



Die passende Workplace-Strategie – Tragkraft statt Bauchgefühl



i²fm Webinar
Live & online aus dem Ruhrgebiet



Bitte schalten Sie Ihr Mikrofon zunächst stumm.



Wenn Sie mögen, schalten Sie Ihre Videoübertragung ein.
Das ist für alle schöner.

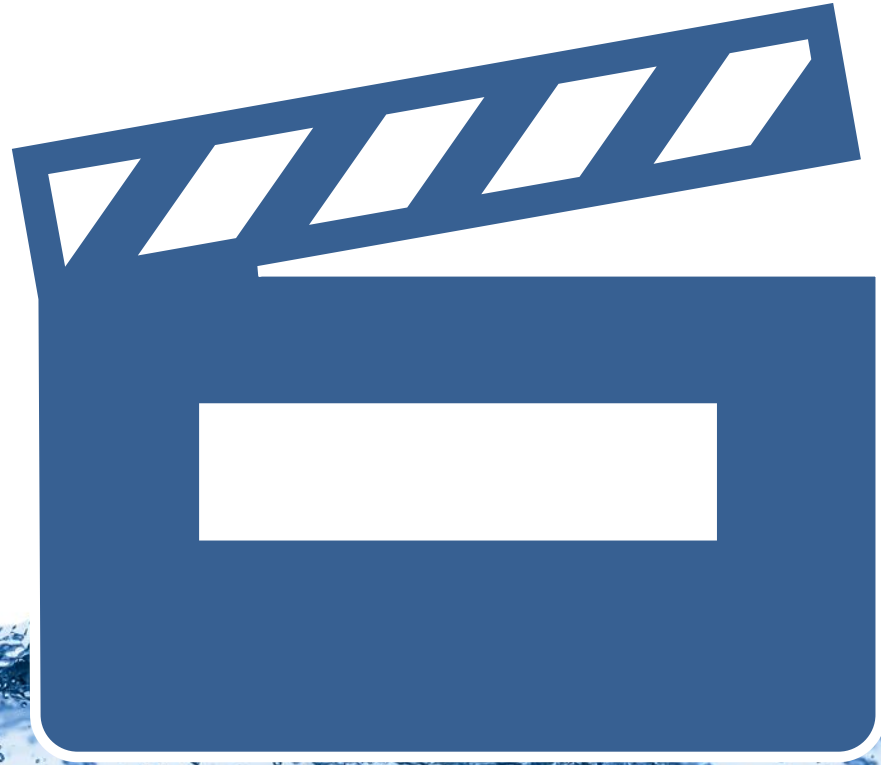


Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben:
Chat oder noch lieber, einfach das Mikro einschalten und loslegen!



Die Folien bekommen Sie im Nachgang per Mail.

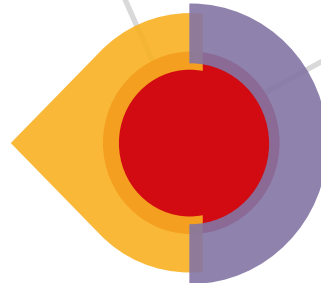
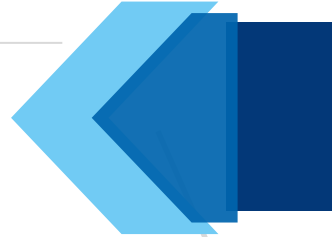
3 – 2 – 1 – UND JETZT GEHT'S LOS



Organisieren

Wie muss meine FM-Organisation aussehen?

- Aufbauorganisation
- Ablauforganisation
- Verantwortungszuordnung
- Aufgaben- und Positionsbeschreibungen
- Personalbemessung
- Leistungsbeziehung
Kerngeschäft & Supportbereich ...



Bereitstellen

Welche Infrastruktur benötige ich für mein Kerngeschäft?

- Potentialanalysen Flächen, Raum & Nutzung
- 6-Stufen Due-Diligence
- Portfoliogestaltung
- Flächen- und Raumgestaltung
- Workplace Projektierung ...

Betreiben

Wie betreibe ich die gesamte Infrastruktur vollständig & richtig?

- Leistungsausschreibungen
- Dienstleistungssteuerung
- Betreibermodell
- Servicekonzepte
- Servicemanagement ...

Organisieren

Wie muss meine FM-Organisation aussehen?



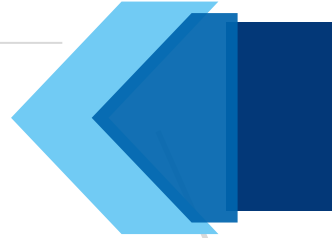
- Modellentwicklung
- Verfahren
- Vermittlung

Holger Knuf
Geschäftsführender Gesellschafter



- Verbreitung
- Publikationen
- Kongress

Katja Müller-Westing
Geschäftsfeldleiterin



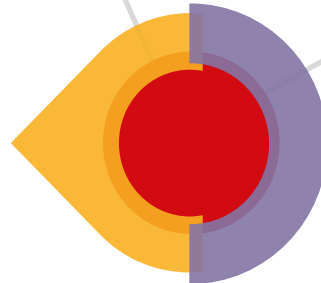
Bereitstellen

Welche Infrastruktur benötige ich für mein Kerngeschäft?



- Portfolio
- Fläche & Raum
- Projekte

Frank Werker
Geschäftsfeldleiter



Betreiben

Wie betreibe ich die gesamte Infrastruktur vollständig & richtig?



- Services
- Steuerung
- Projekte

Peter Brach
Geschäftsfeldleiter



- Tools
- Systeme
- Vergabe

Nils Böhm
Geschäftsfeldleiter



Bewegung
im Büro

Wie viele Schreibtische
brauchen wir?



NF-mobil

Welche unserer Flächen
sind mobil nutzbar?



Sharing einführen

Wie kriege ich das Projekt
gegriffen – baulich & in der
Organisation?



Workplace Strategie

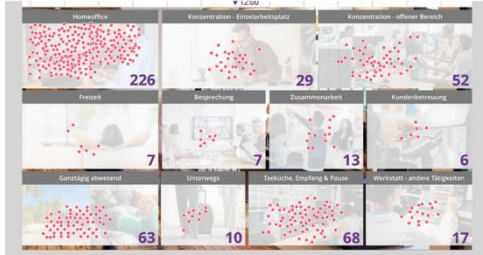


HIER & HEUTE:

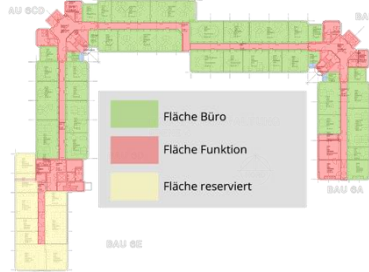
Wie sehen belastbare Szenarien aus, die die
Antworten auf diese Fragen zusammen
bringen?

SCHLÜSSELBILDER

Wie viele Schreibtische brauchen wir?



Welche unserer Flächen sind mobil nutzbar?



Wie viel Umbau ist nötig – baulich & in der Organisation?



Wie sehen belastbare Szenarien aus, die die Antworten auf diese Fragen zusammen bringen?

Variante	3. Mögliche Erlöse + SonderATA			
	0	A	B	C
Mögliche Erlöse	- €	10.495.000 €	2.015.000 €	10.495.000 €
im Jahr	fallen nicht an	2030 AWS 2033 Gebbertstr.	2030 für AWS	2030 AWS 2031 Gebbertstr.
Provisorien	- €	- 1.635.000 €	- 1.897.500 €	- 4.660.000 €
Umzüge	- €	- €	- €	- €
Projektkosten	- €	1.200.000 €	1.200.000 €	1.200.000 €
Sonderabschreibung im Stichtjahr	- €	10.129.584 €	182.823 €	10.742.535 €
4. Summe Vollkosten, 25 J				
Summe Vollkosten, 25 Jahre	- 380.709.945 €	- 326.068.646 €	- 283.307.663 €	- 325.719.885 €
Barwert Variante, 25 Jahre	- 271.012.194 €	- 230.835.679 €	- 205.767.412 €	- 235.650.966 €
Barwert-Rang über alles	4	2	1	3
	131,7%	112,2%	100,0%	114,5%
MA NEU	1718	1788	1710	1800
Differenz zu SOLL	0	70	-8	82

Mediathek



FILTERN:

- Ausschreibung & Vergabe 12
- Betreiberverantwortung 7
- Dienstleistungssteuerung 10
- Digitalisierung 3
- Generell 25
- Implementierung 2
- KPIs & Reporting 4
- Leistungsverzeichnis 2
- Nachhaltigkeit 13
- Personalbemessung 1
- Servicekonzept 1
- Workplace 15

Betreiben

Bereitstellen

Organisieren

Alle Beiträge anzeigen



Personalbemessung für Auftraggeber von Facility Services

PERSONALBEMESSUNG

Wie viele Mitarbeitende benötigen Sie für die Sicherstellung des Standortbetriebes: Denken Sie jetzt an Sourcinglinien, an die Größe des Standortes, Anlagen, Quadratmeter? Ist



Mobiles Arbeiten & Desksharing – der 11-Stufen-Trainingsplan

WORKPLACE

Projekte zur Einführung von Mobilem Arbeiten und Sharingmodellen, das ist sozusagen das Cardio-Programm der Projektarbeit. Sie brauchen einen langen Atem, Sie brauchen

- Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- Grundinformationen zusammentragen
- Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

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.

