INTERNATIONALES INSTITUT FÜR FACILITY MANAGEMENT

Ergebnispräsentation

Flexible Arbeitswelten

Inhalte, Potenziale, Vorgehen

Stadt Bergisch Gladbach

Ausschuss für den Stadthausneubau

Bergisch Gladbach, 16. **September 2021**

VORSTELLUNG
GESCHÄFTSFELDER

Katja Müller-Westing
Geschäftsfeldleiterin

- Nutzerkongress
- RealTech
- Praxisdialoge
- Whitepaper

fmn 20 der nutzerkongress

REALTECH DIALOG

PRAXISCAMP

EINKAUFSFORUM FACILITY SERVICES

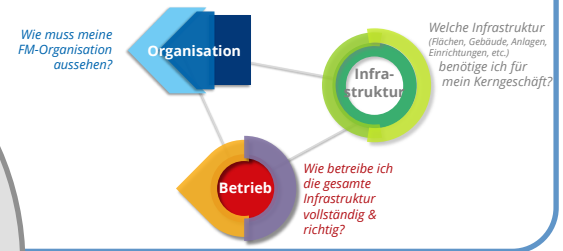
kommunaldialog

Whitepaper

Holger Knuf
Geschäftsführender Gesellschafter

- Funktions- und Leistungsmodell
- 4-Quadranten-Modell
- Bereitstellungsmodell
- Orga-, Infra- und Betreibermodell

DAS FM-MODELL DES i²fm



CRM, Events & Veröffentlichung

Zeigen

Modelle, Verfahren & Vermittlung

Entwickeln

Betreiben

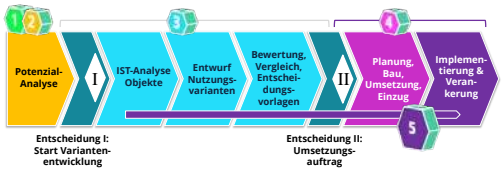
Services & Steuerung Projekte

Bereitstellen

Fläche & Raum Projekte

- Leistungsausschreibungen
- Dienstleistungssteuerung
- Betreibermodell
- Servicekonzepte
- Servicemanagement

Peter Brach
Geschäftsfeldleiter



- Flächen- und Raum- Potentialanalysen
- 6-Stufen Due-Diligence
- Portfoliogestaltung
- Flächen- und Raumgestaltung
- New Workplace Projektierung

Frank Werker
Geschäftsfeldleiter

AGENDA

1. Einleitung, worum geht es?
2. Eindrücke aus der Begehung in Bergisch Gladbach
3. Erste Potenzialabschätzung
4. Einstieg in die Konzeptionsphase, notwendige nächste Schritte

AGENDA

1. **Einleitung, worum geht es?**
2. Eindrücke aus der Begehung in Bergisch Gladbach
3. Erste Potenzialabschätzung
4. Einstieg in die Konzeptionsphase, notwendige nächste Schritte

1. EINLEITUNG, WORUM GEHT ES?

Beteiligung & Verbindlichkeit

Sacharbeit

Was ändert sich?

1. EINLEITUNG, WORUM GEHT ES?

DER EINFACHE WEG:
vom Raum aus agieren

- Bedarfe abfragen
- Raum erfassen
- Verfügbarkeiten abfragen
- Nutzung verdichten
- Räume gestalten
- Möbel beschaffen

DER ZIELFÜHRENDE WEG:
aus der Nutzung heraus denken

- Nutzung erfassen
- Quoten ermitteln
- Mobilität konzipieren
- Flächen errechnen
- Flächen im Bestand abbilden
- Potenziale vorstellen
- Entscheidung begleiten
- Change organisieren
- Beteiligung sicherstellen

Das ist **unser** Weg…

Mobiles Arbeiten:

Mitarbeitende sind nicht auf einen bestimmten Arbeitsplatz festgelegt, sondern können passend zu ihren Tätigkeiten unterschiedliche Arbeitsmöglichkeiten nutzen.

Mobilität ist das Wechselspiel aus Arbeiten an **verschiedenen Orten innerhalb des Büros**, unterwegs sowie zuhause.

1. EINLEITUNG, WORUM GEHT ES?

Beteiligung & Verbindlichkeit

Sacharbeit

Moderne Arbeitswelten

Mobilität

Desksharing

Kosten

Open Space

Szenarien

Changemanagement

Belegungsquote

Homeofficequote

Nach i²fm-Verständnis...

...ist es NICHT...

- Großraum
- One fit´s all
- Standard
- Verdichtung
- „Fassade“
- Pseudomodern
- nur bunt

...ist es...

