

Nr.: 215/2022

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	28.06.2022
■ Fachbereich		
■ Verfasser/-in	Willi, Alexander	
■ Telefon	07621 410-1000	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	13.07.2022
Kreistag	öffentlich	20.07.2022

Tagesordnungspunkt

Zukunft der Verwaltungsgebäude Haus 1, Haus 2 und Entenbad:

a) Künftige Büroraumkonzeption

b) Auftrag zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Umbau bzw. zur Modernisierung des Hauses 1

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie über den Umbau des Hauses 1 in der Palmstraße zur Umsetzung eines zukunftsfähigen Open Space Bürokonzepts bei gleichzeitiger (auch energetischer) Modernisierung des Gebäudes durchführen zu lassen. Die Studie schließt die Betrachtung des zukünftigen Arbeitsplatzbedarfs, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch eine Aufstockung (bzw. eine Erweiterung) des 3. OG sowie eine technische und energetische Sanierung mit ein, auf deren Grundlage der Kreistag dann weitere Entscheidungen treffen wird.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.02	Facility Management (Gebäudeverwaltung und Gebäudebewirtschaftung)
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Das Landratsamt bietet ein modernes kundenorientiertes Dienstleistungsangebot in zentralen und attraktiven Räumlichkeiten
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Ein modernes Immobilienmanagement bündelt die Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung der kommunalen Immobilien in einer Hand und sorgt für die Bereitstellung adäquater und wirtschaftlicher Raumressourcen.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

- Klimawirkung:** positiv neutral negativ keine
 Personelle Auswirkungen: nein ja, ggf. Erläuterung
 Finanzielle Auswirkungen: nein — ja,
- | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt | Aufwand | Ertrag | einmalig in | wiederkehrend |
| | € | € | | |
| <input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt | Investitions-kosten brutto | Zuschüsse u. ä. | Investitions-kosten LK netto | zeitliche Umsetzung |
| | € | € | € | |

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

- Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Allgemeine Vorbemerkung zur Thematik des mobilen Arbeitens und des Desk-Sharings

Mit dem 2018 initiierten Bauprojekt des Sozialdezernats-Neubaus, das als erstes Verwaltungsgebäude des Landkreises einem offenen Bürokonzept bzw. dem Konzept einer offenen Bürolandschaft (open space) folgt, hat der Landkreis den Grundstein für eine moderne und flexible Arbeitswelt gelegt, die sowohl den Anforderungen und Wünschen der Mitarbeitenden an ein zukunftsfähiges und bedarfsgerechtes Arbeiten als auch den Erwartungen der Bürgerschaft an eine moderne, offene, effiziente und freundliche Verwaltung Rechnung trägt. Eine offene Bürolandschaft begünstigt die gemeinsame Nutzung von Arbeitsplätzen und ist daher geeignet, einen Zuwachs der Personenzahl ohne automatische Ausweitung des Raumbedarfs zu bewältigen.

Nachdem der Neubau in Kürze (Ende Oktober) durch das Dezernat V bezogen werden kann, stellt sich nun die Frage, wie die in Lörrach stationierten Mitarbeitenden der Dezernate I bis IV mit Büroräumen versorgt werden sollen.

Der auch zuvor schon deutlich vorhandene Trend hin zu mobiler Arbeit hat sich durch die Corona-Pandemie deutlich beschleunigt. Nicht zuletzt auch hohe Treibstoffpreise und die Einsparung langer Fahrzeiten sind für viele Mitarbeitenden eine große Motivation, die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens – insbesondere das Homeoffice-Arbeiten – zu nutzen. Da sich gleichzeitig die technischen Rahmenbedingungen (E-Akte, Videokonferenzen, Internet-Telefonie) deutlich verbessert haben, gewinnt das mobile Arbeiten immer mehr an Bedeutung und ist inzwischen auch Merkmal für die Attraktivität und Modernität eines Arbeitsgebers im Verwaltungsbereich. Vor allem dann, wenn eine Mischung zwischen Homeoffice einerseits und Arbeiten in Räumlichkeiten des Arbeitgebers möglich ist. Ein positiver gesellschaftlicher Nebeneffekt ist außerdem, dass auch Verkehr reduziert werden kann. Die E-Akte (als begünstigende Voraussetzung für mobiles Arbeiten) wird bis Ende Oktober im Dezernat V flächendeckend eingeführt sein und wird im direkten Anschluss daran auch in den anderen Dezernaten eingerichtet werden.

