

**Neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München,  
Projekt und Piloter**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2019 (KomR-24)**

**Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich  
moderner Arbeitsplatzkonzepte**

**Antrag Nr. 14-20 / A 05474 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 07.06.2019**

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 - 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16754**

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Stadtratsauftrag zum Haushaltsplan 2020 Eckdatenbeschluss (SV Nr. 14-20 / V 15310 vom 24.07.2019) und zur Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte (SV Nr. 14-20 / V 15182 vom 24.07.2019), Antrag Nr. 14-20 / A 05474 Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich moderner Arbeitsplatzkonzepte der Fraktion die GRÜNEN/RL vom 07.06.2019
<b>Inhalt</b>	Darstellung der geplanten Ausweitungen aufgrund zusätzlicher Stellen- und Sachmittelbedarfe ab dem Haushaltsjahr 2020, Darstellung von notwendigen Beratungsleistungen
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Nachfolgend nach Vorgabe Eckdatenbeschluss: Projektkosten, 2020 – 2023 2.984.500 € Möblierungskosten, 2020 einmalig 152.000 € Personalausweitung, befristet 2020 – 2022 64.390 €
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die beantragten finanziellen Mittel ab dem Haushaltsjahr 2020 werden genehmigt. Der Einrichtung einer neuen Stelle (1,0 VZÄ) wird zugestimmt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Eckdatenbeschluss, Haushaltsplanung 2020, Büroraumkonzepte, Arbeitsplatzkonzepte, nonterritorial
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**I. Vortrag der Referentin**

1.	Anlass.....	1
1.1	Projekt neue Arbeitsplatzkonzepte.....	2
1.2	Piloter Roßmarkt 3.....	3
1.3	Herzog-Wilhelm-Str. 11 (Sanierungsobjekt).....	4
1.4	Neubauvorhaben.....	5
1.5	Antrag der Fraktion die GRÜNEN/RL.....	6
2.	Stellen- und Sachmittelbedarfe.....	6
2.1	Stellenbedarfe.....	6
2.1.1	Neue Aufgabe.....	6
2.1.2	Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ).....	7
2.1.3	Bemessungsgrundlage.....	7
2.1.4	Alternativen zur Kapazitätsausweitung.....	7
2.1.5	Zusätzlicher Büroraumbedarf.....	7
2.2	Sachmittelbedarfe.....	8
2.2.1	Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien (externe Beratung).....	8
2.2.2	Piloter Roßmarkt 3.....	8
2.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit.....	9
2.4	Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit.....	9
2.5	Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren.....	10
2.6	Finanzierung.....	10
3.	Sanierungsobjekt Herzog-Wilhelm-Str. 11.....	10
3.1	Sachmittel.....	11
3.2	Stellenbedarf.....	11
3.3	Kosten.....	11
4.	Neubauvorhaben.....	11
4.1	Hanns-Seidel-Platz.....	11
4.2	Sozialbürgerhaus Trudering.....	12
4.3	Dachauer Str. 90.....	12
4.4	Stellenbedarfe.....	13
5.	Beteiligung anderer Referate.....	13
6.	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	13
7.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	13
8.	Termine und Fristen .....	13
9.	Beschlussvollzugskontrolle.....	14
<b>II. Antrag der Referentin .....</b>		<b>14</b>
<b>III. Beschluss.....</b>		<b>15</b>

**Neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München,  
Projekt und Piloter**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2019 (KomR-24)**

**Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich  
moderner Arbeitsplatzkonzepte**

**Antrag Nr. 14-20 / A 05474 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 07.06.2019**

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 - 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16754**

6 Anlagen:

1. Stadtratsantrag Nr. 14 – 20 / A 05474 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats (eingegangen am 21.10.2019)
3. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 23.10.2019
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 21.10.2019
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 22.10.2019
6. Stellungnahme des Referats für Informations- und Telekommunikationstechnik vom 25.10.2019

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Diese Sitzungsvorlage gliedert sich in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil. Im nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 16755) werden die Kosten für die externen Beratungsleistungen dargestellt, da durch die Kostendarstellung Rückschlüsse für die Angebotsabgabe von Beratungsunternehmen möglich wären.

**1. Anlass**

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 24.07.2019 entschieden, ein neues aktivitätsbasiertes Arbeitsplatzkonzept einzuführen (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15182). In

dieser Beschlussvorlage wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, das Pilotprojekt Roßmarkt 3 umzusetzen sowie bei allen künftigen Verwaltungsneubauten neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte vorzusehen. Des Weiteren sollen nach Durchführung des erfolgreichen Pilotprojekts auch bei Anmietungen und Sanierungen von Verwaltungsgebäuden, soweit möglich, neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte realisiert werden. Die anfallenden Personalbedarfe und Sachkosten wurden zum Eckdatenbeschluss 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15310) angemeldet.

