

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
241/043/2025

Stadtweite Einführung mobiler Arbeitswelten

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.04.2025	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	09.04.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	30.04.2025	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 11, Amt 17, Amt 20, VI/PET, PR

I. Antrag

1. Die Stadt Erlangen führt für die Stadtverwaltung mobile Arbeitswelten ein.
Alle Neukonzeptionierungen von Verwaltungsflächen im Rahmen von Be- und Umzügen werden nach diesem Prinzip umgesetzt, beginnend mit der Belegung des Kultur- und Bildungscampus (kubic).
Die erste Neukonzeptionierung erfolgt im Verwaltungsgebäude Schuhstraße 40, Haushaltsmittel für Planung und Bau mobiler Arbeitswelten werden entsprechend angemeldet.
2. Mobile Arbeitswelten beinhalten neben baulichen Veränderungen auch die Veränderung von Arbeitskultur und die Anpassung von Arbeitsabläufen. Daher wird der Veränderungsprozess, der mit der Einführung mobiler Arbeitswelten einhergeht, durch ein Changemanagement aktiv begleitet und unterstützt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Projekt „Einführung mobiler Arbeitswelten“ (GAG-Auftrag)

In Vorbereitung dieser Beschlussvorlage hat die Verwaltung am 11.03.2025 eine MzK in den BWA eingebracht, um allgemein über das Thema Mobile Arbeitswelten aber auch die Situation in Erlangen zu informieren. Auf diese Vorlage Nr. 241/045/2025 „Mobile Arbeitswelten: Vorbereitung einer Einführung bei der Stadtverwaltung“ wird ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen v.a. bzgl. Ausgangssituation und Motivation für eine Befassung mit Verwaltungsflächen verwiesen, ebenso auf die Ergebnispräsentation (siehe Anlage).

Im März 2024 wurde Amt 24 beauftragt, federführend ein beschlussfähiges strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung mobiler Arbeitswelten über das Verwaltungsflächenportfolio der Stadt Erlangen bis Mitte 2025 zu erstellen. Ein Vorschlag für zukunftsfähige und effizient genutzte Verwaltungsflächen soll erarbeitet werden, zusammen mit der Empfehlung eines ersten Umsetzungsprojektes. Der Betrachtungszeitraum im Projekt ist 25 Jahre. Die gegründete Projektgruppe wird

durch die externe Beratung des Internationalen Instituts für Facility Management GmbH unterstützt.

Im Vorfeld gab es bereits Zustimmung für das Projekt durch ein einstimmiges Votum der Referats- und Amtsleitungen. Der Projektauftrag wurde auch noch einmal in einer Referentenbesprechung im November 2023 bestätigt. Beteiligte der Projektgruppe sind neben GME Amt 11, Amt 17, VI/PET und PR. Das Ergebnis der Projektgruppe wird mit dieser Beschlussvorlage vorgestellt

