

Büroraummanagement der Stadt Nürnberg

hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 10.07.2017

1. Überblick über die Büroraumnutzung

- Verwaltungsstandorte und Nutzflächen für Büroarbeit
- Nutzende Dienststellen und „Büroeinheiten“
- Arbeitsplätze

2. Eigentumsverhältnisse

- Städtisches Eigentum, Teileigentum, Stiftungsbesitz und Anmietung
- Fokus Anmietung
- Exkurs Vermietung

3. Parteiverkehr und Innenstadtlage

- Parteiverkehr von Büroeinheiten
- Innenstadtlage

4. Leerstände und Umzüge in Planung

- Leerstände:
Bauhof 2, Bauhof 5, Bauhof 9 (Baumeisterhaus), Egidienplatz 23 (Pellerhaus), Großreuther Str. 115 B (Kfz-Zulassung), Großreuther Str. 117, Peuntgasse 5-7, Hallplatz 3 (Mauthalle), Marienstr. 6, Rathausplatz 2 (Altes Rathaus), Spitalgasse 10 (Spitalbau Haus 3)
- Geplante Umzüge:
Äußere Laufer Gasse 25-27, Dietzstraße 4 (Sozialrathaus), Stöpselgasse 4 (OrgA-IT)

5. Fazit

1. Überblick über die Büroraumnutzung

Die Stadt Nürnberg besitzt 74 Verwaltungsstandorte im Stadtgebiet, in denen die Büros der städtischen Ämter und Einrichtungen sowie Eigenbetriebe untergebracht sind und die in diesem Bericht insbesondere auf Grundlage der sog. Gebäude- und Raumdatei (GeRDa) des Organisationsamts genauer analysiert werden.¹

In diesen 74 Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Rathäusern befinden sich 74.122,15 qm Nutzfläche für Büroarbeit (im Folgenden auch kurz Büronutzfläche genannt), deren Definition in Anlehnung an die DIN 277-2 (2005) erfolgt:² Die Nutzfläche für Büroarbeit, die sog. NF 2, umfasst die Nutzfläche für Büroräume, Großraumbüros, Besprechungsräume, Schalterräume, Bedienungsräume, Aufsichtsräume und Bürotechnikräume (sog. NF 2.1 bis 2.8).³

Von der insgesamt verfügbaren Büronutzfläche stehen derzeit 6.011,92 qm (bzw. 8,11 %) leer und 1.297,08 qm (bzw. 1,75 %) sind vermietet. 66.813,15 qm Büronutzfläche (bzw. 90,14 %) werden von 46 Dienststellen genutzt, den sog. nutzenden Dienststellen gem. GeRDa:

- 2. Bürgermeister (2. BM),
- 3. Bürgermeister (3. BM),
- Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Nürnberg (ASN),
- Bürgerämter der Stadt Nürnberg (BA/NOS),
- Bildungscampus Nürnberg (BCN),
- Bürgermeisteramt (BgA),
- Bauordnungsbehörde (BoB),
- Einwohneramt (EP),
- Friedhofsverwaltung (Frh),
- Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo),
- Gesundheitsamt (Gh),
- Hochbauamt (H),
- Amt für Internationale Beziehungen (IB),
- Jugendamt (J),
- Kassen- und Steueramt (KaSt),
- Amt für Kultur und Freizeit (KuF),
- Museen der Stadt Nürnberg (KuM),
- Liegenschaftsamt (LA),
- Marktamt und Landwirtschaftsbehörde (ML),

¹ Die Gebäude- und Raumdatei (GeRDa) ist eine Datenbank mit detaillierten Informationen über die Gebäude der Stadt Nürnberg, neben der Adresse z.B. über Gebäudeart, Eigentumsverhältnisse, Nutzer, Raummaße, maßstabsgerechten Raumplänen u.ä.. Sie wird auf Basis von Informationen, die die Dienststellen bzw. hausverwaltenden Einheiten liefern, von OrgA gepflegt. Für die Datenqualität sind entsprechend die Dienststellen bzw. hausverwaltenden Einheiten und OrgA verantwortlich.

² Die DIN 277 dient der Bauwerksberechnung; sie legt die Regeln zur Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten im Bauwesen fest. Die letzte Ausgabe der DIN 277 stammt von 2016 (DIN 277 (2016)). Da die GeRDa jedoch nach der Fassung von 2005 aufgebaut ist, wird sie auch hier zugrunde gelegt.

³ Konstruktionsräume (NF 2.4) und sonstige Büroflächen (NF 2.9) werden in der GeRDa unter „Büroarbeit“ nicht berücksichtigt.

- Nürnberg Stift (NüSt),
- Ordnungsamt (OA),
- Amt für Organisation, Informationsverarbeitung und Zentrale Dienste (OrgA),
- Personalamt (PA),
- Presse- und Informationsamt (Pr),
- Rechtsamt (RA),
- Referat für Finanzen, Personal, IT und Organisation (Ref. I/II),
- Referat für Umwelt und Gesundheit (Ref. III),
- Kulturreferat (Ref. IV),
- Referat für Jugend, Familie und Soziales (Ref. V),
- Planungs- und Baureferat (Ref. VI),
- Wirtschaftsreferat (Ref. VII),
- Rechnungsprüfungsamt (Rpr),
- Schulverwaltung (SchV),
- Seniorenamt (SenA),
- Sozialamt (SHA),
- Servicebetrieb Öffentlicher Raum (SÖR),
- Amt für Stadtforschung und Statistik (StA),
- Stadtkämmerei (StK),
- Standesamt (StN),
- Stadtplanungsamt (Stpl),
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN),
- Tiergarten (Tg),
- U-Bahnbauamt (UB),
- Umweltamt (UwA),
- Verkehrsplanungsamt (Vpl) und
- Wirtschaftsförderung Nürnberg (WiF).⁴

