

Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 17. Februar 2016

Vorlagen-Nr. 15-V-51-0052

Anmietung von Büroflächen in der Homburger Straße 29 für die Abteilung Sozialhilfe und Flüchtlinge sowie für die Abteilung Wohnen

Beschluss Nr. 0006

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1. Für folgendes zusätzliches Personal werden ab Dezember 2015/Anfang 2016 freie Arbeitsplätze benötigt, die an den vorhandenen Standorten der Ämter 50 und 51 nicht vorgehalten werden können:
 - 1.1.1. Für die Bereiche 500115 Materielle Hilfen nach dem AsyblG und 500130 Sozialdienst Asyl wurden mit Beschluss der StVV Nr. 0140 vom 13.05.2015 gemäß Ziff. 2.1 (siehe Anlage 1 zur Vorlage) 22 neue Planstellen für 20,77 VZÄ geschaffen. Unter Berücksichtigung eines Vollzeit-/Teilzeitschlüssels von 10 % entspricht dies einem zusätzlichen Bedarf von 24 Arbeitsplätzen.

Unter der Annahme, dass sich im Jahr 2016 die Anzahl der zugewiesenen Flüchtlinge auf dem Vorjahresniveau bewegt, wird der Personalbedarf in den genannten Organisationseinheiten im Jahr 2016 um weitere 16,11 VZÄ ansteigen. Unter Berücksichtigung eines Vollzeit-/Teilzeitschlüssels von 10 % entspricht dies einem zusätzlichen Bedarf von 18 Arbeitsplätzen.
 - 1.1.2. Im Zusammenhang mit unbegleiteten minderjährigen Ausländern (umA) wurden mit Beschluss der StVV Nr. 140 vom 13.05.2015 gemäß Ziff. 2. drei Planstellen für 2,91 VZÄ in der Abteilung 5103 Sozialdienst beschlossen.

Aufgrund von veränderten Fallzahlen im genannten Bereich wurden von der LG Budget mit Sitzung vom 05.10.2015 sechs weitere VZÄ freigegeben.

Nach ersten Prognosen werden Anfang 2016 weitere 100 Zuweisungen unbegleiteter minderjähriger Ausländer erwartet. Der Personalbedarf steigt prognostisch um weitere 5,5 VZÄ an.
 - 1.1.3. Mit Beschluss der StVV Nr. 0213 vom 16.07.2015 (siehe Anlage 2 zur Vorlage) wurden vier Vollzeitplanstellen für den Bereich 510833 Fehlbelegungsabgabe genehmigt und zum 01.01.2016 beschlossen.
 - 1.2. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Bestandpersonals und unter Hinzurechnung der unter 1.1.1. bis 1.1.3. beschriebenen Personalzuwächse sind folgende Bedarfe an Arbeitsplätzen vorhanden:

- 1.2.1. Im Bereich 500115 Materielle Hilfen nach dem AsylLG und 500130 Sozialdienst Asyl waren vor dem Beschluss der StVV Nr. 0140 vom 13.05.2015 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem Umfang von 15,43 VZÄ tätig. Unter Berücksichtigung des unter Ziffer 1.1.1. ausgewiesenen Personalzuwachses ergibt sich ein Personalbedarf im Jahr 2016 von 52,31 VZÄ. Unter Berücksichtigung eines Vollzeit-/Teilzeitschlüssels von 90:10 ergibt sich ein Bedarf von 58 Arbeitsplätzen.
- 1.2.2. Im Bereich 510301 Sozialdienst - unbegleitete minderjährige Ausländer (umA) - waren vor dem Beschluss der StVV Nr. 0140 vom 13.05.2015 zwei Mitarbeiterinnen mit einem Umfang von 1,59 VZÄ tätig. Unter Berücksichtigung des unter Ziffer 1.1.2. ausgewiesenen Personalzuwachses ergibt sich ein Personalbedarf im Jahr 2016 von 15 VZÄ. Unter Berücksichtigung eines Vollzeit-/Teilzeitschlüssels von 90:10 ergibt sich ein Bedarf von 17 Arbeitsplätzen.
- 1.2.3. Im Bereich 510830 Kommunaler Wohnungsservice waren vor dem Beschluss der StVV Nr. 0213 vom 16.07.2015 16 Mitarbeiterinnen tätig. Unter Berücksichtigung des unter Ziffer 1.1.3. ausgewiesenen Personalzuwachses von vier VZÄ ergibt sich ein Bedarf an 20 Arbeitsplätzen.
- 1.2.4. Zusammengefasst werden für die in Ziffer 1.2.1. bis 1.2.3 benannten Personalbedarfe 95 Arbeitsplätze benötigt. Hinzu kommen vier Arbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Leitungs- oder Assistenzfunktionen, zwei Arbeitsplätze in erforderlichen Wartebereichen sowie mindestens drei Arbeitsplätze für Auszubildende. Ebenso müssen zwei Sozialräume/Besprechungsräume, zwei Schulungsräume sowie ein Kinderbetreuungsraum zur Verfügung stehen.
- 1.3. Im Gewerbeobjekt Homburger Straße 29 (Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH- SEG) stehen Büro- und Nebenflächen zur Unterbringung des unter Ziff. 1.2.1 bis 1.2.3. ausgewiesenen Personals in ausreichendem Maß zur kurzfristigen Anmietung bereit.
 - 1.3.1. Auf einer Gesamtfläche von gerundet 3.396 m² (zuzüglich Keller/Lager), verteilt über vier Stockwerke, stehen Flächen für 69 Büros á 25 m² (bis zu 138 Arbeitsplätze) sowie Flächen für weitere erforderliche Räume (Empfangsbereich, Schulungsräume, Kinderbetreuungsraum, Besprechungs- und Sozialräume) zur Verfügung.
- 1.4. Im Gegenzug werden Büroflächen in der Bleichstraße 1, in der Dörrgasse 2 und 4 sowie in der Konradinallee 11 freigesetzt.
- 1.5. Das Mietmanagement des Hochbauamtes hat folgendes Mietangebot mit den nachfolgenden Konditionen und Rahmenbedingungen für den Mietvertrag aktuell verhandelt:

Übergabe der Mietfläche:	renoviert und nutzerspezifisch ausgebaut
Übergabetermin:	voraussichtlich 18.12.2015
Mietlaufzeit:	15 Jahre ab dem 01.01.2016
Miete:	6,97 €/ m ² x 3.396 m ² = 23.670,12 €/Monat ab dem 01.01.2016
Betriebskostenvorauszahl.:	3,00 €/ m ² x 3.396 m ² = 10.188,00 €/Monat ab dem 01.01.2016

Der sehr geringe Zeitrahmen für den Anmietungsprozess kann dazu geführt haben, dass nicht alle notwendigen Details für einen optimalen Bürobetrieb Berücksichtigung gefunden haben. Für zwingend notwendige Ausstattungen, die sich im Verlauf des Jahres 2016 noch ergeben, wurde deshalb eine weitere minimale Veränderung der Miete auf maximal **7,10 €/m² (24.111,60 €/Monat)** eingeplant, um die Investitionen über die Miete zu finanzieren.

Details gehen aus dem beigefügten Ampelbericht hervor (siehe Anlage 4 zur Vorlage).

