

Neue Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München

Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten
Antrag Nr. 14-20 / A 05477 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 07.06.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15182

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 Öffentliche Sitzung

Anlass	Stadtratsauftrag zur Überprüfung neuer Büroraumkonzepte, Stadtratsreise in die Niederlande
Inhalt	Darstellung neuer Büroraumkonzepte
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungs- vorschlag	<p>Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei allen künftigen Verwaltungsneubauten neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte (aktivitätsbasierter Multispace) umzusetzen. Dabei sind die positiven Erfahrungen der niederländischen Städte Utrecht und Venlo zu berücksichtigen. Der Gesamtpersonalrat und das Personal- und Organisationsreferat sind in die Planungen von Beginn an intensiv einzubinden.</p> <p>Das Kommunalreferat wird beauftragt, im Anschluss an das erfolgreiche Pilotprojekt im Roßmarkt 3 auch bei Neuanmietungen von Verwaltungsgebäuden und bei Sanierungen in bestehenden Verwaltungsgebäuden die Umsetzung des Büroraumkonzeptes - aktivitätsbasierter Multispace – soweit möglich zu realisieren.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Büroraumkonzepte, Arbeitsplatzkonzepte, Stadtratsreise in die Niederlande
Ortsangabe	- / -

I. Vortrag der Referentin

1	Ausgangs-/Bedarfslage	1
2	Erarbeitung geeigneter Büroraumkonzepte für die LHM	3
2.1	Aufgabenstellung und Vergabe	3
2.2	Ergebnisse	3
3	Stadtratsreise in die Niederlande	8
3.1	Impulsvortrag	9
3.2	Die Konzepte von Venlo und Utrecht	9
3.3	Eindrücke der Besichtigungen	10
3.4	Resümee der Stadtratsreise	10
4	Pilotprojekt am Standort Roßmarkt 3	11
4.1	Anforderungen an den aktivitätsbasierten Multispace	11
4.2	Erarbeitung von Leitlinien	13
4.3	Zeitplanung	14
5	Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05477 „Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ vom 07.06.2019 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL	14
6	Personalbedarf	15
7	Zusammenfassung und Ausblick	15
8	Beteiligung anderer Referate	16
9	Beteiligung der Bezirksausschüsse	16
10	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	16
11	Termine und Fristen	17
12	Beschlussvollzugskontrolle	17

II. Antrag der Referentin 17**III. Beschluss** 18

Neue Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München

Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten
Antrag Nr. 14-20 / A 05477 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 07.06.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15182

8 Anlagen:

1. Schreiben des POR vom 07.12.2018
2. Darstellung Büroraumkonzepte – 1. Bericht congena
3. Umsetzungsmöglichkeiten moderner Büroraumkonzepte – 2. Bericht congena
4. Handlungsempfehlungen zu einem modernen Bürokonzept – 3. Bericht congena
5. Reisedokumentation Stadtratsreise Venlo / Utrecht
6. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05477 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
7. Stellungnahme des Gesamtpersonalrats vom 03.07.2019
8. Stellungnahme des Personal – und Organisationsreferats vom 10.07.2019

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Anlagen 1, 6, 7 und 8 sind dieser Beschlussvorlage beigelegt, während die Anlagen 2 bis 5 den Fraktionen und Gruppierungen aus ökonomischen Gründen (Umfang und Farbdruck) ein- bzw. zweifach in Papierform sowie digital zur Verfügung gestellt werden.

1. Ausgangs-/Bedarfslage

Die Landeshauptstadt München (LHM) befindet sich in einer enormen Veränderungs- und Wachstumsphase. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in München wird 2030 die 1,7 Millionen überschreiten, 2037 auf 1,8 Millionen ansteigen und 2040 bei 1,85 Millionen liegen.

Die stetig steigenden Einwohnerzahlen sind eine Herausforderung für alle städtischen Politikfelder und somit der Verwaltung im Allgemeinen. Das Bedürfnis nach nachhaltigen Lösungen für die wachsende Stadtgesellschaft ist nur mit qualifiziertem und ausreichendem Personal zu stillen. Das Personal- und Organisationsreferat (POR) hat im Dezember 2018 die Prognoseszenarien zu den Personalbedarfen aktualisiert (Anlage 1). Ausgehend von **15.959 besetzten Büroarbeitsplätzen** in der Verwaltung (Stand Dezember 2018) rechnet das POR mit einer prognostizierten Stellenmehrung von stadtwweit im Durchschnitt rund 800 Stellen pro Jahr bis zum Jahr 2022. Ab dem Jahr 2023 wird mit einer Stellenmehrung von 100 bis 500 Stellen jährlich gerechnet. In einer unteren Variante wird somit von einer **Zunahme um 3.700 benötigte Büroarbeitsplätze** bis zum Jahr 2027 ausgegangen. In einer oberen Variante errechnet sich eine Zunahme um **5.700 benötigte Büroarbeitsplätze** bis zum Jahr 2027.

In Bezug auf die wirtschaftliche Bereitstellung von geeigneten Büroarbeitsplätzen stellt die aktuelle Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt eine weitere Herausforderung dar. Auf Grund der in München gegen Null tendierenden Leerstandsquote bei Büroimmobilien wird es zunehmend schwieriger, Büroflächen in geeigneten Lagen zu wirtschaftlichen Konditionen zu finden.

Derzeit verteilt sich die zentrale Verwaltung der LHM auf **89 Gebäude mit einer Netto-raumfläche (NRF) von 672.331 m²**. Die bei der LHM derzeit am weitesten verbreitete Büroform ist das sogenannte „Zellenbüro“ in Verbindung mit festen Arbeitsplätzen. Darüber hinaus sind aufgrund des heterogenen Aufgabenspektrums der Stadtverwaltung in wenigen Bereichen auch andere Büroraumformen, zum Beispiel Großraumbüros oder Gruppenbüros, wie beim Zentralen Telefonservice oder dem Beratungszentrum des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN), im Einsatz. Die aktuelle Belegung der städtischen Büroflächen ist durch kontinuierliche Optimierung vorhandener Flächenstandards und Prüfung verschiedenster Flächenoptimierungspotentiale weitgehend ausgereizt. Eine teilweise mögliche weitere Verdichtung der Flächen würde zu einer gravierenden Verschlechterung der Arbeitssituationen und damit möglicherweise auch der Arbeitsleistung der Mitarbeitenden führen.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ist es zwingend erforderlich, grundsätzliche Überlegungen zu neuen Büro- und Arbeitsplatzkonzepten anzustellen. Im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 03345 (Vollversammlung am 30.09.2015) und Nr. 14-20 / V 08772 (Vollversammlung am 28.06.2017) wurde vom Stadtrat eine Untersuchung zu neuen Büro- und Arbeitsplatzkonzepten beauftragt, um insbesondere die Erreichung folgender Zieldimensionen zu prüfen:

- Förderung der Arbeitgeberattraktivität
- Stärkung der Zusammenarbeit und Kommunikation
- Erhalt der Zufriedenheit der Mitarbeitenden
- Ausbau gesundheitsförderlicher und inklusiver Arbeitsbedingungen
- Prüfung des Flächeneinsparpotenzials, unter Einbeziehung der zunehmenden Teilzeitbeschäftigung
- Unterstützung von Veränderungsprozessen der Verwaltung
- Identifikation maßgeschneiderter Büroformen für die produktive Aufgabenerfüllung
- Reduktion räumlicher Schnittstellen

Hierzu wurde mit externer Unterstützung ermittelt, welche modifizierten Büroformen und Arbeitsplatzmodelle die Erfüllung der städtischen Aufgaben verbessern können. Es wurde eine Bewertung nach verschiedensten Parametern vorgenommen. Der Fokus bei der Ergebnisfindung und weiterführenden Handlungsempfehlungen hinsichtlich neuer Büroraumkonzepte lag insbesondere auf Nachhaltigkeit, Arbeitgeberattraktivität und Wirtschaftlichkeit.