- passend
- flexibel
- funktionierend
- entwicklungsfähig
- freundlich
- unterstützend
- attraktiv

1. EINLEITUNG, WORUM GEHT ES?

Jede Art von Arbeit benötigt ihren adäquaten Raum…

Konzentration	Dokumentenarbeit	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
	Audio/Video	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
Kommunikation	Sitzungen	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
	Besprechungen	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
Kollaboration	Projektarbeit	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
	Workshops/Schulung	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
Beratung/Repräsentation	Empfang	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen
	Kundenbetreuung	Spezifische Anforderungen	versch. Raumlösungen

Generische Arbeitsarten → Spezifische Raummelodie

1. EINLEITUNG, WORUM GEHT ES?

1. „Front-Theken-Bereich“

- Erste Anlaufstelle für den Bürger (Halle)
- Thekensituationen
- Möglichst umfangreiches Produktangebot aus einer Hand
- Beratungspoints zu bestimmten Lebenslagen
- Selbstbedienungs-Terminals

2. Treffzone

- Für sensible Zusammenkünfte von Sachbearbeiter und Bürger (z. B. Sozialbereich)
- Geschlossene Beratungsräume
- Sachbearbeiter und Bürger komm zusammen (mit Handakte?), besser E-Akte online über vorhandene Bildschirme

Zutritt für Bürger

OB, Ratssaal, Fraktionen, Repräsentanz, ...

3. Back-Office-Bereich

- Geschlossener Bereich, kein Zutritt für die Bürger
- Abteilung/ Amt bekommt einen zu den spezifischen Tätigkeiten passenden „Heimatbereich“, Mix aus Arbeitsoptionen (Konzentration, mit/ohne Telefonie, Teamarbeit, Meeting, etc.)
- Desk-Sharing? Clean-Desk?
- „Aus mein Büro wird unser Bereich“
- Natürlich auch Pause, Erholung, Meeting und (zunächst?) dezentrale Aktenlagerung
- Thema „Goldene Regeln“

Zutritt nur für Mitarbeiter

AGENDA

1. Einleitung, worum geht es?
2. **Eindrücke aus der Begehung in Bergisch Gladbach**
3. Erste Potenzialabschätzung
4. Einstieg in die Konzeptionsphase, notwendige nächste Schritte

2. EINDRÜCKE AUS DER BEGEHUNG IN BERGISCH GLADBACH

Historisches Rathaus

Stadthaus Hauptstr. 192

Stadthaus An der Gohrsmühle

Rathaus Bensberg

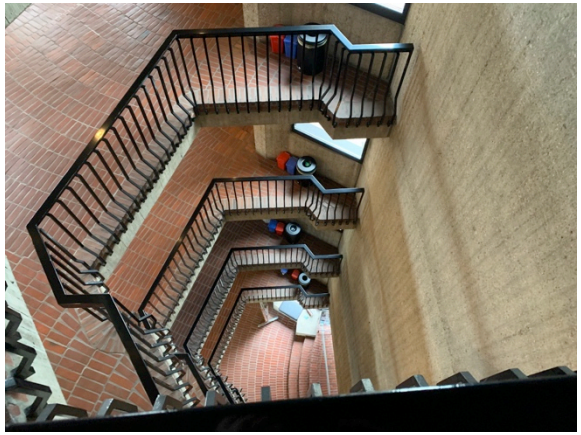
Gustav-Lübbe-Haus

Gesamt:
648 MitarbeiterInnen
≈ 21 qm HNF/MA*

- Alle Büros, Besprecher, Teeküchen, Flure (i.S. 400 qm-Einheiten); ohne Politik, Ratssaal, Keller, Technik, WC, ...

2. EINDRÜCKE AUS DER BEGEHUNG IN BERGISCH GLADBACH

- Historischer Bestand (Charme)
- „ausgezeichnete“ Architektur in Bensberg (Denkmal)
- Erste, kleine Ansätze moderner Arbeitsplatzgestaltung im Gustav-Lübbe-Haus
- Digitalisierung (DMS) konzeptionell auf dem Weg



2. EINDRÜCKE AUS DER BEGEHUNG IN BERGISCH GLADBACH

- Corona-bedingter Leerstand (Homeoffice), trotzdem „Raumdruck“ (es fehlen AP für Neueinstellungen)
- Raum IST: klassische Zellenstruktur
- Weitgehend klassische (Papier-) Aktenführung
- Der Bürger kann sich überall frei bewegen/ Thema Sicherheit!
- Keine durchgängige Funktionstrennung
- Beratungen am Schreibtisch/Doppelbüro
- Fehlende Attraktivität/Modernität
- Sanierungsstau

AGENDA

1. Einleitung, worum geht es?
2. Eindrücke aus der Begehung in Bergisch Gladbach
3. **Erste Potenzialabschätzung**
4. Einstieg in die Konzeptionsphase, notwendige nächste Schritte

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

Homeoffice funktioniert

Brauchen wir noch soviel Raum?