In der Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2019 brachte die Fraktion DIE GRÜNEN/RL einen Ergänzungsantrag ein, der beschlossen wurde. Demnach soll im Anwesen Herzog-Wilhelm-Str. 11 das neue Büroraumkonzept (aktivitätsbasierter Multispace) bereits vor Abschluss und Auswertung des Pilotprojekts Roßmarkt 3 in geöffneten Flächen berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung der neuen Bürokonzepte in den Flächen des Kassen- und Steueramtes konnten keine Personalbedarfe oder Sachmittel zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet werden.

Das KR hat den in Anlage 1 beigefügten Antrag „Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich moderner Arbeitsplatzkonzepte“ (Antrag-Nr. 05474 vom 07.06.2019) der Fraktion DIE GRÜNEN/RL zur Bearbeitung erhalten. Der Antrag wird in dieser Beschlussvorlage behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Stadtkämmerei (SKA, Anlage 5) und des Personal- und Organisationsreferats (POR, Anlage 2) werden seitens des KR nur die bereits im Eckdatenbeschluss 2020 genehmigten finanziellen und personellen Ressourcen beantragt. Darüber hinausgehende finanzielle Mittel zur Umsetzung der neuen Bürokonzepte in den Flächen des Kassen- und Steueramtes, werden aus dem Referatsbudget des KR finanziert bzw. zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

### **1.1 Projekt neue Arbeitsplatzkonzepte**

Gegenstand des Projektes ist die Entwicklung eines wirtschaftlichen Konzepts zur Einführung und Umsetzung zukunftsfähiger Arbeitswelten bei der Landeshauptstadt München (LHM) und zur Optimierung des Bestands. Anhand des Pilotprojektes Roßmarkt 3 wird ein Regelwerk entwickelt, welches die Leitlinien für Prozess – Beteiligung – Planung – Gestaltung für die zukünftige Projektumsetzung, die Mitarbeitenden und alle extern an der Planung Beteiligten definiert. Nur mit Hilfe dieses Regelwerks (Gestaltungsrichtlinien) ist es möglich, die neue Bürokonzeption stadtweit unter den gleichen Rahmenbedingungen umzusetzen und einzuführen.

Projektziele sind:

- Reduktion räumlicher Schnittstellen und der damit verbundenen Abstimmungskosten
- Unterstützung von Änderungsprozessen in der Verwaltung
- Flexibilität und Standardisierung
- Stärkung der Zusammenarbeit und Kommunikation
- Förderung der Arbeitgeberattraktivität
- Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit
- Ausbau gesundheitsfördernder und inklusiver Arbeitsbedingungen

- Prüfung und Umsetzung möglicher Flächeneinsparpotenziale

#### Stadtweite Unterstützung

Durch die Einführung des aktivitätsbasierten Multispace wird in viele Bereiche der Stadtverwaltung eingegriffen. Es müssen u.a. Ist-Zustände betrachtet, neue Verfahren eingeführt, Prozesse neu definiert und ein stadtweiter Changemanagement-Prozess angestoßen werden. Es bestehen Verknüpfungen mit vielen stadtweit laufenden Projekten, wie beispielsweise Digitalisierung, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Future Camp 2018, Neo H.R. u.v.m.

Aufgrund der Vielzahl von Berührungspunkten innerhalb der Stadtverwaltung muss das Projekt „Neue Bürokonzepte“ durch die Fachexperten der beteiligten Referate unterstützt werden. Hierzu zählen vor allem das Baureferat (BAU), POR, IT-Referat (RIT) und die Vergabestelle des Direktoriums (DIR). Um das Projekt umfassend bearbeiten zu können, müssen diese Referate fachkundige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Teilprojekte entsenden, die mit ihrem Spezialwissen unterstützen und entsprechende Arbeitspakete behandeln können.

#### Externe Beratung

Es fanden mit unterschiedlichen Beratungsfirmen unverbindliche Informationsgespräche statt, um zu eruieren, in welchen Schritten die Begleitung der Fachfirmen üblicherweise erfolgt. Zudem sollte geklärt werden, welcher Beratungsumfang zwingend erforderlich ist, um die Projektziele und den Auftrag des Stadtrates aus der Sitzung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15182) zu erfüllen. Die Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien umfasst u. a. folgende Arbeitsschritte:

#### Planung:

- Bestandsanalysen
- Entwicklung von Arbeitstypologien
- Entwicklung von Möbel-/ Modulkatalogen
- Architektur und IT-Konzepte

#### Change- und Kommunikationsmanagement:

- Analyse und Erhebung Nutzerbedarfe
- Analyse Kommunikationsbeziehungen
- Entwicklung von Nutzerprofilen
- Erarbeitung Change- und Kommunikationskonzept
- Workshops mit Führung und Mitarbeitenden
- Erarbeitung von Maßnahmen, um die Mitarbeitenden fit für die neue Arbeitsumgebung zu machen

Um das Gelingen des Projekts und so die Zielerreichung sicherzustellen, ist es zwingend notwendig, für diese Schritte eine Fachfirma einzubinden, die die Entwicklung begleitet und federführend anleitet. Dies ist bereits ab der Phase der Pilotierung notwendig.

