



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 522/10

Sachbearbeitung:

Weisser, Mathias

Datum:

16.11.2010

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung

Sitzungsdatum

30.11.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Verwaltungsarrondierung
Fortschreibung Raumkonzeption der Stadt Ludwigsburg 2010

Bezug:

Antrag Nr. 436/10 vom 05.10.2010
Mitteilungsvorlage Nr. 425/06 – „Gebäudemanagement, Erhebung von Flächen, die von städtischen Organisationseinheiten genutzt werden.“

Anlagen:

1. Standortuntersuchung Verwaltungsarrondierung
2. Neubau Verwaltungs- und Archivgebäude, Raumkonzept Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Mitteilung:

Auf interfraktionellen Antrag des Gemeinderats informiert die Stadtverwaltung über den aktuellen Stand der Verwaltungsarrondierung.

Auf Grundlage des Raumbuchs der städtischen Verwaltungsgebäude wird die Flächenbilanz über alle städtischen Büroarbeitsplätze dargestellt und mit Referenzwerten aus der Gebäudewirtschaft verglichen.

1. Standortuntersuchung - Verwaltungsarrondierung

In der Anlage 1 sind die Veränderung der räumlichen Unterbringung städtischen Organisationseinheiten in Folge des Neubaus Mathildenstraße 21 und die nachfolgenden Überlegungen zur weiteren Arrondierung der Verwaltung dargestellt.

Dringender Anlass zur Erstellung eines neuen Verwaltungsgebäudes ist die baurechtlich nicht länger geduldete Unterbringung des Stadtarchivs in den Untergeschossen des Bildungszentrums West. Nach der Sanierung der Gebäude Mathildenstraße 29 und 31 konnte das stark sanierungsbedürftige Gebäude Mathildenstraße 21 von den Verwaltungsbereichen Vollzugsdienst und Bußgeldstelle frei gemacht werden und wird durch einen funktional optimierten und städtebaulich angemessenen Neubau ersetzt.

Aktuell befindet sich der Neubau Mathildenstraße 21 im Innenausbau und ist Anfang des 2. Quartals 2011 bezugsfertig. Außer dem Stadtarchiv können die Wohnbau Ludwigsburg GmbH aus ihrem Wohngebäude in Eglosheim und der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft aus

einer Fremdanmietung in der Arsenalstraße 2 zusammengeführt werden. Die Hausdruckerei kann im Rathausgebäude dringend benötigten Flächenbedarf für das Bürgerbüro frei machen, ein frei vermietetes Tagescafé sorgt für weitere Belebung des Rathausplatzes.

2011 soll die Beratungsstelle Frau und Beruf in die Schloßstraße 7/9 umziehen. Durch die mögliche Umsetzung des DRK-Ortsverbandes in leerstehende Räume bei der Hauptfeuerwache Marienstraße 22 werden im Gebäude Bärensaal adäquate Räumlichkeiten frei. Die Volkshochschule Ludwigsburg kann zunächst in der Arsenalstraße 4 verbleiben, ein separater Zugang (bisher über Arsenalstraße 2) kann im Gebäude Arsenalstraße 4 aktiviert werden. Alternativ wird eine Unterbringung der VHS im Bereich des Film- und Medienzentrums geprüft.

2012 mit Fertigstellung des Scala soll der Fachbereich Film, Medien, Tourismus aus dem Gebäude Mathildenstraße 21/1 in den dortigen Anbau umziehen. Die Volkshochschule zieht in die frei werdenden Räume in der Mathildenstraße 21/1. Der Fachbereich Bildung, Familie, Sport wäre somit im Gebäude Mathildenstraße 21/1 zusammengefasst und kann Synergien im Verwaltungsbereich personell umsetzen.

2013 mit der Fertigstellung des Stadtmuseums in der Eberhardstraße 1 werden die Flächen im Kulturzentrum frei. Die Touristinformation kann die Fremdanmietung Marktplatz 6 freimachen und in der Eberhardstraße 1 unter einem Dach mit Stadtmuseum, Kunstverein und Museumscafé die Gäste der Stadt empfangen.

