

/////  
STADTVERWALTUNG  
KIRCHHEIM UNTER TECK

M1+3 Neubau – Belegungsplanung  
Sitzungsvorlage November 2023



# GRUNDLAGEN



## LEITPLANKEN M1+3

### Ziele einer modernen Verwaltungskonzeption

#### **3-Zonen-Prinzip wird angewendet**

- Interne Arbeitsbereiche werden von öffentlichen Bürgerbereichen getrennt
- Geschützte und sichere Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden werden sichergestellt
- Ausreichend Beratungs- und Besprechungsräume im halböffentlichen Bereich vorhanden
- In den oberen Etagen ist jeweils nur die nördliche Tür aus dem Treppenhaus für Bürger zugänglich → die südliche Tür erhält eine Zugangskontrolle

#### **Feste, gut auffindbare Anlaufstellen für die Bürger wird geschaffen**

- Infopoint direkt im Eingangsbereich
- Viele Aufgaben können direkt am Infopoint erledigt werden
- Für alle weiteren Belange werden die Bürger entsprechend an die richtige Stelle verwiesen

#### **Arbeitgeberattraktivität wird gesteigert**

- Neue und modern gestaltete Räumlichkeiten
- Auf jeder Etage werden Teeküchen mit Aufenthaltsqualität geschaffen
- Fahrradstellplätze inkl. Duschen und Umkleiden im UG vorhanden





# LEITPLANKEN M1+3

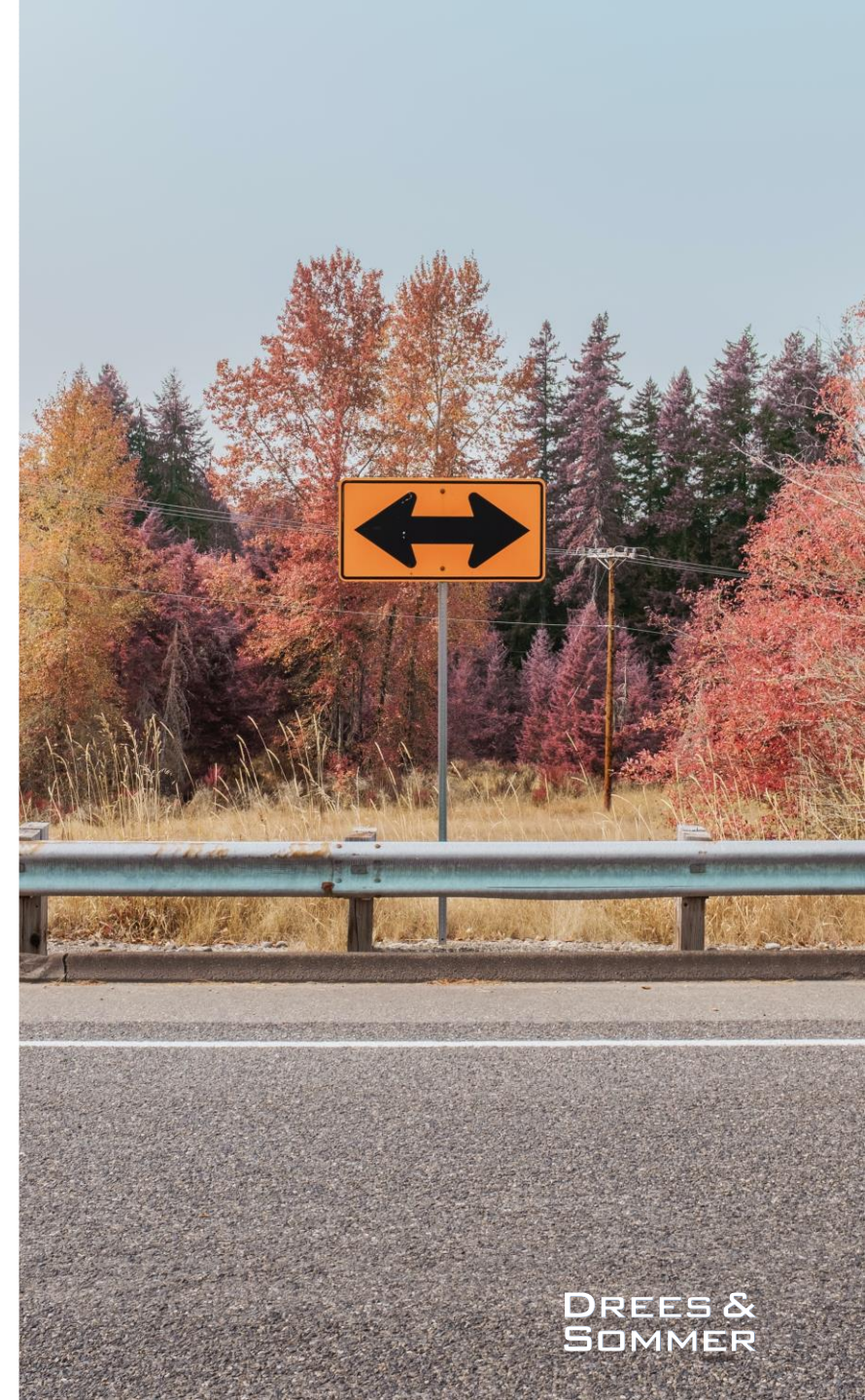
## Ziele einer modernen Verwaltungskonzeption

### Offene Bürokonzepte „light“

- Es wird ein Multispace-Konzept umgesetzt → nicht gleichzusetzen mit einem Großraumbüro!
  - Offene Arbeitsplätze werden durch Einzelbüros, Think-Tanks, Beratungs- und Besprechungsräume ergänzt
- Bei berechtigtem Bedarfe werden in Einzelfällen geschlossenen Büros umgesetzt
- Offene Bürokonzepte...
  - sind zukunftssträchtig und fördern mobiles Arbeiten und Flexibilität
  - können besser auf Veränderungen, Umstrukturierungen und Wachstum reagieren
  - erhöhen die Flächeneffizienz