WARUM?



Image by Thomas Ulrich
from Pixabay



Image by Marjanhg
from Pixabay



Image by adamballdc0
from Pixabay

DIE BEREITSTELLUNGSSTRATEGIE FÜR MOBILE ARBEITSWELTEN



Eine **Entscheidungsgrundlage** für die Bereitstellungsstrategie Mobiler Arbeitswelten zeigt **Varianten quantitativ & qualitativ vergleichend**, objektiv auf, wie eine Zielnutzgruppe von einer konventionellen IST-Nutzung in Mobiles Arbeiten geführt werden kann.



Die „**richtigen**“ **Liegenschaften** werden identifiziert und baulich für die Mobile Nutzung entwickelt. Die obsoleten Liegenschaften werden „erlöst“ oder abgemietet.



Die **Variante 0 „weiter wie bisher“** bildet die **Referenzvariante**, alle notwendigen Sowieso-Investitionen (Beseitigung Sanierungsstau!) werden berücksichtigt. Weitere Varianten sind individuell an Ziele und Möglichkeiten angepasst, insbesondere an eine realistische Eingriffstiefe.



Der **Betrachtungszeitraum** sollte ca. 25 Jahre umfassen.



Alle **Zahlungsströme** (auch Sonder-AfA, Erlöse, Projektkosten, Interim) als jährlicher Bereitstellungsaufwand werden erfasst. Baulich-technischen Investitionen werden dabei über zusätzliche Kapitalkosten berücksichtigt (finanziert).

DER PROJEKT-ÜBERBLICK

Schritt 1 Orientierung

Orientierung

Grundsatz-Entscheidung und Konsensfindung

**pauschal
€ 10.000 zzgl. MwSt.**

Schritt 2 Bereitstellungsstrategie

Objekte

Ressourcenbereitstellungsstrategie

„Richtige Objekte“
+
Szenarien-erläuterung

Schritt 3 Konkretes Neues Nutzungskonzept

Nutzungskonzept

- Arbeitsartenerfassung
- Detaillanalyse Obj. u. Nutzung
- Entwurf Nutzungsvarianten
- Bewertung, Vergleich, Entscheidung
- Gesamtprojektplanung

Schritt 4 Planung (HOAI) & Umbau

Planung

Bau & Umsetzung

Beteiligungsformat: Zusammenführung aller Themengebiete mit allen Beteiligten von Anfang an...
Rahmgebung, Entwicklung, Schleifen, Konsensfindung, Umsetzungsempfehlung

- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ❑ Grundinformationen zusammentragen
- ❑ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- ❑ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- ❑ Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

DIE NOTWENDIGEN GRUNDINFORMATIONEN

GUTE NACHRICHT:
... SIND FAST IMMER ALLE VORHANDEN

DIE NOTWENDIGEN GRUNDINFORMATIONEN





Kategorie	Details	Quellen u.a.
Liegenschaften IST	<ul style="list-style-type: none">– IST-Gebäude– IST-Flächen– Eigentumszuordnung	Pläne
Baulich-technischer Zustand	<ul style="list-style-type: none">– baulich-technische Leitplanken (Bestandsschutz, Geometrie, TGA, Tragwerk)	Begehungen
Sowieso-Investitionen	<ul style="list-style-type: none">– Bewertung Baulich-technischer Anlagen	Analysearbeit
Bereitstellungs-Vollkosten IST	<ul style="list-style-type: none">– Bereitstellungs-Vollkosten-IST (DIN 18960)– Kaufmännische Rahmendaten– (Miet-)Verträge	Controlling
Flächen	<ul style="list-style-type: none">– Mobile Flächen-Potenziale Restriktionen– Mögliche Eingriffstiefe	Belegungspläne
IST-Nutzende Mitarbeiter:innen	<ul style="list-style-type: none">– Listen– Organigramme	HR
Definition Zielnutzergruppe	<ul style="list-style-type: none">– Zugeordnete Listen	HR, Projektteam

BEISPIEL – DARSTELLUNG LIEGENSCHAFTEN IST

Steckbrief

- Kommune mit ca. 220.000 Einwohnern
- aufgenommen wurde das gesamte Portfolio an Verwaltungsflächen
- Sortierung nach Eigentumsverhältnissen, Instandsetzungsverpflichtungen und Nutzungsanteil

Legende

-  Eigentum der Stadt ANONYM
-  Mietobjekt, mit Instandsetzungsverpflichtung
-  Mietobjekt, ohne Instandsetzungsverpflichtung
-  Teilnutzung der Stadt ANONYM

Kategorie

 Liegenschaften IST

Baulich-technischer Zustand

Sowieso-Investitionen

Bereitstellungs-Vollkosten IST

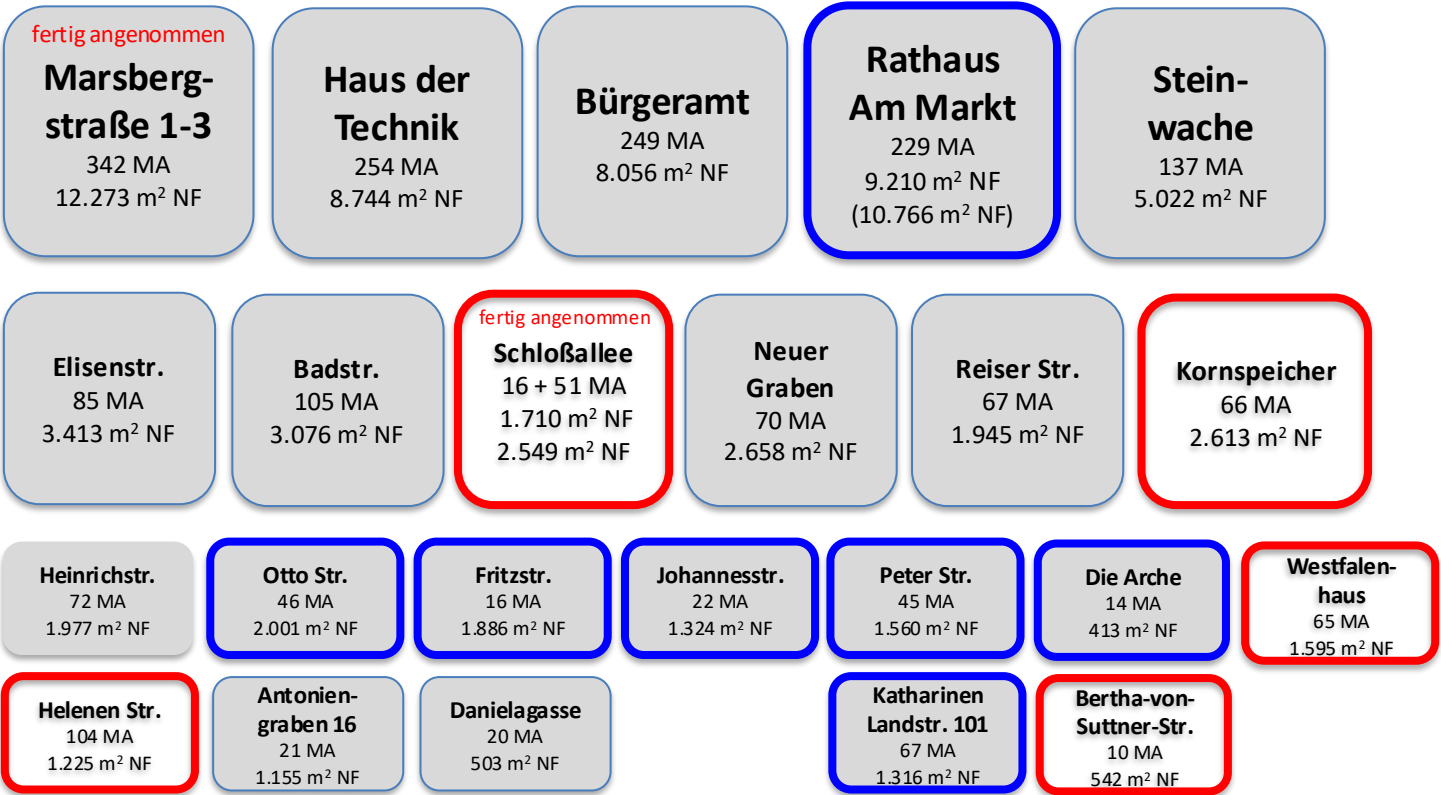
Flächen

IST-Nutzende Mitarbeiter

Definition Zielnutzergruppe

und Fremdnutzungen

BEISPIEL – DARSTELLUNG LIEGENSCHAFTEN IST



IST

- City-owned (grey)
- Mietobjekt, mit Instandsetzungsverpflichtung (light blue)
- Mietobjekt, ohne Instandsetzungsverpflichtung (red)
- Teilnutzung der Stadt ANONYM (blue)

NF ohne Kellergeschosse und Fremdnutzungen

Hier zu sehen: Liegenschaften IST, Flächen, IST-Nutzende Mitarbeiter:innen

BEISPIEL – DARSTELLUNG BAULICH-TECHNISCHER ZUSTAND

Sie haben eine eigene baulich-technische Investitionsplanung oder ...

