

Mobile Arbeitswelten

Ergebnis GAG-Projekt

21.02.2025

Stadt Erlangen

Referat für Planen und Bauen
Gebäudemanagement

Abbildung: i²fm

© Stadt Erlangen 1

Agenda

GAG-Projekt „Mobile Arbeitswelten“

- Bestandsanalyse
- Belegungsansätze Mobile Arbeit
- Potential Bestandsgebäude
- Varianten Mobile Arbeitswelten
- Wirtschaftlichkeit Varianten
- Vergleichskriterien Varianten
- Einbringung Ergebnis in Stadtrat - Zeitpunkt und Inhalt



Abbildung: Stadt Erlangen

© Stadt Erlangen 2

1. GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten

- Projektstart April 2024
- **Situation heute:**
 - Jede/r Mitarbeiter/in hat persönlichen Arbeitsplatz
 - Persönlicher Arbeitsplatz ist oft nicht genutzt Homeoffice, Teilzeit, Urlaub, Krankheit
 - persönlicher Arbeitsplatz passt nicht zu allen Arbeitssituationen – wenig Flexibilität
 - Vorhaltung persönlicher Arbeitsplätze kostet der Stadt viel Geld
 - Angemietete Fläche steigt seit Jahren

Abbildung: i²fm

Einblick GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten



INTERNATIONALES INSTITUT FÜR FACILITY MANAGEMENT

Analyse und Strategie

Erarbeitung eines strategischen Gesamtkonzepts zur Entwicklung mobiler Arbeitswelten

Analyseergebnisse, erste Szenarien

3. Arbeitstreffen

Erlangen, 12. September 2024



© Stadt Erlangen 3

Einblick GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten:



1. AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

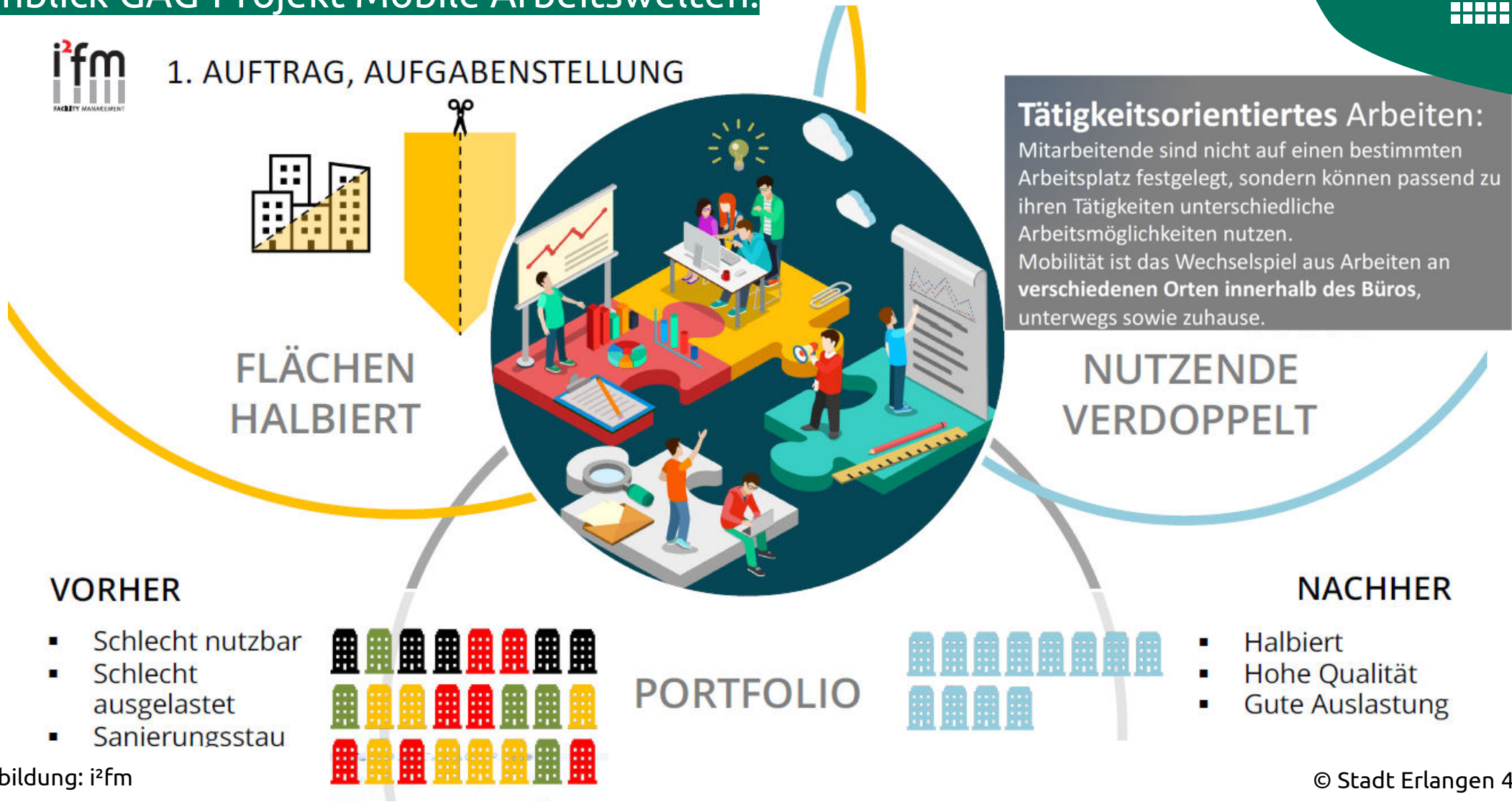


Abbildung: i²fm

Grundvoraussetzungen für die Einführung Mobiler Arbeitswelten



- Die Einführung Mobiler Arbeitswelten gilt für gesamte Verwaltung, einschließlich Eigenbetriebe
- Kernvorgabe ist die Auflösung der direkten Zuordnung von Mitarbeitenden und festen Arbeitsplätzen
- Durch Partizipation und Erhebungen werden verlässliche Quoten und die erforderlichen Raumarten für die einzelnen Fachbereiche mit ausreichend Puffer ermittelt
- Möblierung der Mobilen Arbeitswelten nach Anforderungen der Tätigkeiten
- Bereitstellung der entsprechenden technischen und organisatorischen Ressourcen
- Trennung zwischen Frontoffice mit Beratungszone und Backoffice mit Pufferzonen und Adhoc-Arbeitsmöglichkeiten in den Mobilen Arbeitswelten
- Flexible Nutzung von Home Office als Arbeitsmöglichkeit für Einzelarbeit
- Prozess des Umbaus wird durch aktives Changemanagement begleitet



Zielnutzergruppe Mobile Arbeitswelten Stadt Erlangen

- Abschätzung Mitarbeitende in 25 Jahren:
