

Landkreis Wittmund

Haushaltsausschusssitzung - Wittmund, 29. September 2022

Abschlussbericht

**Strategische Büro- und Flächenanalyse
für die Verwaltungsgebäude des
Landkreises Wittmund** ○



Inhalt

1 Projektziele

- 1.1 Erfolgskriterium ‚Moderne Arbeitswelten‘
- 1.2 Projektleitplanken

2 Vorgehen im Projekt

- 2.1 Methodisches Vorgehen
- 2.2 Begriffsklärung
- 2.3 Bewertungskriterien
- 2.4 Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- 2.5 Betrachtungsszenarien

3 Szenario 1: Chancen im Bestand

- 3.1 Bewertung der Bestandsfunktionalität
- 3.2 Chancen und Risiken

4 Szenario 2: Neubau

- 4.1 Flächenbedarf
- 4.2 Chancen und Risiken

5 Szenario 3: Erweiterungsbau

- 5.1 Flächenbedarf
- 5.2 Chancen und Risiken

6 Szenarienvergleich und Handlungsempfehlung

- 6.1 Überblick der wirtschaftlichen und funktionalen Bewertung

1

Projektziele

Projektziele

- Der Landkreis Wittmund möchte mit seinem Immobilienbestand für die Zukunft aufgestellt sein.
- combine Consulting hat daher gemeinsam mit der Projektgruppe die für die Verwaltungstätigkeiten im Bestand genutzten Gebäude inklusive Büroflächen auf ihre Flächenfunktionalität hin untersucht und bewertet.
- Nach der Betrachtung der genutzten Flächen und dem Abgleich mit den im Rahmen einer Bedarfsanalyse aufgenommenen Anforderungen wurde der zukünftige theoretische Flächenbedarf ermittelt, unter dem eine moderne Arbeitswelt abbildbar ist.
- Die Angaben zum Beratungsverhalten im Rahmen der Experteninterviews ermöglichten eine Berechnung der benötigten Kapazitäten an Beratungsräumen.
- Der aktuelle Flächenbestand kann nicht 1:1 für moderne Arbeitswelten ertüchtigt werden. Gleichzeitig ist es nicht möglich, den zukünftigen Flächenbedarf aufgrund des prognostizierten Mitarbeiterwachstums inklusive seiner Funktionalität abzubilden.
Aus diesem Grund wurden in Abstimmung mit dem Landkreis unterschiedliche Szenarien entwickelt. Diese reichen von wenigen Eingriffen im Bestand bis hin zum Bestandsverkauf bei der gleichzeitigen Umsetzung eines Neubauprojekts.

Allgemeine Hinweise

Allgemeine Hinweise

- Betrachtet wurde die Nutzung und Gebäudeaufteilung Stand Juli 2022.
- Die nach der Überprüfung und Analyse vorgenommenen Anmietungen Breslauer Straße sowie Am Markt 8 wurden nicht berücksichtigt.
- Die Ermittlung der Kapazitäten je Gebäude und Stockwerk erfolgte durch Auszählung und Betrachtung der Raumgrößen in den Grundrissen.
- Aus Vereinfachungsgründen wird in den zentralen Dokumenten lediglich von „Mitarbeitern“, „Bürgern“ etc. gesprochen. Selbstverständlich betrifft diese Formulierung sämtliche Geschlechter.

1.1 Neues Arbeiten - Verständnis „moderne Arbeitswelten“.

Die Arbeit in der Kreisverwaltung.



Förderung von Zusammenarbeit und Kommunikation in und zwischen den Dezernaten, Fachbereichen und Fachdiensten



Öffnung der Bürostrukturen sowie Schaffung von Treffpunkten für die Mitarbeiter



Abbildung von Nähebeziehungen



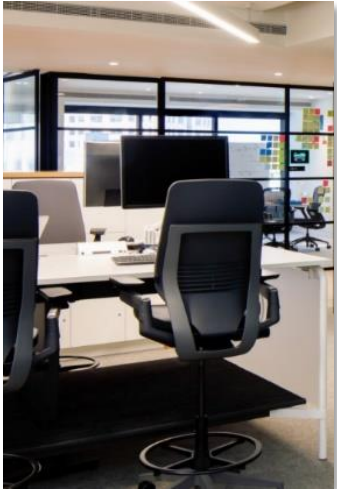
Offenheit und Flexibilität ermöglichen eine Anpassung an neue Verwaltungsstrukturen und Arbeitsprozesse



Zugriff auf tätigkeitsbezogene Arbeitsorte, wie z.B. Besprechungs- oder Projektarbeitsräume

1.1 Tätigkeitsorientiertes Arbeiten.

Statt klassischer Arbeitsplätze werden zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten angeboten.



Arbeitsplatz

„klassischer“ Arbeitsplatz, der nach ASR eingerichtet ist
(z.B. Schreibtisch, Stuhl, Bildschirm)



Arbeitsmöglichkeiten

Module, die eine Bürofläche entsprechend der Tätigkeiten sinnvoll ergänzen
(z.B. Telefonboxen, Think Tanks, Projektflächen)



Arbeitsorte

Die gesamthafte Bürofläche mit allen Arbeitsplätzen und Arbeitsmöglichkeiten

1.1 Neues Arbeiten - Verständnis „moderne Arbeitswelten“.

Die Kommunikation mit den Bürgern.



Trennung in Frontoffice und Backoffice:

- Frontoffice: Bereiche für Beratung und Wartebereiche mit Besucherverkehr
- Backoffice: Ungestörte Mitarbeiter und deren Arbeitsprozesse

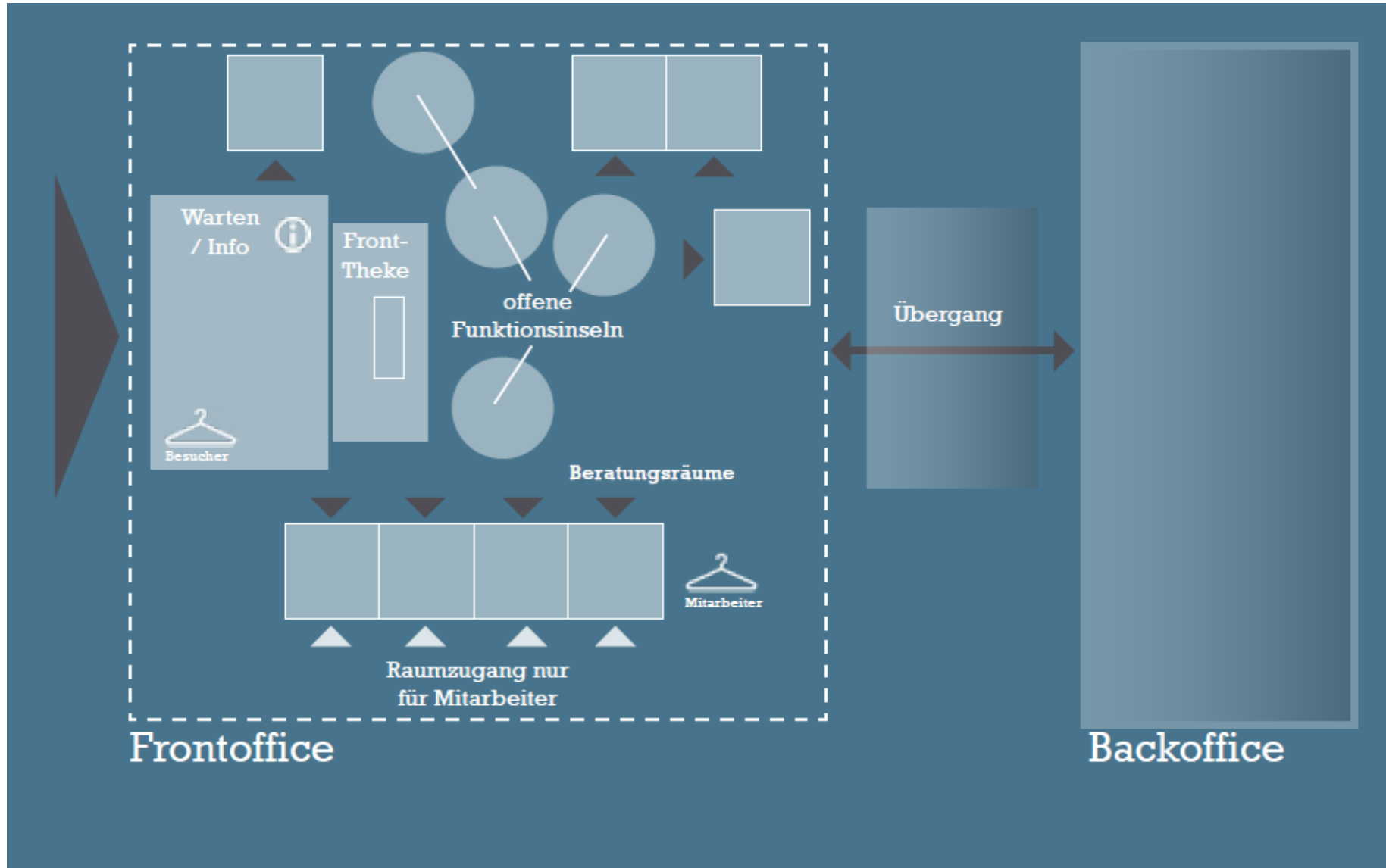


Realisierung bereichsübergreifender Nutzung als multifunktionales Service-Center



Berücksichtigung neuer Dialogformen, wie beispielsweise die digitale Kommunikation amtsintern sowie mit den Bürgern