Mit der Einführung mobiler Arbeitswelten sind folgende Ziele verbunden

- Mitarbeiter*innenorientierung
 - auf Nutzung und Abläufe angepasste Arbeitsplatzkonzepte
 - Förderung des Betriebsklimas
 - Ausrichtung der Arbeitsumgebung an der Tätigkeit statt an Personen
 - Work-Life-Balance
- Arbeitgeberinteressen
 - Vermeidung einer Doppelstrategie für Arbeitsplatzkonzepte
 - Entwicklung einer zukunfts- und wettbewerbsfähigen Verwaltung in Zeiten des Fachkräftemangels
 - Bereitstellung einer funktionsfähigen modernen, nachhaltigen, zukunftsfähigen, effizienten und an die Tätigkeiten angepassten Bürolandschaft
 - Steigerung der Arbeitgeberattraktivität, Akquise und Bindung von Arbeitskräften
 - flexiblere Nutzungsmöglichkeiten durch offenere Strukturen
- Wirtschaftlichkeit und Effektivität
 - Erhöhung der Bürgerfreundlichkeit und Nutzbarkeit
 - Erhöhung der Arbeitseffektivität durch Mitarbeiterzufriedenheit und optimierte Arbeitsumgebung
 - bessere Zusammenarbeit amtsintern und auch ämterübergreifend durch höhere Flexibilität und optimierte Wegebeziehungen
 - Entmietung möglicherweise überflüssiger Objekte entsprechend einer Gesamtstrategie mit dadurch verbundenen dauerhaften Einsparungen
 - Entwicklung langfristiger, wirtschaftlicher und nachhaltiger Lösungen im Bestand statt kleinteiliger adhoc-Maßnahmen nach theoretischen Vorgaben
 - Auflösung des Flächenparadoxons („Mehrbedarf trotz Leerstand“)
- Nachhaltigkeit
 - weniger Ressourcenverbrauch bei Bau und Betrieb von Verwaltungsflächen durch effizientere Nutzung
 - bauliche Weiterentwicklung von Eigentumsobjekten
 - Investitionen für Umbaumaßnahmen führen mittel- bis langfristig zu hohen Einsparungen
 - Berücksichtigung der Klimaziele, Einsparung von CO₂, Ressourceneinsparungen
 - Weiterentwicklung der Portfoliostrategie von dchp 2019 (siehe auch 241/089/2019)

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Projektschritte GAG-Projekt „Einführung mobiler Arbeitswelten“

Grundvoraussetzungen für die Einführung mobiler Arbeitswelten:

Folgende Leitplanken sind bei der Einführung mobiler Arbeitswelten zu beachten, um die gewünschten Wirtschaftlichkeits- und Flächeneffekte zu erzielen:

- Flächendeckende Einführung im Gesamtkonzern Stadt Erlangen
- 3-Zonen-Prinzip und desk-Sharing
- Schaffung technischer und organisatorischer Voraussetzungen
- Objektive Ermittlung von Bedarfen und Quoten statt Vorgabe
- Partizipation der Mitarbeitenden

Schritt 1: Bestandsanalyse und Entwicklungsbeurteilung

Die Untersuchungen dieses Projektes beziehen sich auf einen Zeitraum von 25 Jahren.

Zielnutzergruppe

Betrachtet wurde die Gruppe von Mitarbeitenden (MA), die aktuell zur Kernverwaltung zählen. Dies sind insbesondere standortunabhängige MA, die gemeinsam den Kernstandorten zugeordnet werden könnten.

Für standortabhängige MA (z.B. Feuerwehr, Stadtmuseum, Stadtbibliothek) ist eine eigenständige, separate Projektbegleitung vorgesehen. Das gilt auch für die künftige Planung und den Bau des Betriebsgebäudes für den Entwässerungsbetrieb am Klärwerk, welches mit entsprechender Konzeptionierung und Begleitung entwickelt werden sollte.

Die Entwicklung dieser Zielnutzergruppe in den nächsten 25 Jahren wurde abgeschätzt und mit einer pauschalen Berücksichtigung von 10 % Aufwuchs/Puffer versehen. Insbesondere wurde hier Bezug genommen auf das Ergebnis der Untersuchung von dchp von 2019, welches sich bewahrheitet hat mit dem damals maximal geschätzten Aufwuchs bis 2024. Außerdem fand das Spannungsfeld zwischen Aufgabenmehrung einerseits und fortschreitende Digitalisierung inkl. KI Einsatz und Fachkräftemangel andererseits Berücksichtigung.

	Künftige Mobile Arbeitswelt Stadt Erlangen
Zielnutzergruppe dieses Projekts	1.718 MA
Liste der Ämter und Referate, die in mobile Arbeitswelten geführt werden können (ohne Außenstellen)	OBM, 13, 14, PR Referat I, 52 Referat II, 20, 23, BTM Referat III, 11, 17, 30, 33, 34 Amt 40 Referat V, 50, 51, EJC, JBA Referat VI, 24, 61, 63, 66 Referat VII, 31, 39

Zuordnung in den Kernstandorten

Ermittelt wurde die Zahl von MA, die bei Einführung mobiler Arbeitswelten am jeweiligen Standort untergebracht werden könnte. Ausschlaggebend ist hierbei, dass Zuordnung nicht gleichzeitige Anwesenheit bedeutet.