pauschale Berücksichtigung 10 % Puffer für Zuwachs Personal in den nächsten 25 Jahren unter Berücksichtigung der Aspekte möglicher Aufgabenmehrung, Bevölkerungswachstum, Digitalisierung, Fachkräftemangel (Ergebnisse dchp 2019)
- Zielnutzergruppe für Mobile Arbeitswelten der Kernverwaltung in 25 Jahren

Künftige Mobile Arbeitswelt Stadt Erlangen

Anzahl der Mitarbeitenden, die in Mobile Arbeitswelten geführt werden können	1.718 Mitarbeitende
Ämter und Referate, die in mobile Arbeitswelten geführt werden können (ohne Außenstellen)	OBM, 13, 14, PR, Referat I, 52, EB77, Referat II, 20, 23, BTM, Referat III, 11, 17, 30, 33, 34, Amt 40 (Ref. IV), Referat V, 50, 51, EJC, JBA, Referat VI, 24, 61, 63, 66, Referat VII, 31, 39

Herleitung der möglichen Größe einer Nutzergruppe in einer zur Mobilen Arbeitswelt entwickelten Liegenschaft:

- 1. Schritt: Ermittlung der zur Verfügung stehenden Flächen „HNF-Büro“
- 2. Schritt Hochrechnung der Potenziale über Fläche/Belegungsquote und Sharingquote = Mögliche, zugeordnete Nutzergruppe

Beispiel Rathaus

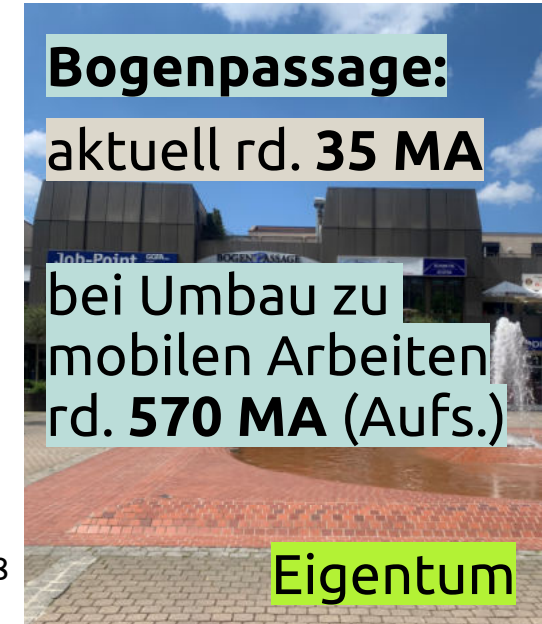
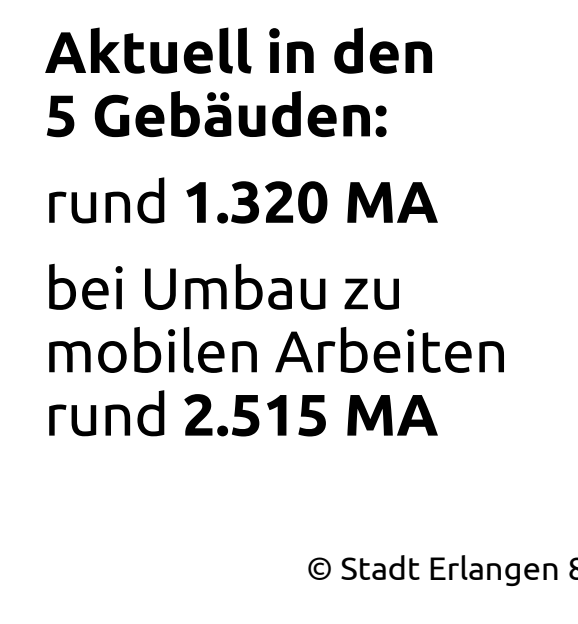
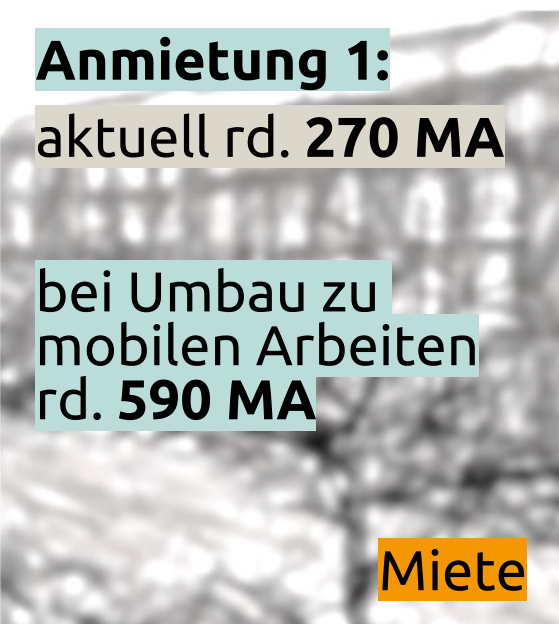
qm "HNF Büro" IST			
Ebenen	MA IST	qm/MA	HNF Büro
alle	529	15,9	8400