Doch nicht nur für die Arbeitnehmerseite haben die neuen mobilen Arbeitsmöglichkeiten Vorteile. Mit der bisher praktizierten klassischen Bürozuweisung – also der festen Zuordnung eines Einzelbüros an einen bestimmten Mitarbeitenden – sind die Trends der Arbeitswelt (Teilzeitarbeit, Homeoffice) im Hinblick auf den Raumbedarf kaum noch wirtschaftlich zu bewältigen. Wenn sich beispielsweise aufgabenbedingte Stellenmehrungen mit dem Trend summieren, dass sich immer mehr Teilzeitkräfte die Stellen teilen, führt dies zu enormen Kostensteigerungen im Bereich der Büroraumkosten, da einerseits stetig neue Bürokapazitäten gebaut oder angemietet werden mussten, und andererseits auch die Bewirtschaftungskosten (insbesondere Reinigung und Heizung) für diese erhöhten Raumkapazitäten durchaus deutlich zu spüren sind.

Um vorhandene Flächen effizienter zu nutzen und Trends der Arbeitswelt (Teilzeitarbeit, Homeoffice) besser bewältigen zu können, ist es erforderlich bzw. vorteilhaft, die Raumthematik so zu organisieren, dass sogenanntes Desk-Sharing betrieben wird. Damit ist gemeint, dass weniger Büroarbeitsplätze vorgehalten werden, als Mitarbeitende vorhanden sind. Beispielsweise können sich **im Rahmen eines Desk-Sharing-Modells 100 Mitarbeitende 70 Arbeitsplätze teilen**, was dann zu einer **Desk-Sharing-Einsparung** – nachfolgend und in der Anlage als Desk-Sharing-Quote bezeichnet - von 30 % der Arbeitsplätze führt. Damit dies in der Praxis

unkompliziert erfolgen kann, eignet sich am besten eine offene Bürolandschaft, also eine Abkehr von der bisher gelebten Einzelzimmer- oder Zweipersonenzimmer-Systematik. **Beim Desk-Sharing sind Büroarbeitsplätze nicht mehr dauerhaft namentlich zugeordnet, sondern stehen potentiell allen Mitarbeitenden (eines Bereichs) zur Verfügung.** In der alten Papierakten-Arbeitswelt wäre dies noch ungleich schwerer umzusetzen gewesen, doch bietet die Digitalisierung hier neue Möglichkeiten.

Wie hoch eine Desk-Sharing-Quote sein kann, hängt entscheidend einerseits von der Aufgeschlossenheit zum Homeoffice-Arbeiten und andererseits von der Aufgabenstellung eines Bereichs ab. Ein Bereich, der direkten Präsenz-Kundenkontakt im Verwaltungsgebäude hat (z.B. die Kfz-Zulassungsstelle) kann natürlich deutlich weniger (oder sogar gar nicht) die Möglichkeiten des Homeoffice nutzen als Bereiche, die nicht persönlich bzw. in Präsenz mit den Bürgerinnen und Bürgern zusammentreffen.

Im Mai 2022 hat das Landratsamt zwei Wochen lang eine Erhebung gemacht, wie die Büros tatsächlich – also in der tagtäglichen Realität - ausgelastet waren. Obwohl aktuell alle Büros dauerhaft an eine Person vergeben sind, waren im Durchschnitt in den vorgenannten zwei Wochen nur 54 % tatsächlich belegt/benutzt, da die anderen 46 % der Mitarbeitenden im Beobachtungszeitraum entweder (zum allergrößten Teil) Homeoffice machten oder (zu einem deutlich geringeren Teil) Urlaub hatten bzw. erkrankt waren oder auf Dienstreise. Zwar sind zwei Wochen natürlich kein repräsentativer Zeitraum, jedoch zeigen diese Zahlen auf, dass eine Desk-Sharing-Quote von 30 % auf jeden Fall (bereits heute) realistisch ist, wenn die Potentiale zur effizienteren Raumnutzung, die sich durch Homeoffice ergeben, durch eine entsprechende Bauweise (Open Space) auch tatsächlich umgesetzt werden.