## 1.2 Piloter Roßmarkt 3

Die Gestaltung der neuen Büro- und Arbeitsplatzkonzepte erfolgt für eine Organisationseinheit der Abteilung Immobilienmanagement im 4. OG des Anwesens Roßmarkt 3 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.

### Möbliering

Im Rahmen des Piloters im Roßmarkt 3 muss ein Ausstattungskonzept für Bildschirmarbeitsplätze und Gemeinschaftsflächen als Grundlage für die Ergänzung des Standardmöbelkatalogs entwickelt werden. Der Standardmöbelkatalog der LHM kann die Anforderungen derzeit nur teilweise erfüllen, weil er im Wesentlichen darauf ausgerichtet ist, klassische Bildschirmarbeitsplätze einzurichten.

### EDV-Ausstattung

Das aktivitätsbasierte Arbeitsplatzkonzept setzt voraus, dass weitestgehend digital gearbeitet wird. Die Kosten für die hierfür notwendige EDV-Ausstattung (Laptop, Tablet, Convertible o. ä.) wurden auf 110.000 €/Jahr geschätzt. Daneben ist ein Hochleistungsscanner notwendig, um eingehende Post digitalisieren zu können (30.000 €). Die Mittel in Höhe von insgesamt 140.000 € werden von it@M im Rahmen des Wirtschaftsplans bereitgestellt.

### Externe Beratung

Um das Gelingen des Piloters sicherzustellen, ist es zwingend notwendig, für diese Schritte eine Fachfirma einzubinden, die die Implementierung der neuen Arbeitswelten begleitet.

## 1.3 Herzog-Wilhelm-Str. 11 (Sanierungsobjekt)

Das Kassen- und Steueramt am Standort Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 wurde 1954 errichtet und 1968, 1974 sowie 1992 erweitert bzw. umgebaut. 1997 wurde das Gebäude in die Bayerische Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgenommen.

Das stadteigene Verwaltungsgebäude wird ausschließlich durch die Stadtkämmerei (SKA) genutzt. Das städtische Back-up-Rechenzentrum von it@M sowie die Druckerei sind seit Ende 2017 ausgezogen. Der Büroflächenbedarf zur zeitgemäßen Unterbringung des Personals erfordert die optimale Nutzung bestehender Büroflächen und die Nutzbarmachung der frei gewordenen Rechenzentrumsflächen und bisheriger Nebenraumzonen.

Seit der Erbauung gab es keine umfassende Gebäudesanierung, sondern lediglich punktuelle Modernisierungen oder Instandsetzungen. Für die Gesamtsanierung wurde daher in 2008 ein umfassender Untersuchungsauftrag an das BAU erteilt.

Der Untersuchungsauftrag wurde in 2017 abgeschlossen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.01.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10124) hat der Stadtrat dem Projektauftrag der Sanierung mit Baukosten von ca. 50 Mio. Euro zugestimmt. Das BAU wurde mit der Entwurfsplanung beauftragt. Aufgrund der Beschlussergänzung, dass das

Planungskonzept mit der Maßgabe zu überarbeiten ist, dass mind. 10 % und idealerweise 20 % der Projektkosten zu reduzieren und dem Stadtrat mehrere Varianten zur Sanierung vorzulegen sind, wurden weitere Planungsarbeiten erforderlich. Durch die Beschlussergänzung ist eine erneute Befassung des Stadtrates erforderlich.

Die planerischen Vorarbeiten hierfür wurden im Sommer 2019 abgeschlossen und die Projektgenehmigung sollte nach altem Planungsstand im Herbst 2019 dem Stadtrat vorgelegt werden. Der Baubeginn war für Ende 2020 anvisiert. Das Sanierungskonzept wurde weitestgehend im städtischen Standard mit klassischer Struktur als Zellenbüro geplant. **Das Gebäude ist für moderne Büroraumkonzepte u.a. hinsichtlich Belüftung, Klimatisierung, Schallschutz, Beleuchtung usw. neu zu betrachten. Ferner muss mithilfe einer externen Beratung eine schnelle Grundbewertung durchgeführt werden.** Dies kann zu einer Zeitverzögerung führen. Aufgrund der Vorgaben an ein Einzeldenkmal ist eine Klärung der Zulässigkeit von offenen Bürolandschaften im Objekt mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Ob sich moderne Büroraumkonzepte im gesamten Objekt oder nur in Teilbereichen umsetzen lassen, muss ermittelt werden.

Um die Sanierung nicht weiter zu verzögern, werden die **benötigen Sachmittel** aus dem **Referatsbudget** finanziert, die notwendigen **personellen Ressourcen werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet**. Aufgrund der **derzeit fehlenden Personalressourcen** kann es dennoch zu Verzögerungen kommen.

