

### 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 <sup>2</sup> für 1500 m <sup>2</sup> (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
<b>Gesamt</b>	<b>5233</b>
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	<b>8579</b>
Annahme im Modell	<b>8600</b>

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

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
<b>Gesamt</b>	<b>3825</b>

#### 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
<b>Gesamt:</b>	<b>6190</b>
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	<b>10148</b>
Annahme im Modell	<b>10200</b>

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

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
<b>Gesamt</b>	<b>2525</b>

### 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
<b>Gesamt:</b>	<b>5527</b>
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	<b>9061</b>
Annahme im Modell	<b>9100</b>

Freierwerdende <u>Nutzfläche</u> im Rathaus	<b>1387</b>
---	-------------

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
<b>Gesamt</b>	<b>1335</b>

#### 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
<b>Gesamt:</b>	<b>7642</b>
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	<b>12528</b>
Annahme im Modell	<b>12600</b>

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	<b>2642</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>2632</b>

#### 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
<b>Gesamt:</b>	<b>6698</b>
daraus resultierende Anmietung bei Salzmann (Gesamtfläche)	<b>10980</b>
Annahme im Modell*	<b>11000</b>

\*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
<b>Gesamt</b>	<b>603</b>

#### 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)**