... 2 Möglichkeiten

- Beurteilung von punktuellen wie ganzheitlichen Tätigkeiten nach Gewerken
- Bewertung der Bauteile, Anlagen, Gewerke, Baujahr und allgemeiner Lebensdauer – Ableitung möglich, wo ein Gebäude damit steht

Kategorie
Liegenschaften IST
▶ Baulich-technischer Zustand
Sowieso-Investitionen
Bereitstellungs-Vollkosten IST
Flächen
IST-Nutzende Mitarbeiter
Definition Zielnutzergruppe

und Remonutzungen

BEISPIEL – DARSTELLUNG BAULICH-TECHNISCHER ZUSTAND

	XXX1	XXX2	XXX3	XXX4	XXX5	XXX6	XXX7	XXX8	XXX9	XX10
Entrümpelung	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Entkernung/Rückbau	100%	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	0%
Schadstoffbeseitigung	100%	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Änderungen Rohbau	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	50%	0%
Update Sanitärbereiche/Sanitär	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	0%	50%	100%
Brandschutztüren/-abschlüsse	100%	100%	100%	100%	25%	100%	100%	100%	100%	100%
Trockenbauwände/-decken	100%	100%	100%	100%	50%	100%	50%	0%	50%	50%
Maler	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bodenbeläge	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	100%	100%
Elektro	100%	100%	100%	100%	50%	50%	25%	0%	50%	25%
Heizung	100%	100%	100%	100%	50%	50%	50%	0%	50%	50%
RLT, Raumluftechnik	100%	50%	50%	50%	50%	50%	0%	0%	50%	0%
Dach	100%	100%	100%	100%	50%	100%	0%	0%	50%	0%
Fenster	100%	100%	100%	100%	50%	25%	0%	0%	25%	0%
Fassade	100%	100%	100%	100%	25%	25%	0%	0%	50%	0%
Sonstiges	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einrichtung/Möblierung	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
IT-Ausstattung	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

Kategorie
Liegenschaften IST
Baulich-technischer Zustand
Sowieso-Investitionen
Bereitstellungs-Vollkosten IST
Flächen
IST-Nutzende Mitarbeiter
Definition Zielnutzergruppe

und Fremdnutzungen

BEISPIEL – DARSTELLUNG BAULICH-TECHNISCHER ZUSTAND

Bereich		IST-Angaben				Bewertung			
		vorhanden?	Baujahr	erneuert?	Bemerkungen	Lebensdauer, Spanne, Jahre	angesetzte Lebensdauer, Jahre	Rest, Lebensdauer	Bezug zu Lebensdauer
1. Außenanlagen	1.1	ja	1982	1982		30	30	-13	
	1.2	ja	1982	1982		30	30	-13	
2. Rohkonstruktion	2.1	ja	1982	1982		50	50	7	
	2.2	ja	1982	1982		50	50	7	
	2.3	ja	1982	1982		35	35	-8	
	2.4		Chlorid? Karbonatisierung?						
	2.5		Schadstoffe Asbest? KMF? Sonstiges?						
3. Fassade	3.1	ja	1982	2005	komplett modernisiert	20-50	30	10	
	3.2	ja	1982	1982		50	50	7	
	3.3	ja	1982	1982		40	40	-3	
	3.4	ja	1982	2005		20	20	0	
	3.5	ja	1982	1982		50	50	7	
	3.6	ja	1982	1982		30	30	-13	
4. TGA	4.1	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.2	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.3	ja	1982	1982		15	15	-28	
	4.4	nein				15	15		
	4.5	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.6	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.7	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.8	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.9	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.10	ja	1982	1982		20	20	-23	
	4.11	ja	1982	1982		15	15	-28	
5. Innenausbau	5.1	ja	1982	1982		50	50	7	
	5.2	ja	1982	2010		15	15	0	
	5.3	ja	1982	1982		40	40	-3	
	5.4	ja	1982	2010		20	20	5	
	5.5					???			
6. Ausstattungen	6.1	ja	1982	1982		10-25	20	-23	
	6.2	ja	1982	2010		10-25	20	5	
	6.3	ja	1982	2010		10	15	0	
	6.4	ja	1982	2015		10	10	0	
	6.5	ja	1982	2015		10	10	0	
	6.6					???			

Kategorie

Liegenschaften IST

Baulich-technischer Zustand

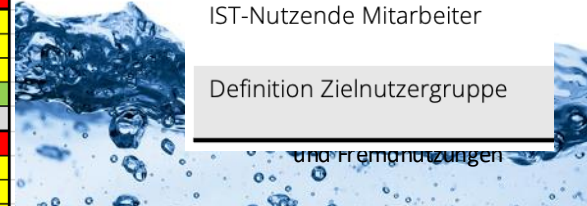
Sowieso-Investitionen

Bereitstellungs-Vollkosten IST

Flächen

IST-Nutzende Mitarbeiter

Definition Zielnutzergruppe





Das ist auch die Grundlage für die Ermittlung der „Sowieso-Investitionen“.

Kategorie

Liegenschaften IST

▶ Baulich-technischer Zustand

▶ Sowieso-Investitionen

Bereitstellungs-Vollkosten IST

Flächen

IST-Nutzende Mitarbeiter

Definition Zielnutzergruppe

und Fremdnutzungen

BEREITSTELLUNGS-VOLLKOSTEN IST – DATENABFRAGE NACH DIN 18960

Checkliste Abfrage benötigter Daten und Informationen			
Status	Benötigte Unterlagen		
Ja	Bis Datum	Nein	Quelle, Datei
A- Liegenschafts-Vollkosten (kaufmännische Daten), je Liegenschaft			
A1. Allgemeine Angaben			
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Angaben zum Eigentümer Grundstück und Gebäude
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Kalkulatorischer Zinssatz, grundsätzlich
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Üblicher Betrachtungszeitraum (z.B. 20/25 Jahre)
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Übliche Vorgehensweise bei Vermögensaktivierungen bei Investitionen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Übersicht Bestehende Anmietverträge (Bereich, Dauer)
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Übersicht Bestehende Vermietverträge (Bereich, Dauer)
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	
A2. Betriebskosten, für ein definiertes Jahr (2023/2024), je Liegenschaft (auch zusammengefasst)			
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Energie
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Wasser/Abwasser
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Abfallentsorgung
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Winterdienst
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Prüfungen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Inspektionen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Wartungen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Außenpflege, Grünpflege
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Öffentliche Abgaben
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Versicherungen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Reinigungen aller Art
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Schädlingsbekämpfung
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Hausmeister, Technischer Betrieb
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Catering, Verpflegung
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Umzugsdienste, Möbel
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	IT, Datenverarbeitung, Kommunikationstechnik
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Sicherheitsdienste
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Veranstaltungen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Sonstige Betriebskosten
A3. Kosten Instandsetzung (nur Erhalt Status Quo), für ein definiertes Jahr (2023/2024), je Liegenschaft			
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Jahrsaufwand (auch als Rücklage)
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Auflistung Einzelmaßnahmen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Achtung: keine Modernisierungen!
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	
A4. Managementkosten, für ein definiertes Jahr (2023/2024), je Liegenschaft			
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Personalaufwand + Sachkosten + Gemeinkosten (Abteilung FM, anteilig?), Schlüssel
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	alternativ: Annahme i2fm
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	
A5. Kapitalkosten, für ein definiertes Jahr (2023/2024), je Liegenschaft			
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Grundstücksgröße, Verkehrswert, Bodenrichtwert
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Anschaffungskosten Grundstück
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Buchwert IST Grundstück
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Anschaffungskosten Gebäude
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Anschaffungskosten Einrichtung
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Anschaffungskosten Außenanlagen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Buchwert IST Gebäude, Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, Abschreibung AfA
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Buchwert IST Einrichtung, Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, Abschreibung AfA
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Buchwert IST Außenanlagen, Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND, Abschreibung AfA
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Mieteinnahmen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	Mietzahlungen
<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	

