

Sachverhalt

Beschreibung der Ausgangssituation

Mit Beschluss der Vorlage DS VI-03166 „Zentralisierung von Abteilungen des Sozialamtes am Standort Prager Straße 21“ vom 13.09.2016 wurde das Amt für Gebäudemanagement beauftragt, mit dem Vermieter des Objektes Prager Straße 21 einen Mietvertrag zur zentralen Unterbringung der Abteilungen des Sozialamtes: Wirtschaftliche Sozialhilfe, Wohngeld, Schwerbehinderten-eigenschaften/ Landesblindengeld und Migrantenhilfe zu verhandeln.

Das Sozialamt ist gegenwärtig dezentral an folgenden Standorten untergebracht:

Stadthaus; Burgplatz 1	<ul style="list-style-type: none">- Amtsleitung (50.0)- Abteilung Verwaltung (50.1)- Abteilungsleitung Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)- Teile der Rechts- und Widerspruchsstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)- Abteilung Soziale Angelegenheiten / Sozialplanung (50.3)
Technisches Rathaus; Prager Straße 118-136	<ul style="list-style-type: none">- Abteilung Soziale Wohnhilfen (50.5)- Teile der Abteilung Wohngeld (50.4)- Abteilung Schwerbehinderteneigenschaft / Landesblindengeld (50.6)
Ratzelbogen, Kiewer Str. 1-3	<ul style="list-style-type: none">- Außenstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)- Abteilung Migrantenhilfe (50.7)
Große Fleischergasse	<ul style="list-style-type: none">- Teile der Rechts- und Widerspruchsstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)- Sozialer und pflegerischer Fachdienst (50.2)- Bereich offene Seniorenarbeit (50.3)- Bereich Bildung und Teilhabe (50.4)
Bornaische Straße 27	<ul style="list-style-type: none">- Außenstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)- Sachgebiet Betreuungsbehörde (50.3)
Elsbethstr.19-25	<ul style="list-style-type: none">- Außenstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)
Ossietzkystraße 37	<ul style="list-style-type: none">- Außenstelle Wirtschaftliche Sozialhilfe (50.2)

Die derzeitige Verortung der einzelnen Abteilungen auf die verschiedenen Standorte wirkt sich nachteilig auf die Abläufe und Prozesse innerhalb des Sozialamtes aus. Darüber hinaus besteht folgender dringender Handlungsbedarf bezüglich der Verwaltungsunterbringung:

Keine Unterbringung weiterer Mitarbeiter mehr möglich

Ohne zusätzliche Räumlichkeiten kann die Arbeitsfähigkeit der **Abteilung Migrantenhilfe** nicht mehr sichergestellt werden. Weitere Mitarbeiter der Abteilung können nicht mehr untergebracht, gesetzlich neu zugewiesene Aufgaben an dem Standort nicht erledigt werden.

Seit 2010 stieg der Zahl der nach Leipzig zugewiesenen Flüchtlinge deutlich an. Im Jahr 2014 waren es mit 1.243 Personen viermal so viele wie noch 2011 (285 Personen). 2015

wurden 4.230 asylsuchende Personen durch die Stadt Leipzig aufgenommen. Im Jahr 2016 erfolgten ca. 2.000 Zuweisungen.

Für die Unterbringung der Asylsuchenden und die Leistungsgewährung ist die Abteilung Migrantenhilfe des Sozialamtes zuständig. Die Abteilung ist gegenwärtig in der Kiewer Straße 1-3 untergebracht. Mit dem Anstieg der asylsuchenden Personen in Leipzig war und ist es zwingend erforderlich, die Abteilung durch zusätzliches Personal zu stärken, um eine reibungslose Aufgabenwahrnehmung gewährleisten zu können. Die Unterbringung der Mitarbeiter konnte bisher nur durch eine Verdichtung der Arbeitsplätze in den bestehenden Räumlichkeiten erfolgen. Weitere Mitarbeiter können am Standort nicht mehr untergebracht werden, die Arbeitsfähigkeit der Abteilung ist gefährdet.

Darüber hinaus wurden der Abteilung Migrantenhilfe mit Inkrafttreten des Integrationsgesetzes zum 01.08.2016 weitere neue Aufgaben übertragen, deren Erledigung ebenfalls zusätzliche Mitarbeiter erfordert. Die Unterbringung dieser Mitarbeiter ist am aktuellen Standort der Abteilung Migrantenhilfe ebenfalls nicht möglich. Eine effiziente und sachgerechte Aufgabenerledigung kann gegenwärtig mangels geeigneter räumlicher Voraussetzung nicht gewährleistet werden.

In der **Abteilung Verwaltung** können ebenfalls keine weiteren Mitarbeiter mehr untergebracht werden. In dieser Abteilung werden Haushaltsmittel der Stadt Leipzig in erheblicher Höhe bewirtschaftet. Ab dem Haushaltsjahr 2017 sollen der Abteilung mindestens drei weitere dringend notwendige Stellen zugewiesen werden. Ohne angemessene Räumlichkeiten, können diese Mitarbeiter ihre Arbeit nicht aufnehmen. Wichtige Steuerungsaufgaben mit dem Ziel eines wirtschaftlichen Umgangs eingesetzter finanzieller Mittel können nicht wahrgenommen werden.

Auch in der **Abteilung Wohngeld** kann am gegenwärtigen Standort im Technischen Rathaus die Unterbringung weiterer Mitarbeiter für bereits bestätigte Stellenmehrbedarfe nicht mehr dauerhaft realisiert werden. Derzeit sind bereits Mitarbeiter in Räumlichkeiten anderer Ämter untergebracht, welche der Abteilung Wohngeld jedoch nicht dauerhaft zur Verfügung gestellt werden können. Damit ist der Einsatz dieser Mitarbeiter gefährdet. Dies kann dazu führen, dass die Erfüllung von Pflichtaufgaben mit wesentlich längeren Bearbeitungszeiten verbunden ist bzw. Bürger teilweise nicht mehr oder nicht rechtzeitig versorgt werden können.

Die Räumlichkeiten der **Betreuungsbehörde** und der **Außenstelle der Wirtschaftlichen Sozialhilfe** am Standort Bornaische Straße 27 verfügen über keinen zweiten baulichen Rettungsweg. Mit Blick auf den erheblichen Publikumsverkehr ist dieser Standort daher für die Unterbringung von Abteilungen des Sozialamtes nicht ideal.

Ineffizienzen durch unzureichende räumliche Bedingungen

Ineffiziente Strukturen in der **Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe** bleiben mangels Raumkapazitäten bestehen. Eine mögliche Stellenreduzierung kann nicht erfolgen.

Im Ergebnis einer Organisationsuntersuchung aus dem Jahr 2011 ist in der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe eine Änderung der Organisationsstruktur im Zusammenhang mit der Zentralisierung der Abteilung beabsichtigt. Im Zuge dieser Zentralisierung sollen die Abteilungsleitung, die Rechts- und Widerspruchsstelle, die Sachgebiete Wirtschaftliche Sozialhilfe und der Bereich Rückforderungen sowie der Soziale und Pflegerische Fachdienst an einem Standort zusammengeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen die Strukturen und Arbeitsprozesse angepasst werden. Positive Effekte sind z.B. durch bessere Möglichkeiten bei der Urlaubs- und Krankheitsvertretung sowie in den

Sekretariaten der Sachgebiete zu erwarten. Im Ergebnis der hierzu durchgeführten Organisationsuntersuchung wurde ein Einsparpotenzial durch die Zentralisierung von zwei Stellen prognostiziert. Diese Stellen haben bereits einen kw-Vermerk zum 31.12.2018. Ohne geeigneten Standort können diese Maßnahmen jedoch nicht umgesetzt und Effizienzen nicht gehoben werden.

In der **Abteilung Migrantenhilfe** entsteht gegenwärtig in Folge der unzureichenden räumlichen Bedingungen zusätzlicher Personalaufwand. Ineffiziente Verwaltungsstrukturen und -abläufe können nicht verbessert werden.

Für die Auszahlung der Geldleistungen durch die Abteilung Migrantenhilfe ist die Außenstelle in der Bornaischen Straße vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Räumlichkeiten in der Außenstelle und der erheblich gestiegenen Zahl der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz erfolgt die Auszahlung gegenwärtig auch am Standort Ratzelbogen in der Kiewer Straße. Dies führt zu einer doppelten Besetzung der Auszahlstellen. Bei einer angemessenen Unterbringung der Abteilung in geeigneten Räumlichkeiten mit den entsprechenden Kapazitäten kann die Auszahlung an einem Standort erfolgen und Personalaufwand reduziert werden. Ohne geeignete Raumkapazitäten kann diese Aufgabe nur mit einem erheblichen zusätzlichen Personalaufwand erledigt werden.