Die Berechnung erfolge nach den Kriterien:

- Heute genutzte Bürofläche als Grundlage für eine künftige mobile Arbeitswelt im Gebäude.
- Abzug einer Teilfläche für Frontoffice-Bereich; Berechnung nur für Backoffice.
- Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz 18,0 m² (statt bisher 15,9 m²)
- Ausgehend davon, dass 80% am Arbeitsplatz arbeiten und 20% an einer anderen Arbeits-

möglichkeit im Backoffice (Meeting, Beratung, Sitzecke etc.)

- Eine Füllquote von 90 % bedeutet eine maximale tägliche Belegung der Arbeitsorte.
- Die Sharing Quote wurde mit 60 % angenommen als Verhältnis MA zu 90 % der Arbeitsorte (konservative Annahme als Mittelwert über Gesamtverwaltung)

	Aktuelle Mitarbeiter im Gebäude	Potenzial Mitarbeiter im Gebäude bei Einführung mobiler Arbeitswelten
Rathaus	529	875
Schuhstraße 40	218	335
Gebbertstraße 1	145	383
Anmietung 1	273	590
Anmietung 2	155	336
Bogenpassage (ab 08/2026)	35	570

Notwendige Investitionen

Ermittelt wurden die Gebäudeinvestitionen, die in Bestandsgebäuden in den nächsten 25 Jahren grundsätzlich notwendig werden („Sowieso“-Investitionen). Auch hier wurden die Untersuchungen von dchp zugrunde gelegt und mit den neueren Entwicklungen abgeglichen. Insbesondere wurden auch die Klimaziele der Stadtverwaltung berücksichtigt.

Die Sanierungsmaßnahmen am Rathaus fanden zum damaligen Zeitpunkt ohne Einbezug der Haustechnik statt, so dass diese in den kommenden Jahren an Dringlichkeit zunehmen wird. Auf die Berücksichtigung der Bogenpassage wird im Verlauf dieser Vorlage näher eingegangen.

Dem gegenübergestellt wurden die geschätzten Investitionen eines Ausbaus zu mobilen Arbeitswelten. Aufgrund von Synergie-Effekten in der Bauphase sind die „Sowieso“-Investitionen in diesen Kosten enthalten.

In einem Mietobjekt wird davon ausgegangen, dass die Kosten des Umbaus durch entsprechende Mietdauer und -höhe im Ergebnishaushalt finanziert wird.

Kosten der Flächenbereitstellung pro Jahr

Ermittelt wurden die aktuellen Kosten des laufenden Betriebs. Zur Verdeutlichung wurde bereits in dieser Aufstellung die künftig notwendige zusätzliche Anmietung als Bedarf aufgenommen.

Darin enthalten sind:

- Betriebskosten
(v.a. Reinigung, Hausmeister, Müll, Wasser, Strom, Versicherung, Wartung, IT, Umzüge)
- Instandhaltung
- Verwaltungskosten
- Kapitalkosten
- (Abschreibungen auf Gebäude/Außenanlagen/Einrichtung, Buchwerte, kalkulat. Kosten)

Die Weiterentwicklung der Bereitstellungskosten in den kommenden 25 Jahren wurde unterteilt in eine Variante 0 (ohne Einführung mobiler Arbeitswelten) und mehreren mobilen Varianten.

In der Variante 0 erhöhen sich die Bereitstellungskosten zum jeweiligen Zeitpunkt der grundsätzlich notwendigen „Sowieso“-Investitionen. Hintergrund ist die höhere Qualität des Gebäudes und die dazugehörigen Abschreibungen. Darüber hinaus kann zusätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für Anmietungen durch Indexierung der Verträge erhöhen.