#### 1.4 Neubauvorhaben

Um das neue, nonterritoriale Büroraumkonzept in den Neubauvorhaben umsetzen zu können, müssen zahlreiche bauliche und nutzerspezifische Themenschwerpunkte neu evaluiert und erarbeitet werden. Hierfür sind personelle Ressourcen im KR notwendig, ebenso wie die Unterstützung durch eine externe Beratungsfirma. Derzeit haben die Neubauvorhaben Hanns-Seidel-Platz, Sozialbürgerhaus Trudering und Dachauer Str. 90 die entsprechenden Planungsstände erreicht.

Die im Eckdatenbeschluss 2020 angemeldete 1,0 VZÄ zur Betreuung der Neubauvorhaben wurde vom Stadtrat nicht anerkannt. Ebenso konnten aufgrund der Planungsstände im Juli 2019 keine Sachmittel für die externe Beratung angemeldet werden.

Die notwendigen **Ressourcen werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet**. Damit ist die **Beplanung der Neubauvorhaben mit neuen Büroraumkonzepten im Jahr 2020 nicht möglich**.

Erreichen die Neubauvorhaben Hanns-Seidel-Platz und Sozialbürgerhaus Trudering bereits im Jahr 2020 Planungsstände, die konkrete Aussagen zur Umsetzung der neuen Bürokonzeption erfordern, müsste mit der bisher üblichen Büroform (Zellenbüro) weitergeplant werden, um zeitliche Verzögerungen im weiteren Planungsverlauf und damit verbundene Kostensteigerungen zu vermeiden. **Die Umsetzung der neuen Bürokonzepte wäre in diesen Gebäuden dann nicht möglich.**

## 1.5 Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN/RL

### **Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05474 „Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich moderner Arbeitsplatzkonzepte“ vom 07.06.2019 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL**

Das KR hat den als Anlage 1 beigefügten Antrag „Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich moderner Arbeitsplatzkonzepte“ zur Bearbeitung erhalten. Nachfolgend ist der Antrag aufgeführt:

*„Die LH München gibt zwei Machbarkeitsstudien in Auftrag mit dem Ziel der Prüfung, ob ein Umbau bestehender städtischer Verwaltungsgebäude – im Zuge ohnehin geplanter baulicher Veränderungen – in Gebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten grundsätzlich machbar und wirtschaftlich darstellbar ist. Vorrangig sollen dabei das Stadtsteueramt (hier läuft bereits der Planungsprozess für die Sanierung) und das ehemalige Gesundheitshaus an der Dachauer Straße (hier soll der geplante Neubau um mindestens 5 Jahre verschoben und ein 5-jähriges Zwischennutzungskonzept umgesetzt werden) betrachtet werden.“*

Zum Antrag teilt das KR Folgendes mit:

Durch die Stadtratsentscheidung bei allen künftigen Verwaltungsneubauten grundsätzlich neue, nonterritoriale Arbeitsplatzkonzepte einzuführen, ist die Umsetzung auch für das Neubauvorhaben Dachauer Str. 90 vorgesehen (vgl. auch Ziffer 3.3). Weiterhin wurde durch den Stadtrat entschieden, neue Büroraumkonzepte in geöffneten Flächen des Anwesens Herzog-Wilhelm-Str. 11 (Kassen- und Steueramt) zu berücksichtigen.

Durch die gefassten Beschlüsse ist der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05474 damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

Wie unter Ziff. 1.4 dargestellt, kann die Bearbeitung der Dachauer Str. 90 aufgrund fehlender Personal- und Sachmittel erst ab 2021 nach erfolgter Ressourcengenehmigung erfolgen. Für das Projekt Herzog-Wilhelm-Str. 11 werden die benötigten finanziellen Mittel aus dem Referatsbudget des KR finanziert bzw. zum Eckdatenbeschluss 2021 (personelle Mittel) angemeldet.

## **2. Stellen- und Sachmittelbedarfe**

### **2.1 Stellenbedarfe**

#### **2.1.1 Neue Aufgabe**

Aktuell besteht das Projektteam innerhalb des Büroraummanagements im KR aus einer Projektleitung zur übergeordneten Gesamtsteuerung sowie einer Projektmitarbeiterin für koordinierende, projektspezifische Aufgabenstellungen. Beide Stellen sind bis Ende 2022 befristet eingerichtet.

Die unter Ziff. 1 vorgestellten Maßnahmen und Projekte für die Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte sind neue, zusätzliche Aufgaben, die in dieser Form bislang nicht wahrgenommen wurden.

### 2.1.2 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)

Für die Begleitung und Koordination des Pilotprojektes am Roßmarkt 3 sowie zur Erarbeitung der stadtweiten Leitlinien und Regelwerke zur künftigen Umsetzung neuer Büroraumkonzepte wurden für den Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 15310 vom 24.07.2019) insgesamt 2,0 VZÄ angemeldet, wovon über die Beschlussfassung zum Eckdatenbeschluss **1,0 VZÄ genehmigt** wurde.