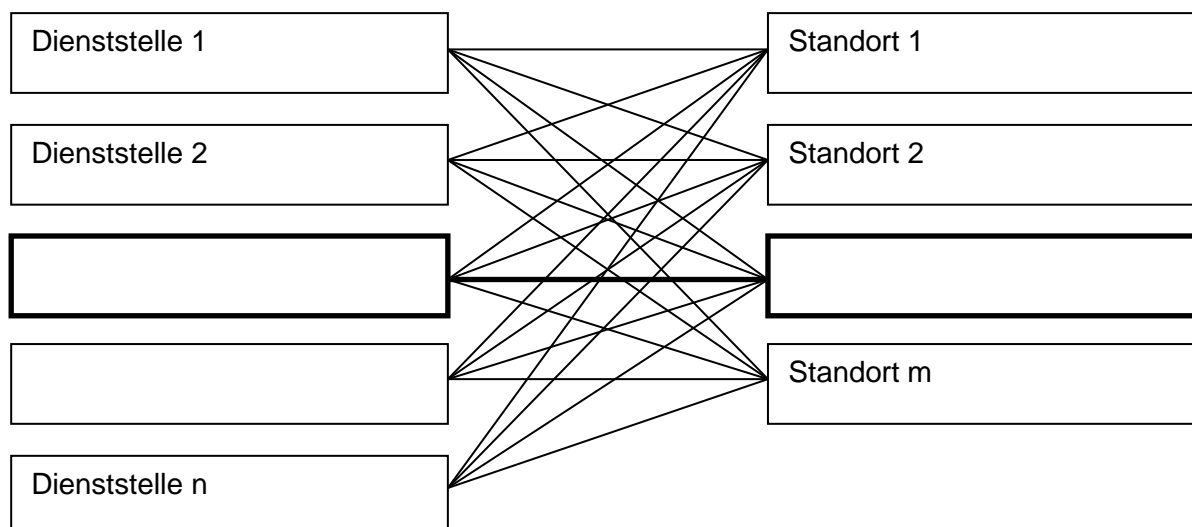
In diesen Dienststellen sind insgesamt, verteilt auf die 66.813,15 qm Büronutzfläche, 4.078 Arbeitsplätze untergebracht. Setzt man beide Größen zueinander in Beziehung, ergibt sich eine Nutzfläche für Büroarbeit von durchschnittlich 16,38 qm pro Arbeitsplatz.

Festzuhalten ist, dass sich eine Dienststelle nicht immer an nur einem Standort befindet. Vielmehr können die einzelnen Arbeitsplätze einer Dienststelle auf Büronutzflächen an verschiedenen Standorten verteilt sein. Andererseits ist es auch möglich, dass an einem Standort Arbeitsplätze von verschiedenen Dienststellen untergebracht sind. Mit anderen Worten: Jede Dienststelle kann mehrere Standorte besitzen, und jeder Standort kann mehrere Dienststellen beherbergen, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:⁵

⁴ Büronutzflächen, die sich gem. GeRDa in Gebäuden mit überwiegend anderer Funktion als Verwaltung, Büro und Rathaus befinden, werden nicht berücksichtigt. (D.h. Büronutzflächen, die sich in Gebäuden wie z.B. Schulen, Krankenhäusern, Archiven, Museen, Hallenbädern u.ä. befinden, sind nicht Gegenstand der Analyse). Ferner werden die durch Personalvertretungen, Fraktionen, Stadtteilkordinatoren und das Jobcenter genutzte Büronutzflächen ausgeklammert.

⁵ Bei dem Verhältnis Dienststelle zu Standort handelt es sich um eine sog. n:m-Beziehung. Sie liegt vor, wenn ein einzelner Datensatz einer Tabelle mit vielen Datensätzen einer anderen, zweiten Tabelle und ein einzelner Datensatz dieser zweiten Tabelle mit vielen Datensätzen der ersten Tabelle verknüpft sein kann.

Abbildung 1: Beziehung Dienststelle zu Standort



Beispielsweise nutzt das Bürgermeisteramt Büroräume in den Gebäuden am Fünferplatz 2, am Rathausplatz 2, am Unschlittplatz 7a, am Hans-Sachs-Platz 2 und in der Spitalgasse 10. Das Rathaus am Fünferplatz 2 beherbergt jedoch nicht nur das Bürgermeisteramt, sondern zusätzlich auch das Organisationsamt, das Personalamt und das Presse- und Informationsamt.

In der Stadt Nürnberg ergeben sich damit 127 Kombinationen von Dienststellen zu Standorten. Nur durch eben diese 1:1-Zuordnungen lassen sich Fragen zum Parteiverkehr und einer innerstädtischen Lage beantworten, eine Analyse auf reiner Dienststellenebene würde hier keine Erkenntnisse liefern.

