

Vorlage Nr. 438/21

Betreff: **Büroflächenentwicklung Rathaus-Zentrum**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	15.09.2021	Berichterstattung durch:	Herr Grimberg
--	------------	--------------------------	---------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 71 Service Organisation

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss Rathaus-Zentrum nimmt die Ausführung zur Büroflächenentwicklung zur Kenntnis.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit dem Kauf der Hertie Immobilie und dem Erwerb der Miteigentumsanteile am Rathaus-Zentrums II durch die Stadt Rheine wurden die Grundlagen für die Quartiersentwicklung des Staelschen Hofes gelegt. Die Quartiersentwicklung berücksichtigt neben dem Hotelprojekt und der Platzgestaltung des Staelschen Hofes auch die Sanierung und Umnutzung des Rathaus-Zentrums. Wesentliche Maßnahmen im Rathaus-Zentrum sind die Qualifizierung und Erweiterung der Stadtbibliothek im Erd- und 1. Obergeschoss des Rathaus-Zentrums II und die Schaffung eines multifunktionalen Tagungs- und Veranstaltungsbereiches. Auch sollen zusätzliche Büroraumflächen entstehen, um die ausgelagerten Verwaltungsbereiche (City- und Nadorff-Haus) wieder an einem Standort zusammenzuführen.

Mit der Entwicklung der Büroflächen wurden die nachstehenden Zielsetzungen verbunden:

- Optimierung des Flächenverbrauches durch Auflösung externer Standorte
- bedarfsorientierte Bereitstellung zusätzlicher Büroraumflächen
- Wiederherstellung organisatorischer Zusammenhänge (bessere Zusammenarbeit und höhere Bürgerfreundlichkeit)
- Auflösung bestehender Defizite im Bestand (z. B. Sanierung WC-Anlagen)
- Bereitstellung attraktiver zeitgemäßer Arbeitsbedingungen (Mitarbeiterbindung)

Frühzeitig wurde die Frage aufgeworfen, in welchem Umfang neue Büroraumkonzepte in die Planung integriert werden können. Für die erfolgreiche Umsetzung sind unter anderem der Grad der Digitalisierung, das Spannungsverhältnis zwischen Kommunikation – Konzentration sowie Öffentlichkeit – Datenschutz zu beachten. Aber auch die Akzeptanz der Beschäftigten für neue Büroraumstrukturen ist eine grundlegende Voraussetzung, damit diese Veränderungen erfolgreich wirken. Neben den baulichen Veränderungen müssen auch die Arbeitsabläufe der Besuchersteuerung angepasst werden (Front-Office/Back-Office, Reduzierung der freien Sprechzeiten, Vorsprache nach Terminvereinbarung, geänderte Anforderungen an die Besucherinformation im Erdgeschoss etc.).

Aufgrund der begrenzten baulichen Eingriffe in die Raumstruktur des Rathaus-Zentrums I (Sanierung der Gebäudetechnik ist die Hauptmaßnahme) war die Erstellung eines neuen Büroraumkonzeptes nicht Gegenstand des Projektes.

Die Chance neue Büroarbeitsformen umzusetzen soll dennoch genutzt werden. Daher wurde für den Fachbereich Interner Service im II. OG des Rathaus-Zentrums II zwei Arbeitsbereiche geplant, in denen die wesentlichen Elemente der neuen Büroarbeitsformen abgebildet werden (z. B. Co-Working-Space, Silent-Box, Desk-Sharing). In diesem Arbeitsbereich sollen Erfahrungen in Bezug auf neue Büroraumkonzepte gesammelt werden. Ebenfalls können sich Beschäftigte anderer Organisationseinheiten über neue Arbeitsformen informieren. Es bot sich daher an, in diesem Arbeitsbereich unter anderem die Beschäftigten der Organisation (Aufgabengebiet der Digitalisierung) zu verorten.

2. Büroflächen und Beschäftigtenzahlen

2.1 Bestehende Anmietungen von Büroflächen

Vor der Anmietung externer Büroflächen wurden im Rathaus-Zentrum durch das Abtrennen von Flurflächen einzelne Büros oder Funktionsräume (Kopierer, Plotter, Scanner) geschaffen. Auch wurden Besprechungsräume zugunsten von Büroräumen abgebaut.

