

Samtgemeinde Rethem (Aller)
Der Samtgemeindebürgermeister
Az.:

Rethem (Aller), 28.10.2025
Fachbereich II
Kevin Grochotzky

Drucksache
SG/210/2025/XI

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Ja	Nein	Enth.	Geänderter Beschluss
Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rethem (Aller)	13.11.2025					<input type="checkbox"/>
Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller)	13.11.2025					<input type="checkbox"/>

Erweiterung der Bürokapazitäten der Verwaltung

Beschluss:

Der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) beschließt die Anmietung von Büroräumen in der Langen Straße 15 für Verwaltungszwecke, so dass bis zu zehn Büroarbeitsplätze eingerichtet werden können. Die Verwaltung wird beauftragt, den im Entwurf vorliegenden Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von fünfzehn Jahren mit dem Eigentümer Siegfried Heidorn abzuschließen.

Sachverhalt und Rechtslage:

Die Samtgemeinde Rethem (Aller) verfügt derzeit in der Kernverwaltung inkl. dem Samtgemeindebürgermeister über 23 Planstellen; hinzu kommen zwei weitere Planstellen für Auszubildende. Das macht eine Gesamtsumme von 25 benötigten Arbeitsplätzen. Demgegenüber stehen derzeit allerdings nur 16 Arbeitsplätze im Rathaus zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden in externen Liegenschaften bereits acht weitere Arbeitsplätze geschaffen; vier im Gebäude Bösselweg 4 sowie weitere vier im von Behrschen Gebäude.

Die Führung und Unterstützung der weiter entfernten Mitarbeitenden im Bösselweg, in welchem sich das Sozialamt befindet, ist aufgrund der Entfernung möglich, aber mit erhöhtem Aufwand verbunden. Zudem fühlen sich Mitarbeitende und Kunden im Bösselweg aufgrund der Lage im Abseits ausgegrenzt. Darüber hinaus hat sich leider in der Vergangenheit wiederholt zeigen müssen, dass die Kolleginnen und Kollegen im Sozialamt einem erhöhten Risiko durch einzelne Kunden ausgesetzt sind. Insbesondere in der abgelegenen und entfernten Lage hat dies bereits zu Vorfällen geführt, welche nicht hinzunehmen sind. Die Verwaltung hat daher dem Samtgemeinderat empfohlen, den Standort Bösselweg mittelfristig aufzugeben und deutlich näher an das Rathaus zu rücken. Dies ist insbesondere daher wichtig, dass bei Auslagerung von einer erhöhten Anzahl an Mitarbeitenden sich die Entfernung zwischen den einzelnen Liegenschaften noch negativer auswirkt.

Für unsere Auszubildenden waren bisher im Rathaus keine eigenen Arbeitsplätze vorhanden. Die Samtgemeinde ist gemäß Beschluss des Samtgemeinderates bestrebt, stets

zwei Nachwuchskräfte in Ausbildung zu haben, die je nach Lehrplan abwechselnd in der Verwaltung und an den Schulen (derzeit NSI Hannover sowie BBS Walsrode) tätig sind. Da die Lehrpläne so konzipiert sind, dass Überschneidungen innerhalb der Praxiszeiten stattfinden kommt es immer wieder zu der Situation, dass sich beide Auszubildenden in der Verwaltung befinden. Es ist daher mindestens ein permanenter Platz für Auszubildende vorzuhalten; in Zeiten paralleler Anwesenheiten zeigte die Erfahrung, dass aufgrund von Urlaub oder Krankheit ein weiterer Arbeitsplatz in der Regel zur Verfügung stand, sodass nach aktueller Einschätzung von zwei permanenten Arbeitsplätzen abgesehen werden könnte.

Zusätzlich wird jedoch empfohlen, dass immer mindestens ein Arbeitsplatz für Fremdausbildungen, Jahrespraktikanten und ähnliches vorhanden sein sollte, denen wir in der Vergangenheit bereits stellenweise absagen mussten.

Nicht zuletzt sollte folgendes beachtet werden: auch wenn derzeit nicht davon ausgegangen wird, dass ein weiterer Stellenzuwachs unter den aktuellen Gegebenheiten erforderlich ist muss auch festgehalten werden, dass dieser gar nicht möglich wäre, da kein Arbeitsplatz mehr zur Verfügung steht.