Subsumiert man nun, entsprechend der GeRDa, Leerstände und Vermietungen analog zu den nutzenden Dienststellen unter „Belegung“, ergeben sich insgesamt 147 Kombinationen. D.h. auch eine leer stehende oder vermietete Büronutzfläche kann an jeweils nur einem Standort sein. Elf 1:1-Zuordnungen stehen damit leer und neun 1:1-Zuordnungen sind vermietet. Zur klaren Begriffsabgrenzung wird eine 1:1-Zuordnung im Folgenden als „Büroeinheit“ bezeichnet.

Abgestellt auf die Belegungen „Dienststelle“, „Leerstand“ und „Vermietung“, gibt Tabelle 1 einen Überblick über die Büroeinheiten und -flächen.

Tabelle 1: Überblick über die Belegung der Büronutzflächen

Belegung	Büroeinheiten	Büronutzfläche in qm	Anteil Büronutzfläche	Arbeitsplätze
Dienststelle	127	66.813,15 qm	90,14 %	4.078
Leerstand	11	6.011,92 qm	8,11 %	0
Vermietung	9	1.297,08 qm	1,75 %	0
Summe	147	74.122,15 qm	100,00 %	4.078

Besonderes Augenmerk wird im vorliegenden Bericht auf die Eigentumsverhältnisse der Gebäude gelegt, ebenso auf den Parteiverkehr der Büroeinheiten und die Frage nach deren innerstädtischer Lage, wobei als Innenstadtlage der Bereich innerhalb der Stadtmauern sowie ein 200 m breiter Gürtel um die Stadtmauern herum definiert wird. Zudem erfahren die Leerstände gesonderte Beachtung, verbunden mit einer Erläuterung anvisierter Umzüge von Dienststellen bzw. Büroeinheiten.⁶

2. Eigentumsverhältnisse

Von den 74 Verwaltungsstandorten befinden sich 44 Verwaltungsgebäude in städtischem Eigentum und zwei in Teileigentum der Stadt Nürnberg.⁷ Drei Verwaltungsgebäude sind in Stiftungsbesitz. Zudem sind 25 Anmietungen, oftmals einzelner Büronutzflächen innerhalb nicht-städtischer Gebäude, zu verzeichnen.

Bei den Büroeinheiten verhält es sich ähnlich. 100 Büroeinheiten befinden sich in städtischem Eigentum, sechs in Teileigentum und zehn in Stiftungsbesitz. 31 Büroeinheiten werden angemietet.

Ein differenzierteres Bild zeigt sich bei der Betrachtung der nach Eigentumsverhältnissen gegliederten gesamten Nutzfläche für Büroarbeit: Von den 74.122,15 qm Büronutzfläche befinden sich 49.638,79 qm (bzw. 66,97 %) in städtischem Eigentum und 2.255,70 qm (bzw. 3,04 %) in Teileigentum. 3.598,54 qm (bzw. 4,86 %) sind in Stiftungsbesitz. 18.629,12 qm bzw. (25,13 %) der Büronutzfläche werden angemietet.

Tabelle 2: Gebäude, Büroeinheiten und Nutzflächen für Büroarbeit nach Eigentumsverhältnissen

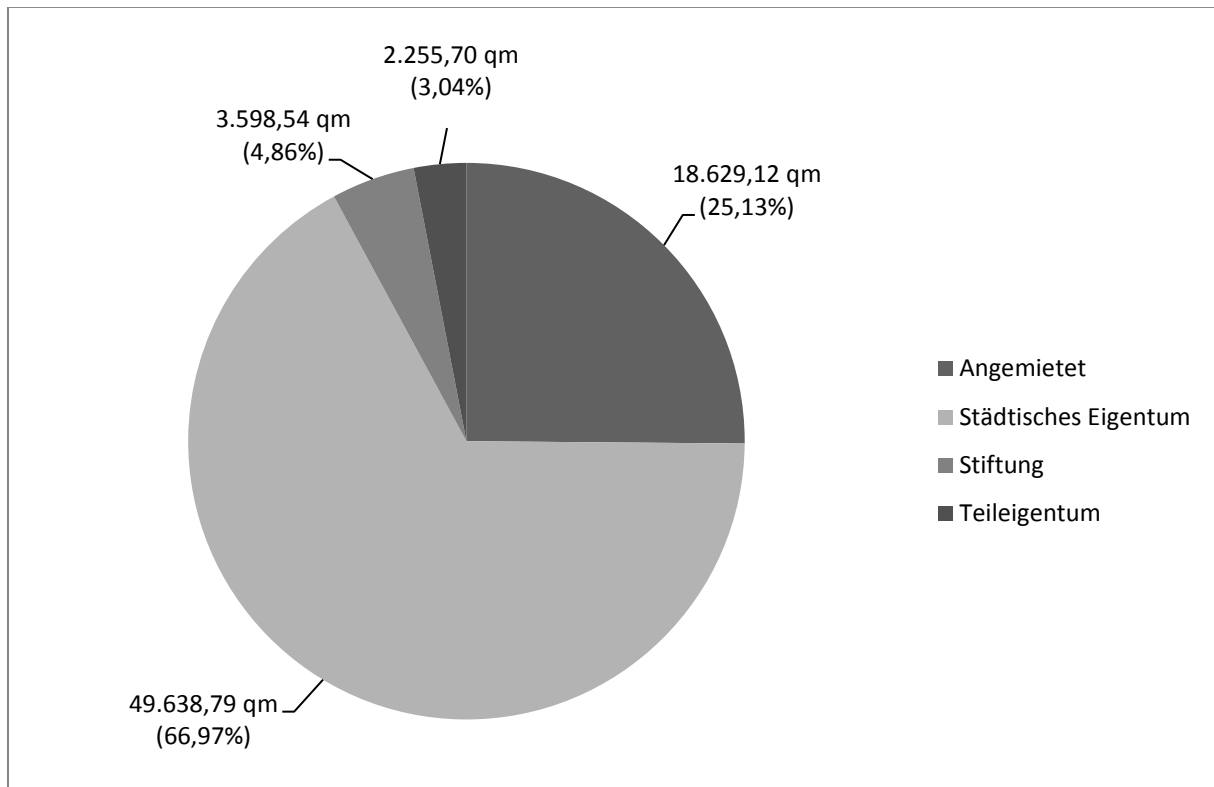
Eigentumsverhältnis	Städtisches Eigentum	Teileigentum	Stiftungsbesitz	Anmietung	Summe
Anzahl der Gebäude	44	2	3	25	74
Anzahl Büroeinheiten	100	6	10	31	147
Büronutzfläche (qm)	49.638,79	2.255,70	3.598,54	18.629,12	74.122,15
Anteil an der gesamten Büronutzfläche (%)	66,97 %	3,04 %	4,86 %	25,13 %	100%