Kategorie
Liegenschaften IST
Baulich-technischer Zustand
Sowieso-Investitionen
▶ Bereitstellungs-Vollkosten IST
Flächen
IST-Nutzende Mitarbeiter
Definition Zielnutzergruppe
Nutzungen

BEISPIEL – BEREITSTELLUNGS-VOLLKOSTEN IST

Legende

- Allgemeine Informationen
- Betriebskosten
- Instandsetzungskosten
- Managementkosten
- Kapitalkosten

Kategorie

Liegenschaften IST

Baulich-technischer Zustand

Sowieso-Investitionen

▶ Bereitstellungs-Vollkosten IST

Flächen

IST-Nutzende Mitarbeiter

Definition Zielnutzergruppe

BEISPIEL – BEREITSTELLUNGS-VOLLKOSTEN IST

Übersicht

Betriebskosten	1.233.268 €
Kosten Technische Instandhaltung	89.048 €
Verwaltungskosten	91.472 €
Kapitalkosten	2.586.734 €
Liegenschaftsvollkosten gesamt	3.990.444 €

MP-Kaltmiete (ohne Betriebskosten) 25,62 € / qm MFl/Jahr

MP-Warmmiete (mit Betriebskosten) 29,81 € / qm MFl/Jahr

Betriebskosten:	1.233.268 €
Kosten Technische Instandhaltung:	89.048 €
Verwaltungskosten:	91.472 €
Kapitalkosten:	2.586.734 €
Liegenschaftsvollkosten gesamt:	3.990.444 €

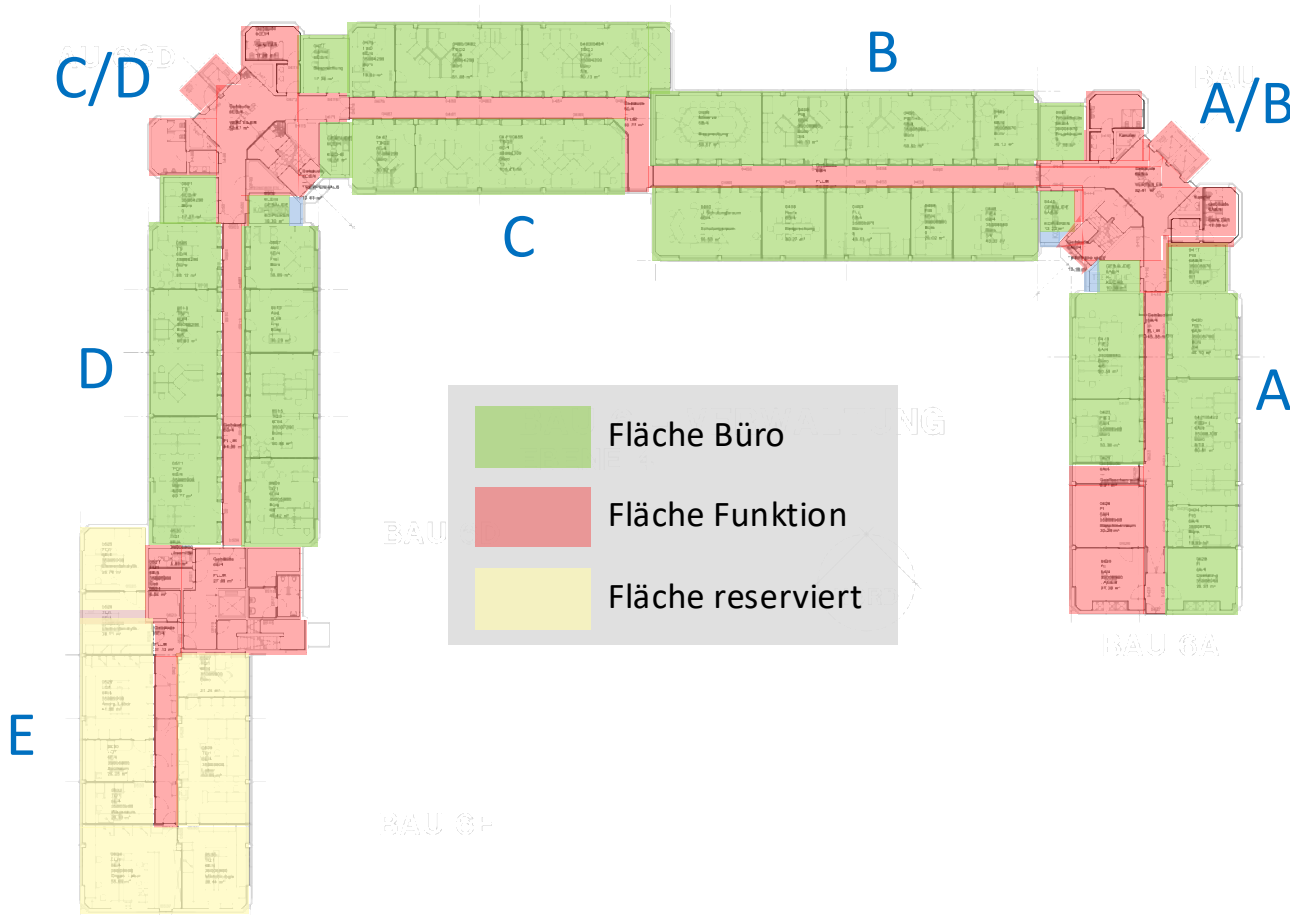
Betriebskosten:	108 €	per qm MFl/Jahr
Kosten Technische Instandhaltung:	8 €	per qm MFl/Jahr
Verwaltungskosten:	8 €	per qm MFl/Jahr
Kapitalkosten:	224 €	per qm MFl/Jahr
Liegenschaftsvollkosten gesamt:	348 €	per qm MFl/Jahr

Betriebskosten:	31%	Anteil
Kosten Technische Instandhaltung:	2%	Anteil
Verwaltungskosten:	2%	Anteil
Kapitalkosten:	64%	Anteil
Liegenschaftsvollkosten gesamt:	100%	

MP-Kaltmiete (ohne Betriebskosten)	25,62 €	per qm MFl/Jahr
MP-Warmmiete (mit Betriebskosten)	29,81 €	per qm MFl/Jahr

Betriebskosten:	3.378 €	per MA/Jahr
Kosten Technische Instandhaltung:	244 €	per MA/Jahr
Verwaltungskosten:	281 €	per MA/Jahr
Kapitalkosten:	7.032 €	per MA/Jahr
Liegenschaftsvollkosten gesamt:	10.935 €	per MA/Jahr
	11.000 €	

BEISPIEL – FLÄCHEN – ANALYSIERT NACH NF-MOBIL



Kategorie
Liegenschaften IST
Baulich-technischer Zustand
Sowieso-Investitionen
Bereitstellungs-Vollkosten IST
▶ Flächen
IST-Nutzende Mitarbeiter
Definition Zielnutzergruppe

Wichtig:

Die Anzahl der Köpfe, keine FTEs.
(2 Teilzeitkräfte ergeben schließlich keinen „ganzen Kopf“.)

Zielnutzergruppe wird analysiert nach Organisationszugehörigkeit (Abteilungen, Ämter, Dezernate, Teams ...), Personalaufwuchs – sprich: alle, für die das SOLL in den Varianten hinterher passen muss.

Kategorie
Liegenschaften IST
Baulich-technischer Zustand
Sowieso-Investitionen
Bereitstellungs-Vollkosten IST
Flächen
IST-Nutzende Mitarbeiter
Definition Zielnutzergruppe

BEISPIEL – DEFINITION DER ZIELNUTZERGRUPPE

Übersicht Organstruktur und Mitarbeitende

Vorgehen:

- MA-Listen zusammenführen & inhaltlich prüfen
- Kennzeichnung von Nutzergruppen mit individuellen Lösungen (z.B. Kultur, Betriebsstandorte, Sozialämter ...)
- anteilige Verteilung von Ausbildungsstellen
- Puffer von 10% für zukünftigen Aufwuchs



1.718 Zielnutzer
einschl. 55 Azubis und 10% Puffer

FLÄCHENBILANZ : IST-NUTZUNG

Ebene	Geschoss	Bauteil	NF qm	NF-mobil qm	NF-Funktion qm
1	UG	A	339,86	0,00	339,86
		A/B	163,56	0,00	163,56
		B	385,00	0,00	385,00
		C	321,96	0,00	321,96
		C/D	150,50	0,00	150,50
			2090,62	208,42	1882,20
2	EG	A	345,04	0,00	345,04
		A/B	161,66	0,00	161,66
		B	384,96	330,86	54,10
		C	330,87	277,73	53,14
		C/D	159,92	55,16	104,76
			2150,43	967,01	1183,42
					818,23
4	OG2	D	346,66	301,47	45,19
		E	426,54	0,00	426,54
		A	340,24	228,36	111,88
		A/B	157,58	56,89	100,69
		B	417,72	363,72	54,00
			2159,92	1289,51	870,41
5	OG3	C	335,79	282,02	53,77
		C/D	155,26	55,16	100,10
		D	348,26	303,36	44,90
		E	405,07	0,00	405,07
		A	342,55	306,28	36,27
			1754,28	1375,46	378,82
6	OG4	A/B	156,66	56,89	99,77
		B	417,50	363,40	54,10
		C	335,28	281,94	53,34
		C/D	154,55	55,17	99,38
		D	347,74	311,78	35,96
			895,63	716,54	179,04
			11225,88	5913,76	5312,12
davon			7693,63 qm NF Büro	11225,88	
			365 MA Büro		
			21,1 qm NF Büro/MA Büro	16,2 qm NF Mobil/MA Büro	

11225,88 qm NF
davon 7693,63 qm NF Büro
365 MA Büro
21,1 qm NF Büro/MA Büro

NF-reserviert	3532,25	31%
NF-Büro	7693,63	69%
NF	11225,88	100%

Flächen – analysiert nach NF-mobil
 > wird jetzt zu einer Flächenbilanz für jedes einzelne Gebäude

NF-reserviert	3532,25	31%
NF-Büro	7693,63	69%
NF	11225,88	100%

- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ✓ Grundinformationen zusammentragen
- ☐ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- ☐ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- ☐ Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

NUTZUNGS-SZENARIEN DEFINIEREN

Auf der Basis von allem, was bisher
erhoben wurde:

Wie ändern sich die Zahlen/
Quoten/ Kosten/ m², wenn
Mobiles Arbeiten eingeführt
wird?

Bei einer Änderung bestehender Liegenschaften in Mobile Arbeitswelten: welche Nutzungspotenziale zeigen sich?

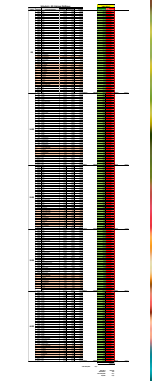
Welche „Nutzungsvarianten“ ergeben sich?

Wie viele Nutzerinnen und Nutzer könnten mobil zugeordnet werden?

Welche baulich-technische Eingriffstiefe (Investitionen) ist nötig?

Später: Welche Liegenschaften werden dadurch obsolet?

- Abfrage, Prüfung und ggf. Ergänzung der notwendigen Flächendaten der KOMMUNE/ UNTERNEHMEN
- Filterung (aus den Raumbüchern) der IST-Flächen mit Fokus auf die hierfür je Objekt zur Verfügung stehenden Flächen, im Sinne eines „Businessclubs“
- Hochrechnung der mobilen KANN-Kapazitäten = zugeordnete Nutzer auf Basis von belastbaren i²fm-Erfahrungswerten aus anderen Projekten



qm "HNF Büro" IST		
Ebene	MA IST	HNF Büro
alle	218	3214

Ansatz									
qm HNF/ Desk	80%	20%	Sum	Füll- Quote	AP	Flex- Quote	Nutzer NEU	Zuwachs	
	Desks	andere							
18,0	179	45	223	90%	201	60%	335	117	54%

9,6 qm/MA
18,0 qm/AP

Hier:
3.214 m²
mobil
zur
Verfügung

Ansatz von ifm aus anderen Bestands-Projekten ermittelt: 15 m²/Schreibtisch im „Businessclub“, hier gewählt: 18 m²/AP
→ moderat!

= rechnerisch mögliche Anzahl von Schreibtischen (Fläche nicht nur für den Schreibtisch sondern Ansatz inkludiert die „anderen“ Flächenanteile) !

Üblich ca. 75% als „Schreibtischarbeit“, plus 25% andere Arbeitsoptionen. hier gewählt: 80%/20%
→ moderat!

Mobile Arbeitswelt sollte nie „volllaufen“, nur 90% der möglichen Arbeitsoptionen werden als genutzt angesetzt

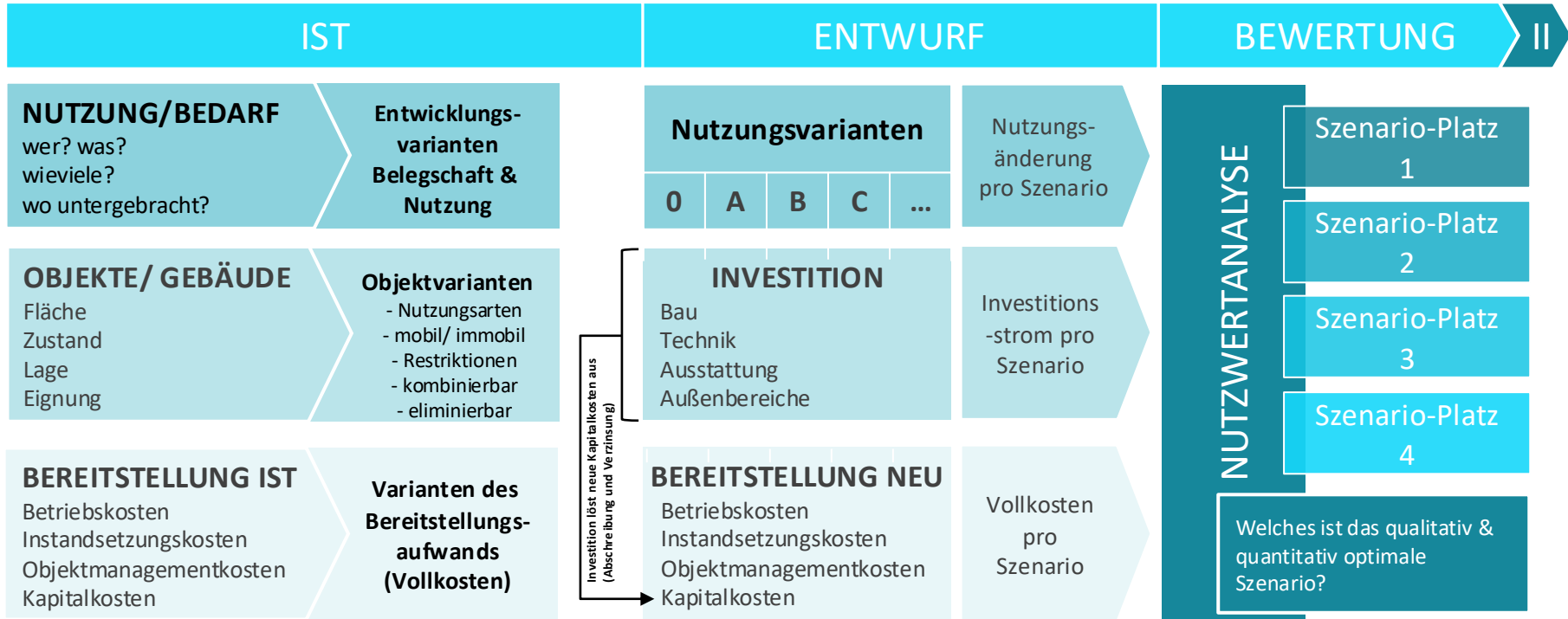
Angenommene Flexquote = so viele Nutzer teilen sich die Arbeitswelt (Anwesenheiten)
→ moderat!