1.1 Front- und Backoffice



1.2 Leitplanken – Auszug / Flächenstrukturelle Themen

Festlegung durch Führungskräfte im Dezember 2020.

		ja	nein
02	Die Planung sieht Optionen einer räumlichen Trennung von Publikumsbereichen (Empfang, Eingangsbereich, Beratungsbereich, Frontoffice-Büros) und Backoffice-Etagen vor.	☒	☐
03	Offene Bürostrukturen sind Grundlagen der Planung. Sofern es die Arbeitsinhalte erfordern, werden geschlossene Bürostrukturen in Einzel- oder Doppelbüros umgesetzt.	☒	☐
04	Wir denken über ein tätigkeitsorientiertes Arbeitsumfeld nach, das über den physischen Arbeitsplatz hinaus vielfältige räumliche Lösungen bietet z.B. für Teamarbeit, für Einzelarbeit, für Wissensaustausch, für Pausen und für Besprechungen.	☒	☐
05	Jeder Mitarbeitende erhält einen Schreibtisch (nicht fest zugewiesen) und darüber hinaus alternative Arbeitsplatzangebote (z.B. in Telearbeit, Beratungsbüros, Teilzeit usw.). Es wird eine Desk-Sharing-Quote angestrebt.	☒	☐
10	Durch den Wandel zum „Dienstleister für den Bürger“ wird auf vielen Ebenen der Verwaltung Projektarbeit immer wichtiger. Wir schaffen die für Projektarbeit notwendigen Arbeitsumgebungen.	☒	☐
11	Es wird berücksichtigt, dass die Digitalisierung in Bezug auf digitale Kommunikation sowie die Umsetzung der elektronischen Akte die Reduzierung physischer Aktenhaltung ermöglicht.	☒	☐

2

Vorgehen im Projekt

Die Projektgruppe

Landkreis Wittmund

Frau Börgmann

Herr Cassens

Frau Janssen

Frau Meier

Herr Richter

Herr Stigler

Herr Wilken

combine Consulting

Herr Krause

Herr Maas

Herr Moll

Frau Sommer

Herr Wardemann

Unser Weg in die heutige Sitzung

Zeitplan.





Recherche auf Basis von Dokumenten, Interviews und Begehungen.

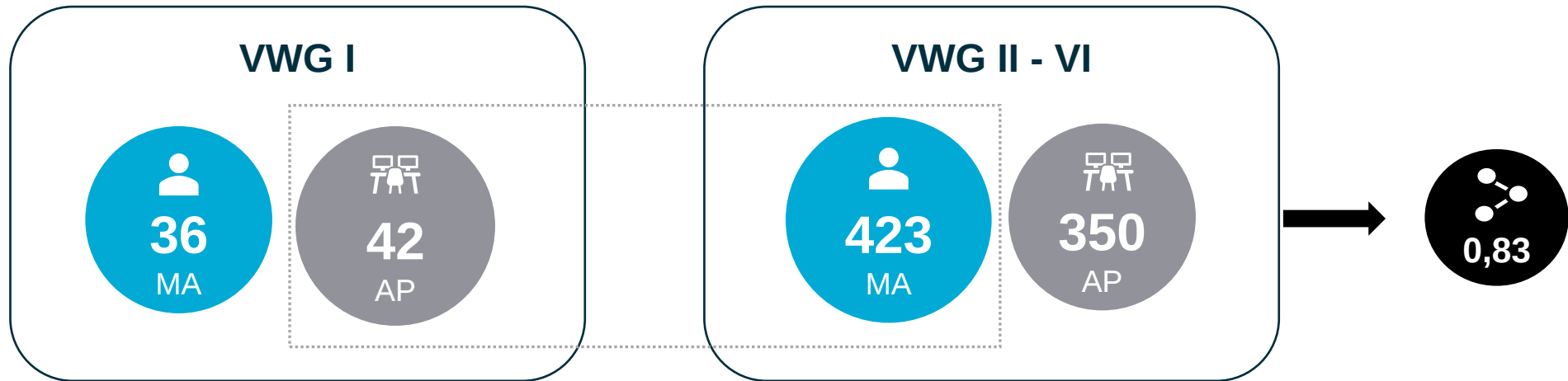
Unsere Datengrundlage für die Analyse

- Organigramme
- Pläne und Schnitte
- Raumtypen und Raumübersicht
- Verkehrswertgutachten
- Gebäudesteckbriefe
- Ortsbegehungen im November 2020 und Juli 2021
- Fotodokumentation
- Analysen zu den Arbeitsweisen, Nähebeziehungen sowie Anforderungen an Sonderflächen Juli und August 2021 im Rahmen von Experteninterviews und Fachklausuren

Mitarbeiteranzahl und Wachstum sind zentrale Planungsgrößen.



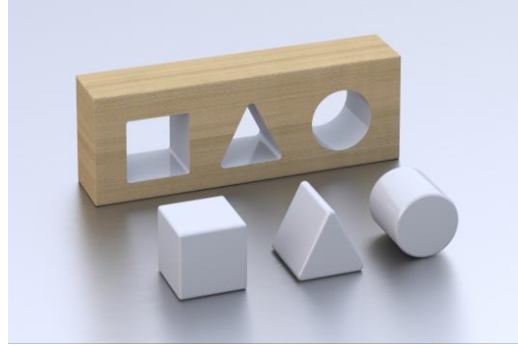
Prognose



Die Bewertungskriterien für die Szenarien



Wirtschaftlichkeit



Funktionalität



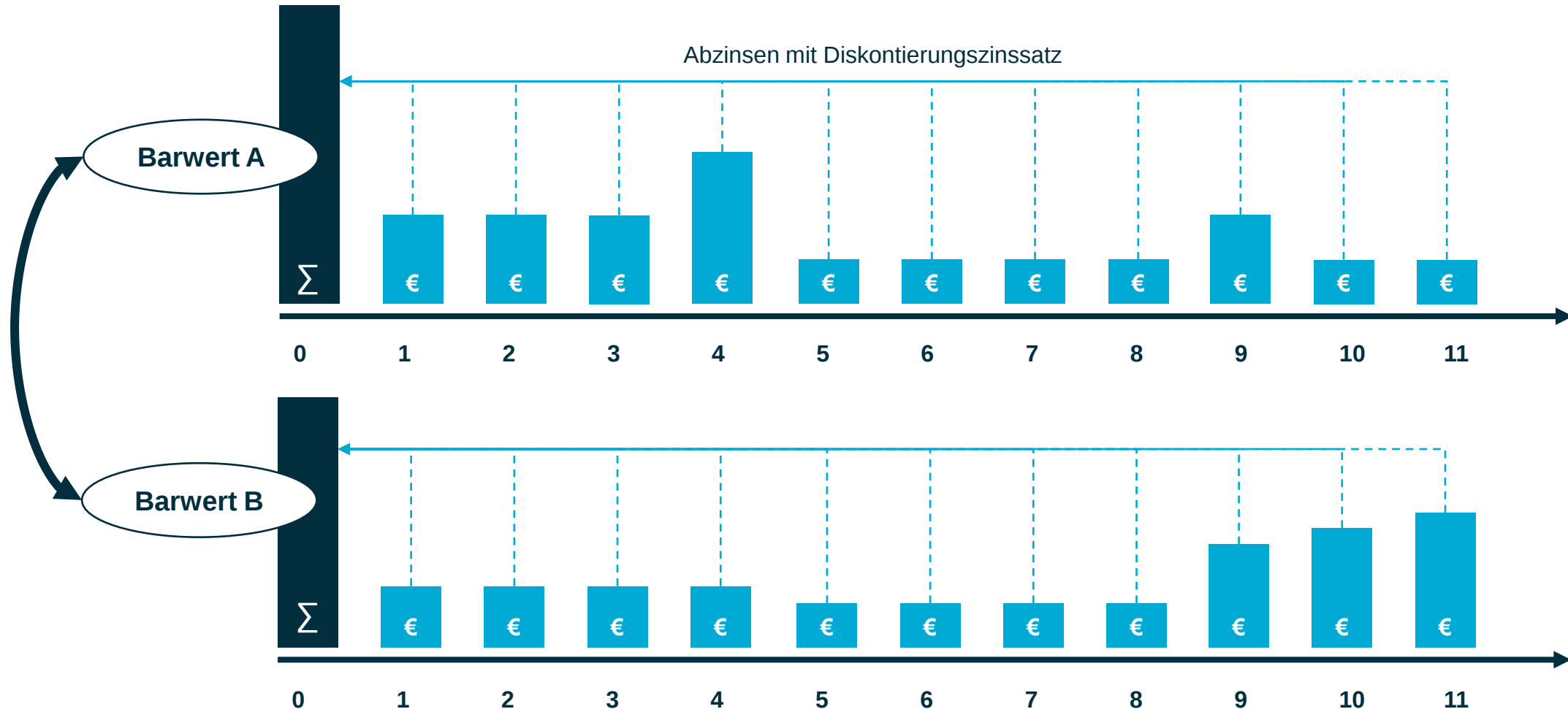
Flexibilität



Begleitende Risiken

Der Barwert macht die Szenarien wirtschaftlich vergleichbar.

