

**Vergabeermächtigung**  
**Externe Beratungsleistung für die Umsetzung neuer Büroraumkonzepte**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17443**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.02.2020 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Neue, nonterritoriale Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München, Projekt und Piloter Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16754 und Nr. 14-20 / V 16755
<b>Inhalt</b>	Vergabe von externen Beratungsleistungen zur Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte in den Pilotern und Entwicklung einer Gestaltungsrichtlinie
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	- / -
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Beratungsleistung zur Umsetzung eines aktivitätsbasierten Multispace in den Pilotflächen und zur Entwicklung einer Gestaltungsrichtlinie in Zusammenarbeit mit dem Direktorium - HA II, Vergabestelle 1, an einen externen Auftragnehmer zu vergeben.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Aktivitätsbasierter Multispace, Büroraumkonzepte, Arbeitsplatzkonzepte, Vergabe
<b>Ortsangabe</b>	- / -

**I. Vortrag der Referentin**

1.	Vorstellung des Projekts durch die Fachdienststelle.....	1
2.	Beauftragung einer externen Begleitung.....	2
2.1	Begründung für die Beauftragung eines Externen.....	2
2.2	Aufgaben der externen Begleitung.....	2
2.2.1	Pilotprojekte.....	3
2.2.2	Entwicklung von Leitlinien für die künftige Umsetzung (Gestaltungsrichtlinien).....	4
3.	Kosten und Finanzierung.....	5
4.	Vergabeverfahren.....	5
5.	Beteiligung anderer Referate.....	5
6.	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	6
7.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	6
8.	Termine und Fristen.....	6
9.	Beschlussvollzugskontrolle.....	6
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>7</b>

**Vergabeermächtigung**  
**Externe Beratungsleistung für die Umsetzung neuer Büroraumkonzepte**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17443**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.02.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Bei nachfolgend dargestelltem Sachverhalt handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung. Da der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (LHM) übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10025) ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

In der Beschlussvorlage werden auch Angaben über Kosten und den geschätzten Auftragswert gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerber bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17453) aufzuteilen.

**1. Vorstellung des Projekts durch die Fachdienststelle**

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 24.07.2019 entschieden, ein neues aktivitätsbasiertes Arbeitsplatzkonzept einzuführen (Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 15182). Die notwendigen Mittel wurden zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet und in der Vollversammlung am 27.11.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16754 und Nr. 14-20 / V 16755) genehmigt.

In diesen Beschlussvorlagen wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, das **Pilotprojekt Roßmarkt 3** umzusetzen sowie im Anwesen **Herzog-Wilhelm-Str. 11** das neue Büroraumkonzept (aktivitätsbasierter Multispace) in geeigneten Flächen zu berücksichtigen.

Zusätzlich soll ein Regelwerk entwickelt werden, welches die **Leitlinien** für Prozess – Beteiligung – Planung – Gestaltung **für die zukünftige Projektumsetzung**, die Mitarbeitenden und alle extern an der Planung Beteiligten definiert.

Sowohl für die Projekte als auch für die Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien wird nun die externe Beratung ausgeschrieben.

Daneben wird im Januar 2020 eine Sitzungsvorlage zur Neuanmietung der **Offenbachstr. 2** in den Stadtrat eingebracht. Die Flächen sollen künftig durch das Sozialbürgerhaus Pasing genutzt werden. Bei der Anmietung wurden die derzeitigen Planungen mit dem Vermieter in der bisherigen Bürostruktur angegangen. Da es sich bei der Neuanmietung um einen Neubau und eine sehr langfristige Anmietung handelt, soll im weiteren Verlauf geprüft werden, ob trotz der aktuell geplanten Zeitschienen in Teilen der Flächen neue Büroraumkonzepte umgesetzt werden können. Soll die Umsetzung erfolgen, wird auch hier umgehend externe Beratung benötigt. Nur so ist eine Implementierung in den neuen Flächen sichergestellt. Die Offenbachstr. 2 würde dann gleichzeitig als drittes Projekt umgesetzt werden. Mit längeren Projektlaufzeiten und höheren Kosten ist zu rechnen.

## **2. Beauftragung einer externen Begleitung**

### **2.1 Begründung für die Beauftragung eines Externen**

Bei der LHM stehen derzeit weder die Expertise zur Einführung neuer Arbeitswelten (Planung / Change- / Kommunikationsmanagement) noch die Kapazitäten zur Aufgabenerfüllung zur Verfügung. 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. Die Beratung ist spätestens ab Beginn jeden Projektes notwendig.