Die Anmietung im Gebäudekomplex des City-/Nadorff-Hauses umfasst mittlerweile 56 Büroräume für 68 Beschäftigte (einschließlich Ausbildungsplätze) mit einer Bürofläche von 1.092 qm (ohne Nebenflächen wie Flure, Wartebereiche, Toiletten, etc.).

Für den Aufgabenkreis der SGB II-Leistungen sind im eec rd. 590 qm Büroflächen (ohne Besuchersteuerung) für 31 Beschäftigte (27 Vollzeit, 2 Teilzeit und 2 Ausbildungsplätze) angemietet. Weitere Büroräume werden im Nadorff-Haus von den Technischen Betrieben mit 8 Beschäftigte belegt.

Die Gründe für den zusätzlichen Büroflächenbedarf und die damit verbundenen Anmietungen liegen unter anderem im Aufgabenzuwachs und dem damit verbundenen Stellenaufbau, dem Anstieg von Teilzeitbeschäftigungen (Familienfreundlichkeit, sog. Work-Life-Balance), geänderter Anforderungen an das Raumprogramm (z. B. Verwaltungs- und Schul-IT) und einem höheren Ausbildungsbedarf (Wirkung des demographischen Wandels).

2.2 Beschäftigtenzahlen/Teilzeitbeschäftigungen

Der nachstehenden Tabelle sind die Voll- bzw. Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse (bezogen auf die künftig im Rathaus-Zentrum bzw. im Alten Rathaus verorteten Beschäftigten) zu entnehmen. Der Aufgabenbereich der Politessen und der Beschäftigten für Corona-Kontrollen (insgesamt 8 Beschäftigte im Alten Rathaus) wurden nur mit einer Beschäftigten berücksichtigt. Im Bereich des Neuen Rathauses wurden die Beschäftigten für die Information und Telefonzentrale, die Hausmeisterdienste und Druckerei nicht berücksichtigt (belegen keine Büroflächen).

	Rathaus-Zentrum	Altes Rathaus
< 9,25 Std./Woche	3	2
>= 9,25 - < 19,5 Std./Woche	29	4
>= 19,5 < 28,75 Std./Woche	76	23
>= 28,75 < 39,00 Std./Woche	58	5
Vollzeit	183	32
Summe	349	66
zzgl. Ausbildungs-/Praktikumsplätze	31	5
Summe	380	71

Neben der Verankerung des Anspruchs auf eine Teilzeitbeschäftigung in den beamten- und tarifrechtlichen Regelungen sieht auch der Gleichstellungsplan der Stadt Rheine die Teilzeitbeschäftigung als ein wesentliches Instrument für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf an. Der Anteil von Teilzeitbeschäftigten liegt bei den Beschäftigten im Rathaus-Zentrum und dem Alten Rathaus bei 48 Prozent. Teilzeitbeschäftigte erbringen ihre Arbeitsleistung - soweit dienstliche Belange nicht beeinträchtigt werden - überwiegend vormittags.

2.3 künftige Büroraumflächen im Rathaus-Zentrum

Mit dem Projekt Rathaus-Zentrum ist – wie unter Ziffer 1 erläutert - die Qualifizierung der Stadtbibliothek im EG und I. OG, die Herstellung eines Veranstaltungsbereichs im I. OG und die Schaffung zusätzlicher Büroraumflächen verbunden. Die Büroflächen entstehen im I. OG (Westflügel) sowie durch eine Teilaufstockung im Zwischenraum von Kulturetage und Rat-

haus-Zentrum II. Durch die letztere Maßnahme erfolgt auch eine Anbindung der Kulturetage an das Rathaus-Zentrum I.

Im Rathaus-Zentrum I erfolgt die Zusammenlegung der Schul-IT und Verwaltungs-IT im IV. OG (Büroraumsituation wird weitgehend unverändert wie im Bestand übernommen, bauliche Maßnahmen reduzieren sich auf die technischen Räume und die Sicherung der IT-Räume). Im I. OG, Ostflügel, des RZ I, erfolgt der Umbau der ehemaligen Kantine sowie der ehemaligen IT-Abteilung zu Büroräumen sowie der Rückbau des Ratssaals. Weitere Eingriffe in die Bestandsstruktur des Gebäudes sind nicht vorgesehen.