2020/2021 hat gezeigt:
Der Anlass ist offensichtlich

Die Rolle des Büros ändert sich in den Augen der Mitarbeitern

ABER…

Trotzdem fehlen Räume

Der Blick auf das Büro seitens der Führung hat sich verändert

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

Attraktive Arbeitsplätze für die Mitarbeiter

Attraktivität und **Modernität** als Arbeitgeber (Mitarbeiter Recruiting)

Fit werden für die **Zukunft** veränderter Arbeit

Nachhaltigkeit und Umweltschutz (Ressourcen-vermeidung)

Aber eigentlich geht es doch um etwas anderes?!

Potenziale für die Organisation

Wirtschaftlichkeit durch Flächenreduktion

Außenwirkung mit Werbeeffekt

Die Wirkung von Raumgestaltung auf das „**Mindset**“ von Arbeit nutzen

Flexibilität für dynamische Unternehmens-veränderungen

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

Mobilität sorgt für individuelle **Flexibilität**

Schöner Raum „um jemanden herum“ **inspiriert** und **fühlt** sich **gut** an

Arbeit wird durch situativ passenden Raum **besser unterstützt**

Begegnungen werden unterstützt, mehr und zufälliger

Aber eigentlich geht es doch um etwas anderes?!

Potenziale für die Mitarbeiter*innen

Objektverwaltung wird wesentlich weniger aufwändig (Umzüge, Umbauten, Betrieb)

Mit einem attraktiven Arbeitgeber **fühlt** man sich **wohler**

Selbst die **Organisation** des **Privatlebens** wird durch Flexibles Arbeiten einfacher

Individuelle Bedarfe sind eher erfüllbar

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

Gesamtscope
Wie viele Mitarbeiter (MA) sind am Standort/ im Objekt?

Platzgebundenheit
Wie viele davon müssen zwingend ***an einem bestimmten Platz*** *arbeiten?*

Präsenz/ Absenz
Wie ist die niedrigste Anzahl von MA, die gleichzeitig und ganztägig ***nicht*** *an einem Arbeitsplatz aktiv sind?*

ERFASSEN o. ERFAHRUNGSWERT

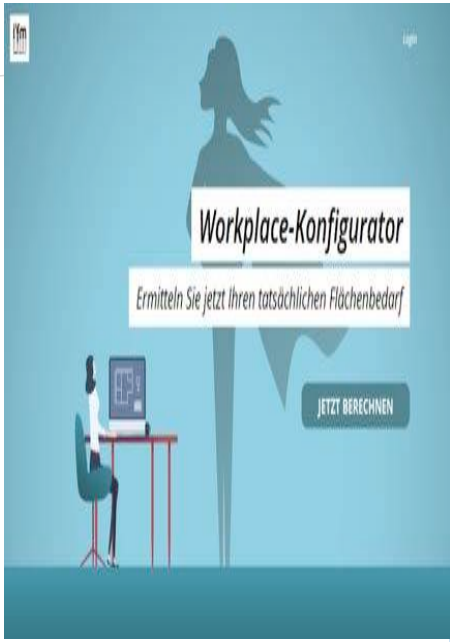
Nicht-Eignung Mobiles Arbeiten
Wie viele von denen, die gleichzeitig anwesend sind, können ***noch*** *nicht mobil arbeiten?*

Eignung Homeoffice
Wie viele von denen, die gleichzeitig anwesend sind, könnten sofort ***gleichzeitig*** *im Homeoffice mobil arbeiten?*

Wohlfühlfaktor
Wie viel Puffer zunächst aufschlagen, damit es gefühlt "passt"?

Tätigkeitszuordnung
A) *Wie viele von den Anwesenden arbeiten zur gleichen Zeit an einem Schreibtisch?*
X) *Und wie viele von den Anwesenden üben zur gleichen Zeit Tätigkeiten aus, die nicht an einem Schreibtisch stattfinden?*

ERFASSEN o. ERFAHRUNGSWERT



Erster konzeptioneller Ansatz:

- Wir haben gemeinsam mit der Stadt Bergisch Gladbach das i²fm-Potenzialtool angewendet)*, Ergebnis:
  - Von 950 MitarbeiterInnen sind max. 783 MA (82 %) gleichzeitig tagesaktiv im „Rathaus“ (mobil geeignet, noch ohne Abzug Homeoffice)
  - 211 MA befinden sich jeweils Tages-betrachtet im Homeoffice
  - 29 MA benötigen einen speziellen Arbeitsplatz
  - 573 MA benötigen gleichzeitig gesamt 430 Schreibtische
  - Gleichzeitig sind 143 MA anders tätigkeitsaktiv
- Wir haben die IST-Flächen der Bestandsliegenschaften ermittelt („HNF-Büro“) und auf eine Mobile Arbeitswelt mit angenommener Nutzungsquote (70/75 %)** „umgedacht“