Zwischenfazit:

Um mögliche Raumeinsparungspotentiale durch mobiles Arbeiten (Homeoffice) oder andere Abwesenheitsgründe (Urlaub, Krankheit, Außendienst) tatsächlich nutzen zu können, ist ein Desk-Sharing-System – also das gemeinsame bzw. abwechselnde Nutzen von Büroarbeitsplätzen – notwendig bzw. Voraussetzung. Dieses lässt sich im Rahmen einer open-space-Bauweise bzw. einer offenen Bürolandschaft am besten realisieren. Nachfolgend sollen konkrete Szenarien vorgestellt werden. Mit ‚Raumeinsparungspotentialen‘ ist gemeint, dass die notwendige Gesamtsumme der Büroraumfläche reduziert wird, was dann sowohl zeitnah (geringere Nebenkosten für Reinigung und Heizung) als auch mittelfristig (weniger Gebäude müssen instandgehalten werden) zu Kosteneinsparungen (und zu einem Verkaufserlös für jene Gebäude, die nicht mehr benötigt werden) führt.

Was bedeutet das Vorgesagte konkret für die Unterbringung der in Lörrach stationierten Mitarbeitenden der Dezernate I bis IV?

Zunächst sei daran erinnert, dass die Mitarbeitenden des Dezernates V bei den nachfolgenden Betrachtungen außen vor sind, da sie in dem im Oktober 2022 fertiggestellten Gebäude gut und (auch bei eventuellen Stellenmehrungen oder einer noch höheren Teilzeitquote) zukunftsorientiert untergebracht sind.

Für die Mitarbeitenden des Dezernates I bis IV stehen künftig – also nach Auszug des DezV – die drei im Eigentum des Landkreises befindlichen Verwaltungsgebäude zur Verfügung. Diese drei Gebäude werden zur Zeit in traditioneller Art und Weise – also durch eine persönliche Zuordnung eines Büros für jeden Mitarbeitenden – belegt. Insgesamt stehen aktuell 657 Arbeitsplätze zur Verfügung (siehe nachfolgende Übersicht).

Anzahl der AP	Haus 1, Palmstraße	Haus 2, Palmstraße	Entenbad 11+13
EG	117	39	82
1. OG	98	47	68
2. OG	114	24	26
3. OG	42	-	-
Summe	371	110	176
Gesamtanzahl der Arbeitsplätze			657

Denkbar (bzw. empfehlenswert) ist es, das Haus 1 so umzubauen und zu modernisieren, dass es im Rahmen einer weitgehenden offenen Bürolandschaft gut geeignet wäre, Desk-Sharing zu betreiben. Eine Desk-Sharing-Quote von 30 % wäre nach einem Umbau sicherlich sofort erreichbar; auch 40 oder eventuell gar 50 % scheinen mittelfristig erreichbar, wobei noch zu beobachten sein wird, wie sich Trends in der Arbeitswelt weiterentwickeln. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, wie sich ein Umbau des Hauses 1 in eine offene Bürolandschaft auswirken würde. Zu sagen ist dazu, dass sich in einem ersten Schritt die Zahl der Büroarbeitsplätze im Haus 1 – also quasi die Anzahl der verfügbaren Schreibtische - in einem ersten gedanklichen Schritt von 371 um 27 auf 344 reduzieren, da nicht einfach Großraumbüros geplant sind, sondern sich eine gute offene Bürolandschaft dadurch auszeichnet, dass es für die verschiedenen Arbeitsbedürfnisse bzw. verschiedenen Arbeitsphasen eines Arbeitstages (Besprechungen, Telefonate, zurückgezogenes konzeptionelles Arbeiten, kommunikatives Arbeiten im Team) verschiedenartig gestaltete Bereiche gibt. Durch Möblierung und Raumgestaltung entstehen so verschiedene Zonen, was die Anzahl der Arbeitsplätze/Schreibtische zunächst reduziert. Allerdings können diese Arbeitsplätze dann sehr viel effizienter im Rahmen eines Desk-Sharings genutzt werden.

Grundsätzlich eignet sich das Haus 1 für einen Umbau in eine offene Bürolandschaft. Für Haus 2 wird kein Umbau empfohlen, zumal für diese Immobilie mittelfristig ein Verkauf möglich ist. Gleiches gilt für das Objekt ‚Entenbad‘, wobei zu sagen ist, dass Teile des Entenbades bereits jetzt als offene Bürolandschaft genutzt werden.

Den nachfolgenden Übersichten kann entnommen werden, wie sich ein Umbau des Hauses 1 auswirken würde. Insbesondere zeigt die beiden nachfolgenden Tabellen auf, wie viele Arbeitsplätze sich durch den Umbau des Hauses 1 zu einem Open Space ergeben würden und wie sich diese sowie diejenigen Arbeitsplätze im Entenbad, die sich derzeit als Open Space Arbeitsplätze nutzen und somit durch Desk Sharing effizient auslasten lassen, mit Sharing-Quoten zu 30, 40 und 50 Prozent durch Mitarbeitende belegen lassen, wobei Quoten über 30 % eher als mittel- bis langfristige Optionen zu sehen sind.

