



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Gebäudemanagement	25.08.2021	0188/21 - I/59 -
---------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	13.09.2021		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Anmietung des umgebauten, ehemaligen Commerzbank-Gebäudes, Karl-Kellner-Ring 35 in 35576 Wetzlar, zur Unterbringung städtischer Ämter

Anlage/n:

ohne Anlagen

Beschluss:

1. Dem Abschluss eines Mietvertrages mit der Firma Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, zur Anmietung von Räumlichkeiten in dem Gebäude Karl-Kellner-Ring 35 in 35576 Wetzlar zur übergangsweisen Auslagerung einzelner, am Verwaltungsstandort „Neues Rathaus“ untergebrachten Dienststellen der Stadtverwaltung Wetzlar wird auf der Grundlage der im Nachtragshaushalt 2021 veranschlagten Mittel und der im Begründungsteil der Vorlage genannten Konditionen zugestimmt.
2. Die für die Dauer der Anmietung erforderlichen Mittel sind in der Haushaltsplanung der kommenden Haushaltsjahre zu berücksichtigen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Zeit der Anmietung – sieben bis max. zehn Jahre – zu nutzen, um in den Jahren 2022 und 2023 ein Büroraumkonzept für das „Neue Rathaus“ zu entwickeln und der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen, das den sich im Umbruch befindenden Arbeitsprozessen und räumlichen Anforderungen ebenso Rechnung trägt, wie den Auswirkungen der sich gerade in Folge der Corona-Pandemie

verändernden Regelungen zum Arbeitsschutz. Dabei ist der Grundsatz zu berücksichtigen, dass abseits der bestehenden Außenstellen möglichst alle bisher am Standort „Neues Rathaus“ erbrachten Dienstleistungen auch künftig wieder in dem zentralen Verwaltungsgebäude der Stadt verortet werden.

Wetzlar, den 25.08.2021

gez. Kortlüke

Begründung:

Begründung und Analyse

1. Grund der Anmietung

1.1. Ausführung der Ist-Situation und Ausblick

Die Stadt Wetzlar hat in den 1990er Jahren das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Leitz erworben und zu ihrem zentralen Verwaltungsstandort („Neues Rathaus“) weiterentwickelt. Im Zuge dieses Prozesses wurde das Gros der im Stadtgebiet verteilt untergebrachten Dienststellen mit den hier tätigen Mitarbeitenden an dem neuen, zentralen Verwaltungsstandort untergebracht. Dies führte zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit des Dienstleistungsangebotes der Stadt für die Einwohnerinnen und Einwohner, Unternehmer und sonstiger Gesprächspartner/-innen, aber auch der internen Prozesse.

Dem Standort „Neues Rathaus“ sind derzeit 414 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zugeordnet. Ihnen stehen im „Neuen Rathaus“, das bei seinem Umbau in den 1990er Jahren die Grundstrukturen des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Leitz aufgenommen hat und im übrigen denkmalgeschützt ist, 224 Büroräume mit ca. 390 Arbeitsplätzen in unterschiedlicher Größenordnung zur Verfügung.

Insgesamt sind 182 Bedienstete Büroräumen zugeordnet, die bisher zwei und mehr Personen Platz boten.

Die Bestimmung der Anzahl der unterzubringenden Arbeitsplätze orientiert sich an dem Rastermaß des Gebäudes (Fenster, Stützen etc.) und weniger an der Raumtiefe – das bedeutet, dass die aktuellen Bürozuschritte nur bedingt flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zulassen.

Nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie hat sich die Möglichkeit, mehrere Bedienstete gemeinsam in einem Büroraum unterzubringen, spürbar verändert. Dies gilt auch hinsichtlich der Bedienung von Kundinnen und Kunden in den jeweiligen Büros.

Das führte trotz sehr flexibler Formen der Arbeitszeitgestaltung zu einer spürbaren Ausweitung der Home-Office-Arbeitsmöglichkeit im Wechsel mit Präsenz im Büro. Dies bedeutet wiederum, dass es einen hohen Abstimmungsbedarf für die interne Kommunikation und für verbindliche Präsenzzeiten der fachlichen Ansprechpartner/-innen für die Kundenkontakte gibt. Inzwischen nutzen in der Stadtverwaltung rund 300 Mitarbeitende, deren Aufgabe die Möglichkeit des Arbeitens von zu Hause aus zulässt, entsprechende Angebote.