)* Die Stadt Bergisch Gladbach hat auf Basis des Stellenplans 2021 ermittelt, welche Organisationseinheiten mit wie vielen Mitarbeitenden und welchen überwiegenden Tätigkeitsarten an den jeweiligen Standorten beschäftigt sind. Die Aussagen über die Tätigkeitsarten beruhen auf Annahmen, die in Abstimmung mit den Zentralen Diensten der Fachbereiche getroffen wurden und sind nicht Stellen-scharf

)** Nutzungsquote meint hier den Anteil aller zugeordneten Nutzer, die tatsächlich an einem Tag gleichzeitig arbeitsaktiv anwesend sind

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

A. Nutzergruppe

	Scope 1	Scope 2	
gesamt	839	453	MA
Hinweis	alle	Zielgruppe bisheriger Neubau	
davon:			
Besondere	25	6	
Führung	114	49	
Frontoffice	45	24	
Beratung	222	187	
Backoffice	433	187	
	839	453	

+18 Stadtbücherei

alle MA

davon:		Rathaus	Bensberg	GLH	Stadthaus	Hauptstr.	Zanders
Besondere	25	2	5	14	2	2	0
Führung	114	4	38	25	38	7	2
Frontoffice	45	0	14	7	24	0	0
Beratung	222	0	31	4	187	0	0
Backoffice	433	26	151	89	111	46	10
	839	32	239	139	362	55	12

in Neubau MA

davon:		aus Rathaus	aus Bensberg	aus GLH	aus Stadthaus	aus Hauptstr.	aus Zanders
Besondere	6	2	0	0	2	2	0
Führung	49	4	0	0	38	7	0
Frontoffice	24	0	0	0	24	0	0
Beratung	187	0	0	0	187	0	0
Backoffice	187	26	0	2	111	46	2
	453	32	0	2	362	55	2

B. Gebäude IST

Standort	"HNF-Büro"	MA-IST			
Historisches Rathaus	815	32	25,5	qm HNF-Büro/AP	ohne EG
Rathaus Bensberg	4006	239	16,8	qm HNF-Büro/AP	
Gustav-Lübbe-Haus	2764	139	19,9	qm HNF-Büro/AP	mit Wahlbüro (22 MA)
Stadthaus	5222	362	14,4	qm HNF-Büro/AP	
Bürogebäude Hauptstrasse	1122	55	20,4	qm HNF-Büro/AP	
Zanders, Gebäude A	250	12	20,8	qm HNF-Büro/AP	
	14179	**839**	**16,9**	**qm HNF-Büro/AP**	

Neubau konventionell	**6342**	**446**	**14,2** qm HNF-Büro/AP

Raumprogramm Wettbewerbsentwurf Auer Weber

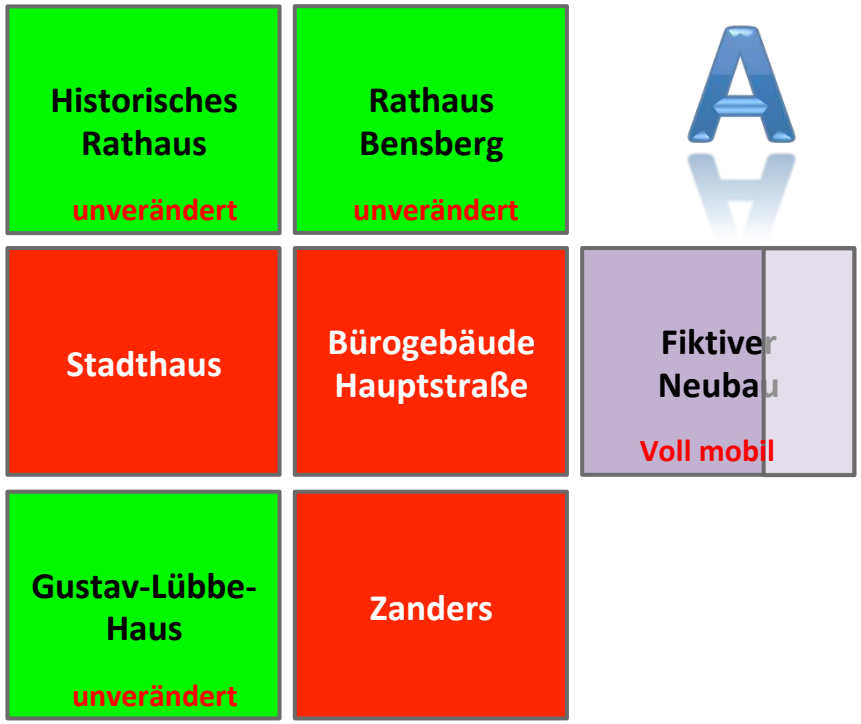
Wenn die Mitarbeiter*innen der Stadt Bergisch Gladbach ...