Weiterhin können in der Abteilung Migrantenhilfe durch Schaffung eines Front-Office-Bereiches mit täglichen Sprechzeiten zur Erledigung einfacher Verwaltungsangelegenheiten (Ausgabe Krankenscheine, Erteilung Leipzig Pässe, Abgabe Anträge und Unterlagen) erhebliche Effizienzsteigerungen erzielt werden. Die Umsetzung setzt jedoch veränderte räumliche Bedingungen voraus, welche jedoch am gegenwärtigen Standort nicht gegeben sind. Auch eine gezielte Steuerung von Besucherströmen unter Einsatz einer Aufrufanlage oder die Vergabe von Besuchsterminen ist am gegenwärtigen Standort mangels adäquater Warteräume nicht möglich. Die Flure in dem Objekt sind für die Schaffung von Wartebereichen ungeeignet.

Unzureichende räumliche Bedingungen führen daher gegenwärtig zu ineffizienten Verwaltungsstrukturen und -abläufen.

Ineffiziente Abläufe bestehen darüber hinaus in der **Abteilung Wohngeld**. Sachbearbeiter der Abteilung im Technischen Rathaus übernehmen gegenwärtig Beratungsleistungen für den **Bereich Bildung und Teilhabe (BuT)**. Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit erfolgt kein Verweis der Interessenten an die zuständigen Mitarbeiter des Bereichs Bildung und Teilhabe am Standort Große Fleischergasse. Ohne eine Zusammenlegung der beiden Bereiche an einen geeigneten Standort bleiben auch diese ineffizienten Abläufe bestehen.

Effizienzpotentiale einer Zentralisierung am Standort Prager Straße 21

Insgesamt können an dem Standort die Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe einschließlich des Sozialen und Pflegerischen Fachdienstes, die Abteilung Wohngeld einschließlich des Bereiches Leistungen für Bildung und Teilhabe, die Abteilung Soziale Wohnhilfen, die Abteilung Schwerbehinderteneigenschaften / Landesblindengeld sowie die Abteilung Migrantenhilfe untergebracht werden. Dadurch können folgende Ziele erreicht werden:

- 🕒 Gewährleistung der Arbeitsfähigkeit der Abteilung Migrantenhilfe durch eine angemessene räumliche Verortung der Mitarbeiter
- 🕒 Unterbringung weiterer Mitarbeiter im Zusammenhang mit der Umsetzung des Integrationsgesetzes

- ⌚ Verbesserung der Unterbringungssituation der Abteilung Verwaltung im Stadthaus und Erhalt der Arbeitsfähigkeit dieser Abteilung
- ⌚ Unterbringung aller Mitarbeiter der Abteilung Wohngeld an einem Standort
- ⌚ Effizienzsteigerung durch Umsetzung der Organisationsuntersuchung und Wegfall zweier Stellen in der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe
- ⌚ Wegfall der doppelten Besetzung der Auszahlstellen in der Abteilung Migrantenhilfe durch Zusammenlegung an einem Standort
- ⌚ Effizienzsteigerung durch Schaffung eines Front-Office-Bereiches und gezielte Steuerung der Besucherströme in der Abteilung Migrantenhilfe
- ⌚ Effizienzsteigerung durch Zusammenführung der Abteilung Wohngeld und des Bereichs Bildung und Teilhabe an einem Standort

Konzept

Nach umfänglicher Prüfung liegt nunmehr ein mit dem Sozialamt abgestimmtes Konzept zur Unterbringung der o.g. Abteilungen vor, welches Grundlage für die Verhandlungen mit dem Vermieter des Objektes Prager Str. 21 war.

Im gesamten Objekt steht eine, räumlich in Verbindung stehende, Mietfläche mit 7.990,20 m² Büro- und Nebennutzfläche zur Verfügung. Hier können ca. 218 Arbeitsplätze optimal untergebracht werden. Dabei sind moderne Bürokonzepte, unter Beachtung der dienstlichen Erfordernisse, umsetzbar. Ebenso ist eine moderne IT-Ausstattung (flächendeckendes WLAN) vorgesehen. Zusätzlich werden in den Untergeschossen ca. 448 m² zur Aktenlagerung angemietet.