529 15,9 8400

ohne EG/1.OG

Ansatz									
qm HNF/ Desk	80% Desks	20% andere	Sum	Füll- Quote	AP	Flex- Quote	Nutzer NEU	Zuwachs	
18,0	467	117	583	90%	525	60%	875	346	65%
	467	117	583		525		875	346	65%

9,6 qm/Mitarbeiter
18,0 qm/Arbeitsplatz



Potential Bogenpassage

2. DIE IST-SITUATION

2.3 NOTWENDIGE SOWIESO-INVESTITIONEN

Der Betrachtungszeitraum ist 25 Jahre

Nr.	Liegenschaft	Status
1	Rathausplatz 1	Eigentum
2	Schuhstr. 40	Eigentum
3	Gebbertstr. 1	Eigentum
4	Fahrstr. 18	Eigentum
5	Alfred-Wegener-Str. 11	Eigentum (EJC)
6	Stintzingstr. 46/a	Eigentum (EB 77)
7	Nürnberger Str. 35 (Bogenpassage)	Eigentum ab 08/2026
8		Anmietung
9		Anmietung
10		Anmietung
11		Anmietung
12		Anmietung
13		Anmietung

Investitionen	
SOWIESO Variante 0	MOBIL Varianten A, B, C
36.975.022 €	49.907.053 €
454.000 €	6.710.825 €
3.660.000 €	11.780.466 €
- €	- €
1.070.000 €	- €
- €	1.959.341 €
2.651.000 €	55.399.696 €
- €	- €
- €	- €
- €	- €
- €	- €
- €	- €
- €	- €

Alle Angaben brutto

Annahme: Eigentümer
trägt Invest Mietobjekt

2. DIE IST-SITUATION

2.4 BEREITSTELLUNGS-VOLLKOSTEN IST

Bereitstellungskosten pro Jahr

Eigentum	1.066	37.246	-7.486.754 €
		34,9	-16,75 €

Vermietungen	536	14.399	-4.928.490 €
		26,9	-28,52 €

1.602	51.645	-12.415.244 €
--------------	---------------	----------------------

Alle Angaben brutto

Abbildung: i²fm

IST-Daten

Gebäude-Nr.	Objekt	Status	MA Ist	NF genutzt	Bereitstellungs-Vollkosten IST/a
1	Rathaus, Rathausplatz 1	Eigentum	529	16.161	-4.061.812 €
2	Schuhstr. 40	Eigentum	218	3.871	-1.214.846 €
3	Gebbertstr. 1 (anteilig)	Eigentum	145	8.677	-1.460.683 €
4	Fahrstr. 18 (anteilig)	Eigentum	24	303	-101.548 €
5	Alfred-Wegener-Str. 11	Eigentum	43	2.015	-313.905 €
6	Stintzingstr. 46a (anteilig)	Eigentum	72	1.164	-344.315 €
7	Bogenpassage (ab 2026)	Eigentum	35	5.055	10.355 €
8		Anmietung	273	6.816	-2.524.819 €
9		Anmietung	46	1.664	-426.817 €
10		Anmietung	155	3.951	-1.301.599 €
11		Anmietung	20	981	-300.724 €
12		Anmietung	25	678	-270.095 €
13		Anmietung	17	309	-104.436 €
14	fiktive Anmietung (27 qm/MA)	Bedarf	0	0	0 €

1602 51.645 -12.415.244 €

Soll: 1718 **-240 € pro m² NF/a**
Saldo -116 **-20,03 € pro m² NF/Monat**
-7.750 € pro MA/a

© Stadt Erlangen 10

ohne KG

mit IT

3. MOBILE ARBEIT ALS ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

3.3 BEREITSTELLUNGS-VOLLKOSTEN NEU



Alle Angaben brutto

Nr.	Bereitstellungskosten pro Jahr		Vollkosten NEU	
	Liegenschaft	Status	Variante 0	Varianten MOBIL
1	Rathausplatz 1	Eigentum	5.482.957 €	6.899.199 €
2	Schuhstr. 40	Eigentum	1.240.413 €	1.892.985 €
3	Gebbertstr. 1	Eigentum	1.916.885 €	2.829.272 €
4	Fahrstr. 18	Eigentum	- €	- €
5	Alfred-Wegener-Str. 11	Eigentum (EJC)	367.405 €	- €
6	Stintzingstr. 46/a	Eigentum (EB 77)	- €	419.040 €
7	Nürnberger Str. 35 (Bogenpassage)	Eigentum ab 08/2026	123.023 €	4.579.688 €
8		Anmietung	- €	3.787.229 €
9		Anmietung	- €	- €
10		Anmietung	- €	- €
11		Anmietung	- €	- €
12		Anmietung	- €	- €
13		Anmietung	- €	- €

wenn kein Wert,
dann keine Investition,
keine Veränderung zu Vollkosten IST

wenn kein Wert,
dann Umbau in Mobile
Arbeitswelt nicht sinnvoll

Mobile Arbeitswelten

Null-Variante

- status quo -

Rathaus	529
Schuhstraße 40	218
Gebbertstr. 1	145
Bogenpassage	35
Anmietung 1	273
Anmietung 2	155
Stinzingstr. 46a	72
A.-Weg.-Str. 11	43
+ 6 weit. Standorte	132
+ weitere Anmiet.	144