Da sich das erarbeitete Büroraumkonzept deutlich von der bisher praktizierten Form unterscheidet, hat die externe Beratung empfohlen, dass die oberste Entscheidungsebene der LHM andere Stadtverwaltungen besichtigt, die bereits neue Konzepte umsetzen. Deshalb erfolgt im Rahmen dieser Beschlussvorlage neben der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der externen Beratung zusätzlich ein Bericht über die Stadtratsreise in die Niederlande, bevor abschließend ein Ausblick über die zukünftige Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte in der Stadtverwaltung München gegeben wird.

Im Rahmen dieser Beschlussvorlage erfolgt zudem die Behandlung des Stadtratsantrags „Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ (Antrag Nr. 14-20 / A 05477) von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL.

2. Erarbeitung geeigneter Büroraumkonzepte für die LHM

2.1 Aufgabenstellung und Vergabe

Mit Bekanntmachung der Öffentlichen Ausschreibung zur Erarbeitung geeigneter Büroraumkonzepte für die LHM vom 29.06.2017 wurden die Bieter aufgefordert, Angebote für folgende Leistungen einzureichen:

- Darstellung und Bestimmung moderner Büroraumkonzepte für die LHM
- Umsetzungsmöglichkeiten moderner Büroraumkonzepte für die spezifischen Arbeitsplatzanforderungen der LHM
- Entwicklung von Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen

Das Unternehmen congenia GmbH (congenia) wurde am 14.08.2017 seitens der LHM mit der Ausarbeitung der Leistungen gemäß dem eingereichten Angebot vom 31.07.2017 beauftragt.

2.2 Ergebnisse

2.2.1 Darstellung Büroraumkonzepte

Die congenia hat am 05.02.2018 den Bericht zur Darstellung der verschiedenen Büroraumkonzepte der LHM (Anlage 2) vorgelegt. Hierbei werden die Eigenschaften, der wissenschaftliche Rahmen, die rechtliche Einordnung, Vor- und Nachteile, notwendige Voraussetzungen, Wirtschaftlichkeit, sowie Erfolgsfaktoren beleuchtet.

Zusammengefasst lassen sich vier Büroraumtypen (Zellenbüro, Kombibüro, Multispace und Business Club bzw. aktivitätsbasierter Multispace) unterscheiden (Anlage 2, Seite 6 f.).

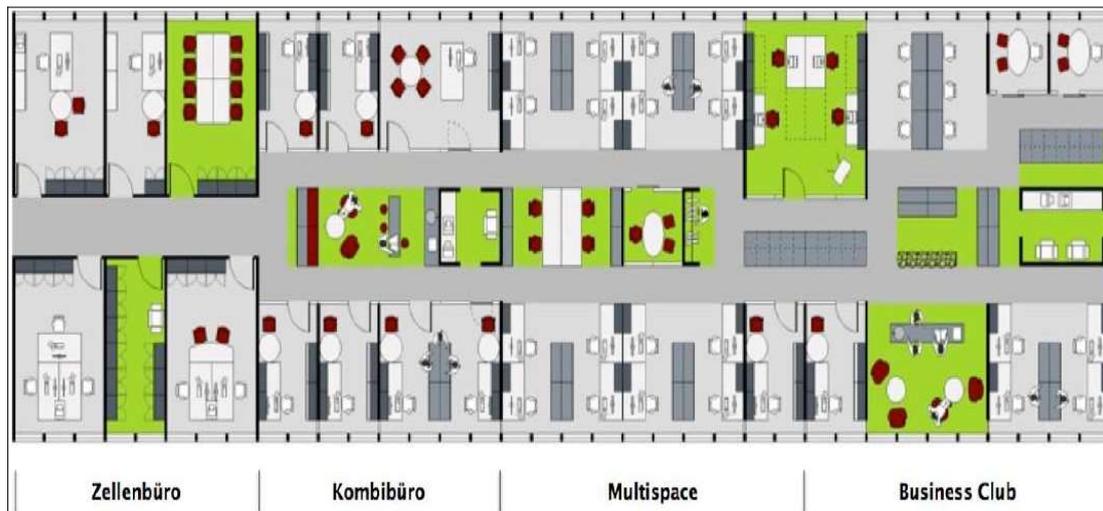


Abb.1: Übersicht Büroraumtypen aus dem Bericht der congena vom 05.02.2018 (Anlage 2, Seite 6)

Das **Zellenbüro** kennzeichnet sich durch Ein- und Mehrpersonenbüros mit einem Erschließungsflur (Anlage 2, Seite 8).

Das **Kombibüro** verfügt darüber hinaus über eine gemeinschaftlich genutzte Mittelzone (Anlage 2, Seite 10).

Die Büroform **Multispace** ist geprägt durch größere standardisierte Büroeinheiten, wenige Einzelbüros und Begegnungsflächen (Anlage 2, Seite 12). Bei dieser Büroform müssen nicht mehr allen Mitarbeitenden feste Arbeitsplätze zugeteilt werden.

Der Business Club, ein **aktivitätsbasierter Multispace**, zeichnet sich durch ein differenziertes Nutzungsangebot (Einzelbüros, Büroeinheiten, Projekträume, Rückzugsräume usw.) sowie Begegnungsflächen aus (Anlage 2, Seite 14). Darüber hinaus werden bei einem **Business Club** (aktivitätsbasierter Multispace) den Mitarbeitenden keine festen Arbeitsplätze zugeteilt (nonterritorial). Aufgrund zeitweiser Abwesenheiten von einzelnen Mitarbeitenden infolge von Urlaub, Teilzeit, Krankheit oder Homeoffice können so durch Arbeitsplatzteilung, je nach Ausgestaltung und Organisationseinheit, 10 - 30 % an Arbeitsplätzen eingespart werden. Zu beachten ist, dass nonterritoriale Büroraumkonzepte eine überwiegend digitale Aktenablage erfordern. Der Einsatz von mobilen Endgeräten ist bei Umsetzung offener Bürostrukturen zu empfehlen.

2.2.2 Umsetzungsmöglichkeiten moderner Büroraumkonzepte für die Anforderungen der LHM

Congena hat am 31.01.2019 den Bericht zu den Umsetzungsmöglichkeiten moderner Büroraumkonzepte für die spezifischen Anforderungen der LHM (Anlage 3) vorgelegt. Um die Voraussetzungen für die Umsetzungsmöglichkeiten zu erheben, fanden zwei Strategieworkshops (Anlage 3, Seite 11) mit den Referentinnen und Referenten bzw. deren entsandten Vertretungen sowie dem Gesamtpersonalrat (GPR) statt. Zur Ermittlung der konkreten und zukünftigen Arbeitsanforderungen führte congena eine Onlinebefragung (Anlage 3, Seite 12) durch. Darüber hinaus wurden die einzelnen städtischen Verwaltungsgebäude (Anlage 3, Seite 13) untersucht. Des Weiteren wurde die Wirtschaftlichkeit

eines Umbaus von Zellenbüros zu einem Business Club (aktivitätsbasierten Multispace) betrachtet.

