

Anmietung von Büroraum im Salzmann-Gebäude

Berichterstatter: Oberbürgermeister Bertram Hilgen
Mitberichterstatter: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

A n t r a g

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Die Stadt verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Stadtteils Bettenhausen durch eine zukunftssträchtige Nutzung des Salzmann-Gebäudes und -Geländes zu unterstützen und gleichzeitig die Effektivität der Stadtverwaltung durch Reduzierung der Außenstellen und Zusammenlegung bisher räumlich getrennter Verwaltungsteile zu steigern. Zu diesem Zweck wird der Magistrat ermächtigt, zur Unterbringung der Ämter des Dezernates Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen (Dezernat VI) im Salzmann-Gebäude in Bettenhausen Flächen in einer Größenordnung von bis zu 10.000 m² (Brutto-Nutzfläche) unter folgenden Voraussetzungen langfristig anzumieten:
 - a) der durchschnittliche Mietzins beträgt € 4,73 pro Monat und m².
 - b) die Heizkosten belaufen sich auf € 2,03 pro Jahr und m².
 - c) die Mietflächen müssen in Hinsicht auf Ausstattung und Standards den Anforderungen an moderne, attraktive Arbeitsplätze in vollem Umfang entsprechen.
 - d) Die Einhaltung der bau- und brandschutztechnischen Vorschriften ist durch die Vorlage eines brandschutztechnischen Gutachtens nachzuweisen. Insbesondere gilt dies für Rettungswege, die Baukonstruktion und Nutzungseinheiten.
 - e) Der Mietvertrag kann erst dann rechtswirksam abgeschlossen werden, wenn für die vorgelegten Pläne mit der Qualitätsstufe gemäß Leistungsphase 3 und 4 § 33 HOAI die bauordnungsrechtliche Machbarkeit gemäß Punkt 1 d) bestätigt werden kann und die Modernisierungsvereinbarung mit einer tragfähigen Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeschlossen werden kann.
2. Das Projekt ist in ein Belegungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück einzubetten, bei dem die Fragen der Erschließung, des ruhenden Verkehrs, der Freiräume und eventueller sonstiger Flächennutzung abschließend geklärt sind, um die Verzahnung mit dem Stadtteil Bettenhausen zu gewährleisten.
Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung als technisches Rathaus sind Fördergegenstand der Städtebauförderung und daher der Stadt Kassel unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
3. Der Magistrat wird weiterhin beauftragt, eine Masterplanung für die östlich der Fulda gelegenen Stadtteile zu erarbeiten. Als ersten Schritt hierzu führt er in Zusammenarbeit mit den betreffenden Ortsbeiräten und den lokalen Akteuren aus Wirtschaft und Kultur eine Zukunftskonferenz durch.

Begründung

1. Ausgangslage

Nach Insolvenz des ehemaligen DEL-Clubs Kassel-Huskies und der darauf folgenden Einstellung der Planung für ein Verbundkonzept aus Multifunktionsarena und Dienstleistungszentrum auf dem Salzmänn-Gelände durch den Investor stellt sich für die Stadt Kassel die Frage, ob sie dadurch zum Erhalt des denkmalgeschützten sogenannten L-Flügels und damit zur Entwicklung des gesamten Areals beiträgt, dass sie einen Teil der nach einer Sanierung zur Verfügung stehenden Büroflächen zur Unterbringung städtischer Ämter langfristig anmietet. Diese Überlegungen sind mit dem Ziel einer Verbesserung organisatorischer Abläufe und Reduzierung finanzieller Aufwände auf Seiten der Stadt verbunden. In diesem Zusammenhang sind deshalb zu berücksichtigen:

- stadtentwicklungspolitische Aspekte für Bettenhausen und den Kasseler Osten insgesamt
- wirtschaftliche Tragbarkeit
- organisatorische Bewertung der Verlagerung von Ämtern
- Einschätzung zur Kundenorientierung

In diesem Zusammenhang kann auch die Aussage des Salzmänn-Eigners Dennis Rossing, im Falle einer positiven Projektentwicklung am Standort Salzmänn die Eissporthalle ohne städtische Zuschüsse zu erwerben und grundlegend umzubauen, mit berücksichtigt werden, wenngleich sie keine tragende Begründung für eine Anmietung von Büroräumen im Salzmänn-Gebäude sein kann.

2. Stadtentwicklung Bettenhausen

Das Salzmänngebäude ist ein Industriedenkmal, für das seit vielen Jahren erstmalig ein realisierbares Konzept für eine dauerhafte städtebaulich gewünschte Nutzung vorliegt. Das Gebäude selbst befindet sich zurzeit in einem Zustand zunehmenden Verfalls, der ohne nachhaltige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum Verlust führen wird. Eine realistische Alternative, die in einem überschaubaren und für das Denkmal akzeptablen zeitlichen Horizont realisiert werden könnte, besteht nicht. Die von dem Eigentümer, Herrn Rossing, früher ins Auge gefasste Entwicklung von großflächigem Einzelhandel hat die Stadt zum Schutz der Stadtteilzentren und der Innenstadt abgelehnt, der Bau einer Arena ist durch das Aus der Huskies unmöglich geworden und eine Nutzung für Produktions- und Fertigungszwecke konnte ebenfalls nicht weiter verfolgt werden.

