

Sitzungsvorlage 2022/418

Verfasser:
Baudezernat, Dirk Bastin, Bieter Katein

Stand: 24.11.2022

Beteiligung:
Hauptamt
Stadtkämmerei

Az.

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	05.12.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	12.12.2022	öffentlich

Anmietung von Teilflächen im Gebäude Escher-Wyss-Straße 2

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, Büroflächen zur Unterbringung der Ämter des Technischen Rathauses und der Stadtkämmerei nach fertiggestelltem Umbau im Gebäude Escher-Wyss-Straße 2 anzumieten.
2. Für die unterzubringenden Ämter sind Bürowelten für digitales und mobiles Arbeiten zu entwickeln. Dabei wird Desk-Sharing als Organisationsprinzip zugrunde gelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Folgekonzept für die zukunftsfähige Unterbringung der Ämter des Dezernats D2 zu entwickeln und dieses bis Mitte 2023 vorzulegen. Bis auf Weiteres ist für die angespannte Raumsituation im D2 die Anmietung der Seestraße 32 zu verlängern.

Beratung und Beschlusslage

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 31.01.2022, DS 2022/014 wurde die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen mit der Eigentümerin des Gebäudes Escher-Wyss-Straße 2 mit dem Ziel einer Anmietung von Teilflächen zu führen, um darin perspektivische die Ämter des Technischen Rathauses unterzubringen. Darüberhinausgehend sollte geprüft werden, ob die Option für eine zusätzliche Unterbringung der Stadtkämmerei am Standort besteht. Die Stadtkämmerei ist bislang in angemieteten Räumen in der Rudolfstraße 22 untergebracht. Die Ergebnisse der Verhandlungen sowie die ausgehandelten Konditionen sind dem Gemeinderat zur finalen Entscheidung vorzulegen.

Sachstandbericht

Die Projektentwicklung für einen Umbau mit denkmalgerechter Sanierung des ehemaligen WLZ-Gebäudes konnte zwischenzeitlich bis zum Abschluss einer Vorentwurfsplanung vorangetrieben werden. Die Eigentümerin hat entsprechende Planungsaufträge auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses und dem diesem zugrundeliegenden Letter of Intent vergeben. Dabei folgt die Planung dem Ziel, das Gebäude als Baudenkmal zu erhalten, im Sinne des Klimaschutzes mit DGNB-Zertifizierung nachhaltig zu entwickeln und die Stadt Ravensburg als Ankermieterin passgenau unterzubringen.

Die von der Eigentümerin gesetzten und von der Stadt unterstützten Ziele konnten im bisherigen Planungsprozess bestmöglichst umgesetzt werden. Zum einen sind die von städtischer Seite formulierten räumlichen und qualitativen Unterbringungsziele hin zu New-Work und Desk-Sharing uneingeschränkt nachweisbar, zum anderen besteht die Bereitschaft der Vermieterin, zusätzliche Räume im ersten Obergeschoß für die Unterbringung der Stadtkämmerei zu vermieten. Erste von der Verwaltung initiierte Innenraumplanungen bestätigen die Eignung für die Arbeitswelten der technischen Ämter und der Stadtkämmerei. Weiter konnte ein guter Interessenabgleich mit dem Referat Denkmalpflege und deren Zielen erarbeitet werden. Allerdings zeigen neue vertiefte Untersuchungen auch einen hohen Investitionsbedarf in die Substanzsicherung. Umso mehr besteht vonseiten der Vermietern ein hohes Interesse an einem tragfähigen und langfristigen Vermietungskonzept, um die hohen Investitionskosten zu rechtfertigen.

Neue Arbeitswelten bei der Stadt Ravensburg

Die Zukunft der Arbeit wird in der Fachwelt derzeit breit thematisiert. Die Corona-Pandemie und eine fortschreitende Digitalisierung (z.B. durch DMS, E-Akten, Videokommunikation) haben die Arbeit grundlegend und nachhaltig verändert. Die Veränderungen machen auch nicht vor der Arbeitsrealität der öffentlichen Verwaltungen im allgemeinen wie auch den Arbeitswelten der Stadtverwaltung Ravensburg Halt.