2.2.2.1 Strategieworkshop mit den Referatsleitungen

Im Rahmen von zwei Strategieworkshops sind mit den Leitungen aller Referate der LHM und dem GPR am 20.11.2017 und 15.01.2018 die Leitlinien für das zukünftige Arbeitsumfeld entwickelt worden. Die Leitlinien ergeben sich aus der Betrachtung von Visionen und Megatrends, wie auch aus der Bewertung alternativer Büroraumkonzepte, die im Rahmen des Strategieworkshops gemeinsam diskutiert und erarbeitet wurden (Anlage 3, Seite 11).

Die folgenden **Visionen** für eine zukünftige Zusammenarbeit bei der LHM im Jahr 2028 wurden durch die Teilnehmenden des Workshops entwickelt (Anlage 3, Seite 16):

- Vernetztes Arbeiten auf Basis flacher Hierarchien mit klaren Zuständigkeiten
- Zunehmender Anteil von Homeoffice, der von einer veränderten Führungskultur unterstützt wird
- Hoher Digitalisierungsgrad, der durch zeitgemäße digitale Kommunikation unterstützt wird und die Mobilität der Mitarbeitenden fördert
- Persönliche Kommunikation mit zentraler Rolle und Förderung durch das Arbeitsumfeld
- Offenheit und Bereitschaft für Veränderungen

Aus der Bewertung der **Megatrends** ergeben sich für die Referatsleitungen und den GPR folgende Anforderungen für das zukünftige Arbeitsumfeld (Anlage 3, Seite 21):

- Im Hinblick auf die Arbeitgeberattraktivität muss das Arbeitsumfeld an Bedeutung gewinnen
- Förderung von persönlicher Kommunikation und offener Kultur
- Integration von Wissenstransfer in den Arbeitsalltag
- Arbeitsumfeld muss Transparenz und Vertrauen schaffen, ohne die Privatsphäre zu gefährden
- Gewährleistung einer Vertrauenskultur (z.B. durch Zielvereinbarungen)
- Aufgabe einer fixen Arbeitsplatzzuordnung aufgrund sinkender Anwesenheit am Arbeitsplatz

In einer abschließend im Workshop durchgeführten **Anforderungsbewertung** wurde der Business Club (aktivitätsbasierter Multispace) seitens der Teilnehmenden des Strategieworkshops als das am besten geeignete Büroraumkonzept herausgearbeitet. Eine gute Gestaltungsqualität wird jedoch als Voraussetzung für die Attraktivität einer neuen Arbeitswelt gesehen (Anlage 3, Seite 22).

2.2.2.2 Onlinebefragung zur Ermittlung der Tätigkeitsprofile

Die congenia hat zur Ermittlung der Tätigkeitsprofile im Zeitraum vom 08.11.2017 bis 22.11.2017 eine Onlinebefragung durchgeführt. An der Befragung haben 375 Führungskräfte sämtlicher Referate teilgenommen und damit insgesamt 8.132 Mitarbeitende in 51 Verwaltungsgebäuden vertreten (Anlage 3, Seite 22). Folgende Ergebnisse wurden inso-

weit ermittelt (Anlage 3, Seite 31):

- Lediglich 19 % der Mitarbeitenden haben nach Einschätzung der Führungskräfte aktuell eine Anwesenheitsquote am Arbeitsplatz von über 70 %
- 52 % der Führungskräfte monieren nicht ausreichende Nutzungsmöglichkeiten für Besprechungen, Arbeitspausen und Entspannung
- Lediglich 41 % der Führungskräfte sehen effektives Arbeiten durch das aktuelle Raumkonzept unterstützt
- Prioritäten für das Arbeitsumfeld sind:
 - Kommunikation und Konzentration
 - Ambiente und Gestaltung
 - Meetingpoints/Kaffeebar
 - Pausenmöglichkeit
 - Homeoffice-Möglichkeit

Die Ergebnisse der Onlinebefragung lassen keine direkten Rückschlüsse auf das präferierte Büroraumkonzept zu. Die Einschätzung der Führungskräfte zu den erheblichen Abwesenheiten der Mitarbeitenden während der Arbeitszeit und der Wunsch nach besseren Nutzungsmöglichkeiten für Besprechungen, Arbeitspausen und Entspannung lassen allerdings den Schluss zu, dass moderne Büroraumkonzepte, wie der Business Club (aktivitätsbasierte Multispace) durchaus Potentiale für eine Verbesserung des Arbeitsumfeldes für die Mitarbeitenden besitzen und zeitgleich zu einer deutlich höheren Flächeneffizienz führen.

2.2.2.3 Betrachtung des LHM-Verwaltungsgebäudebestandes und der Flächenwirtschaftlichkeit der einzelnen Büroraumkonzepte

Congena hat 13 stadteigene und 28 angemietete Verwaltungsgebäude der LHM im Hinblick auf Belegung und etwaige Optimierungsmöglichkeiten überprüft. Insoweit konnte folgende Datenlage ermittelt werden (Anlage 3, Seite 46):

Werte	Zelle SOLL	Zelle MAX	Multispace	Business Club
Arbeitsplätze [AP]	100 %	108-129 %	131-179 %	138-175%
Sharingquote [AP MA]	1:1	1:1	1:1	0,8:1
Mitarbeiter [MA]	100 %	108-129 %	131-179 %	173-219%
Mietfläche AP	100 %	78-93 %	57-73 %	60-70 %
Mietfläche MA	100 %	78-93 %	57-73 %	48-56 %
Hauptnutzfläche AP	100 %	78-93 %	54-68 %	60-72 %
Büronahe Sonderfläche AP	100 %	118-261 %	110-251 %	123-265 %

Abb. 2: Übersicht der Optimierungspotenziale in städtischen Verwaltungsgebäuden (Anlage 3, Seite 46)

Offene Bürostrukturen, wie der Multispace oder Business Club (aktivitätsbasierter Multispace), können erhebliche Flächeneinsparungen bewirken. Bei einem **Business Club (aktivitätsbasierten Multispace)** können bis zu **60 – 70 %** mehr Mitarbeitende in einem Gebäude untergebracht werden, als bei einer gewöhnlichen Zellenstruktur mit maximaler Belegung und Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften (mindestens 6 - 8 m² Nettoarbeitsfläche je Arbeitsplatz). Die hohe Flächeneffizienz resultiert insbesondere aus der an-

genommenen Sharingquote von 70-80 %. Allerdings können auch bei einem **Multispace** ohne Arbeitsplatzsharing **20 – 40 %** mehr Mitarbeitende in einem Gebäude untergebracht werden, als bei einer gewöhnlichen Zellenstruktur bei maximaler Belegung und Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften.