### Flexibles und mobiles Arbeiten wird ermöglicht

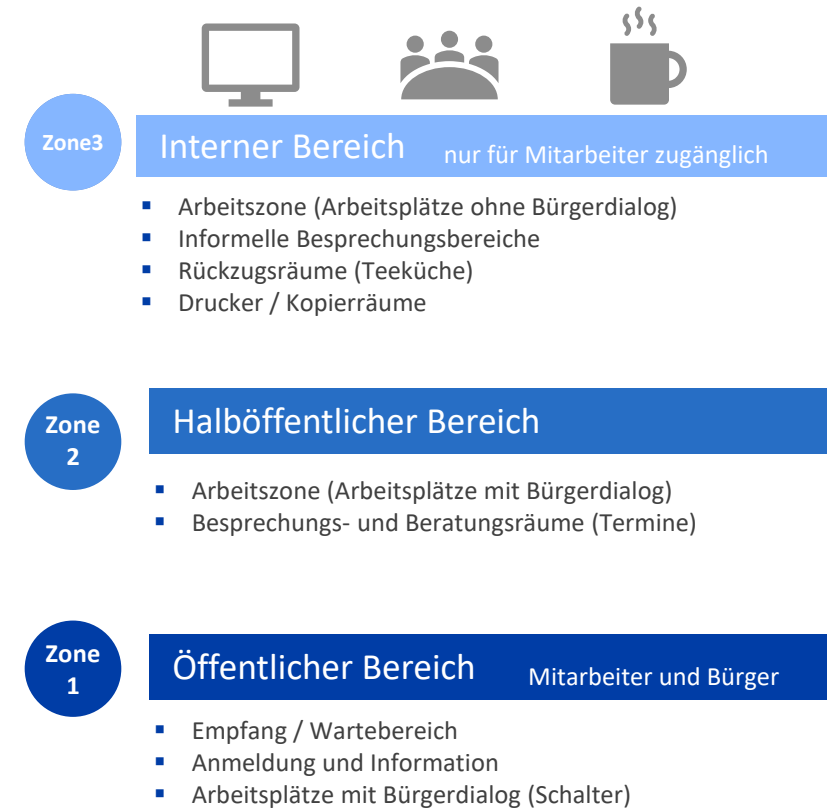
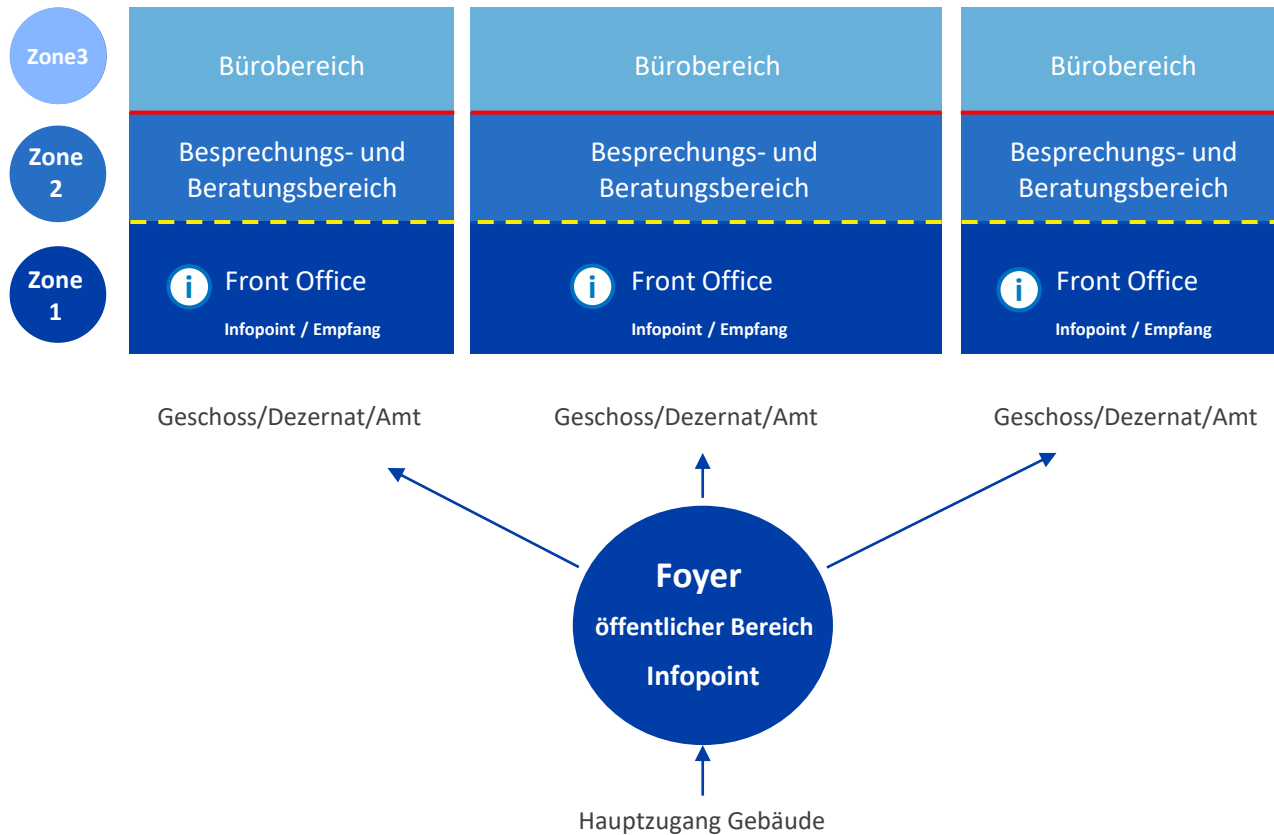
- Der Großteil der Arbeitsplätze sind nicht fest zugeordnet → es gilt die Clean-Desk-Policy
- Den Abteilungs- bzw. Sachgebietsleitern sind Einzelbüros zugewiesen
- Bei Abwesenheit der Führungskräfte können diese auch von den MA genutzt werden → es gilt ebenfalls die Clean-Desk-Policy
- Der Stauraum für alle dienstlichen Unterlagen ist als Teamablage konzipiert
- Privater Stauraum ist nicht an den Arbeitsplatz gebunden, hierfür stehen Schließfächer zur Verfügung





# ANWENDUNG DES 3-ZONEN-PRINZIPS IN M1+3

Trennung der Bürger- und der Arbeitsbereiche fördern ein professionelles Beratungskonzept