Die Nutzflächen für Büroarbeit können im Diagramm wie folgt veranschaulicht werden:

⁶ Verwaltet werden die Gebäude von den sog. Hausverwaltenden Dienststellen (HvD), deren Zuordnung derzeit neu strukturiert wird und die in dieser Vorlage daher nicht berücksichtigt werden.

⁷ Gebäude auf Grundstücken in Erbbaurecht werden im vorliegenden Bericht zum städtischen Eigentum gezählt.

Diagramm 1: Nutzflächen für Büroarbeit (in qm und %) nach Eigentumsverhältnissen



Fokus Anmietung

Wie dargelegt sind 31 der insgesamt 147 Büroeinheiten angemietet, oder bezogen auf Quadratmeter, 18.629,12 qm der gesamten 74.122,15 qm Büronutzfläche.⁸

Eine einzelne angemietete Büroeinheit mit 229,32 qm wird weitervermietet (Sandstr. 22).⁹ Damit werden 30 Büroeinheiten zur Nutzung durch die Stadtverwaltung angemietet, oder wieder bezogen auf Quadratmeter, 18.399,80 qm angemietete Büronutzfläche von städtischen Dienststellen genutzt.

Auf den angemieteten, von städtischen Dienststellen genutzten 18.399,80 qm Büronutzfläche sind 1.050 Arbeitsplätze untergebracht. Dies entspricht einem Durchschnitt von 17,52 qm angemieteter Nutzfläche für Büroarbeit pro Arbeitsplatz.

Mit anderen Worten: 18.399,80 qm Nutzfläche für Büroarbeit bzw. 24,82 % der gesamten Büronutzfläche hat die Stadt Nürnberg für 1.050 Arbeitsplätze angemietet, die ansonsten - auch aufgrund bestehender Vermietungen - räumlich nicht untergebracht werden könnten.

⁸ Anmietungen und Mietverhältnisse, die aus Stiftungsbesitz oder Teileigentum resultieren, bleiben im vorliegenden Bericht unberücksichtigt.

⁹ Mieter ist hier die Arbeiterwohlfahrt (AWO).

Von den 31 angemieteten Büroeinheiten befinden sich 19 und damit 14.476,09 qm oder 61,29 % in Innenstadtlage, 12 Büroeinheiten bzw. 4.153,03 qm oder 38,71 % liegen außerhalb des Stadtzentrums.

Tabelle 3: Anmietungen nach Lage

Anmietung	Büroeinheiten	Büronutzfläche	Anteil an Anmietung
... in Innenstadtlage	19	14.476,09 qm	61,29 %
... in peripherer Lage	12	4.153,03 qm	38,71 %
Summe	31	18.626,12 qm	100,00 %

22 angemietete Büroeinheiten bzw. 14.619,51 qm oder 73,33 % haben ständig Parteiverkehr, zwei Büroeinheiten bzw. 720,12 qm oder 6,67 % teilweise¹⁰ und sechs angemietete Büroeinheiten bzw. 3.060,17 qm oder 20,00 % haben keinen Parteiverkehr.¹¹

Tabelle 4: Anmietungen nach Parteiverkehr

Anmietung	Büroeinheiten	Büronutzfläche	Anteil an Anmietung
... mit Parteiverkehr	22	14.619,51 qm	73,33 %
... ohne Parteiverkehr	6	3.060,17 qm	20,00 %
...teilweise Parteiverkehr	2	720,12 qm	6,67 %
Summe	30	18.399,80 qm	100,00 %

Die Kosten der angemieteten Büronutzflächen belaufen sich auf insgesamt 249.093,26 Euro pro Monat bzw. 2.989.119,12 Euro pro Jahr.¹²

Die Kaltmiete ist dabei in Innenstadtlage grundsätzlich höher als außerhalb: Zentrumsnah liegen die monatlichen Kaltmietpreise zwischen 8,00 Euro pro qm (in der Gleißbühlstr. 14) und 13,93 Euro pro qm (im Wirtschaftsrahus in der Theresienstr. 9) bzw. im Mittel bei 10,59 Euro pro qm. Die monatlichen Nebenkosten variieren in der Innenstadt von einmalig niedrigen 1,11 Euro pro qm bis zu einmalig hohen 7,62 Euro pro qm (bzw. 3,10 Euro pro qm im Mittel), so dass sich für die Innenstadtlage monatliche Gesamtmietpreise zwischen 10,13 Euro pro qm (in der Äußeren Laufer Gasse 29) und 19,46 Euro (am Frauentorgraben 17) bzw. 13,69 Euro pro qm im Mittel ergeben.

