

---

# Flächenreduzierung im Bezirksamt Berlin Spandau – ein spürbarer Beitrag zur Haushaltskonsolidierung



Workshop „Flächenmanagement in Hochschulen“  
am 19.11.2012 Bauhaus-Universität Weimar

Katharina Behrens – Leiterin Serviceeinheit FM im BZA Spandau  
Michael Marchionini – Geschäftsführer ReCoTech GmbH

# 1. Beschreibung der spezifischen Problemstellung

---

## Daten zum Bezirk:

- 223.813 Einwohner
- Bezirksverwaltung mit 1.590 Beschäftigten in 12 Dienstgebäuden mit insgesamt 67.000 m<sup>2</sup> BGF

## Ausgangssituation:

- Strukturelles Haushaltsdefizit!
- Erkenntnis: Die aktuelle Flächennutzung ist nicht effizient.
- Überzeugung: Im Rahmen der notwendigen Konsolidierung sollte an der Fläche gespart werden und nicht an den Dienstleistungen für den Bürger.



## 2. Formulierung einer Zielvorstellung

---

**Reduzierung des Flächenbedarfs mit dem Ziel, zukünftig mindestens zwei Bestandsgebäude, ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF, aufgeben zu können!**

### Teilaufgaben

- Aufbereitung der Basisdaten zum Flächenbedarf und Flächenangebot
- Darstellung des Ist-Standes und des Belegungsgrades
- Bestimmung von Potenzialen zur Verdichtung
- Berechnung von Belegungsplanungen nach Vorgaben

### Rahmenbedingungen

- Bildung einer Projektgruppe unter Leitung der Serviceeinheit Facility Management und Einbeziehung aller betroffenen Fachbereiche und Mitarbeitervertretungen
- Externe Unterstützung durch die ReCoTech GmbH
- Nutzung einer weltweit einmaligen Optimierungstechnologie (auf Basis der aktuell vermessenen Gebäudepläne)

# 3. Darstellung und Begründung der getroffenen Maßnahmen

---

## Meilensteine

- **Eröffnungsworkshop** der Projektgruppe mit allen beteiligten Fachbereichen zur Erläuterung der Zielstellung, der Methodik und des Ablaufs
- **Modellierung der Gebäude** auf Basis der nach aktueller Vermessung erstellten CAD-Pläne in der Software recotech
- **Darstellung der belegbaren Flächen**, Auseinandersetzung mit Leerstand und erkennbaren Fehlnutzungen
- **Darstellung der Ist-Belegung und des aktuellen Belegungsgrades** zur Bestimmung von Verdichtungspotenzialen
- **Aufbereitung der Basisdaten zum Flächenbedarf** (Teamstrukturen und Arbeitsplätze) auf Basis der AIIA Raum in Berlin (Anweisung des Senats von Berlin zur Nutzung von Diensträumen), Benennung und Begründung von darüber hinaus notwendigen Zusatzflächen und Puffern

### 3. Darstellung und Begründung der getroffenen Maßnahmen

---

- **Berechnungen und Potenzialprüfungen:** welche Gebäude könnten aufgegeben werden, welche Szenarien (wer wohin) sind überhaupt möglich
- **Berechnung von Belegungsplanungen nach Vorgaben in Varianten** als Nachweis der Umsetzbarkeit (Aufgabe der ausgewählten Gebäude)
- **Bezirksamtsbeschluss** zur weiteren **Umsetzung der Masterplanungen**, verbunden mit der Festlegung zu Werkstattgesprächen für die Anpassung der vorliegenden Varianten und Überprüfung der Bedarfe im direkten Gespräch mit den Betroffenen
- **Durchführung Werkstattgespräche** mit allen beteiligten Fachbereichen (pro Dienstgebäude), Veränderungen in der Planung sofort vor Ort mit Erstellung neuer Varianten
- **Bezirksamtsbeschluss** zur Umsetzung der vorliegenden Planungen verbunden mit der **Aufgabe von Dienstgebäuden** und Abgabe an den Liegenschaftsfonds Berlin