Die mobilen Varianten verursachen höhere Kosten durch die deutlich höhere Zuordnung von MA zu den Gebäuden und den entsprechenden personengebundenen Betriebskosten. Diese Aufstellung ist jedoch nicht summarisch, da durch die Einführung mobiler Arbeitswelten ein Teil der Standorte reduziert werden kann.

Schritt 2: Entwicklung möglicher Portfoliovarianten

Es wurden drei grundsätzliche Portfoliovarianten bei Einführung mobiler Arbeitswelten erarbeitet, die alle im Ergebnis eine sinnvolle Belegung und Auslastung sicherstellen. Alle drei Varianten beinhalten immer die Standorte und deren Gebäude Großes Rathaus und Schuhstraße 40; kubic und Stintzingstraße 46a werden als standortabhängige Zielnutzergruppe nachrichtlich aufgeführt. Die Gegenüberstellung erfolgt stets im Bezug zur Variante Null, die weiter auf der bisherigen Flächen- und Zuweisungssystematik (1:1 Bezug von MA zu Arbeitsplatz) beruht und bei erwartetem Personalaufwuchs dann mit einem Flächenzuwachs einhergeht

	Rathaus	Schuhstr. 40	kubic	Stintzingstr. 46a	Bogenpassage	Gebbertstr. 1	Anmietung	Weitere Standorte
0-Variante (keine Einführung mobiler Arbeitswelten)	X	X	X	X	X	X	X	+ 9
Variante A „große Bogenpassage“	X	X	X	X	X			
Variante B „Gebbertstraße“	X	X	X	X		X		
Variante C „Anmietung“	X	X	X	X			X	

Exkurs zur Bogenpassage

Mitte 2026 fällt das Areal „Bogenpassage“ durch das Ende des Erbbaurechtsvertrages zurück an die Stadt Erlangen. Das Areal ist aufgrund seiner Größe, der zentralen Lage und der Lauf- und Sichtnähe zum Rathaus für einen Verwaltungsstandort optimal geeignet. Parallel zum GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten wurde ein Szenario im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für den Bereich entwickelt. Unter dem Gebäude und dem angrenzenden Besiktasplatz befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage, eine wichtige Parkmöglichkeit in der Innenstadt. Die Bogenpassage in ihrem heutigen Zustand entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen. Für das ganze Areal ist eine städtebauliche Aufwertung angezeigt.

In einem ersten Schritt wird 2025 Statik, Gebäudezustand und Schadstoffbelastung der Bogenpassage und der Tiefgarage als Grundlage für weitere Entscheidungen untersucht. Sowohl der Verkauf als auch eine neue Erbpacht wird im aktuellen Zustand als unwahrscheinlich angesehen, eine Verlängerung des bestehenden Vertrages würde die Problematik nur verzögern und ggfls. verstärken.

Eine mögliche Portfoliovariante nimmt an, dass hier in Zukunft ein viergeschossiger Verwaltungsstandort entstehen könnte, entweder durch Aufstockung des Bestands oder durch einen Neubau. Die Tiefgaragennutzung soll in jedem Fall erhalten werden. Das Gebäude könnte weiterhin mischgenutzt werden, indem neben neuen Verwaltungsflächen auch Bestandsmieter bleiben und im Erdgeschoss zum Besiktasplatz attraktive öffentlichkeitswirksame Nutzungen für Einzelhandel/Gastronomie/Kultur entstehen.

Die Bogenpassage spielt für die Umsetzung aller Varianten eine wesentliche Rolle. So bietet sie die Option für nötige Ausweichflächen für Verwaltungseinheiten während der Umbauphase in mobile Arbeitswelten ohne das weitere Mietkosten für die Stadt anfallen. Aktuell steht bereits die

ehemalige Sparkasse leer und die Flächen können als Ausweichfläche nach dem Ende der Erbpacht frei genutzt werden.