Aufgaben der über den Eckdatenbeschluss anerkannten neu zu schaffenden Stelle sind u.a.:

#### Begleitung des Pilotprojekts am Roßmarkt 3 (1,0 VZÄ, Stellenwertigkeit A12/E11)

- Projektbegleitung mit Konzepterstellung einschließlich inhaltlicher Steuerung nach den Grundlagen des Projektmanagements
- Bereitstellung und Abwicklung der Projektfinanzierung
- Qualitäts- und Risikomanagement
- Schnittstelle zum Changemanagement
- Evaluation der Projektergebnisse

### 2.1.3 Bemessungsgrundlage

Die Stelle wird entsprechend der aktuellen Projektlaufzeit **befristet bis 31.12.2022** beantragt. Im Rahmen des methodischen Klärungsgesprächs zur Stellenbemessung mit dem POR wurde als Bemessungsmethode das summarische Schätzverfahren vereinbart.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei den o.g. Tätigkeiten um eine zeitlich befristete Aufgabe handelt, die nach der Evaluation des Projektes abgeschlossen ist. Da die Umsetzung neuer Bürokonzepte künftig für alle Neubauvorhaben und längerfristig für alle Anmietprojekte erfolgen soll, ist geplant, die beantragte 1,0 VZÄ als dauerhafte Stelle in die Linie zur Begleitung weiterer Projektumsetzungen zu überführen. In diesem Zusammenhang wird eine Bemessung des Stellenbedarfes erfolgen und der Stadtrat anschließend erneut befasst.

### 2.1.4 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Alternativen zur Kapazitätsausweitung bestehen nicht. Die neuen und damit zusätzlichen Aufgaben können nicht durch das bereits vorhandene Personal bewältigt werden. Eine Priorisierung bzw. Umverlagerung von anderen Aufgaben ist nicht möglich.

Die im Eckdatenbeschluss bereits genehmigte Stelle wird für die Umsetzung, Begleitung und Auswertung des Pilotversuchs im Roßmarkt 3 benötigt. Ohne die Einrichtung dieser Stelle könnten auch die Folgeprojekte nur verzögert realisiert werden.

### 2.1.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziff. 2.1.2 beantragte Personalbedarf im Umfang von 1,0 VZÄ im Bereich IM-VB soll ab 2020 befristet bis 2022 eingerichtet werden. Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf für einen Arbeitsplatz ausgelöst. Dieser kann in den bereits zugewiesenen

Flächen dauerhaft untergebracht werden. Der Bereich IM-VB ist derzeit am Standort Sonnenstr. 23 und künftig am Roßmarkt 3 untergebracht. Es wird daher **kein zusätzlicher Büroraumbedarf** ausgelöst.

## **2.2 Sachmittelbedarfe**

Zum Eckdatenbeschluss wurden insgesamt Sachmittel im konsumtiven Bereich in Höhe von 705.000 € und im investiven Bereich in Höhe von 2.984.500 € angemeldet. Der Stadtrat genehmigte die Mittel im investiven Bereich in vollem Umfang. Im konsumtiven Bereich wurden statt 705.000 € Ausgabemittel in Höhe von 352.800 € genehmigt.

### **2.2.1 Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien (externe Beratung)**

Unter Ziff. 1.1 wird die Notwendigkeit einer externen Beratungsfirma zur Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien dargestellt. Auf Basis der ermittelten Aufgabenstellung wurden zum Eckdatenbeschluss 2020 die entsprechenden Mittel angemeldet. Diese wurden nur anteilig genehmigt. Es werden daher nur die anerkannten Mittel für die Beratungsleistung beantragt. Der Betrag ist der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Bei der LHM stehen weder die Expertise zur Einführung neuer Arbeitswelten (Planung / Change- / Kommunikationsmanagement), noch die Kapazitäten zur Aufgabenerfüllung zur Verfügung. Die fehlenden Mittel führen bei der Umsetzung zu zeitlichen Verzögerungen von bis zu einem Jahr, da nur ein Teilbaustein ausgeschrieben werden kann. Die weiterhin benötigten Mittel werden zum Eckdatenbeschluss 2021 beantragt.

### **2.2.2 Piloter Roßmarkt 3**

#### Projektkosten (investiv)

Zur Durchführung des unter Ziff. 1.2 dargestellten Pilotprojekts Roßmarkt 3 fallen investive Baukosten in Höhe von 2.984.500 € an.

