1,0%	3	4	2
2	2 3	Weitere ökologische Auswirkungen	2,0%	1	2	4

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Punkteverteilung

Stadt Lüdinghausen Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs				Variante I	Variante II	Variante III			
Nutzwertanalyse				Neubau am vorhandenen Standort (Rathaus)	Neubau in Seppenrade	Burg Wolfsberg			
- Bewertung qualitative Indikatoren									
2	3	Flächeneffizienz	8,0%	4,00	0,32	1,00	0,08	1,00	0,08
2	3	1 Flächen-/Raumbedarf	8,0%	4		1		1	
2	4	Auswirkungen in der Bauphase	4,0%	2,00	0,08	3,00	0,12	3,00	0,12
2	4	1 Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen	1,0%	2		2		2	
2	4	2 Verkehrsbeeinträchtigungen im Umfeld	1,0%	2		2		2	
2	4	3 Beeinträchtigung des betrieblichen Ablaufs	1,0%	2		4		4	
2	4	4 Beeinträchtigungen für MitarbeiterInnen	1,0%	2		4		4	

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Erläuterung zu den Kriterien

3		Funktionalität der Standorte	36,0%	Erläuterungen zu den Kriterien
3	1	Beitrag zur funktionalen Stärkung	16,0%	
3	1 1	bauliche-organisatorische Nutzungsmöglichkeiten (Multifunktionalität)	7,0%	Bauliche Anlage der Gebäude eignet sich zur Verbesserung Betriebsabläufe (z. B. Anzahl und Lage von Räumen, abgetrennte Bereiche für Publikumsverkehr)
3	1 2	bedarfsorientiertes Raumprogramm umsetzbar	7,0%	Der Zuschnitt des Raumprogramms ist auf die Bedürfnisse jedes einzelnen Arbeitsplatzes angepasst, es müssen keine Kompromisse aus Strukturen vorangegangener Nutzungen bzw. überholter Arbeitsabläufe akzeptiert werden
3	1 3	Ausbau-/ Erweiterungsmöglichkeiten	2,0%	Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Standortes/ Gebäude
3	2	funktionale Zusammenhänge/ Synergien (intern/ extern)	20,0%	
3	2 1	Nutzungssynergien für Bürger/ Umsetzung "Bürgernähe"	10,0%	Vereinfachter, übersichtlicher Zugang für den Bürger zum Angebot der Verwaltung
3	2 2	Synergien in der Verwaltungszusammenarbeit (intern/ extern)	10,0%	Kurze Laufwege, verbesserte Kommunikation, gemeinsame Nutzung von zentralen Verwaltungsleistungen (z. B. Dienstwagen, Hausmeistereinsatz, Personalrat, Gesundheitsmanagement) Zusammenarbeit mit anderen Behörden (Kreis Coesfeld, Amtsgericht, VHS, Stadtmarketing, Polizei)

BEWERTUNG DER KRITERIEN

➔ Punkteverteilung

Stadt Lüdinghausen Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs				Variante I	Variante II	Variante III			
Nutzwertanalyse				Neubau am vorhandenen Standort (Rathaus)	Neubau in Seppenrade	Burg Wolfsberg			
- Bewertung qualitative Indikatoren									
3		Funktionalität der Standorte	36,0%	1,39	0,79	0,36			
3	1	Beitrag zur funktionalen Stärkung	16,0%	3,67	0,59	3,67	0,59	1,00	0,16
3	1 1	bauliche-organisatorische Nutzungsmöglichkeiten (Multifunktionalität)	7,0%	4	4	4	0		
3	1 2	bedarfsorientiertes Raumprogramm umsetzbar	7,0%	4	4	4	1		
3	1 3	Ausbau-/ Erweiterungsmöglichkeiten	2,0%	3	3	3	1		
3	2	funktionale Zusammenhänge/ Synergien (intern/ extern)	20,0%	4,00	0,80	1,00	0,20	1,00	0,20
3	2 1	Nutzungssynergien für Bürger/ Umsetzung "Bürgernähe"	10,0%	4	1	1	1		
3	2 2	Synergien in der Verwaltungszusammenarbeit (intern/ extern)	10,0%	4	1	1	1		

ERGEBNIS DER QUALITATIVEN BEWERTUNG

Stadt Lüdinghausen Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs				Variante I	Variante II	Variante III			
Nutzwertanalyse				Neubau am vorhandenen Standort (Rathaus)	Neubau in Seppenrade	Burg Wolfsberg			
- Bewertung qualitative Indikatoren									
Bewertung qualitative Indikatoren				3,75	2,62	1,39			
1		Städtebauliche Kriterien	15,0%	0,55	0,25	0,40			
1	1	Niedriges Potenzial für Interessen-/ Immissionskonflikte	8,0%	4,00	0,32	1,33	0,11	2,33	0,19
1	2	Stadtentwicklung und Städtebau	7,0%	3,33	0,23	2,00	0,14	3,00	0,21
2		Gebäudespezifische Kriterien	49,0%	1,81	1,58	0,64			
2	1	Arbeitsplatzqualität	32,0%	4,00	1,28	3,80	1,22	1,00	0,32
2	2	Berücksichtigung von ökologischen und klimarelevanten Kriterien	5,0%	2,67	0,13	3,33	0,17	2,33	0,12
2	3	Flächeneffizienz	8,0%	4,00	0,32	1,00	0,08	1,00	0,08
2	4	Auswirkungen in der Bauphase	4,0%	2,00	0,08	3,00	0,12	3,00	0,12
3		Funktionalität der Standorte	36,0%	1,39	0,79	0,36			
3	1	Beitrag zur funktionalen Stärkung	16,0%	3,67	0,59	3,67	0,59	1,00	0,16
3	2	funktionale Zusammenhänge/ Synergien (intern/ extern)	20,0%	4,00	0,80	1,00	0,20	1,00	0,20

ERGEBNIS DER QUALITATIVEN BEWERTUNG

<u>Bewertung qualitative Kriterien</u>		Variante (a)	Variante (b)	Variante (b)
Summe qualitative Indikatoren		3,75	2,62	1,39
Umrechnung in Punkte (max=100)	100,00	100	70	37
Zwischensumme II (Qualitative Kriterien)	100,0%	100	70	37

➔ Im Ergebnis ist die Variante a) die vorteilhafteste Variante.

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT