

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4295-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
17.12.2018	Rat der Stadt	B			
07.02.2019	Finanz- und Personalausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Zusätzliche Bereitstellung investiver Mittel für den Umbau des Verwaltungsgebäudes
Essener Straße 51/53

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt verzichtet hinsichtlich dieser Drucksache gemäß § 1 Abs. 7 der *Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates und für die Oberbürgermeisterin / den Oberbürgermeister* auf die Vorberatung des Finanz- und Personalausschusses.
2. Der Rat der Stadt beschließt die weitere Umbaumaßnahme sowie die zusätzliche investive überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 1.200.000,00 EUR für den Umbau des Verwaltungsgebäudes Essener Straße 51/53.

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag EUR brutto
870001130100100	Essener Straße	785110	AiB Hochbau- maßnahme OGM	1.200.000,00

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die verbindliche Kreditvorgabe der Bezirksregierung für das Haushaltsjahr 2018 wird eingehalten.

Bereichsleiter Bereich 0 – 7 Strategisches Immobilienmanagement	Dezernent Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 12.12.2018	J. Schmidt 12.12.2018	A. Tsalastras 13.12.2018	D. Schranz 13.12.2018
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4295-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache-Nr. B/16/2123-01
Ankauf eines Bürogebäudes an der Essener Straße

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐
ja ☒ siehe Beschlussvorschlag

b) Sonstige

Begründung

Überplanmäßige Mittelbereitstellung

Für diese Maßnahmen wurden zunächst Haushaltsmittel für das Jahr 2019 beantragt, die jedoch nicht in den Haushalt eingestellt werden konnten, um die Kreditlinie einzuhalten. Mittel können jedoch noch im Haushalt 2018 bereitgestellt werden, so dass die Notwendigkeit überplanmäßiger Ausgaben im investiven Bereich besteht. Dieser Sachverhalt hat sich durch ausgesprochen kurzfristig frei werdende Gesamtmittel im Investitionshaushalt 2018 im Rahmen der Investitionskonferenz am 11.12.2018 ergeben.

Notwendigkeit der Maßnahme

Die Verwaltung beabsichtigt, sich im Nachgang zum Erwerb der Immobilie Essener Straße 51/53 von verschiedenen anderen Verwaltungsstandorten zu trennen. Der Focus dieser Überlegungen konzentriert sich vorwiegend auf den Standort Concordiahaus sowie Nebengebäude.

Es ist beabsichtigt, den gesamten Bereich 3-2/Soziales, welcher derzeit an insgesamt sieben unterschiedlichen Standorten dezentral im Stadtgebiet aufgestellt ist, am Standort Essener Straße 51/53 zu zentralisieren.

Die derzeitige Aufteilung der Immobilie (überwiegend nicht mehr zeitgemäße und für den Bereich 3-2/Soziales nicht nutzbare Großraumbüros) lässt jedoch die notwendige Schaffung der benötigten Arbeitsplätze sowie den damit verbundenen Kundenverkehr nach konventioneller Ausrichtung (Einzelbürosräume) nicht zu, so dass eine umfangreiche Neugestaltung im Innenbereich erfolgen muss, um eine adäquate Arbeitsumgebung realisieren zu können und damit dem Anspruch an „moderne Arbeitswelten“ mit zeitgemäßen Front- und Backoffice-Lösungen gerecht zu werden.

Für die notwendigen Umbaumaßnahmen einschl. Baunebenkosten (HOAI-Kosten) werden gem. der aktuellen Kostenschätzung insgesamt ca. 9.150.000,00 EUR an investiven Mitteln benötigt, von denen 1 Mio. EUR im Haushaltsjahr 2018 bereits veranschlagt und zum Teil für die Planungsleistungen verwandt wurden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4295-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Nach Abschluss der umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen bietet der Standort dann die räumlichen Ressourcen, Arbeits- und Ausbildungsplätze für insgesamt bis zu 220 städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzurichten.

Somit kann bei einer zentralen Unterbringung des Bereiches 3-2/Soziales in dem Gebäude auch zukünftig auf Veränderungen bei der Anzahl der Stellen und/oder Aufbauorganisation flexibel reagiert werden, ohne dass sich Arbeitsbedingungen für einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (z. B. Umnutzung Einzelbüro als Doppelbüro) erheblich verändern. Eine Umgestaltung dieser Immobilie mit konventioneller Aufteilung (Doppelbüro, Einzelbüro, Besprechungsräume, Aktenräume etc.) würde lediglich die Unterbringungsmöglichkeiten für 110 städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten. Bei einer derartigen Umgestaltung könnte im Nachgang nicht mehr flexibel auf eine mögliche Stellenausweitung oder Organisationsänderungen räumlich reagiert werden, da die zur Verfügung stehende Anzahl an Büroräumen bei dieser Ausgestaltungsvariante begrenzt ist.

