

Anlage 1

Überarbeitung der Büroflächenbedarfsplanung

Mit der Vorlage 4388/2009-2014 wurde dem Finanz- und Personalausschuss am 03.07.12 eine Personalstandsprognose für die Jahre 2014, 2016 und 2022 vorgelegt, die den Stellenzahlen Arbeitsplätze gegenüberstellt. Diese ist Grundlage für die im Folgenden dargestellte Büroflächenbedarfsplanung. Abweichungen zu den dort genannten Arbeitsplatzzahlen ergeben sich dadurch, dass bei der hier vorliegenden Betrachtung die Arbeitsplätze und Flächen des Amtes „Stadtbibliothek, Stadtarchiv und Landesgeschichtliche Bibliothek“ nicht berücksichtigt wurden.

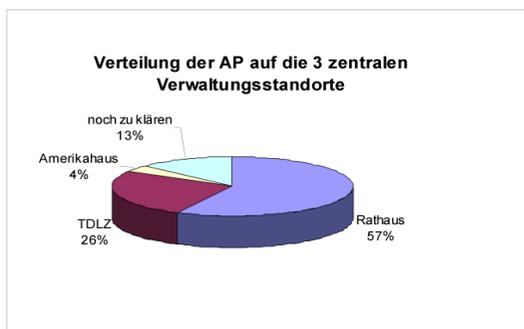
Der Stellenplan 2013 schließt gegenüber den in der o. g. Vorlage prognostizierten Arbeitsplätzen mit Mehrstellen ab. Dies führt vor allem am Standort Rathaus zu einer höheren Auslastung/Überlastung. Demgegenüber gibt es eine pauschale Einsparvorgabe von 12 Stellen für den Stellenplan 2013 und von 67 Stellen für die Folgejahre. Ohne stellenscharfe Konkretisierung ist jedoch eine Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Standorte nicht möglich.

Verteilung der Organisationseinheiten auf die Standorte

Geplant ist folgende Verteilung der Organisationseinheiten auf die Standorte:

Neues Rathaus	Altes Rathaus	Altes Rathaus – Viktoriastraße	Technisches Dienstleistungszentrum	Amerikahaus (ohne Flächen für das Amt 420 – Stadtbibliothek, Stadtarchiv und Landesgeschichtliche Bibliothek)	Flächenbedarf, der nicht im Alten und Neuen Rathaus, TDLZ oder Amerikahaus gedeckt werden kann
<ul style="list-style-type: none"> • Beigeordneter und Stab Dez. 5, • Amt für Personal, Organisation und Zentrale Leistungen, • Bürgeramt, • Amt für Integration und interkulturelle Angelegenheiten, • Amt für Finanzen und Beteiligungen (außer Amtsleitung, Abteilung „Konzerncontrolling, steuerliche Angelegenheiten“ und „Haushaltsabteilung“), • Rechtsamt, • Stadtwache, • Amt für Schule, • Amt für soziale Leistungen – Sozialamt (bis auf die Teams „Forderungssachgebiet“ und „Bildungs- und Teilhabeleistungen“), • Amt für Jugend und Familie – Jugendamt, • Schwerbehinderten-vert 	<p>neben den Räumen für die Fraktionen und Gruppen folgende Organisationseinheiten vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büro OB, • Beigeordneter und Stab Dez. 1 • Beigeordneter und Stab Dez. 2, • Büro des Rates, • Datenschutzbeauftragter, • Amt für Demographie und Statistik , • Presseamt, • Amt für Finanzen und Beteiligungen (Teilbereich), • Personalrat 	<ul style="list-style-type: none"> • Beigeordnete und Stab Dez. 3, • Gleichstellungsstelle und • Teile der Abteilung 230.12 des Immobilienservicebetriebes . Dieser Bereich ist hier verortet, da die funktionalen Erfordernisse (Anlieferungen, Flächen zur Schulung und Einweisung von Hausmeister- und Reinigungs-kräften) im TDLZ nicht abgebildet werden können. An diesem Standort werden die Anforderungen erfüllt 	<ul style="list-style-type: none"> • Beigeordneter und Stab Dez. 4, • Rechnungsprüfungsamt, • Immobilienservicebetrieb (ohne Teile der Abteilung 230.12), • Bauamt, • Amt für Geoinformation und Kataster, • Amt für Verkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung „Fahrerlaubnisbehörde und Kraftfahrzeug-Zulassungsbehörde“ des Ordnungsamtes, • Kulturamt, • Teams „Forderungssachgebiet“ und „Bildungs- und Teilhabeleistungen“ des Amtes für soziale Leistungen – Sozialamt, • Sportamt 	<ul style="list-style-type: none"> • Informatikbetrieb, • Ordnungsamt (ohne Abteilung „Fahrerlaubnisbehörde und Kraftfahrzeug-Zulassungsbehörde“), • Umweltamt