Ergebnis: mögliche Anzahl zugeordneter Nutzerinnen und Nutzer auf der mobilen Fläche (non-territorial, Desksharing, Cleandesk!)

qm "HNF Büro" IST		
Ebene	MA IST	HNF Büro
alle	218	3214

Ansatz										
qm HNF/ Desk	80% 20%		Sum	Füll- Quote	AP	Flex- Quote	Nutzer NEU	Zuwachs		
	Desks	andere								
18,0	179	45	223	90%	201	60%	335	117	54%	

9,6 qm/MA
18,0 qm/AP



O

= Weiter so
(aber Achtung:
durch Zuwachs wird der
Flächenbedarf größer)

A

= 3 Schwerpunkt-Gebäude
für Mobiles Arbeiten, Rest
„erlöst“

B

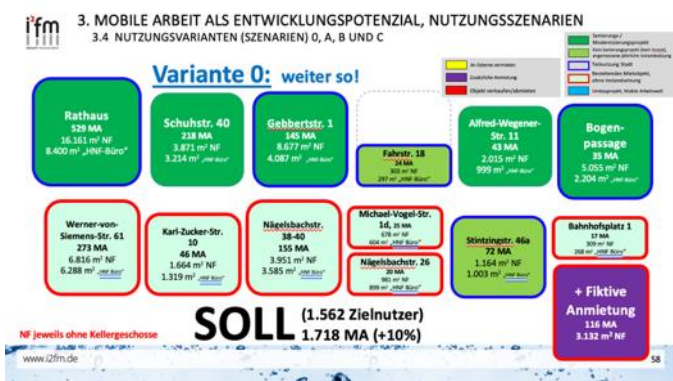
= 4 Schwerpunkt-Gebäude
für Mobiles Arbeiten, Rest
„erlöst“

C

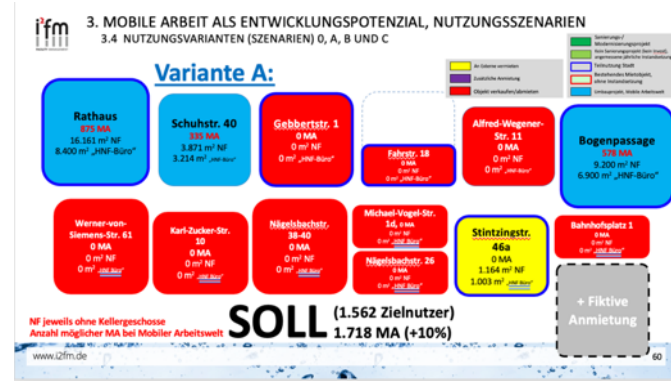
= Schwerpunkt „Investoren-
modell“ – Aufwandssenkung,
da mehr Mietsituationen ohne
Instandsetzungspflichten

BEISPIEL – VISUALISIERUNG DER VARIANTEN

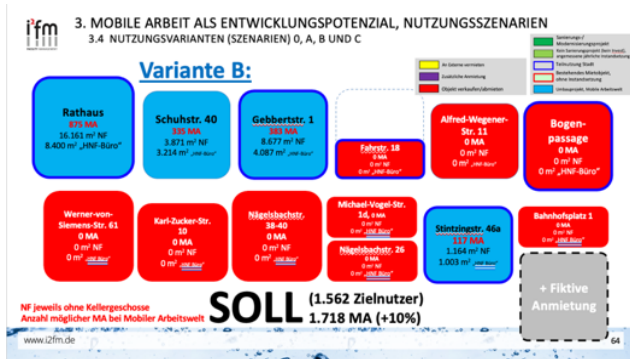
O



A



B



C



- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ✓ Grundinformationen zusammentragen
- ✓ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

BEISPIEL WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH

mit IT

NF IST, von Stadt genutzt	51.645	qm
MA-IST	1602	MA
MA-SOLL	1718	MA
Vollkosten-IST/a genutzt	- 12.415.244 €	a
Vollkosten-IST/a/NF, genutzt	- 240 €	a
Warmmiete-IST/Monat/NF, genutzt	- 20,03 €	Mon
Vollkosten-IST/a/MA	- 7.750 €	MA

	Notwendige Sanierung, Weiterbetrieb
	Weiterbetrieb ohne zusätzlichen Invest
	Umbau in Mobile Arbeitswelt
	Aufstockung und Umbau in Mobile Arbeitswelt
	Vermietung an Externe
	Abmietung, Erlös
	fiktive zusätzliche Anmietung, konventionell

Variante

	weiter wie bisher				Bogenpassage				Gebbertstraße				Werner-von-Siemens-Str.			
	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR
	AWVS	STZ	BOG	AWVS	STZ	BOG	AWVS	STZ	BOG	AWVS	STZ	BOG	AWVS	STZ	BOG	
	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26
	IMVS	BHF	NEU		IMVS	BHF	NEU		IMVS	BHF	NEU		IMVS	BHF	NEU	
	0				A				B				C			
qm NF NEU	54.777				29.232				29.873				26.848			
qm NF Veränderung zu IST	3.132				-22.413				-21.772				-24.797			
Veränderung zu NF IST in %	6,1%				-43,4%				-42,2%				-48,0%			
1. Bauinvestitionen:													Invest durch Vermieter			
Invest, KG 100-700, brutto	44.810.022 €				112.017.574 €				70.357.685 €				56.617.878 €			
Invest/qm NF	818 €				3.832 €				2.355 €				2.109 €			
Invest/MA	26.083 €				62.650 €				41.145 €				31.454 €			
2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:																
Vollkosten NEU/a	- 15.594.972 €				- 13.371.872 €				- 12.040.496 €				- 12.579.413 €			
Vollkosten NEU/a, ab Jahr	Jahr 7				Jahr 11				Jahr 11				Jahr 11			
Vollkosten NEU/qm NF/a	- 285 €				- 457 €				- 403 €				- 469 €			
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat	- 23,72 €				- 38,12 €				- 33,59 €				- 39,05 €			
Vollkosten NEU/MA/a	- 9.077 €				- 7.479 €				- 7.041 €				- 6.989 €			
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST	126%				108%				97%				101%			
3. Mögliche Erlöse + SonderAfa																
Mögliche Erlöse	- €				10.495.000 €				2.015.000 €				10.495.000 €			
im Jahr	fallen nicht an				2030 AWS 2033 Gebbertstr.				2030 für AWS				2030 AWS 2031 Gebbertstr.			
Provisorien	- €				- 1.635.000 €				- 1.897.500 €				- 4.660.000 €			
Umzüge	- €				- €				- €				- €			
Projektkosten	- €				- 1.200.000 €				- 1.200.000 €				- 1.200.000 €			
Sonderabschreibung im Stichjahr	- €				- 10.129.554 €				- 182.823 €				- 10.742.535 €			
4. Summe Vollkosten, 25 J																
Summe Vollkosten, 25 Jahre	- 380.709.945 €				- 326.068.646 €				- 283.307.663 €				- 325.719.885 €			
Barwert Variante, 25 Jahre	- 271.012.194 €				- 230.835.679 €				- 205.767.412 €				- 235.650.966 €			
Barwert-Rang über alles	4				2				1				3			
	131,7%				112,2%				100,0%				114,5%			
MA NEU	1718				1788				1710				1800			
Differenz zu SOLL	0				70				-8				82			

BEISPIEL WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH

Variante	weiter wie bisher				Bogenpassage				Gebbertstraße				Werner-von-Siemens-Str.			
	0	A	B	C	0	A	B	C	0	A	B	C	0	A	B	C
qm NF NEU	54.777	29.232	29.873	26.848												
qm NF Veränderung zu IST	3.132	-22.413	-21.772	-24.797												
Veränderung zu NF IST in %	6,1%	-43,4%	-42,2%	-48,0%												
1. Bauinvestitionen:																
Invest, KG 100-700, brutto	44.810.022 €	112.017.574 €	70.357.685 €	56.617.878 €												
Invest/qm NF	818 €	3.832 €	2.355 €	2.109 €												
Invest/MA	26.083 €	62.650 €	41.145 €	31.454 €												
2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:																
Vollkosten NEU/a	15.594.972 €	13.371.872 €	12.040.496 €	12.579.413 €												
Vollkosten NEU/a, ab Jahr	Jahr 7	Jahr 11	Jahr 11	Jahr 11												
Vollkosten NEU/qm NF/a	285 €	457 €	403 €	469 €												
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat	23,72 €	38,12 €	33,59 €	39,05 €												
Vollkosten NEU/MA/a	9.077 €	7.479 €	7.041 €	6.989 €												
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST	126%	108%	97%	101%												
Mögliche Erlöse	- €	10.495.000 €	2.015.000 €	10.495.000 €												
im Jahr	fallen nicht an	2030 AWS 2033 Gebbertstr.	2030 für AWS	2030 AWS 2031 Gebbertstr.												
Provisorien	- €	1.635.000 €	1.897.500 €	4.660.000 €												
Umsätze	- €	3.860.000 €	3.260.000 €	4.780.000 €												
Projektkosten	- €	10.129.954 €	189.833 €	10.742.535 €												
Sonderabschreibung im Stichtjahr	- €															
4. Summe Vollkosten, 25 J																
Summe Vollkosten, 25 Jahre	380.709.945 €	326.068.646 €	283.307.663 €	325.719.885 €												
Barwert Variante, 25 Jahre	271.012.194 €	230.835.679 €	205.767.412 €	235.650.366 €												
Barwert-Rang über alles	4	2	1	3												
	331,7%	112,2%	100,0%	114,5%												
MA NEU	1718	1788	1710	1800												
Differenz zu SOU	0	70	-8	82												