Die aktuelle Ausgestaltung wurde in mehreren Workshops unter externer Begleitung und Beteiligung u.a. Vertretern der Mitarbeiter/innen, der Personal- und Schwerbehindertenvertretung, der OGM GmbH und der zuständigen Fachverwaltungen erarbeitet.

Der verbleibende Finanzierungsbedarf in Höhe von rd. 6.950.000,00 EUR soll sukzessive in den kommenden Haushaltsjahren aus sogenannten „Ausgaberesten“ bereitgestellt werden. Sofern auf diese Weise keine zeitnahe Umsetzung erfolgen kann, sind alternative Finanzierungslösungen in der Prüfung, um einen stetigen Baufortschritt und letztlich die Verlagerung des in Rede stehenden Bereiches sicher zu stellen.

Die Einrichtung einer modernen Arbeitsumgebung bietet darüber hinaus die Chance einer Attraktivitätssteigerung als Arbeitgeber für die Stadt Oberhausen, da die überwiegend auf städtischer Seite vorgehaltenen Arbeitsumgebungen im Vergleich heute als nicht mehr zeitgemäß empfunden werden können. Auch waren in der jüngeren Vergangenheit in den Bereichen 3-2/ Soziales und 3-1/ Jugend Kündigungen zu verzeichnen, die sich in der als negativ empfundenen Arbeitsumgebung begründeten.

Die Grundrisse mit flexiblen Trennwänden und eine Ansicht der beabsichtigten Umbaumaßnahme sind in der Anlage dargestellt.