Es wurden folgende Projektziele definiert:

- 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

### **2.2 Aufgaben der externen Begleitung**

Neben den konkret durchzuführenden Leistungen werden bestimmte Aufgaben optional ausgeschrieben. Diese Aufgaben werden nur ggü. der Firma beauftragt, wenn sich im Zeitverlauf zeigt, dass sie tatsächlich notwendig sind bzw. deren Finanzierung sichergestellt ist.

## 2.2.1 Pilotprojekte

### a) Roßmarkt 3

Der Piloter wird im Roßmarkt 3 mit ca. 60 Arbeitsplätzen umgesetzt. Das Baureferat (BAU) ist für die Gebäudeplanung und die damit verbundenen Architektenleistungen zuständig. Die externe Beratung liefert dem BAU die notwendigen Informationen und Angaben zur Gestaltung der Multispacezonen (Zonierung, Möblierung und Erscheinungsbild).

Die externe Beratung hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung und Definition der Nutzeranforderungen (Nutzerprofil/ Arbeitstypologie)
- Entwicklung und Begleitung des Change-/Kommunikationsmanagements
- Entwicklung der Innengestaltung

### b) Herzog-Wilhelm-Str. 11

Die Herzog-Wilhelm-Str. 11 wird von der Stadtkämmerei genutzt. Für das Gebäude wurden bislang Zellenbüros geplant. In einem ersten Schritt muss mithilfe einer externen Beratung die Eignung des Objektes für das neue Büroraumkonzept eruiert werden. Aufgrund der Vorgaben an ein Einzeldenkmal ist die Zulässigkeit von offenen Bürolandschaften im Objekt mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Diese Klärung erfolgt derzeit durch das BAU. Ob sich mit diesen Potentialen ein aktivitätsbasierter Multispace im gesamten Objekt oder nur in Teilbereichen umsetzen lässt, wird durch die externe Beratung ermittelt.

Anschließend würde die externe Beratung in einem zweiten Schritt mit dem Change-/Kommunikationsmanagement beauftragt.

Die externe Beratung hat folgende Aufgaben:

#### Grundbewertung

- Erarbeitung und Definition der Nutzeranforderungen (Nutzerprofil/ Arbeitstypologie)
- Layoutplanung anhand der Ergebnisse des BAU (Denkmalschutz, Statik, Lüftung usw.)
- Klärung, ob eine sinnvolle Umsetzung des aktivitätsbasierten Multispace in den vorhandenen Flächen möglich ist

#### Angaben zur Gestaltung der Multispacezonen und Changemanagement (optional)

- Präzisierung und Vertiefung der Nutzeranforderungen
- Entwicklung und Begleitung des Change-/Kommunikationsmanagements
- Entwicklung der Innengestaltung der Multispacezonen (Zonierung, Möblierung und Erscheinungsbild)

Die Grundbewertung und in 2020 notwendigen Aufgaben der externen Beratung werden aus dem Referatsbudget des KR finanziert. Die für den zweiten Schritt notwendigen und ab 2021 anfallenden Mittel werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

### c) Offenbachstr. 2 (optional)

Soweit aufgrund der vorgegebenen Terminschiene die neuen Büroraumkonzepte in der

Anmietung umgesetzt werden können, hätte die externe Beratung folgende Aufgaben (optional):

- Erarbeitung und Definition der Nutzeranforderungen
- Entwicklung und Begleitung des Change-/Kommunikationsmanagements
- Entwicklung der Innengestaltung

### **2.2.2 Entwicklung von Leitlinien für die künftige Umsetzung (Gestaltungsrichtlinien)**

Die Erarbeitung der Leitlinie ist notwendig, um Nutzerprofile und sich daraus abzuleitende Raummodule und deren Mix zu entwickeln. Nur so können Folgeprojekte wirtschaftlich und zweckmäßig umgesetzt werden. Insbesondere sind dabei neue Flächenstandards zu konzipieren, zu bewerten und vor einem stadtweiten Rollout zu evaluieren. Weiter hat die Entwicklung des Regelwerks Einfluss auf die Ausschreibung zukünftiger stadtweiter Rahmenverträge, die insbesondere im Hinblick auf Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Zusammenarbeit mit der Vergabestelle anzupassen sind. Ebenso werden sich im Projekt die Anforderungen einer modernen Verwaltung an die städtische IT herauskristalisieren. Die IT-Unterstützung ist zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung von modernen Arbeitswelten und stellt damit einen kritischen Erfolgsfaktor dar.