- ... in hierfür angepassten Arbeitswelten vollständig „mobil“ arbeiten, auch im Bestand ...
- ... „aus mein Büro wird unser Bereich“ verinnerlicht haben ...
- ... Desk-Sharing und Cleandesk praktizieren ...
- ... die Funktionen (Front/Bürgerberatung/Backoffice) getrennt haben ...
- ... ein realistisches Home-Office-Szenario entwickelt haben ...
- ... ein Maß an Digitalisierung umgesetzt haben (vor allem im Bereich Aktenführung) ...
- ... über die notwendige Technische Ausstattung verfügen ...
- ... alle weiteren Handlungsfelder (Vereinbarungen) gelöst haben ...
- ... die Potenziale eines neuen Verwaltungsstandortes vollständig mobil nutzt ...

... dann ...

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

- Bestand, unverändert weiter betreiben
- Bestand, in mobile Arbeitswelt entwickeln
- Aufgabe, Erlös, Abmietung
- Fiktiver Neubau , mobile Arbeitswelt



Nutzer IST:	839 MA
Nutzer SOLL:	924 MA, (+10% je Typ)
Nutzer Variante A:	924 MA
platzgebunden:	410 MA = Anteil 44 %
Mobil:	514 MA = Anteil 56 %
Flexquote:	70 %
Flächenbedarf	58 %
Neubau :	5.129 qm

3. ERSTE POTENZIALABSCHÄTZUNG

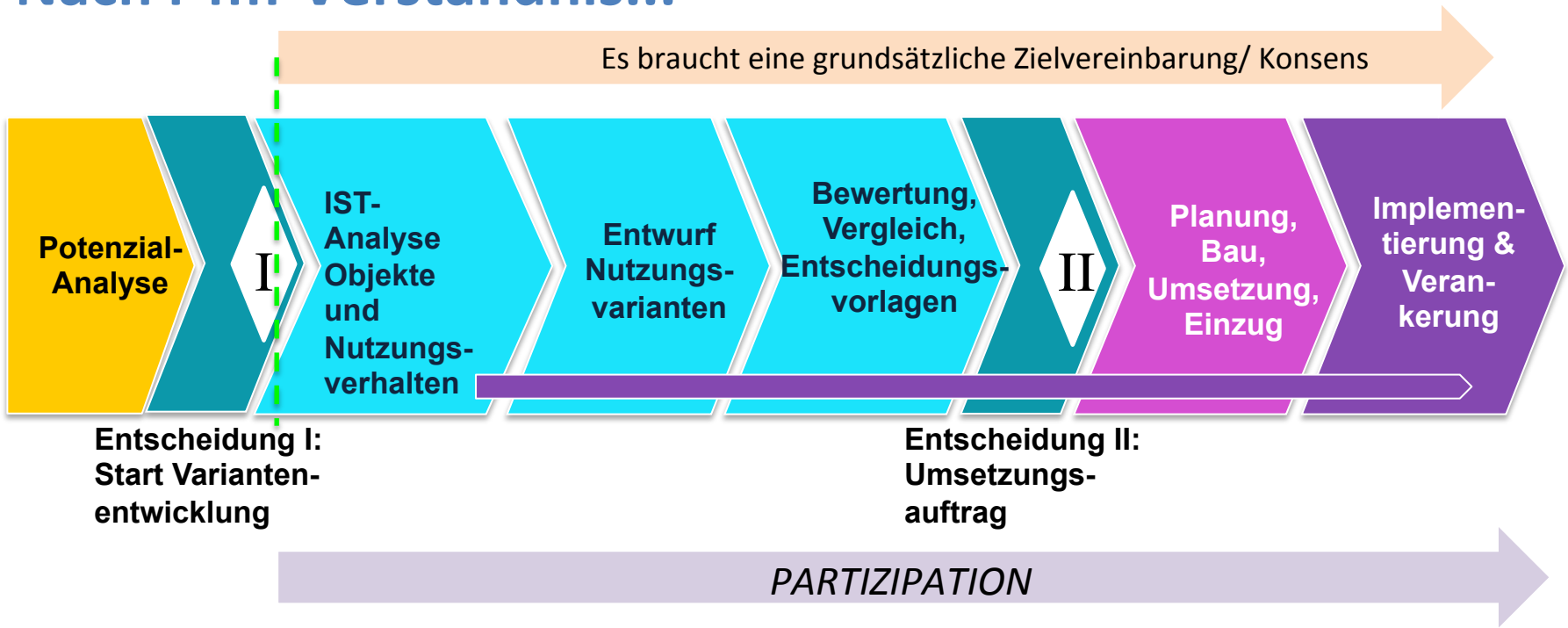
- Alle 4 Varianten erfüllen die SOLL-Nutzeranzahl
- Der fiktive Neubau wird hier immer als „Mobile Arbeitswelt“ definiert
- Im Fokus steht weniger der fiktive Neubau sondern die Frage, was im Bestand passieren soll

- Bestand, unverändert weiter betreiben
- Bestand, in mobile Arbeitswelt entwickeln
- Aufgabe, Erlös, Abmietung
- Fiktiver Neubau , mobile Arbeitswelt

AGENDA

1. Einleitung, worum geht es?
2. Eindrücke aus der Begehung in Bergisch Gladbach
3. Erste Potenzialabschätzung
4. **Einstieg in die Konzeptionsphase, notwendige nächste Schritte**

Nach i²fm-Verständnis...