Anlage

Grundrisse Essener Straße 51/53

UMNUTZUNG EHM. SPARKASSENGEBÄUDE

SOZIALAMT OBERHAUSEN

Essener Str. 51, 46047 Oberhausen



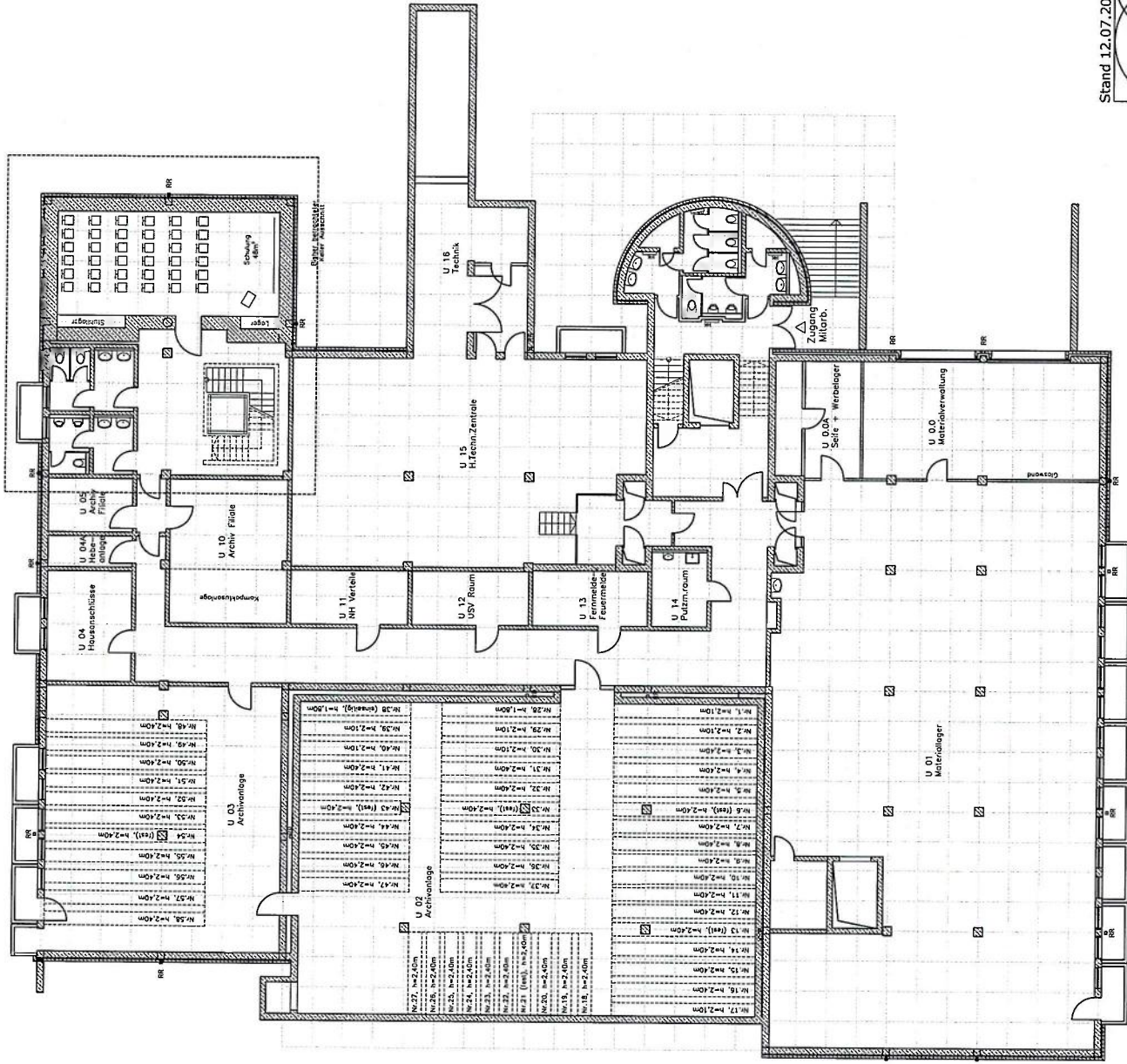
ABSCHLUSSDOKUMENTATION VORENTWURFSPHASE

KG - Feste Arbeitsplätze	
Anzahl Räume	Kategorie
	Arbeitsplätze
Summe = 0 Mitarbeiter	

KG - Flexible Arbeitsplätze	
Anzahl Räume	Kategorie

KG - Nebennutzungen	
Anzahl Räume	Kategorie
1	Schulung
1	WC-Anlage

KG - Kundenbereich	
Anzahl Räume	Kategorie



Grundriss KG (M 1:200)

Stand 12.07.2018



Sozialamt Oberhausen
Essener Str. 51, 46047 Oberhausen

60 VORENTWURF 5

UMNUTZUNG EHEMALIGES SPARKASSENGEBÄUDE

EG - Feste Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	Arbeitsplätze
2	1er Büro Leitung	2 Mitarbeiter
2	2er Büro geschl.	4 Mitarbeiter
1	2er Info/Post	2 Mitarbeiter
6	2er Tischgruppe offen	12 Mitarbeiter
1	3er Tischgruppe offen	3 Mitarbeiter
1	4er Tischgruppe offen	4 Mitarbeiter
		Summe = 27 Mitarbeiter

EG - Flexible Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	1er Konzentration	
2	2er Konzentration	
1	4er Konzentration	
2	Co-Working-Space	

