



## Intelligente Flächenplanung

### Optimierte Verwaltungsflächen bringt Berliner Bezirk Spandau Einsparungen in Millionenhöhe

**Über eine halbe Millionen Euro wird der Berliner Bezirk Spandau zukünftig jährlich einsparen. Der Grund: Mit der neuen Software des Unternehmens ReCoTech GmbH, Berlin, können vorhandene Gebäude von den Mitarbeitern optimaler genutzt werden. Die Nutzung der Flächenplanungssoftware soll Spandau in die Lager versetzen, ab Juli 2010 vier Gebäude mit einer Gesamtfläche von über 5400 Quadratmeter aufzugeben. Der Berliner Bezirk mit 223.000 Einwohnern und seiner Verwaltungsaufstellung ist vergleichbar mit mittelgroßen Städten wie Oberhausen, Kiel oder Magdeburg. „Das Projekt verdeutlicht die Potenziale, die die Kommunen durch eine optimale Flächennutzung in der Hand haben“, unterstreicht Dirk Oliver Schwane, Vertriebsgeschäftsführer der ReCoTech GmbH.**

Berlin, 23.06.2010 - Über eine halbe Millionen Euro wird der Berliner Bezirk Spandau zukünftig jährlich einsparen. Der Grund: Mit einer neuen Software können vorhandene Gebäude von den Mitarbeitern optimaler genutzt werden. Das Resümee von Baustadtrat Carsten-Michael Röding: „Die Software ersetzt zwar nicht das logische und menschliche Denken bei der Flächenplanung, bietet uns aber belastbare Vorschläge zur Optimierung in kürzester Zeit“.

Der im Westen von Berlin liegende Bezirk Spandau ist einer von 12 Berliner Bezirken und mit über 223.000 Einwohnern in seiner Größe und Verwaltungsverantwortung vergleichbar mit den mittelgroßen Städten Oberhausen, Kiel oder Magdeburg. Rund 1.590 Beschäftigte arbeiten verteilt auf zwölf Dienstgebäude mit insgesamt circa 67.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF).

Zur Beseitigung des strukturellen Haushaltsdefizites erarbeitete die Abteilung für Bauen, Planen und Umweltschutz des Spandauer Bezirksamtes unter Leitung von Baustadtrat Carsten-Michael Röding ein Konzept zur Haushaltskonsolidierung, in dem auch die Kosten der Liegenschaften einer genauen und kritischen Prüfung unterzogen wurden. Wie vielerorts wurden in Spandau Einsparpotentiale in der Flächennutzung



vermutet. Denn in der Vergangenheit war der Flächenbestand nicht im gleichen Maße an die über die Jahre hinweg sinkenden Beschäftigtenzahlen in den Verwaltungen angepasst worden. Baustadtrat Röding veranlasste daher in einer ersten Prüfung die Machbarkeit zur Einsparung von 5.000 Quadratmeter BGF durch eine geplante Aufgabe von vier der zwölf Dienstgebäude.

Damit geht Baustadtrat Röding neue Wege und bekennt: *„Wer nicht wirtschaftlich mit seinen Büroflächen umgeht, muss bei Dienstleistungen für die Bürger sparen, und das wollen wir möglichst vermeiden.“* Denn in der Diskussion um mögliche Einsparungen bei den Gebäude- und Flächenkosten konzentrieren sich viele Verantwortliche häufig zu sehr auf die Betriebskosten ohne sich des viel höheren Einsparpotentials durch eine Optimierung der Flächennutzung selbst bewusst zu sein.

Die möglichen Sparmaßnahmen sollten dabei von Beginn an neben den haushaltspolitischen Zielen auch den umweltpolitischen Zielen und Anforderungen zur Nachhaltigkeit gerecht werden. Immerhin gehen bis zu 40% der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen von Gebäuden aus. Einen Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten, stand daher auch für Stadtrat Röding in seinem Konzept ganz oben auf der Anforderungsliste.