Um die Zeitplanung einhalten zu können, wird für das Pilotprojekt vom üblichen Verfahren (Hochbaurichtlinien) abgewichen. Die Projektkosten werden bereits jetzt beantragt. Da die Planungskosten erst im Planungs- und Changemanagementprozess mit der externen Firma ermittelt werden können, hat das BAU einen groben Kostenüberschlag auf Grundlage der baulichen Rahmenbedingungen und der ungefähren Anforderungen an Multispacekonzepte durchgeführt. Die tatsächliche Kostenplanung erfolgt erst auf Grundlage der Ergebnisse des Planungs- und Changemanagementprozesses.

#### Möblieringskosten

Die Gesamtkosten für die Möblierung nach der neuen Büroform belaufen sich auf 150.000 € für 60 Arbeitsplätze. Die Möblierung für den aktivitätsbasierten Multispace weicht in Teilen von der Standardausstattung ab, daher werden 2.500 €/Mitarbeitenden angesetzt (üblich nach dem städtischen Standard sind 2.000€/Mitarbeitenden).

#### Externe Beratung

Zur Bedarfsplanung, sowie zur Begleitung des Changemanagements bei der Umsetzung des Piloters im Roßmarkt 3 ist eine externe Beratungsleistung erforderlich (Ziff. 1.2). Die Mittelhöhe ist der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage zu entnehmen.

## 2.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		152.000,-- in 2020	64.390,-- von 2020 bis 2022
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*  Abt. Immobilienmanagement (Produkt 34111710) • 1,0 VZÄ (A12)			63.590,-- von 2020 bis 2022
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**  • lfd. Arbeitsplatzkosten  • Ersteinrichtung Arbeitsplatz  • Möblierung Pilotbereich		2.000,--  150.000,-- jeweils in 2020	800,-- von 2020 bis 2022
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

## 2.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		2.984.500,-	,
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2020 200.000 € 2021 1.000.000 € 2022 1.000.000 € 2023 784.500 €	

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019– 2023 ist wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu: Roßmarkt 3 „aktivitätsbasierter Multispace“,  
0640.7180, Rangfolgen-Nr. 711 (in T€)

Grup-pie-rung	Ge-samt-kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz 2025 ff
(940)	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0
Summe	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0
Z (361*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0

## 2.5 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Neben dem monetär messbaren Nutzen (Flächeneinsparung durch nonterritoriale Arbeitsplatznutzung) ergibt sich folgender nicht monetärer Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann.

Die Umsetzung der Piloter und die Erarbeitung der Leitlinien/ des Regelwerks ist notwendig, um Folgeprojekte wirtschaftlich und zweckmäßig umzusetzen. Insbesondere sind dabei die Entwicklung neuer Flächenstandards zur Umsetzung notwendiger Flächeneinsparpotenziale zu konzipieren, zu bewerten und vor einem stadtweiten Rollout zu evaluieren. Weiter hat die Entwicklung des Regelwerks Einfluss auf die Ausschreibung zukünftiger stadtweiter Rahmenverträge (Ausstattungsgegenstände), die insbesondere im Hinblick auf Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Zusammenarbeit mit der Vergabestelle anzupassen sind.

Eine zügige und reibungslose Umsetzung des Pilotprojekts Roßmarkt 3 bietet neben den insgesamt 60 Arbeitsplätzen für einen Teilbereich des KR auch gleichzeitig einen erleb- baren Showroom für alle städtischen Mitarbeitenden, die zukünftig in neuen Bürokonzepten arbeiten werden.

Durch die Erreichung der Projektziele (Ziff. 1.1) ergibt sich folgender nicht monetärer Nutzen für die Landeshauptstadt München:

- Reduktion räumlicher Schnittstellen
- Unterstützung von Änderungsprozessen in der Verwaltung
- Flexibilität und Standardisierung
- Stärkung der Zusammenarbeit und Kommunikation
- Förderung der Arbeitgeberattraktivität
- Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit
- Ausbau gesundheitsfördernder und inklusiver Arbeitsbedingungen

## 2.6 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

## 3. Sanierungsobjekt Herzog-Wilhelm-Str. 11

Aufgrund der Stellungnahmen der SKA (Anlage 5) und des POR (Anlage 2) werden die benötigten personellen Ressourcen zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet. Die erforder-

derlichen Sachmittel werden aus dem Referatsbudget finanziert. Aufgrund der derzeit fehlenden personellen Ressourcen kann es zu Verzögerungen kommen.

### 3.1 Sachmittel

Zur Überplanung und Umsetzung der nonterritorialen Büroraumkonzepte in der Herzog-Wilhelm-Str. 11 ist die Beauftragung der unter Ziff. 1.3 genannten Leistungen zwingend erforderlich (externe Beratung).