Diese Entwicklung wird sich etablieren und in weiten Teilen auch nach der Pandemie Bestand haben. Es wird grundsätzlich aber nicht reine Home-Office-Lösungen und im Gegensatz dazu reine Arbeitsplätze mit einer Präsenz im Neuen Rathaus geben. Mischformen werden in der Zukunft eine spürbare Weiterentwicklung erfahren. Das wiederum hat Auswirkungen auf die vorzuhaltenden und einzelnen Personen und Funktionen zuzuordnenden Büroräume. Sukzessive werden „Entkoppelungen“ erfolgen

und Mitarbeitende, die überwiegend von zu Hause aus arbeiten, werden keinen festen, ihnen zugeordneten Büroraum für sich beanspruchen. Auf diese Flexibilität wird sich auch die IT-Ausstattung mit den dahinterliegenden Strukturen und die Nutzungsmöglichkeiten der Büroflächen ausrichten müssen, die sich aktuell noch zu großen Teilen an den Präsenz-Büroarbeitsplätzen orientiert.

Neben diesen aktuell zu betrachtenden Trends und sich abzeichnenden Entwicklungen besteht schon seit längerem beengte Unterbringungssituationen, die sich insbesondere im Jugendamt, im Amt für Gebäudemanagement und im Personal- und Organisationsamt zeigten.

In der zurückliegenden Zeit erfolgten gesetzlichen Veränderungen, die zu Aufgaben- und Personalzuwächsen führten (insbesondere im Bereich der Jugendhilfe - Reform des Unterhaltsvorschussrechts, Veränderungen im Bereich der Vormundschaften und Beistandsschaften, Einführung des Bundesteilhabegesetzes und die bevorstehende Reform des SGB VIII). In der Folge ergaben sich dadurch zusätzliche Raumbedarfe, die bislang noch nicht alle umgesetzt werden konnten.

Zudem ergaben sich weitere Bedarfe in Folge der Organisationsuntersuchung des Jugendamtes, die bereits im Stellenplan 2020/2021 ihren Niederschlag gefunden hat. Mit ihr wurde und wird erfolgreich das Ziel verfolgt, durch eine Ausweitung des Personaleinsatzes Hilfen passgenauer auszurichten und zu steuern, was wiederum zu einer Stabilisierung und Reduzierung der Transferaufwendungen führt.

Mit dem bevorstehenden Abbruch der seitens der Verwaltung ebenfalls genutzten Liegenschaften in der Ernst-Leitz-Straße 46 für die Errichtung der neuen Feuerwache I entstehen weitere Raumbedarfe. So ist das Rechnungsprüfungsamt (7 Mitarbeitende) ebenfalls für eine Übergangszeit anderweitig unterzubringen; ebenso gilt dies für Teile des Jugendamtes, die mit 16 Mitarbeitenden interimweise Raumressourcen genutzt haben, die für die Unterbringung der ehrenamtlichen Kräfte der Feuerwehr Wetzlar vorgesehen sind (Siegmond-Hiepe-Straße 1).

Daher galt es den Markt zu erkunden, um auszuloten, ob es geeignete Flächen gibt, die für die Unterbringung von Teilen der Verwaltung (75 bis 100 Arbeitsplätze) genutzt werden können.

1.2. Markterkundung, Ergebnis

Seitens der Verwaltung wurden, auch nach Einschaltung heimischer Makler, verschiedene Büroraumflächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Zwecke der Stadtverwaltung, in Augenschein genommen und bewertet.

Insgesamt wurden sieben Objekte in die Prüfung genommen. Dabei war es Ziel, den Flächenbedarf möglichst funktional an einem einzigen zusätzlichen Standort abbilden zu können. Neben dieser nicht zuletzt logistischen Überlegung waren auch Parameter, wie die Anbindung an die IT- und Telekommunikationsinfrastruktur des Rathauses, die räumlich Nähe zum Rathaus, die Möglichkeit der flexiblen Büroraumgestaltung (Stichwort

„New Work“ – Erläuterung erfolgt im weiteren Verlauf der Begründung) und selbstverständlich der Mietkonditionen selbst bei der Beurteilung von Belang.

Aus dieser Betrachtung ist das Angebot, früher durch die Commerzbank genutzte Büroflächen in dem Objekt Wetzlar, Karl-Kellner-Ring 35, für Zwecke der Stadtverwaltung als das geeignetste hervorgegangen.

Hier steht gemäß dem Angebot von der Firma Coreo vom 11.05.2021 eine Fläche von 2.210 m² für die Dauer eine Dekade mit der Option zur Verfügung, das Vertragsverhältnis nach dem siebten Jahr zu kündigen.