Der Hauptzutritt für Besucher/innen der Verwaltung wird unverändert über den Haupteingang am Borneplatz erfolgen. Daher werden publikumsintensive Arbeitsbereiche im Rathaus-Zentrum I angesiedelt (z. B. Wohngeld, SGB XII, Steuerverwaltung, Zahlungsabwicklung, Jugendamt). Neben dem Verwaltungsvorstand werden Bereiche mit geringem Bürgerkontakt – z. B. Finanzmanagement, Geschäftsbuchhaltung, Personalverwaltung, Organisation - im Rathaus-Zentrum II verortet.

Aufgrund der vorgenannten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden im Rahmen des Projektes die nachstehend genannten Büroflächen hergestellt:

Zuwachs von Büroflächen	Anzahl Büros (Arbeitsplätze)	qm
Büroeinzelräume	21 (21)	328,48 qm
Doppelbüroräume	12 (24)	287,02 qm
Mehrfachbüroräume	4 (13)	163,11 qm
Großraumbüros	2 (17)	209,85 qm
Vorstandsbereich	6 (7)	148,84 qm
Summe Zuwachs Büroflächen	45 (82)	1.137,30 qm

Geänderte Anforderungen an die Raumnutzungen (Änderung von Büroflächen in andere Funktionsräume, z. B. größerer IT-Serverraum), die Schaffung von Übergängen zwischen dem Rathaus-Zentrum I und II (Gebäudeanschlüsse) und Brandschutzmaßnahmen (Zugang Fluchttreppenhaus) reduzieren die bestehenden Büroflächen. Beabsichtigt ist auch, die an den Kopfenden der Flure bzw. vor den Aufzügen entstandenen Büroräume/Funktionsräume wieder zurückzubauen, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Flure wiederherzustellen.

Reduzierung von Büroflächen	Anzahl Büros (Arbeitsplätze)	qm
Gebäudeanschlüsse	4 (9)	114,95 qm
Erweiterung Schul- und Verwaltungs-IT, 4. OG, (Arbeitsdisposition, Werkstatt, Server, Meeting)	7 (17)	216,13 qm
Nutzungsänderungen für Büroräume		
▪ Mediationsraum (Jugendamt)	1 (2)	25,75 qm
▪ Speed-Capture-Box, Fingerprint-Scanner, Ver-	1 (2)	30,13 qm

<ul style="list-style-type: none"> legung Schnellschalter, (Bürgeramt) ▪ Eltern-Kind-Raum (Stillraum, Sanitätsraum), Altes Rathaus ▪ Eltern-Kind-Raum (Stillraum, Sanitätsraum), Neues Rathaus 	1 (1)	10,50 qm
	1 (1)	15,60 qm
Rückbau von Büroräumen in Flurbereichen	4 (4)	43,26 qm
Summe Reduzierung Büroraumflächen	19 (36)	456,32 qm

In der Gegenüberstellung ergibt sich folgender Büroflächenzuwachs im Saldo:

Summe Zuwachs Büroraumflächen	45 (82)	1.137,30 qm
Summe Reduzierung Büroraumflächen	19 (36)	456,32 qm
Saldo Netto-Zuwachs Büroraumflächen	26 (46)	680,98 qm

Anzumerken ist, dass im Rahmen der Einführung der Virtuell-Desktop-Server-Lösung (mobiles Arbeiten) die Arbeitsplatzdrucker durch zentrale Standorte für Multifunktionsgeräte (Scanner, Drucker, Kopierer) abgelöst werden. Dies kann dazu führen, dass der Rückbau der Büroräume im Flurbereich nicht erfolgen kann, um in diesen die Multifunktionsgeräte aufzustellen.

Mit Fertigstellung der geplanten Um- und Erweiterungsmaßnahmen werden im Rathaus-Zentrum für 380 Beschäftigte (inkl. 31 Azubi-/Praktikantenplätze) folgende Büroräume zur Verfügung stehen:

Büroräume	Anzahl	Gesamtfläche	durchschnittliche Raumgröße
ab 27 qm	23	939,25 qm	
20 – 27 qm	84	1.968,58 qm	23,44 qm
18 – 20 qm	41	650,66 qm	19,14 qm
Unter 18 qm	96	1.489,37 qm	15,51 qm
Summe		5.047,86 qm	

Der durchschnittliche Büroflächenanteil je Beschäftigten (einschließlich Azubi-Arbeitsplätze) beträgt im Rathaus-Zentrum künftig 13,28 qm pro Beschäftigte/n.