Wenngleich die angestrebte Sanierung und Modernisierung des Salzmänn-Areals als ein wichtiger Baustein für eine positive Entwicklung im Kasseler Osten gelten könnte, reicht sie allein nicht aus, um das Quartier städtebaulich nachhaltig zu stärken. Dazu sind weitere Maßnahmen und Konzepte erforderlich. Insbesondere ist die Revitalisierung des Areals an der Sandershäuser Straße einzubetten in ein Gesamtkonzept für die Stadtteile östlich der Fulda, das mit den maßgeblich Beteiligten und den Ortsbeiräten erarbeitet werden soll.

3. Organisatorische Aspekte

Die Unterbringung städtischer Ämter in den Räumen des Rathauses stößt schon lange an Grenzen. Bisher wurde der Raumnot im Rathaus mit der Anmietung mehrerer Objekte begegnet, die zum Teil in unmittelbarer Nähe des Rathauses liegen, zum Teil aber auch weiter entfernt sind. Dies sind unter anderem:

- Obere Königsstraße 7 Liegenschaftsamt; Teile Kämmerei und Steuern; Teile Haupt- und Bürgeramt
- Obere Königsstraße 9 Teile Sozialamt
- Wilhelmsstraße 10 Kommunale Arbeitsförderung
- Friedrichstraße 36 Teile Straßenverkehrsamt
- Obere Karlsstraße 15 Teile Umwelt- und Gartenamt
- Kurt-Schumacher-Str. 27 Teile Jugendamt
- Kurt-Schumacher-Str. 29 Ordnungsamt
- Kurt-Schumacher-Str. 31 Veterinäramt

Die Möglichkeit, einen Teil des Salzmanngebäudes für Büro Zwecke zu nutzen, erlaubt es, die Zahl der Standorte zu reduzieren und zur Zeit getrennte Organisationseinheiten entweder im Rathaus oder am neuen Standort zusammenzuführen und auf Außenstandorte weitgehend zu verzichten.

Im Zusammenhang mit der Anmietung von Flächen im Salzmanngebäude könnte darüber hinaus Raum geschaffen werden, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Falle der Sanierung des Flügels Karlstrasse des Rathauses vorübergehend unterzubringen. Die Sanierung ist aus baufachlicher, sicherheitstechnischer und energetischer Sicht unabweisbar. Eine abschnittsweise Sanierung des Flügels würde grob geschätzt € 14 Mio. kosten und sich über 5 bis 8 Jahre hinziehen.

Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe hat im Auftrag des Oberbürgermeisters unterschiedliche Belegungsvarianten auf ihre Wirtschaftlichkeit, die Auswirkungen auf die Schnittstellen in der Verwaltung und die Wegezeiten der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untersucht (Fertigstellung 25. Mai 2011). Folgende Modelle wurden bewertet:

- Modell Technisches Rathaus
- Modell Jugend und Soziales
- Modell Jugend und Schule
- Modell Jugend, Schule und Ordnung
- Modell Kulturfabrik

Die Auflösung des Wohnungsamtes zum 1.1.2012 sowie kleinere dadurch bedingte Verschiebungen (Verbleib von Teilen des Gesundheitsamts in der Oberen Königsstraße 3 – 5 in zwei Varianten) wurden als Aktualisierung des Berichts der Projektgruppe auch in finanzieller Hinsicht berücksichtigt. Die Ermittlungsmethoden sowie die geprüften Modelle sind in Anlage 1 ausführlich erläutert.

4. Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse in einer Übersicht dargestellt.

In der Tabelle beschreibt die Zeile **Mehrkosten** bzw. **Ersparnis** die Mehrkosten bzw. Einsparungen, die in den jeweiligen Modellen anfallen, wenn das Salzmann-Gebäude für städtische Dienststellen angemietet wird. Diese Differenz bezieht sich immer auf die Berechnungsvariante, die von einer Sanierung des Rathauses (Flügel Karlsstraße) ausgeht und dementsprechend Kosten für Ausweichflächen und Einsparungen durch energetische Verbesserungen berücksichtigt. Mehrkosten sind mit einem positiven Vorzeichen, Einsparungen mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Zur besseren Übersicht ist die Kostendifferenz für den gesamten Mietzeitraum (25 Jahre) sowie als jährlicher Durchschnitt dargestellt.

In der Zeile **Schnittstellenanalyse** wird dargestellt, ob sich der Umzug auf die persönlichen dienstlichen Kontakte innerhalb der Verwaltung (d.h. ohne externe Kontakte) in der Summe positiv oder negativ auswirkt.