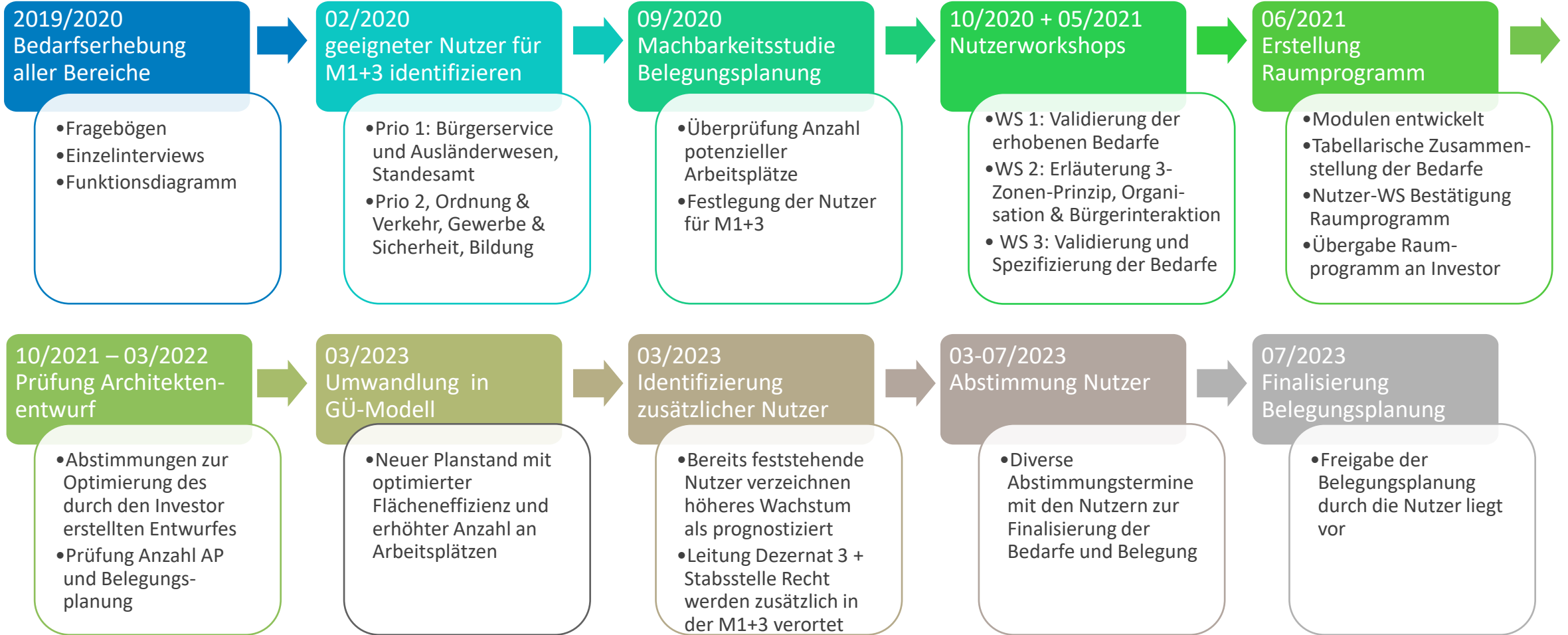




# BELEGUNGSPLANUNG



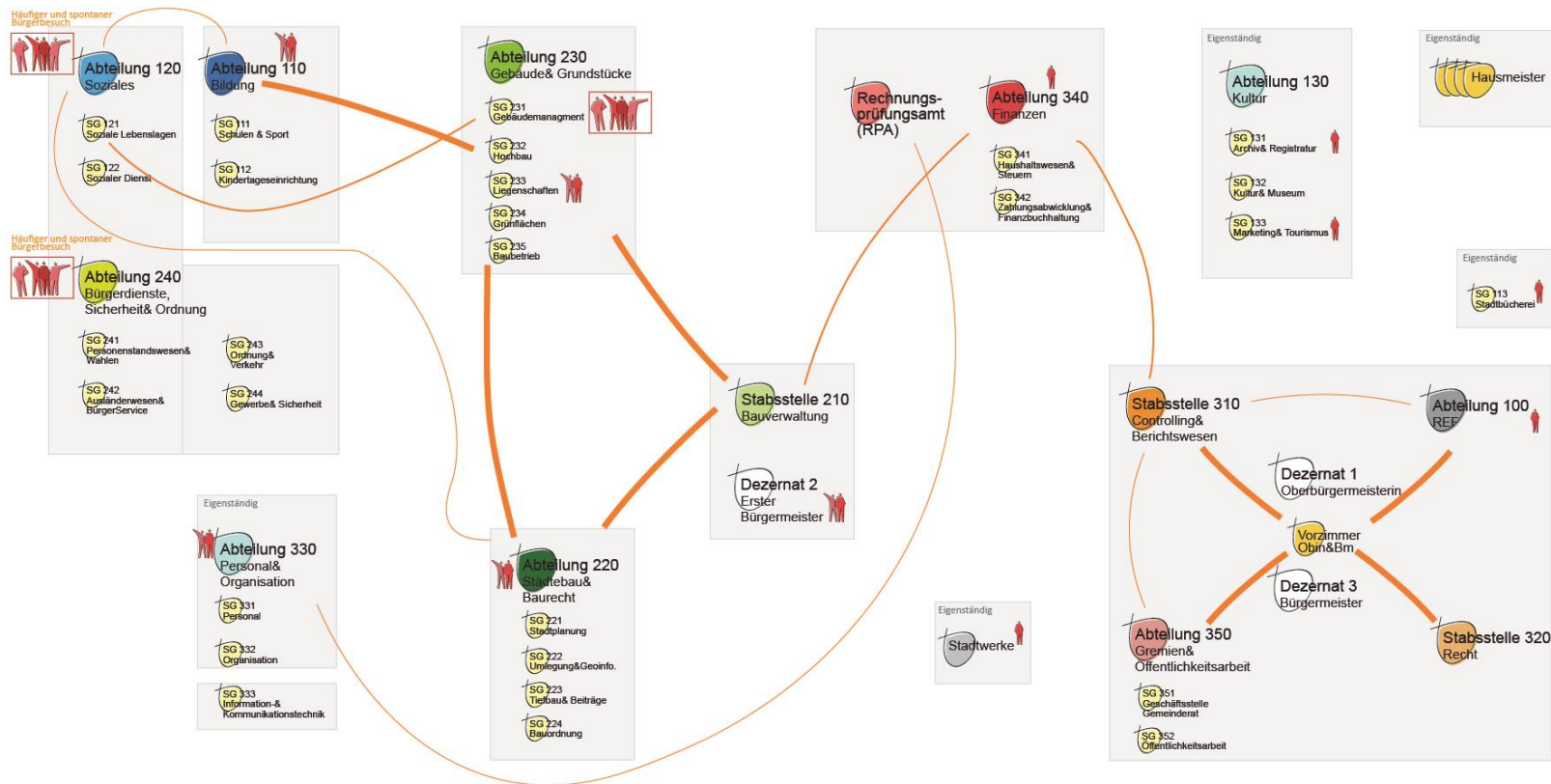
# VORGEHEN BELEGUNGSPLANUNG





# FUNKTIONSDIAGRAMM

## Stand Februar 2020







# MÖGLICHE NUTZER FÜR M 1+3

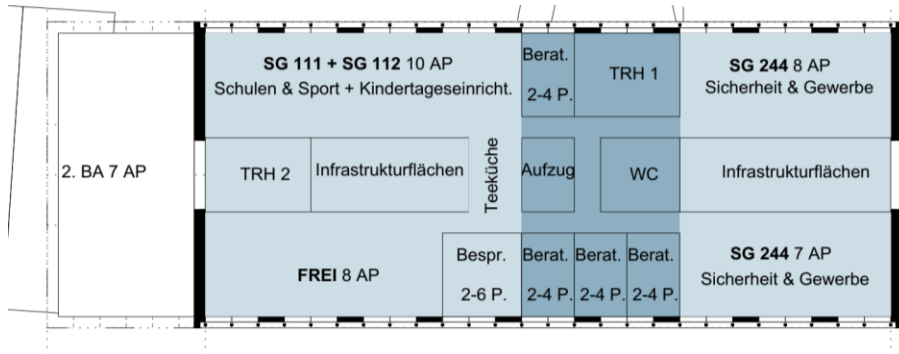
Welche Nutzer eignen sich für den Neubau M 1+3 und welche können ausgeschlossen werden?