In den Außenbezirken beträgt die monatliche Kaltmiete zwischen einmalig niedrigen 4,97 Euro pro qm (in der Karl-Bröger-Str. 9) und 13,14 Euro pro qm (in der Bayernstr. 155) bzw. im Mittel 9,07 Euro pro qm. Hier variieren die monatlichen Nebenkosten zwischen 1,42 Euro pro qm und 4,58 Euro pro qm (bzw. 3,03 Euro pro qm im Mittel), so dass die monatlichen Gesamtmieten außerhalb des Stadtzentrums zwischen 7,58 Euro pro qm (in der Karl-Bröger-Str. 9) und 16,38 Euro pro (in der Beuthener Str. 37) bzw. im Mittel 12,10 Euro pro qm betragen.

¹⁰ „Teilweise“ Parteiverkehr beschreibt die Situation, dass nur einzelne bzw. wenige Arbeitsplätze einer Büroeinheit mit Parteiverkehr betraut sind.

¹¹ Bei der angemieteten und weiter vermieteten Büroeinheit lässt sich keine quantitative Aussage über den Parteiverkehr treffen.

¹² Kaltmiete und Nebenkosten.

Tabelle 5: Mittelwerte der Mietkosten für die Nutzflächen für Büroarbeit nach Lage

Mietkosten-Mittelwerte für die Nutzflächen für Büroarbeit	Innenstadtlage	Periphere Lage
Kaltmiete pro Monat	10,59 Euro/qm	9,07 Euro/qm
Nebenkosten pro Monat	3,10 Euro/qm	3,03 Euro/qm
Summe pro Monat	13,69 Euro/qm	12,10 Euro/qm

Exkurs Vermietung

Obgleich die Vermietung von Büronutzflächen auf die o.g. Belegung abzielt und nicht auf das Eigentumsverhältnis, sei an dieser Stelle aus Gründen der Vollständigkeit kurz darauf eingegangen:

Neun der insgesamt 147 Büroeinheiten werden vermietet. Davon befinden sich sechs vermietete Büroeinheiten in städtischem Eigentum und zwei vermietete in Stiftungsbesitz. Eine vermietete Büroeinheit ist angemietet, s.o. (Sandstr. 22).

In Quadratmetern bedeutet dies: Von den insgesamt 74.122,15 qm Büronutzfläche vermietet die Stadt Nürnberg 1.297,08 qm und damit einen Anteil von 1,75 % der gesamten Nutzfläche für Büroarbeit.

Mieter sind jeweils Vereine oder Organisationen wie beispielsweise neben der bereits erwähnten Arbeiterwohlfahrt das Deutsch-Amerikanische Institut, der Alibaba Spieleclub e.V., das Nürnberger Menschenrechtszentrum e.V., die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Stadtvereine e.V., die Dante Alighieri Gesellschaft Nürnberg e.V. oder das Forum für Jüdische Geschichte und Kultur.

Abgesehen von angemieteten 229,32 qm Büronutzfläche in der Sandstr. 22 und 88,00 qm Büronutzfläche in städtischem Eigentum in der Regensburger Str. 388 befinden sich alle vermieteten 979,76 qm Büronutzflächen in Innenstadtlage.¹³

Setzt man die insgesamt 18.629,12 qm angemietete Nutzfläche für Büroarbeit zu den insgesamt vermieteten 1.297,08 qm Büronutzfläche in Relation, so zeigt sich, dass - selbst bei rein theoretischer Aufgabe aller vermieteten Büroeinheiten und vorbehaltlich einer Prüfung ob eine Belegung durch städtische Dienststelle überhaupt möglich wäre - 17.332,04 qm Büronutzfläche und damit 23,38 % der gesamten Büronutzfläche fehlen würden, um alle Arbeitsplätze der Stadt Nürnberg ohne Anmietung unterbringen zu können.

¹³ Mieter der 80 qm in der Regensburger Str. 388 ist die NürnbergStift Service GmbH, Mieter in der Sandstr. 22 wie bereits erwähnt die AWO.

3. Parteiverkehr und Innenstadtlage

Von den 127 durch die städtischen Dienststellen genutzten Büroeinheiten mit ihren 4.078 Arbeitsplätzen auf 66.813,15 qm Büronutzfläche haben 80 Büroeinheiten mit 2.869 Arbeitsplätzen auf 47.584,49 qm Büronutzfläche Parteiverkehr und 9 Büroeinheiten mit 298 Arbeitsplätzen auf 4.947,45 qm Büronutzfläche teilweise.¹⁴ 38 Büroeinheiten mit 911 Arbeitsplätzen auf 14.281,21 qm Büronutzfläche haben keinen Parteiverkehr.