Gesamt 1.746

Beurteilung Gebäude Eignung Bürgerverkehr

gut geeignet



neutral



schlecht geeignet



GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten

insgesamt 15 Standorte



6

+ 6 weitere Standorte

1

+ 1 neuer Standort

© Stadt Erlangen 12

Variante A

- Bogenpassage -

Rathaus- Schuhstraße 40 - Neubau
Bogenpassage – Stinzingstraße 46a

Rathaus	723
Schuhstraße 40	346
Bogenpassage (Aufstockung, Neubau)	570
Stinzingstr. 46a	79
Gesamt	1.718

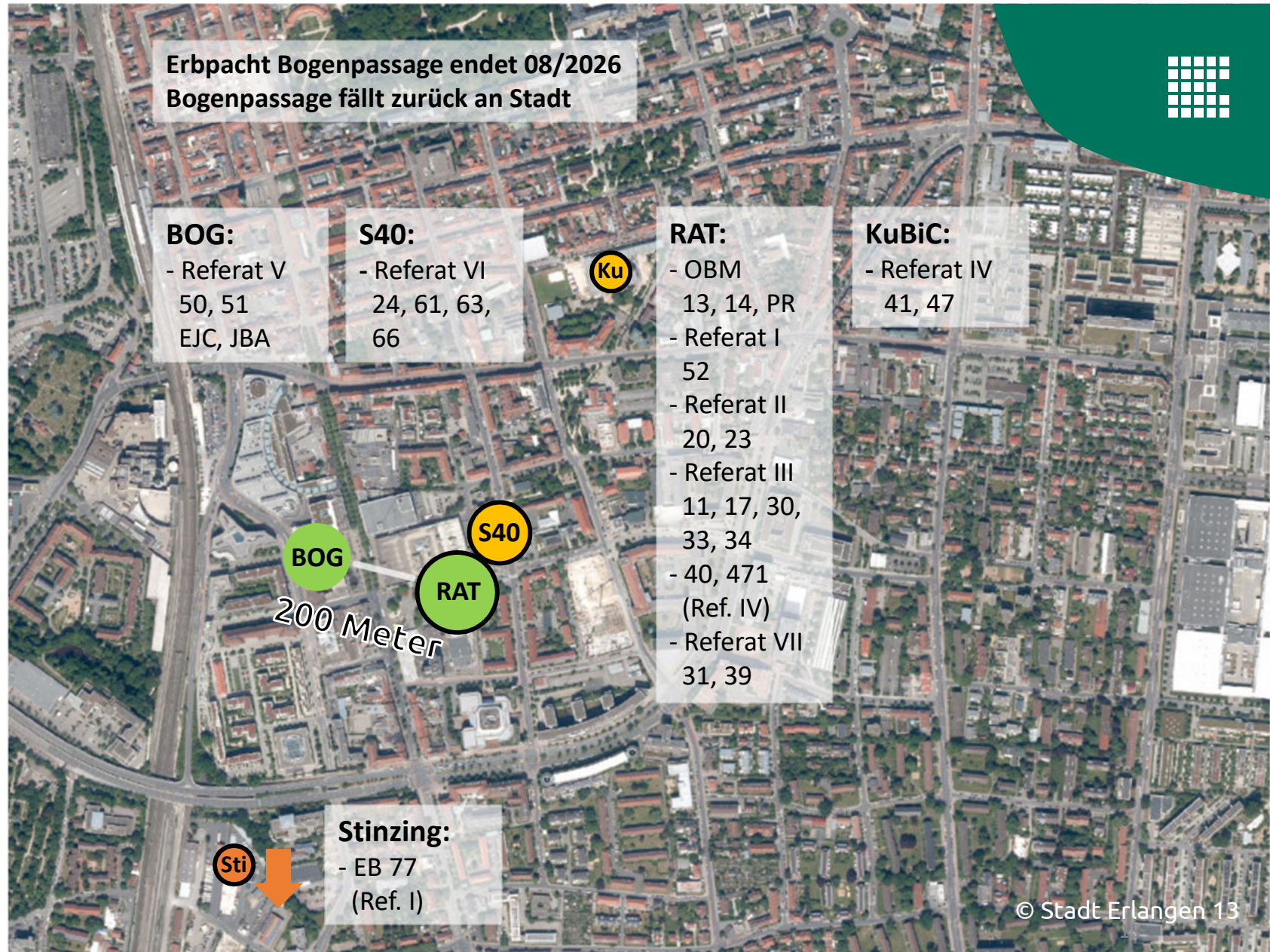
in allen Var. vertr. ☐

Beurteilung Gebäude Eignung Bürgerverkehr

gut geeignet

neutral

schlecht geeignet



Mobile Arbeitswelten

Variante B

- Gebbertstraße -

Rathaus - Schuhstraße 40 -
Gebbertstr. 1 – Stinzingstr. 46a

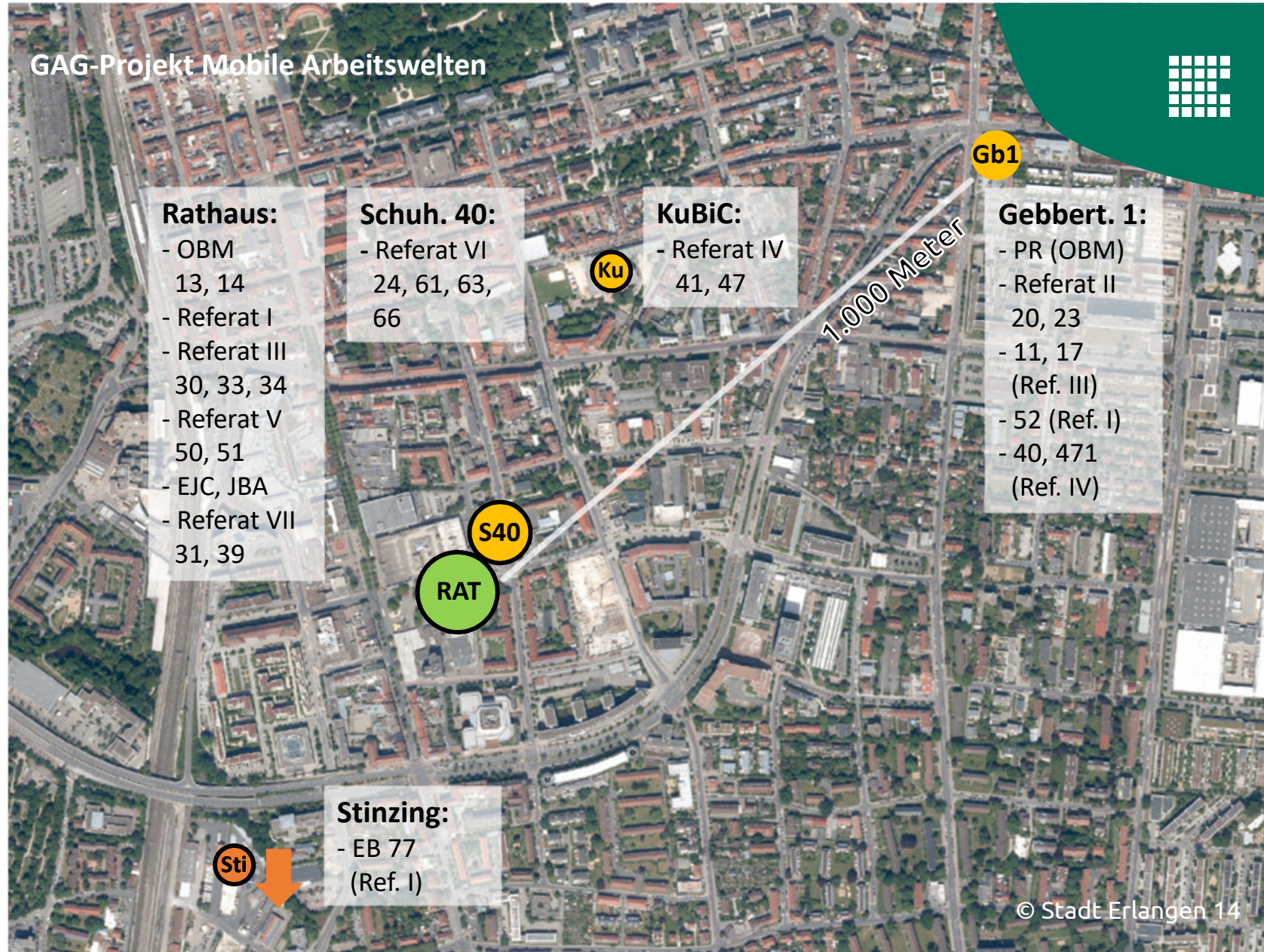
Rathaus	921
Schuhstraße 40	346
Gebbertstraße 1	372
Stinzingstraße 46a	79
Gesamt	1.718