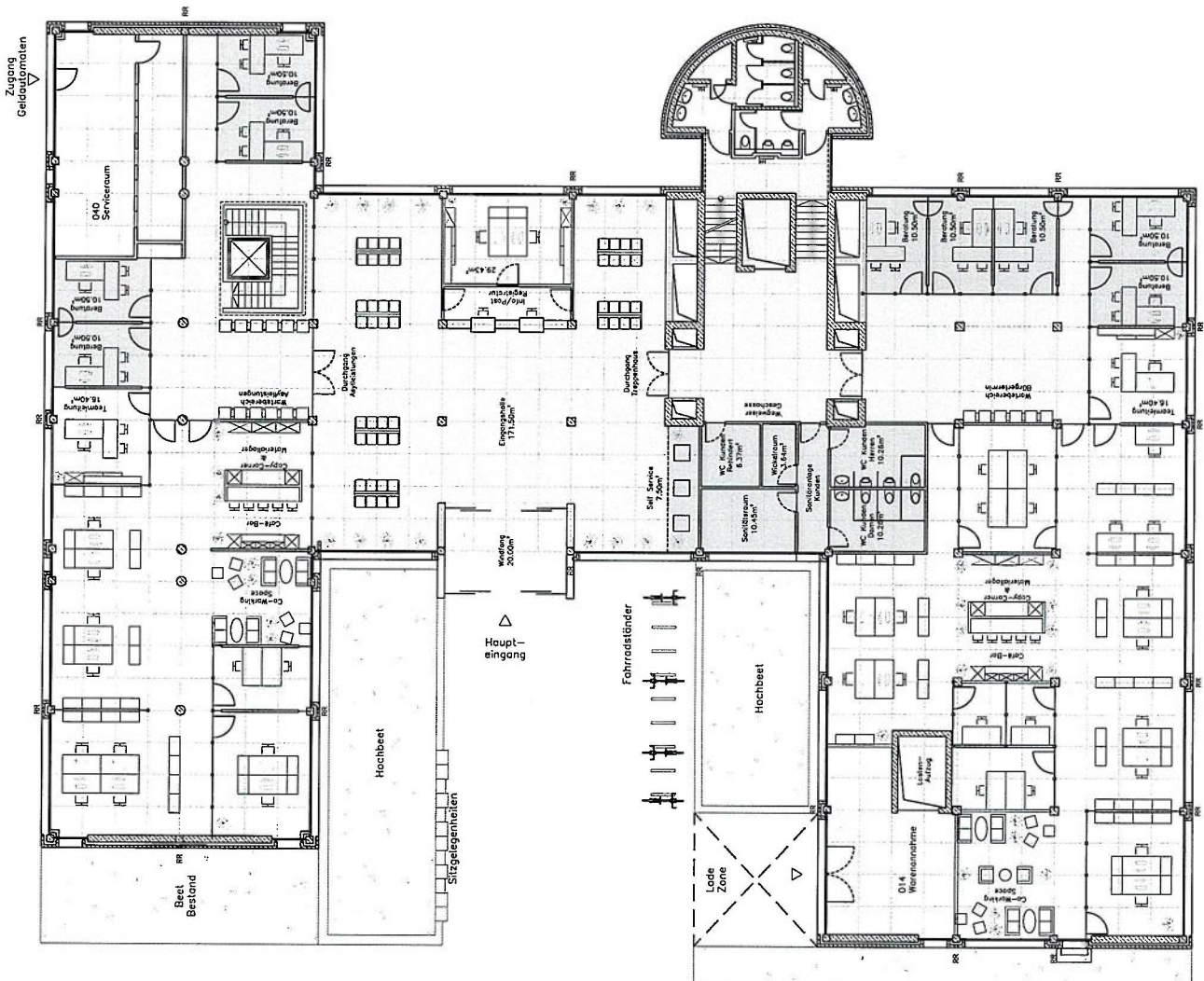
EG - Nebennutzungen		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	Café-Bar	
2	Copy-Corner	
1	WC-Anlage Mitarb.	

EG - Kundenbereich		
Anzahl Räume	Kategorie	
9	Beratung	
2	Wartebereich	
1	Eingangshalle	
1	Selfservice	
1	WC-Anlage Kunden	

Grundriss EG (M 1:200)

