

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	18.02.2021	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	03.03.2021	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	24.03.2021	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Planung für die Erweiterung des Verwaltungsstandortes Jever; hier: Standorte für die Variantenanalyse

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Standortvorschläge 5 und 6 im Rahmen einer Variantenanalyse für die Erweiterung des Verwaltungsstandortes Jever durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil	objektbezogene Einnahmen	Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€ XXXXX	€ XXXX	€ XXXX	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja, mit € <input type="checkbox"/> Nein						
im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: XXXX						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX		Vorlage betrifft klimarelevante Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX				
Vorlage bezieht sich auf XXX	MEZ Nr. XXX Titel:	HSP Nr. XXX Titel:				
Sachbearbeiter/in		Sichtvermerke:				
Fachbereichsleiter/in		Dezernent/in	Kämmerei	Landrat		
Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

In der Bauausschusssitzung vom 26.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt Planungen für eine Erweiterung des Verwaltungsstandortes Jever zu veranlassen und den Gremien eine Variantenanalyse vorzulegen, in der eine fachbereichsbezogene Aufteilung der Raumbedarfe auf den Hauptstandort „Lindenallee“ sowie auf den Standort „Am Bullhamm“ vorgeschlagen werden soll.

Bei der Festlegung der Standortfrage sind folgende Faktoren näher zu betrachten:

- Lage in der Stadt
 - Lage zum Zentrum
 - Bedeutung im Stadtgefüge
 - Künftige Entwicklungsmöglichkeiten
- Erreichbarkeit
 - Fußläufig, Fahrrad
 - Motorisierter Individualverkehr (MIV)
 - Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)
- Städtebau
 - Nutzungsstruktur im Umfeld
 - Synergiepotential mit Angeboten im Umfeld
 - Bebauungsstruktur
 - Bautypologie
 - Geschossigkeit
 - Anforderungen an Städtebau / Architektur
- Planungsrecht
 - Flächennutzungsplan (FNP)
 - Bebauungsplan (B-Plan)
 - Denkmalschutz von Einzelgebäuden und der Umgebung
- Grundstück
 - Größe in qm und Zuschnitt
 - Bebaubare Fläche
 - Vorhandene Bausubstanz
 - Bebaute Fläche
 - Erweiterungspotential
- Ruhender Verkehr
 - Stellplätze realisierbar auf dem Grundstück
 - Stellplätze realisierbar im Umfeld
- Kosten
 - Restbuchwert der Bestandsgebäude
 - Baukosten von Neubauteilen und Anpassung des Bestands
 - Baukosten Außenanlagen einschließlich PKW-Stellplätze
 - Baukosten gesonderte Stellplatzanlagen
- Funktionalität (Workflow)
 - Synergiebetrachtung der Fachbereiche und Dezernate

Im Folgenden werden mögliche in Frage kommende Standorte kurz erläutert. Hierbei werden die wesentlichen Vor- und Nachteile dargestellt und im Anschluss, die für die weitere und tiefere Analyse zu betrachtenden Varianten bestimmt. Somit werden zunächst alle denkbaren Varianten erfasst, um dann die als relevant zu betrachtenden Varianten auszuscheiden.

Standort 1: Neubau am Kreisdienstleistungszentrum Varel als Erweiterung des Standortes

Geeignet wäre theoretisch eine benachbarte Fläche von 5400 qm im Eigentum der Stadt Varel, falls diese noch nicht für eine andere Nutzung vorgesehen ist. Zudem entstehen weitere Kosten für den Grunderwerb und ggf. die Schaffung von Planungsrecht. Zudem wäre die Auswahl der dort zu verortenden Fachbereiche eingeschränkt. Denn eine um weitere dysfunktionale Trennungen von Fachbereichen zu vermeiden, könnte lediglich die bereits dort ansässigen Fachbereiche untergebracht werden.

Da bei gleichem Bauvolumen die Neubaukosten vergleichbar sein werden, spricht der höhere Kostenanteil für den Grunderwerb sowie die weitere dysfunktionale Trennung der Kreisverwaltung grundsätzlich gegen diesen Standort.

Standort 2: Ehemalige Schule in Roffhausen

Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur ist die Nutzung der ehemaligen Schule nur sehr bedingt möglich. Des Weiteren würden die Folgekosten der Schwächung des Behördenstandortes Jever und der dysfunktionalen Trennung der Kreisverwaltung auf Dauer jede zu erwartende Einsparung übersteigen. Die Ansiedlung der Verwaltung an diesem Standort würde dem Ziel der Zentralisierung der Verwaltung widersprechen. Ferner ist der Standort verkehrlich nur schwer zu erreichen bzw. die verbesserte Erschließung, analog zum Impfzentrum, würde weitere erhebliche Kosten auslösen. Auch ist das Baufeld insgesamt recht begrenzt.