Bei einer Umsetzung dieser Planung würden sich die Arbeitsplätze wie folgt verteilen:



Auslastung der Standorte

Auf Basis der Standards für die Büroflächenversorgung und des im Neuen Rathaus vorhandenen Achsrasters ist dort von einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 18 qm Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen) pro Arbeitsplatz für die Büroraumversorgung auszugehen. Dieser Wert berücksichtigt neben den eigentlichen Büroflächen auch Flächen für amtspezifische Sonderbedarfe (Archiv, Besprechung, erforderliche Mehrbedarfe z. B. aufgrund hohen Publikumsverkehrs). An den anderen Standorten ist von anderen Werten auszugehen. Die erforderlichen Abweichungen werden standortbezogen dargestellt.

Für die einzelnen Standorte sind in der nachstehenden Tabelle folgende Werte gegenübergestellt:

- maximale Anzahl von Arbeitsplätzen, die am Standort mit Büroraum und erforderlichen Sonderflächen versorgt werden können (= Quotient aus zur Verfügung stehender Fläche und dem durchschnittlichen Flächenbedarf je Arbeitsplatz auf Basis des Flächenzuschnitts im Neuen Rathaus)
- Anzahl der bei der vorgesehenen Unterbringung in den Organisationseinheiten mit Büroraum zu versorgenden Arbeitsplätzen laut Personalbestandsprognose (Vorlage 4388/2009-2014) jeweils inklusive Ausbildungsplätzen. Die Abweichungen bei den Gesamtzahlen begründen sich darin, dass hier die Arbeitsplätze des Amtes 420 nicht berücksichtigt wurden und die geplante neue Verteilung der Arbeitsplätze auf die Standorte bereits eingeflossen ist.

	zu berücksichtigen Fläche je AP in qm	max. für Büros nutzbare Fläche	durchschnittliche Belegung	30.04.2012	StPI 2012	2014	2016	2022
Neues Rathaus	18	20300	1128	1087,0	1127,5	1120,0	1118,0	1113,0
noch frei (+)/überbelegt (-)				41,0	0,5	8,0	10,0	15,0
Altes Rathaus	23	2583	112	94,0	93,0	91,0	90,8	90,3
noch frei (+)/überbelegt (-)				18,0	19,0	21,0	21,2	21,7
Altes Rathaus - Viktoriastr	23	1000	43	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
noch frei (+)/überbelegt (-)				8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
TDLZ	17	9380	552	550,0	546,9	538,6	538,0	536,8
noch frei (+)/überbelegt (-)				2,0	5,1	13,4	14,0	15,2
Amerikahaus	23	2200	96	81,0	87,5	87,5	87,4	87,1
noch frei (+)/überbelegt (-)				15,0	8,5	8,5	8,6	8,9
Flächenbedarf, der nicht im Alten und Neuen Rathaus, TDLZ oder				271	280,6	274,6	274,2	273,2

Amerikahaus gedeckt werden kann								
Summe				2118,0	2170,5	2146,7	2143,4	2135,4

Zu den einzelnen Standorten

a) Neues Rathaus

Im Neuen Rathaus besteht für die Bereiche der Bürgerberatung und für zentrale Einrichtungen für die Gesamtverwaltung wie Verwaltungsbücherei, Poststelle und Druckservice ein erhöhter Flächenbedarf. Es wird deutlich, dass im Neuen Rathaus keine weiteren Arbeitsplätze mit Büroraum versorgt werden können. Das Dezernat 5 macht bereits heute weitere Mehrstellen und damit zusätzlichen Flächenbedarf geltend, der in der Personalbestandsprognose nicht enthalten war. Gegenüber der Planung, die in der Vorlage 3324/2009-2014 dargestellt wurde, kann das Umweltamt deshalb doch nicht an diesem Standort untergebracht werden. Stattdessen soll ein etwas kleineres Amt im Neuen Rathaus verortet werden. Infrage kommt hier wegen der geringeren Größe und der Aufgabenzusammenhänge zu anderen am Standort Rathaus untergebrachten Organisationseinheiten das Amt für Schule.