2.2.2.4 Wirtschaftlichkeit eines Umbaus von Zellenbüros zu einem Business Club (aktivitätsbasierten Multispace)

Der Umbau von Zellenbüros zu einem Business Club (aktivitätsbasierten Multispace) würde nach Aussage der congena Kosten in Höhe von etwa 1.320 € netto/m² NRF verursachen (Anlage 3, Seite 52 f.). Bei einem Business Club (aktivitätsbasierten Multispace) werden allerdings nur etwa 12,4 m² NRF je Arbeitsplatz benötigt. Bei den untersuchten städtischen Verwaltungsgebäuden beläuft sich der Flächenverbrauch auf 23,4 m² NRF je Arbeitsplatz. Die eingesparten 11 m² NRF je Arbeitsplatz entsprechen bei Annahme einer durchschnittlichen Monatsmiete von 18 € netto/m² einem eingesparten Mietzins in Höhe von 2.376 € jährlich. Die Umbaukosten hätten sich folglich in knapp sieben Jahren amortisiert und wären damit sehr wirtschaftlich.

2.2.3 Handlungsempfehlungen zur Umsetzung moderner Büroraumkonzepte

Congena hat mit Bericht vom 23.05.2019 die Handlungsempfehlungen zur Umsetzung moderner Büroraumkonzepte bei der LHM (Anlage 4) vorgelegt.

2.2.3.1 Empfehlung der congena

Der Business Club (aktivitätsbasierte Multispace) überzeugt zunächst aufgrund der dargestellten Flächenwirtschaftlichkeit (Anlage 4, Seite 7). Des Weiteren zeigte die Onlinenumfrage bei 375 Führungskräften der LHM, dass bei den aktuellen Zellenstrukturen die Flächen für Besprechungen, Kommunikation und Entspannung als unzureichend wahrgenommen werden. Der Business Club (aktivitätsbasierte Multispace) würde diesen Mangel durch das breite Angebot an Kommunikations- und Besprechungsmöglichkeiten beheben (Anlage 4, Seite 8).

Die Abkehr von klassischen Zellenbüros wird zwar nicht bei allen Mitarbeitenden zu einer Erhöhung der Zufriedenheit führen. Die Erfahrungen anderer Unternehmen und Behörden bei der Umsetzung neuer Büroraumkonzepte zeigen jedoch, dass bei Einbezug der Mitarbeitenden und der Führungskräfte in den Veränderungsprozess die neuen Büroraumkonzepte überwiegend sehr positiv angenommen werden.

Congena hat daher, aus den genannten Gründen, die Umsetzung des Business Clubs (aktivitätsbasierten Multispace) empfohlen (Anlage 4, Seite 14). Es muss aber deutlich darauf hingewiesen werden, dass eine isolierte Betrachtung von Flächen allein nicht zielführend ist. Die Büroflächen müssen durch Bereiche für Besprechungen und Kommunikation ergänzt werden. Auch bei der Ausstattung darf nicht gespart werden, um attraktive Arbeitsplätze zu erhalten.

2.2.3.2 Bauliche Anforderungen an einen Business Club (aktivitätsbasierten Multispace)

Bei der baulichen Umsetzung eines Business Clubs (aktivitätsbasierten Multispace) sind folgende Punkte zu berücksichtigen (Anlage 4, Seite 14 f.):

- Offene Büroraumkonzepte können in allen Gebäudetypen realisiert werden.
- Eine Gebäudetiefe ab 13,5 m wird als ideal angesehen. Eine Umsetzung des aktivitätsbasierten Multispace ist allerdings auch bei typischen Gebäudetiefen von 12,5 - 13,0 m möglich.
- Die Richtwerte zu Nachhallzeiten müssen durch geeignete bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Aufgrund der Möglichkeit, den Arbeitsbereich zu wechseln, ist die Lärmbelastung bei einem aktivitätsbasierten Multispace nicht so ausgeprägt wie bei anderen offenen Bürostrukturen.
- Eine mechanische Belüftung der Büroflächen ist erforderlich. Eine Kühlung der Büroflächen wird empfohlen.
- Publikumsverkehr wird in konzentrierten öffentlichen Flächen abgewickelt.

2.2.3.3 Durchführung eines Veränderungsprozesses

Der Wandel des Arbeitsplatzes von einer klassischen Zellenstruktur hin zu einem aktivitätsbasierten Multispace stellt einen tiefgreifenden Eingriff für die betroffenen Mitarbeitenden dar. Bei dem Veränderungsprozess (Change-Management) sind die Betroffenen, durch z.B. Onlinebefragungen, Interviews, Besichtigungen von Gebäuden mit neuen Büroraumkonzepten und Workshops intensiv einzubinden. Zudem ist es erforderlich, dass die entsprechenden Führungskräfte den Veränderungsprozess positiv begleiten und die Vorteile neuer Büroraumkonzepte überzeugt vertreten (Anlage 4, Seite 21 f.).

3. Stadtratsreise in die Niederlande

Da sich die in Ziffer 2.2.3.1 empfohlene Bürostruktur deutlich von der heute gelebten Praxis unterscheidet, wurde dem Stadtrat empfohlen, kommunale Verwaltungen zu besichtigen, die ein solches bzw. vergleichbares Konzept bereits langjährig in der Praxis leben. Aus diesem Grund hat der Stadtrat entschieden, die Städte Venlo und Utrecht in den Niederlanden im Rahmen einer 2-tägigen Stadtratsreise zu besichtigen. Die ausführliche Dokumentation liegt dieser Beschlussvorlage bei (Anlage 5).

Nachfolgender Teilnehmerkreis wurde zur Teilnahme an der Stadtratsreise eingeladen:

- Oberbürgermeister, 2. Bürgermeister, 3. Bürgermeisterin
- Mitglieder des Kommunalausschusses
- Mitglieder des Verwaltungs- und Personalausschusses
- Referentinnen und Referenten
- Mitglieder des Gesamtpersonalrats
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kommunalreferates (KR)

3.1 Impulsvortrag

Nach einem Empfang durch Venlos Bürgermeister, Herrn Antoin Scholten, im Alten Rathaus wurden durch den externen Begleiter, die RBSGROUP – Part of Drees & Sommer, Impulse in Form eines Fachvortrags zu allgemeinen Herausforderungen und Entwicklungen im Kontext der Arbeitswelten gesetzt sowie den Teilnehmenden die Ergebnisse der congenia-Studie zusammengefasst dargestellt. Dabei wurde herausgestellt, wie wichtig die persönliche Kommunikation im Arbeitsalltag ist. Neue Technologien sowie die Digitalisierung im Allgemeinen erlauben es den Mitarbeitenden, zeit- und ortsunabhängig zu arbeiten. Somit kommt dem Büro eine besondere Bedeutung für die Gemeinschaftsbildung zu, die weit über den Charakter einer reinen Arbeitsstätte hinausgeht. Dabei ist es wichtig, ein Umfeld zum Wohlfühlen zu schaffen – Wohlfühlen bedeutet hierbei vor allem **Wertschätzung**. Wichtig ist dabei, die unterschiedlichen Arbeitstypologien und heterogenen Anforderungen an das Arbeitsumfeld zu berücksichtigen, da wechselnde Tätigkeiten eine entsprechende Wahloption in den Arbeitsplätzen bzw. Arbeitsmöglichkeiten bedingen.