### 3.2 Stellenbedarf

Zur Begleitung und Koordination des weiteren Pilotprojekts Herzog-Wilhelm-Str. 11 besteht nachfolgender Stellenbedarf, der jedoch **nicht** zum Haushalt 2020 angemeldet wird:

Begleitung des weiteren Pilotprojekts Herzog-Wilhelm-Str. 11 (1,0 VZÄ, Stellenwertigkeit A12/E11)

- Projektbegleitung mit Konzepterstellung einschließlich inhaltlicher Steuerung nach den Grundlagen des Projektmanagements
- Bereitstellung und Abwicklung der Projektfinanzierung einschließlich Mittelüberwachung
- Qualitäts- und Risikomanagement
- Schnittstelle zum Changemanagement
- Evaluation der Projektergebnisse

### 3.3 Kosten

Die Kosten sind in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage dargestellt.

## 4. Neubauvorhaben

Die notwendigen Personal- und Sachmittel zur Realisierung neuer Büroraumkonzepte bei Verwaltungsneubauten werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet (Ziff. 1.4). Angesichts der aktuellen Projektstände müssten die **Neubauvorhaben Hanns-Seidel-Platz (Sozialbürgerhaus und Bürgerbüro), Sozialbürgerhaus (SBH) Trudering sowie Dachauer Str. 90** derzeit für die Umsetzung neuer Büroraumkonzepte berücksichtigt werden.

Nachrichtlich werden im Folgenden die Sachstände zu den Projekten dargestellt:

### 4.1 Hanns-Seidel-Platz

Die bisher mit Zwischennutzungen belegte Fläche des Hanns-Seidel-Platzes im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach soll nach langjährigem politischen Willen baulich zu einem attraktiven Stadtteilzentrum mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden.

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) entschieden, dass im Planungsbereich der Nordparzelle (MK) nunmehr ausschließlich städtische Gemeinbedarfs- und Verwaltungsnutzungen (SBH und Bürgerbüro) untergebracht werden sollen. Daher handelt es sich bei diesem Projekt jetzt

um ein rein städtisches Hochbauprojekt, das gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien realisiert wird.

Im Anschluss an die Erhebung des Nutzerbedarfs bis zum Jahresende 2019, sind die baulichen und nutzerspezifischen Anforderungen zu definieren und in neue Arbeitsplatz- und Nutzungskonzepte zu transferieren. Diese Erhebung, die Definition der Anforderungen und die Erstellung von Arbeitsplatztypologien durch den externen Berater wird der dann geplanten Machbarkeitsstudie des Baureferates vorgeschaltet werden müssen.

Da die finanziellen und personellen Ressourcen zur Realisierung neuer Büroraumkonzepte bei Verwaltungsneubauten erst im Eckdatenbeschluss 2021 beantragt werden, muss mit einer **zeitlichen Verzögerung** des Bauvorhabens oder alternativ einer Planung mit Zellenbüros gerechnet werden.

#### **4.2 Sozialbürgerhaus Trudering**

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 10683 wurde in der Vollversammlung am 24.01.2018 beschlossen, die bereits seit längerem angedachte Realisierung des Sozialbürgerhauses Berg am Laim/Trudering/Riem (SBH-BTR) auf dem stadteigenen Grundstück am Bahnhof Trudering weiterzuverfolgen.

Seit Juli 2019 läuft ein Vorbescheidsverfahren. Nach Erhalt des genehmigten Bauvorbescheides werden die nächsten Schritte gemäß Hochbaurichtlinien und dem Stadtratsauftrag, neue Büroraumkonzepte umzusetzen, eingeleitet.

Da die finanziellen und personellen Ressourcen zur Realisierung neuer Büroraumkonzepte bei Verwaltungsneubauten erst im Eckdatenbeschluss 2021 beantragt werden, muss mit einer **zeitlichen Verzögerung** des Bauvorhabens oder alternativ einer Planung mit Zellenbüros gerechnet werden.

#### **4.3 Dachauer Str. 90**

Das PLAN, das BAU und das KR haben bei einer gemeinsamen Besprechung das weitere Vorgehen zu dem Neubauvorhaben Dachauer Str. 90 festgelegt. Demnach soll die bauliche Umsetzbarkeit des neuen Büroraumkonzepts „aktivitätsbasierter Multispace“ gemäß den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses (Bebauungsplan Dachauer Str. 90) vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13612) geprüft werden.

Die Struktur des Gebäudes wird unter den Gesichtspunkten Erschließungswege, infrastrukturelle Ausstattung und Verortung, Gebäudeabmessungen und zu erwartende Lärmverteilung analysiert. Hierbei erfolgt eine projektspezifische Definition der Anforderungen, Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms, Gebäudeanalyse sowie eine planerische Überprüfung der Anforderungen am Regelgrundriss.

Die Ergebnisse der baulichen Machbarkeit werden zur Festlegung des Umgriffes des geplanten Baukörpers verwertet und damit Grundlage des Bebauungsplans. Das KR wird den Stadtrat im Rahmen der weiteren Planungen über die Ergebnisse der Untersuchung informieren.