Eine interessante Studie der "ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V." verweist auf acht wesentliche Treiber, die mehr als andere dazu beitragen werden, dass sich der Arbeitsplatz der Zukunft in einem signifikanten Umbruch befindet. Bezugnehmend auf drei umfangreiche Untersuchungen namhafter internationaler Beratungsunternehmen zu diesem Thema sieht die Stadtverwaltung insbesondere nachfolgende Aspekte in der Diskussion neuer Arbeitswelten als wichtig an:

- Die umfangreiche Verfügbarkeit von Daten sowie die zunehmende Digitalisierung der Abläufe treiben Veränderungen hinsichtlich zukünftiger Arbeitsinhalte, Abläufe und einer Flexibilisierung der Arbeit allgemein an.
- Die Veränderung der Organisationsstrukturen mit einem z. B. Abbau von Hierarchien und einer Zunahme an (komplexeren) Projektarbeiten mit amtsübergreifender Vernetzung.
- Die demografische Entwicklung und der Wettbewerb um (zukünftige) Fachkräfte, die eine andere Erwartungshaltung an "ihren" Arbeitsplatz der Zukunft haben.

- Die Veränderung privater und beruflicher Lebensentwürfe bei einem stärkeren Wunsch nach Individualisierung was zunehmend zu einer "Anpassung der Arbeit an die individuellen / persönlichen Anforderungen führt.

Aktuelle Situation Stadtverwaltung Ravensburg

Konkrete Auslöser einer Diskussion über "neue Arbeitswelten" bei der Stadtverwaltung Ravensburg sind:

- eine zunehmende Digitalisierung der Verwaltung bzw. der weiterhin bestehende hohe Digitalisierungsdruck durch Vorgaben wie bspw. dem Onlinezugangsgesetz
- ein wachsender Personalkörper aufgrund zunehmender Aufgaben sowie dem andauernden Trend in Teilzeit arbeiten zu wollen und eine daraus resultierende Raumnot zur Unterbringung der Mitarbeitenden gegenwärtig stark fokussiert auf die Standorte Technisches Rathaus und Neues Rathaus
- der verstärkte Wunsch der Mitarbeitenden nach flexibler Arbeitsorganisation mit einem Wechsel von Büro, Homeoffice und mobilem Arbeiten an anderen Orten.
- die Erwartungshaltung neuer Mitarbeitenden auf moderne Arbeitsorganisation, die ortsveränderliches Arbeiten zur Einstiegsvoraussetzung macht.

Im Februar 2022 organisierte die Verwaltung einen Workshop mit einem auf neue Arbeitswelten spezialisierten Unternehmen. Mit Blick auf die Arbeitsorganisation des Baudezernats wurden die Rahmenbedingungen der gegenwärtigen Arbeitsorganisation diskutiert und in Bezug zu den aus Erfahrungswerten "ermittelten" Vorstellungen der Mitarbeitenden "abgeglichen". In einem ersten Ergebnis wurde von Mitarbeitenden des Baudezernats bspw. die Aufteilung der Arbeitszeit auf mehrere Orte wie folgt beschrieben:

- 48 Prozent im Büro
- 35 Prozent im Homeoffice
- 17 Prozent mobiles Arbeiten / andere Orte.

Aktuell stellt die Verwaltung fest, dass ein normaler Büroarbeitsplatz (Ausnahme Counterarbeitsplätze mit direktem Kundenbezug wie bspw. im Bürgeramt, in der Tourist Information) durch Urlaub, Gleitzeit oder Krankheit sowie Homeoffice und Meetings zu mindestens 50% im Jahr unbesetzt sind. Dieser Umstand muss die Verwaltung dazu anhalten, über neue Arbeitswelten nicht nur nachzudenken sondern diese unter Bezugnahme auf die vorgenannten Aspekte auch aktiv voranzutreiben.

Verstärkt wird der Druck, neue Arbeitswelten einzuführen durch eine akute Raumnot vor allem in den Standorten "Technisches Rathaus" und "Neues Rathaus". Durch aufgabenbedingten Personalzuwachs, sind bei Beibehaltung der bisherigen Arbeitsplatzsituation neue zusätzliche Büroflächen im Bereich der technischen Ämter aber auch in der übrigen Verwaltung erforderlich. Die Engpässe konzentrieren sich auf das Technische und das Neue Rathaus. Insbesondere im Technischen Rathaus ist die Gebäudestruktur zudem für moderne Arbeitswelten nicht ausgerichtet.

Weil durch die Veränderung der Arbeitswelten der physische Austausch mit KollegInnen zwangsläufig weniger wird, wird dieser Austausch bei Präsenz am "Bürostandort" wichtiger als bisher. Hierfür braucht es neue Flächen, in denen dieser Austausch stattfinden kann. Die derzeitigen Raumkonzepte mit klassisch ausgerichteter 1- und 2-Raumlösungen können der Entwicklung nicht gerecht werden.