in allen Var. vertr. ○

Beurteilung Gebäude Eignung Bürgerverkehr

gut geeignet	●
neutral	●
schlecht geeignet	●

GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten



Variante C

- Anmietung -

Rathaus - Schuhstraße 40 –
Anmietung – Stinzingstr. 46a

Rathaus	921
Schuhstraße 40	346
Anmietung	372
Stinzingstraße 46a	79
Gesamt	1.718

in allen Var. vertr. ○

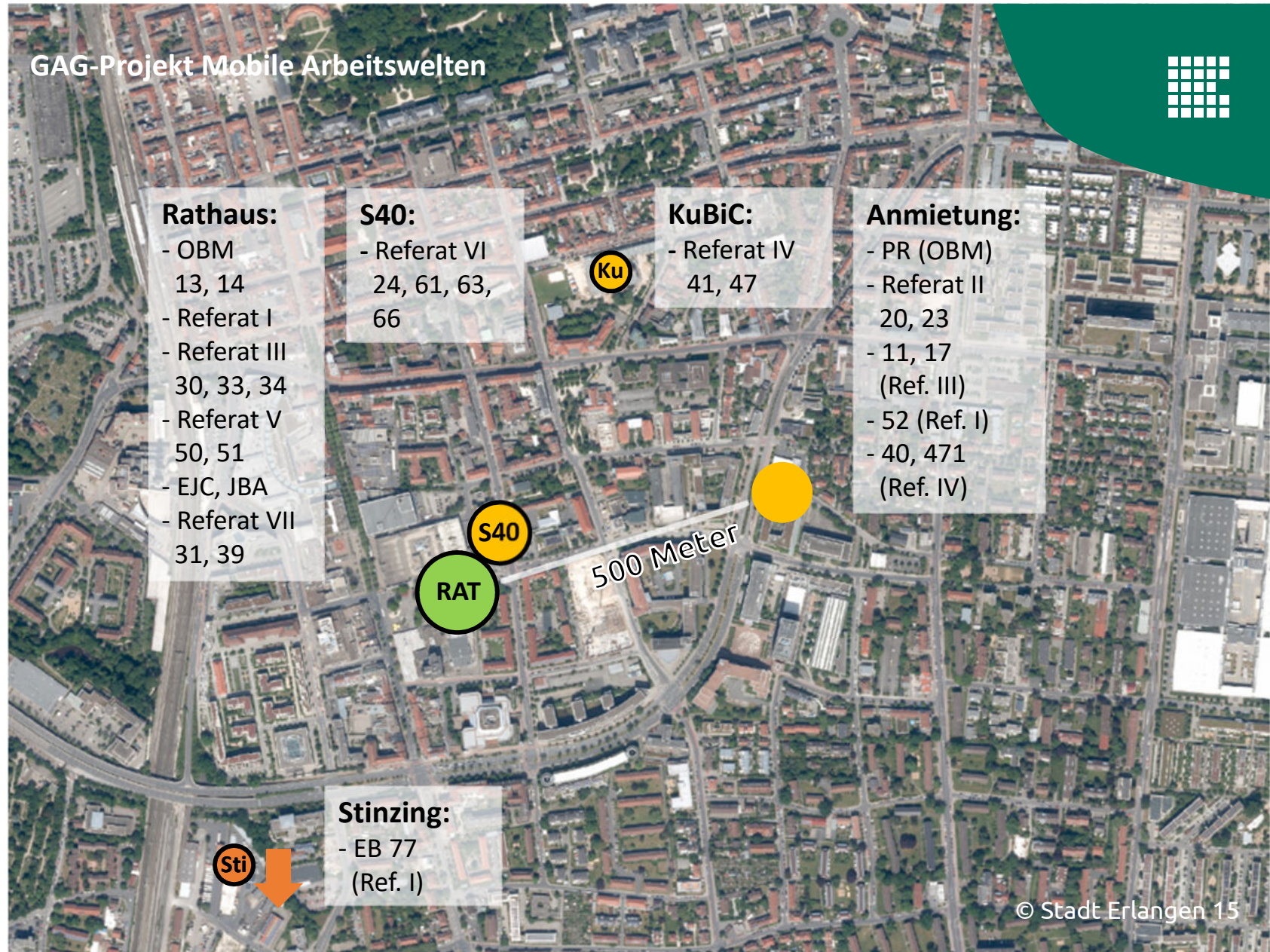
Beurteilung Gebäude Eignung Bürgerverkehr

gut geeignet 

neutral 

schlecht geeignet 

GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten



Wirtschaftlichkeitsvergleich – Teil 1 (i²fm)



**Mobile Arbeitswelten
verringern benötigte
Fläche um über 40 %**

**Bauinvestition in
Var A Bogenpassage
am höchsten**

**Vollkosten in 0-Var
am höchsten**

	0-Variante	Bogenpassage	Gebbertstraße	Anmietung
Variante	0	A	B	C
qm NF NEU	54.777	29.232	29.873	26.848
qm NF Veränderung zu IST	3.132	-22.413	-21.772	-24.797
Veränderung zu NF IST in %	6,1%	-43,4%	-42,2%	-48,0%
1. Bauinvestitionen:				Invest durch Vermieter
Invest, KG 100-700, brutto	44.810.022 €	112.017.574 €	70.357.685 €	56.617.878 €
Invest/qm NF	818 €	3.832 €	2.355 €	2.109 €
Invest/MA	26.083 €	62.650 €	41.145 €	31.454 €
2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:				
Vollkosten NEU/a	- 15.594.972 €	- 13.371.872 €	- 12.040.496 €	- 12.579.413 €
Vollkosten NEU/a, ab Jahr	Jahr 7	Jahr 11	Jahr 11	Jahr 11
Vollkosten NEU/qm NF/a	- 285 €	- 457 €	- 403 €	- 469 €
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat	- 23,72 €	- 38,12 €	- 33,59 €	- 39,05 €
Vollkosten NEU/MA/a	- 9.077 €	- 7.479 €	- 7.041 €	- 6.989 €
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST	126%	108%	97%	101%

Wirtschaftlichkeitsvergleich – Teil 2 (i²fm)