UMNUTZUNG EHEMALIGES
SPARKASSENGEBÄUDE

Sozialamt Oberhausen
Essener Str. 51, 46047 Oberhausen

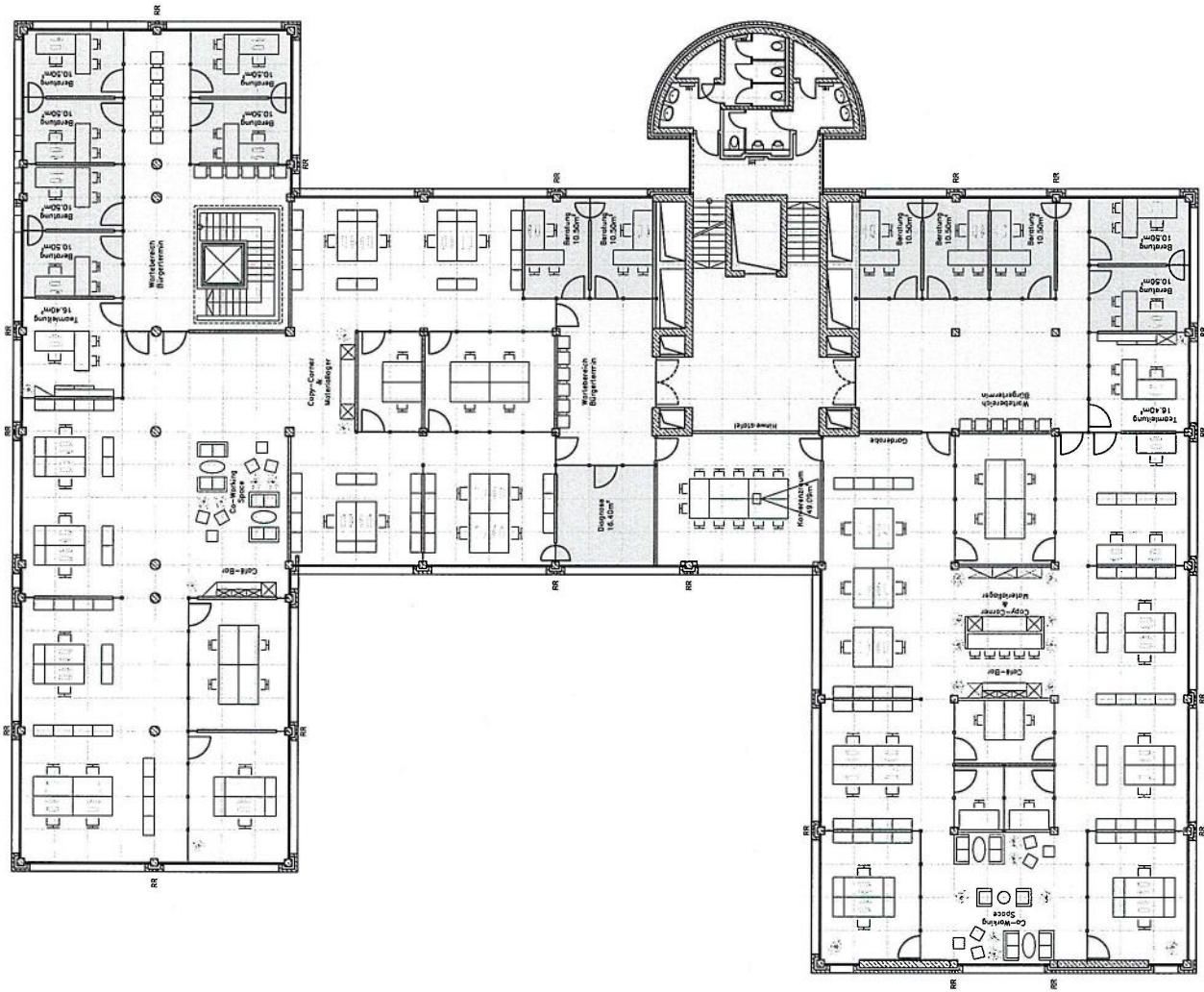


1.OG - Feste Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	Arbeitsplätze
2	1er Büro Leitung	2 Mitarbeiter
3	2er Büro geschl.	6 Mitarbeiter
11	2er Tischgruppe offen	22 Mitarbeiter
1	3er Tischgruppe offen	3 Mitarbeiter
3	4er Tischgruppe offen	12 Mitarbeiter
		Summe = 45 Mitarbeiter

1.OG - Flexible Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	1er Konzentration	
2	2er Konzentration	
3	4er Konzentration	
2	Co-Working-Space	
1	Konferenzraum	

1.OG - Nebennutzungen		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	Café-Bar	
2	Copy-Corner	
1	WC-Anlage Mitarb.	

1.OG - Kundenbeereich		
Anzahl Räume	Kategorie	
13	Beratung	
3	Wartebereich	
1	Diagnose	



Grundriss 1.OG (M 1:200)