- 1.6. Die Finanzierung der Miet- und Nebenkosten ergibt sich aus der Abmietung von Büroflächen sowie der Arbeitsplatzkosten je Arbeitsplatz gemäß KGSt (Kosten eines Arbeitsplatzes Stand 2013/2014). Nicht verausgabte Mittel aus der Arbeitsplatzkostenpauschale werden zur Finanzierung von Möbeln, PC-Arbeitsplätzen usw. verwendet.
- 1.6.1. Durch Abmietung des Standortes Bleichstraße 1 ergeben sich unter Beachtung der Kündigungsfrist folgende jährliche Refinanzierungsbeiträge:
- Miete und Nebenkosten ab dem 01.01.2017 70.210,00 € pro Jahr
- 1.6.2. Gem. Beschlusspunkt 2.6 des Beschlusses der StVV Nr. 0140 vom 13.05.2015 sind unterjährig Anpassungen der Personalausstattung vorzunehmen, wenn die Fallzahlenentwicklung erheblich von der Prognose abweicht.
- Wie in Ziffer 1.1.1 angemerkt, steigt der Bedarf an Arbeitsplätzen für die Bereiche 500115 Materielle Hilfen nach dem AsylbLG und 500130 Sozialdienst Asyl im Jahr 2016 von 24 auf 42. Dies entspricht einer notwendigen Arbeitsplatzkostenpauschale in Höhe von 407.400,00 €
 - Aus der Darstellung der Ziffer 1.2.2 geht hervor, dass ein Bedarf von 17 Arbeitsplätzen für den Bereich 5103 Sozialdienst - umA - ab dem Jahr 2016 besteht. Dies entspricht einer notwendigen Arbeitsplatzkostenpauschale in Höhe von 164.900,00 €.
- 1.6.3. Für die Fehlbelegungsabgabe, künftig angesiedelt im Bereich 510830 Kommunaler Wohnungsservice, werden 15 Prozent des jährlichen Aufkommens der Ausgleichszahlung zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes von der zuständigen Stelle einbehalten. Es wird mit einer einzubehaltenden Pauschale von jährlich 273.000,00 € (unteres Ende) kalkuliert. Abzüglich des Personalaufwandes für vier VZÄ in Höhe von 195.840,00 € verbleiben 77.160,00 € für Arbeitsplatzkosten.
- 1.6.4. In nachstehender Tabelle werden die zur Finanzierung herangezogenen Mittel und deren Verwendungszweck zusammengefasst dargestellt.

Mittelherkunft	2015 (€/Jahr)	2016 (€/Jahr)	2017 (€/Jahr)
Einsparung Miete und Nebenkosten Bleichstraße 1 gem. Ziffer 1.6.1			70.210,00 €
Arbeitsplatzkosten 500115, 500130 sowie 5103 umA Ziffer 1.6.2		572.300,00 €	688.700,00 € ¹
Verwaltungspauschale Fehlbelegungsabgabe gem. Ziffer 1.6.3		38.580,00 € ²	77.160,00 €
Aus Beschluss Nr. 0365 der StVV - Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Beschaffung - vom 17.11.2015		147.902,29 €	
Summe verfügbare Mittel:		758.782,29 €	836.170,00 €

¹ Für den Bereich 5103 umA wird von einer Steigerung um 12 weitere Arbeitsplätzen in 2017 ausgegangen. Dies entspricht einer zusätzlichen Arbeitsplatzpauschale in Höhe von 116.400,00 €

² Für das Jahr 2016 zunächst hälftiger Ansatz.

Miete und Nebenkosten sowie Betriebskosten (IT) Homburger Straße 29				
./.	Miete ³		289.339,20 €	289.339,20 €
./.	Nebenkosten		122.256,00 €	122.256,00 €
./.	WIVERTIS- aktive Netztechnik einmalig	15.003,32 €	-	-
./.	WIVERTIS- aktive Netztechnik/USV laufend		22.535,27 €	22.535,27 €
./.	WIVERTIS- Publikumssteuerungsanlage		39.331,88 €	4.725,68
./.	WIVERTIS- Zutrittskontrolle		19.123,37 €	6.474,46
Summe verfügbare Mittel (verbleibend)			266.196,57 €	390.739,39 €
Kosten im Zusammenhang mit dem (Erst-)Bezug von Arbeitsplätzen				
./.	WIVERTIS- Projekt-/Planungskosten		13.685,00 €	-
./.	neue PC-Arbeitsplätze		86.100,00 € ⁴	136.080,00 € ⁵
./.	neue Telefonanschlüsse		9.801,91 € ⁶	15.491,80 € ⁷
./.	Beschaffung Möbel		170.000,00 € ⁸	78.000,00 € ⁹
./.	Umzug Möbel/Akten		11.000,00 €	5.000,00 €
./.	Umzug PC-Arbeitsplatz		6.692,00 €	0,00 €
./.	Faxanschlüsse		825,96 €	825,96 €
./.	Geschäftskosten ¹⁰		47.833,33 €	75.600,00 €
Ergebnis				
Die Gesamtbetrachtung der Ergebnisse 2016/2017 führt zu einem ausgeglichenen Ergebnis.		0, da aus Budget Dez II	-79.741,63 €	79.741,63 €