Vorschlag zur Interpretation der nachfolgenden beiden Tabellen:

Es wird vorgeschlagen, die in den beiden nachfolgenden Tabellen genannten Zahlen mit einem **perspektivischen Platzbedarf/Unterbringungsbedarf für 680 Personen/Mitarbeitende** aus den Dezernaten I bis IV in Relation zu bringen. Die vorgenannte Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

- Heutige Kopfzahl/MA-Zahl aus den Dezernaten I bis IV: 605 Personen
- Heutige Mitarbeitendenzahl des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft: 45 Personen
- Perspektivischer Anstieg der Kopfzahl durch Stellenmehrungen oder Gleitzeit: 30 Personen.

Variante mit Umbau Haus 1 zu Open Space ohne Aufstockung der Arbeitsplätze im 3. OG

Bereich	AP derzeit	AP, wenn Open Space Umbau Haus 1	Kapazität MA in Haus 1 als Open Space & 'Entenbad Open Space' i.H.v.:		
			30%	40%	50%
LÖ Haus 1 (aktuell Einzelbüros, künftig Open Space)	371	344	491	573	688
LÖ Haus 2 (Einzelbüros)	110	110	110	110	110
LÖ Entenbad	176	-	-	-	-
LÖ Entenbad 'Einzelbüros'		120	120	120	120
LÖ Entenbad 'Open Space'		56	80	93	112
Summe	657	630	801	896	1030

Interpretationsvorschläge zur oben stehenden Tabelle:

- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und einer Sharing-Quote von 30 % aus, dann könnte das Haus 2 verkauft werden. Oder man würde das (im Vergleich zu Haus 2 größere) Entenbad verkaufen und mindestens den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weiterhin in angemieteten Räumlichkeiten belassen (und eine etwas über 30 % liegende Sharing-Quote erreichen).
- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und einer Sharing-Quote von 40 % aus, dann könnte das Entenbad verkauft werden.
- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und sehr perspektivisch von einer Sharing-Quote von 50 % aus, dann könnten Entenbad UND Haus 2 verkauft werden.

Im Rahmen des Umbaus des Hauses 1 wäre es auch denkbar, das 3. OG um 30 Arbeitsplätze aufzustocken. Da im Rahmen einer energetischen Sanierung ohnehin das Dach saniert werden müsste, bietet sich diese Investition an und würde zu folgender Situation führen:

Variante mit Umbau Haus 1 zu Open Space MIT Aufstockung der Arbeitsplätze im 3. OG

Bereich	AP derzeit	AP, wenn Open Space Umbau Haus 1 + Erweiterung	Kapazität MA in Haus 1 als Open Space & 'Entenbad Open Space' i.H.v.:		
			30%	40%	50%
LÖ Haus 1 (aktuell Einzelbüros, künftig Open Space + 30 neue AP)	371	374	534	623	748
LÖ Haus 2 (Einzelbüros)	110	110	110	110	110
LÖ Entenbad	176	-	-	-	-
LÖ Entenbad 'Einzelbüros'		120	120	120	120
LÖ Entenbad 'Open Space'		56	80	93	112
Summe	657	660	844	946	1090

Interpretationsvorschläge zur oben stehenden Tabelle:

- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und einer Sharing-Quote von 30 % aus, dann könnte das Haus 2 verkauft werden. Oder man würde das (im Vergleich zu Haus 2 größere) Entenbad verkaufen und den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weiterhin in angemieteten Räumlichkeiten belassen.
- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und einer Sharing-Quote von 40 % aus, dann könnte das Entenbad verkauft werden. Beließe man außerdem den EAL in angemieteten Räumen, wodurch sich der Bedarf auf 635 reduzieren würde, dann könnte man das Entenbad UND Haus 2 verkaufen.
- Geht man von 680 in Büroräumen unterzubringenden Personen und sehr perspektivisch von einer Sharing-Quote von 50 % aus, dann könnten Entenbad UND Haus 2 verkauft werden. Es gäbe dann sogar noch eine Reserve in Haus 1.

Welche Aspekte wären bei einem Umbau des Hauses 1 außerdem zu beachten?