Die drei Zeilen **Wegezeitenanalyse** stellen den jährlichen Mehraufwand an Wegezeiten (ohne Wege zu externen Kontakten) dar, der durch eine Verlagerung städtischer Dienststellen in das Salzmann-Gebäude im Vergleich zur jetzigen Situation entsteht. In der ersten Zeile ist der Mehraufwand in Stunden beschrieben, in der zweiten Zeile mit den durchschnittlichen Personalkosten für eine Vollzeitstelle (ca. 45.000 € jährlich) auf einen Betrag umgerechnet und in der letzten Zeile auf die Mietzeit von 25 Jahren hochgerechnet. Die Zeile **Bürgerkontakte** gibt die von den Fachämtern geschätzte Zahl der monatlichen Bürgerkontakte in den Diensträumen der Verwaltung wieder.

	Technisches Rathaus	Jugend und Soziales	Jugend und Schule	Jugend, Schule und Ordnung	Kulturfabrik ¹⁾
Mehrkosten (+) / Ersparnis (-) 25 Jahre	-2.760.359 €	-2.423.116 €	-1.914.655 €	-2.651.095 €	+7.003.483 €
Mehrkosten (+) / Ersparnis (-) Jährlich	-110.414 €	-96.925 €	-76.586 €	-106.044 €	+280.139 €
Ergebnis Schnittstellenanalyse	Verbesserung	Verbesserung	Verbesserung	Verbesserung	Ver-schlechterung
Wegezeitenanalyse (Stunden jährlich)	1 369 Std	2 372 Std	1 679 Std	1 571 Std	780 Std
Wegezeitenanalyse (Betrag jährlich)	37.000 €	64.000 €	48.000 €	44.500 €	22.000 €
Wegezeitenanalyse (Betrag über 25 Jahre)	925.000 €	1.600.000 €	1.200.000	1.112.500 €	550.000 €
Durchschnittliche Zahl der monatlichen Bürgerkontakte	3 913	12 400	6 470	12 715	nicht ermittelt

Um die bei der Konzentration an einem Standort möglichen Synergieeffekte best möglich nutzen und Verbesserungen sowohl für Beschäftigte als auch im Kundenservice gewinnen zu können, sind im weiteren Verfahren die Anforderungen an die bauliche Qualität und die baurechtliche Eignung des Gebäudes umzusetzen. Dabei gelten die vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft mit dem Investor bereits festgelegten Standards in der Baubeschreibung ebenso wie die nach ausführlicher Diskussion mit dem Bauplaner erfolgten Festlegungen des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, das die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens positiv beurteilt, sofern die Einhaltung der bau- und brandschutztechnischen Vorschriften durch die Vorlage eines brandschutztechnischen Gutachtens unter besonderer Berücksichtigung von Rettungswegen, Baukonstruktion und Nutzungseinheiten nachgewiesen wird.

5. Bewertung

Die Unterbringung der Ämter des Dezernates VI im Salzmanngebäude ist nach den durchgeführten Untersuchungen die wirtschaftlichste Variante. Sie hat gegenüber allen Alternativen zudem den organisatorischen Vorteil, dass die Ämter eines Dezernates in einer Liegenschaft untergebracht werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Zusammenarbeit einzelner Organisationseinheiten zu optimieren, was bei der bestehenden Raumsituation nur schwer möglich wäre. Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist diese Optimierung ebenso

unberücksichtigt geblieben wie Detailfragen, die sich erst im weiteren Verfahren beantworten lassen (z.B. weiteres Arbeitszimmer des Dezernenten VI im Rathaus, Gremiensitzungen, Fahrbereitschaft, etc.). Die räumlichen Veränderungen sind als Anlage 3 dargestellt.

Auch aus Sicht der Kunden ist die Unterbringung der Ämter des Dezernates VI im Salzmanngebäude die beste Variante. Zwar führt die Verlagerung aus der Innenstadt für einen größeren Teil der Betroffenen zu längeren Wegen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Parkplatzsituation auf der Liegenschaft in Bettenhausen deutlich besser ist als auf dem Rathausinnenhof bzw. in der Innenstadt. Dies dürfte insbesondere für die Kunden des Dezernats VI von Bedeutung sein. Das Gebäude ist auch mit dem ÖPNV gut erreichbar : Die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle „Agathofstrasse“ wird werktags in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr mindestens alle 15 Minuten von den Buslinien 30 oder 32 bedient. Stadteinwärts bieten diese Linien an den Haltestellen „Platz der Deutschen Einheit“, „Altmarkt“, „Am Stern“ und „Hauptbahnhof“ ausreichende Möglichkeiten für den Umstieg aus anderen oder in andere Richtungen. Die Straßenbahnhaltestelle „Sandershäuser Straße“ wird außerdem von den Linien 4, 8, RT5 und RT9 in ähnlich kurzen Zeitabständen bedient. Die fußläufige Entfernung von der Haltestelle zum Salzmann-Gelände beträgt 550 Meter; dies entspricht einer Wegezeit von ca. 7 Minuten.