Differenziert nach Eigentumsverhältnissen ergibt sich folgende Verteilung:

Tabelle 6: Parteiverkehr, Innenstadtlage, Eigentumsverhältnisse, Büronutzflächen und Arbeitsplätze im Überblick

Partei- verkehr	Innen- stadt- lage	Eigentum	Büro- einheiten	Büronutz- fläche (qm)	Arbeits- plätze	qm pro Arbeits- platz
ja	ja	Angemietet	13	11.776,80	705	16,70
		Städt. Eigentum	32	19.191,15	1.219	15,74
		Stiftung	3	1.901,15	91	20,89
		Teileigentum	1	321,70	36	8,94
ja	nein	Angemietet	9	2.842,71	148	19,21
		Städt. Eigentum	21	11.538,98	669	17,25
		Teileigentum	1	12,00	1	12,00
Ja- Ergebnis			80	47.584,49	2.869	16,59
nein	ja	Angemietet	4	1.979,17	120	16,49
		Städt. Eigentum	22	9.368,70	622	15,06
		Stiftung	2	96,70	8	12,09
nein	nein	Angemietet	2	1.081,00	45	24,02
		Städt. Eigentum	5	1.389,64	101	13,76
		Teileigentum	3	366,00	15	24,40
Nein- Ergebnis			38	14.281,21	911	15,68
Zum Teil	ja	Angemietet	2	720,12	32	22,50
		Städt. Eigentum	6	2.671,33	169	15,81
Zum Teil	nein	Teileigentum	1	1.556,00	97	16,04
Zum Teil- Ergebnis			9	4.947,45	298	16,60
Gesamt- ergebnis			127	66.813,15	4.078	16,38

Von den 80 Büroeinheiten mit Parteiverkehr befinden sich 49 in Innenstadtlage und 31 außerhalb des Stadtzentrums. Eine periphere Lage von Büroeinheiten mit Parteiverkehr ist dabei nicht notwendigerweise ein Nachteil: Beispielsweise befinden sich die Bürgerämter Nord, Ost und Süd (BA/NOS) gewollt in den Außenbezirken. Auch Büroeinheiten beispielsweise des Abfallwirtschaftsbetriebs Stadt Nürnberg (ASN), des Jugendamts (J), des Marktamts und Landwirtschaftsbehörde (ML), des Sozialamts (SHA), der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) und des Tiergartens (Tg) sind bewusst dezentral organisiert. Eine zentrale Lage muss demnach nicht den Dienststellen mit Parteiverkehr vorbehalten sein.

¹⁴ „Teilweise“ Parteiverkehr beschreibt die Situation, dass nur einzelne bzw. wenige Arbeitsplätze einer Büroeinheit mit Parteiverkehr betraut sind, s.o..

Von den 38 Büroeinheiten ohne Parteiverkehr befinden sich 28 in Innenstadtlage und zehn außerhalb des Stadtzentrums. Ein Rückschluss, dass Dienststellen ohne Parteiverkehr stets besser in der Peripherie unterzubringen sind, erscheint ebenso nicht sinnvoll. Beispielsweise befinden sich die Referate in zentraler Lage, haben aber nicht immer Parteiverkehr. Insofern zeigt sich, dass eine differenzierte Betrachtung im Einzelfall unabdingbar ist, um eine Aussage über die „beste Lage“ für eine Büroeinheit treffen zu können.

4. Leerstände und Umzüge in Planung

Derzeit stehen, wie dargelegt, elf der insgesamt 147 Büroeinheiten und damit 6.011,92 qm der insgesamt 74.122,15 qm Büronutzfläche leer, was einem Anteil von 8,11 % entspricht.

Neun der elf Büroeinheiten bzw. 4.768,20 qm leer stehende Büronutzfläche und damit 6,43 % der gesamten Büronutzfläche sind wiederbelegbar und befinden sich in Innenstadtlage. Zwei Büroeinheiten bzw. 1.243,72 qm Büronutzfläche im Außenbereich (Großreuth h.d.V.) können nicht wieder belegt werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte und Flächen:

Bauhof 2

Aufgrund des Auszugs von SÖR und der Aufgabe der Kantine stehen im Bauhof 2 derzeit 1.792,55 qm von insgesamt 1.863,55 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Momentan erfolgen Modernisierungsmaßnahmen, nach deren geplantem Abschluss Ende 2018/Anfang 2019 das Umweltamt mit seinen 97 Arbeitsplätzen einziehen wird. Dadurch kann sich das Umweltamt besser mit dem Umweltreferat am Hauptmarkt vernetzen und auch Synergieeffekte von Umweltplanung und Verkehrs- sowie Stadtplanung können besser genutzt werden. Der Bauhof 2 ist mit dem Einzug des Umweltamtes voraussichtlich spätestens Anfang 2019 voll belegt.

Die in Teileigentum befindlichen Büronutzflächen des Umweltamts in der Lina-Ammon-Straße 28 werden voraussichtlich Mitte 2019 mit der Kommunalen Unfallversicherung Bayern (KUVB) wieder belegt, nachdem diese interimswise in der Marienstr. 6 untergebracht wird, s.u..

Bauhof 5

Aufgrund des Auszugs von SÖR stehen im Bauhof 5 derzeit 351,50 qm von insgesamt 3.645,75 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Die Bauordnungsbehörde und das Amt für Geoinformation und Bodenordnung haben ein Konzept entwickelt, das Umzüge der bereits ansässigen Dienststellen (J, Geo und BoB) innerhalb des Gebäudes vorsieht. Derzeit sind die Dienststellen auf verschiedene Stockwerke im Gebäude verteilt, was mit einer Rochade weitestgehend aufgelöst werden soll. Darüber hinaus ist geplant, die Deutsche Akademie für Fußball-Kultur von KuF in den Bauhof 5 zu integrieren, wodurch deren externe Anmietung in der Gleißbühlstraße 14 aufgegeben werden kann. Für die entsprechenden Umzüge laufen derzeit die Planungen. Sollte sich ein erforderlicher Umbau auf kleinere Modernisierungsmaßnahmen beschränken, könnten die Umzüge in 2018 stattfinden.