# 3. Darstellung und Begründung der getroffenen Maßnahmen

## Flächenanspruch nach Position:

- Standard-Flächenbedarf der Mitarbeiter: 11 m<sup>2</sup>
- Gruppenleiter 18 m<sup>2</sup> und Leiter Serviceeinheiten 24 m<sup>2</sup> mit Einzelraumanspruch
- Erweiterter Einzelraumanspruch durch „Sozialdatenschutz“
- Benennung und Begründung zusätzlicher Flächenbedarfe (Puffer)

Platzanspruch	Person	PATyp	Platzierungseinheit	Fläche (falls abweichend vom Positionsstandard)	Einzelraum (falls abweichend vom Positionsstandard)	Standort	Gebäude	Geschoss	Raumzone
Mitarbeiter	Bar Döri	MA	Aussendienst			BA	Galen_14	EG	25
Mitarbeiter/Azubi	Sus Heit	MA Azubi	Aussendienst			BA	Galen_14	EG	10
Mitarbeiter	Chr Hinc	MA	BauPlanUm		.14				
Mitarbeiter	Sim Mai	MA	BauPlanUm						
Leiter2	Car Röd	Leiter 2	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Pat Sell	MA	BauPlanUm		.14				
Mitarbeiter	Dor Ducl	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Klai Lauf	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Axe Berg	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Birg Böh	MA	BauPlanUm						
Leiter1	Guc Diet	Leiter 1	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Chr Gaß	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Hei Grat	MA	BauPlanUm						
Leiter1	Ber Höfi	Leiter 1	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Birg Paul	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Urs Reir	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Kat Rösl	MA	BauPlanUm						
Mitarbeiter	Fre Schi	MA	Beratungsstelle BehKrebs						
Mitarbeiter	Wo Spie	MA	Beratungsstelle BehKrebs		.14				
Mitarbeiter	Chr Wöf	MA	Beratungsstelle BehKrebs						
Mitarbeiter	Dah	MA	Bezirkliches Bündnis für Wirtschaft und Arbeit						
Mitarbeiter	Klai Fuhi	MA	Bezirkliches Bündnis für Wirtschaft und Arbeit						
Mitarbeiter	Shal	MA	Bezirkliches Bündnis für Wirtschaft und Arbeit						
Mitarbeiter	Chr Bau	MA	Bezirkskasse						
Mitarbeiter	Sab Brüc	MA	Bezirkskasse						
Mitarbeiter	Mai Dam	MA	Bezirkskasse						
Mitarbeiter	Gat Dob	MA	Bezirkskasse						
Mitarbeiter	Sim Ewe	MA	Bezirkskasse						
Mitarbeiter	Balkler	MA	Bezirkskasse						

Kuerzel	Bezeichnung	Soll Platzanspruch	Einzelplatzanspruch	Puffer
Leiter 1	Gruppenleiter	18	Ja	
Leiter 2	Serviceeinheits- /LuV- / Fachbereichsleiter	24	Ja	
MA	Mitarbeiter	11	Nein	
MA 1	Mitarbeiter mit Besprechungstisch	15	Ja	
MA Azubi	Mitarbeiter mit Azubi	16	Nein	
Azubi	Praktikant-, Auszubildenerarbeitsplatz	5	Nein	

Bezeichnung/kurz	Bezeichnung/lang	Puffer
SozGes: Leitung und Gesundheitsaufsicht	Leitung und Gesundheitsaufsicht	
Leitung/ Geschäftsstelle/ Fachkräfte	Leitung/ Geschäftsstelle/ Fachkräfte	51
Leitung Ord	LuV-Leitung, zentr. Dienste, Büroleitung	18,97
	Leitung Beratung	46,09
	Lehrer und Erzieher	
	Koordinierungsstelle SozGes PK	16,19
	Leitung	
	Verwaltungsstelle	108
	Sozialpsychologische Beratungsstelle	
	SE Facility Management - Bereich IT	
	SE Facility Management - Hochbau	
	SE Facility Management - Liegenschaftsverwaltung	
	SE Facility Management - Liegenschaftsverwaltung - Hausmeister	
	SE Vergabe	
	Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung - Außenstelle	
	Spandau/Schulaufsicht	
	Sozialpsychiatrischer Dienst- Ges 3 A -	30
	Stapl	
	Stadplanung	
	Stadtsamt	