Abt/SG	Öffentl. Publikumsverkehr	3-Zonen-Prinzip	Empfehlung
100 REF	Mittel	Neutral	Eingeschränkt geeignet
111,112 Bildung	Sehr hoch	Wird befürwortet	Geeignet
121,222 Soziales	Sehr hoch	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
131 A Stadtarchiv	Mittel	Neutral	Wenig geeignet
131 R Registratur	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet
133 Marketing & Tourismus	Sehr hoch	Keine Erfassung	Bleibt bei Museum
210 Bauverwaltung	Hoch	Neutral	Eingeschränkt geeignet
221 Stadtplanung	Mittel	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
222 Umlegung & Geoinfo.	Wenig	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
223 Tiefbau & Beiträge	Hoch	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
224 Bauordnung	Hoch	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
231,233,234 Gebäude & Grundstücke	Hoch	Wird als kontraproduktiv empfunden	Eingeschränkt geeignet
232 Hochbau	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet
241 Personenstandswesen & Wahlen	Sehr hoch	Wird befürwortet	Geeignet
242 Ausländerwesen & BürgerService	Sehr hoch	Wird befürwortet	Geeignet
243 Ordnung & Verkehr	Mittel	Wird befürwortet	Geeignet
244 Gewerbe & Sicherheit	Hoch	Wird befürwortet	Geeignet
310 Controlling & Berichtswesen	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet
320 Recht	Mittel	Neutral	Wenig geeignet
331 Personal	Mittel	Nicht relevant	Im OFA verortet
332 Organisation	Kein	Nicht relevant	Im OFA verortet
333 IuK	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet
341,342 Finanzen	Mittel	Wird befürwortet	Im OFA verortet
351,352 Gremien & Öffentlichkeitsarbeit	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet
RPA	Kein	Nicht relevant	Wenig geeignet

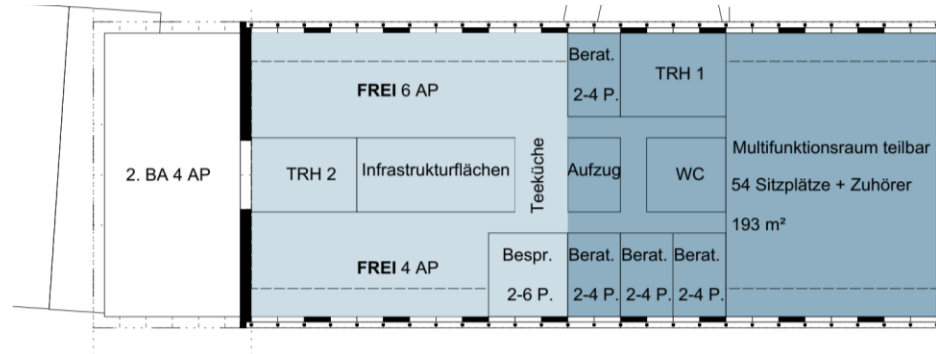


# BELEGUNGSSTUDIE - V1

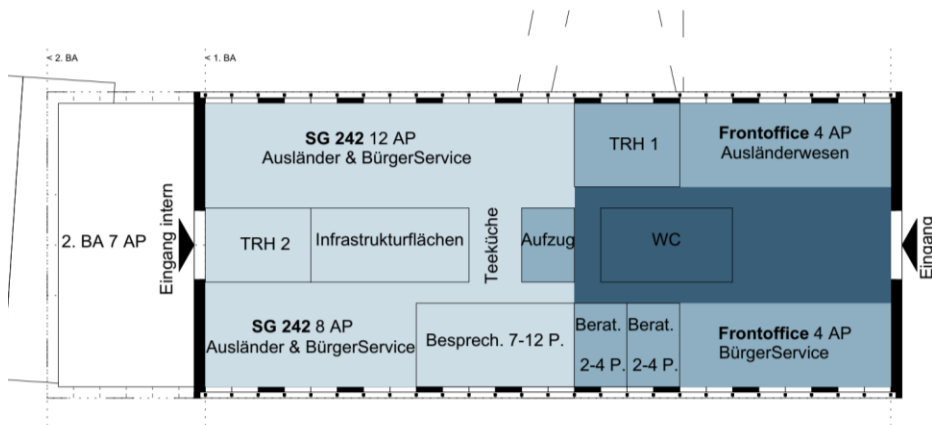
## Übersicht zur Ermittlung der Potenziale des Gebäudes