Als wichtiger Baustein einer positiven Entwicklung des ehemals industriell geprägten Kasseler Ostens über den Stadtteil Bettenhausen hinaus, setzt die Revitalisierung des Salzmann-Areals auch Zeichen für eine neue Attraktivität des Quartiers. Dafür spielt neben der Teilfläche Technisches Rathaus auch das Konzept für eine Nutzung der weiteren verfügbaren Flächen im L-Flügel an der Sandershäuser Straße eine entscheidende Rolle.

Durch die Attraktivität für Dienstleister (z.B. planende Ingenieurbüros) in der Nähe der wichtigsten planenden und Bau ausführenden Dienststellen der Kommune besteht für das Salzmann-Areal die Chance, einen innovativen Branchenmix eigener Prägung umzusetzen. Der Investor plant neben dem unterhalb von 50 Prozent angesiedelten Volumen auf Seiten der Stadt Kassel ein Spektrum von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handelsbetrieben (letztere nicht zentrenrelevant) sowie einem Modul belegt mit Einrichtungen der Kunst- und Kulturszene (u.a. Kulturfabrik Salzmann, Freies Radio).

Für die Mietflächen außerhalb des städtischen Teils liegen dem Investor Zusagen und weitere konkrete Anfragen u.a. aus den Branchen Kfz-Service, Sport-Dienstleistungen, Versicherungsdienstleistungen und Produktion vor. Das weiträumige Salzmann-Areal bietet über den L-Flügel hinaus die Möglichkeit für bauliche Ergänzungen im inneren Bereich (Stellflächen mit der Option einer aufgeständerten Teilbebauung) sowie bei Abtrennung von Teilflächen im südlichen Bereich Optionen für Wohnbebauung oder Gastgewerbe.

Insgesamt ermöglicht die Anmietung von Teilflächen durch die Stadt damit den Einstieg in die zeitgemäße Umnutzung eines herausragenden Denkmals der Kasseler Industriegeschichte sowie die Nutzung und Verstärkung des im Kasseler Osten nachhaltig spürbaren Aufschwungs.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Dr. Jürgen Barthel
Stadtkämmerer

3. Methoden

3.1 Berechnung der finanziellen Auswirkungen

Für die Abschätzung der finanziellen Auswirkungen wurden vom Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung für jede betroffene Liegenschaft die aktuelle Miet- und Nutzfläche ermittelt. Für die Anmietung im Salzmann-Gebäude wurden daraus die erforderlichen Gesamtmietflächen nach dem Verhältnis Hauptnutzfläche zu Verkehrsfläche ermittelt und auf 100 qm aufgerundet. Als Hauptnutzfläche wird in der Betrachtung der Projektgruppe nur die Fläche verstanden, die unmittelbar als Hauptnutzfläche für Büros, Besprechungsräume, Warteräume, Personalräume und Fall des Medienzentrums auch als größere Lagerfläche vorgesehen ist. Damit sind die Entlastungseffekte aus Entmietungen so genau eingeschätzt worden, wie es ohne eine aufwändige Organisationsuntersuchung für alle beschriebenen Varianten möglich war. Folgende Größen sind bekannt bzw. berechenbar:

1. Die Büroflächen, die zur Zeit von Organisationseinheiten im Rathaus genutzt werden, die in den jeweiligen Modellen in das Salzmann-Gebäude umziehen, sind den aktuellen Belegungsplänen entnommen.
2. Die Büroflächen, die in angemieteten Räumen belegt werden, wurden vom Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung ermittelt.
3. Anhand der Flächensummen zu 1. und 2. lässt sich abschätzen, welche angemieteten Objekte aufgegeben werden können.
4. Anhand der Fläche zu 1. wird mit dem Flächennutzungsverhältnis des Salzmann-Gebäudes (vgl. unten) die dort anzumietende Gesamtfläche ermittelt.

Als Grundlage für das Flächenverhältnis im Salzmann-Gebäude dienen die vom Planungsbüro in 2009 für einen ersten Entwurf eines Technischen Rathauses aufgestellten Pläne und Berechnungen. Diese Pläne wurden bisher nicht weiterentwickelt, da noch kein Anforderungsprofil der Stadt vorlag und das Planungsbüro hierzu auch keinen Auftrag hatte. Im Verlauf der Projektgruppenarbeit zu Tage getretene unterschiedliche Auffassungen über das Flächenverhältnis wurden in einem Gespräch am 18. Mai 2011 mit dem Planungsbüro geklärt. Danach errechnet sich für das Salzmann-Gebäude folgendes Flächenverhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Verkehrsfläche:

Nutzfläche (ohne Verkehrsfläche, Toiletten o.ä.)	6 875 qm
Verkehrsflächen, Toiletten o. ä.	4 354 qm
Gesamtmietfläche lt. Mietvertragsentwurf	11 229 qm (Anm.: noch mit Wohnungsamt)
Daraus resultierendes Flächenverhältnis:	61:39

Bei dem Kostenvergleich wurde in allen beschriebenen Modellen von den Flächen ausgegangen, die zur Zeit als Hauptnutzfläche von den jeweiligen Ämtern belegt sind. Dies ermöglicht einen direkten Vergleich aller Varianten, berücksichtigt aber noch nicht höhere Flächenbedarfe, die durch künftigen Aufgaben- und Personalzuwachs in allen Modellen anfallen können. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Flächenbedarf von den hier beschriebenen Basisdaten abweicht.

