

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	30.04.2013	öffentlich
Haupt- und Beteiligungsausschuss	16.05.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	16.05.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Strategisches Büroflächenmanagement, Büroflächenbedarfsplanung

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BISB am 14.02.2012 und Haupt- und Beteiligungsausschuss am 22.03.2012, Strategisches Büroflächenmanagement, 3324/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der BISB, der Haupt- und Beteiligungsausschuss und der Rat nehmen die Büroflächenbedarfsplanung, die aufgrund der Personalstandsprognose, die dem Personal- und Finanzausschuss in der Sitzung am 03. Juli 2012 vorgestellt wurde, überarbeitet wurde, zur Kenntnis.
2. Der BISB beauftragt die Verwaltung, die Anmietung von erforderlichen Flächen in der Nähe der Standorte Rathaus, Technisches Dienstleistungszentrum oder Neumarkt ab 2014 zur Umsetzung der Büroflächenbedarfsplanung vorzubereiten. Der Haupt- und Beteiligungsausschuss und der Rat nehmen hiervon Kenntnis.

Begründung:

I. Einleitung

Ziel des Büroflächenmanagements ist die Konzentration der Verwaltung (Ausnahmen: Bezirksämter, kulturelle Einrichtungen, Feuerwehr, Haus der Gesundheit, Umweltbetrieb, Werkstätten, Zentrale Ausländerbehörde, Wahlteam) auf drei Standorte unter gleichzeitiger Reduzierung von Flächen und Kosten.

Bei der Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Büroraum kann nicht von einheitlichen Flächenstandards ausgegangen werden. Diese sind gebäudeabhängig. Während in neu zu planenden Gebäuden optimale heute geltende Bedingungen gestaltet werden können, müssen etwa im Alten Rathaus und bei Anmietungen die baulichen Gegebenheiten hingenommen werden. Daher gibt es keine vergleichbaren Flächenbedarfe pro Arbeitsplatz in den unterschiedlichen Gebäuden.

II. Stand der Büroflächenbelegung

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Büroflächen Ende 2011/Anfang 2012 (vor Bezug der Ausweichquartiere fürs Technische Dienstleistungszentrum) erfolgte.

	Neues und Altes Rathaus	Kreishaus und Ankergebäude	Albingiahaus	Ravensberger Park	Amerikahaus (ohne 420)	weitere 4 Anmietungen	gesamt
Nettogrundfläche (NGF in qm)	44.500	21.468	958	3.127	3.538	2.500	76.091
Arbeitsplätze (AP) (Stand 2012)	1.177	637	44	107	77	76	2.118
Fläche pro AP	37,8	33,7	21,8	29,2	45,9	32,9	35,9
CO ₂ -Ausstoß in t	3.266 *	922	59	127	109	109	4.592
Unterhaltungsaufwand/Kapitalkosten/Mieten	3.798.300	3.594.950	54.943	419.000	337.971	236.000	8.441.164
Betriebskosten/Reinigung/Hausmeister	1.774.100	496.300	43.700	114.600	222.000	**	2.650.700

* Verbrauchsdaten inkl. Tiefgarage Neues Rathaus

** aufgrund der kurzen Belegungszeit liegen keine verlässlichen Daten vor

In der Zwischenzeit sind weitere Objekte als Ausweichquartiere von den Einheiten, die im Kreishaus angesiedelt waren, während der Bauzeit des Technischen Dienstleistungszentrums belegt worden. Die Mietverträge sehen entsprechende Laufzeiten mit begrenzten Verlängerungsmöglichkeiten vor. Auch die alte Stadtbibliothek wird in Teilen für diese Zwecke vorübergehend genutzt.

III. Ausgangssituation des strategisches Büroflächenmanagements 2008

Die erforderlichen Flächen für die Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Büroraum sollten nach Planungen im Jahre 2008 in folgenden Gebäuden zur Verfügung gestellt werden:

- Eigene Gebäude
 - Neues und Altes Rathaus
 - Technisches Dienstleistungszentrum (TDLZ)
Als Ersatz für die Flächen des Kreishauses und Ankergebäudes, deren Sanierung zu unverträglich hohen Kosten geführt hätte, soll mit der Errichtung des TDLZ Büroraum auf neuen Flächen bereitgestellt werden.
- Anmietungen
 - Amerikahaus
Hier sollten vor allem für die Unterbringung der Abteilungen und Teams des Ordnungsamtes, die derzeit im Ravensberger Park angesiedelt sind, zusätzliche Flächen angemietet werden. Die Nutzung des Gebäudes im Ravensberger Park für die Büroraumversorgung kann ohne die Investition von ca. 4 Mio. Euro langfristig nicht sichergestellt werden. Sofern sich anderweitig kostengünstig Flächen für die Versorgung der dort angeordneten Arbeitsplätze mit Büroraum finden lassen, könnte das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden.

IV. Planungsstand des strategischen Büroflächenmanagements 2013

Für die Büroraumversorgung sollen weiterhin das Alte und Neue Rathaus sowie die bereits angemieteten Flächen im Amerikahaus genutzt werden.

Aufgegeben werden sollen dem Ziel der Konzentration der Verwaltungsstandorte entsprechend die Anmietungen an der Paulusstraße, im Albingia-Haus und am Boulevard. Von den eigenen Gebäuden sollen die alte Stadtbibliothek und die Alte Hechelei im Ravensberger Park nicht mehr für die Büroraumversorgung genutzt werden. Die alte Stadtbibliothek ist mit den großen offenen Flächen im Erdgeschoss und 1. OG nur in Teilen für eine Büronutzung geeignet. Für das Gebäude im Ravensberger Park soll aufgrund des hohen Investitionsstaus eine Alternative gesucht werden.