Der bisherige Standard von Einzel- bzw. Doppelbüros bringt nicht den bei der Präsenz im Büro erforderlichen Kontrast zur Arbeit im Homeoffice und hält mit einer agilen Büroarbeit (v. a. auch in Bereichen mit Projektbezug) nicht mehr Stand. Das Hauptamt hat als Pilot beim

Rückumzug ins Rathaus das Konzept für neues Arbeiten größtenteils umgesetzt. Die großen Räume im 2. Obergeschoss des historischen Rathauses haben dies zugelassen. Zentrales Organisationsmoment ist eine nahezu vollständige Digitalisierung unter Maßgabe einer weitgehenden Prozessoptimierung.

Kernelement ist außerdem ein umfassendes Desk-Sharing-Modell mit einer Rate von derzeit 10 Stellen auf 8 Büroarbeitsplätze. Das Verhältnis von 10 Mitarbeitenden und 8 Schreibtischen hat sich als ausreichend und verweist sogar auf weitere Möglichkeiten der Anpassung nach unten. Dieser kulturelle Wandel fällt nicht jedem Mitarbeitenden gleich leicht. Das Hauptamt hat ihn mit einem Change-Management im engen Austausch mit den Mitarbeitenden und dem Personalrat begleitet. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Grundsätzlich sollte bei allen Verwaltungsgebäuden künftig versucht werden, für verschiedene Arbeitsformen die passende Umgebung bereitzustellen. Bei Bestandsgebäuden wie dem Technischen Rathaus im Salamanderweg ist dies so nicht möglich. Die Raumstruktur ist auf Einzel- und Doppelbüros ausgelegt. Der Raumbedarf ist in diesem Gebäude bedingt durch neue Aufgaben z.B. im Bereich Klimaschutz und GMS in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Bereits jetzt wird teilweise mit einem moderaten Desk-Sharing in suboptimaler Organisation gearbeitet. Die noch bestehenden organisatorischen Möglichkeiten sind begrenzt und reichen perspektivisch nicht mehr aus. Der jetzige Standort ist deshalb nicht zukunftsfähig.

Kurzfristige Maßnahmen zur Entlastung der Raumnot

Im Bereich des neuen Rathauses ist ebenfalls eine räumliche Entlastung erforderlich. Hierfür soll bis zum Bezug des Speicherhauses das frühere städtische Gebäude in der Seestraße 32 als Ausweichfläche genutzt werden.

Die steigenden Anforderungen im Bereich Digitalisierung der Schulen, Kindergärten, Flüchtlingsbetreuung, Sozialhilfe und Wohngeld bringen das Neue Rathaus (Seestraße 9) an die absolute Obergrenze. Bereits in den letzten beiden Jahren konnten notwendige Stellenmehrungen nur mit einer Teilung der Arbeitsplätze einhergehend mit Homeoffice (suboptimal) umgesetzt werden. Diese Möglichkeiten sind nun komplett ausgeschöpft.

Übergangsweise wird deshalb die Anmietung des früheren städtischen Gebäudes Seestraße 32 zur Auslagerung von Teilen des Ordnungsamtes notwendig. Dieses Gebäude steht durch den Vermieter nur noch begrenzte Zeit zur Verfügung, weshalb perspektivisch das Gebäude in der Rudolfstraße 22 (aktuell Stadtkämmerei) zur Entlastung des Neuen Rathauses erforderlich wird. Ein Umzug der Stadtkämmerei in das angedachte und geplante Speicherhaus schafft Raum für eine dauerhafte Entlastung des innerstädtischen Standortes "Neues Rathaus". Es bietet sich daher an, die technischen Ämter zusammen mit der Stadtkämmerei am Standort des ehemaligen WLZ-Gebäudes unterzubringen. So kann die Sicherung dieses städtebaulichen Objekts mit den Anforderungen an die Unterbringung der Verwaltung verknüpft werden.

Projektfahrplan

Die Zustimmung des Gemeinderats unterstellt, erfolgt zeitnah die Vertragsunterzeichnung mit der Vermieterin. Diese plant im Weiteren eine Bauantragsstellung im 1. Halbjahr 2023 sowie den Beginn der denkmalgerechten Umbau- und Sanierungsarbeiten in 2024. Die Umbauarbeiten sollen in 2025 fertiggestellt werden, sodass eine Raumnutzung für die städtischen Ämter spätestens ab 2026 unterstellt werden kann.

Kosten und Finanzierung:

Anlage/n:

Keine