1. Vermerk

Betreff

Prüfauftrag des Hauptausschusses zum Raumbedarf der Verwaltung

„Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wie hoch der geänderte Raumbedarf in der Verwaltung im Rathaus ist und wie dieser geänderte Raumbedarf gedeckt werden kann. Hierbei ist ausdrücklich auch zu prüfen, ob ein Teil auch durch Leerstände in anderen städtischen Gebäuden, wie zum Beispiel dem Kontorhaus, aufgefangen werden könnte.“

1. Momentane Situation:

Das Rathausgebäude wurde im Jahr 1984 bezogen. Bereits in der ursprünglichen Planung waren für die Verwaltung 2 mögliche Erweiterungsbauten vorgesehen. Bereits im Jahr 1994 wurde ein Erweiterungsbau fertiggestellt und bezogen.

Im Rathausgebäude sind zurzeit alle Räume komplett belegt. Die vorhandenen Büroräume sind in der weit überwiegenden Anzahl als Doppelbüros vorgesehen (sogenannte 3-achs-Büros mit einer Fläche von ca. 20 qm), darüber hinaus gibt es Einzelbüros (sog. 2-achs-Büros mit ca. 14 qm Fläche).

Abweichend von dieser Belegung gibt es die Festlegung, dass allen Amtsleitern (im Rathaus insgesamt 13) ein 3-achs-Büro als Einzelbüro zugewiesen ist; dieses ist auch erforderlich, um Gespräche im eigenen Büro führen zu können.

Den Fachbereichsleitungen sind ebenfalls Einzelbüros zugewiesen; in der Regel jedoch 2-achs-Büros.

Hinsichtlich der jetzigen Raumbelastung ergibt sich folgendes:

Amt 11 Zentrale Steuerung:

Das Amt 11 ist im 3. Obergeschoss des Rathauses untergebracht.

Für die Amtsleitung und 3 Fachbereichsleitungen sowie für weitere 48 Mitarbeiter stehen insgesamt 53 Arbeitsplätze zur Verfügung. Rein rechnerisch ist somit 1 freier Arbeitsplatz vorhanden

Besonderheiten ergeben sich durch die 3 Haustechniker, diese haben keinen Büroarbeitsplatz; darüber hinaus gibt es 4 Arbeitsplätze in der Poststelle und einen Arbeitsplatz in der Druckerei (Poststelle und Druckerei jeweils im Untergeschoss)..

Amt 14 Rechnungsprüfungsamt:

Das Amt 14 ist im 1. Obergeschoss des Rathauses untergebracht.

Neben der Amtsleitung stehen für weitere 6 Mitarbeiter insgesamt 7 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Amt 15 Nachhaltiges Norderstedt

Das Amt 15 ist im 3. Obergeschoss des Rathauses untergebracht.

Für die Amtsleitung und 14 weitere Mitarbeiter (davon zwei neue Stelle) stehen 15 Arbeitsplätze zur Verfügung

Amt 16 Gleichstellungsstelle:

Das Amt 16 ist im 3. Obergeschoss des Rathauses untergebracht.
Für die Amtsleitung und 2 weitere Mitarbeiter stehen 3 Arbeitsplätze zur Verfügung

Amt 17 EDV

Das Amt 17 ist im 3. Obergeschoss des Rathauses untergebracht.
Für die Amtsleitung und 13 weitere Mitarbeiter stehen 14 Arbeitsplätze zur Verfügung

Amt 19 Bürgeramt

Das Bürgeramt besteht aus 4 Fachbereichen:

FB 191 Zentraler Bürgerservice

Hierzu gehören 6 Mitarbeiter (davon 4 Teilzeitstellen) für die Information und die Telefonzentrale. Diese arbeiten gemäß Schichtplan an 3 Arbeitsplätzen in der Information (Passage).

FB 192 Einwohnerwesen

Der Fachbereich Einwohnerwesen (einschließlich Amtsleitung) ist im Erdgeschoss untergebracht. Für den Amtsleiter und insgesamt 14 Mitarbeiter (davon 4 Teilzeit) stehen 15 Arbeitsplätze zur Verfügung (davon 10 Schalterarbeitsplätze).

Fachbereich 193 Standesamt

Der Fachbereich mit Fachbereichsleiterin und 4 weiteren Mitarbeitern ist in den separaten Räumen des Standesamtes untergebracht.

Fachbereich 194 Außenstelle Ellerau

Die Fachbereichsleitung und insgesamt 9 Mitarbeiter (davon 3 Teilzeit) sind in der Außenstelle Ellerau untergebracht.

Die Fachbereiche 191 Zentraler Bürgerservice und 192 Einwohnerwesen sollen als „neues Bürgeramt“ zentrale Anlaufstelle für alle Bürger ausgebaut werden. Die jetzigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss und in der Information sind hierfür nicht geeignet; bisherige Überlegungen zu Umbaumaßnahmen wurden aufgrund der Kosten verworfen. Insbesondere lassen sich der Zugang (Treppe bzw. Aufzug) und die Deckenhöhe des Bereiches nicht verändern.

Amt 21 Buchhaltung

Das Amt 21 ist im 3. Obergeschoss untergebracht.

Für die Amtsleitung und einen Fachbereichsleiter sowie 28 weitere Mitarbeiter (davon eine neue Stelle) stehen 26 Arbeitsplätze zur Verfügung. In 4 Büros sind 3 statt 2 Mitarbeiter untergebracht.

Drei Vollstreckungsbeamte (Außendiensttätigkeit) nutzen gemeinsam ein Büro für die täglichen Sprechzeiten.

Akuter Bedarf: 4 Arbeitsplätze

Amt 41 Amt für Familie und Soziales

Das Amt 41 ist im Erdgeschoss sowie in 2 Räumen im Untergeschoss untergebracht. Darüber hinaus werden für neue Stellen im 1. Obergeschoss (ehemalige Hausmeisterwohnung) 4 Büroräume mit 6 Arbeitsplätzen bereitgestellt. Für die Amtsleitung und drei Fachbereichsleitungen sowie 59 weitere Mitarbeiter (davon 6 neue Stellen) stehen insgesamt 65 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Amt 42 Amt für Schule, Sport und Kindertagesstätten

Das Amt 42 ist im 1. Obergeschoss untergebracht. Für die Amtsleitung und zwei Fachbereichsleitungen sowie 16 weitere Mitarbeiter stehen insgesamt 19 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Amt 45 Kulturamt

Das Amt 45 ist im 1. Obergeschoss untergebracht. Für die zwei Fachbereichsleitungen und 9 weitere Mitarbeiter stehen 10 Arbeitsplätze zur Verfügung; in einem 3-achs Büro sind 3 Mitarbeiter untergebracht.

Akuter Bedarf: 1 Arbeitsplatz

Amt 60 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Das Amt 60 ist im 2. Obergeschoss untergebracht. Für die Amtsleitung und einen Fachbereichsleiter sowie 44 weitere Mitarbeiter stehen 49 Arbeitsplätze zur Verfügung. Damit sind rechnerisch 3 Arbeitsplätze frei.

Amt 62 Amt für Ordnung und Bauaufsicht

Das Amt 62 ist im 1. und 2. Obergeschoss untergebracht. Für die Amtsleitung und drei Fachbereichsleiter sowie 43 weitere Mitarbeiter (davon 3 neue Stellen) stehen 45 Arbeitsplätze zur Verfügung. Als Besonderheit ergeben sich die Arbeitsplätze zur Überwachung des ruhenden Verkehrs im Außendienst (Politessen); für diese steht ein 2-Achs-Büro zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es 2 Mitarbeiter im Außendienst für die jeweils ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Für die Überwachung des fließenden Verkehrs sind 6 neue Stellen im Außendienst geschaffen worden.

Akuter Bedarf: 3 Arbeitsplätze sowie 6 Außendienstmitarbeiter

Amt 68 Amt Gebäudewirtschaft

Das Amt 68 ist im 2. Obergeschoss untergebracht.

Für die Amtsleitung, drei Fachbereichsleiter sowie 32 weitere Mitarbeiter stehen insgesamt 31 Arbeitsplätze zur Verfügung. In vier 3-Achs-Büros sind jeweils 3 Mitarbeiter und mit einer Fachbereichsleitung ist eine weitere Mitarbeiterin untergebracht.

Akuter Bedarf: 5 Arbeitsplätze

Amt 70 Betriebsamt

Das Betriebsamt ist im 1. Obergeschoss untergebracht. Darüber hinaus ist der gesamte Fachbereich 704 (Bauhof) sowie 2 weitere Mitarbeiter des Fachbereichs 701 auf dem zentralen Bauhof untergebracht.

Für die Amtsleitung und einen Fachbereichsleiter sowie 29 weitere Mitarbeiter stehen 31 Arbeitsplätze zur Verfügung; in zwei 3-Achs-Büros sind jeweils 3 Mitarbeiter untergebracht.

Fazit:

Es fehlen zum jetzigen Zeitpunkt bereits 20 Arbeitsplätze. Der aktuelle Raumbedarf beträgt somit mindestens ca. 400 qm. Mittelfristig wird von einem Raumbedarf von ca. 800 qm ausgegangen. Darüber hinaus fehlen geeignete Räumlichkeiten für ein modernes Kundenservicecenter (Bürgeramt).

In anderen städtischen Gebäuden (z.B. Kontorhaus der EGNo) stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

2. Bisherige Maßnahmen

Alle in der Vergangenheit „zweckentfremdeten Büroräume“ wurden mittlerweile als zusätzliche Büroräume genutzt; darüber hinaus wurden alle vorhandenen Plätze vollständig belegt. Darüber hinaus wurden zwei der drei im Rathaus befindlichen Hausmeisterwohnungen zu Büroräumen umgebaut.

Um zumindest alle Organisationseinheiten zusammenhängend unterzubringen waren zuletzt sehr umfangreiche interne Umzüge erforderlich.

Zuletzt wurden auch die im 1. Obergeschoss vorhandenen Räume mit „geteilten Fenstern“ (wegen der dort vorhandenen, baulich bedingten Verankerung des Passagendachs) als Büroräume genutzt.

Darüber hinaus werden einige 3-achs Büroräume (die als Arbeitsplätze für zwei Mitarbeiter vorgesehen sind) mittlerweile von drei Mitarbeitern genutzt. Auswirkung hieraus ist, dass dadurch teilweise Arbeitsplätze belegt sind, die eigentlich für Auszubildende vorgesehen waren. Es gibt deshalb schon Probleme die vorhandenen Auszubildenden auf die Fachämter zu verteilen.

Mit dem Personalrat laufen zurzeit Verhandlungen über eine Dienstvereinbarung zum Thema „Home-Office“. Ziel ist es, für bestimmte Mitarbeiter die Möglichkeit zu eröffnen, einen Teil Ihrer Arbeitszeit außerhalb des Rathauses (nämlich an einem häuslichen Arbeitsplatz) zu leisten. Hierbei soll vereinbart werden, dass diese Mitarbeiter auf einen festen Büroarbeitsplatz im Rathaus verzichten. Für diese Mitarbeiter sollen sog. „Containerarbeitsplätze“ eingerichtet werden; das bedeutet, dass sich mehrere Mitarbeiter einen Arbeitsplatz teilen. In welchem Umfangt hierdurch tatsächlich die Anzahl der benötigten Arbeitsplätze sinkt, kann noch nicht abgeschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das bestehende Raumproblem hierdurch nicht vollständig gelöst wird.

Anfang des Jahres wurden im Zusammenhang mit der damaligen Flüchtlingssituation u. a. eine größere leerstehende Bürofläche am Hummelsbüttler Steindamm angemietet; es wurde ein Mietvertrag für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Vorgesehen war, diese Büroflächen (ca. 880 qm) in Unterkünfte für Asylbewerber umzubauen.

Mittlerweile hat sich die Flüchtlingssituation deutlich verändert; Nach derzeitigem Stand werden diese Flächen nicht kurzfristig benötigt. Da der Mietvertrag nicht gekündigt werden kann, stehen die Flächen zur Verfügung. Es ist daher beabsichtigt, diese Büroräume für den Rest der Vertragslaufzeit übergangsweise für einen Teil der Verwaltung zu nutzen. Hierbei wurde überlegt, dort das Amt für Gebäudewirtschaft unterzubringen.

Das Amt für Gebäudewirtschaft hat keinen direkten Publikumskontakt. Darüber hinaus haben die Mitarbeiter aufgrund der Betreuung sämtlicher städtischer Gebäude ohnehin zahlreiche Außentermine (insbesondere die Objektverantwortlichen). Darüber hinaus fehlen für die insgesamt 35 Mitarbeiter zurzeit bereits 5 Arbeitsplätze.

Die Räume sind ausreichend um sämtliche Arbeitsplätze des Amtes für Gebäudewirtschaft aufzunehmen und verfügen über ausreichend Nebenräume; auch Besprechungsräume sind vorhanden. Der Umzug kann kurzfristig, ohne größere Umbaumaßnahmen, erfolgen.

Durch diese Maßnahme werden im Rathausgebäude ca. 30 Arbeitsplätze frei; mittelfristig sind damit die Raumprobleme behoben.

3. Weiteres Vorgehen:

Der Mietvertrag endet im Jahr 2021 (28.02.2021); es gibt eine Option auf eine Verlängerung um weitere 5 Jahre.

Die vereinbarte monatliche Miete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) beträgt 6.000 €, somit 72.000 € jährlich.

Für einen möglichen Anbau an das Rathausgebäude wird mit Bau- und Planungskosten in Höhe von 4,4 Mio € gerechnet. Daraus ergeben sich jährliche Aufwendungen (Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von ca. 110.000 €. Darüber hinaus werden durch den Anbau deutlich mehr nutzbare Flächen geschaffen. Insbesondere könnten für den Bereich des Bürgeramtes ein den heutigen Ansprüchen entsprechender Kundenservicebereich incl. Service-Center Betriebsamt geplant werden. Auch für den übrigen Verwaltungsbereich könnten zeitgemäße, alternative Büroflächen geplant werden. Das Amt für Gebäudewirtschaft könnte ebenfalls wieder problemlos im Rathausgebäude untergebracht werden. Damit wäre langfristig sichergestellt, dass die gesamte Verwaltung zentral untergebracht ist.

Syttkus

2. Herrn Oberbürgermeister Grote (Bericht im Hauptausschuss)