

**Vergabeermächtigung**

**Externe Beratungsleistungen zu neuen Büroraumkonzepten für die Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13765**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.07.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Neubau Hanns-Seidel-Platz, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08196 der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022. Neubau Trudering, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09396 des Kommunalausschusses vom 04.05.2023.
<b>Inhalt</b>	Vergabe für Beratungsleistungen für neue Büroraumkonzepte bei den beiden Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten werden im nichtöffentlichen Teil der Beschlussvorlage dargestellt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13629).
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Beratungsleistungen zur Erarbeitung geeigneter Büroraumkonzepte für die Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering 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, Büroraum, Flächenbedarf, Arbeitgeberattraktivität
<b>Ortsangabe</b>	Neubau Hanns-Seidel-Platz: Hanns-Seidel-Platz, 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Neubau Trudering: Truderinger Straße, am Truderinger Bahnhof, 15. Stadtbezirk Trudering-Riem

## **Vergabeermächtigung**

### **Externe Beratungsleistungen zu neuen Büroraumkonzepten für die Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13765**

#### 2 Anlagen:

1. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 18.06.2024
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 19.06.2024

#### **Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.07.2024 (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 übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung des Stadtrates (VV) 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\_innen bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13629) aufzuteilen (§ 46 Abs. 3 Nr. 2 GeschO).

## 1. Anlass

Der Münchner Stadtrat hat mit Beschluss der VV am 24.07.2019 entschieden, ein neues aktivitätsbasiertes Arbeitsplatzkonzept einzuführen (Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 15182). In dieser Beschlussvorlage wurde das Kommunalreferat (KR) u. a. beauftragt, bei allen künftigen Verwaltungsneubauten der LHM neue, non-territoriale Büroraumkonzepte vorzusehen.

Wie in den genannten Beschlussvorlagen zu den Neubauten Hanns-Seidel-Platz (Neubau Hanns-Seidel-Platz, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08196, VV vom 21.12.2022) und Trudering (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09396, Kommunalausschuss (KA) vom 04.05.2023) dargestellt, ist zur Ermittlung des konkreten Bedarfs an Verwaltungsflächen der jeweiligen Sozialbürgerhäuser (SBH) im Zusammenhang mit der Umsetzung des aktivitätsbasierten Multispace eine externe Beratung erforderlich, deren Vergabe beschlossen werden soll.

## 2. Beauftragung einer externen Begleitung

Mit der stadtinternen Organisationsberatung, consult.in.M, wurde abgestimmt, welche Aufgaben diese aufgrund ihres Portfolios bearbeiten können. Für die darüberhinausgehenden Aufgaben stehen bei der LHM derzeit weder die Expertise zur Ermittlung der konkreten Bedarfe an Verwaltungsflächen beider Sozialbürgerhäuser noch die Kapazitäten zur Aufgabenerfüllung zur Verfügung. Um das Gelingen der beiden Realisierungsprojekte und so die Zielerreichung sicherzustellen, ist es zwingend notwendig, dafür eine Fachfirma einzubinden, die die Ermittlung und Entwicklung begleitet und federführend anleitet. Die Beratung ist spätestens ab Beginn jeden Projektes notwendig.

Es wurden folgende Projektziele für die Umsetzung der neuen Arbeitswelten definiert:

- Förderung der Arbeitgeberinnenattraktivität
- Stärkung der Zusammenarbeit und Förderung der (persönlichen) Kommunikation
- Unterstützung von Veränderungsprozessen in der Verwaltung
- Gute Gestaltungsqualität
- Erhöhung der Flächenwirtschaftlichkeit

Das Baureferat (BAU) ist für die Gebäudeplanung und die damit verbundenen Architektenleistungen in den Neubauprojekten Hanns-Seidel-Platz und Trudering zuständig.

Die externe Beratung liefert dem BAU die notwendigen Informationen und Angaben zu den Multispacezonen der Sozialbürgerhausflächen in den beiden Bauvorhaben.

Der Auftrag an die externe Beratung umfasst dabei die Bedarfserhebung im Zusammenspiel mit dem Sozialreferat und KR sowie die Erarbeitung von vollständigen, übergabefertigen Nutzerbedarfsprogrammen (NBP) / Raum- und Funktionsprogrammen (RuF) für die beiden Sozialbürgerhäuser.

Die externe Beratung hat jeweils für beide Realisierungsprojekte folgende Hauptaufgaben:

- Auswertung vorhandener Erhebungen und Analyse von Nutzer- und Sonderbedarfen
- Abgleich und Zuordnung von Nutzerprofilen und Arbeitstypologien sowie Anpassung von Nutzerprofilen bzw. Entwicklung notwendiger neuer Nutzerprofile
- Darstellung der Bedarfe in Testplanungen (Testfits)
- Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms für die jeweiligen vordefinierten Heimaten

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

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistung wird aus Wettbewerbsgründen in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13629 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 daher mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt.

Der geschätzte Auftragswert liegt über dem Schwellenwert von 221.000 € (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\_innen 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. Halbjahr 2024 geplant.

## **5. Klimaprüfung**

Nach dem „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

## **6. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 abgestimmt.

Das Personal- und Organisationsreferat hat die Sitzungsvorlage ohne Einwände mitgezeichnet., s. Anlage 1.

Das BAU hatte Anpassungswünsche zu dieser Sitzungsvorlage, welche übernommen und in die obigen Ausführungen eingearbeitet wurden.

Die Stadtkämmerei (SKA) hat der Sitzungsvorlage nicht zugestimmt (s. Anlage 2) und verweist auf die Stellungnahme zur nicht-öffentlichen Sitzung „Vergabeermächtigung Externe Beratungsleistungen zu neuen Büroraumkonzepten für die Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13629.

Die Stellungnahme liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Das KR kann der Stellungnahme und den Ausführungen der SKA nicht folgen. Bei dem Beschluss handelt es sich um die Entscheidung zur Vergabe der Beratungsleistungen. Die Entscheidungen zu den Finanzierungen wurden bereits 2022 bzw. 2023 getroffen. Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen in der nicht-öffentlichen Sitzungsvorlage.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Termine und Fristen**

Die Einbringung der Entscheidungsvorlage am 11.07.2024 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.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um eine abschließende Vergabeentscheidung handelt.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Beratungsleistungen zur Erarbeitung geeigneter Büroraumkonzepte für die Neubauten Hanns-Seidel-Platz und Trudering in Zusammenarbeit mit dem Direktorium HA II, Vergabestelle 1, an einen externen Auftragnehmer zu vergeben.
3. Die Vergabestelle 1 führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13629 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

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 - VB-KOS

**Kommunalreferat**

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

II. An  
das Direktorium – Vergabestelle 1  
das POR – P 5  
das BAU – H 1  
das BAU – RG4  
das KR-GL-GL2

z.K.

Am \_\_\_\_\_