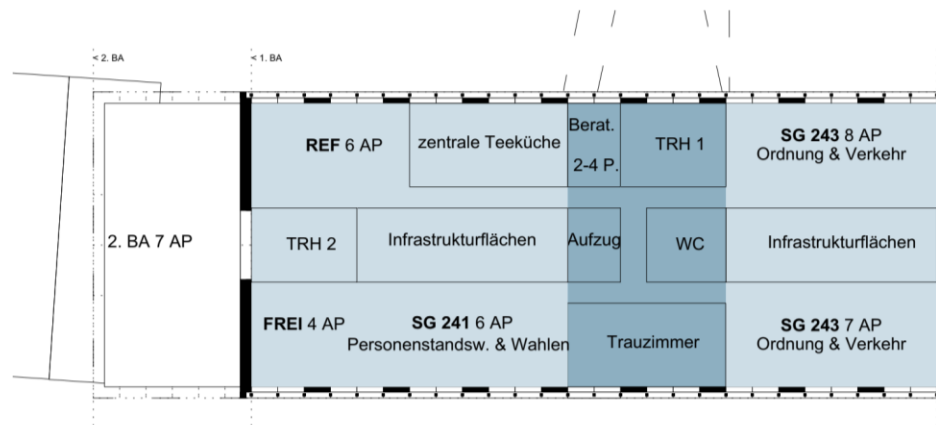
2. OG






DG



EG



1. OG

-  öffentlicher Bereich
-  halböffentlicher Bereich
-  interner Bereich



# BELEGUNGSPLANUNG – AKTUELLER PLANSTAND



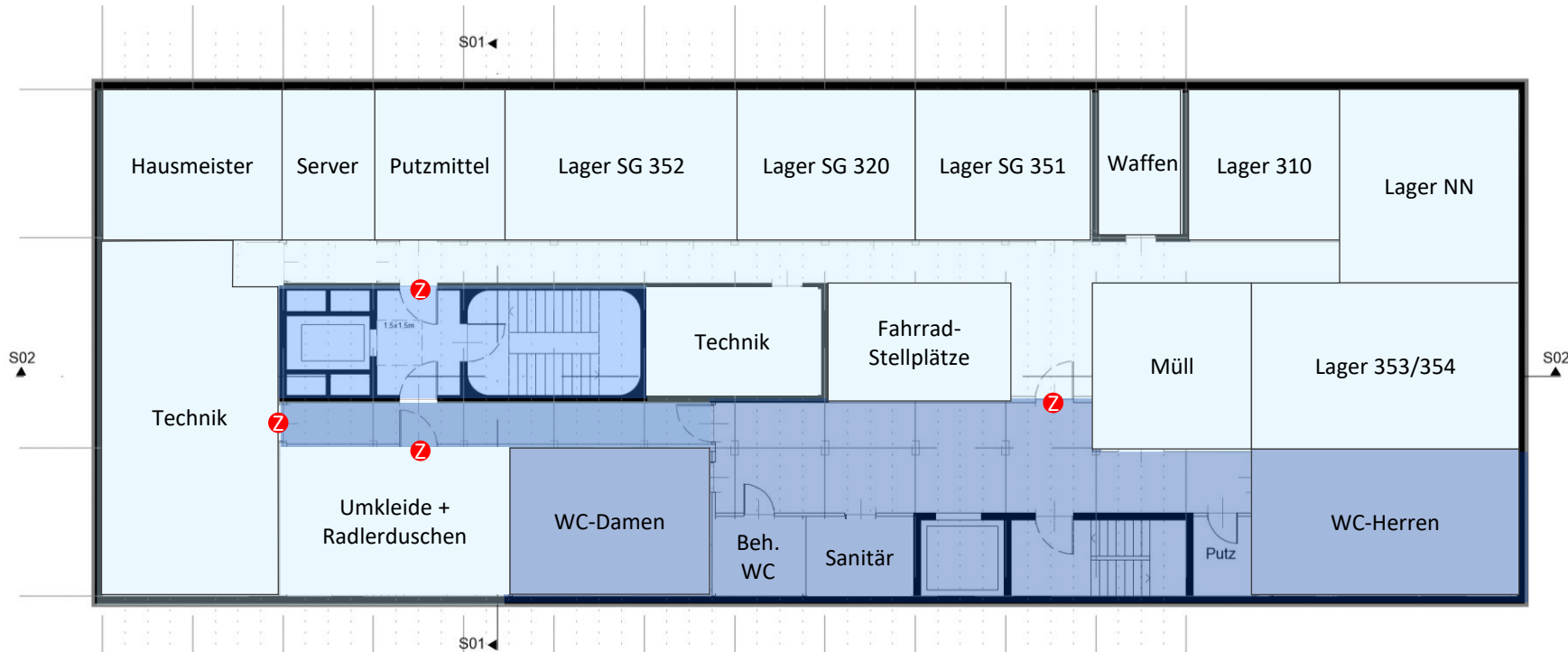
## FLÄCHENEFFIZIENT IM GEBÄUDE ERHÖHT

- Der Multifunktionsraum wurde verkleinert und vom EG ins Dachgeschoss verlagert
- Fläche für Stauraum in den Büroflächen wurde deutlich reduziert
  - Es wird davon ausgegangen, dass sich der Bedarf aufgrund Digitalisierung und E-Akte deutlich verringert
- Ein zentraler Putzmittelraum im UG wird als ausreichend angesehen (anstelle dezentral in jeder Etage)
- Beratungsräume konnten nach Rücksprache mit den Nutzern reduziert werden
  - Bedarf hat sich verringert durch:
    - → Optimierung durch stärkeren Fokus auf terminierte Beratung
    - → künftiger Ausbau der Online-Services
    - → Alle Beratungsräume haben die gleiche Größe und sind für 1 MA + 2 Bürger ausgelegt
    - → Keine Beratungsräume mehr für größere Gruppen → Nutzung der Besprechungsräume



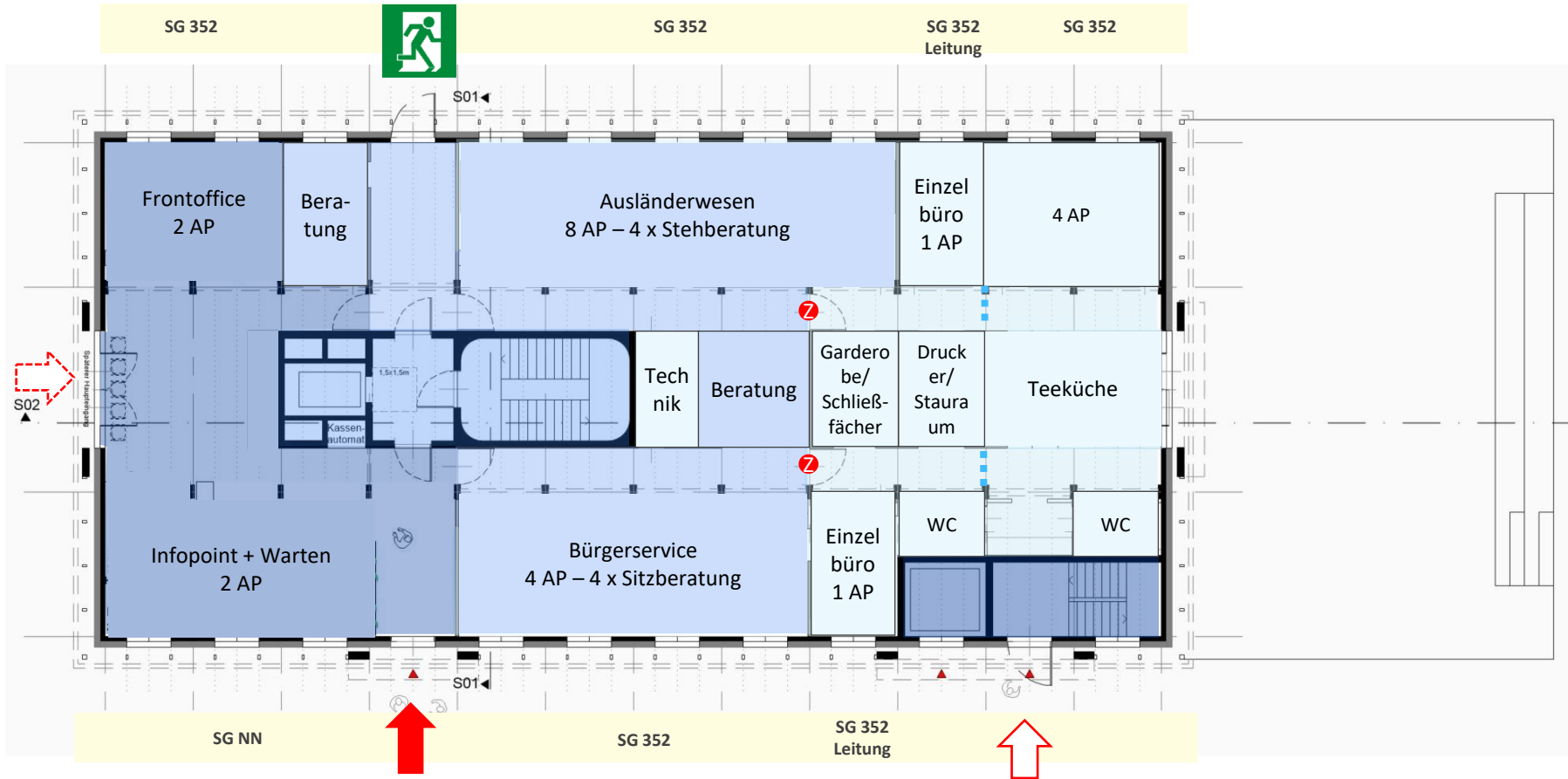
# UNTERGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



# ERDGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



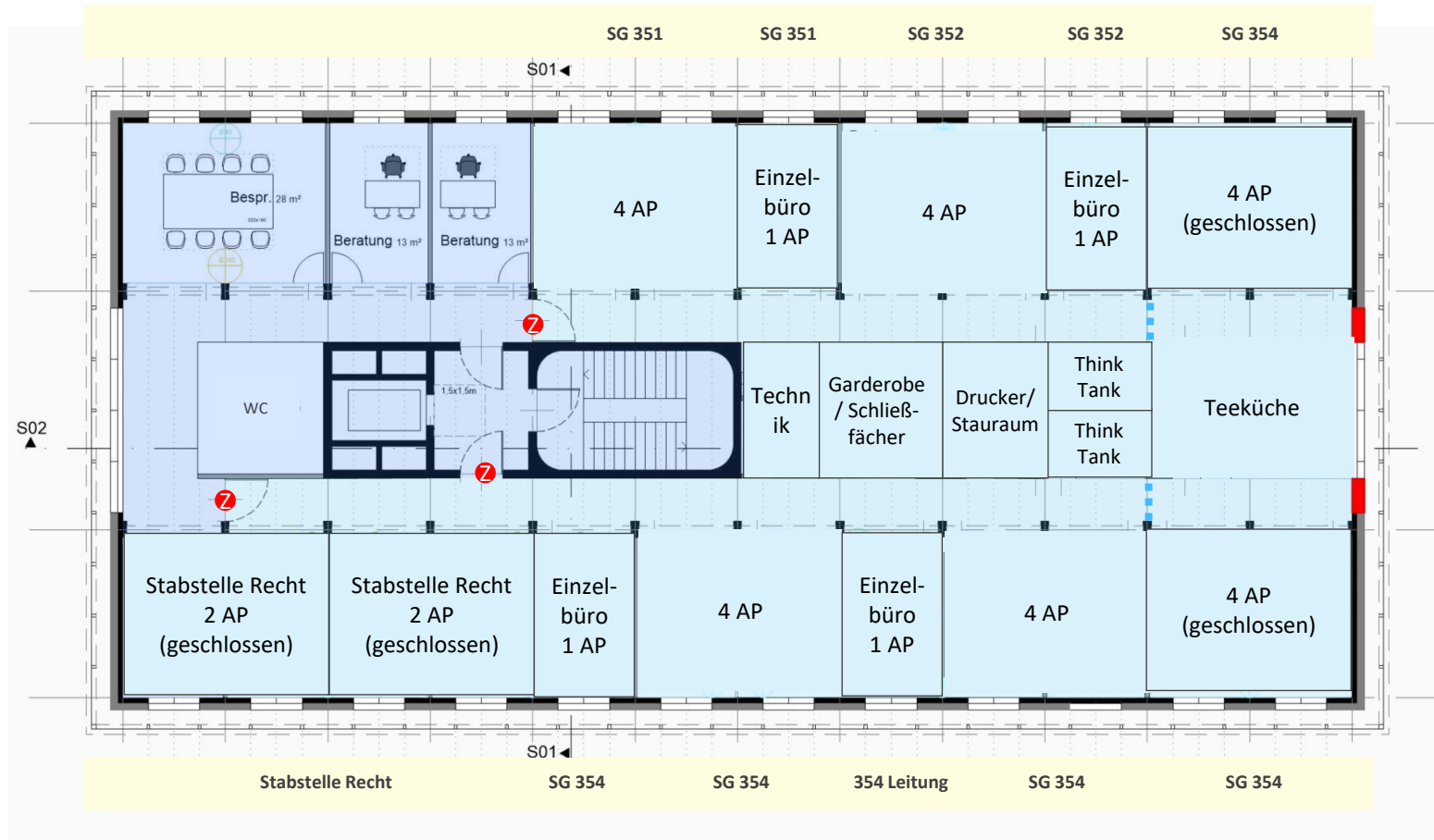
2 AP – Einzelbüros/ Leitungsbüro  
 16 AP – offen (inkl. Frontoffice)  
 4 AP geschlossen (bei Teeküche)  
**22 AP – Gesamt**

2 Beratungsräume



# 1. OBERGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



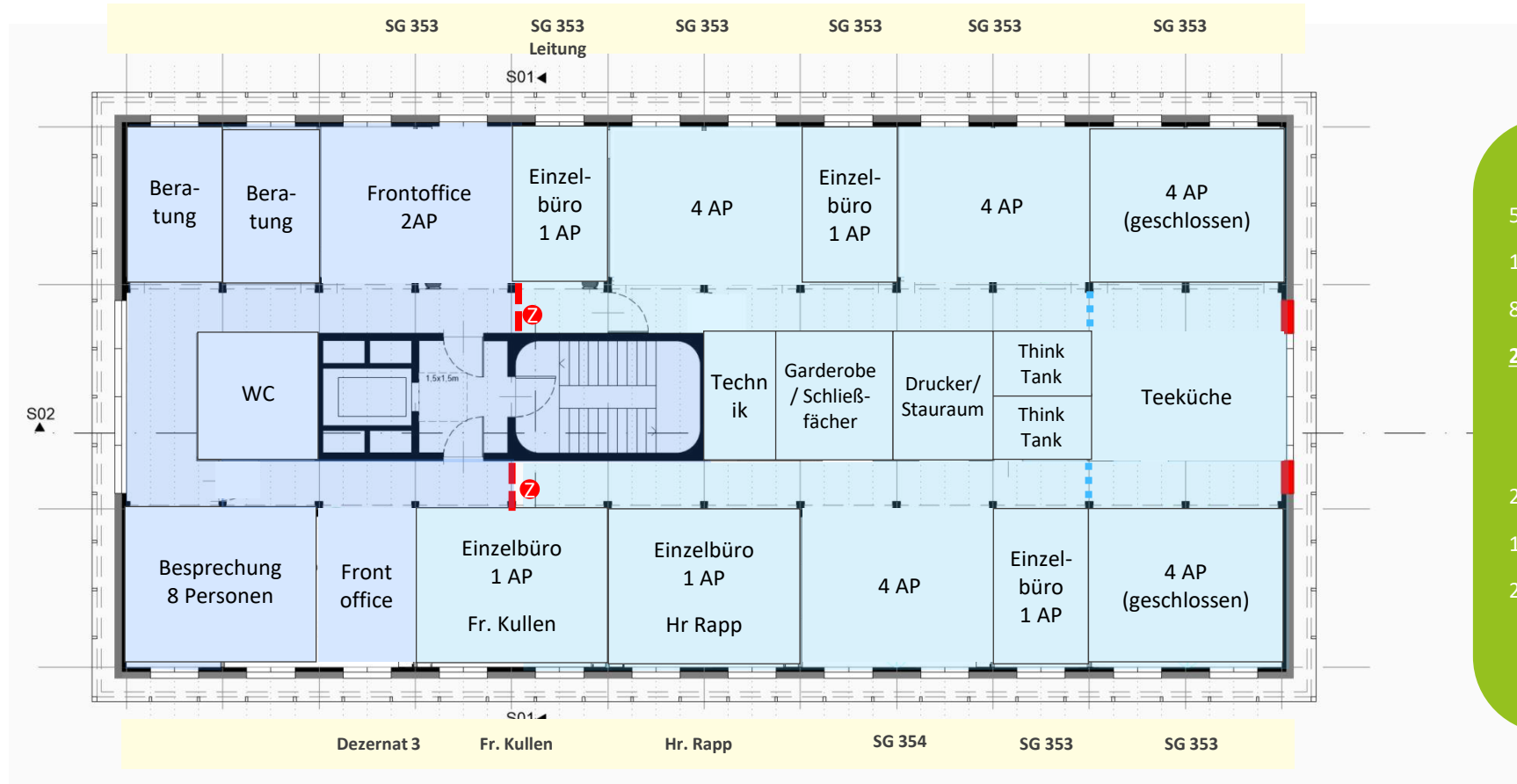
4 AP – Einzelbüro/ Leitungsbüro  
16 AP – offen  
8 AP – geschlossenen (Teeküche)  
4 AP – geschlossenen (Stabstelle Recht)  
**32 AP – Gesamt**