Im Alten Rathaus sind insgesamt 71 Beschäftigte (einschließlich Azubi-/Praktikantenplätze) verortet. Dort ergibt sich folgendes Raumprogramm:

Büroräume	Anzahl	Gesamtfläche	Durchschnitt
ab 27 qm	10	492,77 qm	
20 – 27 qm	10	231,64 qm	23,16 qm
18 – 20 qm	4	74,65 qm	19,66 qm
Unter 18 qm	18	270,96 qm	15,05 qm
Summe		1.070,02 qm	

Aufgrund des Bürgerbüros (einschließlich Wartebereiche) und historisch bedingter Raumgrößen ergibt sich ein höherer durchschnittlicher Büroflächenanteil je Beschäftigten in Höhe von 15,07 qm.

Die reine Büroraumfläche (ohne Flure, Besprechungs-, Funktionsräume etc) für die Verwaltung verringert sich somit insgesamt um 411 qm (1.092 qm angemietete Bürofläche abzüg-

lich 681 qm Netto-Zuwachs Büroflächen). Zusätzliche werden angemietete Nebenflächen der bisherigen Verwaltungsdependancen eingespart, die aufgrund der Dezentralität redundant vorgehalten werden mussten (WC-Anlagen, Sozial- und Besprechungsräume, Flure).

3. Auswirkungen Homeoffice auf den Büroraumbedarf (alternierende Telearbeit)

Als positive Entwicklung der Corona-Pandemie ist festzustellen, dass die Digitalisierung einen deutlichen Schub erhalten hat. Insbesondere die Arbeit im Homeoffice hat eine hohe Akzeptanz erfahren. Diese positive Entwicklung soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Fach- und Sonderbereiche sind angehalten, auf Grundlage der Erfahrungen in der Corona-Pandemie die Potentiale des Homeoffice (z. B. Desk-Sharing, höhere Beschäftigtendichte in den Büroräumen) für ihre Raumplanungen zu berücksichtigen.

3.1 Beschäftigtenumfrage zum orts- und zeitflexiblen Arbeiten

Eine Beschäftigtenumfrage (Teilnehmer/innen 383 bei 466 IT-Arbeitsplätzen) zum zeit- und ortsflexiblen Arbeiten ergab folgendes Ergebnis:

- 103 Beschäftigte wollen nicht im Homeoffice arbeiten.
- 280 Beschäftigte können sich die Arbeit im Homeoffice vorstellen.

Von den 280 Beschäftigten, geben

- 34 Beschäftigte an, aktuell nicht im Homeoffice arbeiten zu wollen, dieses aber für die Zukunft nicht ausschließen wollen.
- 69 Beschäftigte an, nur sporadisch im Homeoffice arbeiten zu wollen bzw. sich nicht vorstellen können dauerhaft im Homeoffice zu arbeiten.
- 177 Beschäftigte können sich vorstellen absehbar zeit- und ortsflexibel im Homeoffice zu arbeiten

Der zeitliche Umfang für die Arbeit im Homeoffice wird von den 177 Beschäftigten wie folgt angegeben,

- 7 Beschäftigte 5 Tage in Woche
- 4 Beschäftigte 4 Tage in der Woche
- 29 Beschäftigte 3 Tage in der Woche
- 91 Beschäftigte 2 Tage in der Woche
- 38 Beschäftigte 1 Tag in der Woche
- 8 Beschäftigte sonstige Formen (z. B. 1 – 2 Tage im Monat, Wechsel zwischen Büro und Homeoffice an einem Tag)

Etwas mehr als die Hälfte der 177 Beschäftigten (84) möchten zeitflexibel im Homeoffice arbeiten. Dies bedeutet, sie wollen über den Zeitpunkt, wann sie im Homeoffice arbeiten wollen frei entscheiden bzw. mitbestimmen (z. B. mittel-/kurzfristige Absprachen).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Arbeit im Homeoffice bei den Beschäftigten der Verwaltung auf großen Zuspruch stößt. Eine Bewertung der Umfrage aus organisatorischer Sicht, zum Beispiel hinsichtlich der Auswirkungen auf die Aufgabenerledigung, den Arbeits- und Datenschutz, ist nicht möglich. Diese Fragen werden im Rahmen der konkreten Antragstellung für die Teilnahme an der alternierenden Telearbeit (Homeoffice) geprüft.