Ab 2014 besteht die Möglichkeit, nach entsprechendem Umbau im Kulturzentrum den Fachbereich Film Medien Tourismus in Teilflächen des ehemaligen Stadtmuseums unterzubringen. Vorab ist der Raumbedarf für eine Weiterentwicklung der Stadtbibliothek zu prüfen.

Ab 2015 sind im Zuge einer Generalsanierung der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Obere Marktstraße 1 - 3 Ersatzquartiere für die Fachbereiche Bürgerdienste und Bürgerschaftliches Engagement zu schaffen. Die Überlegungen gehen dahin, durch den Bau eines weiteren Gebäudes am Rathaushof die Verwaltungsarrondierung abzuschließen. Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung könnte dort zusammengeführt werden, weitere Flächen sind für den Fachbereich Bürgerschaftliches Engagement zu schaffen. Sollte sich mittelfristig Flächenbedarf für die Film- oder Theaterakademie abzeichnen, könnte der Fachbereich Kunst und Kultur ebenfalls in die Planung mit einbezogen werden und das Gebäude Mathildenstraße 29/31 frei machen. Der Fachbereich Bürgerdienste soll nach Umbau und Erweiterung durch ein Bürgerbüro der Zukunft in der Wilhelmstraße 9 zusammengeführt werden.

Die aufgezeigten Überlegungen stellen mögliche Handlungsoptionen dar, die zu gegebener Zeit zu prüfen und konkretisieren sind, um sie entsprechend aufbereitet den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

2. Flächenbilanz städtischer Verwaltungsgebäude

Der zweite Teil der Anlage 1 umfasst die Zusammenfassung des Raumbuchs aller Verwaltungsflächen der Stadtverwaltung Ludwigsburg bezogen auf Fachbereiche und Gebäude.

In der Flächenbilanz stehen derzeit im Mittel jedem Büroarbeitsplatz der Stadtverwaltung Ludwigsburg 17,70 m² Grundfläche zur Verfügung. Die Kennzahl bezieht sich auf die Büroräume ohne Verkehrsflächen wie Flure und Treppen, ohne Teeküchen und Archive sowie Besprechungszimmer.

Vergleichbare Referenzwerte aus der BGI 650 (Berufsgenossenschaftliche Information) und weiterer Fachliteratur (Handbuch Facility Management, Projektentwicklung von

Verwaltungsgebäuden, Band 35), die sich jeweils auf optimale Raumzuschnitte berufen, liegen bei minimal 8 m² bis 15 m², bei Kombibüros zwischen 18 m² und 40 m² Bruttogrundfläche pro Arbeitsplatz.

Die Spanne der Flächenbelegung pro Büroarbeitsplatz bei der Stadtverwaltung liegt abgesehen von wenigen Ausreißern grob zwischen 12 m² und 23 m².

Flächenmanagement - Einflussgrößen

Das Erreichen einer möglichst optimierten und gleichmäßigen Flächenbelegung ist die Aufgabe des aktiven Flächenmanagements im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Die Grundlage dazu ist ein dezidiertes Raumbuch, in dem alle Büroarbeitsplätze nach Gebäude und Verwaltungseinheit aufgenommen sind und das bei Änderungsbedarf zur Prüfung nach auf Optimierungspotential dient und entsprechend nach geführt wird.

Mehrere Einflussgrößen sind bei der Raumbelagung aufeinander abzustimmen.

Zunächst hat die Art der Tätigkeit Einfluss auf den Platzbedarf und die Anordnung des Arbeitsplatzes. Architekten und Ingenieure hantieren mit großen Plänen, im Bürgerbüro bedarf es Front- und Rückzugsplätze, hohe Vertraulichkeit ist nur im Einzelzimmer zu gewährleisten, um nur einige Beispiele zu nennen.