Aber wer Flächen reduzieren möchte, muss die Frage beantworten, wo und wie Sitzen in Zukunft die Mitarbeiter der Verwaltung und erbringen ihre Leistungen für den Bürger? Wie werden die geeigneten Gebäude ausgewählt? Wie wird die Raumverteilung geplant?

Im Spandauer Projekt war zu prüfen, ob die insgesamt 122 Mitarbeiter aus den aufzugebenden vier Dienstgebäuden im Rathaus sowie drei weiteren Verwaltungsstandorten untergebracht werden konnten. Dazu wurde die Firma ReCoTech GmbH, Spezialist bei Belegungsplanung und Flächennutzungsoptimierung mit Sitz in Berlin beauftragt, Szenarien für eine bedarfsgerechte optimierte Flächennutzung zu entwickeln. Entsprechend geeignete Belegungspläne sollten die spezifischen Aufgaben der Abteilungen und Teams, die Organisationsstruktur sowie die architektonischen Gegebenheiten der zu planenden Dienstgebäude



berücksichtigen. Eine weitere Vorgabe lag darin, eine Lösung zu finden, die eine möglichst geringe Anzahl an Umzügen nach sich ziehen würde.

Bevor das Projektteam mit der eigentlichen Arbeit beginnen konnte, stellten Baustadtrat Röding und sein Team sicher, dass das Vorhaben politisch mitgetragen wurde und bei den Verwaltungsmitarbeitern eine größtmögliche Akzeptanz, hinsichtlich der Bestandsaufnahme zum Flächenbedarf sowie für eine spätere Umsetzung einer neuen Flächenbelegung erfuhr. Dazu wurde das Vorhaben mit dem neuen recotech-Verfahren sowohl in einer Stadtratssitzung vorgestellt, in der genügend Raum für Fragen und Diskussionen gelassen wurde, als auch in allen Abteilungen der Verwaltung. Dieses Vorgehen war insofern eine wichtige Voraussetzung für den Projekterfolg, als der Flächenbedarf aller Mitarbeiter vom Projektteam neu begründet, geprüft und anschließend aktualisiert werden sollte.

Um Belegungsplanungen, die üblicherweise von Hand durchgeführt werden, berechnen zu können, bedarf es einer entsprechend abgestimmten Datengrundlage. So waren die Basisdaten zum Flächenangebot sowie zur Flächennachfrage zunächst aufzubereiten und der Ist-Zustand mit entsprechenden Auswertungen zu den Belegungsgraden darzustellen. Neben den im Rahmen des Projektes aktualisierten Standards zu den Flächenbedarfen war die Bestimmung der grundsätzlich belegbaren Flächen und Räume bereits eine erste Quelle zur Aufdeckung von möglichen Potentialen. Der Einsatz einer objektivierenden Planungssoftware unterstützte dabei ganz wesentlich eine offensive Auseinandersetzung mit den Flächenbedarfen und schuf notwendige Transparenz zu den belegbaren und verfügbaren Flächen. Aus den Erkenntnissen dieser wichtigen Vorarbeiten ableitend wurden schließlich die geeigneten Potentiale zur Flächenverdichtung definiert. Damit konnten dann die eigentlichen Berechnungen zukünftiger optimierter Belegungsvarianten durchgeführt werden.

Die in Zwischenrunden mit dem Projektteam und dem Stadtrat Röding gewonnenen Erkenntnisse über die Berechnungsergebnisse flossen wieder als Parameter in die Planungssoftware ein, bis schließlich eine belastbare Belegungsvariante berechnet war. Beispielsweise welche Dienstleistung dem Bürger an welchem Ort angeboten werden müssen, oder welche



Teams der Verwaltung in welchen Arbeitsbeziehungen zueinander stehen. Die abschließende Belegungsvariante befindet sich nach einem Umsetzungsbeschluss im Mai des Jahres durch den Stadtrat derzeit in der Feinplanung, um ab Juli 2010 mit der konkreten Umsetzung beginnen zu können.

