

**Vergabeermächtigung**

**Externe Beratungsleistungen zu neuen Büroraumkonzepten für künftige Neubauten und Sanierungen von Sozialbürgerhäusern**

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

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (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 zu neuen Büroraumkonzepten für künftige Neubauten und Sanierungen von Sozialbürgerhäusern
<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 einer neuen Standard-Methodik für künftige Neubauten und Sanierungen von Sozialbürgerhäusern, sowie die prototypische Umsetzung bei den beiden Neubauprojekten Hanns-Seidel-Platz und Trudering, und gleichzeitig die Anpassung der entsprechenden Methodik für reine Verwaltungsbauten 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, Flächeneffizienz, NOW M
<b>Ortsangabe</b>	Hanns-Seidel-Platz, 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Truderinger Straße, am Truderinger Bahnhof, 15. Stadtbezirk Trudering-Riem



<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass	2
2. Beauftragung einer externen Begleitung	2
3. Kosten und Finanzierung	4
4. Vergabeverfahren	4
5. Klimaprüfung	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8. Termine und Fristen	5
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	5
10. Beschlussvollzugskontrolle	5
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

## **Vergabeermächtigung**

### **Externe Beratungsleistungen zu neuen Büroraumkonzepten für künftige Neubauten und Sanierungen von Sozialbürgerhäusern**

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

##### 1 Anlage:

A. Belegexemplar der Sitzungsvorlage aus dem Kommunalausschuss vom 19.09.2024

#### **Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (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 (LHM) 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).

Die Sitzungsvorlage wurde in der Sitzung des Kommunalausschusses am 19.09.2024 in die heutige Sitzung vertagt.

Nachdem die Finanzierung der Vergabeentscheidung überarbeitet wurde, wird mit dieser geänderten Vorlage die Entscheidung erneut dem Kommunalausschuss vorgelegt.

## **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 und deren konzeptioneller Ausprägung der jeweiligen Sozialbürgerhäuser (SBH) im Zusammenhang mit der Umsetzung des aktivitätsbasierten Multispace eine externe Beratung erforderlich, deren Vergabe beschlossen werden soll. Zusammen mit dem Sozialreferat (SOZ) wird für alle künftigen Sozialbürgerhäuser (SBHs) eine neue Standard-Methodik zur schnellen Generierung eines Nutzerbedarfsprogramms incl. Raum- und Funktionsprogramm auf Basis von NOW M speziell für die Umsetzung der Neuen Arbeitswelten erarbeitet. Die Methodik soll anhand der beiden genannten Neubauprojekte erarbeitet und anschließend dort prototypisch angewandt werden. Künftig soll diese Methodik für alle weiteren Neubauten und Sanierungen von SBHs ohne erneute spezifische Untersuchungen anwendbar und umsetzbar sein.

Um in Zukunft weitestgehend auf externe Beratungsleistungen verzichten zu können, wird gleichzeitig die Erarbeitung einer entsprechenden Methodik für sonstige Verwaltungsgebäude und die Anpassung der bereits vorhandenen Instrumente beauftragt.

## **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 und Ausprägungen an Verwaltungsflächen von künftigen Sozialbürgerhäusern, noch die Kapazitäten zur Aufgabenerfüllung zur Verfügung. Um das Gelingen aller weiteren künftigen Realisierungsprojekte mit Sozialbürgerhäusern 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 des 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 bei den städtischen Neubauprojekten zuständig.

Die externe Beratung liefert dem BAU die notwendigen Informationen und Angaben zu den Multispacezonen der Sozialbürgerhausflächen, die in den künftigen Bauvorhaben mit Sozialbürgerhäusern zur Anwendung kommen.

Der Auftrag an die externe Beratung umfasst dabei die Bedarfserhebung im Zusammenspiel mit dem Sozialreferat und Kommunalreferat sowie die Erarbeitung einer spezifischen neuen Standard-Methodik zur schnellen Generierung eines Nutzerbedarfsprogramms incl. Raum- und Funktionsprogramm auf Basis von NOW M für künftige Sozialbürgerhäuser.

Die externe Beratung hat für die Erarbeitung der neuen Standard-Methodik zur schnellen Generierung eines Nutzerbedarfsprogramms incl. Raum- und Funktionsprogramm auf Basis von NOW M für SBHs folgende Hauptaufgaben:

- Auswertung vorhandener Erhebungen und Analyse/ Generierung von Nutzer- und Sonderbedarfen aus den beiden Neubauprojekten Hanns-Seidel-Platz und Trudering
- Abgleich und Zuordnung von Nutzerprofilen und Arbeitstypologien sowie ggf. Anpassung von bereits erarbeiteten Nutzerprofilen bzw. Entwicklung notwendiger neuer Nutzerprofile
- Abgleich der ggf. unterschiedlichen Anforderungen aus beiden SBHs und Erarbeitung einer Bedarfsermittlungsmethodik, die für alle SBHs verwendet werden kann
- Darstellung der plausibilisierten Bedarfe in Testplanungen (Testfits) für die beiden genannten Neubauprojekte
- Darstellung weiterer plausibler, relevanter Testfit-Varianten zur Anwendung bei künftigen SBHs
- Erstellung eines Muster-Raum- und Funktionsprogramms und Muster-Nutzerbedarfsprogramms für die jeweiligen vordefinierten Heimaten