3.2 Anträge auf Teilnahme an der Alternierenden Telearbeit (Homeoffice)

Im Rahmen der Corona-Pandemie erfolgte die Bereitstellung von Homeoffice-Arbeitsplätzen ad hoc unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes (Auflösung von Doppelbüros,

Reduzierung von Kontakten), der Betreuung von Angehörigen (Homeschooling) sowie dem Erhalt der Arbeitsfähigkeit der Verwaltung (z. B. Homeoffice für Mitglieder des Krisenstabs, der IT). Daher wurden parallel zur Umfrage die Beschäftigten gebeten, Anträge für die Teilnahme an der alternierenden Telearbeit (Homeoffice) zu stellen, mit dem Ziel das Homeoffice zu verstetigen.

Seit Ende Juli sind rd. 55 Anträge in den Fach- und Sonderbereichen eingegangen und befinden sich in der Abstimmung. Werden alle Anträge genehmigt, werden künftig rund 83 Beschäftigte (bisher 28 genehmigte Telearbeitsplätze) nachhaltig an der alternierenden Telearbeit teilnehmen.

Das Volumen der beantragten häuslichen Arbeit beträgt summiert 145 Wochentage und entspricht rechnerisch 29 Stellen. Aufgrund der bestehenden Erfahrungen wird angenommen, dass zwischen 40 bis 50 Prozent des rechnerischen Volumens durch ein tatsächliches Desk-Sharing zu einer Arbeitsplatzeinsparung führt. Wesentlich Voraussetzung für ein Desk-Sharing ist die Anzahl von Personen, die in einem Organisationsbereich über einen Homeoffice-Arbeitsplatz verfügen und wie zeitflexibel diese Arbeiten wollen. Insgesamt liegt das Volumen noch unterhalb der Erwartungen. Es wird aber davon ausgegangen, dass mit der Etablierung des Homeoffice in den nächsten Monaten weitere Anträge von Beschäftigten folgen werden.

4. Zusammenfassung

Die Verwaltung sieht auf Grundlage der Beschäftigtenumfrage, verbunden mit einem Vorschreiten der Digitalisierung, weitere Potential für die Arbeit im Homeoffice. Die Besuchersteuerung, aber auch die Rahmenbedingungen für ein orts- und zeitflexibles Arbeiten müssen auf die Bedürfnisse von Verwaltung(s-organisation), Beschäftigte und Besucher/innen abgestimmt werden. Ein geändertes Büroraumkonzept für die Zukunft wird bewusst von der Verwaltung nicht ausgeschlossen. Dieses soll aber auf die vorgenannten Entwicklungen und Erfahrungen aufsetzen. Die bauliche Struktur des Rathauses gibt die Möglichkeit, größere Bürobereiche zu bilden.

Die Integration der dezentralen Verwaltungsstandorte im City- und Nadorff-Haus (Büroflächenreduzierung um 411 qm) kann nur erfolgen, wenn auch die vorhandenen Potentiale des Homeoffice erschlossen werden können.

Sollte sich in den nächsten Jahren abzeichnen, dass sich der Büroflächenbedarf reduziert, können zunächst die verbleibenden Arbeitsplätze der Technischen Betriebe aus dem Nadorff-Haus in das Rathaus-Zentrum verlegt werden. Bei größeren Büroflächenreduzierungen können die Arbeitsplätze aus dem eec in das Rathaus-Zentrum integriert werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass zusätzliche Raumbedarfe entstehen können, z. B. im Hinblick auf Betreuungsangebote für Kinder von Beschäftigten (attraktiver Arbeitgeber, vgl. Betriebs-Kita der Kreisverwaltung) oder durch einen weiteren Aufgabenzuwachs (z. B. angekündigte Novellierung des Jugendhilfegesetzes).

: