

Der Magistrat

Liegenschaftsamt	
Eing.: 13. NOV. 2018	
	la.

Vorlage an den Magistrat

Vorlagennummer: **MAG/1420/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: nicht öffentlich
 Datum: 06.11.2018

Amt: Büro für Magistrat, Information und Service
 Aktenzeichen/Telefon: Dez. 1, - Be/Hn
 Verfasser/-in: Frau Becker

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung

Betreff:

Beschaffung von zusätzlichen Flächen für Büroarbeitsplätze der Stadtverwaltung Gießen

Antrag:

- „1. Der Bedarf an der Beschaffung von zusätzlichen Flächen für Büroarbeitsplätzen wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Flächen für Büroarbeitsplätze sollen unter Berücksichtigung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs beschafft werden.
2. Das beigefügte Exposé soll als Grundlage für die Beschaffung verwendet werden.

Begründung:

Im Rathaus am Berliner Platz, das im Jahr 2009 bezogen wurde, arbeiten derzeit rund 570 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Büroarbeitsplätzen. Ursprünglich geplant war das Haus für 420 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Büroarbeitsplatz.

Durch die Auflagen der Aufsichtsbehörde konnten lange trotz qualitativem und quantitativem Aufgabenzuwachs nur sehr begrenzt neue Stellen geschaffen bzw. Stellen wiederbesetzt werden. Die Anforderungen an die Stadtverwaltung sind in den vergangenen Jahren stetig angewachsen. Einerseits ist dies durch zusätzliche Aufgabenübertragungen, Aufgabenveränderungen oder Aufgabenausweitungen begründet; andererseits führt die höhere Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern (Gießen ist in den vergangenen 10 Jahren um rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gewachsen) zu höheren Fallzahlen bei der Stadtverwaltung, die auch die bereits bestehenden Aufgaben in quantitativer Hinsicht ausweiten.

Zwar ist die Stadt durch die Haushaltsauflagen nach wie vor dazu angehalten, zukünftig weiterhin umsichtig mit den Haushaltsmitteln umzugehen, doch ist aufgrund des

beschriebenen Aufgaben- und Einwohnerinnen- und Einwohnerzuwachses begonnen worden, diesem durch die Einstellung von ~~zusätzlichen~~ ^{zusätzlichen} Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Rechnung zu tragen.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden bereits zwei Organisationseinheiten (MWB und Sachgebiet umA des Jugendamtes) ausgelagert, insgesamt 47 Büroarbeitsplätze. Dies führte nur kurzzeitig zu einer Entspannung der Raumsituation. Die weiteren Stellen wurden im Rathaus durch unterschiedliche Maßnahmen kompensiert.

Im Rathaus stellt sich die Situation heute wie folgt dar:

In den meisten Ämtern übersteigt die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze im Amt. Das führt dazu, dass die Büros mit mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern belegt sind, als vorgesehen. Auch müssen die Vorzimmer der Amtsleitungen, die räumlich nur für einen Arbeitsplatz vorgesehen sind, teilweise zusätzlich mit weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt werden, um dem Raumbedarf gerecht zu werden. Auch Aktenräume werden als Büroräume genutzt. Hinzu kommt, dass Ämter Auszubildende nur eingeschränkt oder gar nicht mehr ausbilden können, weil diese Arbeitsplätze für neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigt werden.

Darüber hinaus wurden seit dem Bezug des Rathauses im Jahr 2009 unterschiedliche bauliche Veränderungen herbeigeführt, die ihrerseits ebenfalls nur kurzfristig zu einer Entlastung der Raumsituation führten: Durch den Umbau von Kombizonen (Besprechungs- und Aufenthaltsbereiche) –, einhergehend mit einem Wegfall dieses Bereichs, – wurden zusätzliche Büroflächen geschaffen. Ebenfalls erfolgte ein Umbau von Besprechungsräumen zu Büroräumen. Darüber hinausgehende Erweiterungsflächen sind nicht mehr vorhanden.

Seit 2009 sind Baukosten in Höhe von rund 230.000 € angefallen.

Die beschriebenen Maßnahmen führen zu Problemen hinsichtlich des Arbeitsschutzes, bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit Kundenverkehr auch zu datenschutzrechtlichen Problemen. Darüber hinaus gibt es in fast allen Ämtern durch den Umbau der sogenannten „Kombizonen“ keinen Aufenthalts- und Besprechungsbereich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr. Für Arbeitgeber und Beschäftigte ist dies insgesamt eine sehr unbefriedigende Situation.