Variante

qm NF NEU
qm NF Veränderung zu IST
Veränderung zu NF IST in %

1. Bauinvestitionen:

Invest, KG 100-700, brutto
Invest/qm NF
Invest/MA

2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:

Vollkosten NEU/a
Vollkosten NEU/a, ab Jahr
Vollkosten NEU/qm NF/a
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat
Vollkosten NEU/MA/a
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST

weiter wie bisher				Bogenpassage				Gebbertstraße				Werner-von-Siemens-Str.							
RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR				
AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG					
WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26				
MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU					
0				A				B				C							
qm NF NEU				54.777				29.232				29.873				26.848			
qm NF Veränderung zu IST				3.132				-22.413				-21.772				-24.797			
Veränderung zu NF IST in %				6,1%				-43,4%				-42,2%				-48,0%			
1. Bauinvestitionen:																			
Invest, KG 100-700, brutto				44.810.022 €				112.017.574 €				70.357.685 €				56.617.878 €			
Invest/qm NF				818 €				3.832 €				2.355 €				2.109 €			
Invest/MA				26.083 €				62.650 €				41.145 €				31.454 €			
2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:																			
Vollkosten NEU/a				- 15.594.972 €				- 13.371.872 €				- 12.040.496 €				- 12.579.413 €			
Vollkosten NEU/a, ab Jahr				Jahr 7				Jahr 11				Jahr 11				Jahr 11			
Vollkosten NEU/qm NF/a				- 285 €				- 457 €				- 403 €				- 469 €			
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat				- 23,72 €				- 38,12 €				- 33,59 €				- 39,05 €			
Vollkosten NEU/MA/a				- 9.077 €				- 7.479 €				- 7.041 €				- 6.989 €			
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST				126%				108%				97%				101%			

BEISPIEL WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH

	weiter wie bisher				Bogenpassage				Gebbertstraße				Werner-von-Siemens-Str.			
	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR
qm NF NEU	54.777	29.232	29.873	26.848												
qm NF Veränderung zu IST	3.132	-24.413	-31.772	-24.797												
Veränderung zu NF IST in %	6,3%	-83,4%	-107,6%	-91,3%												
1. Bauinvestitionen:																
Invest, KG 100-700, brutto	44.810.022 €	112.017.574 €	70.357.686 €	56.617.878 €												
Invest/qm NF	818 €	3.832 €	2.355 €	2.109 €												
Invest/MA	26.083 €	62.650 €	41.145 €	31.454 €												
2. Kosten laufender Betrieb pro Jahr:																
Vollkosten NEU/Ja	15.594.972 €	13.371.872 €	12.040.496 €	12.579.413 €												
Vollkosten NEU/Ja, ab Jahr	Jahr 7	Jahr 11	Jahr 11	Jahr 11												
Vollkosten NEU/qm NF/Ja	285 €	457 €	403 €	469 €												
Vollkosten NEU = Warmmiete NEU/qm NF/Monat	23,72 €	38,12 €	33,29 €	39,05 €												
Vollkosten NEU/MA/Ja	9.077 €	7.479 €	7.041 €	6.989 €												
Vollkosten NEU zu Vollkosten IST	126%	108%	97%	101%												
3. Mögliche Erlöse + SonderAfA																
Mögliche Erlöse	- €	10.495.000 €	2.015.000 €	10.495.000 €												
im Jahr	fallen nicht an	2030 AWS 2033 Gebbertstr.	2030 für AWS	2030 AWS 2031 Gebbertstr.												
Provisorien	- €	- 1.635.000 €	- 1.897.500 €	- 4.660.000 €												
Umwüge	- €	- €	- €	- €												
Projektkosten	- €	- €	- €	- €												
Sonderabschreibung im Stichjahr	- €	- 10.129.554 €	- 182.823 €	- 10.742.535 €												
4. Summe Vollkosten, 25 J																
Summe Vollkosten, 25 Jahre	380.709.945 €	326.068.646 €	283.307.663 €	325.719.885 €												
Barwert Variante, 25 Jahre	271.012.194 €	230.835.679 €	205.767.412 €	235.650.966 €												
Barwert-Rang über alles	4	2	1	3												
	131,7%	112,2%	100,0%	114,5%												
MA NEU	1718	1788	1710	1800												
Differenz zu SOLL	0	70	-8	82												

Variante

3. Mögliche Erlöse + SonderAfA

Mögliche Erlöse

im Jahr

Provisorien

Umwüge

Projektkosten

Sonderabschreibung im Stichjahr

4. Summe Vollkosten, 25 J

Summe Vollkosten, 25 Jahre

Barwert Variante, 25 Jahre

Barwert-Rang über alles

MA NEU

Differenz zu SOLL

	weiter wie bisher				Bogenpassage				Gebbertstraße				Werner-von-Siemens-Str.			
	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR	RTH	SHU	GEB	FHR
	AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG		AWS	STZ	BOG	
	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26	WVS	KZS	N38	N26
	MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU		MVS	BHF	NEU	
	0	A				B				C						
Mögliche Erlöse	- €	10.495.000 €				2.015.000 €				10.495.000 €						
im Jahr	fallen nicht an	2030 AWS 2033 Gebbertstr.				2030 für AWS				2030 AWS 2031 Gebbertstr.						
Provisorien	- €	- 1.635.000 €				- 1.897.500 €				- 4.660.000 €						
Umwüge	- €	- €				- €				- €						
Projektkosten	- €	- 1.200.000 €				- 1.200.000 €				- 1.200.000 €						
Sonderabschreibung im Stichjahr	- €	- 10.129.554 €				- 182.823 €				- 10.742.535 €						
Summe Vollkosten, 25 Jahre	- 380.709.945 €	- 326.068.646 €				- 283.307.663 €				- 325.719.885 €						
Barwert Variante, 25 Jahre	- 271.012.194 €	- 230.835.679 €				- 205.767.412 €				- 235.650.966 €						
Barwert-Rang über alles	4	2				1				3						
	131,7%	112,2%				100,0%				114,5%						
MA NEU	1718	1788				1710				1800						
Differenz zu SOLL	0	70				-8				82						

- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ✓ Grundinformationen zusammentragen
- ✓ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- ✓ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

NUTZWERTANALYSE ZUR BEWERTUNG DER
QUANTITATIVEN UND QUALITATIVEN
FAKTOREN*

* und trotzdem objektiv.

Drei Schritte:

1. Definition und Gewichtung der Bewertungskriterien
2. Bewertung der Szenarien, Berechnung der Nutzwerte
3. Vergleich

BEISPIELE FÜR BEWERTUNGSKRITERIEN DER NUTZWERT-ANALYSE

- **Wirtschaftlichkeit**
Gesamtwirtschaftlichkeit der Variante: Investitionen und Vollkosten
- **Risiken in Bau & Technik**
Unwägbarkeiten Bau und Umbau als Bauherr, Betreiberrisiko als Bauherr
- **Umsetzungsdauer**
Zeitbedarf Gesamtumsetzung, Belastung der Mitarbeiter
- **Umsetzung Campusidee**
organisatorische Zentralisierung, Nähe und Bezug der Verwaltungsstandorte zueinander
- **Städtebauliche Aufwertung**
Aufwertung Nachbarschaft, Quartier / Innenstadtbelebung
- **Eignung Mobile Arbeit**
Eignung Bestandsgebäude, Gebäudestruktur, Denkmalschutz, Bau- und Umbauaufwand
- **Bürgerorientierung**
Servicebündelungen, räumliche Nähe
Verwaltungsstandorte, zentrale Lage, Erreichbarkeit (Fuß, Rad, ÖPNV, MIV), gute Orientierungsmöglichkeit, einladende Eingangssituation, klar erkennbare öffentliche Bereiche
- **Fokus auf Eigentum**
Stadt Eigentümer der Gebäude, Unabhängigkeit von Vermietern, höhere Flexibilität im Betrieb, auf Dauer unabhängig, finanzieller Aufwand im Betrieb steuerbar
- **Attraktivität für die Mitarbeiter**
Stellung Verwaltungsgebäude zueinander, ausreichende Größe für künftig sinnige Nutzerfamilien, Mobilkonzept Backoffice, MA-Bindung, zentrale Lage, Erreichbarkeit (Fuß, Rad, ÖPNV, MIV)
- **Platzhalter für individuelle Kriterien ...**