UMNUTZUNG EHEMALIGES
SPARKASSENGEBÄUDE

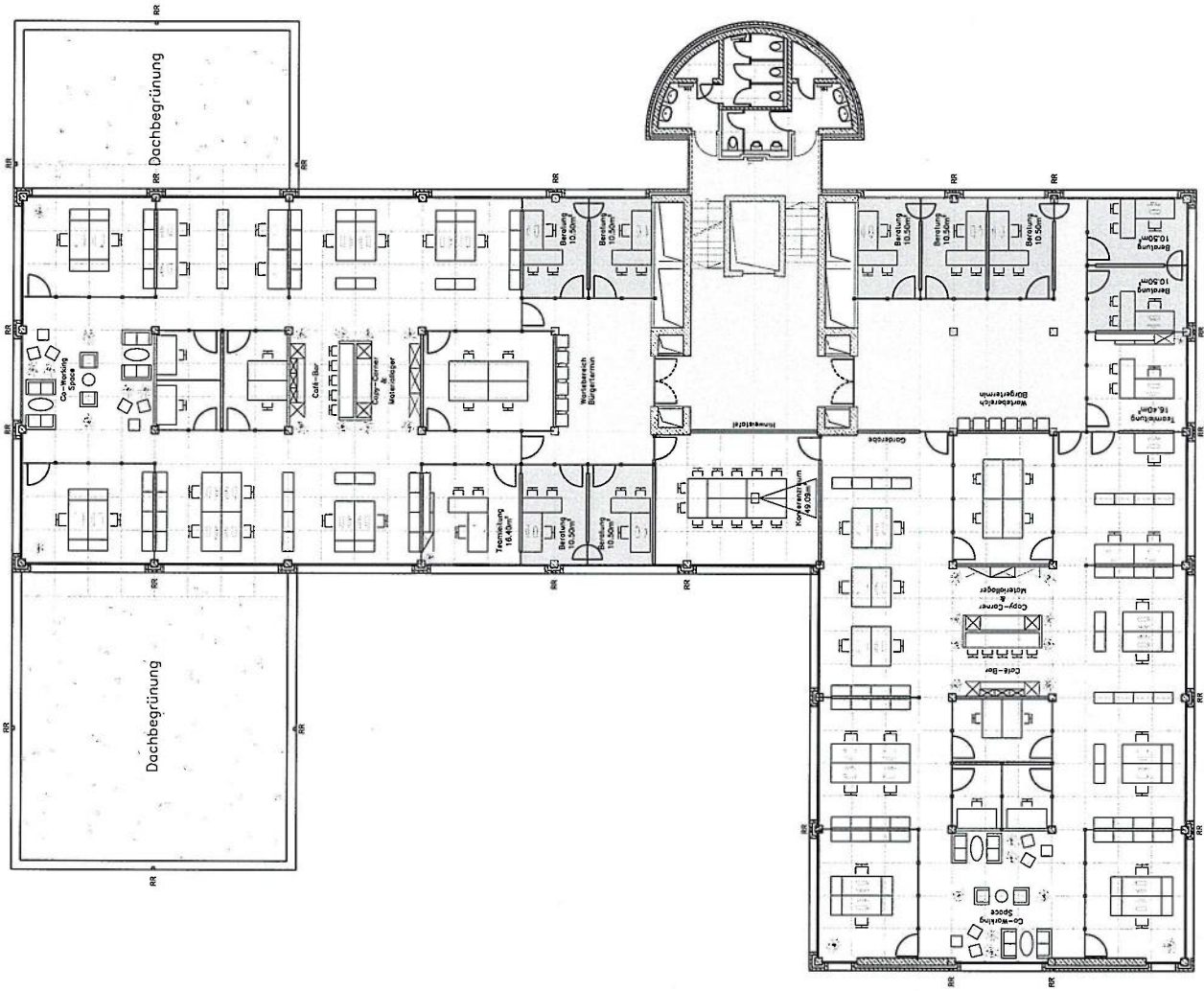
Sozialamt Oberhausen
Essener Str. 51, 46047 Oberhausen

2.OG - Feste Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	Arbeitsplätze
2	1er Büro Leitung	2 Mitarbeiter
4	2er Büro geschl.	8 Mitarbeiter
10	2er Tischgruppe offen	20 Mitarbeiter
1	3er Tischgruppe offen	3 Mitarbeiter
2	4er Tischgruppe offen	8 Mitarbeiter
		Summe = 41 Mitarbeiter

2.OG - Flexible Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	
4	1er Konzentration	
2	2er Konzentration	
2	4er Konzentration	
2	Co-Working-Space	
1	Konferenzraum	

2.OG - Nebennutzungen		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	Café-Bar	
2	Copy-Corner	
1	WC-Anlage Mitarb.	