Prinzip der Barwertmethode / Discounted-Cashflow-Verfahren



Wichtige Eingangsparameter

Diese Werte liegen allen drei Business Cases zugrunde.

5 %

Diskontierungszinssatz

5 %

Inflation

2 %

Kreditzinsen

30 Jahre

Betrachtungszeitraum

100 %

Fremdkapitalquote

3

Geschosse

2.5 Betrachtungsszenarien

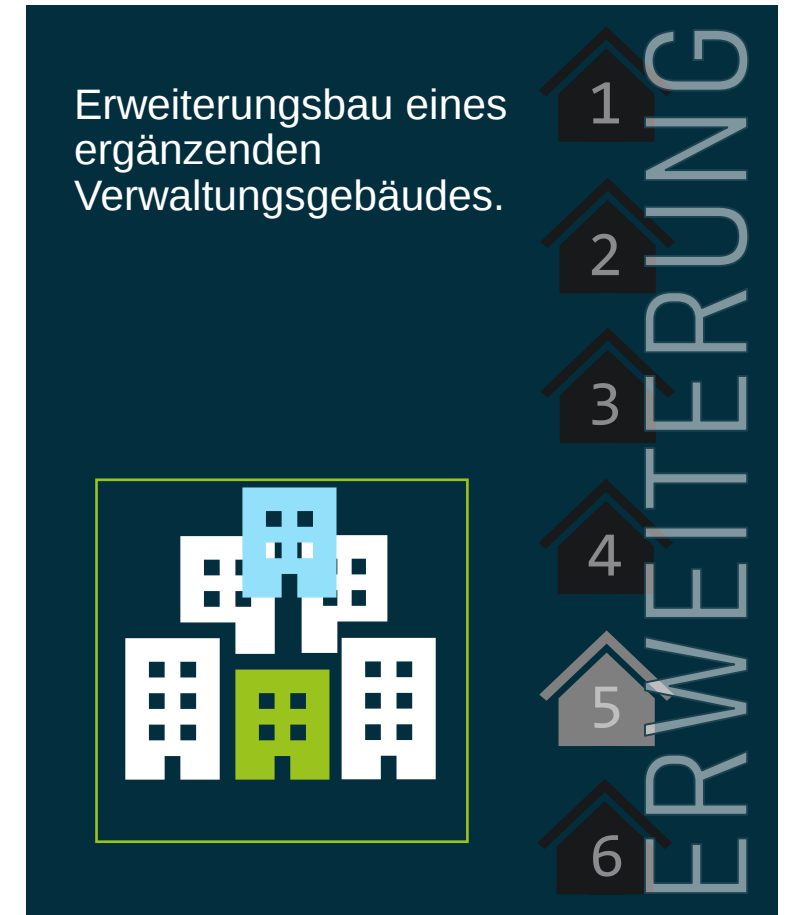
Szenario 1 – Base Case



Szenario 2 – Neubau



Szenario 3 – Erweiterungsbau



3

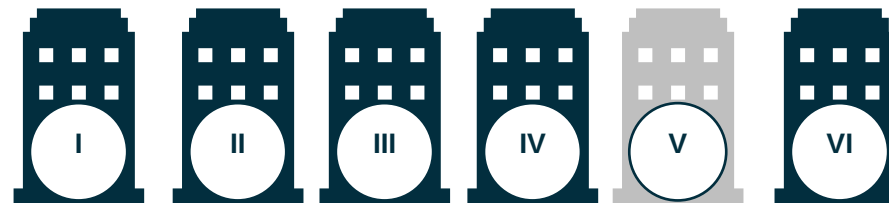
Szenario 1: Chancen im Bestand

3. Betrachtungsszenario 1 – Bestandserhaltung

Beibehaltung des Bestands.

Die aktuell genutzten Gebäude werden instand gehalten.

Perspektivisch: Abmietung VWG V (Eigenbedarf Krankenhaus)



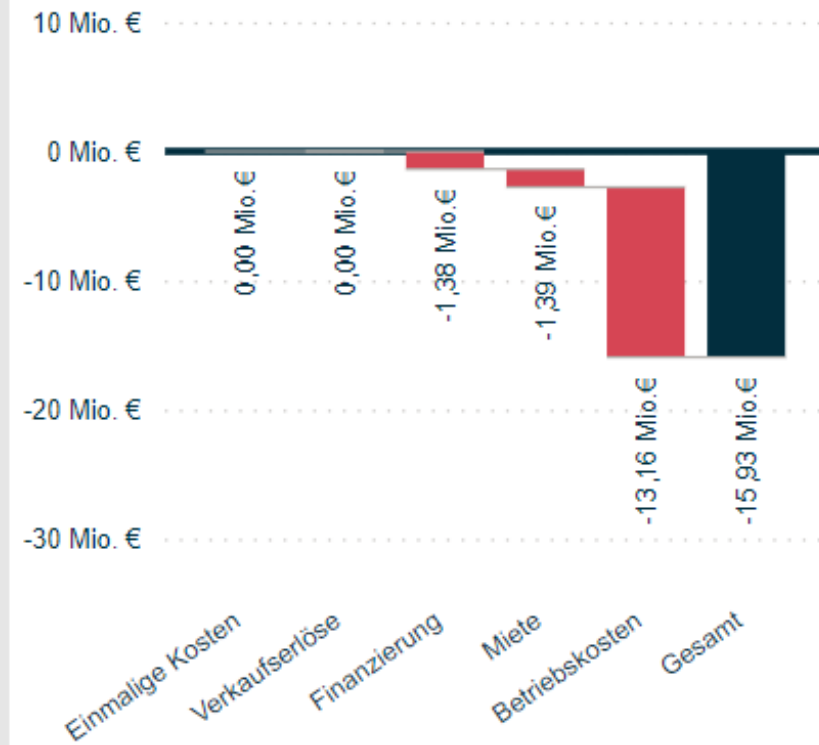
1 - Base Case

Barwert (2022)