2 Beratungsräume  
1 Besprechungsraum  
2 Think Tanks



## 2. OBERGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



5 AP – Einzelbüro/ Leitungsbüro  
15 AP – offen (inkl. Frontoffice)  
8 AP – geschlossenen (Teeküche)  
**28 AP – Gesamt**

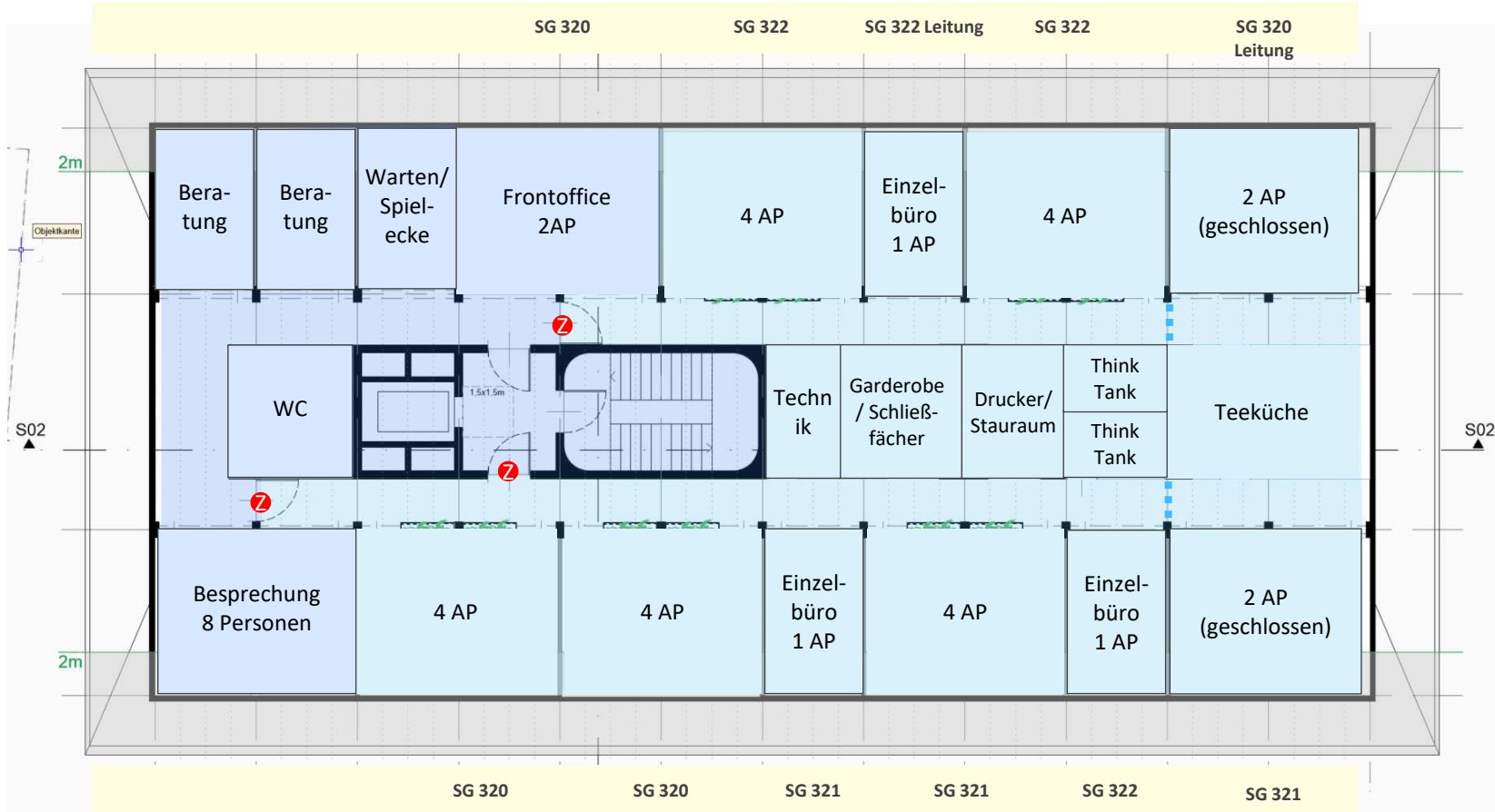
2 Beratungsräume  
1 Besprechungsraum  
2 Think Tanks