Aus den genannten Gründen haben sich die Verwaltung und der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) dahingehend verständigt, dass die Bürokapazitäten erweitert und die räumliche Situation verbessert werden soll.

Mit der Schaffung der beiden Doppelbüros und derzeit nicht besetzter Stellen besteht zeitlich gesehen genug Flexibilität, um verschiedene Miet- und Bauvarianten betrachten zu können. Es werden im Wesentlichen vier Handlungsalternativen gesehen:

Variante A: Beibehaltung der drei Bürogebäude Rathaus, Bösselweg und von Behrsches Gebäude

Dies ist der aktuelle Stand. Für den Bösselweg werden derzeit 1.100 Euro Miete monatlich gezahlt, zzgl. Nebenkosten. Für das von Behrsche Gebäude entstehen keine Mietkosten.

Vorteile:

- Bei dieser Variante könnten alle o.g. Arbeitsplätze, unter Durchführung von Umbaumaßnahmen im Bösselweg zur Schaffung eines weiteren Büroarbeitsplatz, untergebracht werden.

Nachteile:

- Die Führung der Kolleginnen und Kollegen im Bösselweg ist möglich, aber erschwert.
- Die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit leidet.

Variante B: Realisierung einer Mietlösung in der Langen Straße 15

Bei dieser Option werden die Arbeitsplätze im Bösselweg sowie die temporären im Behr'schen Gebäude aufgelöst und zehn Arbeitsplätze in der Langen Str. 15 geschaffen.

Vorteile:

- Die Arbeitsplätze wären deutlich näher am Rathaus als die bisherigen im Bösselweg.
- Es handelt sich um einen Erstbezug in hochwertigen Flächen, die somit die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit fördern.
- Für den Fall von Strukturveränderungen ist ein Sonderkündigungsrecht enthalten.

Nachteile:

- Es entstehen ca. 400 Euro an zusätzlichen Mietkosten. Die Miete in der Langen Straße 15 beinhaltet jedoch bereits einen Aufschlag für den Innenausbau, der auf Kosten des Vermieters durchgeführt wird. Die Mietkosten werden zudem über die Jahre gekoppelt an der Inflationsrate steigen.

Variante C: Realisierung einer Mietlösung in den Räumen der Kreissparkasse am Amtshauptmann-Jordan-Platz

Bei dieser Option werden die Arbeitsplätze im Bösselweg sowie die temporären im von Behrschen Gebäude aufgelöst und zehn Arbeitsplätze am Amtshauptmann-Jordan-Platz geschaffen.

Vorteile:

- Die Kreissparkasse verlangt zwar einen geringeren Mietpreis von 8€/m², jedoch wären die Kosten für den Innenausbau durch die Samtgemeinde zu tragen. Eine genaue Kostenschätzung liegt nicht vor, da das beauftragte Büro lange Zeit keine Rückmeldung von der Sparkasse erhielt. Zusammenfassend über 15 Jahre ist aber von vergleichbaren Mietkosten auszugehen wie Variante B.
- Das Raumangebot im Obergeschoss des Sparkassengebäudes wäre für einen Ausbau auf zehn Büroarbeitsplätze ähnlich gut wie in Option B.

Nachteile:

- Die Entfernung zum Rathaus ist ähnlich groß wie zum Bösselweg und bringt daher keine Verbesserung von Führungsfähigkeit und Mitarbeiterzufriedenheit.

Variante D: Sanierung oder Neubau des Gebäudes Lange Str. 6b

Bei dieser Option werden die Arbeitsplätze im Bösselweg sowie die temporären im von Behrschen Gebäude aufgelöst und zehn Arbeitsplätze in der Langen Straße 6B geschaffen.

Vorteile:

- Bei dieser Option entfallen 1.100 Euro Mietkosten für den Bösselweg, aber auch ca. 500 Euro Mieteinnahmen für die Lange Straße 6b, sodass ein Einspardelta von 600 Euro besteht.
- Die Räumlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus, sodass eine Art „Verwaltungscampus“ entsteht; eine Zerteilung der Verwaltung würde nicht mehr bestehen
- Es handelt sich um einen Erstbezug in hochwertigen Flächen, die somit die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit fördern.
- Es entstünde zusätzlich Verweil- und Parkfläche.