Schritt 3: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Varianten

Im Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Varianten wurden die mobilen Ausbauvarianten mit der Variante Null als Vergleichsbasis ins Verhältnis gesetzt. Die Bauinvestitionen und die jährlichen Bereitstellungskosten werden mit den möglichen Erlösen und Sonderabschreibungen zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeglichen und anschließend auf 25 Jahre hochgerechnet.

Hierbei wurde berücksichtigt, in welcher Höhe Investitionen als sog. „sowieso-Kosten“ (z.B. energetische Maßnahmen, Erneuerung der Haustechnik, investiver Umbau/Sanierung), an den einzelnen Liegenschaften im Betrachtungszeitraum anfallen. Bei einem gleichzeitigen Umbau zu mobiler Arbeitswelt im Gebäude würden diese parallel durchgeführt, um entsprechende Synergieeffekten zu heben. Ebenso ermittelt wurden die Bereitstellungskosten pro Jahr für jede Immobilie, die anfallen, um das jeweilige Objekt der Nutzung zur Verfügung zu stellen d.h. incl. der Aufwendungen für Betriebsmittel wie IT-Ausstattung.

Im Wirtschaftlichkeitsvergleich zeigt sich dann v.a. aufgrund des insgesamt geringeren Flächenbedarfs in mobilen Belegungsvarianten und die effektivere Flächenauslastung (mehr MAs sind dem Gebäude zugewiesen), dass sich der Umstieg mittelfristig amortisiert. Die Kosten des laufenden Betriebs der Gebäude pro Jahr (Vollkosten) liegen bei der Variante Null mit rund 15,6 Mio. EUR am höchsten. Die mobilen Varianten variieren von 12,0 Mio. EUR bis 13,4 Mio. EUR.

Bei den mobilen Varianten liegen damit die Summen an Vollkosten in 25 Jahren zwischen 55 Mio. EUR und 100 Mio. EUR günstiger, als die Weiterführung des Status quo (sog. Variante „0“), so dass eine Weiterführung der heutigen Gebäudebelegung und -nutzung wirtschaftlich nicht zu empfehlen ist.

Im Ergebnis stellt sich heraus:

- Mobile Arbeitswelten verringern in optimaler Ausprägung die benötigte Fläche um über 40%
- Hochgerechnet auf 25 Jahre sind die Vollkosten ohne Umstellung auf mobile Arbeitswelten deutlich am höchsten.
- Variante B ist wirtschaftlich am günstigsten. Die Varianten A und C machen untereinander kaum einen Unterschied.
- Die Bauinvestition ist je nach ermitteltem Zustand in der Bogenpassage in der Variante A am höchsten.
- In den Varianten B und C wird aufgrund des aktuellen baulichen Zustandes kein Erlös für die Bogenpassage angesetzt (symbolischer Wert).
- Weitere Projektkosten z. B. für Ausweichflächen und Umzüge sind pauschal berücksichtigt und können durch die Nutzung der Bogenpassage als Ausweichfläche ggf. reduziert werden.
- Die jährlichen Kosten des laufenden Betriebes sind ohne Umbau zu mobilen Arbeitswelten am höchsten aufgrund der Mehrzahl an Standorten.

Schritt 4: Nutzwertanalyse der Varianten

Die 0-Variante und die drei Varianten A, B, und C wurden in einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei wurden verschiedene Kriterien mit folgender Gewichtung zu Grunde gelegt, wobei die Gewichtung durch paarweisen Vergleich erfolgte:

