

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/695

Overath, den 25.11.2022

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:  
Steinwartz, Thorsten

## Beratungsfolge

Sitzungstermin

Betriebsausschuss

06.12.2022

## Anbau Balkener Str. 1a

Finanzielle Auswirkungen?	ja
Geschäftsjahr	2022
Kostenart	
Kostenstelle/Projekt	
Gesamtansatz	0,00
Bedarf	0,00
Erträge	0,00
Jährliche Erträge	0,00
Kosten	0,00
Jährliche Folgekosten	0,00
Bemerkungen	

---

### Beschlussvorschlag:

Die Betriebsleitung wird beauftragt, die Planungsleistungen für einen Anbau am Standort Balkener Straße 1a auszuschreiben und die dafür erforderliche Vergabe durchzuführen. Für die Untersuchung der Machbarkeit sollen zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt werden. Die so erstellte Entwurfsplanung (ggf. in Varianten) wird dem Ausschuss vor einer Entscheidung über die weitergehende Beauftragung erneut vorgestellt.

## Sachdarstellung mit Stellungnahme zum Leitbild :

Es wird zunächst auf die Vorlage XVI/695 sowie die Beratungen im Betriebsausschuss am 30.08.2022 verwiesen. Dort hatte man sich darauf verständigt, zunächst weitere Daten und Informationen zusammenzustellen, um den zusätzlich notwendigen Raumbedarf am Standort Balkener Straße darzustellen.

Hierzu haben die Amtsleitungen der beiden Fachämter mittels eines qualifizierten Fragebogens – analog dem Verfahren bei der Raumbedarfsanalyse im Zusammenhang mit der Anmietung der Liegenschaft Burgholzweg – ihren Raumbedarf zusammengestellt und dem IMO mitgeteilt. Dabei wurden auch besondere Erfordernisse berücksichtigt. So benötigen Büros von Leitungsfunktionen (Amts- und Abteilungsleitungen) mehr Fläche, z. B. für einen kleinen Besprechungstisch. Des Weiteren kann sich aus der spezifischen Aufgabe heraus die Notwendigkeit eines Einzelbüros ergeben. Ferner sind vorhandene Werkstätten zu klein dimensioniert.

Es wurden nachfolgende Funktionsbereiche abgebildet:

- Bereich für Büroarbeit
- Kommunikationsbereiche (z. B.: Besprechungsräume, Wartezonen)
- Technik- und Lagerbereiche (z. B.: Archiv, Registratur, EDV)
- Sozialbereiche (z. B.: Umkleiden, Sanitärbereiche, Ruheraum, Erste Hilfe)

Die Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser) wurden hierbei außen vor gelassen, da diese individuell abhängig von Raumanordnungen und örtlichen Gegebenheiten sind.

In der Liegenschaft werden technische Einrichtungen von beiden Fachämtern zentral genutzt, sodass eine Differenzierung nach Fachämtern für die zusätzlich benötigten Flächen nicht zielführend ist und bei einer getrennten Betrachtung eher zu einer Überdimensionierung des Flächenbedarfs führt.

Seitens des IMO wurden in der Folge ein Abgleich der vorhandenen Flächen mit dem tatsächlichen Raumbedarf vorgenommen. Hierbei wurden neben den reinen Flächen insbesondere die vorhandene Raumsituation mitberücksichtigt. Aus dem Abgleich ergeben sich die fehlenden Flächen/Räume. Die fehlenden Räume wurden mit entsprechenden Grundflächen hinterlegt und ergaben den zusätzlich benötigten Flächenbedarf für die Liegenschaft Balkener Str. 1a. Bei den Grundflächen sind die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) und die Empfehlungen der gesetzlichen Unfallversicherung (BGI 500) zugrunde gelegt worden.

Für die Büroflächen ergibt sich folgender Soll-Ist-Vergleich:

		Soll			IST			
<b>1. Bereiche für Büroarbeit</b>		<b>68</b>	<b>81</b>	<b>gesamt</b>	<b>68</b>	<b>81</b>	<b>gesamt</b>	<b>Raumbedarf</b>
<b>1.1</b>	<b>Leitungsbüros</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Sachbearbeiter Einzelbüro</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Sachbearbeiter Doppelbüro</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

Der ermittelte zusätzliche Raumbedarf gliedert sich für die Funktionsbereiche wie folgt auf:

Bereiche für Büroarbeit	117,00 m <sup>2</sup>
Kommunikationsbereiche	208,00 m <sup>2</sup>
Technik-/Lagerbereiche	232,00 m <sup>2</sup>
Sozialbereiche	<u>110,50 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	<u>667,50 m<sup>2</sup></u>

Die detaillierte Flächenbedarfsberechnung ist als Anlage beigefügt.

Wie bereits geschildert, wurden zur kurzfristigen Raumgewinnung in der Vergangenheit Besprechungsräume in Büroflächen umgewandelt und zuletzt die vorhandenen Umkleiden, Sanitärräume und Sozialräume ebenfalls in Büroräume umgebaut. Die Umkleiden und Sanitärbereiche werden aktuell in Mietcontainern vorgehalten und stellen nur ein Provisorium dar.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Anteile an zusätzlichen Büroarbeitsplätzen im Verhältnis zu den Bereichen Kommunikation/Technik und Sozialbereiche geringer.

Es sei erneut betont, dass es in diesem ersten Schritt lediglich darum geht, den zusätzlichen Raumbedarf dem Grunde nach zu dokumentieren und mit der Beauftragung eines Planungsbüros Machbarkeiten für Varianten aufzuzeigen, wie dieser gedeckt werden kann. Weitere Details (wie z. B. die Einbeziehung von PV- und/oder Solarthermieanlagen, Zisternen zur Regenrückhaltung etc.) wären erst in weiteren, darauffolgenden Schritten zu berücksichtigen, wenn – nach erneuter Behandlung im Ausschuss – die grundsätzliche Machbarkeit am Standort nachgewiesen ist und dementsprechend weitergehende Leistungsphasen beauftragt würden.

Steinwartz  
Erster Betriebsleiter