3.2 Die Konzepte von Venlo und Utrecht

Die Besichtigung des neuen Gebäudes der Stadtverwaltung in Venlo war geprägt durch Einblicke in ein sehr modernes, offenes und kommunikatives Bürokonzept sowie wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit. Das Gebäude erstreckt sich auf rund 27.700 m² BGF in elf Geschossen und bietet neben dem Publikumsverkehr Platz für mindestens 630 flexible Arbeitsplätze sowie Verkehrs-, Technik- und Sonderflächen. Die gesamte Stadtverwaltung wurde dabei nach den Prinzipien von Cradle to Cradle (C2C) (Definition: Anlage 5, Seite 46 f.) geplant. Die grüne Luftreinigungsfassade ist die größte Green Building Fassade der Welt und bildet eine Schutzhülle gegen Verkehrs- und Lärmverschmutzung. Das Glasfenster in der grünen Fassade bietet einen Blick in das Innere des Gebäudes und ist vom Stadtzentrum aus sichtbar. Vor Ort erhielten die Teilnehmer Hintergrundinformationen zum Planungsprozess, dem C2C – Prinzip sowie eine ausführliche Führung durch das gesamte Gebäude.

Am zweiten Tag der Reise konnte die neue Stadtverwaltung in Utrecht besichtigt werden. Das Gebäude bietet auf rund 65.000 m² BGF Platz für 2.500 Arbeitsplätze, wobei die Verwaltung selbst rund 1.300 Arbeitsplätze für die eigene Nutzung in Anspruch nimmt. Ziel dieser Verwaltung war es, die vormals 16 Verwaltungsstandorte in einem Gebäude zu vereinen. Neben dem eigentlichen Bürogebäude wird die komplette innerstädtische Fläche rund um den Hauptbahnhof erneuert und attraktiv gestaltet. In den unteren Geschossen des Gebäudes sind die öffentlichen Bereiche und Funktionen angesiedelt. Diese sind für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich. Die Flächen basieren auf einem modernen Bürokonzept mit flexiblen, gemeinsamen Arbeitsplätzen. Die einzelnen Dezerenate und Ämter sind räumlich gebündelt und innerhalb dieser Bereiche wird Desksharing praktiziert. Lediglich der Bürgermeister, die Vorzimmer und wenige weitere Personen haben fest zugewiesene Arbeitsplätze oder Büros, wobei diese bei Abwesenheit durch alle Mitarbeitenden genutzt werden dürfen.

3.3 Eindrücke der Besichtigungen

Als besonders positiv am Konzept in Venlo wurden seitens der Teilnehmenden die Ausstattung und Raumaufteilung, die ausgezeichnete Gebäudebelichtung, die Auswahl der verwendeten Materialien sowie die Tatsache, dass alle Mitarbeitenden zeit- und ortsunabhängig arbeiten können, bewertet. In Utrecht hat den Mitreisenden besonders die offene Struktur sowie die Öffnung für alle Bürgerinnen und Bürger gefallen. Die Arbeitsumgebung ist innovativ und bietet verschiedenste Arbeitsplätze und Räume zum gegenseitigen Austausch. Weiter wurde die überwiegend papierlose Arbeitsweise als sehr positiv bewertet. Bei der Struktur der Stadtverwaltung in Utrecht konnte von Seiten der Mitreisenden eine große Vergleichbarkeit zur LHM festgestellt werden.

Bei beiden besichtigten Standorten bzw. Arbeitsplatzkonzepten konnte festgestellt werden, dass eine höhere Flächeneffizienz und ein geringerer Krankenstand erreicht wurde.

3.4 Resümee der Stadtratsreise

Im Abschlussvortrag von Frau Prof. Dr.-Ing. Kohlert (RBSGROUP) wurden die Eindrücke der zwei Tage nochmals reflektiert. Dabei wurden folgende Punkte als besonders wichtig erachtet:

- Die Mitarbeitenden sind bei dem Veränderungsprozess durch ein gutes Change Management zu begleiten und in den Planungsprozess eng einzubinden. Einer Beteiligung und kontinuierlichen Information aller Mitarbeitenden während des gesamten Prozesses kommt eine besondere Bedeutung zu – sowohl für den Projekterfolg als auch für eine nachhaltige Konzeptanwendung und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden.
- Der notwendige Kulturwandel der Stadtverwaltung ist unbedingt zu berücksichtigen (Mitarbeitende und Führungskräfte). Bei der Einführung moderner, offener und nonterritorialer Büroraumkonzepte findet nicht nur ein Wandel der räumlichen Umgebung statt. Die Zusammenarbeit und Kommunikation unterliegt ebenfalls einem Veränderungsprozess, der insbesondere mit einer neuen, veränderten Führungskultur einhergeht.
- Die Bedeutung der Digitalisierung (Papier, Apps, Software, Hardware), der Arbeitsprozesse und Arbeitsmittel unterliegt einem enormen Wandel und kann die Zusammenarbeit enorm unterstützen. Manche Aspekte der Digitalisierung müssen aber auch als Erfolgsbedingung für ein neues Bürokonzept verstanden werden (u.a. nahezu papierloses Arbeiten).
- Ein Büroraumkonzept, welches die Nutzung eines gesamten Gebäudes erlaubt, sollte intuitiv verstanden werden können – sowohl für alle Mitarbeitenden, als auch für die Kundinnen und Kunden. Beispielsweise werden in den unteren Geschossen des Gebäudes die öffentlichen Bereiche und Funktionen angesiedelt. Diese sind für alle Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich. In den oberen Geschossen befinden sich die internen Bereiche, die ausschließlich durch die Mitarbeitenden betreten werden können.
- Die Arbeitsweisen der Mitarbeitenden sind besonders ausschlaggebend für ein neues Bürokonzept. Dabei gilt es genau zu verstehen, wie die Beschäftigten arbeiten und wie die Arbeitsumgebung dabei bestmöglich unterstützen kann. Dies ist ein essenzieller Bestandteil eines erfolgreichen und maßgeschneiderten Arbeitsplatzkonzeptes.

4. Pilotprojekt am Standort Roßmarkt 3

Bezugnehmend auf die Handlungsempfehlung der congrua wird die Umsetzung eines Pilotprojekts zur Eignung offener Bürokonzepte (aktivitätsbasierter Multispace) empfohlen. Die Umsetzung im Pilotversuch erfolgt in einer für das Projekt sinnvollen, jedoch überschaubaren Größenordnung und unterstützt dabei, mögliche Schwachstellen und Risiken während der Projektumsetzung zu identifizieren und entsprechend zu dokumentieren. Weiter findet etwa sechs Monate nach Bezug der neuen Büroflächen eine Evaluierung statt, um weitere mögliche Verbesserungspotenziale zu identifizieren und diese im flächendeckenden Roll-Out berücksichtigen zu können (vgl. auch Abb. 3 in Kap. 4.3). Die Referatsleitung des KR bezieht ab Dezember 2019 gemeinsam mit der Geschäftsleitung, dem Geodatenservice München sowie den Abteilungen Recht und Verwaltung und dem Immobilienservice den neuen Referatshauptstandort Denisstr. 2. Anschließend wird die Abteilung Immobilienmanagement, die derzeit auf fünf Standorte zersplittert ist, ab dem Jahr 2020 am Standort Roßmarkt 3 zentralisiert. Im Zuge der dazu notwendigen kleineren Umbaumaßnahmen wurde gemeinsam mit dem Baureferat geprüft, ob Teilflächen zur Realisierung offener Büroraumkonzepte geeignet sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Dachgeschoss (4. OG) die mit der Umsetzung eines solchen aktivitätsbasierten Büroraumkonzeptes verbundenen baulichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen am wirtschaftlichsten umsetzbar sind.