Sonstige Modernisierung/Instandhaltung, energetische Sanierung

Unabhängig von den oben beschriebenen Sachverhalten wäre früher oder später ohnehin sowohl eine energetische Sanierung (insbesondere die Erneuerung der Fenster, eine Sanierung des Daches und Dämmung der Fassade) als auch eine Modernisierung des Anfang der 80-er Jahre gebauten Hauses 1 notwendig gewesen. So ist bereits seit ein paar Jahren die Verbesserung des Eingangsbereichs als auch die Modernisierung des großen Sitzungssaals im Gespräch. Angesichts der Tatsache, dass das Gebäude insgesamt – also auch hinsichtlich aller technischen Gewerke – noch in Originalzustand ist, wäre eine Sanierung perspektivisch ohnehin ein Thema gewesen. Insofern bietet es sich an, die drei anstehenden Themen – energetische Sanierung, allgemeine Sanierung/Modernisierung, Umgestaltung in eine offene Bürolandschaft - miteinander zu verbinden. Zwar gibt es in den nichtöffentlichen Anlagen dieser Vorlage eine erste Kostengrobschätzung; doch empfiehlt die Verwaltung vor einer endgültigen Entscheidung die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, um auf einer gesicherten Datenbasis eine Entscheidung treffen zu können.

Welche Alternativen gibt es zu dem Vorschlag, eine Open-Space-Lösung zu prüfen?

Grundsätzlich wäre es auch möglich, die durch die Digitalisierung und die dadurch stark verbesserten Möglichkeiten des mobilen Arbeitens nicht zu nutzen, das Haus 1 nicht umzubauen und bei der bisher praktizierten Organisations- und Arbeitsweise der namentlich zuteilten Kleinbüros zu bleiben. Die derzeit aus den Dezernaten I bis IV unterzubringenden 605 Mitarbeitenden (und gegebenenfalls die 45 Mitarbeitenden des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft) auf die drei im Eigentum des Landkreises befindlichen Gebäude Haus 1, Haus 2 und Entenbad zu verteilen, wäre möglich. Allerdings müssten dann alle drei vorgenannten Gebäude dauerhaft bewirtschaftet und instandgehalten werden. Evtl. würden künftig sogar neue Flächen anzumieten sein.

Fazit und Schlussfolgerungen:

Ein Verzicht auf einen Umbau des Hauses 1 zu einer weitgehend offenen Bürolandschaft wäre zwar möglich. Allerdings könnte ohne Desk-Sharing weder das Haus 2 noch das Entenbad verkauft werden. Es würden für diese Gebäude weiterhin die vollen Nebenkosten (Reinigung, Heizung) anfallen und eines Tages müssten diese Gebäude auch saniert werden. Sollte sich in Zukunft der Trend hin zu mehr Teilzeitarbeit fortsetzen und/oder neue Stellen geschaffen werden müssen, müssten dann darüber hinaus erneut zusätzliche Kapazitäten angemietet werden. Auch kurzfristige Personalbedarfe aufgrund von Sondersituationen (z.B. wegen einer Flüchtlingssituation oder einer Pandemie) sind ohne Nutzung der Digitalisierungs-Raumrenditen bzw. ohne Desk-Sharing deutlich schwerer zu bewältigen.

Grundsätzlich hält es die Verwaltung daher für eine bessere Idee, vorhandene Flächen zu modernisieren, um sie dadurch intensiver nutzen zu können – und die Summe der vorhandenen bzw. bewirtschafteten Flächen zu reduzieren.

Die Verwaltung empfiehlt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Kosten eines Umbaus, einer Modernisierung und einer energetischen Sanierung vertieft untersuchen zu lassen, um auf diese Weise eine Entscheidungsgrundlage für den Kreistag zu erhalten.

Hinweis:

Als Anlage 1 sind dieser Vorlage ausführlichere Informationen zum vorgeschlagenen Büroraumkonzept beigefügt.

Eine am Ende um drei Seiten (mit Kostengrobschätzungen) ergänzte Version der Anlage 1 ist

als nichtöffentliche Anlage 2 beigefügt. Um den Ergebnissen der anstehenden bzw. empfohlenen Machbarkeitsstudie nicht vorzugreifen, sind diese Kostenschätzungen aber vorerst noch nichtöffentlich. Gleiches gilt für Anlage 3.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

- Anlagen
 - Anlage 1: Büroraumkonzept (öffentlich)
 - Anlage 2: Büroraumkonzept mit drei Schluss-Seiten (nichtöffentlich)
 - Anlage 3: Kostenübersicht verschiedener Varianten (nichtöffentlich)