# 3. Darstellung und Begründung der getroffenen Maßnahmen

Darstellung der „belegbaren Flächen“, Auseinandersetzung mit Fehlnutzungen, Festlegung zu Umnutzungen

Visualisierung der **Ist-Belegung**, erste Reports zur aktuellen Flächeneffizienz

**Belegungsgrad** als Ampel (rot für Leerstand, dunkelgrün für „über“belegt), Identifizierung von Verdichtungspotenzial



### 3. Darstellung und Begründung der getroffenen Maßnahmen

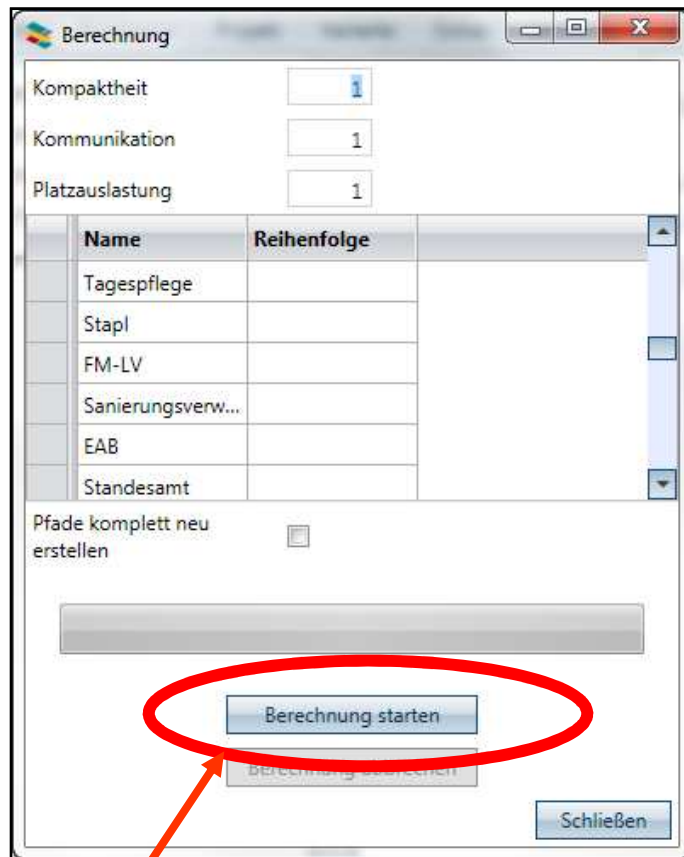
Nach erfolgter grober Potenzialanalyse wurden Szenarien für die einzelnen Dienstgebäude entwickelt, die zugleich Vorgabe für die Berechnung möglicher Belegungsplanungen waren.

<b>Platzierungseinheit</b>	<b>VON</b>	<b>NACH</b>
PR LE	Rathaus	NG: UG01 oder EG
Tiefbau-SV	Rathaus	Galenstr. : OG 01
Erziehungsgeld/Elterngeld	Klosterstr. EG	Klosterstr. über 1. OG
Kindertagesbetreuung	Klosterstr. OG 01	Klosterstr. über 1. OG
SozGes PK	Staakener Str.	Rathaus: OG 01
Leitung und Ges.-aufsicht	Staakener Str.	Rathaus: OG 01
Soz FB 5	Staakener Str.	Klosterstr.: EG
ZahnD	Carl-Schurz 17	Melanchthonstr.
KJPD	Carl-Schurz 17	Klosterstr.: 1. OG
SozPsychD	Carl-Schurz 17	Klosterstr.: 1. OG
RSD3	-	Rathaus: OG 01 - 03
RSD1	-	Rathaus: OG 01 - 03