Die Gestaltung der neuen Büro- und Arbeitsplatzkonzepte erfolgt für eine Organisationseinheit des Immobilienmanagements und umfasst ca. 60 Arbeitsplätze. Neben den einzurichtenden Arbeitsbereichen (Homebase, Klausurbereiche, Besprechungsmöglichkeiten) bietet der aktivitätsbasierte Multispace ein umfangreiches Angebot an Arbeitsmöglichkeiten wie beispielsweise Gemeinschaftsflächen, Rückzugsräume und informelle Besprechungsmöglichkeiten.

4.1 Anforderungen an den aktivitätsbasierten Multispace

4.1.1 Bauliche Anforderungen

Erschließung

Bei einer offenen Bürostruktur sind Erschließungsstrukturen mit einer Trennung von Haupt- und Nebenerschließung notwendig, um Durchgangsverkehr und damit verbundene Störungen in den jeweiligen Arbeitsbereichen zu vermeiden.

Haustechnik

Durch die offene Bürostruktur ist eine mechanische Belüftung und Kühlung der Büroflächen erforderlich. Unabhängig von der Konzeption der Haustechnik sind zur Gewährleistung einer individuellen Steuerungsmöglichkeit und im Hinblick auf die Arbeitnehmerzufriedenheit bedienbare Fensterelemente empfehlenswert.

Raumbildende Wände

Das aktivitätsbasierte Bürokonzept weist im Regelfall nur einen geringen Wandanteil auf. Notwendige Trennwände sind daher abhängig von funktionalen und gestalterischen Anforderungen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als reversible Leichtbauwände bzw. Systemtrennwände auszubilden. Akustischen Schutz und raumbildende Funktionen werden durch Raumgliederungs- oder Trennwandsysteme erreicht, die sich je nach Be-

darf aufstellen lassen.

Raumakustik

Um Störungen in offenen Arbeitsbereichen zu minimieren, ist eine differenzierte Planung der Raumakustik erforderlich. Ein weiterer Vorteil eines aktivitätsbasierten Büroraumkonzeptes ist, dass die Gebäudenutzer die jeweiligen Arbeitsbereiche wechseln können, wenn der Störungsgrad als zu hoch empfunden wird.

4.1.2 Anforderungen an Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände

Mobiliar

Die Ausstattungsqualität der Flächen ist dabei von zentraler Bedeutung und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und der Aufenthaltsqualität. Durch eine hohe Ausstattungsqualität drückt sich die Wertschätzung des Arbeitgebers für seine Mitarbeitenden aus und damit liegt in diesem Punkt ein zentraler Schlüssel für die Zielerreichung der Mitarbeiterzufriedenheit und -motivation vor. Der aktuelle Standardmobiliarkatalog der LHM kann diese Anforderungen nur teilweise erfüllen, weil er im Wesentlichen darauf ausgerichtet ist, Standard-Bildschirmarbeitsplätze einzurichten.

Bildschirmarbeitsplätze

Die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände müssen aufgrund der nonterritorialen Ausrichtung und der damit häufig wechselnden Nutzerinnen und Nutzern der jeweiligen Arbeitsplätze einem sehr breiten Anforderungsspektrum bezüglich Körpergröße und -gewicht gerecht werden. Es sind flächendeckend höhenverstellbare Schreibtische notwendig, die sich leicht an unterschiedliche Körpergrößen anpassen lassen und gleichzeitig aufgrund der Steharbeitsmöglichkeit die Ergonomie unterstützen. Die Bürodrehstühle müssen neben allgemeinen ergonomischen und gesundheitsfördernden Anforderungen ein breites Gewichtsspektrum abdecken und einfach zu bedienen sein. Durch den standardisierten Einsatz eines entsprechenden Bürodrehstuhls wird die Notwendigkeit für einzelne ärztlich verordnete Bandscheibenstühle, welche die Nutzer wieder an einen Schreibtisch binden bzw. in ihrer räumlichen Flexibilität einschränken würden, vermieden.

Gemeinschaftsflächen

Eine aktivitätsbasierte Bürostruktur bietet neben Bildschirmarbeitsplätzen ein umfangreiches Angebot an notwendigen Gemeinschaftsflächen. Insoweit werden beispielsweise Sessel und Sofas, Beistelltische, Stehtische, Theken und dekorative Beleuchtung benötigt.

Im Rahmen des Pilotprojekts am Roßmarkt 3 wird ein Ausstattungskonzept für Bildschirmarbeitsplätze und Gemeinschaftsflächen entwickelt, welches als Grundlage für die Überarbeitung des Standardmobiliarkatalogs dient. Gleichzeitig soll der Piloter als belebter und genutzter Showroom dienen, der alle gestalterischen Möglichkeiten eines solchen Konzeptes erlebbar darstellt.

4.1.3 Anforderungen an die IT (Hard- und Software)

Offene Bürostrukturen können nur zum Erfolg werden, wenn IT-technisch das unmittelbare und spontane Wechseln der Schreibtische unterstützt wird. Aus diesem Grund darf der IT-Arbeitsplatz grundsätzlich nicht mehr auf einem Rechner auf dem Arbeitsplatz laufen

sondern im Rechenzentrum. Dies wird durch Technologien wie „Shared Hosted Desktop“ oder „Virtual Desktop Infrastruktur“ ermöglicht. Somit ist jeder Arbeitsplatz mit Monitoren, Tastatur und einem sogenannten „Thin Client“ auszustatten. Statt eines Telefons auf einem Schreibtisch erhält jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin ein Smart Phone. Die Ausgabe von städtischen Laptops und Tablets stellen Sonderfälle dar. Aufgrund der eingesetzten Technologie kann der städtische Arbeitsplatz auch vollumfänglich auf privaten Geräten genutzt werden.

4.1.4 Digitalisierung

Eine Digitalisierung der vorhandenen Akten sowie nahezu papierloses Arbeiten ist eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung offener Bürostrukturen. Die für den täglichen Workflow erforderlichen Papierdokumente sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Organisationseinheit des Immobilienmanagements, die offene Bürostrukturen testen wird, ist gleichzeitig auch ein Pilotbereich zur Umsetzung der Digitalisierung innerhalb des KR.

4.1.5 Veränderungsmanagement und fachliche Umsetzung

Wie unter Punkt 2.2.3.3 beschrieben, empfiehlt die congenia die Durchführung eines Veränderungsmanagements sowie die fachliche Begleitung bei der Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte. Für das Pilotprojekt Roßmarkt 3 wird daher ein externes Beratungsunternehmen benötigt, das den Prozess strukturiert durchführt, um die Akzeptanz des aktivitätsbasierten Multispace bei den betroffenen Mitarbeitenden zu gewährleisten. Der Wandel des Arbeitsplatzes von einer klassischen Zellenstruktur hin zu einem aktivitätsbasierten Multispace stellt wie bereits beschrieben einen tiefgreifenden Eingriff für die betroffenen Mitarbeitenden dar. Bei dem Veränderungsprozess werden daher die Mitarbeitenden intensiv in die Planungen mit einbezogen. Die Führungskräfte werden den Veränderungsprozess positiv begleiten.