Aus diesem Grund ist auch der in früheren Berechnungen vom Dezernat VI ermittelte Flächenbedarf für ein Technisches Rathaus in dieser Berechnung wieder auf die Größe der bisher tatsächlich genutzten Fläche reduziert worden. Nur so ist eine Vergleichbarkeit mit anderen Modellen gegeben. Um die Mehrkosten für Anmietung größerer Flächen einschätzen zu können, ist in der Zusammenstellung unter Ziffer 5 beschrieben, in welchem Umfang eine Steigerung der Mietfläche um 100 qm die Gesamtkosten erhöht. (Auszug aus Ziffer 5: ...

Darüber hinaus gehende Steigerungen der Mietfläche im Salzmann-Gebäude verursachen auf 25 Jahre gerechnet Mehrkosten in Höhe von 165.850 € je 100 qm).

Außerdem wurden für jede Liegenschaft die Mietpreise pro qm und Monat, die Heizkosten pro qm und Monat sowie die Reinigungskosten pro qm und Monat einzeln dargestellt und in die Berechnung einbezogen. Für die Kosten der Bauunterhaltung wurde einheitlich ein Wert von 0,46 € pro qm und Jahr angesetzt.

Für die Variante „Salzmann nein“ wurden die Kosten für die betroffenen Liegenschaften einschließlich der im Rathaus betroffenen Flächen für 25 Jahre (300 Monate) hochgerechnet.

In der Variante „Salzmann ja“ wurden die im Salzmann-Gebäude benötigten Flächen für 25 Jahre in die Rechnung einbezogen. Die Mieten für die angemieteten Objekte, die in den jeweiligen Alternativen betroffen waren, wurden bis zum Ablauf der Mietvertragsdauer eingerechnet. Heizkosten, Reinigung und Bauunterhaltung wurden in dieser Variante nicht mehr berücksichtigt, da diese Kosten, vermutlich nur noch in einem geringen Umfang anfallen.

In den Fällen, in denen größere Flächen wegen eines Umzuges in das Salzmann-Gebäude wegen einer längeren Mietvertragsdauer leer stehen, wurden Untermieteinnahmen eingerechnet. Im Sinne einer vorsichtigen Kalkulation wurden für die Untervermietung ein Betrag von 4,00 € pro qm für den Büroraum in der Liegenschaft Kurt-Schumacher-Straße bzw. 2,00 € pro qm für die Depotflächen in der Leipziger Straße angenommen.

Weiterhin in der Betrachtung sind die voraussichtlichen Kosten für Technik, Umzüge und Möblierung. In diesen Bereichen wurde grundsätzlich von den Werten ausgegangen, die bereits für die im Dezember 2010 aufgestellten Berechnungen ermittelt wurden. Die dort eingestellten Kosten für die Anbindung des Datennetzes sowie die technische Ausstattung der Verteilerräume wurden für alle Alternativen unverändert übernommen. Kosten für IT-Ausstattung, Telefonanlage, Umzüge und Möblierung wurde ausgehend von der Alternative „Technisches Rathaus“ in den anderen Alternativen nach betroffenen Arbeitsplätzen umgerechnet. Eine exakte Ermittlung erfordert einen derzeit nicht zu leistenden Aufwand; die finanzielle Auswirkung dieser Positionen auf die entscheidungsrelevanten Zahlen ist gering.

Erläuterungen zu den weiteren Positionen in den Einzelberechnungen:

LWL Anbindung Datennetz (Miete)	Mit qualitativ hochwertiger Datenanbindung entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Servers im Salzmann-Gebäude. Für Szenarien ohne Anmietung Salzmann (Anbindung der jetzt vorhandenen Außenstellen) mit 80% gerechnet (Vorhandene Anlagen zum Teil bereits abgeschrieben)
IT-Ausstattung	Betroffen ist in erster Linie Verteilertechnik (15 Switches im Modell Techn. Rathaus, Kosten: 50.000 €) alle 4 Jahre Reinvestition erforderlich. 4% Zinsen eingerechnet. Für Szenarien ohne Salzmann (Anbindung der jetzt vorhandenen Außenstellen) mit 80% gerechnet (Vorhandene Anlagen zum Teil bereits abgeschrieben)
Telefongeräte und Anlage	Erweiterung Telefonanlage und außenstellentaugliche Telefongeräte (VoIP). Kosten im Modell techn. Rathaus: 125.000 €; alle 7 Jahre Reinvestition erforderlich. Für Szenarien ohne Anmietung Salzmann (Ausstattung der jetzt vorhandenen Außenstellen) mit 80% gerechnet (Vorhandene Anlagen zum Teil bereits abgeschrieben)
Unterbrechungsfreie Stromversorgung	Kosten: 15.000 €; alle 4 Jahre Reinvestition erforderlich. Für Szenarien ohne Anmietung Salzmann (Ausstattung der jetzt vorhandenen Außenstellen) mit 80% gerechnet (Vorhandene Anlagen zum Teil bereits abgeschrieben)

Mietzahlungen für Ausweichfläche	Für 10 Jahre 9,00 €/m ² für 1500 m ² (Preise Innenstadtlage; vergleichbar Liegenschaftsamt)
Untermieteinnahmen	Für Kurt-Schumacher-Straße mit 4,00 €/qm; für Depotflächen Leipziger Straße mit 2,00 €/qm gerechnet
Umzugskosten	Umzugskosten Salzmann und Rückzüge in das Rathaus

3.2 Schnittstellenanalyse

Die vom Personal- und Organisationsamt entwickelte und durchgeführte Analyse wurde in den einzelnen Alternativen für die Ämter und Abteilungen erstellt, die für einen Umzug in das Salzmann-Gebäude vorgesehen sind oder von bisher angemieteten Räumen in das Rathaus zurückkehren.

Die Untersuchung betrifft ausschließlich die dienstlich erforderlichen persönlichen Kontakte innerhalb der Verwaltung (keine externen Kontakte). Für den Bereich der betroffenen Ämter und Abteilungen wird unterschieden zwischen folgenden Zielbereichen:

- amtsintern
- ämterübergreifend im eigenen Dezernat
- Kontakte zu Querschnittsämtern
- dezernatsübergreifende Kontakte zu Fachämtern

Die Kontakte der Dezernentin / Dezernenten wurden hinsichtlich folgender Zielbereiche untersucht:

- Magistrat / Dezernentenkonferenz (auch für die vom Umzug betroffenen Amtsleitungen)
- Gremienarbeit (auch für die vom Umzug betroffenen Amtsleitungen)
- Ämter im Dezernat

Im ersten Schritt wurde die Veränderung durch die räumliche Verlagerung bewertet, d. h. es wurde festgelegt, ob es für die betroffene Organisationseinheit eine Verbesserung oder eine Verschlechterung bedeutet oder ob sich keine Veränderung ergibt bzw. Vor- und Nachteile sich gegenseitig aufheben.

Im zweiten Schritt wurde die Veränderung gewichtet.

In einer ersten, pauschalen Gewichtung wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

Die häufigsten Kontakte finden innerhalb des eigenen Amtes statt; diese Kontakte wurden daher mit dem Faktor 10 bewertet.

Die Kontakte zu anderen Ämtern im gleichen Dezernat sind geringer (halb so viel wie die amtsinternen Kontakte); sie wurden mit dem Faktor 5 gewichtet.

Kontakte zu Querschnittsämtern wurden mit dem Faktor 3 und dezernatsübergreifende Kontakte zu anderen Ämtern mit dem Faktor 1 gewichtet. In begründeten Einzelfällen wurde die pauschale Gewichtung durch andere Faktoren eingesetzt.

Für den Bereich der Dezernenten wurde davon ausgegangen, dass Kontakte im Magistrat und mit den Ämtern des eigenen Dezernates etwa in gleicher Häufigkeit stattfinden; beide Zielbereiche werden daher mit 10 gewichtet. Die Kontakte im Bereich der Gremienarbeit sind etwas geringer, aber mit einem Gewicht von 7 immer noch hoch bewertet. Für die Amtsleitungen wurde das Verhältnis zwischen den Zielbereichen Magistrat und Gremienarbeit mit 2 zu 10 gewichtet.

Im dritten Schritt wurde die Verbesserung oder Verschlechterung auf die Gewichtung übertragen und mit der Anzahl der betroffenen Personen multipliziert. Verbesserungen sind positiv, Verschlechterungen sind negativ dargestellt. Die Summe über alle Ergebnisse zeigt dann an, ob insgesamt eine Verbesserung (+) oder eine Verschlechterung (-) hinsichtlich des Aufwandes für die persönlichen Kontakte zu erwarten ist.

3.3 Wegezeitenanalyse

Es wurden in der vom Personal- und Organisationsamt entwickelten und durchgeführten Analyse ausschließlich Wegezeiten von den Außenstellen in das Rathaus betrachtet, die nach Umzug entweder im Rathaus oder im Salzmann-Gebäude angesiedelt sind.

Im ersten Schritt wurden Wegezeiten zwischen den jetzt vorhandenen Außenstellen und dem Rathaus anhand Routenplaner bzw. Fahrplanauskunft ermittelt. Diesen Zahlen wurde die Anzahl der in den jeweiligen Außenstellen eingesetzten Mitarbeiter aus der Personalstatistik gegenübergestellt.