# 4. Technologie kann maßgeblich unterstützen

## Begründete Bedarfe als Basis der Berechnung



Name	Platzier...	Größe	Einzelpl...	Anspru...
Gruppenleiter 0...	SE Facility Mana...	18,00	<input checked="" type="checkbox"/>	Gruppenleiter
Mitarbeiter 001	SE Facility Mana...	13,00	<input type="checkbox"/>	Mitarbeiter
Mitarbeiter 002	SE Facility Mana...	13,00	<input type="checkbox"/>	Mitarbeiter
Mitarbeiter 003	SE Facility Mana...	11,00	<input type="checkbox"/>	Mitarbeiter
Mitarbeiter 004	SE Facility Mana...	13,00	<input type="checkbox"/>	Mitarbeiter
Mitarbeiter 005	SE Facility Mana...	11,00	<input type="checkbox"/>	Mitarbeiter
Mitarbeiter 006				tarbeiter
Mitarbeiter 007				tarbeiter
Mitarbeiter 008				tarbeiter
Mitarbeiter 009				tarbeiter
Mitarbeiter mit...				tarbeiter mit...
Mitarbeiter mit...				tarbeiter mit...

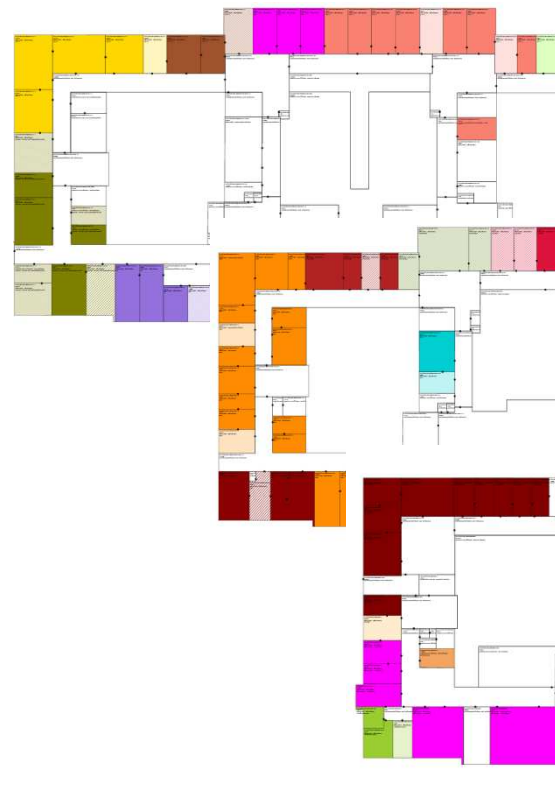
  

Name	Puffer	Gesamt...
EAB	0,00	61,00
Einbürgerungen	0,00	45,00
Elterngeld	0,00	80,00
Erste-Hilfe-Raum	0,00	19,94
EuroB	0,00	11,00
FinBüdEur	0,00	35,00
FM-Hochbau	0,00	468,00
FM-IT	0,00	172,53
FM-LV	0,00	165,00
FM-LV-HM	0,00	53,84
Haushaltsamt	0,00	92,00
Kindertagesbetr...	0,00	239,00

Dieser Button kennt keine Emotionen!

## 4. Technologie kann maßgeblich unterstützen

Ergebnisse der Berechnung in Form von Belegungsplänen und Listen in Varianten über alle betroffenen Dienstgebäude



FM-LV		
Standort / Gebäude / Geschoss	BA / Carl_Schurz_2-6 / Obergeschoss 3	
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_352	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_352	22,53
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_348	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_348	33,01
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_350	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_350	14,87
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_347	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_347	32,67
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_353	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_353	16,92
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_354	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_354	34,44
Raum	Carl_Schurz_2-6_OG03_346	
Zone	Carl_Schurz_2-6_OG03_346	16,94
Summe des Geschosses		171,38
Summe der Platzierungsgruppe		171,38
Benötigte Fläche (m <sup>2</sup> )		165,00
Flächenauslastung		96,28%

Ausweis der Effizienz in Gegenüberstellung von Bedarf und zugewiesener Fläche!

