

- 
- Zukunft der Verwaltungsgebäude Haus 1, Haus 2 und Entenbad:**
- **Künftige Büroraumkonzeption**
  - **Auftrag zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Umbau bzw. zur Modernisierung des Hauses 1**

---


Verwaltungsausschuss  
Lörrach, 14. Juli 2022

# Agenda

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Thematik des mobilen Arbeitens und Desk Sharing
2. Bedeutung von Punkt 1 für die Dezernate I-IV und IST-Arbeitsplatzkapazität
3. Kapazitätsentwicklung AP durch den Umbau von Haus 1 zu Open Space anhand von zwei Varianten sowie Interpretationsvorschläge
4. Weitere zu berücksichtigende Aspekte: Modernisierung/Instandhaltung, energetische Sanierung
5. Alternativen zur vorgeschlagenen Open Space Lösung
6. Fazit und Schlussfolgerungen
7. Beschlussvorschlag



## Allgemeine Vorbemerkungen zur Thematik des mobilen Arbeitens und Desk Sharing

- 
- Entscheidung für den Neubau des II. Standorts für das Sozialdezernat als **Open Space Landschaft als Grundstein für eine moderne und flexible Arbeitswelt bewährt sich** und, denn sie begünstigt die gemeinsame Nutzung von Arbeitsplätzen (**Desk Sharing**) und ist daher geeignet, einen Zuwachs der Personenzahl **ohne automatische Ausweitung des Raumbedarfs** zu bewältigen

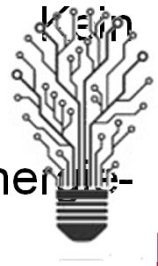
- **Fragestellung:**

Wie geht es nach dem Umzug der Mitarbeitenden des Sozialdezernats (Ende Oktober) für die in Lörrach stationierten Mitarbeitenden der Dezernate I-IV hinsichtlich der Versorgung mit Büros weiter?



# Die digitale Zukunft kam schneller, als erwartet... und bringt Chancen!

- Bereits beim Kauf des Entenbads Hinweis: **Mittelfristig die Digitalisierung zur Einsparung von Räumlichkeiten nutzen**. Ebenso Hinweis, dass bereits 2019 bei traditioneller persönlicher Zuordnung der Büros 67 Personen ohne die Immobilie Entenbad nicht versorgt wären (mit EAL sogar 112 Personen).
- Durch die Corona-Pandemie hat sich der Trend zu flexiblen Arbeiten und insbesondere Home Office verstärkt
- Die **erforderlichen Rahmenbedingungen** (Technik, Dienstvereinbarung, E-Akte, Videokonferenzen) **wurden und werden in den letzten Jahren ausgebaut** (insbesondere e-Akte für weitere Dezernate)
- Heute sind die Möglichkeiten für Mobiles Arbeiten und ein Arbeiten in modernen und flexiblen Räumlichkeiten ein **wichtiges Attraktivitätsmerkmal** eines Arbeitgebers geworden (Einsparung der Fahrtkosten + Fahrzeiten). **Kein** unwichtiger Punkt in Zeiten des Fachkräftemangels.
- **Weitere positive Effekte:** Reduzierung von Verkehr, Einsparung von Energie- und Heizkosten



## Kapazitäten der im Eigentum des Lkr. befindlichen Verwaltungsgebäude (ohne Neubau LRA)

- Derzeit vorhandene Arbeitsplätze nach Standort (Stand: Juni 2022)

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



## Mitarbeitende der Dezernate I-IV mit Sitz in Lörrach

Die nachfolgende Tabelle führt die aufzulösenden Außenstellen, Mitarbeitende (‚Köpfe‘) und Vollzeitäquivalente (VZÄ) der Dezernate I-IV auf (Stand: Juni 2022)\*:

Standort/Außenstelle	Soll-VZÄ**	Mitarbeitende
LÖ Haus 1	205,37	269
LÖ Haus 2	80,45	98
LÖ Entenbad	91,50	111
LÖ Haus 5, Wallbrunnstraße	34,30	45
LÖ Haus 6, Senser Platz/ Spitalstraße	7,02	9
LÖ Wiesentalstraße	36,25	44
LÖ Herrenstraße	6,40	7
EAL	42,00	45
wechselnde Standorte***	0,00	22
<b>Summe</b>	<b>503,29</b> <b>(ohne EAL 461,29)</b>	<b>650</b> <b>(ohne EAL 605)</b>