# 3. OBERGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



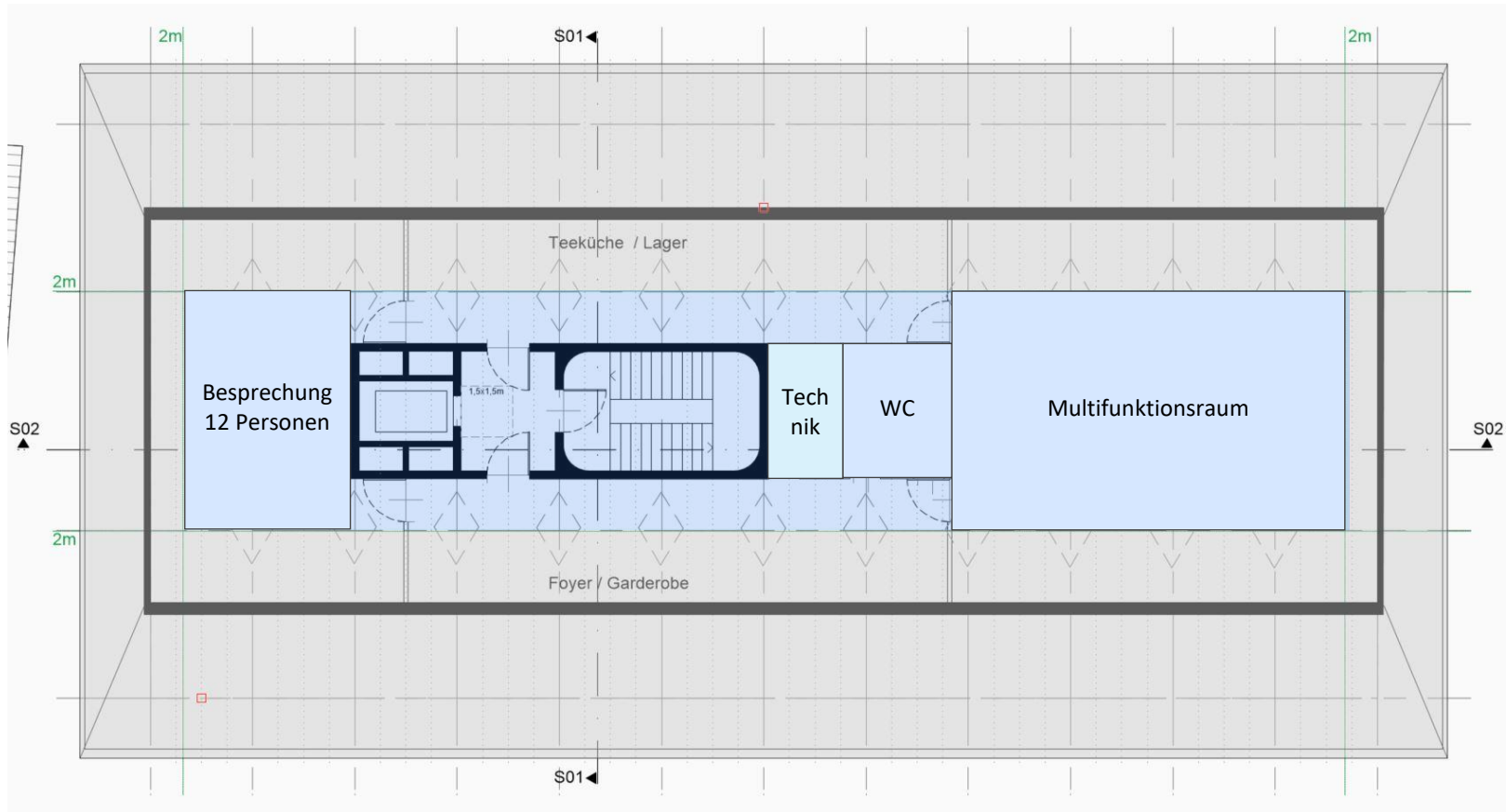
3 AP – Einzelbüro/ Leitungsbüro  
22 AP – offen (inkl. Frontoffice)  
4 AP – geschlossenen (Teeküche)  
**29 AP – Gesamt**

2 Beratungsräume  
1 Besprechungsraum  
2 Think Tanks



# DACHGESCHOSS

- Öffentlicher Bereich
- Halböffentlicher Bereich
- Interner Bereich
- Zugangskontrolle



1 Besprechungsraum 12 P.  
1 Multifunktionsraum



# ÜBERSICHT MITARBEITER + ARBEITSPLÄTZE

Sachgebiete	Bedarfe Nutzer Stand 2021			Belegung Stand 2022	Stand 2023			
	MA Prognose 2026	Desk- Sharing Faktor	benötigte AP		AP laut Planung	MA aktuell 2023	Desk- Sharing Faktor	benötigte AP
Infopoint	2	1	2	2	2	1	2	2
SG 352 Ausländerw. & BürgerService								
- SG 352 Ausgabe	2	1	2	2	2	1	2	2
- SG 352 Frontoffice	8	1	8	8	12	1	12	12
- SG 352 Backoffice Ausländerwesen	9	0,9	8,1	26	10	0,9	9	11
- SG 352 Backoffice BürgerServices	7	0,9	6,3					
SG 351 Personenstandswesen & Wahlen	6	0,9	5,4	6	0,9	5,4	5	
SG 353 Ordnung & Verkehr - Frontoffice	2	1	2	2	2	1	2	2
SG 353 Ordnung & Verkehr - Backoffice	15	0,9	13,5	27	15	0,9	13,5	19
SG 354 Sicherheit & Gewerbe	15	0,9	13,5					
Abt 320	4	0,9	3,6	25	5	0,9	4,5	29
SG 321 Schulen & Sport	10	0,9	9					
SG 322 Kindertagesein.	10	0,9	9					
					<b>101</b>			
<b>Neu hinzugekommene Nutzer:</b>								
Leitung Dezernat 3					2	1	2	2
310 Stabsstelle Recht					3	1	2,7	4
Hausmeister AP					1	0,9	0,9	1
<b>GESAMT</b>	<b>90</b>		<b>82,4</b>	<b>92</b>	<b>107</b>		<b>98,3</b>	<b>111</b>

- Anzahl AP um 19 erhöht
- 13 AP über dem aktuellen Bedarf  
→ Puffer für Wachstum bis Bezug Neubau



Prognose 2026 bereits 2023 um 11 MA überschritten  
→ künftig wird stärkeres Wachstum erwartet



# BESPRECHUNGS-/BERATUNGSRÄUME

## Besprechungsraumbedarf aus Bedarfsermittlung

Bedarf Nutzer	offene Beratung	Beratung 2 P.	Beratung 3-4 P.	Bespr. 2-6 P.	Bespr. 7-12 P.	Bespr. 13-20 P.	Bespr. > 40	Trau- zimmer
SG 241 Personenstandswesen & Wahlen		0,76	1,21	0,16	0	0	0	1
SG 242 Ausländer & BürgerService		1	1	0	0,06	0	0	0
SG 243 Ordnung & Verkehr		1,14	0,28	0,13	0,05	0	0	0
SG 244 Sicherheit & Gewerbe		2,58	0,33	0,2	0,06	0	0	0
SG 111 Schulen & Sport + SG 112 Kindertagesein.		0,58	0,25	0,63	0,08	0,08	0,02	0
SG 111 & 112 Fontoffice/offene Beratung (nicht dauerhaft besetzt)	1							
	1	6,06	3,07	1,12	0,25	0,08	0,02	1
<b>GESAMT</b>	<b>1</b>	<b>9,13</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
Stand 2022	1	5	4	2	1	2 (geteilt) ggf. + 1 x DG	1 (teilbar)	
Stand 2023	1	8 *		3	1	-	1 (nicht teilbar)	

\* Alle Beratungsräume haben die gleiche Größe und sind für 1 MA + 2 Bürger ausgelegt  
 Reduzierter Bedarf der Beratungsräume ist aktualisiert und mit den Nutzern abgestimmt.

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &  
SOMMER