Kriterien	Erläuterung zu den Kriterien	Gewichtung
Wirtschaftlichkeit	Gesamtwirtschaftlichkeit (Invest und Vollkosten)	20 %
Risiken Bau & Technik	Unwägbarkeiten Bau und Umbau als Bauherr bzw. Betreiberisiko als Eigentümer	15 %
Umsetzungsdauer	Zeitbedarf Gesamtumsetzung	5 %
Verwaltungscampus	Nähe und Bezug der Verwaltungsstandorte zu einander	10 %
Städtebauliche Aufwertung	Aufwertung Nachbarschaft und Quartier, Innenstadtbelebung	5 %
Bürgerorientierung	Räumlich Nähe Verwaltungsstandorte, zentrale Lage, Erreichbarkeit (Fuß, Rad, ÖPNV, MIV), Orientierung, einladende Eingangssituationen, öffentliche Bereiche	15 %
Fokus auf Eigentum	Eigentum Stadt (Unabhängigkeit von Vermietern, höhere Flexibilität im Betrieb, langfristige Nutzungsperspektive mit Sicherheit, finanzieller Aufwand im Betrieb steuerbar)	10 %
Attraktivität für die Mitarbeitenden	Stellung Verwaltungsstandorte zueinander, ausreichende Größe für künftig sinnige Nutzerfamilien, Mobilkonzept Backoffice, Mitarbeiter-Bindung, zentrale Lage, Erreichbarkeit (Fuß, Rad, ÖPNV, MIV)	10 %
Eignung Immobilien für mobiles Arbeiten	Eignung Bestandsgebäude, Gebäudestruktur, Denkmalschutz, Bau- und Umbauaufwand	10 %

Im Ergebnis der Nutzwertanalyse liegt die Null-Variante deutlich unter den mobilen Varianten. Heraus sticht die Variante A ("Bogenpassage") v.a. aufgrund der örtlichen Nähe der Verwaltungsstandorte zueinander und der damit einhergehenden Bürgerorientierung sowie der Chancen einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs am südlichen Ende der Fußgängerzone.

Die Frage der Nachhaltigkeit wurde nicht eigens bewertet, erschließt sich aber allein aus dem Vorteil der geringeren Flächeninanspruchnahme der mobilen Varianten.

Schritt 5: Gesamtfazit

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass Variante Null – weiter wie bisher – wirtschaftlich nicht zu vertreten ist und auch bei den weiteren Bewertungskriterien abschlägt.

Insgesamt ist klar ersichtlich, dass eine Entwicklung der Bogenpassage die Projektziele am besten abbildet. Sowohl der Campusgedanke als auch die innerstädtische Entwicklung lässt sich damit verwirklichen und die städtischen Bedarfe der Ämter können bei einem Neubau/Gesamtsanierung entsprechend vollumfänglich umgesetzt werden.

Da sich die Varianten A, B, C jeweils nur um ein Gebäude unterscheiden, großes Rathaus und Schuhstr. 40 jedoch immer enthalten sind, sollte die erste Umsetzung zwischen diesen entschieden werden. Da die Rathaussanierung trotz der weitgehend unberücksichtigten Haustechnik und damit einhergehenden Mängeln insbesondere in der Elektro-, als auch der Sanitärtechnik dennoch einen guten baulichen Zustand gewährleistet, erscheint es sinnvoll, als erstes Umsetzungsprojekt

die Schuhstraße 40 festzulegen. Mit einer Investitionsschätzung von 7 – 10 Mio. € ist die Maßnahme bzgl. Aufwand (Ausweichflächen und Umfang) und Kosten am ehesten abbildbar.

Die stadtweite Einführung mobiler Arbeitswelten wird in jedem Fall zu einer Reduzierung von Standorten und somit große wirtschaftliche und klimatische Effekte erzielen.

Die Festlegung auf eine endgültige Variante ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht notwendig.