Standort 3: Abriss des ehemaligen Gesundheitsamtes in Jever und Neubau

Die Liegenschaft ist nicht mehr im Eigentum des Landkreises sondern bereits auf die Wohnungsbau Friesland übergegangen. Die Wohnungsbaugesellschaft Friesland plant auf dem Grundstück die Errichtung von sozialem Wohnungsbau. Dies war und ist auch ein wesentlicher Teil der Absprache mit der Stadt Jever zur Schaffung von Baurecht im Philosophenweg.

Standort 4: Neubau am Philosophenweg in Jever

Die an das Verwaltungsgebäude am Schlosserplatz südlich angrenzende Fläche ist in städtebaulicher und ökonomischer Hinsicht außerordentlich wertvoll und bietet sich für eine Wohnnutzung an. Daher ist seinerzeit im Rahmen des Wettbewerbs für den Verwaltungsbau auch ein Ideenwettbewerb ausgelobt und politisch beschlossen worden, um das Potential dieser Flächen für die Vermarktung, die Stärkung der Altstadt und als Modellvorhaben für das städtische Wohnen in Friesland optimal zu nutzen. Die Entwicklung der Wohnnutzung wird auch von der Stadt Jever, die dort Planungsrecht einräumen müsste, auch befürwortet und war auch deshalb wesentlicher Teil des Wettbewerbs für den Neubau am Schlosserplatz. Planungsrechtlich ist der Standort für einen Verwaltungsneubau insofern ausgeschlossen.

Standort 5: Neubau bzw. Erweiterung am Verwaltungsstandort „Lindenallee“ in Jever

In der Variante 5 wird von einem Rückbau des sogenannten Zwischenbaus ausgegangen. Die Lücke, die durch den Abriss des Verbindungsbaus zwischen

Altbau und dem Isoliergebäude entsteht sowie in der orthogonalen Verlängerung zu den Gebäudebeständen, würde eine entsprechende Bebauung zulassen. Der Verwaltungsstandort Jever würde durch die Erweiterung an diesem Standort gestärkt und Grunderwerbskosten vermieden. Auch würde die möglichst vollständige Unterbringung aller Bedarfe aus den Fachbereichen, mit Ausnahme des Straßenverkehrsamtes, eine größtmögliche Flexibilität bei der Zuordnung von Dezernaten und Fachbereichen zueinander ermöglichen. Funktional sind so zudem viele Dienste (Reinigung, Außenanlagen, Empfang usw.) zentral zu organisieren und zu bewirtschaften.

In dieser Variante ist jedoch die Stellplatzfrage über die Errichtung einer Parkpalette auf der Fläche „Blaue Straße/Schulstr.“ einzubeziehen.

Standort 6: Neubau an der Außenstelle „Bullhamm“ in Jever

Im hinteren Bereich des Straßenverkehrsamtes hat der Landkreis Friesland im Jahr 2019 ein Baugrundstück von der Stadt Jever mit ca. 3.200 qm erworben. Bei diesem Kauf wurde noch davon ausgegangen, dass vorrangig der Raumbedarf des Straßenverkehrsamtes gedeckt werden sollte, so dass die Planungen für eine mögliche bauliche Erweiterung des benachbarten THW weder gestört noch verhindert werden. Entsprechend erfolgte die Beschlusslage, dass der Landkreis die für die Umstrukturierung des THW erforderliche Fläche nach Absprache durch Weiterverkauf bzw. Verpachtung zur Verfügung stellen werde. Entsprechend wurde der THW auch schon kontaktiert.

Gleichwohl bietet der Standort grundsätzlich ausreichende Möglichkeiten, das erforderliche Neubauvolumen ganz oder teilweise abzubilden und so eine vergleichsweise große Nutzungseinheit zu bilden. Insbesondere wird kein weiterer Außenstandort gegründet, was der Zentralisierungsvorgabe entspricht. Ebenso ist die Nähe zur Kernverwaltung noch vergleichsweise gut gegeben. Verkehrlich ist die Anbindung Pkw-bezogen gut. Es bedarf jedoch noch Nachbesserungen beim ÖPNV. Städtebaulich handelt es sich um eine dezentrale Lage, die kaum Vorteile für die (Innenstadt-) Entwicklung Jevers bietet.

Zusammenfassung:

Die Standorte 1 bis 4 sind für weitere differenzierte Betrachtung auszuklammern, da diese Standorte der Zentralisierung des Verwaltungsstandortes widersprechen, den Verwaltungsstandort Jever schwächen oder teilweise den Beschlüssen des Kreistages widersprechen sowie aufgrund dauerhaft fehlenden Baurechts nicht umsetzbar erscheinen. Sie ferner mit grundsätzlich höheren Kosten für den laufenden Betrieb verbunden.

Für die weitere tiefergehende Analyse sollen deshalb die Standorte 5 und 6 näher untersucht werden. Dabei sollen bei der Variantenuntersuchung an den jeweiligen Standorten nicht nur die Komplettlösungen behandelt werden, sondern es werden auch ausdrücklich Mischformen der Erweiterungsmöglichkeiten an beiden Standorten analysiert, um in diesem Sinne einen bestmöglichen Ausgleich der wesentlichen Kriterien Kosten, funktionale Gliederung und zeitliche Umsetzung zu erreichen.

Anlage:

keine