-15,9 Mio.€

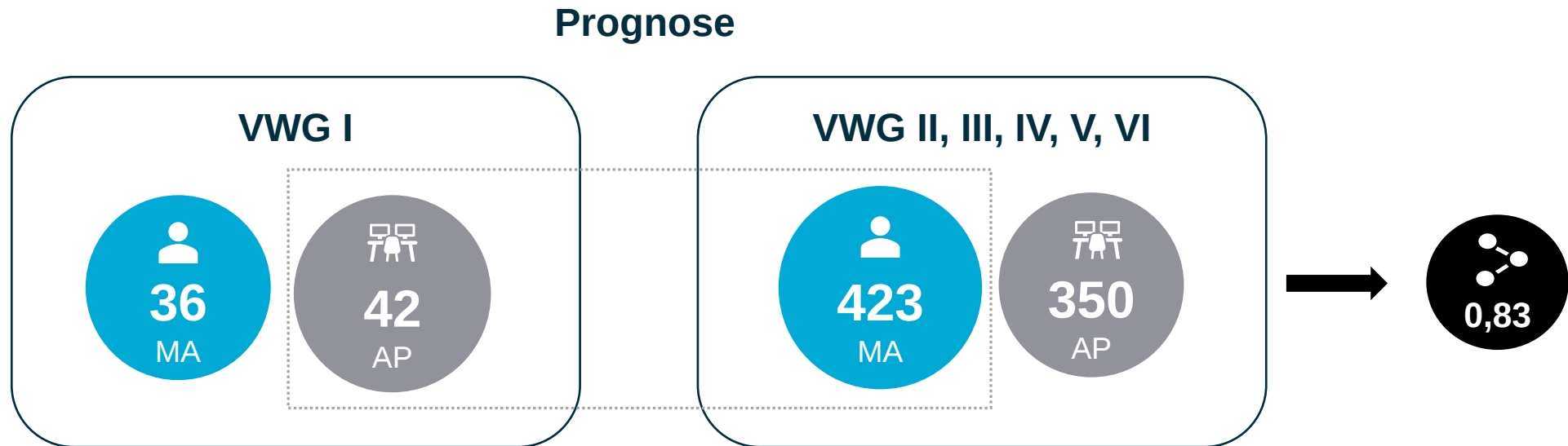
Kosten für Ausstattung

-2,1 Mio.€



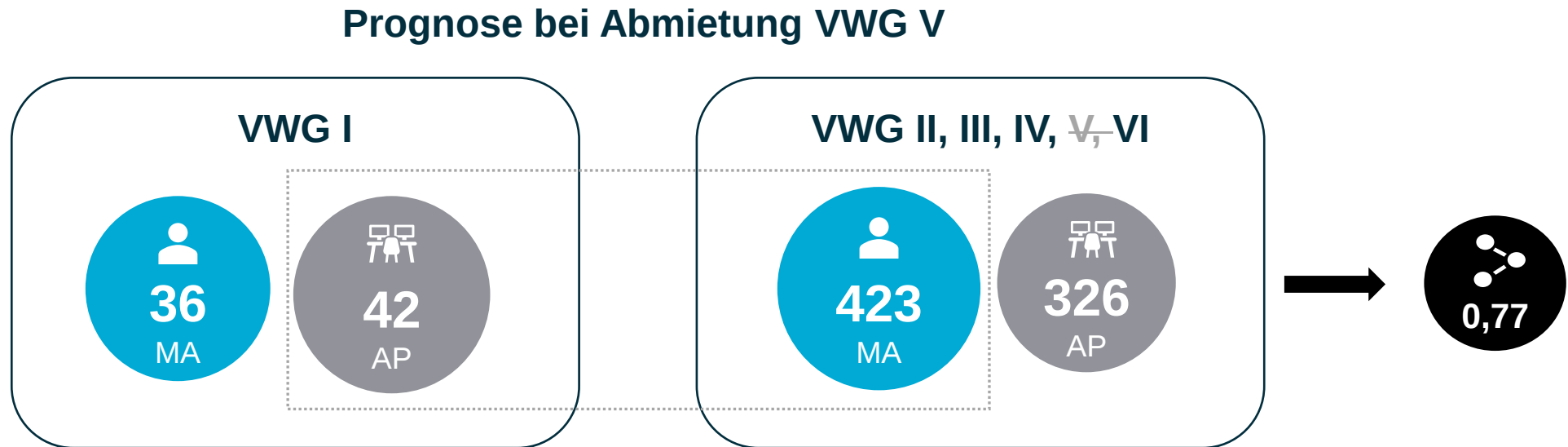
Der Bestand kann das Wachstum nur mit Sharing aufnehmen.

Schon heute sind die Kapazitäten der Gebäude teilweise überlastet.



Bei Abmietung von VWG V verschärft sich die Situation.

Ein Sharing von 0,77 im Durchschnitt wäre nötig.

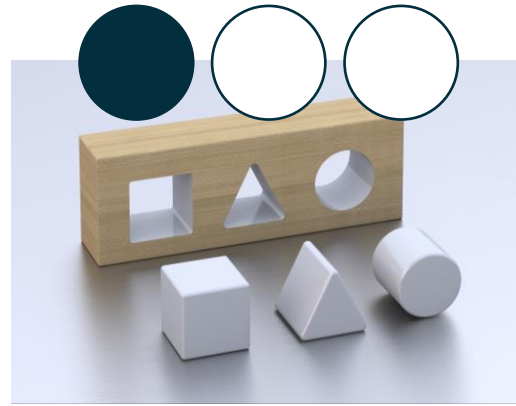


Unsere Bewertung des Szenarios (1) – Base Case



Wirtschaftlichkeit

- Günstigstes Szenario
- Kosten für Umbauten
- Kosten für Ausstattung
- Kosten für organisatorische Veränderungen
- Unzulänglichkeit der Flächen muss mit weiteren Aufwänden ausgeglichen werden, z.B. Buchungssoftware für Arbeitsplätze o.Ä.



Funktionalität

- Flächen sind ungeeignet für Sharing
- Strukturen unterstützen Zusammenarbeit kaum
- Neue Funktionen, wie z.B. Frontoffice, bleiben eine Kompromisslösung
- Gesundheitsamt hat eventuell keine geeignete Fläche (bei steigender Bedeutung)
- Keine Abbildung von Flächen für politische Arbeit



Flexibilität

- Bestand kann das Wachstum nicht mit 1:1-Belegung abbilden
- Verortungen in den Gebäuden und Abbildung von Nähebeziehungen sind eingeschränkt



Begleitende Risiken

- Hohes Maß an organisatorischer und kultureller Veränderung
- Risiko, dass bewährte Verhaltensweisen beibehalten werden – alles bleibt wie bisher
- Keine steigende Attraktivität für zukünftige Mitarbeiter



Beim Bestand zu bleiben, ist keine zukunftsfähige Option.

4

Szenario 2: Neubau

4. Betrachtungsszenario 2 – Neubau

Neubau eines zentralen
Verwaltungsgebäudes VWG 2
auf einem Ankaufsgrundstück

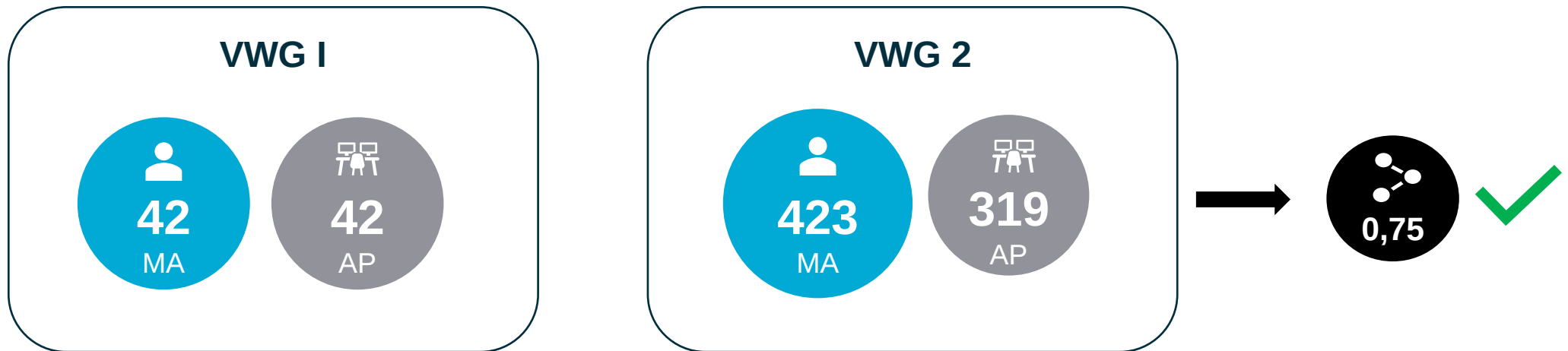
Beibehaltung des VWG I,
Verkauf bzw. Abmietung der
restlichen VWG.



Im Neubau ist ein Sharing von 0,75 darstellbar.

Der Neubau VWG 2 bietet eine sehr gut geeignete Umgebung für Desk-Sharing.
Insgesamt wird eine moderne und effiziente Fläche bereitgestellt.

Prognose für den Neubau



Wir ermitteln die Brutto-Grundfläche des Neubaus

Der Flächenbedarf setzt sich wie folgt zusammen.

3.454,8 m²
Büroflächenbedarf (NUF1-6)

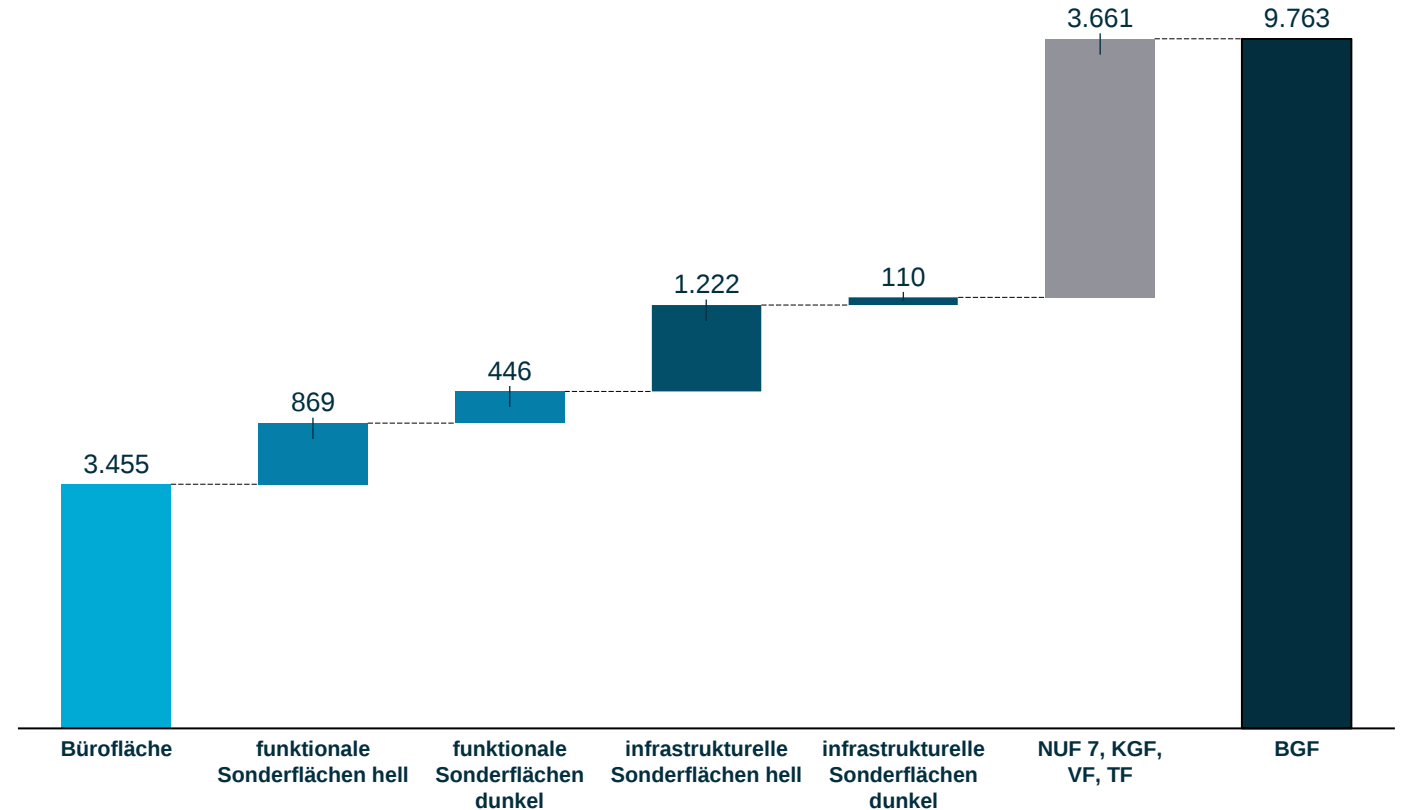
1.315,4 m²
Funktionale Sonderflächen o.i.