\* Die dargestellten Zahlen beinhalten auch Landesstellen

\*\* Soll-VZÄ umfassen die VZÄ, die vorhanden wären, wenn alle vakanten Stellen besetzt sind

\*\*\* Auszubildende und Studierende ohne feste Standort-Zuordnung



# Perspektivische Entwicklung des Personals für die Dezernate I-IV



- Für kommenden Jahre: 20 VZÄ/30 Köpfe
- Daraus folgt → Gesamtanzahl von 523 VZÄ bzw. **680 Mitarbeitenden für die nächsten Jahre (inkl. EAL) oder 635 Mitarbeitende (ohne EAL)**
- Ausgenommen sind: neue Stellen im Bereich Soziales und Jugend – da bereits im Neubau LRA versorgt - sowie temporäre, befristete Stellen, die sich aus politischen oder weiteren Ereignissen (Flüchtlingskrise, Corona) ergeben.

# Zwischenfazit



Ohne Raumeffizienzrendite durch Digitalisierung würden **alle drei Standorte benötigt** werden. → 657 Arbeitsplätze für 650 Mitarbeitende.

Eine Beibehaltung der personenbezogenen Einzelbüro-Struktur würde schon bald dazu führen, wieder Immobilien anmieten zu müssen. → perspektivisch 680 Mitarbeitende. Außerdem könnten weder das Haus 2 (in der Palmstraße) noch das Entenbad verkauft werden.





# Notwendigkeit von Desk Sharing und einer Sharing Quote

- **Desk Sharing** verfolgt und ermöglicht das Ziel, vorhandene **Flächen effizienter nutzen** zu können
- Eine zusätzliche **Sharing Quote in Höhe von mind. 30 Prozent** unterstützt dieses Ziel (100 Mitarbeitende teilen sich 70 Arbeitsplätze)
- Keine persönlichen Arbeitsplätze; jeder Mitarbeitende eines Bereichs nutzt die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze im Teambereich
- **Voraussetzung für (gut organisiertes) Desk Sharing ist eine Open Space Bürolandschaft**
- **Fragestellung:**  
Wie hoch kann eine Sharing Quote sein (und wovon ist das abhängig)?



# Umfrage zu IST-Auslastungsquoten der Bereiche zur Ermittlung einer Sharing Quote



- Befragungszeitraum zwei Wochen: 16.05.-20.05.22 + 30.05.-03.06.2022
- Abfrage an die Bereiche, ob
  - MA anwesend (im Büro), MA im Home-Office, MA abwesend (Urlaub, krank) waren
- Zusätzliche Abfrage:
  1. Inwiefern die im Beobachtungszeitraum erfassten Anwesenheiten (noch) durch die Corona-Situation geprägt sind bzw. die Befragten davon ausgehen, dass sich diese Anwesenheitssituation in den nächsten Jahren so fortsetzen wird.
  2. Ob eine Sharing Quote von 30 Prozent für realistisch gehalten wird.

Im Befragungszeitraum waren die Arbeitsplätze zu **52 Prozent** ausgelastet.



# Schlussfolgerungen



Eine Sharing Quote von (mindestens) 30 Prozent als Zielwert ist realistisch.

Bei einer anzunehmenden Gesamtanzahl von Mitarbeitenden der Dezernate I-IV von rund 680 für die nächsten Jahre und einer geplanten **Sharing Quote von 30 Prozent, werden 476 Arbeitsplätze** benötigt.

Sofern in Zukunft das mobile Arbeiten noch mehr an Bedeutung gewinnen sollte und eine **Sharing Quote von 40 Prozent** realisiert werden würde, würden sogar **408 Arbeitsplätze** ausreichen.

# Zwischenfazit



Will man eine (oder ganz perspektivisch vielleicht sogar zwei) Immobilie(n) (Haus 2, Entenbad) verkaufen, muss es gelingen, Desk Sharing zu betreiben.

Diese Möglichkeit ist derzeit lediglich in Teilen des Entenbads (oder mit umständlichen Einzelabsprachen) gegeben.

Haus 2 wird aufgrund der unpassenden Gebäudestruktur für einen Umbau nicht in Betracht gezogen.