Im TDLZ sollte ursprünglich Büroraum für mehr als 600 Arbeitsplätze errichtet werden. Im Wettbewerbsverfahren war man noch von 631 Arbeitsplätzen ausgegangen. Diese Annahme beruhte darauf, dass Sonderflächen, insbesondere für Kundenkontakte, Besprechungen, Technik und Archiv nicht in dem Maße berücksichtigt worden waren, wie sie später unter Beteiligung der Organisationseinheiten und des Personalrates als notwendig erachtet wurden. Die den Bedarf nach Sonderflächen berücksichtigende Belegungsplanung führt dazu, dass nun Büroraum für nur noch 550 Arbeitsplätze im TDLZ hergestellt wird.

Die veränderte Planung für das TDLZ, nach der dort statt des Umweltamtes nun das Rechnungsprüfungsamt und eine bisher ausgelagerte Abteilung des Bauamtes Büroflächen untergebracht werden, bedeutet aber auch, dass für das Umweltamt Flächen an einem anderen Standort zur Verfügung gestellt werden müssen. Derzeit belegt das Amt ca. 3.050 qm. Das Rechnungsprüfungsamt und die Abteilung des Bauamtes machen Flächen in einer Größenordnung von 1.000 qm im Amerikahaus frei.

Neu bereitgestellt werden müssen Flächen zudem aufgrund der folgenden eingetretenen Veränderungen:

- Aufgrund veränderter Planungen der Eigentümerin ist die Anmietung der für die Umsetzung der bisherigen Planung erforderliche Anmietung von Flächen im Amerikahaus im Umfang von ca. 4.750 qm nicht mehr möglich. Hier müssen Ersatzflächen gefunden werden.
- In den letzten Jahren wurden aufgrund der Aufgabenentwicklung und eines damit einhergehenden erhöhten Büroflächenbedarfs in einer Größenordnung von insgesamt ca. 2.500 qm die Anmietungen an der Paulusstraße, am Boulevard und von weiteren Flächen im Albingia-Haus erforderlich.

Dem Ziel der Konzentration der Verwaltungsstandorte folgend und aus Gründen einer flexibleren Bewirtschaftungsmöglichkeit größerer Mieteinheiten schlägt die Verwaltung vor, zusammenhängende Flächen anzumieten, die in der Nähe der bestehenden Standorte Rathaus, TDLZ und Amerikahaus liegen sollten. Unter Berücksichtigung der angehängten Büroflächenplanung (Anlage 1), die mit einem noch nicht gedeckten Büroflächenbedarf für ca. 270 Arbeitsplätze abschließt, werden - unter der Voraussetzung, dass das in Frage kommende Objekt eine flächeneffiziente Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht - Flächen in einer Größenordnung von 8.000 qm benötigt.

Die Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Büroraum würde sich dann wie folgt darstellen:

	Neues und Altes Rathaus	TDLZ	Amerikahaus	neue Anmietung	gesamt
NGF in qm	44.500	15.500	3.538	8.000	71.538
AP (Stand 2012)	1.216	550	81	271	2.118
Fläche pro AP	36,6	28,2	43,7	29,5	33,8
CO₂-Ausstoß in t	3.266 *	430	109	222	4.027
Unterhaltungsaufwand/ Kapitalkosten/Mieten	3.798.300	2.793.000	337.971	864.000	7.793.271

* Verbrauchsdaten inkl. Tiefgarage neues Rathaus

Ein Zeitplan zur Umsetzung der Planungen ist als Anlage 2 beigefügt.

V. Zusammenfassung

Folgende Tabelle fasst die relevanten Daten zusammen: neben der Zahl der zu berücksichtigenden Arbeitsplätze sind Angaben zum Flächenverbrauch, zu Kosten und CO₂-Emissionen aufgeführt. Bei den neuen Flächen wurde für die Berechnung der CO₂-Emissionen von Zielwerten ausgegangen.

	Stand vor Baubeginn TDLZ (10 Standorte)	neuer Planungstand bei Weiternutzung <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Alten Hechelei ▪ der Anmietungen am Boulevard und eines der Gebäude an der Paulusstr. ▪ von 2 Ausweichquartieren des TDLZ für das Umweltamt ** (8 Standorte)	neuer Planungstand mit Anmietung einer Fläche von 8000 qm (4 Standorte)
NGF in qm	76.091	71.565	71.538
AP (Stand 2012)	2.118	2.118	2.118
Fläche pro AP	35,9	33,8	33,8
CO ₂ -Ausstoß in t*	4.592	4.146	4.027
Unterhaltungsaufwand/Kapitalkosten/Mieten	8.441.164	7.894.971	7.793.271

* Verbrauchsdaten inkl. Tiefgarage Neues Rathaus

** Die Verfügbarkeit der Gebäude müsste noch geprüft werden.

Aussagen zu den Betriebskosten einschl. Reinigungs- und Hausmeisterkosten können für die neuen Flächen (TDLZ und noch erforderliche Anmietung) allenfalls geschätzt werden. Ziel ist, diese Kosten zu senken. Erreicht werden kann dies z. B. durch eine Reduzierung der Verbräuche in energetisch effizienten Gebäuden und durch Nutzung von Synergien bei der Anmietung von größeren zusammenhängenden Flächen.

Durch einen Verkauf oder eine anderweitige Nutzung der städt. Gebäude (Gebäude im Ravensberger Park und alte Stadtbibliothek) könnten weitere positive Effekte für den städtischen Haushalt herbeigeführt werden.

VI. Fazit

Mit einer Umsetzung der dargestellten neuen Planung werden eine höhere Flächeneffizienz bei der Büroraumversorgung, eine Kostenreduzierung und eine Senkung des CO₂-Ausstoßes erreicht.

Beigeordneter

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Moss