1.331,6 m²
Infrastrukturelle Sonderflächen o.i.

3.661,1 m²
NUF 7, KGF, VF, TF

9.762,9 m²
BGF

2.965,5 m²
Gesamtfläche UG in BGF



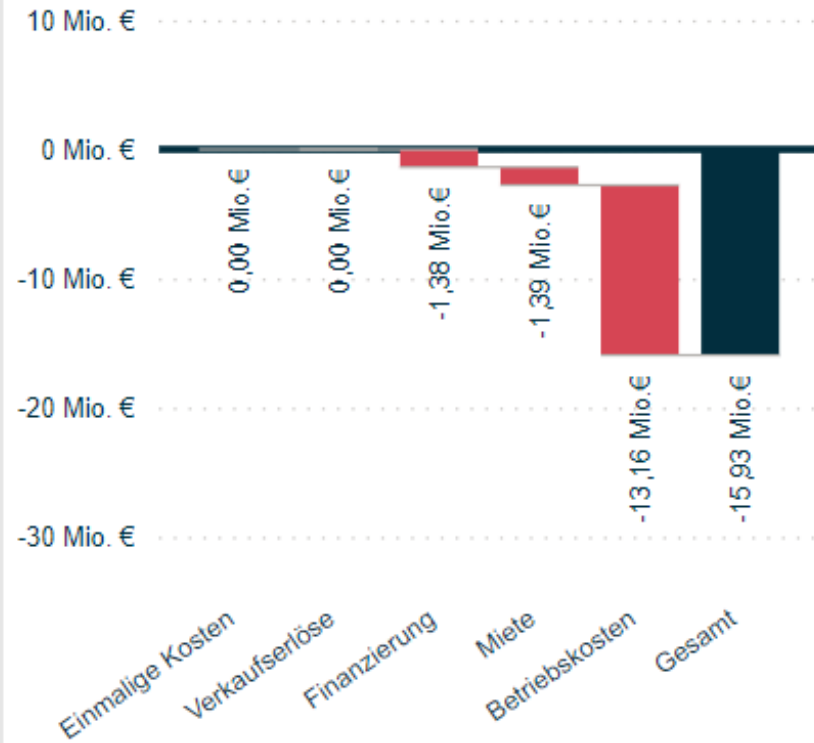
1 - Base Case

Barwert (2022)

-15,9 Mio.€

Kosten für Ausstattung

-2,1 Mio.€



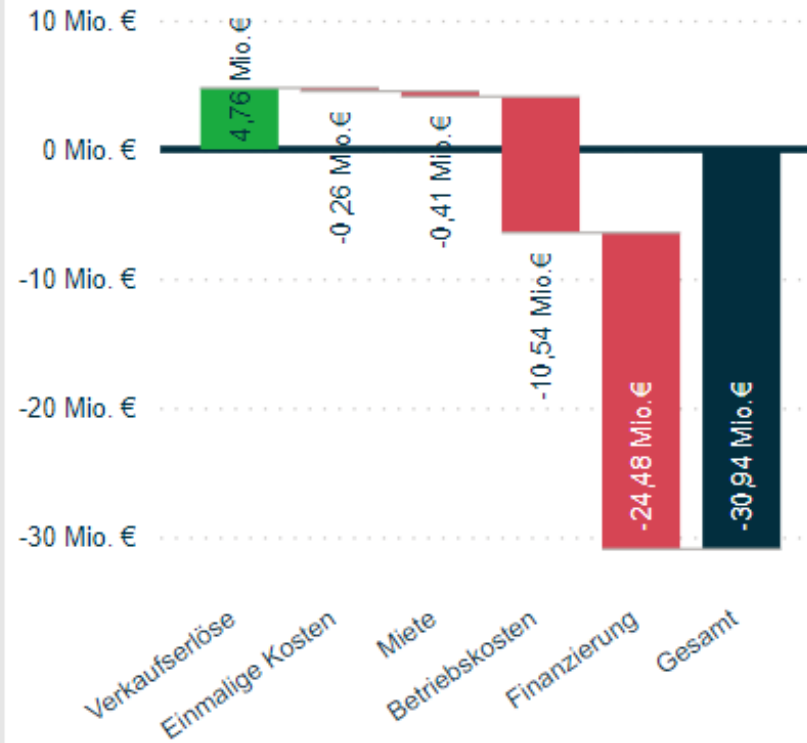
2 - Neubau

Barwert (2022)