Bis zur Fertigstellung der Schuhstr. 40 kann das Portfoliokonzept und die Vergleichsbetrachtung fortgeschrieben und an künftige Entwicklungen angepasst werden. Die Entscheidung für das folgende Umsetzungsprojekt muss erst zu gegebenem Zeitpunkt erfolgen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Allgemeiner Ablauf einer Umsetzung mobiler Arbeitswelt mit Changemanagement

In der MzK 241/045/2025 wurde erläutert, was tätigkeitsbasiertes Arbeiten beinhaltet und welche Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssen. Mit der Erarbeitung einer neuen Dienstvereinbarung DA Mobiles Arbeiten, der DA IT sowie der DV Arbeitszeit mit den jeweiligen Einzel-DVs hat die Stadt Erlangen einen großen Schritt gemacht, bereits gelebte Möglichkeiten in einen dienstrechtlichen Rahmen zu setzen und die Souveränität der Arbeitserbringung sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht zu flexibilisieren.

Im Zuge der Einführung von neuen Arbeitswelten müssen in enger Zusammenarbeit mit den Referaten und Dienststellen neben den Belangen der Aufbauorganisation insbesondere Prozesse der Ablauforganisation geprüft und weiterentwickelt werden; dies beinhaltet schwerpunktmäßig neben der Betrachtung und Optimierung von Geschäfts-, Kern- und Stützprozessen auch eine Fokussierung auf die Betrachtung und Anpassung von Linienprozessen.

Unter der Begleitung des Personalrates werden die Mitarbeitenden der jeweiligen Zielnutzergruppe einer Heimat nach ihrer Nutzung und Wünschen von und an mobiler Arbeit befragt und die aktuelle Tätigkeitsstruktur z.B. in einer Referenzwoche halbstündlich nach Arbeitsarten erfasst. Anhand des Ergebnisses lässt sich Anzahl und Art der benötigten Räume in einer zu planenden Fläche ableiten. Sharing- bzw. Belegungsquoten werden somit ermittelt und nicht vorgegeben.

Die Begleitung des Kulturwandels in Form von Changemanagement muss dezentral von allen Führungsebenen konstruktiv umgesetzt und die gesamtstädtischen Ziele einheitlich gelebt werden; eine zentrale Begleitung und gesamtstädtische Konzeption erfolgen durch Amt 11. Im Rahmen der Führungswerkstatt fanden Ende 2024 erste Workshops zur Information und zum Austausch statt, die weiter ausgebaut werden sollen. Außerdem soll im Intranet von Amt 24 und Amt 11 eine Rubrik für die aktuelle Entwicklung aufgebaut werden.

Nach den Erfassungen wird in einer Teilprojektgruppe mit der Zielnutzergruppe, Gremienvertretungen, Amt 11, Amt 17 und GME die konkrete Ausgestaltung der Fläche erarbeitet und das Changemanagement begleitet, voraussichtlich mit Schulungen und Multiplikator*innen.

Konkrete Herausforderung: Belegung im kubic

Die Zielnutzergruppe des kubic ist grundsätzlich eher standortabhängig, da das Gebäude selbst als Kulturzentrum geplant ist.

Der Neubau steht kurz vor der Fertigstellung und lässt keine weiteren baulichen Umplanungen zu. Die Büroflächen im Turm waren nach bisherigem Prinzip mit einer 1:1 Zuordnung von Mitarbeitenden zu Arbeitsplatz konzipiert.

Der Verwaltungsbeschluss zur stadtweiten Einführung mobiler Arbeitswelten macht zwingend eine Überprüfung des Konzeptes notwendig, welche unter enger Einbindung der Zielnutzergruppe im Kulturreferat erfolgt. Die Ausschöpfung des vollen Potenzials dieses Gebäudes mit vielen temporär nutzbaren Raumoptionen unter Schaffung eines attraktiven Tätigkeitsumfeldes durch entsprechende Möblierung steht hier im Fokus.

Die flexiblere Nutzung unterschiedlicher Büroarten wird zu einer effizienteren Flächenausnutzung und besseren Zusammenarbeit führen. Potenzialberechnungen haben ergeben, dass statt den aktuell geplanten 35 MA (zukünftiger Aufwuchs mit eingeplant) bei einer ähnlichen Anzahl von Arbeitsplätzen bis zu 50-65 MA zugeordnet werden könnten.