Obwohl die finanziellen und personellen Ressourcen zur Realisierung neuer Büroraum-

konzepte bei Verwaltungsneubauten erst im Eckdatenbeschluss 2021 beantragt werden, wird aufgrund der 5-jährigen Zwischennutzung **aktuell nicht** mit einer **zeitlichen Verzögerung** des Bauvorhabens oder alternativ einer Planung mit Zellenbüros gerechnet.

#### **4.4 Stellenbedarfe**

Zur Begleitung und Koordination der Neubauvorhaben besteht nachfolgender Stellenbedarf, der jedoch **nicht** zum Haushalt 2020 angemeldet wird:

##### Begleitung der Neubauvorhaben (1,0 VZÄ, Stellenwertigkeit A12/E11)

- Projektbegleitung mit Konzepterstellung einschließlich inhaltlicher Steuerung nach den Grundlagen des Projektmanagements
- Bereitstellung und Abwicklung der Projektfinanzierung einschließlich Mittelüberwachung
- Qualitäts- und Risikomanagement
- Schnittstelle zum Changemanagement
- Evaluation der Projektergebnisse

#### **5. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage wurde dem POR (Querschnitt/ Arbeitgebersicht), der SKA (Querschnitt/ Nutzerreferat), dem BAU sowie dem RIT zur Abstimmung zugeleitet.

Die Stellungnahmen des POR (Arbeitgebersicht), der SKA (Nutzerreferat) und des RIT sind der Sitzungsvorlage beigefügt (s. Anlagen 3, 4 und 6). Das BAU hat ohne Einwände zugestimmt.

Die Einwände des POR und der SKA wurden in der Beschlussvorlage berücksichtigt. Über den Eckdatenbeschluss 2020 hinausgehende finanzielle Ausweitungen werden aus dem Referatsbudget des KR finanziert bzw. zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

Die finale Beschlussvorlage wurde der SKA nochmals zur Stellungnahme zugeleitet. Die aktualisierte Stellungnahme lag zum Druckzeitpunkt nicht vor und wird daher nachgereicht.

#### **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

#### **7. 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.

#### **8. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Umsetzung des Eckdatenbeschlusses die für das Büroraumkonzept - Pilotprojekt Roßmarkt 3 befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 64.390,- € (Personalkosten) sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 152.000,- € (Möblierungskosten) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Umsetzung des Eckdatenbeschlusses die Einrichtung einer Stelle (1,0 VZÄ) befristet bis zum 31.12.2022 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
3. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages. Das Produktkostenbudget erhöht sich um 216.390 €, davon sind 216.390 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
4. Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019– 2023 ist wie folgt zu ändern:  
MIP alt: nicht vorhanden  
MIP neu:  
Roßmarkt 3 „aktivitätsbasierter Multispace“  
0640.7180, Rangfolgen-Nr. 711 (in T€)

Grup-pie-rung	Ge-samt-kosten	Fi-nanz. bis 20	18Programmzeitraum 2019 bis 2023 Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
(940)	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0
Summe	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0
Z (361*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.985	0	2.985	0	200	1.000	1.000	785	0	0

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 2.984.500 € auf der Finanzposition 0640.940.7180.6 zum jeweiligen Nachtrag bzw. Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
6. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05474 „Machbarkeitsstudien für die Sanierung von Verwaltungsgebäuden hinsichtlich moderner Arbeitsplatzkonzepte“ vom 07.06.2019 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/ RL ist hiermit geschäftsordnungsmäßig abschließend behandelt.
7. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Auftrag aus der Stadtratsentscheidung vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15182 (Umsetzung bei Neubauvorhaben, Ziffer 2 des Antrags) erst nach der Genehmigung der personellen und finanziellen Ressourcen im Jahr 2021 bearbeitet werden kann. Dadurch ist es denkbar, dass Verwaltungsneubauten – statt mit neuen Büroraumkonzepten – mit Zellenbüros überplant werden.

8. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Auftrag aus der Stadtratsentscheidung vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15182 (Entwicklung Regelwerk, Ziffer 5 des Antrags) nicht im geplanten Umfang und der vorgegebenen Terminschiene erarbeitet werden kann. Die notwendigen finanziellen Ressourcen werden für das Jahr 2021 erneut beantragt.
9. Die Referate, insbesondere das Baureferat, Personal- und Organisationsreferat, IT-Referat und die Vergabestelle werden gebeten, das Projekt „Neue Büroraumkonzepte“ mit ihrer Fachexpertise zu unterstützen und sich in den Projektrunden einzubringen.
10. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragte Stelle keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslöst.
11. Der Beschluss 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 HAII/V-Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
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 Baureferat - RG4

das Baureferat - HO2

das IT-Referat

das Kommunalreferat – GL 1

das Kommunalreferat – GL 2

das Kreisverwaltungsreferat

das Personal- und Organisationsreferat

das Referat für Gesundheit und Umwelt

das Sozialreferat

die Stadtkämmerei

den Gesamtpersonalrat

z.K.

Am \_\_\_\_\_