Für den Haushalt 2019 sind 49 zusätzliche Stellen angemeldet, davon 23 Stellen mit Arbeitsplätzen im Rathaus. Auch werden noch einige Stellen aus 2018 besetzt, die ebenfalls einen Arbeitsplatz im Rathaus benötigen. Jede neue Stelle trägt zur weiteren Anspannung der räumlichen Situation bei.

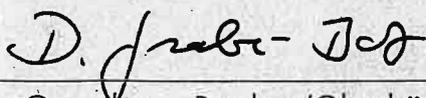
Trotz verschiedener Umbaumaßnahmen zur Gewinnung von Büroflächen sind die bestehenden Kapazitäten innerhalb des Rathauses vollständig ausgelastet, so dass bei Besetzung der o.g. Stellen keine Büroarbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden können. Die technische Infrastruktur des Gebäudes ist nicht mehr erweiterbar, die Kapazitäten hinsichtlich sanitärer Anlagen, der technischen und der IT-Infrastruktur sind ausgeschöpft.

Deshalb ergibt sich ein kurz- und langfristiger Handlungsbedarf mit dem Ziel, mindestens eine große Organisationseinheit aus dem Rathaus auszugliedern. Dem kurzfristigen Handlungsbedarf soll so begegnet werden, dass die Stadt mittels beigefügtem Exposé Akteure auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Gießen strukturiert anspricht.

In den vergangenen Monaten wurden bereits mehrere Optionen geprüft, die aus unterschiedlichen Gründen verworfen werden mussten. Hausinterne Recherchen und Direktansprachen haben ebenfalls nicht zu dem angestrebten Ergebnis einer zusätzlichen Flächenanmietung geführt.

In mittel- bis langfristiger Perspektive (zehn bis fünfzehn Jahre) ist es aus heutiger Sicht zu erwarten, dass mehr als 100 zusätzliche Büroarbeitsplätze benötigt werden. Hier müsste in den nächsten Jahren eine perspektivische Planung aufgesetzt und realisiert werden. Dabei sollte vermieden werden, dass sich die Stadtverwaltung innerhalb des Stadtgebietes an mehreren Standorten ansiedelt, da dies erhebliche negative Auswirkungen in organisatorischer und personeller Hinsicht auf den Arbeitsablauf hat.

Anlagen: Exposé



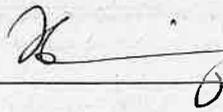
Grabe-Bolz (Oberbürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom 12.1.2018

Nr. der Niederschrift 73 TOP 2

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:


Unterschrift

Anhang:

Exposé

Die Stadtverwaltung Gießen sucht kurzfristig zur Anmietung oder zum Ankauf Büroarbeitsflächen. Die Büroarbeitsflächen sollen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Flächen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen im Standard der Stadtverwaltung (Einzelbüros sowie Büros für zwei bzw. drei Arbeitsplätze; keine Großraumbüros); ca. 2.100 m² (ca. 15 m²/Mitarbeiter + 30% für Flure, WC's, Küchen + Aktenräume/ Kellerarchive (ca. 100 m²) + Besprechungsräume (ca. 150 m²),
- Einhaltung relevanter Arbeitsschutzvorschriften (Belüftung, Beleuchtung, etc.) sowie des Brandschutzes,
- weitere Lagerflächen sind wünschenswert,
- Strukturierte Verkabelung (vertikale und horizontale Stockwerkverkabelung),
- Barrierefreiheit;
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV,
- Innenstadtnähe,
- zeitnahe Verfügbarkeit,
- Parkplätze für Kundinnen/Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Stadtverwaltung Gießen bittet um Benennung von entsprechenden Objekten und der Unterbreitung von Angeboten für einen Ankauf oder eine Anmietung der Objekte. Grundsätzlich ist eine Kombination mehrerer Objekte für die Deckung des Bedarfs – auch schrittweise – denkbar, jedoch nicht die bevorzugte Option.

Wir bitten um Einreichung Ihrer konkreten Objektbeschreibungen bis zum 30.11.2018 mit folgenden Unterlagen:

- Beschreibung des baulichen und technischen Zustands des Objekts,
- bemaßte Grundrisse,
- Anzahl möglicher Büroarbeitsplätze,
- Mietpreisvorstellung,
- Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten,
- Anzahl der Parkplätze,
- Benennung der Verkehrsanbindung (Parkmöglichkeiten, ÖPNV-Anschluss),
- Möglichkeit des Ankaufs – wenn möglich.

Die Stadt Gießen stellt eine Entscheidung bis Ende Januar 2019 in Aussicht. Kosten und Auslagen in Zusammenhang mit den o.g. Unterlagen kann die Stadt Gießen nicht übernehmen. Es besteht kein Anspruch auf einen Vertragsabschluss.