Die Mietfläche teilt sich wie folgt auf:

UG ~ 360 m²

EG ~ 601 m²

1. OG ~ 418 m²

2. OG ~ 438 m²

3. OG ~ 395 m²

Des Weiteren sind am Standort 20 PKW-Stellplätze vorhanden, die angemietet werden sollen. Sie dienen Kundinnen und Kunden, Dienstfahrzeugen und Mitarbeitenden, die für ihre Außendiensttätigkeit den eigenen PKW einsetzen.

Zudem stehen für Mitarbeitende nach wie vor die Stellplätze auf dem Parkplatz am Neuen Rathaus zur Verfügung.

2. Modernisierung der Arbeitsprozesse und Einsatz externer Beratung für die Gestaltung neuer Bürokonzepte

Der Innenausbau des Objekts soll durch den Eigentümer (Fa. Coreo) erfolgen. Die Planungen unterstützt die Fa. P.O.T. aus Linden, welche ein modernes Büroraumkonzept erstellen wird, welches es dort zu realisieren gilt.

Das neue Konzept soll nach „Activity-Based-Working“-Grundsätzen (kurz: ABW) ausgerichtet werden. Dabei wird für jede (Arbeits-)Anforderung die am besten geeignete Arbeitsumgebung geboten. Genauer bedeutet dies beispielsweise, dass es keinen festen Schreibtisch, keinen eigenen Arbeitsplatz und kein eigenes Büro mehr geben muss, wenn das nicht notwendig ist. Die klassischen festen Arbeitsplätze werden durch ein Angebot verschiedener Arbeitsplatzumgebungen ersetzt, die je nach Aufgabe eine optimierte und unterstützende Umwelt bieten.

Für konzentrationsintensive Individualaufgaben stehen beruhigte Zonen bereit, Kommunikationszonen hingegen bieten Möglichkeiten für angeregten kreativen Austausch, abgeschottete Konferenzräume bieten Raum für persönliche/vertrauliche Gespräche und sogenannte „Telefonzellen“ bieten Optionen für ungestörte

Telefonkonferenzen. Die persönlichen Arbeitsutensilien werden in Schließfächern verwahrt. Aber auch Mischsysteme zwischen dem klassischen Büro und der vorstehend skizzierten Neuausrichtung sind möglich. Die Anforderungen werden gemeinsam mit den Mitarbeitenden erarbeitet und dann in eine Planung umgesetzt.

Die Arbeitswelt wird sich mittel- bis langfristig wandeln und Konzepte sollten Aspekte wie Homeoffice und Arbeit 2.0 berücksichtigen. Als eine der Erkenntnisse der Corona-Pandemie geht vor allen Dingen für die Mitarbeitenden die gewonnene Flexibilität zur Gestaltung und Wahl der Arbeitsplätze hervor. Nach Bitkom-Berechnungen wird mehr als jede/-r Dritte (35 Prozent) den Arbeitsort (Büro oder Homeoffice) ganz oder teilweise flexibel wählen wollen.

(Quelle: Homeoffice in Zeiten der Corona-Pandemie | Bitkom e.V.).

Es zeigt sich, dass die Corona-Pandemie der Auslöser zumindest aber Katalysator eines tiefgreifenden und nachhaltigen Wandels in der Arbeitswelt und möglicherweise auch auf dem Immobilienmarkt ist. Zuvor war die flexible Arbeitsplatzgestaltung eher die Ausnahme. Für die meisten Mitarbeitenden war der Wechsel in das Homeoffice zunächst ungewohnt. Dennoch hat eine große Mehrheit in den letzten Monaten überwiegend positive Erfahrungen sammeln können. An dieser Offenheit für die Veränderung der Arbeitswelt sollte die Stadt Wetzlar partizipieren.

Gerade wenn es um die Attraktivität als Arbeitgeber geht, sollten innovative Modelle, die die Selbstbestimmung der Mitarbeitenden in großem Maße fördern, umgesetzt werden. Mitarbeitererhalt und Mitarbeitergewinnung gehen durch Selbstbestimmung des Arbeitsumfeldes und der damit gewonnenen Flexibilität im Leben der Mitarbeitenden einher.

Denn wenn das Ziel verfolgt wird, nach der hier in Rede stehenden Phase des Übergangs im Neuen Rathaus die erforderlichen Arbeitsplätze (permanent/hybrid) vorzuhalten, dann besteht aufgrund der begrenzten Platzkapazitäten Handlungsbedarf. Dieser Bedarf kann unter Beachtung der sich verändernden Bedingungen/Anforderung nach heutiger Bewertung eher durch moderne Konzepte der Büroraumgestaltung und Arbeitsorganisation, als durch einen klassischen Anbau gelöst werden.