Bauhof 9 (Baumeisterhaus)

Aufgrund des Auszugs von SÖR stehen auch im Baumeisterhaus derzeit 116,00 qm von insgesamt 843,51 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Die frei gewordene Büronutzfläche ist für das Baureferat reserviert, dessen Referent samt Stab sich dort bereits befindet und Erweiterungsmöglichkeiten benötigt, insbesondere um Teile des Stadtplanungsamts unterzubringen. Die Abteilung Kulturgroßbauprojekte, die beispielsweise den Neubau des Konzertsaals und den Umbau der Meistersingerhalle an der Münchener Straße sowie die Generalsanierung der Oper verantwortet, ist bereits im 4. Stock untergebracht. Eine Vollbelegung des Baumeisterhauses wird in 2018 erreicht.

Egidienplatz 23 (Pellerhaus)

Im Pellerhaus stehen seit mehreren Jahren 475,70 qm von insgesamt 994,48 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Aufgrund von baurechtlichen Auflagen kann jedoch nicht die gesamte Fläche belegt werden. Derzeit sind dort die Internationale Akademie Nürnberger Prinzipien (IANP), das Deutsche Spielearchiv (DSAN) und der Ali Baba Spielclub e.V. untergebracht. Vorbehaltlich einer fachlichen Prüfung wird zudem eine Technik-Abteilung des Organisationsamts, konkret OrgA-IT/DMS, Anfang 2018 mit ca. 14 Arbeitsplätzen einziehen.

Entsprechend des Beschlusses der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2017 ist die Verwaltung beauftragt, ein Nutzungskonzept für das Pellerhaus mit dem künftigen Nutzungsschwerpunkt "Haus des Spielens für alle Generationen" zu entwickeln, das den offenen Charakter des Hauses betont.¹⁵ Dieses Nutzungskonzept ist dem Kulturausschuss zur Beratung vorzulegen und dient als Grundlage für die notwendige Generalsanierung des Hauses.

Großreuther Str. 115B (Kfz-Zulassung)

Aufgrund des Umzugs der Kfz-Zulassungsstelle für Pkw an den Rathenauplatz stehen derzeit 885,72 qm von insgesamt 1.035,72 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Es ist ein Abriss des abgewirtschafteten Gebäudes und spätere Wohnbebauung auf dem Gelände geplant, eine Wiederbelegung ist nicht möglich.

Großreuther Str. 117

Aufgrund des Auszugs von SÖR stehen in der Großreuther Str. 117 derzeit 358,00 qm von insgesamt 801,00 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Nachdem die derzeit dort noch verbleibenden Arbeitsplätze von SÖR zukünftig an den Pferdemarkt verlagert werden, ist ein Abriss des maroden Gebäudes geplant, eine Wiederbelegung ist nicht möglich. Das Gelände soll ebenfalls dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Hallplatz 2 (Mauthalle)

Aufgrund des Auszugs von SÖR stehen in der Mauthalle derzeit 1.151,98 qm und damit alle verfügbaren Büronutzflächen leer. Momentan ist der Umbau der Mauthalle durch das Hochbauamt und externe Innenarchitekten in Planung, so dass die modernisierten Räumlichkeiten im Juni 2018 vom Liegenschaftsamt und dem Dienstleistungszentrum Veranstaltungen bezogen werden können und damit die Vollbelegung 2018 gegeben ist. Die durch das Liegenschaftsamt frei werdenden Büronutzflächen in der Äußeren Laufer Gasse werden im Anschluss – nach Sanierung – durch das Einwohneramt genutzt.

¹⁵ Siehe TOP 6 „Kinder- und Jugendhaus in der Altstadt / Generalsanierung Pellerhaus“

Marienstr. 6

Aufgrund des Auszugs von SÖR stehen in der Marienstr. 6 derzeit 105,69 qm von insgesamt 2.344,74 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Die Fläche ist für eine interimswweise Unterbringung der Kommunalen Unfallversicherung Bayern (KUVB) ab Mitte 2018 reserviert, bis diese in die Lina-Ammon-Str. 28 als ihrem finalen Standort einziehen kann, s.o..

Peuntgasse 5-7

Aufgrund des Auszugs von SÖR steht in der Peuntgasse 5-7 derzeit bis auf einem Raum die gesamte Büronutzfläche von 657,80 qm im Gebäude leer. Die Fläche ist nach kleineren Modernisierungen ab 2018 für zwei Jahre als Ausweichquartier für den Werkbund mit seinen Werkstätten und die Fahrradwerkstatt reserviert, deren angestammte Räumlichkeiten in der Königstraße dann saniert werden können.

Rathausplatz 2 (Altes Rathaus)

Aufgrund der Zusammenlegung von Ref.I und Ref.II zu Ref.I/II stehen im Alten Rathaus derzeit 213,00 qm von insgesamt 2.695,24 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer (frühere Büroräume Ref.I). Diese Räumlichkeiten werden interimswweise durch die HvE Verwaltung genutzt, darüber hinaus während der Sanierungsmaßnahmen des Aufzugs und der Ehrenhalle teilweise vom Bürgermeisteramt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist wieder eine städtische Belegung in Planung (und derzeit in Prüfung), so dass die Räumlichkeiten 2018 wieder voll belegt sind.