Nachteile:

- Es entsteht ein Investitionsbedarf von mindestens 750.000 Euro (Umbau) bis zu 1.200.000 Euro (Neubau).
- Dies resultiert in monatlichen Finanzierungskosten bei 3.5% Zins, also einem Mietequivalent, von ca. 2.190 Euro beim Umbau bzw. 3.500 Euro beim Neubau.

Vergleich der Handlungsoptionen:

	A Bösselweg	B Lange Str 15	C AHJ-Platz KSK	D.1 Sanierung	D.2 Neubau
Kosten pro Monat*	1.347 Euro	1.836 Euro	ca. wie (B)**	2.190 Euro	3.500 Euro
Delta Mehrkosten Monat/Jahr	---	489 Euro / 5.868 Euro	ca. wie (B)**	1.343 Euro / 16.116 Euro	2.653 Euro / 31.836 Euro
Entfernung vom Rathaus***	Größere Einschränkungen	Geringe Einschränkungen	Größere Einschränkungen	Keine Einschränkungen	Keine Einschränkungen
Kunden- und MA-Zufriedenheit: Qualität der Liegenschaft	gering	gut	gut	gut	gut

Anmerkungen:

* Bei Mietkosten ist von Steigerungen auszugehen. Es ist eine moderate Steigerungsrate von 2.5% p.a. angenommen und daraus der Mittelwert einer 15-jährigen Vertragslaufzeit ermittelt.

** Für die Mietvariante in der Kreissparkasse liegt keine Abschätzung der Kosten des Innenausbaus vor, die von der Samtgemeinde zu tragen wären. Bei Ansetzung vergleichbarer Kosten wie bei der Langen Str. 15 wären auch die resultierenden Kosten vergleichbar.

*** Wie wirkt die Entfernung zum Rathaus? Bisher ist im Bösselweg das Sozialamt untergebracht, das autark arbeiten kann. Hier wirkt sich die Entfernung überwiegend auf die Führungsfähigkeit aus. In allen anderen Varianten würden erhebliche Teile des Rathauses ausgelagert werden, wahrscheinlich Teile beider Fachbereiche. Die Entfernung zwischen den Liegenschaften wird daher eine deutlich größere Auswirkung auf die Arbeitsfähigkeit haben.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Option B, eine Anmietung der Räumlichkeiten in der Langen Str. 15, ist definitiv eine solide Handlungsoption, die mit geringem finanziellem Mehraufwand die Entfernung zwischen den Liegenschaften erheblich reduziert und dabei für Kunden und Mitarbeitende hochwertige Büroflächen schafft. Die aus Perspektive der Arbeitsfähigkeit optimale Variante, nämlich die Schaffung von Büros im Gebäude Lange Str. 6b direkt am Rathaus, ist mit bis zu ca. 30.000 Euro jährlichen Mehrkosten und einem Nachnutzungsrisiko verbunden. Ein Verbleib am Bösselweg oder eine Mietlösung am Amtshauptmann-Jordan-Platz bringt weiterhin erhebliche Nachteile aufgrund der Entfernung mit sich und bietet keine oder nur geringe Vorteile. Die Empfehlung der Verwaltung ist unter Abwägung sämtlicher Belange daher **Option B**.

Finanzierung:

Die monatlichen Mehrkosten für die Anmietung der Räumlichkeiten betragen ca. 500 Euro. Ab dem Haushalt 2026 ist damit ein jährlicher Mehraufwand von ca. 6.000 Euro einzuplanen. Zudem sollte im Haushalt 2026 einmalig ein Betrag von ca. 5.000 Euro für die Umzugsunterstützung durch einen externen Dienstleister eingeplant werden.

Björn Symank
Samtgemeindebürgermeister

Anlagen:

- Entwurf Mietvertrag Lange Straße 15 (nichtöffentlich)

Veröffentlichung in:

GI	MI	BI