Die Organisationsabläufe der einzelnen Bereiche sind zu berücksichtigen, kurze Wege, effiziente Abläufe müssen bei der Raumbelagung berücksichtigt werden.

Die Raumzuschnitte im Gebäudebestand können nur sehr begrenzt an optimalen Referenzwerten gemessen oder ausgerichtet werden. Als Beispiel dient das historische Gebäude Mathildenstraße 31, dessen tiefe Räume nur eine schlechte natürliche Belichtung zulässt.

Gemessen an diesen Faktoren ist die Flächenbilanz der städtischen Verwaltungsgebäude pro Büroarbeitsplatz nachvollziehbar.

Neubau Verwaltungsgebäude

Bei neuen Gebäuden, deren Struktur beeinflussbar ist, sollten nahezu optimale Flächen und Raumzuschnitte umsetzbar sein. Bis auf die städtebauliche Figur, die sich aus dem Standort mit entwickelt, kann auf die Faktoren aus dem Tätigkeitsprofil der Mitarbeiter und der Organisation eingegangen werden.

Grundsätzlich sind neue Verwaltungsgebäude so zu gestalten, dass sie Abläufe der modernen Verwaltungstätigkeit unterstützen. Der Kommunikationsbedarf nimmt zu, kurze Wege und informelle Abläufe benötigen Raum. Gleichzeitig müssen neue Gebäude flexibel sein, um Änderungen in der Organisation mit überschaubarem Aufwand nachführen zu können.

Bei der Entwicklung des Neubaus Mathildenstraße. 21 sind die Belange in die Planung eingegangen und werden entsprechend umgesetzt (→ siehe Anlage 2)

Das Gebäude setzt sich aus zwei von einander trennbaren Einheiten links und rechts des zentralen Treppenhauses zusammen, was sich auch von außen an der vertikalen Glasfuge in der Fassade ablesen lässt. WC-Anlage und Teeküche lassen sich auch bei getrennter Nutzung der beiden Einheiten pro Geschoss gemeinschaftlich nutzen.

Die Innenräume sind als Kombibüro entwickelt. Die Schreibtischarbeitsplätze sind entlang der Außenwände angeordnet, in der Mittelzone befinden sich Archiv-, Besprechungs- und Kommunikationszonen. Je nach Bedarf lassen sich Einzel-, Doppel- oder auch größere Büroräume

über leichte Trennwände abgrenzen.

Das Nachbargebäude Mathildenstraße 21/1 ist auf dem ersten und zweiten Obergeschoss durch Türen mit dem Neubau verbunden. Ähnlich wie in der Wilhelmstraße 1 - 9 sind kurze Wege zu angrenzenden Verwaltungsbereichen gewährleistet, auf Flächenbedarf in beiden Gebäuden kann raumweise flexibel reagiert werden.

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft belegt in der Mathildenstraße 21 das erste und zweite Obergeschoss. Der Fachbereich hat 49 Mitarbeiter mit Büroarbeitsplatz. Zwei weitere Arbeitsplätze werden für Auszubildende oder Praktikanten und für die Besetzung eines Mitarbeiters im Rahmen des Gebäudemanagement (CAFM = Computer Aided Facility Management) vorgehalten.

Die Abteilungen und Teams sind bereichsweise angeordnet. Die Mehrzahl der Mitarbeiter sitzt in der Kombizone, was einen direkten Austausch untereinander ermöglicht. Außer den wenigen Lager-/Archivräumen sind nur die Besprechungsräume und Büros der Führungskräfte räumlich abgetrennt.

Die Flächenbilanz für den Fachbereich Hochbau- und Gebäudewirtschaft im Neubau Mathildenstraße 21 liegt mit 13,8 m² pro Büroarbeitsplatz innerhalb der genannten Kennwerte.

Kurze Wege, große Übersicht und offene Räume sollen zur direkten Kommunikation unter den Teams anregen und das Zusammenwachsen von Hochbau und Gebäudewirtschaft räumlich unterstützen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler:
FB 10