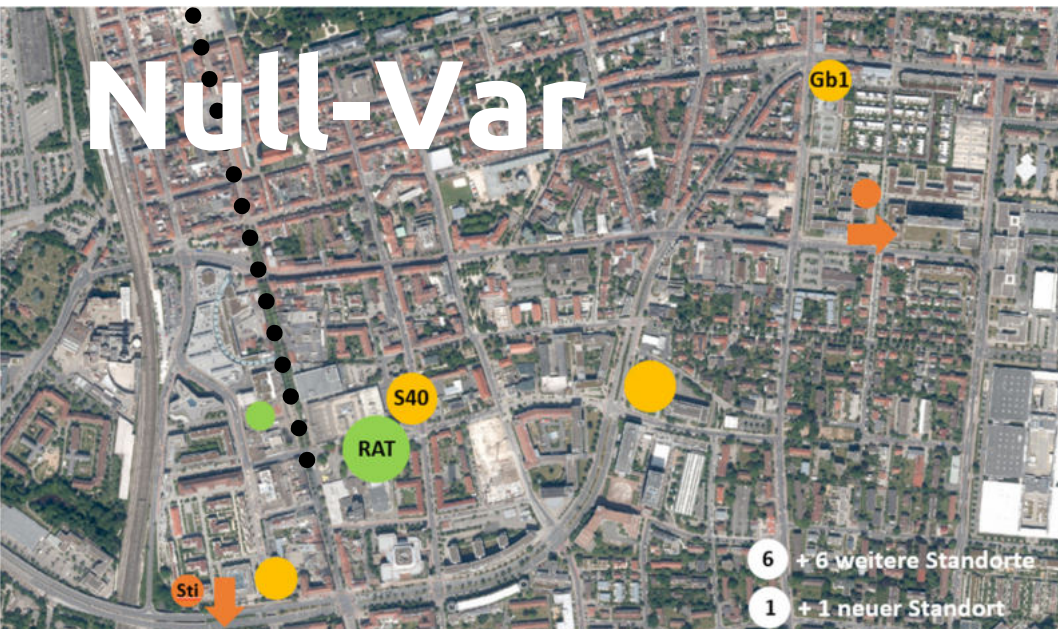
Nicht mehr benötigte Gebäude können verkauft werden

Vollkosten über 25 J. sind in 0-Variante am höchsten

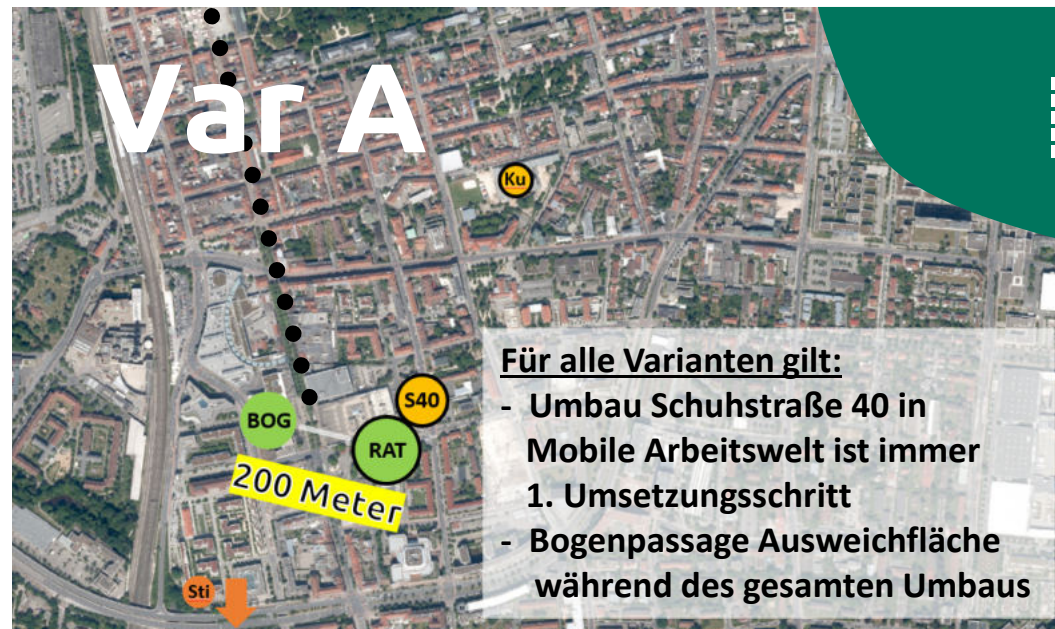
Verbleib beim status-quo ist wirtschaftlich keine Alternative!

	0-Variante	Bogenpassage	Gebbertstraße	Anmietung
Variante	0	A	B	C
3. Mögliche Erlöse + SonderAfA				
Mögliche Erlöse	- €	10.495.000 €	2.015.000 €	10.495.000 €
im Jahr	fallen nicht an	2030 AWS 2033 Gebbertstr.	2030 für AWS	2030 AWS 2031 Gebbertstr.
Provisorien	- €	1.635.000 €	1.897.500 €	4.660.000 €
Umzüge	- €	- €	- €	- €
Projektkosten	- €	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
Sonderabschreibung im Stichjahr	- €	10.129.554 €	182.823 €	10.742.535 €
4. Summe Vollkosten, 25 J				
Summe Vollkosten, 25 Jahre	- 380.709.945 €	- 326.068.646 €	- 283.307.663 €	- 325.719.885 €
Barwert Variante, 25 Jahre	- 271.012.194 €	- 230.835.679 €	- 205.767.412 €	- 235.650.966 €
Barwert-Rang über alles	4	2	1	3
	131,7%	112,2%	100,0%	114,5%

Null-Var



Var A



Var B



Var C



Vergleichskriterien Varianten (i²fm, GAG-Gruppe)