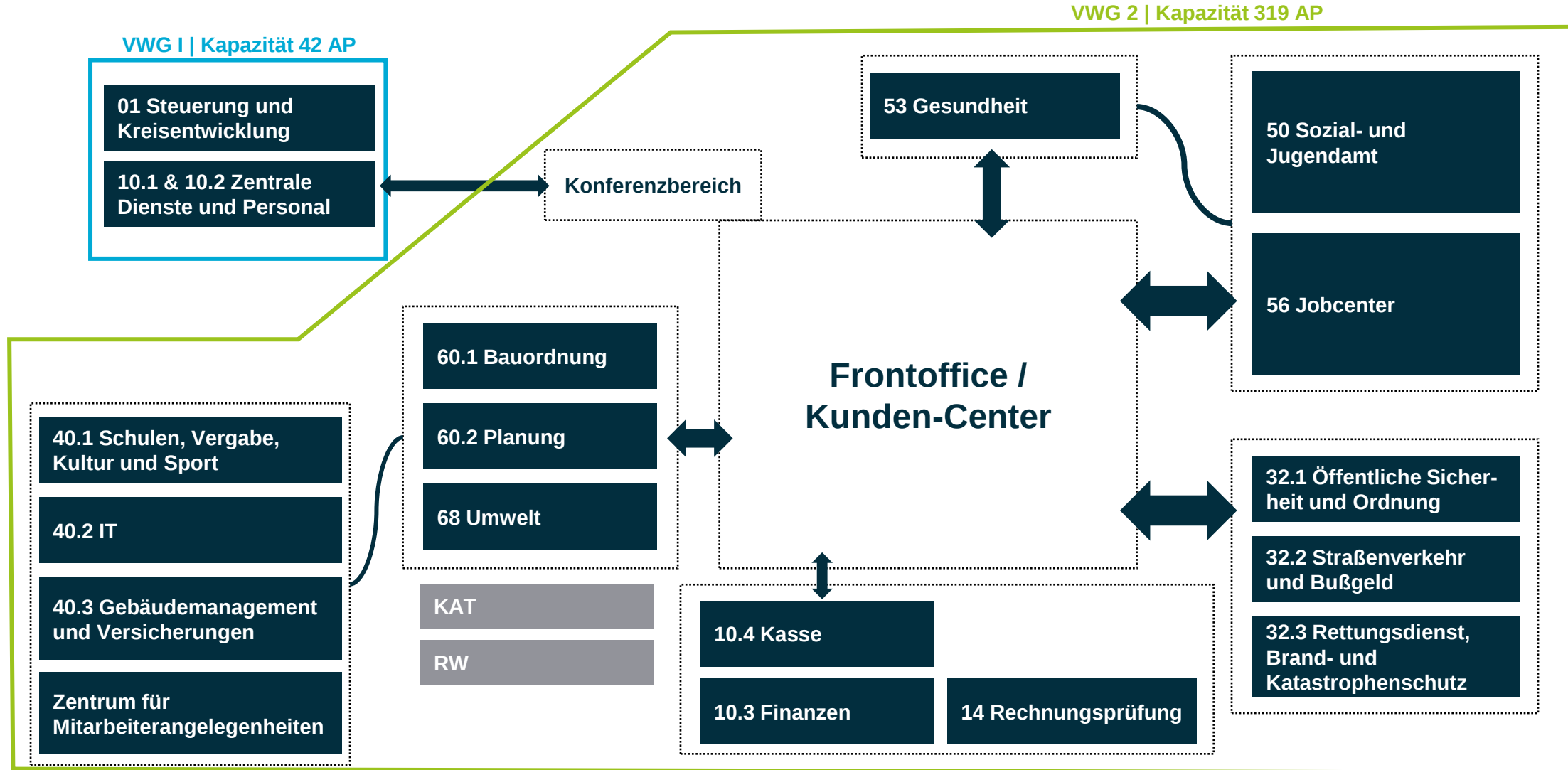
-30,9 Mio.€

Kosten für Neubau + Ausstattung

-34,9 Mio.€



4. Neubau - Mögliche Belegung auf Gebäudeebene

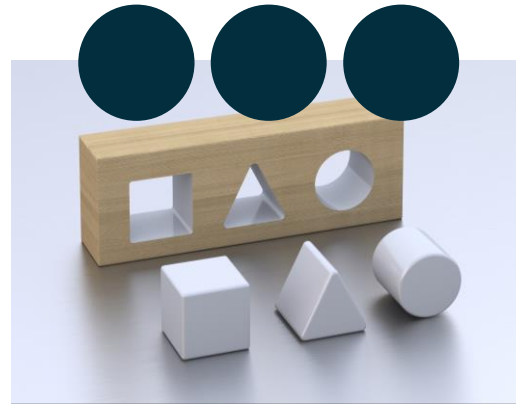


Bewertung des Szenarios (2) – Neubau



Wirtschaftlichkeit

- Teuerstes Szenario
- Finanzierungskosten und zukünftige Betriebskosten übersteigen die Betriebskosten des heutigen Bestands



Funktionalität

- Höchste Funktionalität
- Besondere und neue Anforderungen können umgesetzt werden
- Nähebeziehungen können abgebildet werden
- Die Zusammenarbeit kann gezielt durch neue Räume verbessert und gestaltet werden
- Attraktives Arbeitsumfeld für zukünftige Mitarbeiter
- Abbildung von Flächen für politische Arbeit



Flexibilität

- Wachstum kann abgebildet werden
- Re-Organisationen und neue Nähebeziehungen können abgebildet werden



Begleitende Risiken

- Verkaufserlöse für Bestandsgebäude sind sehr risikobehaftet
- Große räumliche Veränderung mit begleitenden kulturellen Veränderungen



Ein Neubau kostet viel und ist durch ungewisse Verkaufserlöse zusätzlich sehr risikobehaftet.

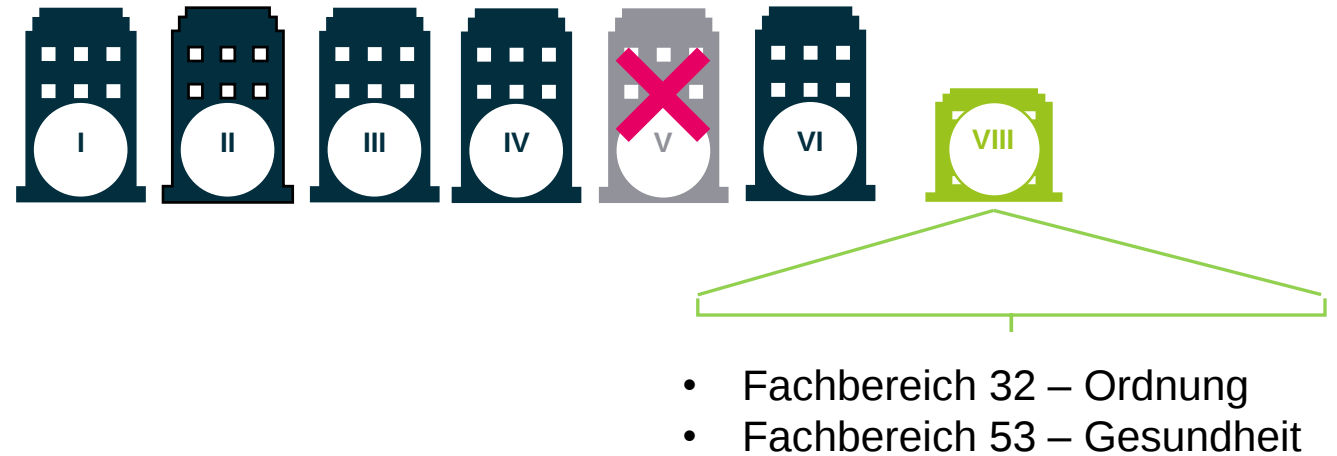
5

Szenario 3: Erweiterungsbau

5 Betrachtungsszenario 3 – Erweiterungsbau

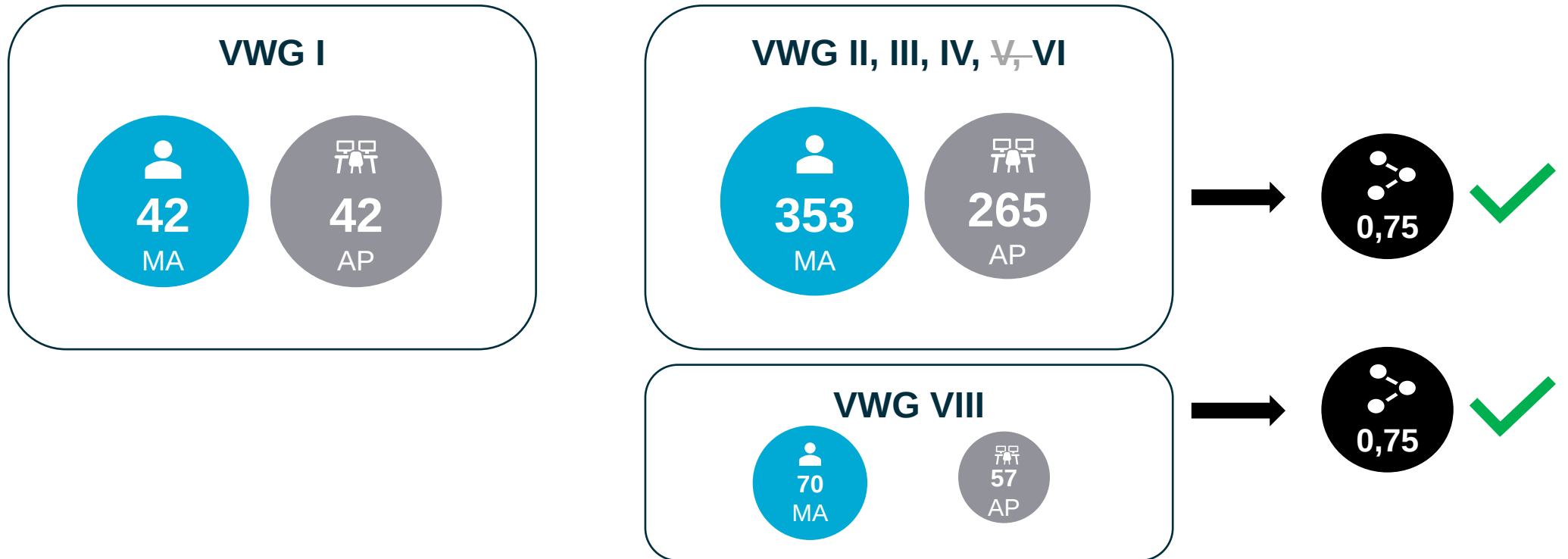
Erweiterungsbau eines ergänzenden Verwaltungsgebäudes VWG VIII auf einem Ankaufsgrundstück.

Beibehaltung der VWG I bis VWG IV sowie VWG VI, Abmietung VWG V.



Im Erweiterungsbau wird ein Sharing von 0,75 umgesetzt.

Prognose für den Erweiterungsbau



Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Erweiterungsbaus

Der Flächenbedarf setzt sich wie folgt zusammen.