Auf Basis der ermittelten Aufgabenstellung wurden zum Eckdatenbeschluss 2020 die entsprechenden Mittel angemeldet. Diese wurden nur anteilig genehmigt. Für eine einheitliche Betrachtung, Erarbeitung und um Kommunikationsbrüche auszuschließen, werden die benötigten Leistungen insgesamt, inklusive derer, für die noch keine Finanzierung vorhanden ist, optional ausgeschrieben. Die weiterhin benötigten Mittel werden zum Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet. Damit können 2020 je nach Bedarf und vorhandenen, bereits genehmigten Mitteln, entsprechende Aufgaben beauftragt werden. Sollte der Stadtrat sich entscheiden, die weiteren Mittel zu genehmigen, können ab 2021 auch die dann noch ausstehenden Leistungen beauftragt werden. Sollte der Stadtrat die Mittel nicht genehmigen, werden die ausstehenden Aufgaben nicht beauftragt.

Die Entwicklung der Gestaltungsrichtlinien umfasst folgende Aufgaben (optional):

Planung:

- Durchführung von Bestandsanalysen
- Entwicklung von Arbeits-/ Nutzertypologien
- Entwicklung aller notwendigen Modulkataloge und nutzungsorientierte Zusammensetzung
- Entwicklung von Möbelkatalogen
- Entwicklung des Arbeitsplatzrechners und von Flächenstandards
- Entwicklung von Standards für die Innengestaltung der Multispacezonen (Zonierung, Möblierung und Erscheinungsbild)
- Entwicklung der Nutzeranforderungen für die IT
- Erstellung eines Handbuchs

Change- und Kommunikationsmanagement:

- Analyse und Erhebung der 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

### **3. Kosten und Finanzierung**

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17453 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

### **4. Vergabeverfahren**

Bei der zu vergebenden Leistung handelt es sich um eine Vergabe, die unter die Verfügung des Oberbürgermeisters vom 22.08.2008 fällt und somit nur im Einvernehmen mit der Vergabestelle 1 erfolgen kann. Das Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem KR und der Vergabestelle 1.

Der geschätzte Auftragswert liegt oberhalb des Schwellenwertes von 214.000 € (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem offenen Verfahren gem. §§ 14, 15 VgV vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der EU und auf der Vergabeplattform <https://vergabe.muenchen.de>. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf der Seite eingestellt. Die Bieter erhalten eine Frist von mind. 30 Tagen, um ein Angebot abgeben zu können.

Zur inhaltlichen Wertung der Angebote müssen die Bieter mit dem Angebot ein Konzept über die Vorgehensweise sowie einen Zeit- und Kostenplan einreichen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt nach einem Punktesystem. Dabei werden folgende Zuschlagskriterien zugrunde gelegt:

- Preis: 30 %
- inhaltliche und methodische Qualität des Grobkonzepts: 70%

Die einzelnen Kriterien werden dabei mittels einer Nutzwertanalyse zueinander ins Verhältnis gesetzt. Die preisliche und formelle Wertung der Angebote erfolgt durch die Vergabestelle 1. Die inhaltliche Wertung wird durch das KR vorgenommen.

Die Auftragsvergabe an das wirtschaftlichste Angebot ist für das 2. Quartal 2020 geplant.

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

Die SKA und das BAU haben gegen diese Sitzungsvorlage keine Einwände geltend gemacht. Die Beschlussvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 abgestimmt.

## **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. Termine und Fristen**

Die Einbringung der Entscheidungsvorlage am 06.02.2020 im Kommunalausschuss ist dringend erforderlich, um die zügige Herbeiführung der weiteren Planungsschritte zu ermöglichen. Aufgrund umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen konnten die Fristen für die Beschlussvorlage nicht eingehalten werden.

## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Auftrag zur Umsetzung eines aktivitätsbasierten Multispace in den Projektflächen und zur Entwicklung einer Gestaltungsrichtlinie in Zusammenarbeit mit dem Direktorium - HA II, Vergabestelle 1 als Beratungsleistung an einen externen Auftragnehmer auszuschreiben und zu vergeben.
2. Die Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17453 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
3. Die Kosten für das Jahr 2020 werden aus dem Budget des Kommunalreferates finanziert bzw. zum Nachtragshaushalt 2020 angemeldet. Die Mittel für das Jahr 2021 werden zum nächsten Eckdatenbeschluss angemeldet.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, bei der Neuanmietung der Offenbachstr. 2 die Umsetzung der neuen Büroraumkonzepte zu prüfen und soweit möglich umzusetzen.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - BRM

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
das Direktorium – Vergabestelle 1  
das BAU – H 1  
das BAU-RG4  
z.K.

Am \_\_\_\_\_