Im zweiten Schritt wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Strecken, die nicht zu Fuß zurückgelegt werden können, werden zu 50% mit dem PKW und zu 50% mit dem ÖPNV bewältigt.
 - Wegezeiten fallen für 10 % der Mitarbeiter an
 - Die Wegezeiten fallen an 138 Tagen im Jahr an (3x wöchentlich in 46 Arbeitswochen).
- Mit diesen Annahmen wurden die jährlich für Wegezeiten anfallenden Arbeitsstunden ermittelt.

Im dritten Schritt wurde die gleiche Berechnung für die künftige Belegung des Salzmann-Gebäudes durchgeführt.

4.1 Modell Technisches Rathaus (neuer Stand; geändert durch Auflösung -64-)

Das Salzmann-Gebäude wird mit folgenden Organisationseinheiten belegt:

Amt	Nutzfläche
VI	43
-60- Bauverwaltungsamt	275
-62- Vermessung und Geoinformation	802
-63- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	1375
Ehemals -64- Wohnungsamt (Rest, der im Dezernat -VI- verbleibt)	163
-65- Hochbau und Gebäudebewirtschaftung	831
-66- Straßenverkehrsamt (bisher Rathaus)	534
-66- Straßenverkehrsamt (bisher Friedrichstr.)	690
-67- Umwelt- und Gartenamt (ohne Pflegeabteilung)	520
Gesamt	5233
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	8579
Annahme im Modell	8600

Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus	4023
---	-------------

Mögliche Rückführung in das Rathaus:

Amt	Nutzfläche
-32- Ordnungsamt aus Kurt-Schumacher-Straße	2343
-KAF- Kommunale Arbeitsförderung aus Wilhelmsstraße	193
Teile -50- aus Obere Königsstraße	147
-36- Veterinäramt aus Kurt Schumacher-Straße	295
-23- Liegenschaftsamt aus Obere Königsstraße 7	542
Teile -20- Kämmerei u. Steuern aus Obere Königsstraße 7	201
-106- Zukunftsbüro aus Obere Königsstraße 7	61
-10 A- Arbeitssicherheitsdienst aus Obere Königsstraße 7	43
Gesamt	3825

Weitere Entlastungseffekte:

1. Entmietung wegen Umzug in das Salzmann-Gebäude

Friedrichstraße 36 (-66-)

Obere Karlsstraße 15 (-67-)

2. Untermieteinnahmen ab 01.07.2013 bis Ende Vertragsbindung

Kurt-Schumacher-Straße

4.2 Modell Jugend und Soziales (neuer Stand; geändert durch Auflösung -64-)

Das Salzmann-Gebäude wird mit folgenden Organisationseinheiten belegt:

Amt	Nutzfläche
-V-	60
-VF- Frauenbüro	128
-50- Sozialamt	1438
- 50- (weitere Flächen als Folge der Integration von Teilen -64-)	487
-KAF- Kommunale Arbeitsförderung	193
-51- Jugendamt (soweit bish im Rathaus angesiedelt)	920
-51- Jugendamt (soweit bish. in der Kurt-Schumacher-Str. anges.)	1735
-418- Musikakademie	1229
Gesamt:	6190
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	10148
Annahme im Modell	10200

Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus	3033
---	-------------

Mögliche Rückführung in das Rathaus:

Amt	Nutzfläche
-66- Straßenverkehrsamt aus Friedrichstraße	690
-36- Veterinäramt aus Kurt Schumacher Straße	233
Teile -67- Umwelt- und Gartenamt aus Obere Karlstraße	232
-23- Liegenschaftsamt aus Obere Königsstraße 7	542
Teile -20- Kämmerei u. Steuern aus Obere Königsstraße 7	201
-106- Zukunftsbüro aus Obere Königsstraße 7	61
-10 A- Arbeitssicherheitsdienst aus Obere Königsstraße 7	43
Teile -53- Gesundheitsamt aus Obere Königsstraße 3-5	523
Gesamt	2525

Weitere Entlastungseffekte

1. Entmietung wegen Umzug in das Salzmann-Gebäude:

- 51- Jugendamt (soweit bisher in der Kurt-Schumacher-Straße angesiedelt)
- 418- Musikakademie

2. Untermieteinnahmen ab 01.07.2013 bis Ende Vertragsbindung

- Kurt-Schumacher-Straße
- Obere Königsstraße 3-5

4.3 Modell Jugend und Schule

Das Salzmann-Gebäude wird mit folgenden Organisationseinheiten belegt:

Amt	Nutzfläche
-V-	60
-VF- Frauenbüro	128
-40- Schulverwaltungsamt (aus Rathaus)	279
-40- Medienzentrum (aus Wildemannsgasse)	653
-51- Jugendamt (soweit bish im Rathaus angesiedelt)	920
-51- Jugendamt (soweit bish. in der Kurt-Schumacher-Str. anges.)	1735
-53- Gesundheitsamt (nur Soz.psychiatr. Dienst aus Ob. Königsstr.)	523
-418- Musikakademie	1229
Gesamt:	5527
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	9061
Annahme im Modell	9100

Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus	1387
---	-------------

Mögliche Rückführung in das Rathaus:

Amt	Nutzfläche
-66- Straßenverkehrsamt aus Friedrichstraße	690
Teile -20- Kämmerei u. Steuern aus Obere Königsstraße 7	201
-106- Zukunftsbüro aus Obere Königsstraße 7	61
-10 A- Arbeitssicherheitsdienst aus Obere Königsstraße 7	43
-KAF- Kommunale Arbeitsförderung aus Wilhelmsstraße	193
Teile -50- aus Obere Königsstraße 9	147
Gesamt	1335

Weitere Entlastungseffekte

1. Entmietung wegen Umzug in das Salzmann-Gebäude:

- 51- Jugendamt (soweit bisher in der Kurt-Schumacher-Straße angesiedelt)
- 53- Gesundheitsamt (soweit bisher in der Oberen Königsstraße angesiedelt)
- 40- Medienzentrum
- 418- Musikakademie

2. Untermieteinnahmen ab 01.07.2013 bis Ende Vertragsbindung

- Kurt-Schumacher-Straße
- Obere Königsstraße 3-5

4.4 Modell Jugend, Schule, Ordnung

Das Salzmann-Gebäude wird mit folgenden Organisationseinheiten belegt:

Amt	Nutzfläche
-V-	60
-VF- Frauenbüro	128
-40- Schulverwaltungsamt (aus Rathaus)	279
-40- Medienzentrum (aus Wildemannsgasse)	653
-51- Jugendamt (soweit bish im Rathaus angesiedelt)	920
-51- Jugendamt (soweit bish. in der Kurt-Schumacher-Str. anges.)	1735
-418- Musikakademie	1229
-32- Ordnungsamt	2343
-36- Veterinäramt	295
Gesamt:	7642
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	12528
Annahme im Modell	12600

Dieses Modell geht zusätzlich davon aus, dass die Teile des Jobcenters, die bislang im Rathaus untergebracht sind, dann in die Kurt-Schumacher-Straße umziehen.

Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus durch Umzug nach Salzmann	1387
Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus durch Verlagerung JC in KSS	1255
Freiwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus insgesamt	2642

Mögliche Rückführung in das Rathaus:

Amt	Nutzfläche
-66- Straßenverkehrsamt aus Friedrichstraße	690
-23- Liegenschaftsamt aus Obere Königsstraße 7	542
Teile -20- Kämmerei u. Steuern aus Obere Königsstraße 7	201
-106- Zukunftsbüro aus Obere Königsstraße 7	61
-10 A- Arbeitssicherheitsdienst aus Obere Königsstraße 7	43
-KAF- Kommunale Arbeitsförderung aus Wilhelmsstraße	193
Teile -50- Sozialamt aus Obere Königsstraße 9	147
Teile -67- Umwelt- und Gartenamt aus Obere Karlsstraße	232
Teile -53- Gesundheitsamt aus Obere Königsstraße 3-5	523
Gesamt	2632

Weitere Entlastungseffekte

1. Entmietung wegen Umzug in das Salzmann-Gebäude:

- 51- Jugendamt (soweit bisher in der Kurt-Schumacher-Straße angesiedelt)
- 32- Ordnungsamt
- 36- Veterinäramt
- 40- Medienzentrum
- 418- Musikakademie

2. Untermieteinnahmen ab 01.07.2013 bis Ende Vertragsbindung

Kurt-Schumacher-Straße (reduziert wegen Umzug Jobcenter)

4.5 Modell Kulturfabrik

Das Salzmann-Gebäude wird mit folgenden Organisationseinheiten belegt:

Amt	Nutzfläche
-41- Kulturamt (Amtsleitung)	340
-410- Verwaltungsabteilung	
-416- Kulturförderung (ohne Personal in DOCK 4)	
-418- Musikakademie	1229
-40- Schulverwaltungsamt	279
-40- Medienzentrum (aus Wildemannsgasse)	653
Depots Leipziger Straße (Stadtmuseum, Naturkundemuseum, Brüder-Grimm-Museum)	3997
Bunker Marienkrankenhaus	200
Gesamt:	6698
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	10980
Annahme im Modell*	11000

*bei einer überwiegenden Nutzung für Archivflächen ist ein günstigeres Nutzungsverhältnis als das hier angenommene wahrscheinlich

Freiwerdende Nutzfläche im Rathaus **619**

Mögliche Rückführung in das Rathaus:

Amt	Nutzfläche
-23- Liegenschaftsamt aus Obere Königsstraße 7	542
-106- Zukunftsbüro aus Obere Königsstraße 7	61
Gesamt	603

Weitere Entlastungseffekte

1. Entmietung wegen Umzug in das Salzmann-Gebäude:

- 40- Medienzentrum
- 418- Musikakademie

2. Untermieteinnahmen ab 01.07.2013 bis Ende Vertragsbindung

Untervermietung Depotflächen Leipziger Straße

**Auswirkungen der Verlagerung von Dienststellen auf die Flächen im Rathaus
(bezogen auf Nutzflächen)**