2. Es wird beschlossen:

- 2.1. Der Magistrat (Dezernat IV/64) wird beauftragt, einen Mietvertrag zur Realisierung des Standortes Homburger Straße 29 zu den unter Ziffer 1.5 genannten Rahmenbedingungen und Mietkonditionen abzuschließen. Aufgrund der Eilbedürftigkeit wird der Magistrat (Dezernat IV/64) vor der Beschlussfassung der StVV und nach der Entscheidung durch den Magistrat zum Abschluss des Mietvertrages ermächtigt. Die ab Mietbeginn maximal anfallenden Miet- und Nebenkosten in Höhe von 34.299,60 € monatlich bzw. 411.595 € jährlich bei der neu anzulegenden Kostenstelle „Homburger Straße“ bei Dezernat IV/64 werden gemäß der Tabelle 1.6.4. ausschließlich von den Ämtern 50 und 51 finanziert. Gleiches gilt für noch nicht bezifferte anfallende Reinigungs- und Energiekosten.

³ Miete in Höhe von 7,10 € je m² angesetzt.

⁴ 41 PC-Arbeitsplätze werden ab dem 01.01.2016 eingerichtet. Da die Kosten nicht für jeden PC-Arbeitsplatz ab Januar 2016 anfallen, wird in 2015 überschlägig mit 10 Monaten pro PC-Arbeitsplatz gerechnet.

⁵ Unter der Annahme, dass im Jahr 2017 weitere 26 Arbeitsplätze besetzt werden, werden die 26 PC-Arbeitsplätze hälftig angesetzt.

⁶ 41 PC-Arbeitsplätze werden ab dem 01.01.2016 eingerichtet. Da die Kosten nicht für jeden Arbeitsplatz ab Januar 2016 anfallen, wird in 2015 überschlägig mit 10 Monaten pro Anschluss gerechnet.

⁷ Unter der Annahme, dass im Jahr 2017 weitere 26 Arbeitsplätze besetzt werden, werden die zusätzlichen 26 Telefonanschlüsse hälftig angesetzt.

⁸ Möbel-Erstbestellung zum Bezug des Gebäudes in Höhe von 130.000 € zuzüglich einer Prognose, dass im Laufe des Jahres 2016 10 weitere Arbeitsplätze eingerichtet werden müssen.

⁹ Schätzwert: Im Laufe des Jahres 2017 kommen ca. 26 weitere Arbeitsplätze hinzu.

¹⁰ Gemäß KGSt: Kosten eines Arbeitsplatzes (Stand 2013/2014) → 1.400,00 € je Arbeitsplatz und Jahr. Berechnung analog PC-Arbeitsplätze.

- 2.2. Von den Mittelzusetzungen aus Beschluss Nr. 0365 der StVV - Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung - vom 17.11.2015 werden Arbeitsmittelpauschalen im Haushaltsjahr 2016 bis zu einer Höhe von 572.300,00 € und im Haushaltsjahr 2017 bis zu einer Höhe von 688.700,00 € sowie Einmalkosten bis zur Höhe von 147.901,53 € für das Haushaltsjahr 2016 mit Nachweis über den entsprechenden kassenwirksamen Mittelabfluss bereitgestellt. Die Zuordnung zu den konkreten Kontierungsobjekten erfolgt in Abstimmung zwischen Dezernat VI/20 und Dezernat II/51.
- 2.3. Der Beschlusspunkt 2.2. ist nicht gleichzusetzen mit einem Beschluss im Hinblick auf Personalzusetzungen in den tangierten Arbeitsbereichen. Die Entscheidung über entsprechende Personalzusetzungen erfolgt gemäß Beschlusspunkt 2.6. des Beschlusses der StVV Nr. 0140 vom 13.05.2015.
- 2.4. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt direkt zwischen Dezernat VI/20 und Dezernat II/51.
- 2.5. Die Standorte Dörrgasse 2 und 4 sowie die Bleichstraße 1 werden zur Prüfung einer weiteren Verwendung oder Abmietung an 11 Standortplanung und 64 Mietmanagement übergeben.
- 2.6. Der Magistrat (Dezernat II/51 in Verbindung mit Dezernat III/11 Standortplanung) wird beauftragt, alle 5 Jahre den Raumbedarf der Ämter 50/51 nach städtischen Standards zu analysieren, zu bewerten und den städtischen Gremien zur Kenntnisnahme vorzulegen.

(antragsgemäß Magistrat 02.02.2016 BP 0081)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .02.2016

Spallek
Vorsitzender