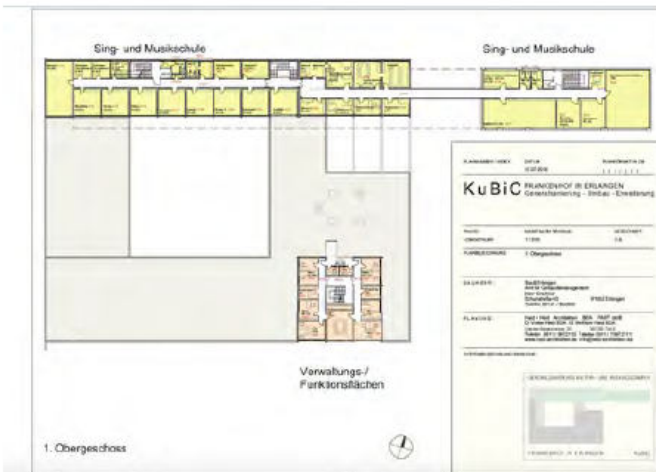
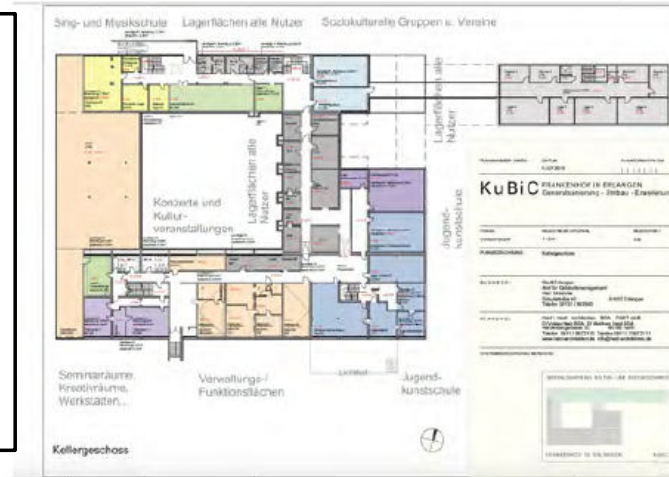
			Null-Variante - status quo -	Variante A - Bogenpassage -	Variante B - Gebbertstraße -	Variante C - Anmietung -
			bisherige Gebäude + 1 neue Fläche (Puffer 10 % / 25 Jahre)	Rathaus, Schuhstr., KuBiC, Stinzing, Bogenpassage	Rathaus, Schuhstr., KuBiC, Stinzing, Gebbertstraße 1	Rathaus, Schuhstraße, KuBiC, Stinzing, Anmietung
			Zielerfüllung	Teilnutzwert		
1	Wirtschaftlichkeit	20,0%	1	4	5	4
2	Risiken Bau & Technik	15,0%	3	2	3	4
3	Umsetzungsdauer	5,0%	4	3	4	4
4	Campus Stadtverwaltung	10,0%	1	5	2	3
5	städtebauliche Aufwertung	5,0%	3	5	3	3
6	Bürgerorientierung	15,0%	2	5	3	3
7	Eigentum / Unabhängigkeit von Dritten	10,0%	1	5	5	2
8	Attraktivität für Mitarbeiter	10,0%	3	5	4	4
9	Eignung Immobilien für Mobile Arbeit	10,0%	2	5	3	4
100,0%			2,00	4,25	3,65	3,50
			47%	100%	86%	82%

Abbildung: i²fm, Stadt Erlangen

Kultur- und Bildungscampus (KUBIC)

gute Eignung als Mobile Arbeitswelt

- viele temporär nutzbare Raumoptionen im KUBIC (z. B. Gastronomie, Bibliothek, Versammlungsräume, Vereinsräume, Werkstätten)
- aktuell Fokus finale Gestaltung Turmgeschosse im 1., 2. und 3. OG

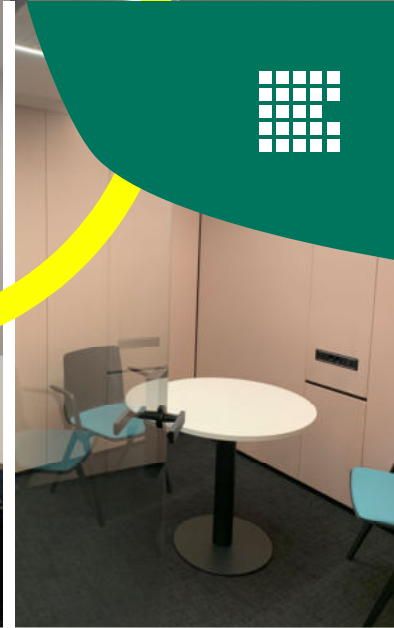


Vorlage Stadtrat Ergebnis GAG-Projekt

- **Zeitplan:**
 - 10.02.2025 Information II / 20
 - 21.02.2025 Vorstellen Ergebnis in GAG
 - 11.03.2025 Info Mobiles Arbeiten (MzK BWA)
 - 01./09./30.04.2025 Einbringung Ergebnis GAG-Projekt (Beschlussvorlage BWA/HFPA/StR)
- **Inhalt Beschlussvorlage April 2025:**
 - Stadtweite Einführung Mobile Arbeitswelten
 - Erste Umsetzung KuBiC und Schuhstraße 40
 - Ankündigen Mittelanmeldung Umbau Schuhstraße 40
 - Entscheidung für eine Variante zu späterem Zeitpunkt
- **Mittelbedarf Umbau Schuhstraße 40 in Mobile Arbeitswelt:**
 - ca. 7 – 10 Mio. €
 - Planung 2026
 - Umbau 2027/2028
- **Voraussetzung stadtweites Changemanagement**
 - für ämterübergreifenden Kulturwandel
 - bei der gemeinsamen Konzeption Mobiler Arbeitswelten in den verschiedenen Standorte



**Vielen
Dank**



**Mobile Arbeitswelten
GAG-Projekt
Ergebnis und aktueller Stand**

21.02.2025

Stadt Erlangen
Referat für Planen und Bauen
Gebäudemanagement



© Stadt Erlangen 22