2.OG - Kundenbereich		
Anzahl Räume	Kategorie	
9	Beratung	
2	Wartebereich	



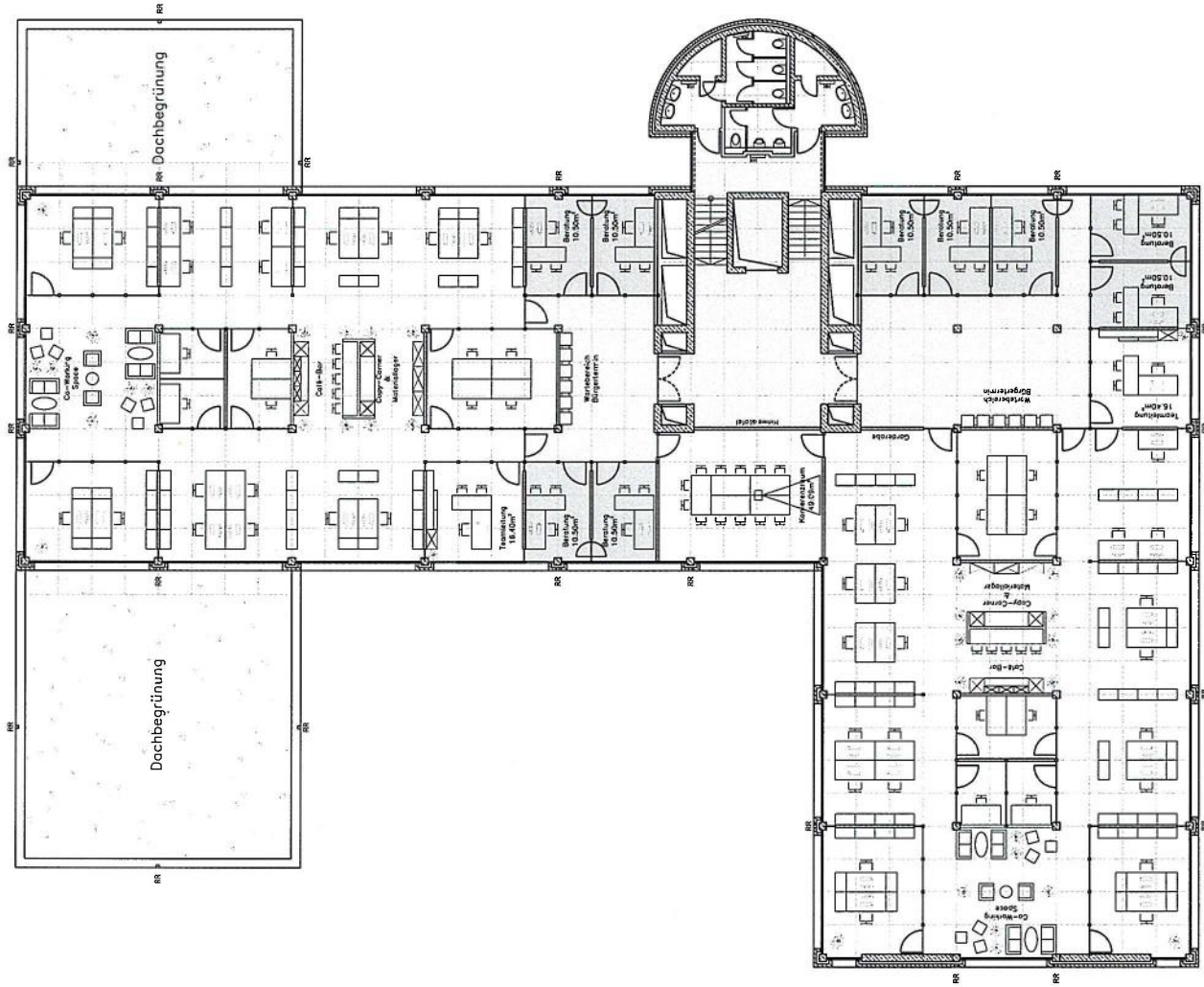
Grundriss 2.OG (M 1:200)

3.OG - Feste Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	Arbeitsplätze
2	1er Büro Leitung	2 Mitarbeiter
4	2er Büro geschl.	8 Mitarbeiter
10	2er Tischgruppe offen	20 Mitarbeiter
1	3er Tischgruppe offen	3 Mitarbeiter
2	4er Tischgruppe offen	8 Mitarbeiter
		Summe = 41 Mitarbeiter

3.OG - Flexible Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	
4	1er Konzentration	
2	2er Konzentration	
2	4er Konzentration	
2	Co-Working-Space	
1	Konferenzraum	

3.OG - Nebennutzungen		
Anzahl Räume	Kategorie	
2	Café-Bar	
2	Copy-Corner	
1	WC-Anlage Mitarb.	

3.OG - Kundenbeerb.		
Anzahl Räume	Kategorie	
9	Beratung	
2	Wartebereich	



Grundriss 3.OG (M 1:200)