Im Ergebnis belegte das Projekt, dass das Bezirksamt Spandau vier Dienstgebäude mit einer Gesamtfläche von über 5.400 Quadratmeter BGF aufgeben kann. Dabei wurde eine belastbare Belegungsvariante als Masterplanung vorgelegt, die alle spezifischen Vorgaben und Projektziele erfüllte. Darüber hinaus wurden die grundlegenden Voraussetzungen für eine zukünftig verbesserte, bedarfsgerechte Flächennutzung geschaffen.

Die Umsetzung der Ergebnisse entlastet den Spandauer Bezirkshaushalt um einmalig 350.000 Euro sowie weiter jährlich um 650.000 Euro. Dem gegenüber belaufen sich die Kosten zur Umsetzung auf insgesamt einmalig rund 100.000 Euro inklusive aller Umzugs- und Renovierungskosten. Weiterhin lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoss um ca. 261 Tonnen jährlich reduzieren.

*"Der Nutzen aus der langfristigen Einsparung der Flächenbereitstellungskosten für die aufzugebenden Dienstgebäude übersteigt weit den zu erbringenden Aufwand in Verbindung mit Umzügen und eventuell notwendigen kleineren Umbaumaßnahmen" resümiert Baustadtrat Röding. „Mit der Unterstützung durch die Dienstleistungen von ReCoTech konnten wir einen belastbaren Vorschlag zur Flächenoptimierung erarbeiten. Der Computer ersetzt dabei zwar nicht das logische und menschliche Denken, er zeigt uns aber auf, auf welcher Grundlage man damit anfangen sollte, ohne zu viel Energie verschwendet zu haben" so Röding weiter.*

Das Bezirksamt Spandau leistet damit einen deutlichen Beitrag zu den haushaltspolitischen und umweltpolitischen Zielen in Berlin und reduziert nachhaltig die Bewirtschaftungs- und Budgetkosten. *„Dieses Projekt hat uns aufgezeigt, dass es eine Reihe weiterer Gebäudeflächen mit Potential zur Verdichtung gibt, welches wir in absehbarer Zukunft ebenfalls thematisieren werden“* zeigt sich Röding zufrieden.



### Über recotech

Als ein IT-basiertes Planungstool ist recotech u.a. einsetzbar bei Umzügen, Umstrukturierungen, Flächenreduzierungen und Neubauten. Es ermöglicht das intelligente und optimierte Nutzen eines Raumangebotes und erhöht die Transparenz und Objektivierbarkeit von Entscheidungen.

recotech eignet sich für die Planung in kleinen bis großen und komplexen Immobilienbeständen, in Einzelprojekten bis hin zu ständig wiederkehrenden Aufgabenstellungen und lässt sich über Schnittstellen einfach in die bestehende Softwarelandschaft integrieren. Die recotech-Technologie wird sowohl als Softwarelizenz als auch auf Projektbasis angeboten.

### Über die ReCoTech GmbH

In über 6-jähriger Forschungsarbeit und in Kooperationen mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin sowie mit Anwendern aus Industrie und Verwaltung entwickelte die ReCoTech GmbH ein bislang einzigartiges IT-Verfahren, welches erstmalig die Belegungsplanung und Flächennutzung von Büro- und Verwaltungsflächen berechnet und optimiert.

Nach ersten, erfolgreich abgeschlossenen Projekten gelang der ReCoTech GmbH als ein Portfolio-Unternehmen des High-Tech Gründerfonds die erfolgreiche Weiterentwicklung des Verfahrens zu einer Standardsoftware. Diese wird nun erstmalig für mittlere bis große Unternehmen sowie Öffentliche Verwaltungen am Markt zur Verfügung gestellt;

Zu den Partnern der ReCoTech GmbH zählen Anbieter von Facility Management Software, Consulting-Unternehmen sowie Architekten.

#### Pressekontakt:

ReCoTech GmbH  
Dirk Oliver Schwane  
Friedrichstraße 95  
10117 Berlin  
Telefon: 030 2096-1700  
E-Mail: [schwane@recotech.de](mailto:schwane@recotech.de)  
Internet: [www.recotech.de](http://www.recotech.de)