4. EINSTIEG IN DIE KONZEPTPHASE, NOTWENDIGE NÄCHSTE SCHRITTE

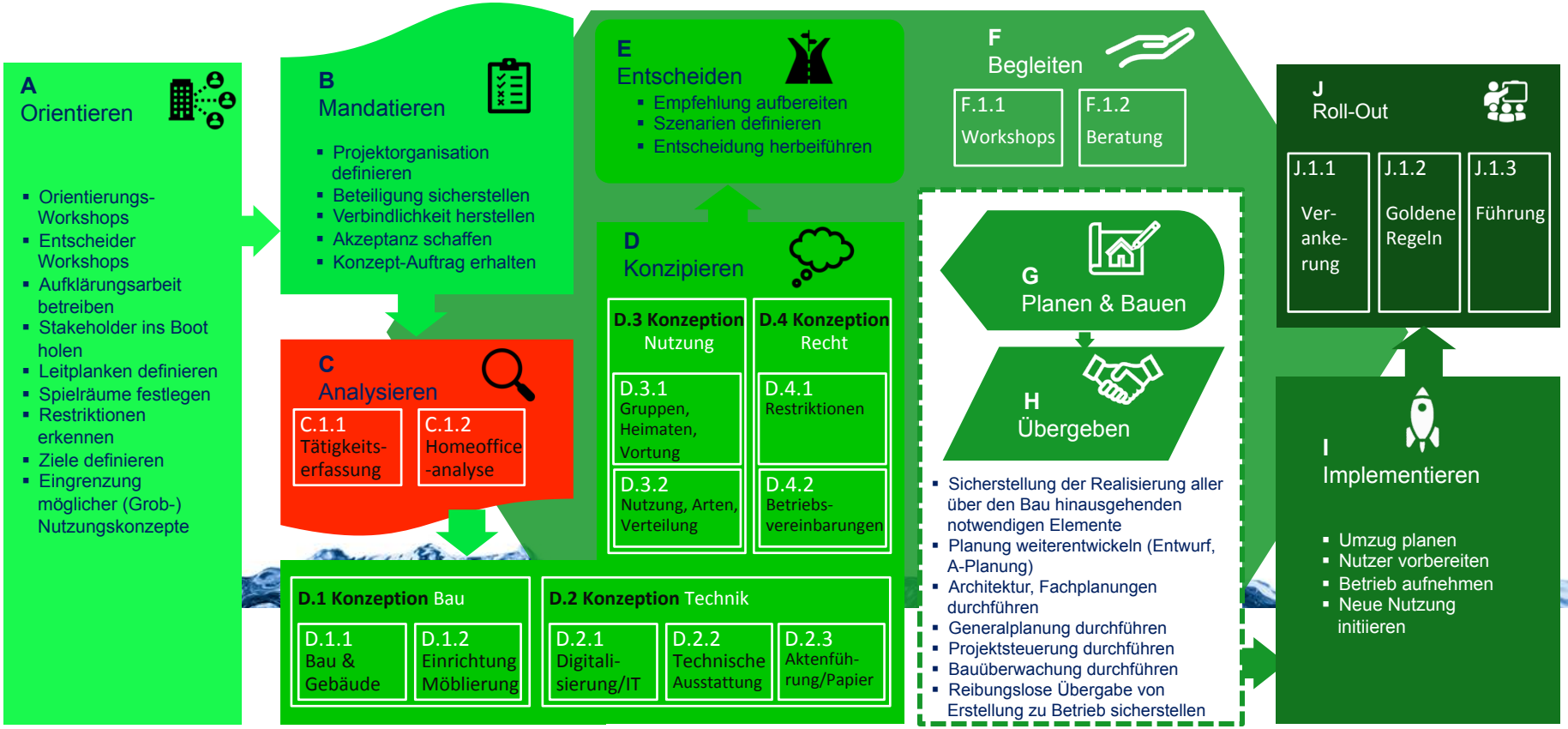
1. Tätigkeitserfassung und Homeoffice-Befragung
2. Planung Bau &/ Technik, Einrichtung
3. Digitalisierung/ IT/ Technische Ausstattung/ Akten
4. Nutzungskonzepte, z. B. Verortung der Einheiten
5. Recht, Vereinbarungen, Restriktionen
6. Verankerung, „Goldene Regeln“, Führen in flex. Arbeitswelten