UMNUTZUNG EHEMALIGES
SPARKASSENGEBÄUDE

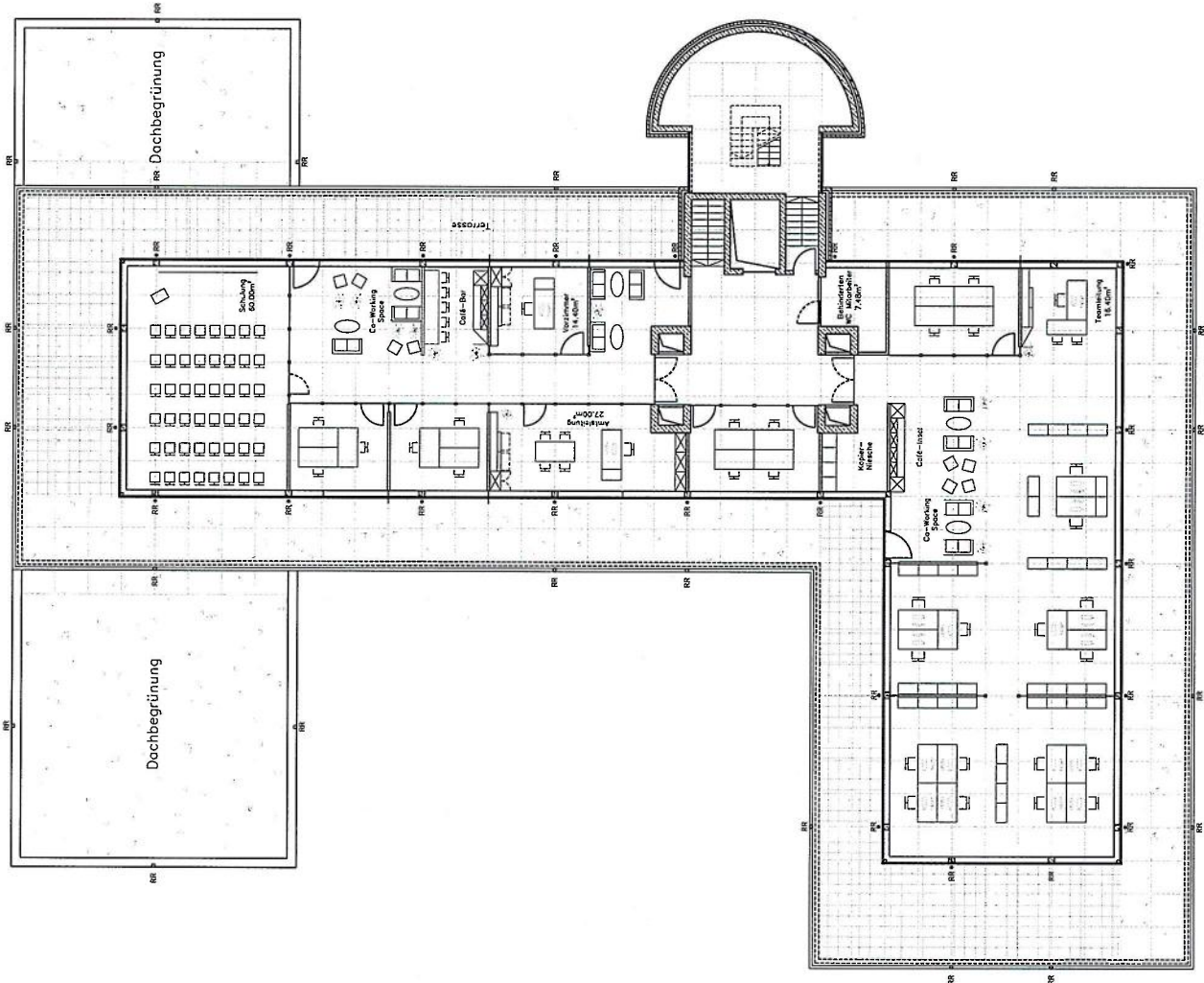
Sozialamt Oberhausen
Essener Str. 51, 46047 Oberhausen

StG - Feste Arbeitsplätze		
Anzahl Räume	Kategorie	Arbeitsplätze
1	1er Büro Amtsleitung	1 Mitarbeiter
1	1er Büro Vorzimmer	1 Mitarbeiter
1	1er Büro Teamleitung	1 Mitarbeiter
1	2er Tischgruppe offen	2 Mitarbeiter
2	3er Tischgruppe offen	6 Mitarbeiter
2	4er Tischgruppe offen	8 Mitarbeiter
		Summe = 19 Mitarbeiter

StG - Flexible Arbeitsplätze	
Anzahl Räume	Kategorie
2	2er Konzentration
2	4er Konzentration
3	Co-Working-Space
1	Schulungsraum

StG - Nebennutzungen	
Anzahl Räume	Kategorie
2	Café-Bar
1	Copy-Corner
1	WC-Rollstuhl Mitarb.

StG - Kundenbeereich	
Anzahl Räume	Kategorie



Grundriss StG (M 1:200)

UMNUTZUNG EHEMALIGES
SPARKASSENGEBÄUDE

Sozialamt Oberhausen
Essener Str. 51, 46047 Oberhausen

65

VORENTWURF 5

Stand 12.07.2018



MEIER-EBBERS
ARCHITECTEN UND INGENIEURE