Mit dem Vermieter wurden entsprechende Verhandlungsgespräche aufgenommen.

Verhandlungsergebnis und Eckpunkte des neuen Mietvertrages

- ⌚ Der Vermieter realisiert die Anmietung schnellstmöglich nach Bestätigung der Vorlage und Unterzeichnung des Mietvertrages.
- ⌚ Der Vermieter liefert den Umbau, Ausbau, die Renovierung und die Ausstattung entsprechend Bau- und Ausstattungsbeschreibung und realisiert die IT-Verkabelung entsprechend der Verkabelungsrichtlinie der Stadt Leipzig bis zu einem Wert von 500.000 €.

Folgendes Angebot für den Abschluss eines Mietvertrages liegt vor:

- ⌚ Laufzeit: 10 Jahre - Mietbeginn mit Übergabe frühestens zum 01.05.2017, spätestens zum 01.08.2017
- ⌚ Option: 2 x 5 Jahre
- ⌚ Mietfläche: 7.990,20 m² + 448 m² für Aktenlagerung
- ⌚ monatlicher Mietzins Büro: 66.000 € (entspricht 8,26 €/m²/ Monat)
- ⌚ monatlicher Mietzins Lager: 1.008 € (entspricht 2,25 €/ m²/ Monat)
- ⌚ mtl. Vorauszahlung Betriebs- und Nebenkosten: 24.642,60 € (entspr. 3,00 €/ m² Büro+ 1,50 €/ m² Lager)
- ⌚ Mietzahlung gesamt 91.650,60 €/ Monat

- ⌚ Im Mietvertrag ist eine Wertsicherungsklausel vereinbart: ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 10% zum Stand des Mietbeginns, vermindert oder erhöht sich die vereinbarte Miete um 80% der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex.
- ⌚ Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in und an der Mietfläche sind durch die Stadt Leipzig zu tragen (bis zu 2,5% der Jahreskaltmiete), ebenso die Erstausstattung mit einem Schließsystem innerhalb der Mietfläche (Kostenbeteiligung des Vermieters bis 10.000 €).
- ⌚ Das Beschilderungssystem ist durch die Stadt Leipzig zu realisieren. Hieran beteiligt sich der Vermieter und übernimmt die Kosten der Herstellung und Montage bis zu einer Höhe von max. 50.000 €.

Laufende Aufwendungen der Bewirtschaftung

Neben den vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag (Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, Schließsystem) muss die Stadt Leipzig „eigene“ Bewirtschaftungskosten zur Betreuung des neuen Objektes aufwenden, z.B.

- die datentechnische und telefonische Anbindung an das Stadtnetz, WLAN
- Stromversorgung (5 €/m²)
- Personalkosten für Hausmeister und Objektbetreuung
- Unterhaltsreinigung und andere Dienstleistungen am Objekt
- Umzug und Ausstattung/Entsorgung

Entsprechend Festlegung in der DB OBM vom 15.11.2016 wurden die geschätzten Aufwendungen gemäß Anlage 1 im Rahmen der verwaltungsinternen Veränderung zum Haushalt 2017/2018 unter der VI-DS-03166-DS-01 angemeldet und in den Haushaltsplan 2017/2018 aufgenommen.

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass sich diese im Rahmen der vorgelegten Kostenschätzung bewegen. Konkret beziffert werden können die Aufwendungen erst im Rahmen der Projektumsetzung.

Bei absehbaren Mehraufwendungen müssen diese in Zusammenarbeit mit der Kämmerei in den aktuellen HH-Plan im Rahmen einer überplanmäßigen Ausgabe eingestellt werden. Bedingt durch den aktuellen Verhandlungsstand sowie die Verschiebung des Mietbeginns (frühestens ab 01.05.2017) sind die Aufwendungen für Miete und Betriebskostenvorauszahlungen im HH 2017/2018, wie in Anlage 2 aufgeführt, zu korrigieren.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gilt es, den unterschriftsreifen Mietvertrag kurzfristig zur Entscheidung zu bringen und abzuschließen und die Zentralisierung des Sozialamtes umzusetzen. Gleichzeitig hält sich der Vermieter nur noch bis 10.02.2017 an sein Angebot gebunden.