Daher: **Vorschlag zum Umbau des Haus 1 zu einer Open Space Landschaft. Bei dieser Gelegenheit auch prüfen, ob 3. OG um 30 Arbeitsplätze erweitert werden kann.**

# Kapazitätsentwicklung durch Desk Sharing

- Es wird vorgeschlagen, die in den beiden nachfolgenden Tabellen genannten Zahlen mit einem **perspektivischen Platzbedarf/Unterbringungsbedarf für 680 Mitarbeitende (Dezernate I-IV)** Relation zu bringen. Die vorgenannte Zahl setzt sich wie folgt zusammen:
  - Anzahl Mitarbeitende Dezernaten I-IV: 605 Personen
  - Anzahl Mitarbeitende des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft: 45 Personen
  - Perspektivischer Anstieg der Mitarbeitendenzahl durch Stellenerhöhungen oder Gleitzeit: 30 Personen



# Kapazitätsentwicklung durch Desk Sharing

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

Kapazität MA in Haus 1 als Open Space & 'Entenbad Open Space' i.H.v.:

Bereich	AP derzeit	AP, wenn Open Space Umbau Haus 1	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
<b>Summe</b>	<b>657</b>	<b>630</b>	<b>801</b>	<b>896</b>	<b>1030</b>

## Interpretationsvorschläge zur Variante 1 (open space + Erweiterung 3. OG)

- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und **Sharing Quote von 30 Prozent**, könnte **Haus 2 verkauft** werden.
- Oder man könnte das im Vergleich zu Haus 2 größere Entenbad verkaufen und mindestens den EAL am bisherigen Standort belassen (→ Erreichung einer etwas über 30-prozentigen Sharing Quote)
- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und einer **Sharing Quote von 40 Prozent**, könnte das **Entenbad verkauft** werden.
- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und perspektivisch von einer **Sharing Quote von 50 Prozent**, könnte **Haus 2 UND das Entenbad** verkauft werden.
- **Haus 1** könnte im Rahmen ohnehin notwendiger Dachsanierungen im 3. OG um **30 Arbeitsplätze erweitert** werden → hier sinnvolle Investition und führt zu folgender Situation:



# Kapazitätsentwicklung durch Desk Sharing

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

Kapazität MA in Haus 1 als Open Space & 'Entenbad Open Space' i.H.v.:

Bereich	AP derzeit	AP, wenn Open Space Umbau Haus 1 + Erweiterung	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
<b>Summe</b>	<b>657</b>	<b>660</b>	<b>844</b>	<b>946</b>	<b>1090</b>



## Interpretationsvorschläge zur Variante 2 (open space + Erweiterung 3. OG)

- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und **Sharing Quote von 30 Prozent**, könnte **Haus 2 verkauft** werden. **Oder** man könnte das im Vergleich zu Haus 2 größere **Entenbad verkaufen** und mindestens den EAL am bisherigen Standort belassen.
- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und **Sharing Quote von 40 Prozent**, dann könnte das Entenbad verkauft werden. Verbleibt der EAL am jetzigen Standort, würde sich der Bedarf auf 635 Arbeitsplätze reduzieren und man könnte das **Entenbad UND Haus 2 verkaufen**.
- Bei 680 Personen mit Arbeitsplatzbedarf und perspektivisch von einer **Sharing Quote von 50 Prozent**, könnte **Haus 2 UND das Entenbad** verkauft werden. Es gäbe dann sogar noch eine **Reserve** in Haus 1.



# Weitere zu berücksichtigende Aspekte

- Für Haus 1 sind ohnehin mittelfristig (energetische und mittelfristig auch andere) Modernisierungsmaßnahmen notwendig
  - Fenster, Sanierung des Daches, Dämmung der Fassade
  - Verbesserung des Eingangsbereichs
  - Modernisierung des Sitzungssaals

Aufgrund dessen, dass sich das Gebäude noch im Originalzustand befindet (80er Jahre), bietet es sich an, die drei anstehenden Themen energetische Sanierung, allgemeine Sanierung/Modernisierung sowie Umgestaltung zum Open Space miteinander zu verbinden



# Alternativen zur Open Space Lösung

- Renditen und Effizienzgewinne durch die Digitalisierung nicht zu nutzen und in der bisher praktizierten Organisations- und Arbeitsweise zu arbeiten. Damit könnte man zwar Investitionen verringern bzw. verschieben, aber:
- **Dies bedeutet aber auch:**
  - hoher Absprachebedarf bei Arbeitsplatz- bzw. Büroteilung,
  - perspektivisch Anmietung weiterer Räumlichkeiten bzw. bleibende Mietverhältnisse,
  - kein Verkauf von Haus 2 und/oder Entenbad,
  - dauerhaft hohe Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung von einer deutlich größeren Fläche (als bei einer effizienteren/intensiveren Nutzung der Flächen im Rahmen eines Desk-Sharings).



# 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.

# 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.