Durch die im Projekt geplante Mitarbeitendenbefragung, die Führungskräfte-Interviews und die Befragung der Fachdienststellen und Interessenvertretungen, u.a. auch der örtlichen Gleichstellungsstelle, werden die Bedarfe aller Beschäftigten, die für die Etablierung neuer Arbeitswelten wichtig sind, erfasst. Geschlechtsspezifische Bedarfe der Mitarbeitenden und Kund\*innen werden, soweit konzeptionell, baulich und wirtschaftlich umsetzbar, in den weiteren Planungen vom KR berücksichtigt.

Nach Abschluss der Beratungsleistungen für die SBHs sollte auf Grund der dann gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse auch mit den externen Beratungsleistungen der Neubauprojekte Westendstraße (u.a. neuer Hauptsitz Mobilitätsreferat) und Zschokkestraße (SOZ-Stadtjugendamt und RBS-KITA) entsprechende Expertise im KR vorhanden sein, um zukünftig den Prozess der Bedarfsermittlung weitestgehend ohne externe

Unterstützung durchzuführen. Das KR weist jedoch deutlich darauf hin, dass die vorhandenen Kapazitäten nicht dafür ausreichen, zukünftig sämtliche Leistungen qualifizierter externer Beratungsfirmen abzudecken. Insbesondere sind Leistungen im Bereich Change-Management aus Kapazitätsgründen nicht in gleichem Umfang möglich.

Auch behält sich das KR vor, punktuell (z.B. bei technischen Zeichnungen, Plananferti-gungen und komplexen Belegungsplanungen) externe Beratung hinzuzuziehen, die dann jedoch deutlich geringere Kosten verursachen und aus eigenen, vorhandenen Haushaltsmitteln finanziert werden.

Um künftig weitestgehend auf weitere externe Beratungsleistungen verzichten zu können, werden zusätzlich folgende Aufgaben ausgeschrieben:

- Überprüfung der Ergebnisse aus den Projekten Roßmarkt 3, Westendstraße und Zschokkestraße, um eine Standardisierung für eine reine Verwaltungsnutzung (ohne SBHs) zu erhalten. Erarbeitung einer Methodik für Gebäude mit reiner Verwaltungsnutzung inkl. einer Vorlage für standardisierte Raum- und Funktions- und Nutzerbedarfsprogramme.
- Überprüfung und Überarbeitung der vorhandenen Instrumente, um einen standardisierten Planungsprozess zu ermöglichen.

### **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 Vergabepattform <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 1. Halbjahr 2025 geplant.

## **5. Klimaprüfung**

Nach dem „Leitfaden zur Klimaschutzprüfung“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## **6. Beteiligung anderer Referate**

Die Stellungnahmen des Direktoriums (Vergabestelle), Personal- und Organisationsreferats, der Stadtkämmerei, des Baureferats, der Gleichstellungsstelle für Frauen und des Sozialreferats lagen bei Drucklegung noch nicht vor und werden ggf. nachgereicht.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. Termine und Fristen**

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen des zeitlichen Rahmens der Abklärung der Finanzierung im Voraus nicht möglich, da erst mit der Vertagung im KA am 19.09.2024 die zu überarbeitenden Inhalte definiert wurden und erneut Stellungnahmen eingeholt werden mussten. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil die Sitzungsvorlage in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 11.07.2024 auf den 19.09.2024 und dann auf den 10.10.2024 vertagt wurde und nun die weiteren Planungsschritte zügig umgesetzt werden müssen.

## **9. 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.

## **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,
  - a. die Beratungsleistungen zur Erarbeitung einer neuen Standard-Methodik zur Generierung eines Nutzerbedarfsprogramms incl. Raum- und Funktionsprogramm auf Basis von NOW M für künftige Neubauten und Sanierungen von Sozialbürgerhäusern, sowie die Anwendung dieser neuen Methodik bei der prototypischen Umsetzung der beiden Neubauprojekte Hanns-Seidel-Platz und Trudering,
  - b. die Beratungsleistung zur Erarbeitung einer Methodik für Gebäude mit reiner Verwaltungsnutzung inkl. einer Vorlage für standardisierte Raum- und Funktions- und Nutzerbedarfsprogramme und
  - c. die Beratungsleistung zur Überprüfung und Überarbeitung der vorhandenen Instrumente, um einen standardisierten Planungsprozess zu ermöglichen

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

Jacqueline Charlier  
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 - VB-KOS

#### Kommunalreferat

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

II. An

das Direktorium – Vergabestelle 1  
das Direktorium – Gleichstellungsstelle für Frauen  
das POR – P 5  
das BAU – H 1  
das BAU – RG4  
das KR-GL-GL2  
das SOZ - GL

z.K.

Am \_\_\_\_\_