623,0 m²
Büroflächenbedarf (NUF1-6)

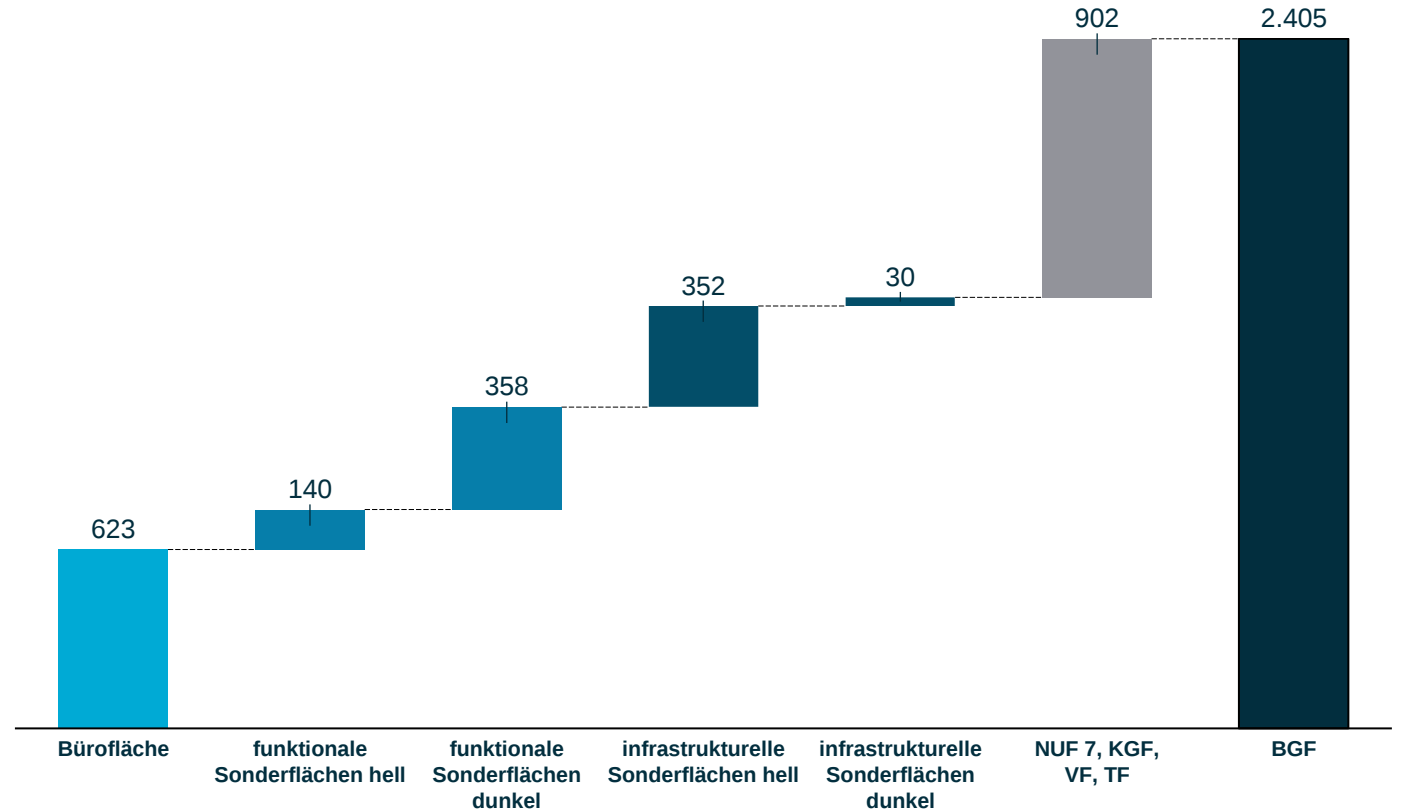
497,5 m²
Funktionale Sonderflächen o.i.

382,4 m²
Infrastrukturelle Sonderflächen o.i.

901,8 m²
NUF 7, KGF, VF, TF

2.404,7 m²
BGF

503,4 m²
Gesamtfläche UG in BGF



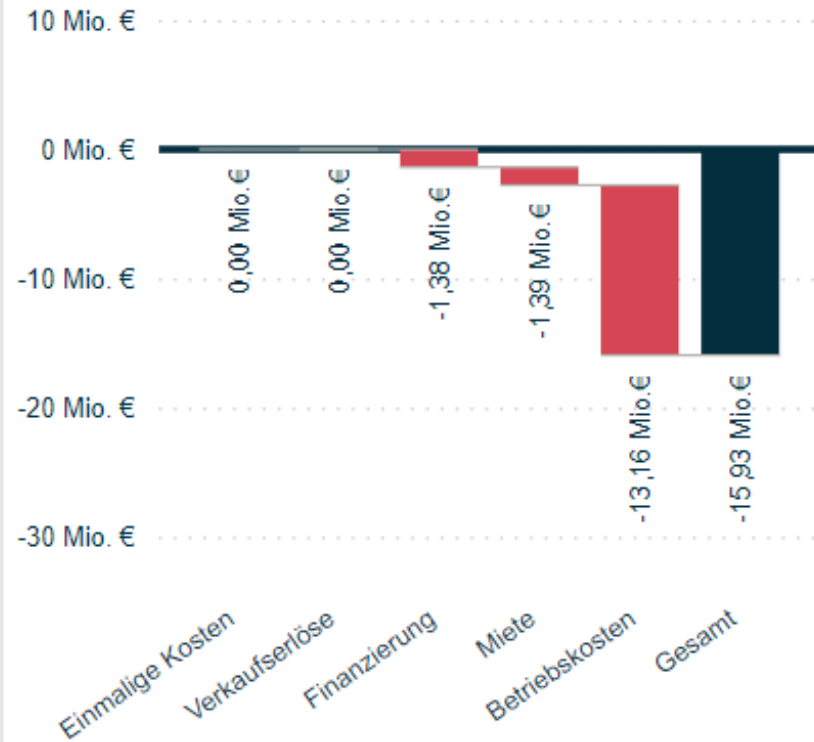
1 - Base Case

Barwert (2022)

-15,9 Mio.€

Kosten für Ausstattung

-2,1 Mio.€



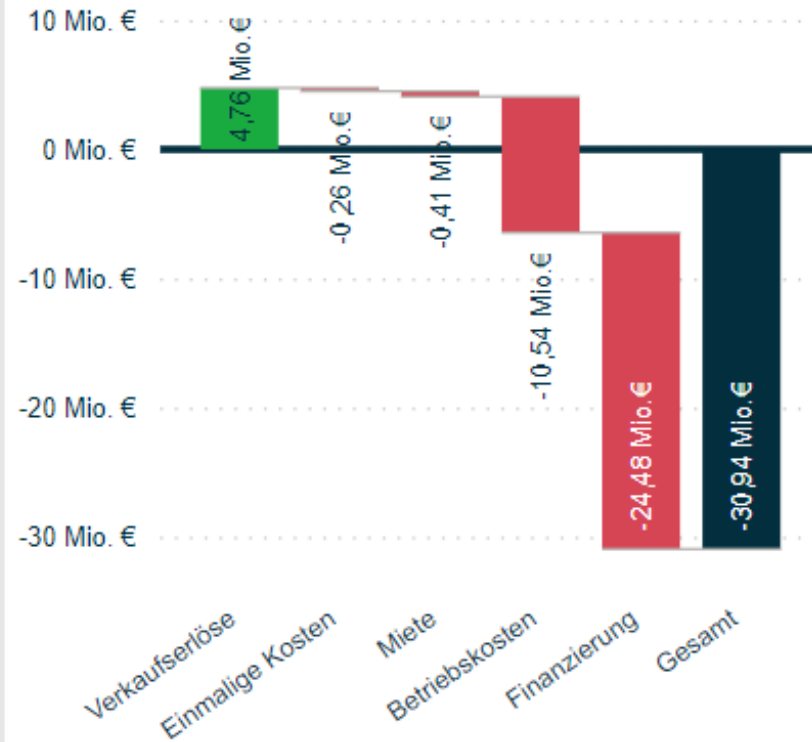
2 - Neubau

Barwert (2022)

-30,9 Mio.€

Kosten für Neubau + Ausstattung

-34,9 Mio.€



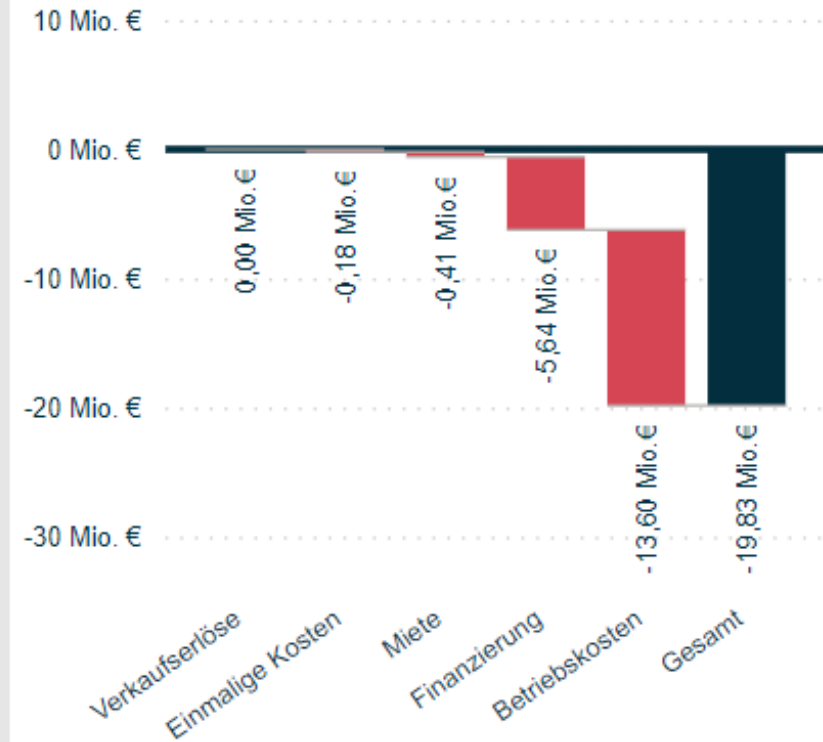
3 - Erweiterungsbau

Barwert (2022)