4.2 Erarbeitung von Leitlinien

Für eine stadtweite Umsetzung von neuen Büroraumkonzepten (vgl. Ziffer 2) ist eine Konzeption und Erarbeitung eines Regelwerks für die zukünftige Projektumsetzung erforderlich. Dieses Regelwerk hat im Wesentlichen nachfolgende Themenschwerpunkte:

- Veränderungs- und Kommunikationsmanagement
- Raumanforderungen / Arbeitsplatztypologie
- Anforderungen an das Gebäude
- Technische Gebäudeausstattung
- Medientechnik / IT
- Gestaltungsgrundsätze / Design
- Anpassung des aktuellen Flächenstandards / Flächenberechnungsmethoden

Die genannten Themenschwerpunkte sowie die in Ziffer 4.1 genannten Anforderungen können mit Hilfe des Pilotprojekts entwickelt werden. Auf dieser Basis wird im Anschluss ein stadtweit gültiges Regelwerk zur zukünftigen Projektumsetzung erstellt werden.

4.3 Zeitplanung

Mit dieser Beschlussvorlage erfolgt die Grundsatzentscheidung der LHM, zukünftig neue Arbeitswelten umzusetzen. Auf Basis des diesjährigen Eckdatenbeschlusses ist im Herbst 2019 der Finanzierungsbeschluss zur Umsetzung des Pilotprojekts geplant. In den Jahren 2020/2021 sollen das Pilotprojekt umgesetzt und die notwendigen Leitlinien (vgl. Ziffer 4.2) zur flächendeckenden Umsetzung entwickelt werden (vgl. auch Abb. 3).

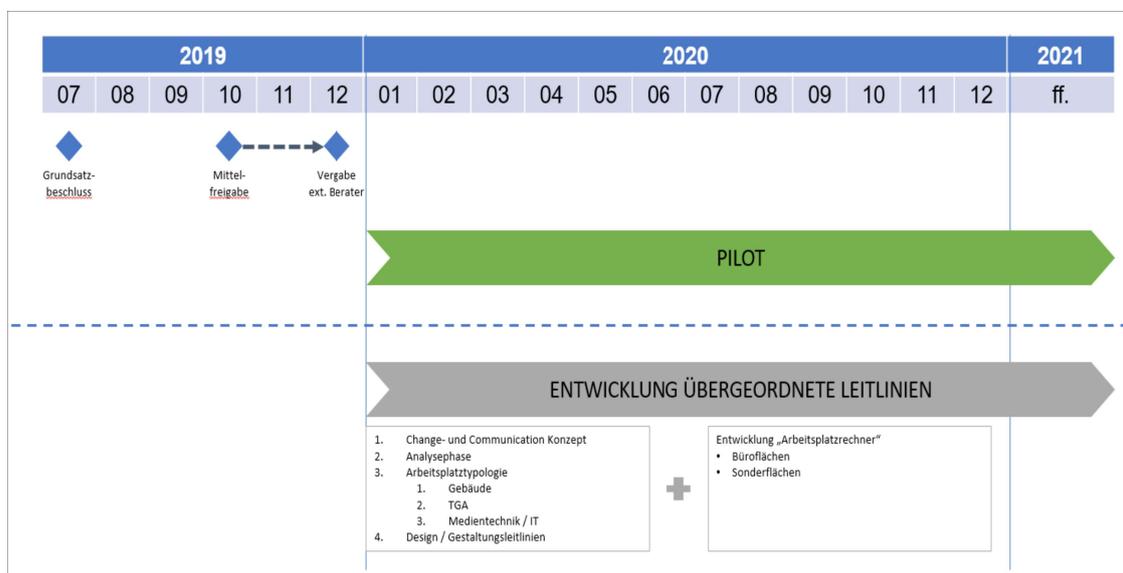


Abb. 3: Rahmenterminplan Pilotprojekt Roßmarkt 3

5. Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05477 „Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ vom 07.06.2019 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL

Das Kommunalreferat hat den folgenden, als Anlage 6 beigefügten Antrag „Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ vom 07.06.2019 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL zur Bearbeitung erhalten.

„Antrag

Die LH München legt den Planungen künftiger Verwaltungsgebäude moderne Arbeitsplatz-Konzepte zugrunde. Dabei sind die positiven Erfahrungen der niederländischen Städte Utrecht und Venlo zu berücksichtigen. Der Personalrat ist in die Planungen von Beginn an intensiv einzubinden.

Begründung:

*Bei der jüngsten Städtereise des Stadtrats zur Besichtigung neuer Büroraumkonzepte am 28. und 29. Mai 2019 nach Utrecht und Venlo haben die dort genutzten modernen Arbeitsplatzkonzepte die Münchner Delegation überzeugt. Von Verwaltung, Personalrat und Stadträt*innen waren überwiegend positive Rückmeldungen nach den Besichtigungen zu vernehmen. Stadtverwaltung und Stadtrat sollten diese positiven Impulse aufgreifen und künftig vor allem bei neuen Verwaltungsobjekten umsetzen. Nachdem diese neu-*

*en Arbeitsplatzkonzepte mit flexibler Nutzung ohne starre Arbeitsplatz-Zuordnungen und mit Varianten von Arbeitsplatzumgebungen mit mehr Gemeinschaft und Öffentlichkeit für die städtischen Mitarbeiter*innen eine große Umstellung bedeuten können, ist der Personalrat intensiv in die Planungen einzubinden, um diese Projekte erfolgreich umzusetzen.*

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.“

Zu diesem Antrag teilt das KR Folgendes mit:

Das KR kann den Ausführungen des Antrages und der Begründung fast vollumfänglich zustimmen. Aus den unter Punkt 2 dargestellten Aspekten ist aus wirtschaftlichen und personellen Gründen eine Umsetzung neuer Büroraumkonzepte zu empfehlen. Auch die Einbindung des GPR im Rahmen des Veränderungsprozesses wird als essentiell angesehen und erfolgt bereits. Die positiven Erfahrungen der niederländischen Städte Utrecht und Venlo werden bei einer etwaigen Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte selbstverständlich berücksichtigt. Anzumerken ist allerdings, dass das KR die Umsetzung eines aktivitätsbasierten Multispace nur bei Verwaltungsneubauten ab sofort beantragt, da bei Neubauvorhaben mit einigen Jahren Bedarfs- und Vorplanung zu rechnen ist und daher die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt Roßmarkt 3 ausreichend berücksichtigt werden können. Neuanmietungen und Sanierungen im Bestand sollen nach Auffassung des Kommunalreferats erst nach Durchführung des Pilotprojekts Roßmarkt 3 mit neuen Büroraumkonzepten geplant werden.