PMO, Projektsteuerung, Kommunikation

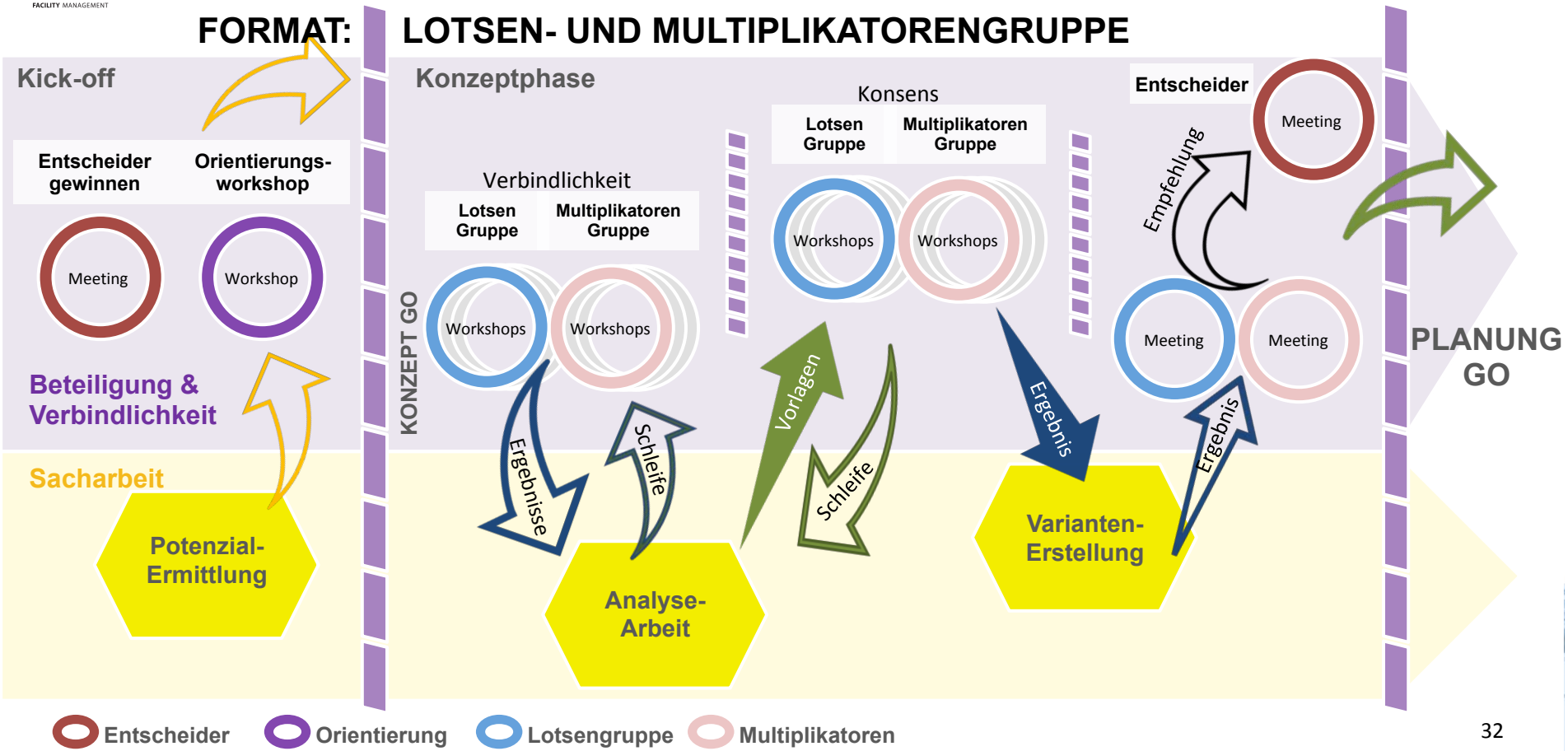
Ziel:
Vollständiges, abgestimmtes, umsetzfertiges Konzept „Neue Arbeitswelten“, das auf Konsens beruht

Alle notwendigen Fachthemen müssen „vom Groben ins Feine“ und im zeitlichen Gleichklang entwickelt werden