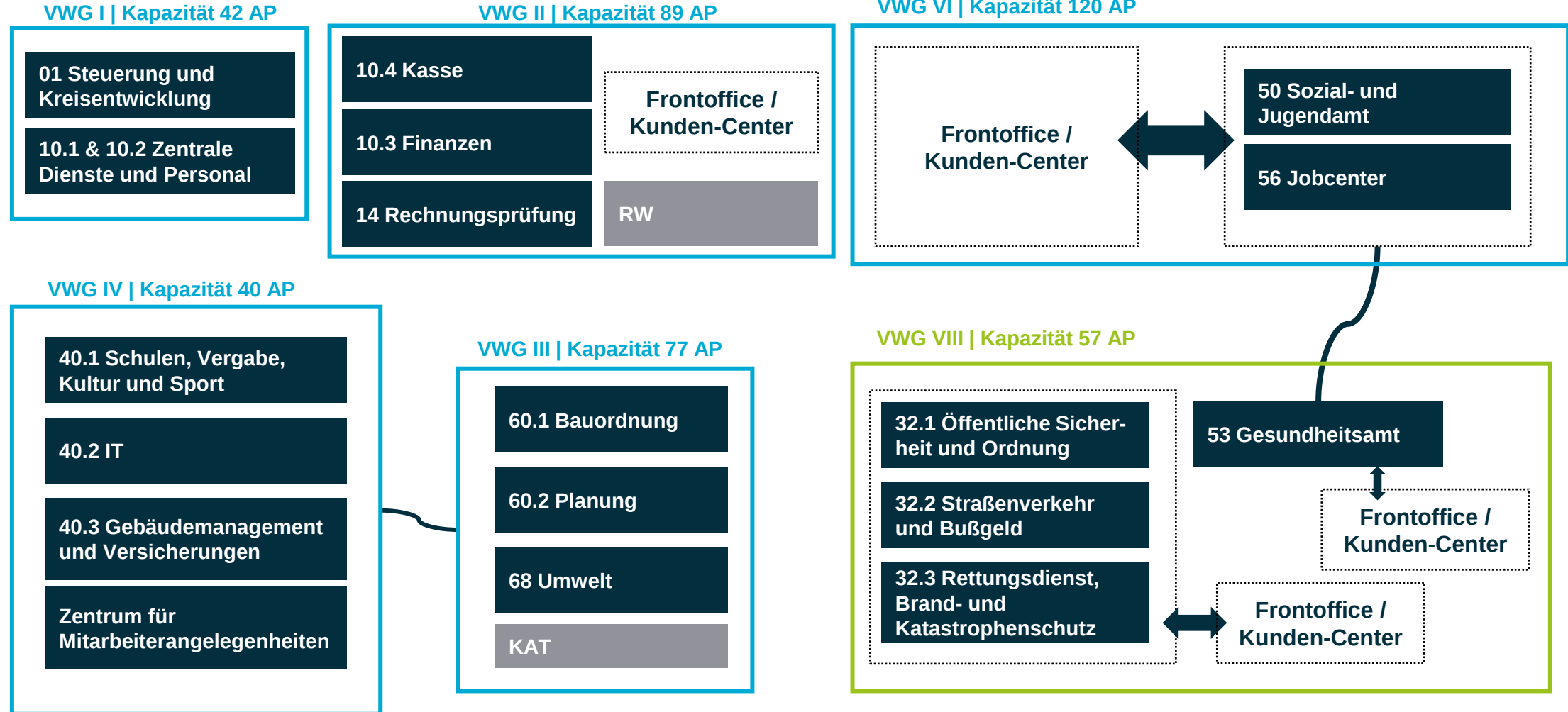
-19,8 Mio.€

Kosten für Erweiterungsbau + Ausstattung

-8,1 Mio.€



5. Erweiterungsbau – Mögliche Belegung auf Gebäudeebene

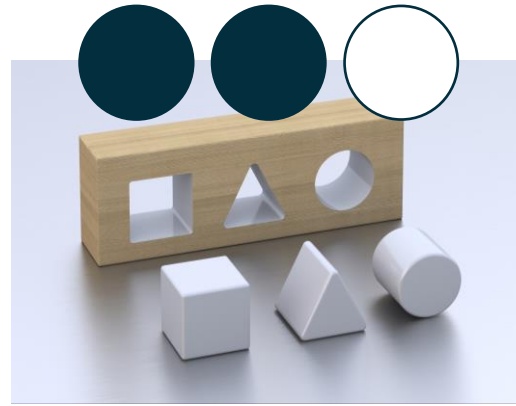


Bewertung des Szenarios (3) – Erweiterungsbau



Wirtschaftlichkeit

- Kosten liegen zwischen Base Case und Neubau
- Finanzierungskosten und zukünftige Betriebskosten übersteigen die Betriebskosten des heutigen Bestands



Funktionalität

- Neue gemeinschaftlich genutzte Flächen bieten allen Bereichen einen Mehrwert
- Besondere und neue Anforderungen können umgesetzt werden
- Für den Einzug vorgesehene Bereiche profitieren von der Funktionalität
- In Teilen attraktives Arbeitsumfeld für zukünftige Mitarbeiter
- Abbildung von Flächen für politische Arbeit ggf. darstellbar



Flexibilität

- Wachstum kann abgebildet werden
- Spätere Umbauten im Bestand oder ein weiterer Neubau sind immer noch möglich



Begleitende Risiken

- Neue Arbeitswelt und Veränderungen konzentrieren sich auf ausgewählte Bereiche
- Erfahrungen können gesammelt werden
- Kein Risiko durch Verkaufserlöse



Der Erweiterungsbau bietet einen ersten Schritt in moderne Arbeitswelten bei geringen Risiken.

6

Szenarienvergleich und Handlungsempfehlung

3.5 Szenarienvergleich

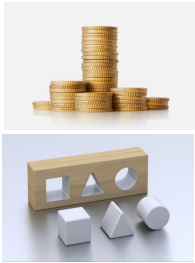
Die Barwerte der Szenarien im Vergleich

	Szenario 1: Base Case	Szenario 2: Neubau	Szenario 3: Erweiterungsbau
Barwert	-15,9 Mio. €	-30,9 Mio. €	-19,9 Mio. €
Differenz zu Best in Class	0,0 Mio. €	-15,0 Mio. €	- 4,0 Mio. €
Funktionalität*	0 %	90 %	13,5 %
Besondere finanzielle Sachverhalte	• Instandhaltung • Miete VWG V	• Kosten für Neubau und Baufinanzierung • Abschreibung und Verkaufserlöse VWG II, III, IV, VI • Geringe Instandsetzungskosten Neubau VWG 2 in den ersten 5 Jahren • Restschuld • Restwert des Neubaus VWG 2	• Kosten für Erweiterungsbau und Baufinanzierung • Geringe Instandsetzungskosten Erweiterungsbau VWG VIII in den ersten 5 Jahren • Restschuld • Restwert des Erweiterungsbaus VWG VIII
Vorteile	• Keine baulichen Risiken. • Keine Notwendigkeit, einen Käufer für Bestandsgebäude zu finden.	• Vollständige Umsetzung moderner Arbeitswelten. • Verkaufserlöse.	• Teilweise Umsetzung moderner Arbeitswelten.
Risiken	• Keine funktionale Verbesserung in Bezug auf moderne Arbeitswelten. • Hohe Instandhaltungskosten. • Hohe Nebenkosten.	• Geeignete Grundstücksfindung / Schaffung von Baurecht. • Verkauf der ungenutzten Gebäude. • Nachnutzung der zentral gelegenen Flächen im Zentrum Wittmunds. • Öffentliche Diskussion des Bauvorhabens.	• Schaffung von Baurecht. • Öffentliche Diskussion des Bauvorhabens.

* Anteil an Mitarbeitern, die in modernen Arbeitswelten arbeiten können. Basis: Anteil der entsprechend geeigneten Fläche an der Gesamtfläche sämtlicher Bürogebäude.

6. Handlungsempfehlung

Vor dem Hintergrund der zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen in Kombination mit den strategischen Zielen, erscheint das Szenario 3 (Erweiterungsbau) als die am besten geeignete Lösung für den Landkreis Wittmund.



Im Vergleich zu dem Neubauszenario können mit wesentlich geringeren finanziellen Mitteln Grundzüge modernen Arbeitens umgesetzt werden



Abbildung Mitarbeiterwachstum ohne großen organisatorischen und baulichen Aufwand im Bestand



Überschaubare begleitende Risiken, da bereits geeignete Flächen für die Errichtung eines Erweiterungsbaus in Aussicht stehen und keine Diskussionen um die Nachnutzung der Bestandsgebäude zu erwarten ist

Im Falle einer Entscheidung für einen Erweiterungsbau kann in einer separaten Betrachtung ggf. noch bewertet werden, ob und inwiefern eine größere Dimensionierung eines ergänzenden Verwaltungsgebäudes in Erwägung gezogen werden sollte.



**Fortführung der Planungen auf
Grundlage der Szenarien
1 - Bestandserhaltung und
3 - Erweiterungsbau.**

Diskussion und Fragen.



COMBINE