6. Personalbedarf

Nachrichtlich wird über den zur Projektumsetzung erforderlichen Personalbedarf informiert. Da es sich um ein stadtweites Projekt mit einem erheblichen Planungs- und Koordinierungsaufwand handelt, ist zur erfolgreichen Umsetzung der Teilprojekte

- Aufbau und Implementierung einer geeigneten Projektstruktur
- Digitalisierung
- Konzeption und Begleitung des Veränderungsmanagements
- Finanzierung und Projektsteuerung
- Qualitätsmanagement
- Risikomanagement

sowie zur Erarbeitung der in Ziffer 4.2 dargestellten Leitlinien zusätzliches Personal, zunächst befristet auf drei Jahre, zwingend erforderlich.

Der Bedarf wurde zum diesjährigen Eckdatenbeschluss angemeldet.

7. Zusammenfassung und Ausblick

Das Büroraumkonzept Business Club (aktivitätsbasierter Multispace) überzeugt zunächst durch eine erhebliche Flächeneffizienz. Bereits ein Arbeitsplatzsharing von 10 % könnte bei einem Verwaltungsneubau für 1.000 Mitarbeitende (28,7 m² BGF/AP) und Baukosten von 3.500 €/m² eine **Ersparnis von über 10 Mio. € an Baukosten** erbringen (die Flä-

cheneinsparungen infolge neuer offener Büroraumkonzepte sind insoweit noch gar nicht berücksichtigt). Neben den wirtschaftlichen Gründen besteht bei der Umsetzung des Büroraumkonzeptes aktivitätsbasierter Multispace auch durchaus das Potential, das Arbeitsumfeld zu verbessern. Durch die Stadtratsreise in die Niederlande wurde belegt, dass seitens der Mitarbeitenden und Bürger die Vorteile moderner Büroraumkonzepte sehr gut angenommen werden. Das KR empfiehlt daher die Umsetzung neuer Büroraumkonzepte bei Verwaltungsneubauten und Anmietungen von Verwaltungsgebäuden. Die im Rahmen des Pilotprojekts Roßmarkt 3 gewonnenen Erkenntnisse werden bei den Neubauvorhaben und Anmietungen berücksichtigt. Durch das Pilotprojekt können Flächeneffizienz und Mitarbeiterzufriedenheit optimiert und etwaigen negativen Entwicklungen vorgebeugt werden. Das KR empfiehlt daher bei Verwaltungsneubauten ab sofort das Büroraumkonzept Business Club (aktivitätsbasierter Multispace) einzuplanen. Aufgrund der erheblichen Vorplanungszeiten können die Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt Roßmarkt 3 ausreichend berücksichtigt werden. Bei Anmietungen von Verwaltungsgebäuden empfiehlt das KR erst nach Durchführung des Pilotprojekts Roßmarkt 3 das Büroraumkonzept Business Club (aktivitätsbasierter Multispace) umzusetzen.

8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde dem GPR zur Abstimmung zugeleitet. Die neuen Büroraumkonzepte wurden im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Der GPR hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Stellungnahme ist als Anlage 7 beigefügt.

Die Sitzungsvorlage wurde dem POR mit der Bitte zugeleitet, aus Arbeitgebersicht eine Stellungnahme abzugeben. Das POR hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Stellungnahme ist als Anlage 8 beigefügt. Der Antrag der Referentin wurde entsprechend der Bitte des POR in Ziffer 5 ergänzt.

Das Kommunalreferat sieht es ebenfalls als unerlässlich an, das POR im weiteren Verlauf eng einzubinden. Ebenso werden bei den neuen Büroraumkonzepten selbstverständlich alle Anforderungen an den Arbeitsschutz, die Inklusion gesundheitlich eingeschränkter Menschen am Arbeitsplatz und sonstige gesetzliche Vorgaben berücksichtigt.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Stellungnahmen des GPR und POR abgewartet und eingearbeitet werden mussten. Eine Behandlung ist jedoch erforderlich, weil eine Entscheidung über die baulichen Maßnahmen im Roßmarkt 3 zur Umsetzung der Pilotphasen baldmöglichst getroffen werden muss. Ferner sind die Planungen für die neuen Verwaltungsstandorte zu berücksichtigen, sodass hierzu eine Stadtratsentscheidung notwendig ist.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat in die nächsten Projektschritte ohnehin einzubinden ist.

II. Antrag der Referentin

1. Die Landeshauptstadt München wird zur Erreichung der gesteckten Ziele

- Förderung Arbeitgeberattraktivität
- Stärkung der Zusammenarbeit und Förderung (persönlicher) Kommunikation
- Unterstützung von Veränderungsprozessen in der Verwaltung
- Flächenwirtschaftlichkeit
- Gestaltungsqualität
- Bürgernaher Dialog

ein neues, aktivitätsbasiertes Arbeitsplatzkonzept einführen.

2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei allen künftigen Verwaltungsneubauten neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte (aktivitätsbasierter Multispace) umzusetzen. Dabei sind die positiven Erfahrungen der niederländischen Städte Utrecht und Venlo zu berücksichtigen. Der Gesamtpersonalrat und das Personal- und Organisationsreferat sind in die Planungen von Beginn an intensiv einzubinden.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, im Anschluss an das erfolgreiche Pilotprojekt im Roßmarkt 3 auch bei Neuanmietungen von Verwaltungsgebäuden und bei Sanierungen in bestehenden Verwaltungsgebäuden die Umsetzung des Büroraumkonzeptes - aktivitätsbasierter Multispace – soweit möglich zu realisieren.

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das neue Büroraumkonzept – aktivitätsbasierter Multispace - im Anwesen Roßmarkt 3 im Dachgeschoss zu pilotieren und dabei einen erlebbaren „Showroom“ mit allen Möglichkeiten der neuen Büroraumkonzepte einzuplanen. Die erforderlichen Sachkosten sind zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet.

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, anhand des Pilotprojektes Roßmarkt 3 ein Regelwerk zu entwickeln, welches die Leitlinien für Prozess – Beteiligung – Planung – Gestaltung für die zukünftige Projektumsetzung, die Mitarbeitenden und alle extern an der Planung Beteiligten definiert.
Die Entwicklung dieses Regelwerks erfolgt in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat. Das Personal- und Organisationsreferat leistet Beratung und Unterstützung in Bezug auf Sicherheit und Gesundheit. Pilotprojekt und Konzept werden durch die Fachdienststellen „Betriebliches Gesundheitsmanagement (POR-P 5.2)“, „Fachdienst für Arbeitssicherheit (FAS)“ und „Betriebsärztlichen Dienst (BäD)“ begleitet.
6. Der Bericht (Ziffer 6) zur notwendigen Personalzuschaltung im Immobilienmanagement des Kommunalreferats wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05477 „Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 07.06.2019 ist hiermit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-VB-BRM

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Direktorium
das Baureferat
das IT-Referat
das Kommunalreferat
das Kreisverwaltungsreferat
das Kulturreferat
das Personal- und Organisationsreferat
das Referat für Arbeit und Wirtschaft
das Referat für Bildung und Sport
das Referat für Gesundheit und Umwelt
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
das Sozialreferat
die Stadtkämmerei
den Gesamtpersonalrat
z.K. (Hinweis: Die Anlagen 1 und 6, 7, 8 sind dieser Beschlussvorlage beigelegt; die Anlagen 2 bis 5 können über das RIS eingesehen werden)

Am _____