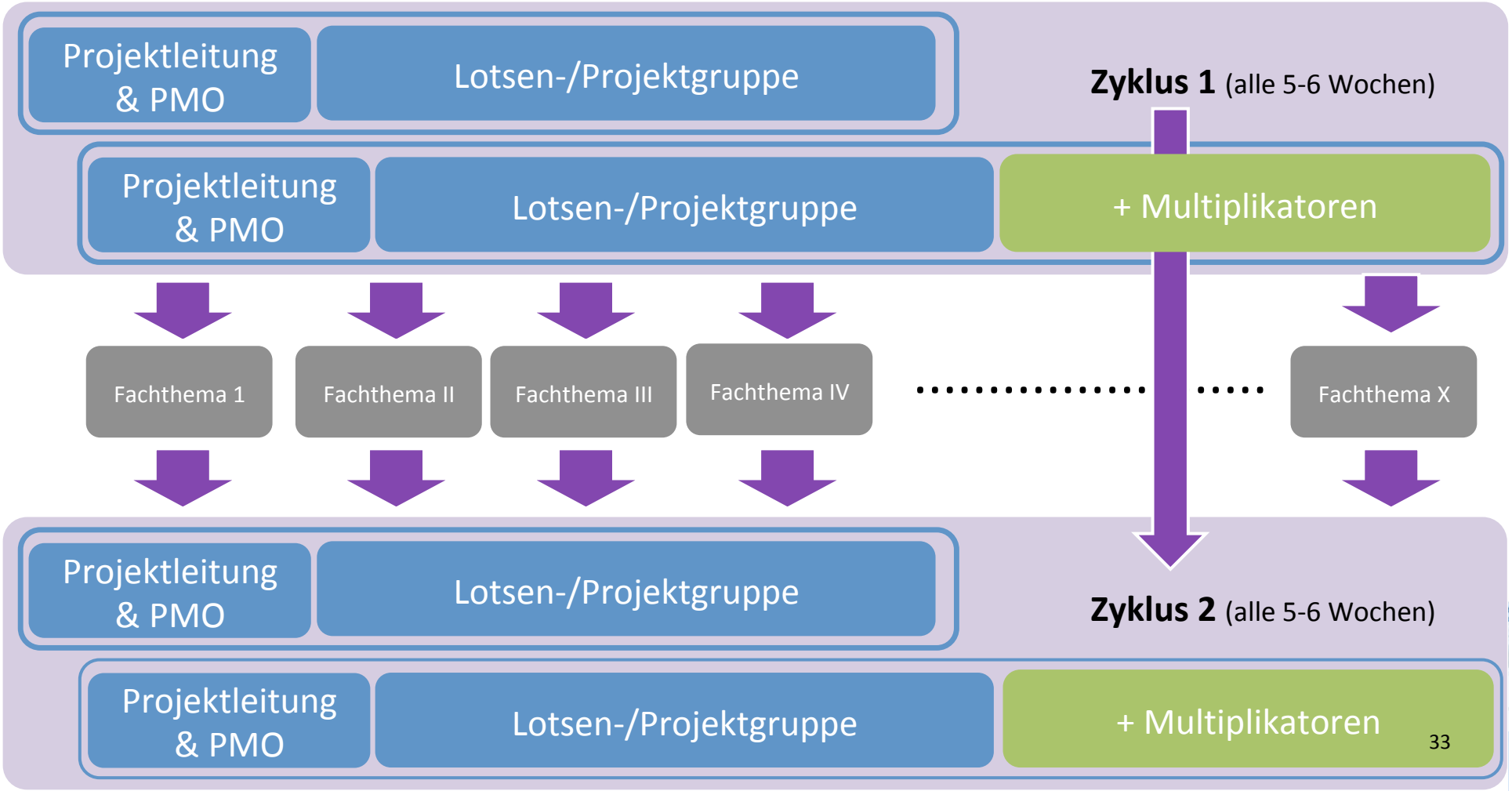
4. EINSTIEG IN DIE KONZEPTPHASE, NOTWENDIGE NÄCHSTE SCHRITTE



4. EINSTIEG IN DIE KONZEPTPHASE, NOTWENDIGE NÄCHSTE SCHRITTE



4. EINSTIEG IN DIE KONZEPTPHASE, NOTWENDIGE NÄCHSTE SCHRITTE



Eine komplexe, interdisziplinäre Herausforderung – viel mehr als Bau/Architektur oder Technikanschaffung!

Notwendige nächste Schritte:

- Projektauftrag schriftlich definieren (Ziele, Beteiligte, Projektorganisation, PMO, Kapazitäten/ Ressourcen, Leitplanken, Givens, Formate, Zeitrahmen, Mitwirkungspflichten)
- Verbindliche Benennung und Mandatierung der handelnden Akteure (Rollen, Pflichten)
- Definition der Projektorganisation (Lotsen-/Multiplikatorengruppe)
- Installation eines schlagkräftigen PMO
- Turnus / Format / Taktung der gemeinsamen Arbeit festlegen (Moderation)
- Beteiligungsprozess und Entscheidungsfindung definieren/ vereinbaren
- Konzeptarbeit starten

i²fm
Internationales Institut für Facility Management
GmbH

Essener Str. 5
46047 Oberhausen
Germany

T +49 (0)208/ 594 8719 10
F +49 (0)208/ 594 8719 29

FM aus Leidenschaft