Spitalgasse 10 (Spitalbau Haus 3)

Im Spitalbau, Haus 3, in der Spitalgasse 10 stehen derzeit 19,98 qm von insgesamt 239,82 qm Büronutzfläche im gesamten Gebäude leer. Es handelt sich dabei um einen Raum, der für das Marktamt und die Landwirtschaftsbehörde (ML) laufend von Beratern belegt wird und insbesondere für den Christkindlesmarkt reserviert ist.

Neben den o.g. Leerständen sind folgende derzeit genutzte Nutzflächen für Büroarbeit in Umzugsplanungen einbezogen:

Äußere Laufer Gasse 25-27

Das Einwohneramt wird die durch das Liegenschaftsamt frei werdenden Büronutzflächen in der Äußeren Laufer Gasse 25-27 nach anschließenden Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich ab 2019 nutzen (s.o. zur Mauthalle).

Dietzstraße 4 (Sozialrathaus)

Für das Sozialrathaus in der Dietzstr. 4, das derzeit das Jugendamt und das Sozialamt mit 278 Arbeitsplätzen in dem abgewirtschafteten Gebäude beherbergt, wird eine große Lösung anvisiert. Angedacht ist die gemeinsame Unterbringung diverser Außenstellen des Jugendamts und des Sozialamts in einem Gebäude, das ca. 700 Arbeitsplätze benötigt. Geprüft werden derzeit die Möglichkeiten im ehemaligen Quelle-Gebäude in der Rothenburger Straße, aber auch alternative Beschaffungsvarianten.

Stöpselgasse 4

In der Stöpselgasse 4 befindet sich derzeit ein (Groß-)Teil der Informationstechnik des Organisationsamts (OrgA-IT). Zudem sind Teile von der Informationstechnik des Organisationsamts am Hauptmarkt und in der Theresienstraße untergebracht. Aufgrund der Zersplitterung trotz Erfordernis räumlicher Nähe zur Nutzung von Synergieeffekten wird eine Zentralisierung der gesamten IT-Abteilung an einem neuen Standort angestrebt. Eine Konkretisierung ist noch nicht erfolgt.

Summa summarum zeigt sich bei der genaueren Betrachtung der Leerstände, dass die freien Flächen insbesondere im Bauhofareal bereits beplant und für Umzüge vorgesehen sind. Insofern stehen die 4.768,20 qm derzeit leer stehende und wieder belegbare Nutzfläche für Büroarbeit nicht zur freien Verfügung, sondern sind zumeist, wie sich gezeigt hat, je nach Gebäude bzw. erforderlicher Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme, im Laufe des Jahres 2018 wieder voll belegt.¹⁶

5. Fazit

Die verschiedenen Ämter und Einrichtungen der Stadtverwaltung Nürnberg sind in verschiedenen Immobilien und Büroflächen im Stadtgebiet untergebracht. Der vorliegende Bericht stellt eine Bestandsaufnahme aller sog. "Nutzflächen für Büroarbeit" gem. DIN 277-2 (2005) anhand der sog. "Gebäude- und Raumdatei" (GeRDa) der Stadt Nürnberg dar, anhand derer Determinanten wie Belegung, Eigentumsverhältnisse, Parteiverkehr und Innenstadtlage sowie auch Leerstände und Umzüge analysiert werden.

Ausgehend von einem Überblick über die 74.122,15 qm Büronutzfläche an 74 Standorten, gegliedert nach der Belegung durch Dienststellen (66.813,15 qm), Leerstände (6.011,92 qm) und Vermietungen (1.297,08 qm), wurde für die städtischen Dienststellen und Einrichtungen eine durchschnittliche Nutzfläche für Büroarbeit von 16,38 qm pro Arbeitsplatz berechnet.

Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse ergab, dass sich die meisten Immobilien im Eigentum der Stadt Nürnberg befinden (49.638,79 qm bzw. 66,97 %), manche in Teileigentum oder auch Stiftungsbesitz. Diverse Büronutzflächen, konkret 18.629,12 qm bzw. 25,13 % der gesamten Büronutzfläche, werden angemietet. Es wird deutlich, dass es ohne Anmietung von Büronutzflächen nicht möglich wäre, alle städtischen Arbeitsplätze unterzubringen. Die Kosten (bestehend aus Kaltmiete und Nebenkosten) für diese angemieteten Nutzflächen für Büroarbeit belaufen sich auf 2.989.119,12 Euro pro Jahr.

Die Analyse von Parteiverkehr und Innenstadtlage legt dar, dass die beste Lage für Dienststellen mit Parteiverkehr nicht zwangsläufig das Stadtzentrum ist und vice versa Dienststellen ohne Parteiverkehr nicht notwendigerweise in die Peripherie gehören.

¹⁶ Eine Ausnahme stellt das Pellerhaus dar, für das vorab ein Nutzungskonzept zu erstellen ist, s.o..

Abschließend verdeutlicht eine detaillierte Beschreibung der Leerstände an verschiedenen Standorten, dass die meisten freien Büronutzflächen bereits in Umzugsplanungen einbezogen und insofern nicht frei verfügbar sind. Die Umzugsplanungen sind dabei als Ringtausch zu verstehen und es wird offensichtlich, dass weitere, in Zukunft benötigte Büronutzflächen nur durch eine Expansion - unter Berücksichtigung der verschiedenen Beschaffungsvarianten wie beispielsweise Eigenbau, Anmietung oder Kauf – akquiriert werden können.