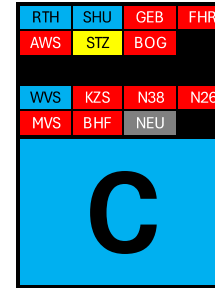
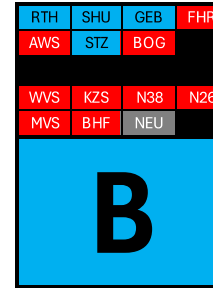
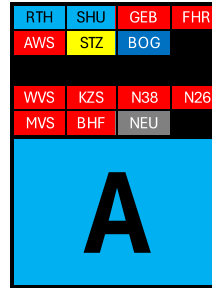
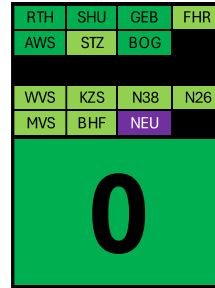
BEISPIEL – GEWICHTUNG DER KRITERIEN

2 ja, wichtiger
 1 gleich wichtig
 0 nein, unwichtig

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	Wirtschaftlichkeit	Risiken Bau & Technik	Umsetzungsdauer	Umsetzung Campusidee	Städtebauliche Aufwertung	Bürgerorientierung	Fokus auf Eigentum	Attraktivität für die MA	Eignung Immobilien für Mobile Arbeit	
1	Wirtschaftlichkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	Risiken Bau & Technik	2	0	0	0	1	1	1	1	
3	Umsetzungsdauer	2	2	0	1	2	1	2	1	
4	Umsetzung Campusidee	2	2	0	1	1	0	1	1	
5	Städtebauliche Aufwertung	2	2	1	1	2	1	2	1	
6	Bürgerorientierung	2	1	0	1	0	0	0	1	
7	Fokus auf Eigentum	2	1	1	2	1	2	1	1	
8	Attraktivität für die MA	2	1	0	1	0	2	1	1	
9	Eignung Immobilien für Mobile Arbeit	2	1	1	1	1	1	1	1	
	16	10	3	8	4	11	5	8	7	72
	22,2%	13,9%	4,2%	11,1%	5,6%	15,3%	6,9%	11,1%	9,7%	100%
gerundet	20%	15%	5%	10%	5%	15%	10%	10%	10%	100%

BEISPIEL – SZENARIO-BEWERTUNG

1 = sehr schlecht
2 = schlecht
3 = mittelmäßig
4 = gut
5 = sehr gut



	Ziel	Gewichtung	Zielerfüllung	Teilnutzwert						
1	Wirtschaftlichkeit	20%	1	0,20	4	0,80	5	1,00	4	0,80
2	Risiken Bau & Technik	15%	3	0,45	2	0,30	3	0,45	4	0,60
3	Umsetzungsdauer	5%	4	0,20	3	0,15	4	0,20	4	0,20
4	Umsetzung Campusidee	10%	1	0,10	5	0,50	2	0,20	3	0,30
5	Städtebaulicher Effekt	5%	3	0,15	5	0,25	3	0,15	3	0,15
6	Bürgerorientierung	15%	2	0,30	5	0,75	3	0,45	3	0,45
7	Fokus auf Eigentum	10%	1	0,10	5	0,50	5	0,50	2	0,20
8	Attraktivität für die MA	10%	3	0,30	5	0,50	4	0,40	4	0,40
9	Eignung Mobile Arbeit	10%	2	0,20	5	0,50	3	0,30	4	0,40
		100%		2,00		4,25		3,65		3,50
				47%		100%		86%		82%

max. 5,0

- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ✓ Grundinformationen zusammentragen
- ✓ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- ✓ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- ✓ Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen

- ✓ Gemeinsames Verständnis:
Ziel – Bereitstellungsstrategie – Entscheidungsgrundlage
- ✓ Grundinformationen zusammentragen
- ✓ Nutzungs-Szenarien definieren (immer Variante „0“, weiter wie bisher)
- ✓ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen
- ✓ Nutzwertanalyse zur Bewertung der quantitativen & qualitativen Faktoren erstellen
- Und nun?

DER PROJEKT-ÜBERBLICK

Schritt 1 Orientierung

Orientierung

Grundsatz-Entscheidung und Konsensfindung

**pauschal
€ 10.000 zzgl. MwSt.**



Schritt 2 Bereitstellungsstrategie

Objekte

Ressourcen-bereitstellungs-strategie

„Richtige Objekte“
+
Szenarien-erläuterung

Nutzer

Auswahl Nutzergruppen (1. Welle / 2. Welle) (politisch argumentationsfähig)

Neuordnung Orga (wer mit wem wo) Schwerpunkte



Schritt 3 Konkretes Neues Nutzungskonzept

Nutzungskonzept

- Arbeitsartenerfassung
- Detaillanalyse Obj. u. Nutzung
- Entwurf Nutzungsvarianten
- Bewertung, Vergleich, Entscheidung
- Gesamtprojektplanung



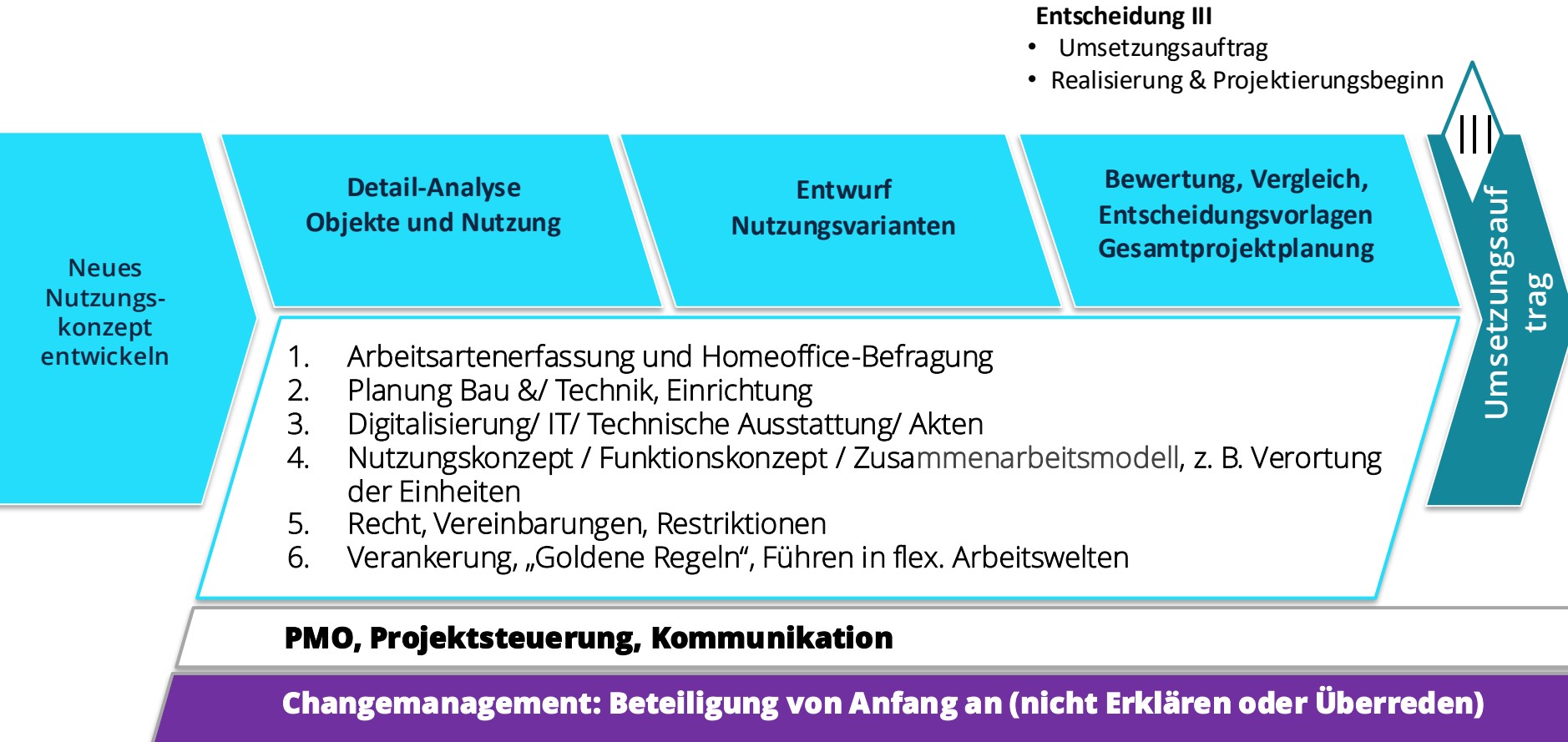
Schritt 4 Planung (HOAI) & Umbau

Planung

Bau & Umsetzung

Beteiligungsformat:

Zusammenführung aller Themengebiete mit allen Beteiligten von Anfang an...
Rahmgebung, Entwicklung, Schleifen, Konsensfindung, Umsetzungsempfehlung



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