Parallel zu dieser Vorlage wird im Dezember 2016 noch ein Zwischenbericht zum Konzept zur mittel- bis langfristigen Verwaltungsunterbringung in die DB OB eingebracht.

Fazit:

Die im Vorfeld vorgenommene Recherche zur zentralen Unterbringung des Sozialamtes an einem Standort hat gezeigt, dass die aktuelle Büroimmobilienmarktlage die zur Verfügung stehenden Alternativen begrenzt sind. Eine Übersicht der geprüften Objekte ist in der nachfolgenden Übersicht 1 dargestellt.

Objekt	Ergebnis
Gutenbergplatz 1 A-E	Objekt ist auf Grund der Architektur nicht geeignet, kein separater Zugang bzw. Nutzungsbereich realisierbar
Prager Str. 38-40	Eigentümer nimmt Abstand, nachdem er die Mitteilung erhalten hat, dass für eine Abteilung des Sozialamtes Räumlichkeiten gesucht werden.
Karl-Liebknecht-Straße 8-14	Die vorgesehene Nutzung durch das Sozialamt passt nicht in das Konzept des Eigentümers. Gewünscht werden Mieter aus dem Bereich Bildung, Kreativität und Design; weiterhin sollen hochwertige Wohnungen entstehen, die sich -nach Auffassung des Eigentümers- nicht mit einer Unterbringung des Sozialamtes vereinbaren lassen würden.
Torgauer Straße 114	Im Objekt ist die BIP-Kreativschule langjähriger Bestandsmieter, Seitens des Eigentümers werden Interessenskonflikte befürchtet
Bautzner Straße 67	Fehlende Barrierefreiheit
Dietzmannstraße 12	Standort auf Grund fehlender Infrastruktur ungeeignet, Objekt weist Defizite bei der arbeitsorganisatorischen Umsetzung für 50.7 auf.
Alte Post in Grünau	Objekt kann kurzfristig nicht bezogen werden, da nicht ausgebaut. Hoher Investitionsaufwand, keine Unterbringung von weiteren Abteilungen des Sozialamtes möglich.
Prager Str. 21	Kurzfristige Anmietung möglich, Zentrale Lage, Unterbringung von zusätzlichen Abteilungen des Sozialamtes möglich

Übersicht 1

Das Objekt Prager Straße 21 sowie die Bereitschaft der Eigentümer zum vermierterseitigen Zutun stellt im notwendigen zeitlichen Rahmen die einzige realisierbare Variante einer Anmietung dar.

Folgen bei Ablehnung

Bei Nichtbeschluss kann die Anmietung des Objektes Prager Straße 21 nicht erfolgen. Dies hat nachstehend genannte Auswirkungen:

- ⌚ Die Arbeitsfähigkeit der Abteilung Migrantenhilfe kann nicht gewährleistet werden. Zusätzliche Aufgaben können durch die Abteilung nicht übernommen werden.
- ⌚ Die Zentralisierung der Wirtschaftlichen Sozialhilfe entsprechend der durchgeführten Organisationsuntersuchung kann nicht umgesetzt werden.
- ⌚ Der Wegfall zweier Stellen in der Abteilung Wirtschaftliche Sozialhilfe kann nicht realisiert werden.
- ⌚ Die Arbeitsfähigkeit der Abteilung Allgemeine Verwaltung ist gefährdet.
- ⌚ Die unter IV. genannten Effizienzen können nicht gehoben. Ineffiziente Strukturen und personalintensive Doppelbesetzungen bleiben bestehen.
- ⌚ Die befürworteten Stellenmehrbedarfe aus der Vorlage DS-VI-02853 der Ämter 32, 36, 63, 64 und 66 im Technischen Rathaus können aufgrund fehlender Arbeitsplätze nicht umgesetzt werden.
- ⌚ Es steht zeitnah kein Ersatzobjekt in Zentrumsnähe mit den notwendigen Voraussetzungen für eine Unterbringung des Sozialamtes zur Verfügung.

Anlage 1: Kostenschätzung ab März 2017 (**nicht-öffentlich**)

Anlage 2: Kostenschätzung ab Mai 2017 (**nicht-öffentlich**)

Anlage 3:verhandelter Mietvertrag Stand: ~~XXXX~~11.2016 nebst Anlagen (**nicht-öffentlich**)