Die interimswise Auslagerung von Dienststellen bietet, ähnlich wie in der Vergangenheit bei der Brandschutzsanierung praktiziert, die Möglichkeit, während des Betriebs bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Der vorgeschlagene Weg bietet die Möglichkeit, Erfahrungswerte mit modernen Büroraumkonzepten und somit der Arbeitswelt der Zukunft zu sammeln, um diese Erfahrungen in die für das Neue Rathaus als zentralen Ort/Anknüpfungspunkt der Dienstleistungserstellung zu erarbeitenden Planungen einzubinden. Dies soll, wie in dem Beschlusstenor dargelegt, in einem der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegenden Konzept seinen Niederschlag finden.

3. Mietvertragskonditionen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage liegt ein Angebot des potenziellen Vermieters vom 12.05.2021 vor, das je nach Geschoss einen Mietzins zwischen 6,-- € (Untergeschoss), 8,-- € (Etagen 1, 2 und 3) und 9,-- € (Erdgeschoss) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vorsieht. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher monatlicher Kaltmietzins von 10,37 €. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der durchschnittliche Kaltmietzins bei den übrigen in die Markterkundung einbezogenen Objekte sich auf 8,25 € bis 13,69 € beläuft.

Unter Beachtung von Kosten für die Stellplätze (20 Stellplätze á 35,70 €/Monat brutto), den monatlichen Kosten der Gebäudereinigung sowie den Neben- und Energiekosten ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von voraussichtlich rund 37.500 €. Die Jahresbelastung wird sich auf rund 450 T€ belaufen. Im Falle der Kündigung nach dem siebten Vertragsjahr wäre eine Abstandsanzahlung an den Vermieter zu leisten, mit dem die auf die maximale Vertragsdauer umgelegten und von ihm zu übernehmenden Planungsleistungen (in den monatlichen Mietzins eingerechnet) ersetzt werden. Dies wären rund 77.600 € (brutto).

Gewisse Veränderungen der Konditionen können sich aber im weiteren Planungsverlauf noch ergeben, da der Vermieter (Fa. Coreo) bei seiner Kalkulation zunächst einen Standardausbau vorausgesetzt hatte. Ein Standardausbau soll aber nicht erfolgen. Dies bestätigen auch die bereits vorgenommenen Planungsgespräche mit Mitarbeitenden zur möglichen Büroraumgestaltung, die allenthalben mit einer positiven Rückmeldung versehen waren.

Daher wird in der Kalkulation des Vermieters der Anteil für den Standardausbau entfallen. Hinzukommen werden die Konditionen für die Herrichtung der Fläche, damit sie den neuen und angestrebten Arbeitsformen genügen kann. Hierüber wird der Magistrat spätestens im Zuge der Haushaltsberatungen 2022/2023 berichten.

Dies gilt auch für die Möblierung dieses Bereiches, der eine den neuen Organisationsformen angepasste Ausstattung erfordert.

Hinsichtlich der IT-Ausstattung sieht die Stadtverwaltung aktuell bereits die Beschaffung von Endgeräten vor, die sowohl im Home-Office als auch bei einer Präsenz im Rathaus nutzbar sind. Es können aber, je nach Ausgestaltung des Konzeptes, einzelne zusätzliche Anforderungen erwachsen. Hierüber würde ebenfalls spätestens zu den Haushaltsberatungen berichtet werden.

4. Zeitplan

In diesen Wochen soll die Übergabe der baulich relevanten Informationen von der Firma P.O.T. an den Eigentümer erfolgen. Diese „80-Prozent-Planung“ beinhaltet die Grobplanung und die Tür- und Wandstellungen.

Auf Basis dieser Planung kann dann die weitergehende Kalkulation (Standardausbau vs. neues Büroraumkonzept) durch den Eigentümer erfolgen.

Anfang Oktober soll dann die finale Übergabe der freigegebenen Einrichtungsplanung erfolgen und somit sind dann die Planungsarbeiten abgeschlossen.

Frühestens Ende des laufenden Jahres, aber spätestens Ende des I. Quartals 2022 ist mit einem endgültigen Umzug der entsprechenden Amtsbereiche in das ehem. Commerzbank-Gebäude zu rechnen.

Die Möglichkeiten, den aktuell bestehenden zusätzlichen Raumbedarf zu befriedigen und zugleich die Vorkehrungen dafür zu schaffen, um die Büroraumorganisation im Neuen Rathaus den künftigen Entwicklungen anzupassen, können mit der Anmietung des Objektes Karl-Kellner-Ring 35 eröffnet werden.

Wir bitten um Zustimmung.