b) Altes Rathaus

Das Alte Rathaus verfügt gegenüber den Räumlichkeiten des Neuen Rathauses, dessen Flächenzuschnitte Grundlage für den berechneten durchschnittlichen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz ist, über größere Büros mit in der Regel ungünstigerem Zuschnitt, so dass hier die Flächen weniger effizient belegt werden können und ein Zuschlag auf den durchschnittlichen Flächenbedarf des Neuen Rathauses berücksichtigt werden muss. Außerdem sind im Alten Rathaus überwiegend kleinere Organisationseinheiten verortet, die im Verhältnis zu größeren Einheiten einen höheren durchschnittlichen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz haben. Auch sind hier Einheiten der Verwaltungsleitung angesiedelt, die aufgrund ihrer Funktion vermehrt Einzelbüros benötigen und für die zur Aufgabenwahrnehmung ein erhöhter Flächenbedarf zu berücksichtigen ist. Insofern steht die rechnerisch ausgewiesene Differenz nicht zur Verteilung zur Verfügung, sondern ist tatsächlich bereits vollständig belegt. Eine Optimierung ist aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht möglich.

c) Altes Rathaus – Anbau Viktoriastraße

Auch dieses Gebäude verfügt aufgrund der ungünstigeren Zuschnitte der Büros über eine geringere Flächeneffizienz, so dass ein Zuschlag gegenüber dem auf Basis der Bürozuschnitte im Neuen Rathaus errechneten Durchschnittswert erforderlich wird. Als Besonderheiten an diesem Standort sind Büros für Quartiershelfer zu berücksichtigen, für die in der Personalstandsprognose keine Arbeitsplätze enthalten sind. Außerdem sind hier Räumlichkeiten für Inhouse-Schulungen zur Fortbildung der städt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorhanden. Die übrigen hier verorteten Organisationseinheiten haben zudem im Verhältnis zu größeren Einheiten und teils aufgrund ihrer Funktion einen höheren durchschnittlichen Flächenbedarf pro Amt.

d) Technisches Dienstleistungszentrum

In diesem Gebäude steht bei der geplanten Belegung für die Versorgung der Arbeitsplätze mit Büroraum weniger Fläche als durchschnittlich auf Grundlage der Flächen des Neuen Rathauses berechnet zur Verfügung. Bei der aktuellen Planung, die in enger Zusammenarbeit mit dem Personalrat durchgeführt wurde, kann ein durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz erreicht werden, der deutlich unter dem im Rahmen der Ausschreibung des Architektenwettbewerbs geforderten durchschnittlichen Flächenbedarf von 18 qm reiner Bürofläche pro Arbeitsplatz (Drucksache Nr. 6844/2004 – 2009) liegt.

e) Amerikahaus

Im Amerikahaus haben die Büros ebenfalls ungünstigere Zuschnitte, da das Gebäude ursprünglich nicht für eine Büronutzung geplant war, so dass auch hier ein Zuschlag gegenüber dem Durchschnittswert des Neuen Rathauses zu berücksichtigen ist. Für die Kfz-Zulassungsbehörde besteht ein erhöhter Flächenbedarf. Hingewiesen wird hier auf den Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze aufgrund von Mehrstellen im Stellenplan 2012 in den Teams, die dem Bereich des Dezernates 5 angehören. Der Mehrbedarf dieser Einheiten wird derzeit über eine zusätzliche Anmietung von Räumlichkeiten im Albingia-Haus gedeckt. Je nach der Aufgabenentwicklung in diesem Bereich besteht hier ein gewisses Risiko für die Umsetzbarkeit der Planungen. Es müsste anhand konkreter Belegungsplanungen für das Amerikahaus abgestimmt werden, ob die Teams des Sozialamtes hier mitsamt dem umfangreichen Aktenmaterial untergebracht werden können, oder ob die Verortung eines weiteren Teils des Ordnungsamtes im Amerikahaus sinnvoller ist. Stattdessen müssten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sozialamtes dann mehr Flächen an einem noch festzulegenden Standort bereitgestellt werden.

f) Flächenbedarf, der nicht im Alten und Neuen Rathaus, TDLZ oder Amerikahaus gedeckt werden kann

Aus Sicht der Verwaltung ist die Anmietung einer zusammenhängenden Fläche sinnvoll (Konzentration auf wenige Verwaltungsstandorte, flexiblere Bewirtschaftungsmöglichkeit einer großen Fläche, Nutzung von Synergien). Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Basis des Flächenzuschnitts im Neuen Rathaus zuzüglich anteiliger Verkehrs- und Funktionsflächen sollte von einem Wert von ca. 30 qm pro Arbeitsplatz ausgegangen werden. Bei ca. 270 noch mit Büroraum zu versorgenden Arbeitsplätzen werden demnach noch Flächen in einer Größenordnung von ca. 8.000 qm benötigt.