## 5. Darstellung der Effekte

---

### Folgende quantitative Effekte sind zu verzeichnen:

- Durch die Aufgabe der Dienstgebäude Staakener Str. 79 mit 2.215,86 m<sup>2</sup> BGF und Carl-Schurz-Str. 17 mit 3.231,78 m<sup>2</sup> BGF werden ab 2011 insgesamt **5.447,64 m<sup>2</sup> BGF** im Bestand der Dienstgebäude **eingespart**.
- Mit dieser Reduzierung der Fläche ist eine **jährliche Kosteneinsparung von ca. 650.000 €** verbunden, wobei die Kosten für die notwendigen Umzüge unter 100.000 € liegen.
- Mit dem Projekt wurde ein weiteres Einsparpotenzial an Fläche und Kosten identifiziert, das im Moment politisch nicht durchsetzbar ist.
- Durch die Aufgabe der Gebäude werden andernfalls notwendige **Investitionen** in die Infrastruktur und bauliche Instandsetzung im Umfang **von ca. 350.000 € vermieden, d. h. eingespart**
- Mit der Aufgabe der Flächen verbunden ist der Beitrag zur **Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission** im Umfang von **261 Tonnen jährlich**.

## 5. Darstellung der Effekte

---

### Folgende qualitative Effekte sind zu verzeichnen:

- Das Projekt als Ganzes hat alle Mitarbeiter sensibilisiert zum sorgsamem Umgang mit der teuren Ressource „Bürofläche“.
- Aus der Darstellung der belegbaren Flächen und der Ist-Belegung wurde eine Reihe von Maßnahmen der Umnutzung abgeleitet.
- Im Projekt wurde eine sehr offensive Auseinandersetzung mit den jeweiligen Flächenbedarfen („Flächenansprüchen“) und der Annäherung an Senatsvorlagen geführt. Hierbei wurde auch der Vergleich mit anderen Berliner Bezirken gesucht.
- Durch das Projekt wurde eine generelle Aktualisierung der Datenbasis (Flächenangebot und Flächenbedarfe) initiiert.

**Dank der IT-gestützten Belegungsoptimierung ist es gelungen, eine realistische, objektivierte, bedarfsgerechte Planung durchzuführen. Wenn kein begründeter Bedarf vorlag, wurde auch keine Fläche zugewiesen. Gleiches galt für das Kriterium des Einzelraumanspruchs.**

## 6. Die Widerstände sind überall ähnlich

---

*Baustadtrat in Berlin Spandau - Carsten-Michel Röding:*

*„Wer nicht wirtschaftlich mit seinen Büroflächen umgeht, muss bei Dienstleistungen für die Bürger sparen, und das wollen wir möglichst vermeiden.“*

**Vor dem Hintergrund, dass der m<sup>2</sup> Arbeitsplatzfläche noch sehr oft ein Statussymbol in deutschen Büros ist, stehen insbesondere folgende Fakten für den Erfolg:**

- Der unbedingte politische/unternehmerische Wille, klare Vorgaben zu Zielen in der eigenen Organisation/Unternehmung
- Die Führung der Organisation/Unternehmung muss dahinter stehen
- Mitarbeitervertretungen sind von Beginn an einzubeziehen
- Mit hoher Transparenz im Verfahren können die Betroffenen leichter überzeugt werden
- Ein vernünftiges Anreizsystem muss die Ausführenden motivieren

## 7. Technologie kann helfen Potenziale zu heben

---

**Standardisierung ist das A und O, die Diskussionen werden weniger, leichter und kürzer.**



**Objektive und optimierte Planung, Versachlichung der Diskussionen, weg von Emotionen.**



**Immer begründete und nachweisbare Ergebnisse, jederzeit in gleicher Qualität und Ausführung.**



**Pfünde, Altbesitzstände und Fehlnutzungen interessieren den Rechner nicht!**



**Was-wäre-Wenn Simulationen schnell und einfach erstellen. Der Gesamtprozess der Planung wird einfacher.**



**Berechnete Ergebnisse führen dazu, dass Management und Personalrat schnell, sicher und unkompliziert entscheiden!**

---

**Im Sinne von Green Building sichert keine andere Maßnahme eine schnellere, umfangreichere und nachhaltigere Kostenreduktion und Verringerung der CO<sub>2</sub> Emission als die Optimierung in der Flächennutzung!**

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**