Aktuell laufen die oben beschriebenen Untersuchungen, um anhand der tatsächlich gegebenen und validierten Arbeitsarten und -bedarfe die Anzahl und Art der benötigten Büroflächen und eine tatsächliche Nutzungsquote zu ermitteln.

Untersucht werden neben den schon bisher geplanten Nutzern der Verwaltungsflächen (Amt 41 Verwaltung, Abtl. 473, Teile Amt 43) die Nutzergruppen Ref. IV mit Stabstellen, Amt 43 gesamt und Abtl. 471.

Im Ergebnis kann dann die endgültige Zuordnung ermittelt und festgelegt werden.

Für die Neukonzeptionierung sind keine Investitionen nötig. Spezielle Möblierung soll aus dem bisher geplanten Ansatz erfolgen.

Erster Umsetzungsschritt: Schuhstr. 40

Die theoretische Belegungsplanung in mobiler Arbeitswelt auf Basis der Potentialanalyse sieht für die Schuhstraße 40 die technischen Ämter im Ref. VI vor. Amt 31 gilt es in diesem Zug adäquat neu zu verorten. Diese Zuordnung hat den Vorteil, dass hier bereits ein Großteil der Fläche mit Amt 24 und Amt 66 belegt ist, bereits teilweise mobil ausgebaut und daher auch Erfahrungen in mobiler Arbeitsweise gemacht wurden. Darüber hinaus besteht aufgrund der inhaltlichen Nähe (vgl. Fachcluster) weiterhin die Zielsetzung die technischen Ämter örtlich zusammenzuführen.

Ausweichflächen für den Umbau stehen ab Mitte 2026 in der Bogenpassage ohne zusätzlichen Mietaufwand im Eigentum zur Verfügung. Die Fläche der ehemaligen Sparkasse wäre z.B. als einem Empfangsbereich für Publikumsverkehr zu nutzen. Die meisten Mietverträge des bisherigen Vermieters laufen aus und machen weitere Flächen frei.

Mit Fertigstellung in der Schuhstr. 40 wird wiederum ein Großteil der Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße 1 frei. Je nach Entscheidung für das folgende Umsetzungsprojekt kann diese zur mobilen Arbeitswelt umgebaut, veräußert oder als Ausweichflächen genutzt werden.

Für eine zeitnahe Umsetzung in der Schuhstr. 40 werden für 2026 Planungsmittel und für 2027/28 Umsetzungsmittel benötigt. Geschätzt werden die Kosten auf 7-10 Mio. Euro, die auf 2-3 Jahre aufzuteilen sind.

Finanzierungsdetails werden nach der Planungsphase in einer separaten Vorlage dargestellt.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☒ | <i>ja, positiv*</i> |
| ☐ | <i>ja, negativ*</i> |
| ☐ | <i>nein</i> |

Die Reduzierung von Verwaltungsstandorten bei gleichzeitiger Auflösung von Sanierungsstau und der Verwirklichung von Klimazielen hat positive Auswirkungen auf den Klimaschutz.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Diese Vorlage beschäftigt sich mit dem Gesamtkonzept zur Einführung mobiler Arbeitswelten. Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich auf langfristige Effekte und ist in der Ergebnispräsentation erkennbar.

Maßnahmen, die im Rahmen der Haushaltskonsolidierung getroffen werden, können die Finanzierung des ersten Umsetzungsprojektes mittragen. Über Details dieser Maßnahmen wird in einer separaten Mitteilung zur Kenntnis berichtet.

Investitionskosten:

7-10 Mio. €
verteilt auf 3 Jahre

Grobkosten Umbau Schuhstr. 40
inkl. Ausweichflächen etc.

Haushaltsmittel

☐

werden nicht benötigt

☐

sind vorhanden auf IvP-Nr.

bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk

☒

sind nicht vorhanden

Anlagen:

Ergebnispräsentation GAG Sitzung 21.02.2025

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang