

Bewegung im Büro – keine Angst vor Quoten



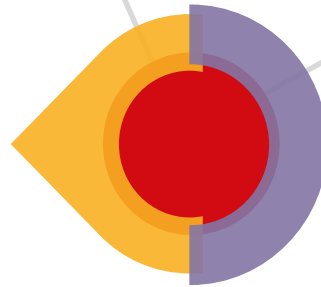
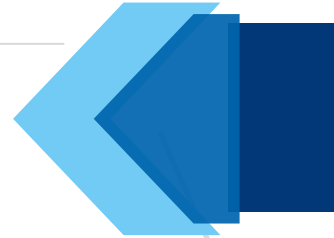
WebSeminar

Online und live aus dem Ruhrgebiet

Organisieren

Wie muss meine FM-Organisation aussehen?

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



Betreiben

Wie betreibe ich die gesamte Infrastruktur vollständig & richtig?

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



Bereitstellen

Welche Infrastruktur benötige ich für mein Kerngeschäft?

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

Organisieren

Wie muss meine FM-Organisation aussehen?



- Modellentwicklung
- Verfahren
- Vermittlung

Holger Knuf

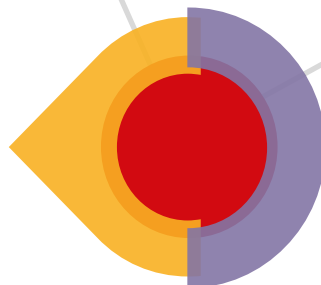
Geschäftsführender Gesellschafter



- 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

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

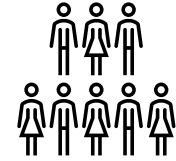


Das ist **der bessere** Weg

DIE EFFEKTE



FLÄCHEN
HALBIERT



NUTZENDE
VERDOPPELT

VORHER

- Schlecht nutzbar
- Schlecht ausgelastet
- Sanierungsstau



PORTFOLIO



NACHHER

- Halbiert
- Hohe Qualität
- Gute Auslastung

DIE ARBEIT

EIN TYPISCHES MISSVERSTÄNDNIS

- Bsp.: Arbeitet ein/e Verwaltungsmitarbeiter/in
 - NUR konzentriert?
 - IMMER alleine?
 - NIE laut?
 - AUSSCHLIESSLICH an denselben Dingen?
 - SELTEN im Team?
 - ÜBERWIEGEND mit Akten?
- **Jeder Job** weist **jede Arbeitsart** von Büroarbeit auf – ohne Ausnahme
- **DEN** typischen Arbeitsplatz für **EINEN** spezifischen Job gibt es im Büro nicht



Bild von Ro Ma auf Pixabay

JEDE ART VON ARBEIT BENÖTIGT ADÄQUATEN RAUM

Generisch

Konzentration



Kommunikation



Kollaboration



Nicht-generisch

Platzgebundene Arbeit



Spezifisch

mit Lärmerzeugung

ohne Lärmerzeugung

geplant

ungeplant

gemeinsame Arbeit

Vermittlung

Individuell

Konkret

Video-Calls
Telefonate
Dokumenten-
arbeit
...

Besprechungen
Sitzungen
Kunden-
gespräche
...

Projektarbeit
Zusammenarbeit
Informations-
vermittlung
Workshops
Schulungen

Spezifische
Anforderungen

Individuelle Raumtypen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

MENSCHEN BENÖTIGEN RUND UM IHRE ARBEIT EINEN ADÄQUATEN RAHMEN

Generisch



Spezifisch

bei Ankunft

vor Arbeitsaufnahme

in Arbeitspausen

während der Arbeit

nach der Arbeit

Konkret

Ankommen
Verstauen
Austauschen
Bürotechnik
nutzen
Essen
Kaffeetrinken
...

Spezifische Raummelodie

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

ZUSAMMEN GENOMMEN ENTSTEHT DIE INDIVIDUELLE RAUMMELODIE

Konzentration



mit Lärmerzeugung

ohne Lärmerzeugung

Video-Calls
Telefonate
Dokumenten-
arbeit
...

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Kommunikation



geplant

ungeplant

Besprechungen
Sitzungen
Kunden-
gespräche
...

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Kollaboration



gemeinsame Arbeit

Vermittlung

Projektarbeit
Zusammenarbeit
Informations-
vermittlung
Workshops
Schulungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Bedürfnisse



bei Ankunft

vor Arbeitsaufnahme

in Arbeitspausen

während der Arbeit

nach der Arbeit

Ankommen
Verstauen
Austauschen
Bürotechnik
nutzen
Essen
Kaffeetrinken
...

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Raumlösungen

Platzgebundene Arbeit



Individuell

Spezifische
Anforderungen

Raumlösungen

BEISPIEL: UMBAU ALTE ZELLENSTRUKTUR

- Akustisch getrennte Nutzungsbereiche
- Alles gilt als Arbeitsmöglichkeit, ist von Nutzer:innen frei wählbar:
 - Arbeitsplätze (Schreibtische) 65 AP
 - 25 AP als geschützte Einzelarbeitsplätze
 - 40 AP als max. 4er-Arbeitsplätze
 - 15 weitere Arbeitsmöglichkeiten



- Konzentration, geschützt
- Konzentration, offen
- Kommunikation
- Team/Projekte
- Ankommen, Pause
- zentrale Flächen

DIE ARBEITSARTENERFASSUNG

WERKZEUGE ARBEITSARTENERFASSUNG UND HOMEOFFICE-BEFRAGUNG

- Erfassung der Arbeitsarten und Orte über min. eine Referenzwoche, keine Leistungskontrolle!
- Programmierte Excel je Nutzer, über Kataloge
- Aufwand <5 Minuten pro Tag je Nutzer
- Kann anonym und freiwillig sein, aber Achtung: Teilnahmequote wichtig für Belastbarkeit der Ergebnisse (min. 70-75 %)
- Muss (i.d.R. mitbestimmungspflichtig) abgestimmt und vorbereitet werden
- Wichtig: Infoveranstaltungen, Kommunikation, Handlungsanweisung
- Daraus entsteht eine vielschichtig auswertbare Datenbank
- IST-Daten wichtige Grundlage für die Entwicklung der SOLL-Strukturen



Montag				
Uhrzeit	Tätigkeitsart	Ort	TN	MED
06:00 - 06:30				
06:30 - 07:00				
07:00 - 07:30				
07:30 - 08:00				
08:00 - 08:30	K1 - EINGEL. Konzentration (Ruhe)	Stadthaus		
08:30 - 09:00	K1 - EINGEL. Konzentration (Ruhe)	Stadthaus		
09:00 - 09:30	K1 - EINGEL. Konzentration (Ruhe)	Stadthaus		
09:30 - 10:00	K1 - EINGEL. Konzentration (Ruhe)	Stadthaus		
10:00 - 10:30	M1 - INTERNE Sitzung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	5	Präsenz
10:30 - 11:00	M1 - INTERNE Sitzung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	5	Präsenz
11:00 - 11:30	M1 - INTERNE Besprechung, ohne Vertraulichkeit	Stadthaus	5	Präsenz
11:30 - 12:00	M1 - INTERNE Besprechung, ohne Vertraulichkeit	Stadthaus	5	Präsenz
12:00 - 12:30	P - Freizeit	unten		
12:30 - 13:00	P - Freizeit	unten		
13:00 - 13:30	K1 - EXTERNE Bürger- und Kundenberatung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	2	Präsenz
13:30 - 14:00	K1 - EXTERNE Bürger- und Kundenberatung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	2	Präsenz
14:00 - 14:30	K1 - EXTERNE Bürger- und Kundenberatung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	2	Präsenz
14:30 - 15:00	K1 - EXTERNE Bürger- und Kundenberatung, mit Vertraulichkeit	Stadthaus	2	Präsenz
15:00 - 15:30	K2 - EINGEL. Konzentration (keine STORNAKTION)	zu Hause		
15:30 - 16:00	K2 - EINGEL. Konzentration (keine STORNAKTION)	zu Hause		
16:00 - 16:30	K2 - EINGEL. Konzentration (keine STORNAKTION)	zu Hause		
16:30 - 17:00				
17:00 - 17:30				

Beispieltag

- Arbeitsart
- Ort der Tätigkeit
- Anzahl der Teilnehmer (TN)
- Medium (MED)

Arbeitsarten, die es überhaupt nur gibt...

K1	EINZEL-Konzentrationsarbeit, RUHE, <u>kein</u> Störfaktor für andere, Dokumentenarbeit, mit und ohne PC
K2	EINZEL-Konzentrationsarbeit, <u>mit</u> TELEFONIE = Störfaktor für andere! Dokumentenarbeit, mit und ohne PC (die virtuelle Teilnahme an einer Besprechung oder Teamarbeit bitte über M1/M2/M3 bzw. T1/T2 angeben!)
T1	INTERNE Team-/ Projektarbeit, Arbeitsgruppe , auch virtuelle Teilnahme!
T2	INTERNER Workshop/ Schulung, auch virtuelle Teilnahme!
M1	INTERNE Sitzung (geplant), mit vertraulichen Inhalten (Ratssitzung, Ausschüsse, etc.), auch virtuelle Teilnahme!
M2	INTERNE Besprechung (geplant und spontan), mit vertraulichen Inhalten, auch virtuelle Teilnahme!
M3	INTERNE Besprechung (geplant und spontan), ohne Vertraulichkeit, auch virtuelle Teilnahme!
R1	EXTERNE Bürger-/Kunden-/Auftragnehmer-Beratung, mit vertraulichen Inhalten, z. B. Sozialbereich, Verhandlungen, etc., auch virtuelle Teilnahme!
R2	EXTERNE Bürgerberatung, Service-Arbeitsplätze , offene Situation, z. B. Bürgerbüro, Einwohnermeldeamt, oder Servicetheke
A	Außendienst , z. B. Termin in anderen Gebäuden/ Abteilungen, Hausbesuche, Bauleitung, Ortsbegehung, andere Standorte
P	Pausenzeit , Frühstücks-, Mittags-, Kaffeepause
F	Andere Tätigkeiten als in den vorgeschriebenen Kategorien definiert, z. B. Botengänge, plotten, etc. (bitte Art angeben)
X	ganztagig nicht "im Dienst" (Urlaub/ Krankheit/ Weiterbildung, frei wg. Teilzeit etc.), kein arbeiten von Zuhause!

Erfassung

Zeitraum	Tätigkeitsart	Ort	TN	Med
08:00 - 09:00				
09:00 - 10:00				
10:00 - 11:00				
11:00 - 12:00				
12:00 - 13:00				
13:00 - 14:00				
14:00 - 15:00				
15:00 - 16:00				
16:00 - 17:00				
17:00 - 18:00				
18:00 - 19:00				
19:00 - 20:00				

- Arbeitsarten an jeweilige Organisation anpassbar
- Keine Leistungskontrolle!, anonym durchführbar
- Digitale Erfassung von Arbeitsart, Ort, Teilnehmerzahl und Medium je Nutzer (anklickbar über Kataloge)
- Es entsteht automatisch eine vielfältig auswertbare Datenbank

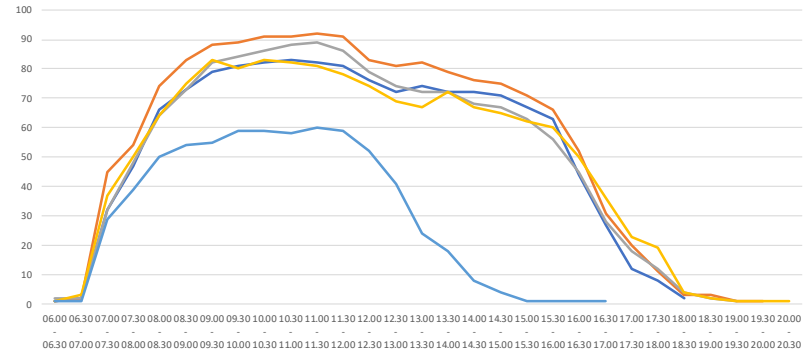
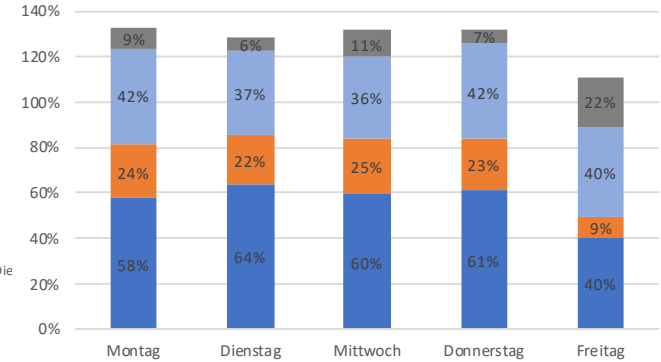
ERGEBNISSE & ERKENNTNISSE AUS DER ARBEITSARTENERFASSUNG

- Von den Nutzenden die „im Dienst“ waren: wie viele haben wann, welche Orte genutzt?
- Campus, Bürogebäude, Standort – auch mehrere möglich, um die interne Bewegung zwischen den Standorten sichtbar zu machen
- Zuhause
- Unterwegs
- Meist bereits über 100% = es existiert schon über den Tag eine gewisse Bewegung zwischen verschiedenen Orten, diverse Nutzende werden hier bereits mehrere Orte angegeben

ORTE

Beispiel

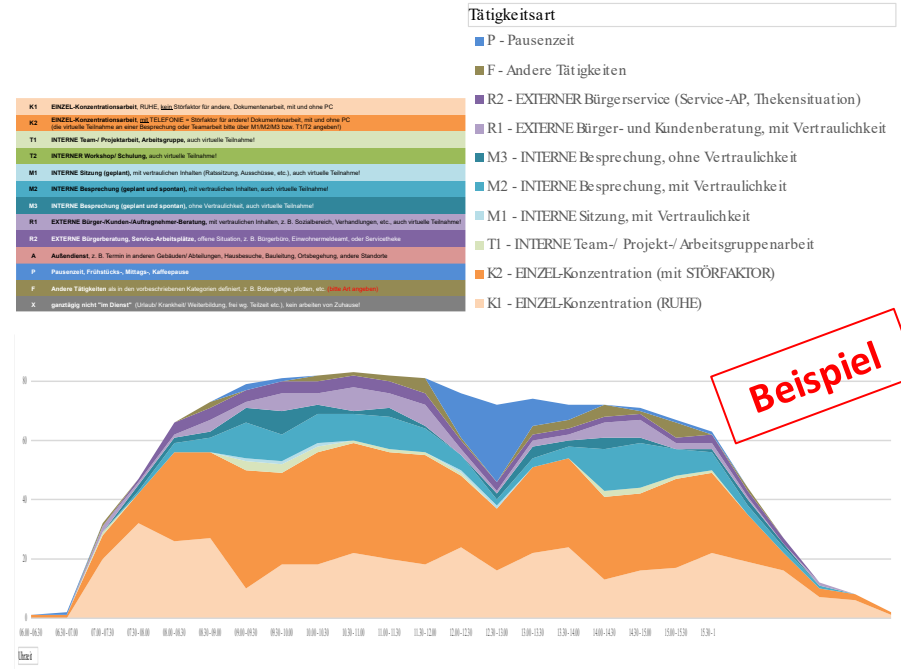
■ Nicht relevant - ganztägig nicht im Die
■ zu Hause
■ unterwegs
■ Stadthäuser



ERGEBNISSE & ERKENNTNISSE AUS DER ARBEITSARTENERFASSUNG

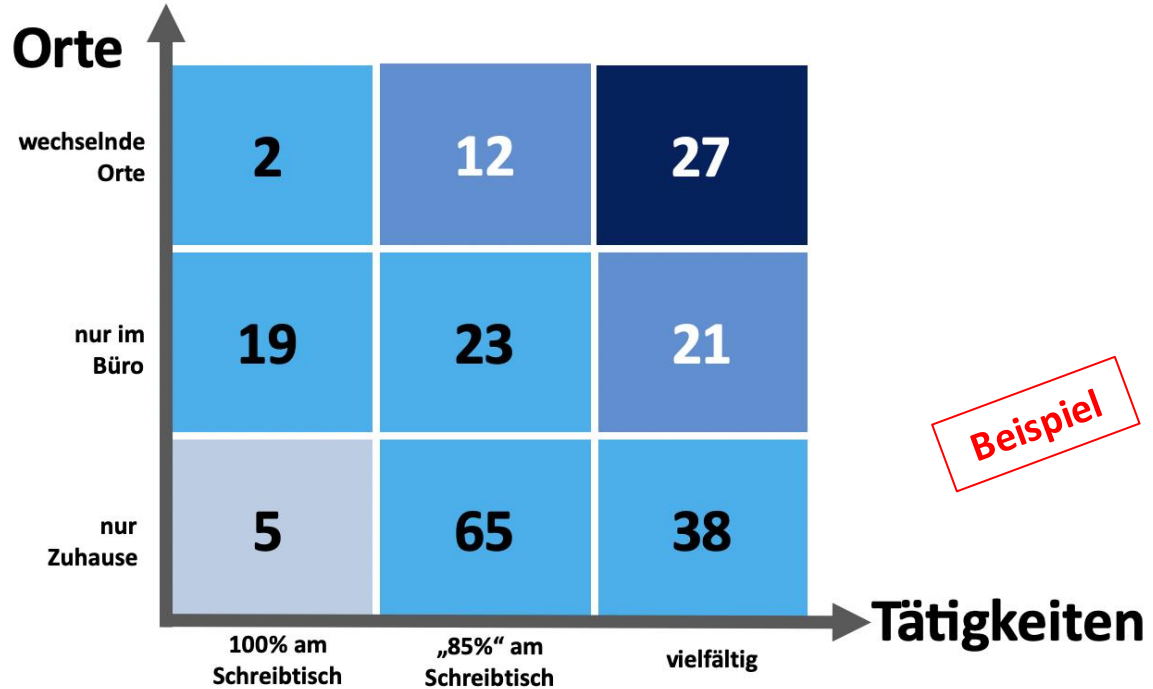
- Wann wurden von wie vielen Nutzern welche Arbeitsart ausgeübt?
- Wann (und wo) wurden gleichzeitig die meisten Schreibtische (Einzel-Konzentrationsarbeit) benutzt?
- Wann (und wo) fanden gleichzeitig die meisten Kommunikationsformate statt?
- Wann (und wo) fanden gleichzeitig die meisten Zusammenarbeitsformate statt?
- Wann (und wo) fanden gleichzeitig die meisten Kundenberatungen statt?
- Tagesverläufe präzise sichtbar
- Jeweilige Spitzen definierbar
- Für bestimmte Orte, Tätigkeiten, Nutzergruppen ... alles differenziert auswertbar!

ARBEITSARTEN



ERGEBNISSE & ERKENNTNISSE AUS DER ARBEITSARTENERFASSUNG

- Durch die Arbeitsartenerfassung werden auch verschiedene „Typen“ sichtbar gemacht:
 - „Ortstypen“
 - „Arbeitstypen“
- Hier stellen sich Fragen der zukünftigen Erwartungen einer Organisation:
 - Will die Organisation wieder vermehrt Mitarbeiter*Innen ins Büro holen?
 - Will die Organisation zukünftig mehr kommunizieren und zusammenarbeiten?



- Das Ganze ist sehr vielfältig auswertbar!**

DIE ORTE



Zuhause



Büro



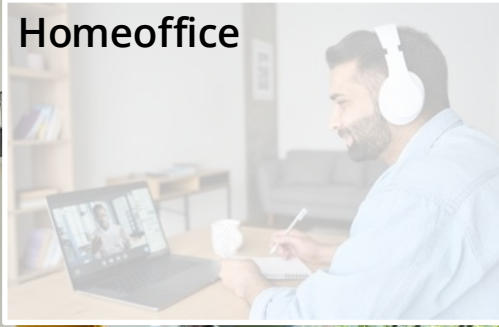
Ganztägig abwesend



Unterwegs

DIE SITUATIONEN

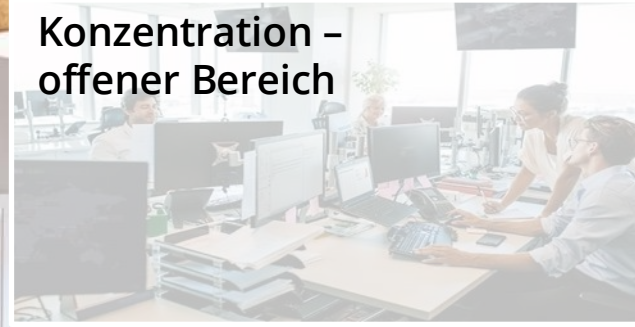
Homeoffice



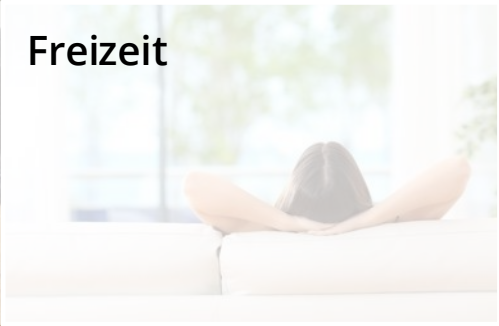
**Konzentration –
Einzelarbeitsplatz**



**Konzentration –
offener Bereich**



Freizeit



Besprechung



Zusammenarbeit



Bürgerberatung



Ganztägig abwesend



Unterwegs



**Teeküche, Empfang &
Pause**

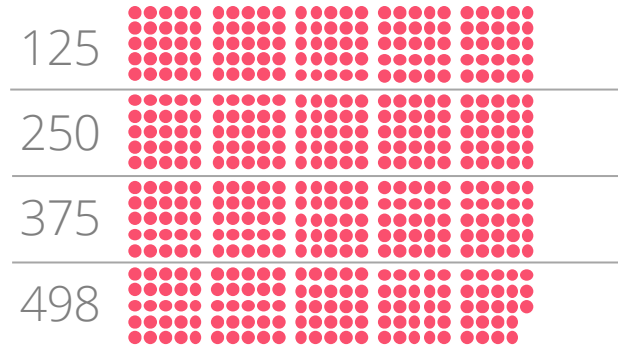


andere Tätigkeiten



DIE MENSCHEN

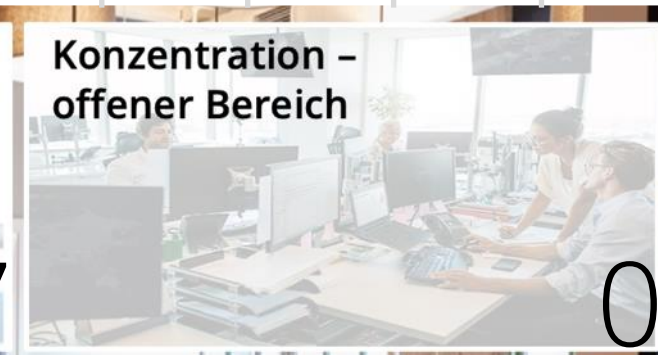
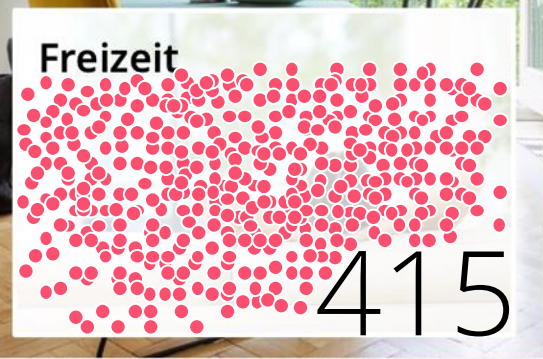
JEDER PUNKT STEHT IM FOLGENDEN FÜR EINEN MITARBEITENDEN



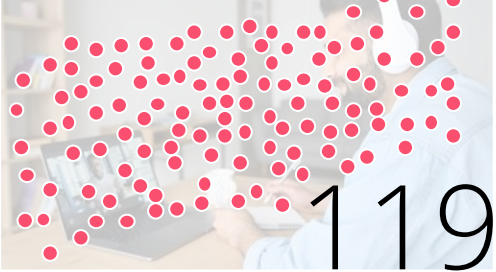
Beispiel

AN EINEM TYPISCHEN DIENSTAG ...

Beispiel



Homeoffice



119

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



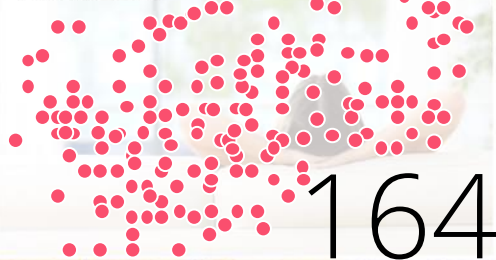
106

Konzentration –
offener Bereich



59

Freizeit



164

Besprechung



3

Zusammenarbeit



0

Bürgerberatung



6

Ganztätig abwesend



30

Unterwegs



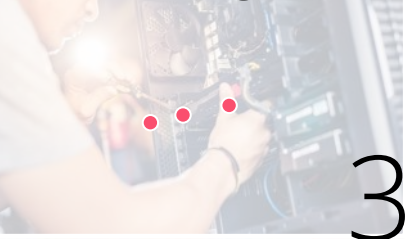
8

Teeküche, Empfang &
Pause



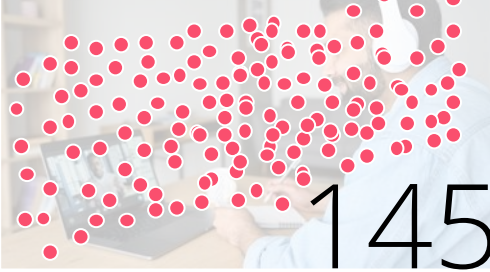
0

andere Tätigkeiten



3

Homeoffice



145

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



72

Konzentration –
offener Bereich



107

Freizeit



34

Besprechung



49

Zusammenarbeit



13

Bürgerberatung



26

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



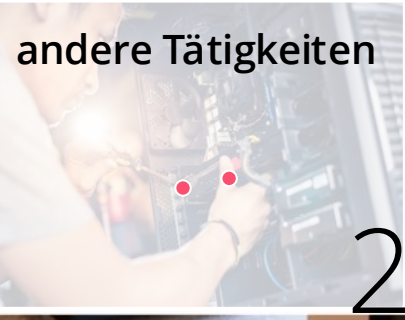
16

Teeküche, Empfang &
Pause



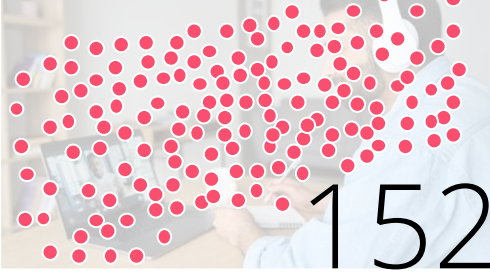
4

andere Tätigkeiten



2

Homeoffice



152

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



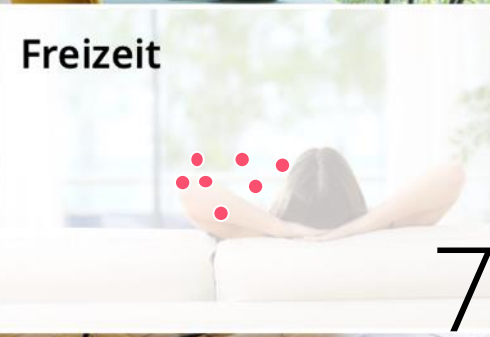
59

Konzentration –
offener Bereich



112

Freizeit



7

Besprechung



52

Zusammenarbeit



27

Bürgerberatung



33

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



16

Teeküche, Empfang &
Pause



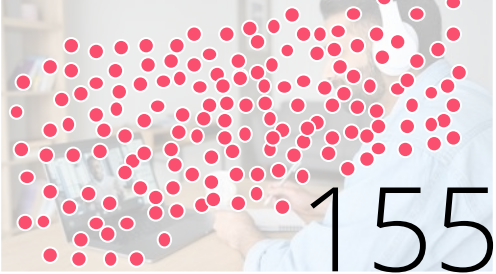
7

andere Tätigkeiten



3

Homeoffice



155

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



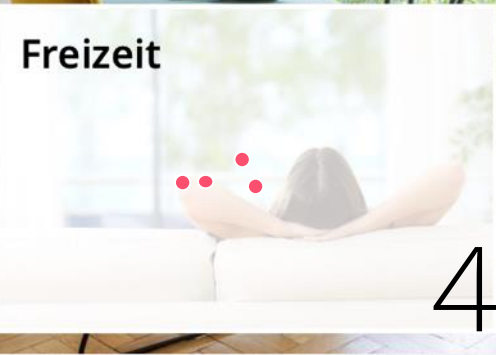
59

Konzentration –
offener Bereich



145

Freizeit



4

Besprechung



46

Zusammenarbeit



15

Bürgerberatung



30

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



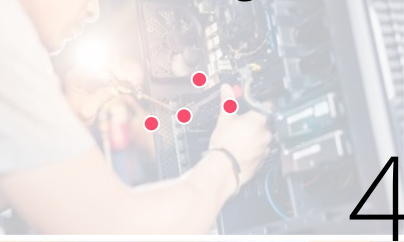
10

Teeküche, Empfang &
Pause



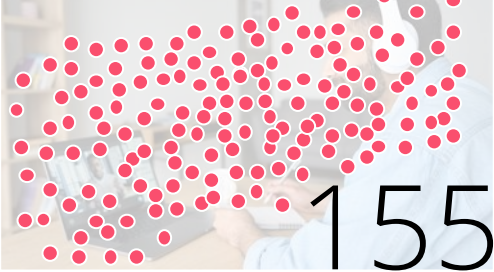
0

andere Tätigkeiten



4

Homeoffice



155

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



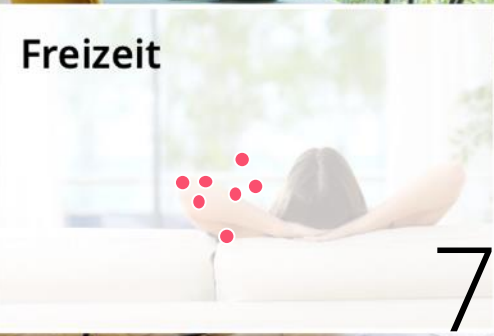
69

Konzentration –
offener Bereich



135

Freizeit



7

Besprechung



40

Zusammenarbeit



13

Bürgerberatung



26

Ganztägig abwesend



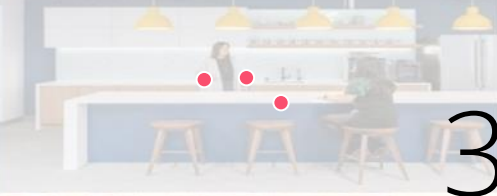
30

Unterwegs



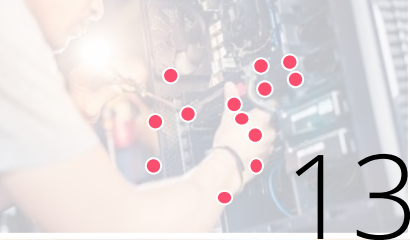
7

Teeküche, Empfang &
Pause



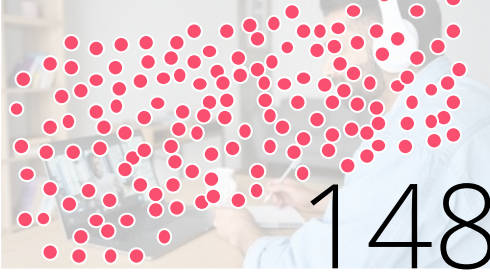
3

andere Tätigkeiten



13

Homeoffice



148

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



49

Konzentration –
offener Bereich



66

Freizeit



17

Besprechung



12

Zusammenarbeit



11

Bürgerberatung



20

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



36

Teeküche, Empfang &
Pause



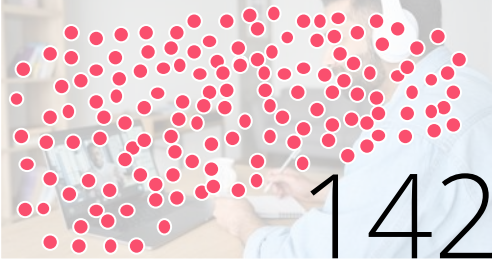
101

andere Tätigkeiten



8

Homeoffice



142

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



76

Konzentration –
offener Bereich



102

Freizeit



40

Besprechung



26

Zusammenarbeit



7

Bürgerberatung



33

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



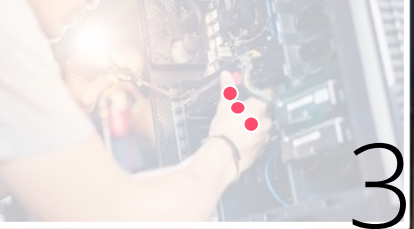
26

Teeküche, Empfang &
Pause



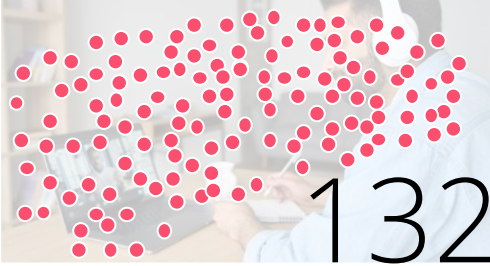
13

andere Tätigkeiten



3

Homeoffice



132

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



59

Konzentration –
offener Bereich



99

Freizeit



60

Besprechung



32

Zusammenarbeit



17

Bürgerberatung



25

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



30

Teeküche, Empfang &
Pause



4

andere Tätigkeiten



10

Homeoffice



109

Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



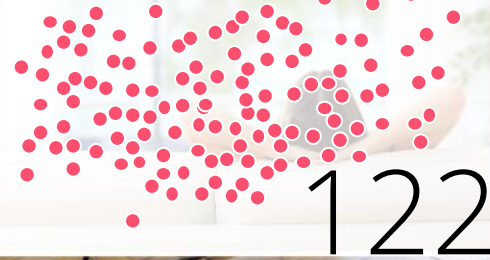
82

Konzentration –
offener Bereich



86

Freizeit



122

Besprechung



20

Zusammenarbeit



3

Bürgerberatung



16

Ganztägig abwesend



30

Unterwegs



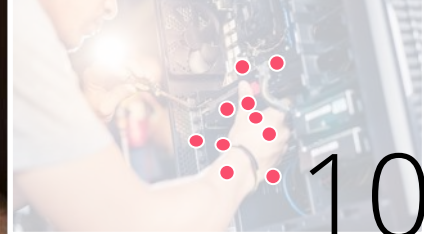
20

Teeküche, Empfang &
Pause



0

andere Tätigkeiten



10

Homeoffice



Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



Konzentration –
offener Bereich



Freizeit



Besprechung



Zusammenarbeit



Bürgerberatung



Ganztägig abwesend



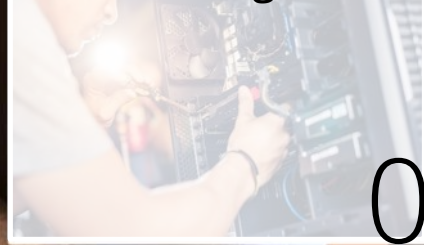
Unterwegs



Teeküche, Empfang &
Pause



andere Tätigkeiten



Homeoffice



Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



Konzentration –
offener Bereich



Freizeit



Besprechung



Zusammenarbeit



Bürgerberatung



Ganztägig abwesend



Unterwegs



Teeküche, Empfang &
Pause



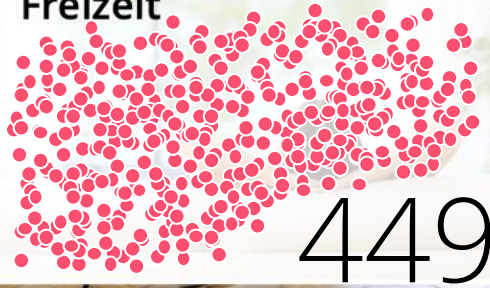
andere Tätigkeiten



Homeoffice



Freizeit



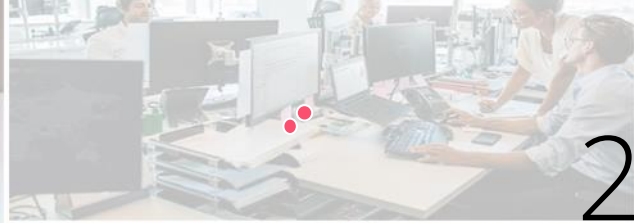
Ganztägig abwesend



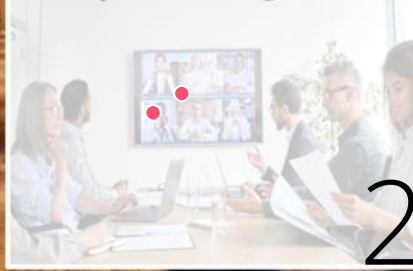
Konzentration –
Einzelarbeitsplatz



Konzentration –
offener Bereich



Besprechung



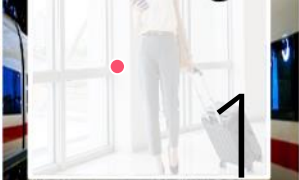
Zusammenarbeit



Bürgerberatung



Unterwegs



Teeküche, Empfang &
Pause



andere Tätigkeiten



BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – ENTWURF MÖBLIERT

Legende

Konzentrierte
Einzel-Arbeit,
geschützt

Konzentrierte
Einzel-Arbeit,
offen

Team- und
Projektarbeit,
geschützt

Besprechung,
klein/groß,
geschützt

Besprechung,
klein/groß,
offen

Ankommen:
Garderobe,
Spinde,
Treffen
(Marktplatz)
Pause &
Essen
Bürotechnik,
Büromaterial
Akten, Archiv,
Bibliothek

Bürger-
treffpunkt



Beispiel

BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – ENTWURF MARKTPLATZ

Legende

- Konzentrierte Einzel-Arbeit, geschützt
- Konzentrierte Einzel-Arbeit, offen
- Team- und Projektarbeit, geschützt
- Besprechung, klein/groß, geschützt
- Besprechung, klein/groß, offen
- Ankommen: Garderobe, Spinde, Treffen (Marktplatz) Pause & Essen Bürotechnik, Büromaterial Akten, Archiv, Bibliothek
- Bürger-treffpunkt



Beispiel

Beispiel



Bürger-
treffpunkt

Beispiel



Bürger-
treffpunkt

Konzentrierte Einzel-Arbeit, offen

Besprechung,
klein/groß,
offen

Ankommen:
Garderobe,
Spinde,
Treffen
(Marktplatz)
Pause &
Essen
Bürotechnik,
Büromaterial
Akten, Archiv,
Bibliothek

Bürger-
treffpunkt

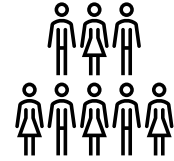


Beispiel

DIE EFFEKTE



FLÄCHEN
HALBIERT



NUTZENDE
VERDOPPELT

VORHER

- Schlecht nutzbar
- Schlecht ausgelastet
- Sanierungsstau



PORTFOLIO



NACHHER

- Halbiert
- Hohe Qualität
- Gute Auslastung

PROJEKTIERUNG



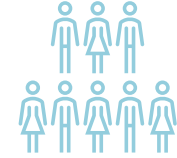
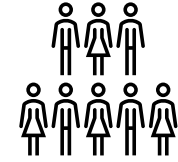
FLÄCHEN
HALBIERT

HARDFACTS DER PROJEKTIERUNG

- Projektorganisation
- Technische Ausstattung
- Architektur
- Digitalisierung
- IT-Ausstattung
- Einrichtung



PORTFOLIO



NUTZENDE
VERDOPPELT

SOFTFACTS DER PROJEKTIERUNG

- ← Beteiligung
- ← Akzeptanz
- ← Leitplanken
- ← Verhaltensänderung
- ← Zusammenarbeit
- ← Organisationsentwicklung

MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT DIE VORGEHENSWEISE



MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT DIE ORIENTIERUNGSPHASE

Schritt 1 Orientierung

Orientierungs-
phase

Potenzial- Einschätzung

Vorgespräch &
methodische
Unterstützung
bei Potenzial-
schätzung



Potenzial- Analyse

Nutzende
& Nutzung



Objekte



Flächen-
potenzial



Orientierungs- Workshop

Moderierter Workshop

- Begriffsklärung
- Aufbereitung der Potenzial-Analyse
- Diskussion von Bedenken
- Leitplanken/ bisherige Beschlüsse
- Klärung aller Handlungsstränge eines Workplace-Projektes
- Beteiligungsformat (Abbild der Organisation):
 - Personal
 - IT
 - Bau
 - Gremien, etc.
- Danach: Projektmandat erstellen

Projektmandat

MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT

POTENZIAL-ANALYSE

Schritt 1 Orientierung

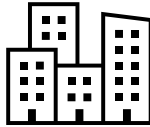
Nutzende & Nutzung



- Nutzergruppe(n), Abteilungen/ Organisationseinheiten
- Platzgebundene Arbeit
- Funktionsbereiche
- Arbeitsarten-VOR-Analyse
- TOPP+-Analyse



Objekte



- Vor-Ort Begehungen
- Überblick, Besonderheiten, Technik, Kultur
- Ist-Arbeitssituation
- Erste Einschätzung nach 6-Stufen Due Diligence



Flächenpotenzial



- Portfolio Überblick
- Gesamtflächennutzung
- Bereits vorhandene Ideen/ Veränderungsansätze

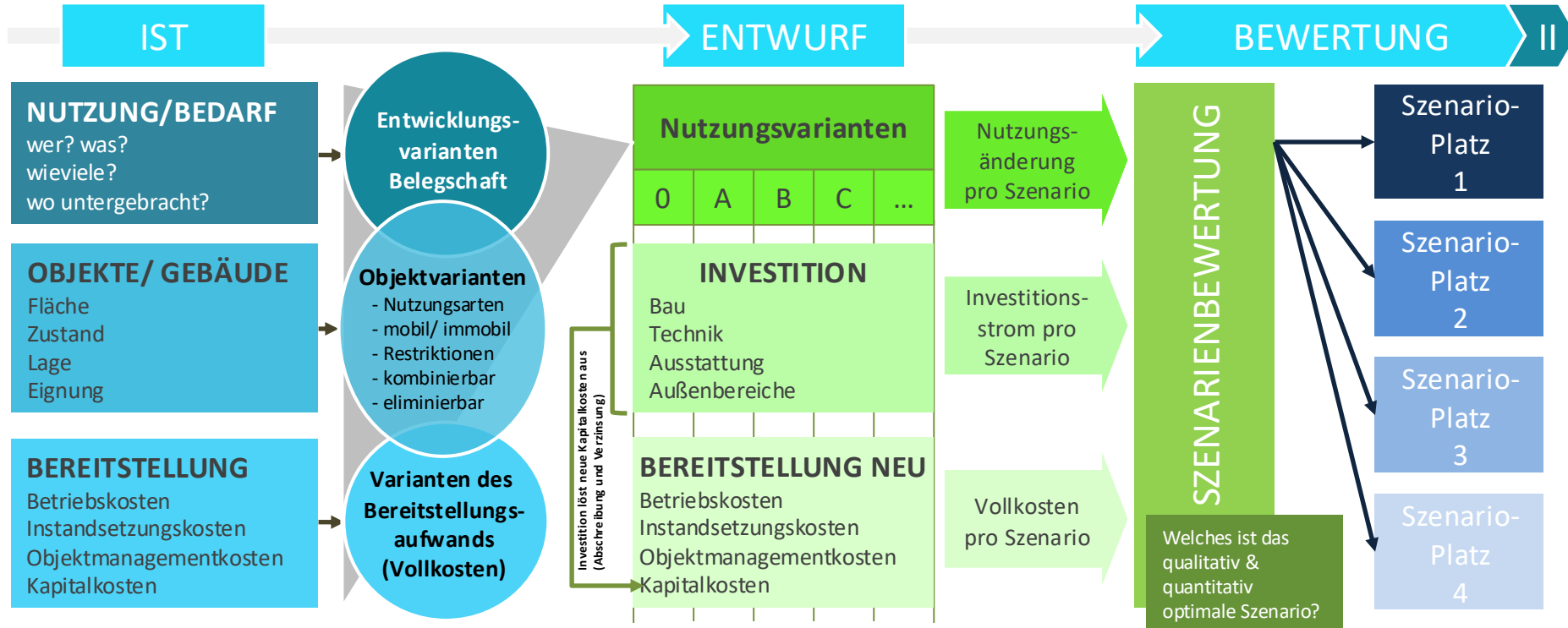


MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT DIE VORGEHENSWEISE

Schritt 2 Bereitstellungsstrategie



Entwicklung unterschiedlicher **Nutzungsvarianten** unter Nachweisführung der Unterbringung der **Belegschaft** und Darstellung des jeweiligen **Bereitstellungsaufwandes**



MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT NEUES NUTZUNGSKONZEPT ENTWICKELN

Schritt 3

Konkretes Neues
Nutzungskonzept

Entscheidung III

- Umsetzungsauftrag
- Realisierung & Projektierungsbeginn

Neues
Nutzungs-
konzept
entwickeln

**Detail-Analyse
Objekte und Nutzung**

**Entwurf
Nutzungsvarianten**

**Bewertung, Vergleich,
Entscheidungsvorlagen
Gesamtprojektplanung**

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

Umsetzungsauftrag

PMO, Projektsteuerung, Kommunikation

Changemanagement: Beteiligung von Anfang an (nicht Erklären oder Überreden)

MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT DIE VORGEHENSWEISE



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

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

ANHANG

MOBILES ARBEITEN, FLEXIBLE BÜROS - WIE ES BESSER GEHT

BEGRIFFSKLÄRUNG – ACTIVITY BASED WORKING

Momentan ist **New Work** in aller Munde. New Work steht für den strukturellen Wandel der Arbeitswelt schon seit Ende der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Der Begriff geht auf den Sozialphilosophen Frithjof Bergmann zurück. Im Kern geht es um Arbeit als Sinnstiftung sowie das selbstbestimmte und eigenverantwortliche Arbeiten. Heute setzt New Work die Konsequenzen von Digitalisierung, Globalisierung und die Entwicklung Künstlicher Intelligenz in Bezug zur Arbeit der Individuen und befasst sich mit den Möglichkeiten in der Organisation von Arbeit und ihrer Ausführung.

Büroraumkonzepte, die den Nutzenden die Möglichkeit geben, je nach Tätigkeit jeweils den idealen Arbeitsplatz dafür zu nutzen, sind für New Work das ideale Ökosystem. Durch das Wechseln zwischen Arbeitsmöglichkeiten entsteht Bewegung im Büro. Dadurch entsteht Begegnung, Nähe und Kommunikation – etwas, das die meisten Unternehmen und Organisationen fördern möchten.

Um diese Bewegung im Büro und den Wechsel zwischen Arbeitsmöglichkeiten zu stärken, empfiehlt es sich die Büroarbeitswelt **non-territorial** zu gestalten. Das heißt: der persönlich den Mitarbeitenden zugeordneten Schreibtische werden durch gemeinsam genutzte, vielfältige Arbeitsmöglichkeiten abgelöst.

Die Non-Territorialität funktioniert durch das Organisationsprinzip des **Activity Based Workings**. Activity Based Working bezeichnet eben diese Organisationsstruktur, in der Mitarbeitende die Arbeitsmöglichkeiten je nach ihrer jeweiligen aktivitätsbezogenen Anforderung frei auswählen und vor allem bei der Änderung der aktivitätsbezogenen Anforderungen wechseln können. Activity Based Working zeichnet sich durch diese Wahl- und Wechselmöglichkeit aus. Starre Raumstrukturen wie beispielsweise die klassische Zellenstruktur werden zu Gunsten von vielfältigeren Büroarbeitswelten aufgelöst.

Voraussetzung eines funktionierenden Activity Based Working Bürokonzeptes ist eine Bedarfsplanung, die die verschiedenen Mengen an Tätigkeiten von gleichzeitig anwesenden Mitarbeitenden verlässlich prognostiziert. In der Praxis ist immer wieder die Vorstellung zu beobachten, dass flexiblere Büros mit offenen Räumen oder Großraumbüros gleichgesetzt werden. Das arbeitsartenbasierte Raumkonzept stellt aber für die spezifischen Anforderungen von Arbeitsarten die entsprechende Menge von räumlichen Lösungen bereit. Diese Räume bieten Vielfalt und Wahlmöglichkeit, sind aber alles andere als ein Großraumbüro.

Niemals sind alle Mitarbeitenden zur gleichen Zeit an ihrem Schreibtisch. In keinem Unternehmen, in keiner öffentlichen Verwaltung. Quoten von nur knapp **40%** Anwesenheit im Haus sind eher die Regel als die Ausnahme – und das auch schon vor Corona. Mit der **Homeoffice-Quote** geht Menge die tatsächlich benötigten Flächen weiter runter.

Erst eine gründliche Erhebung von **in der Spitze anwesenden** Mitarbeitern ergibt verlässliche Zahlen für den individuellen Fall. Dabei werden die Quoten umso verlässlicher, je größer die zu betrachtende Mitarbeitergruppe ist. **Ab 100 Mitarbeitern** sind Quoten erfahrungsgemäß zuverlässig – darunter müssen Einzelbetrachtungen gemacht werden.

Die Pandemie und die Homeoffice-Erfahrungen haben bei vielen für mehr Akzeptanz von non-territorialen Arbeitswelten gesorgt. Will man Activity Based Working einführen müssen, all die Prinzipien erklärt werden. Die Befürchtungen müssen ernst genommen werden. Vorurteile sollten diskutiert werden. Ängste können in aller Regel genommen werden.

PROJEKTTEAM FLÄCHE & RAUM DES i²fm

DAS PROJEKTTEAM FLÄCHE & RAUM DES I²FM



Holger Knuf

Institutsleiter
Internationales Institut für Facility Management



CAROLIN WOLF

Geschäftsführerin
Personal- und Organisationsberatung Wolf & Oberkötte



Frank Werker

Geschäftsfeldleiter/ Realisierung
Internationales Institut für Facility Management



Moritz Ebbers

Projektmanager
Meier-Ebbers Architekten und Ingenieure



HOLGER KNUF

Institutsleiter

Internationales Institut für Facility Management

geboren: 19.05.1969

Qualifikation/ Studium

1990 - 1996

Maschinenbau an der TU Dortmund

1995

Maschinenbau an der Universidad Zaragoza

1995 - 1996

Organisationspsychologie an der TU Dortmund

Praxiserfahrung/ Berufstätigkeit

1996 - 1998

rks – Ingenieurbüro GBR

1997

BDSU-Forum'97 Dortmund GmbH

1998 - 2001

Bernd Heuer Dialog Düsseldorf GmbH

2001 - jetzt

Internationales Institut für Facility Management GmbH

Seit 2010

Arbeitskreisleiter Zertifizierung RealFM e.V.

Seit Jan 2020

Vorsitzender des Fachbereichs FM im VDI e.V.

Sprachen

Deutsch (Muttersprache)

Englisch (verhandlungssicher)

Spanisch (Grundlagen)

Kompetenzen

Facility Management Entwicklung,
Personalentwicklung & Weiterbildung,
Trainings & Coaching,
Consulting, Organisationsentwicklung,
Change Management Prozesse,
Projektmanagement,
Implementierungsbegleitung,
Dienstleistungssteuerung



FRANK WERKER

Senior Consultant

Internationales Institut für Facility Management

geboren: 15.09.1966

Qualifikation/ Studium

1990 - 1996

Studium der Raumplanung, Diplom

1996 - 2000

Zusatzstudium zum Bachelor of Facility Management an der Hanzehoogeschool in Groningen über das Internationale Institut für Facility Management GmbH (i²fm) in Oberhausen

Mitglied AKNW

Praxiserfahrung/ Berufstätigkeit

1993 - 2000

Freie Mitarbeit im Architektur- und Planungsbüro Friedrich W. Gieselmann und Partner GbR in Wülfrath

2000 - 2012

Gesellschafter des Architektur- und Planungsbüros Friedrich W. Gieselmann und Partner GbR in Wülfrath

- Architekturprojekte aller Art
- Energetische Konzepte
- FM-Ressourcenprojekte

Seit 2012

Geschäftsfeldleiter „Fläche&Raum“ am Internationalen Institut für Facility Management GmbH in Oberhausen

Sprachen

Deutsch (Muttersprache)

Englisch (verhandlungssicher)

Kompetenzen

Facility Management, Corporate Real Estate Management, Verknüpfung der Bau- und Betriebswelten, Architektur, Generalplanung, Projektsteuerung AHO, Machbarkeitsstudien („Phase 0“), Vorplanungen, Nutzungskonzepte, Entwicklung von Ressourcenstrategien, Betriebskonzepte, komplexe Ressourcen-Sortierungen, Change-Management, Organisations- und Personalentwicklung, FM-Consulting, Visualisierungen, Seminare und Workshops



CAROLIN WOLF

Geschäftsführerin

Personal- und Organisationsberatung Wolf & Oberkötter

geboren: 06.06.1967

Qualifikation/ Studium

1993 – 2000

Studium der Arbeits- und Organisationspsychologie sowie der Klinischen Psychologie inkl. der Arbeitswissenschaften, RUB

2017 - 2018

Effectuation Expert, Michael Faschingbauer, Graz

Hypnosystemische Konzepte für Coaching, Persönlichkeits-, Team- und Organisationsentwicklung (DBVC anerkannt)

Systemische Organisationsberatung, Schweiz

Qualitätsmanagement-Beauftragten

Klientenzentrierte Therapie und Beratung

Praxiserfahrung/ Berufstätigkeit

1989 - 1993

Logopädin, u.a. Aufbau der Logopädie im Marienhospital Wattenscheid

seit 1997

Managementberaterin und Trainerin

seit 2001

Geschäftsführerin der Wolf & Oberkötter Personal- und Organisationsentwicklung

Sprachen

Deutsch (Muttersprache)

Kompetenzen

Einzel- und Teamcoaching, Lehrauftrag an der Ruhr Duisburg Essen „Effectuation für den Studiengang Innopreneurship“, Konzeption und Durchführung von Workshopmoderationen, Planung und Durchführung von Großgruppenveranstaltungen, z.B. open space, Strategische Beratung des Managements im Rahmen der Organisationsentwicklung, Change Management, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Konfliktklärung u.a. mittels Dynamic Facilitation (Jim Rough)



MORITZ EBBERS

Projektpartner / Projektleiter

Architekturbüro: Meier-Ebberts Architekten und Ingenieure

geboren: 09.03.1988

Qualifikation / Studium

2008 – 2011 – Bachelor of Science

Bachelor Studium Architektur an der RWTH Aachen

Seit 2011 – **Mitglied**

Ingenieurkammer-Bau NRW (727783)

2011 – 2015 – Master of Science

Master Studium Stadtplanung an der RWTH Aachen, mit Auszeichnung

2011 – 2016 – Master of Science

Master Studium Architektur an der RWTH Aachen, mit Auszeichnung

Seit 2020 – Mitglied

Architektenkammer NRW (107609)

Praxiserfahrung / Berufstätigkeit

2008 – 2016 - Werkstudent

Meier-Ebberts Architekten und Ingenieure

2008 – 2016 - Wissenschaftliche Hilfskraft

Lehrstuhl für Tragkonstruktionen (RWTH)

Seit 2016 – Projektleiter

Meier-Ebberts Architekten und Ingenieure

Sprachen

Deutsch (Muttersprache)

Englisch (Verhandlungssicher)

Kompetenzen

Architektur: Entwerfen, Konstruieren und Betreuen von Bauprojekten im Bereich Neubau, Bauen im Bestand und energetische Sanierung mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Bildung, Gesundheit, Verwaltung, Handel, Infrastruktur, etc.)

Stadtplanung: Erstellen von Entwicklungskonzepten (insb. Nachnutzung und Quartiersentwicklung) im urbanen wie ländlichen Raum, Bebauungsstudien als Vorbereitung für die Bauleitplanung

Innenarchitektur: Planung, konstruktive Ausarbeitung von Detaillösungen, sowie Bauplanung und Bauüberwachung

REFERENZEN DES i²fm



**Umsetzungszeitraum:
2024**



Entwicklung einer Ressourcenstrategie in Varianten für alle bestehenden Verwaltungsgebäude der Stadt Erfurt, Fokus: rund 2.000 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Vollkosten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 23 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Erstellung einer Objekt-, Flächen- und Nutzerbilanz
- Berechnung der Liegenschafts-Vollkosten IST und Neu (für die Varianten)
- Darstellung, Bewertung und Berechnung der notwendigen Sanierungs-/Modernisierungsinvestitionen als Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Bereitstellungs-Vollkosten
- Wirtschaftlicher Vergleich der unterschiedlichen Lösungsvarianten (welche Variante ist die Vorteilhafteste?)
- Empfehlungen zur Umsetzung



**Umsetzungszeitraum:
2024**



Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Kreisverwaltung Rotenburg (Wümme)

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Kreisverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Kreisverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“



**Umsetzungszeitraum:
2024**



**Lösen der Herausforderung des zu knappen Raumangebotes
(Kapazität 800 MA) im bestehenden Rathaus mit der notwendigen
Integration aller weiteren Bereiche in einem Haus**

PROJEKTBESTANDTEILE

- Sicherstellung der vorgegebenen Beteiligungs- und Entscheidungswege der Verwaltung zur Entwicklung, Vereinbarung und Umsetzung eines alternativen, flexiblen Nutzungskonzeptes über moderierte Workshop-Formate
- Herstellung von Konsens und Akzeptanz
- Vollständige Erfassung aller Anwesenheits- und Tätigkeitsarten von 800 Mitarbeitenden
- Entwicklung der passenden Heimaten für alle verschiedenen Ebenen des Gebäudes
- Behutsame Umgestaltung der Bestandsebenen im Zielgebäude
- Lösung der Herausforderung in einer Variante mit 800 möglichen MA – Planung und Architektur mit Partnern



**Umsetzungszeitraum:
2024**



**Lösen der Herausforderung eines neuen Raumangebotes
(Kapazität 400 MA) mit der notwendigen Integration aller
weiteren Bereiche**

PROJEKTBESTANDTEILE

- Sicherstellung der vorgegebenen Beteiligungs- und Entscheidungswege der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung (Gebäudewirtschaft) zur Entwicklung, Vereinbarung und Umsetzung eines alternativen, flexiblen Nutzungskonzeptes für den Pilotbereich über moderierte Workshop-Formate
- Herstellung von Konsens und Akzeptanz
- Vollständige Erfassung aller Anwesenheits- und Tätigkeitsarten von 400 Mitarbeitenden
- Entwicklung der passenden Heimaten für alle verschiedenen Ebenen des Gebäudes
- Behutsame Umgestaltung der Bestandsebenen im Zielgebäude
- Lösung der Herausforderung in einer Variante mit 400 möglichen MA – Planung und Architektur mit Partnern



**Umsetzungszeitraum:
2024-2025**

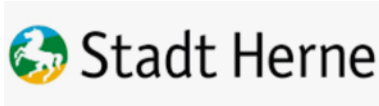


Entwicklung einer Büro-Ressourcenstrategie für die 18 bestehenden Bürogebäude (rund 1.700 Nutzer) der Stadt Erlangen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ganzheitliche (Bürogebäude-) Portfoliokonzeption zur Identifizierung sämtlicher wirtschaftlichen und baulichen Risiko- und Gefährdungspotenziale zur nachhaltigen Ressourcenentscheidung auf der Basis von vollkosten- und barwertbetrachteten Portfolioszenarien
- Herstellung der notwendigen Liegenschafts-Transparenz (Nutzung & Bedarf, Bau & Technik, Liegenschafts-Vollkosten)
- Wirtschaftlichkeitsvergleich über verschiedene Nutzungsvarianten (traditionell und flexibel)
- Aufbau von non-territorialen Bürokonzepten
- Umsetzung des Konzeptes in ersten Testebenen
- Schaffung von Akzeptanz und Verbindlichkeit über moderierte Workshops

Entwicklung einer Büro-Ressourcenstrategie für die bestehenden Bürogebäude (rund 1.500 Nutzer) der Stadt Herne



**Umsetzungszeitraum:
2024 - läuft**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Ganzheitliche (Bürogebäude-) Portfoliokonzeption zur Identifizierung sämtlicher wirtschaftlichen und baulichen Risiko- und Gefährdungspotenziale zur nachhaltigen Ressourcenentscheidung auf der Basis von vollkosten- und barwertbetrachteten Portfolioszenarien
- Herstellung der notwendigen Liegenschafts-Transparenz (Nutzung & Bedarf, Bau & Technik, Liegenschafts-Vollkosten)
- Wirtschaftlichkeitsvergleich über verschiedene Nutzungsvarianten (traditionell und flexibel)
- Aufbau von non-territorialen Bürokonzepten
- Umsetzung des Konzeptes in ersten Testebenen
- Schaffung von Akzeptanz und Verbindlichkeit über moderierte Workshops



Umsetzungszeitraum:
2024



Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Stadtverwaltung Oldenburg

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Stadtverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“



**Umsetzungszeitraum:
2024**



Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Stadtverwaltung Laatzen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Stadtverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“

Lösen der Herausforderung des zu knappen Raumangebotes (Kapazität 600 MA) im Gebäude KölnTriangel mit der notwendigen Integration aller weiteren Bereiche in einem Haus



**Umsetzungszeitraum:
2023-2024**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Sicherstellung der vorgegebenen Beteiligungs- und Entscheidungswege der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung (Gebäudewirtschaft) zur Entwicklung, Vereinbarung und Umsetzung eines alternativen, flexiblen Nutzungskonzeptes für den Pilotbereich über moderierte Workshop-Formate
- Herstellung von Konsens und Akzeptanz
- Vollständige Erfassung aller Anwesenheits- und Tätigkeitsarten von 830 Mitarbeitenden
- Entwicklung der passenden Heimen für alle verschiedenen Ebenen des Gebäudes
- Behutsame Umgestaltung der Bestandsebenen im Zielgebäude
- Lösung der Herausforderung in einer Variante mit 1200 möglichen MA – Planung und Architektur mit Partnern



Umsetzungszeitraum:
2023



Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Stadtverwaltung Erlangen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Stadtverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“



**Umsetzungszeitraum:
2023**

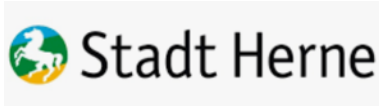


Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Stadtverwaltung Gütersloh

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Stadtverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“

Durchführung der ersten Orientierungsphasen „Zukunft von Fläche und Arbeit“ unter aktiver Mitarbeit aller Beteiligten der Stadtverwaltung Herne



**Umsetzungszeitraum:
2023**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Ermittlung der grundsätzlichen Entwicklungspotenziale in der Stadtverwaltung
- Übertragung auf die tatsächlich vorhandenen Flächen und Räume
- Einberufung einer Projektgruppe aus Beteiligten und Betroffenen
- Darstellung der Potenziale in mehreren Arbeitssitzungen
- Entwicklung eines gemeinsamen Zielbildes „Zukunft der Arbeit in der Stadtverwaltung vor dem Hintergrund des Bestandes und der ermittelten Potenziale“



Umsetzungszeitraum:
2023



Entwicklung eines komplett neuen Nutzungskonzeptes vor dem Hintergrund der Ausweitung der Kerngeschäftsflächen ohne Erweiterung der Gesamtflächen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Erfassung der spezifischen Arbeitsarten und Arbeitsflächen eines Radiosenders
- gleichzeitige Erfassung der typischen Büro-Arbeits-Tätigkeitsarten mit allen Mitarbeitenden
- Durchführung aller Beteiligungs-Workshops unter Mitwirkung aller Betroffenen
- spezifische Flächenentwicklung bei gleichzeitiger Einführung neuer Arbeitswelten
- Planung und Architektur der neuen Flächenausgestaltung mit Architektur-Partnern



Umsetzungszeitraum:
2022 - 2023



Entwicklung eines flexiblen Nutzungskonzeptes über moderierte Workshops für das Pilotprojekt in Bochum mit rund 285 Nutzer*Innen der KBS in Bochum

PROJEKTBESTANDTEILE

- Sicherstellung der vorgegebenen Beteiligungs- und Entscheidungswege der KBS zur Entwicklung, Vereinbarung und Umsetzung eines alternativen, flexiblen Nutzungskonzeptes für den Pilotbereich über moderierte Workshop-Formate
- Herstellung von Konsens und Akzeptanz
- Behutsame Umgestaltung der Bestandsebenen im Zielgebäude
- Entwicklung von Nutzungslösungen aller notwendigen Teilaspekte (Digitalisierung, Technische Ausstattung, Aktenführung, Nutzungsregeln u.a.) zur Sicherstellung des späteren „neuen“ Betriebes



Umsetzungszeitraum:
2022 - 2023



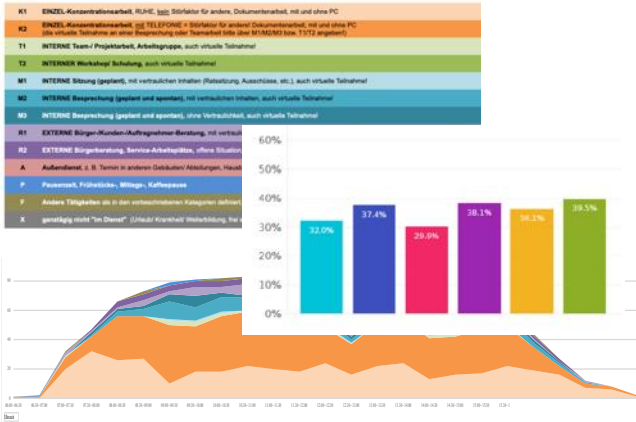
Vorbereitung, Begleitung, Durchführung und Analyse einer Tätigkeitserfassung „Mobile Arbeit“ zuzüglich einer Homeoffice-Befragung als wichtiges Analysewerkzeug zur Entwicklung eines ersten Planungs-Solls für ein Pilotprojekt mit rund 285 Mitarbeiter:innen der KBS Bochum

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwurf, Abstimmung und Vorbereitung der i2fm-Analysetools „Tätigkeitserfassung“ und „Homeoffice-Befragung“, zugeschnitten auf den AG
- Mitwirkung bei der Entwicklung eines begleitenden Kommunikationskonzeptes
- Vorbereitung und Mitwirkung bei Informationsveranstaltungen
- Analyse, Bewertung und Aufbereitung der Ergebnisse
- Erstellung einer Ergebnispräsentation
- Vorstellung der Ergebnisse in den Gremien/Ausschüssen



Umsetzungszeitraum:
2022 - läuft



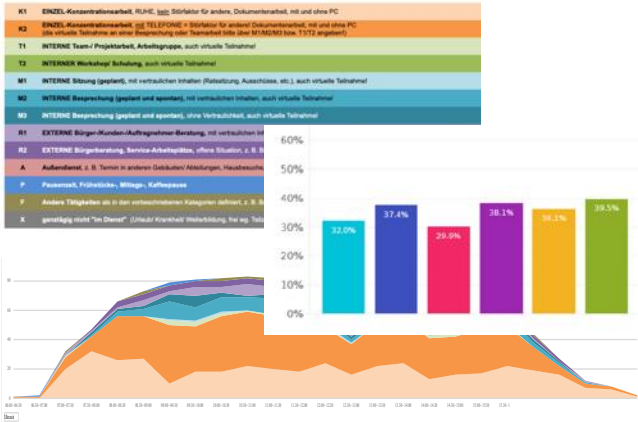
Vorbereitung, Begleitung, Durchführung und Analyse einer Arbeitsartenerfassung „New Work mit Fokus auf Arbeitsartenorientierte Arbeitswelten“ (ca. 1.000 Zielnutzer) zuzüglich einer Homeoffice-Befragung als wichtiges Analysewerkzeug zur Entwicklung eines ersten Planungs-Solls für eine Neue Arbeitswelt bei der FEV Europe GmbH in Aachen und Alsdorf

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwurf, Abstimmung und Vorbereitung der i2fm-Analysetools „Arbeitsartenerfassung“ und „Homeoffice-Befragung“, zugeschnitten auf den AG
- Mitwirkung bei der Entwicklung eines begleitenden Kommunikationskonzeptes
- Vorbereitung und Mitwirkung bei Informationsveranstaltungen
- Analyse, Bewertung und Aufbereitung der Ergebnisse
- Erstellung einer Ergebnispräsentation
- Vorstellung der Ergebnisse in den Gremien/Ausschüssen



Umsetzungszeitraum:
2022



Vorbereitung, Begleitung, Durchführung und Analyse einer Arbeitsartenerfassung „Mobile Arbeit“ zuzüglich einer Homeoffice-Befragung als wichtiges Analysewerkzeug zur Entwicklung eines ersten Planungs-Solls für ein neues Stadthaus mit rund 520 Mitarbeiter:innen der Stadt Bergisch Gladbach

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwurf, Abstimmung und Vorbereitung der i2fm-Analysetools „Arbeitsartenerfassung“ und „Homeoffice-Befragung“, zugeschnitten auf den AG
- Mitwirkung bei der Entwicklung eines begleitenden Kommunikationskonzeptes
- Vorbereitung und Mitwirkung bei Informationsveranstaltungen
- Analyse, Bewertung und Aufbereitung der Ergebnisse
- Erstellung einer Ergebnispräsentation
- Vorstellung der Ergebnisse in den Gremien/Ausschüssen



**Umsetzungszeitraum:
2022**



Durchführung der Auftaktphase „New Work mit Fokus arbeitsartenorientierte Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für die Verwaltungsgebäude der FEV Europe GmbH in Aachen und Alsdorf; Fokus: rund 1.700 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der bestehenden Verwaltungs-Standorte in Aachen und Alsdorf
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i2fm-Berechnungstools „Arbeitsartenorientierte Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)

Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für die Verwaltungsgebäude der Stadt Leipzig, Fokus: rund 4.500 Mitarbeiter:innen



Stadt Leipzig

**Umsetzungszeitraum:
2022**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 5 großen Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)
- Zusätzlich: Ergebnis-Workshop mit den Bürgermeistern

Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Knappschaft Bahn See in Bochum, Fokus: rund 3.000 Mitarbeiter:innen



**Umsetzungszeitraum:
2022**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 4 Verwaltungs-Bestandstandorte in Bochum
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)

Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Stadt Coesfeld, Fokus: rund 230 Mitarbeiter:innen



**Umsetzungszeitraum:
2022**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)



**Umsetzungszeitraum:
2022**



Analyse, Entwicklung und vergleichende Bewertung verschiedener Lösungsvarianten (auch Vorentwürfe) zur Optimierung und Weiterentwicklung der „Flexiblen Arbeitswelten“ am bestehenden Roland-Verwaltungsstandort in Köln-Deutz, Fokus: rund 850 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung des Verwaltungsstandorts in Köln-Deutz
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Entwicklung von Lösungsansätzen und Vorentwürfen in Varianten
- Vergleichende Bewertung, quantitativ und qualitativ
- Visualisierung der Ergebnisse

kaarst*

**Umsetzungszeitraum:
2022**



Analyse und Darstellung der grundsätzlichen quantitativen und qualitativen Potenziale bei Umsetzung von „Flexiblen Arbeitswelten“ im Rathaus Kaarst und Berücksichtigung der beiden Verwaltungsstandorte in Kaarst und Büttgen, Fokus: rund 300 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der Verwaltungs-Bestandsobjekte in Kaarst und Büttgen
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse



Alfried Krupp Krankenhaus

Umsetzungszeitraum:
2021



Durchführung der Auftaktphase „New Work/ Mobiles Arbeiten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer Potenzialabschätzung für die Verwaltungsarbeitswelten des Alfred-Krupp-Krankenhauses in Essen-Rüttenscheid und Essen-Steele, Fokus: rund 150 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung des bestehenden Verwaltungs-Standorte in Essen
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i2fm-Berechnungstools „Arbeitsartenorientierte Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)



Umsetzungszeitraum:
2021 - läuft



Entwicklung einer Ressourcenstrategie in Varianten für alle bestehenden Verwaltungsgebäude der Stadt Erfurt, Fokus: rund 2.000 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Vollkosten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 23 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Erstellung einer Objekt-, Flächen- und Nutzerbilanz
- Berechnung der Liegenschafts-Vollkosten IST und Neu (für die Varianten)
- Darstellung, Bewertung und Berechnung der notwendigen Sanierungs-/Modernisierungsinvestitionen als Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Bereitstellungs-Vollkosten
- Wirtschaftlicher Vergleich der unterschiedlichen Lösungsvarianten (welche Variante ist die Vorteilhafteste?)
- Empfehlungen zur Umsetzung



**Umsetzungszeitraum:
2021**



Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit zwei moderierten Orientierungs-Workshops und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für die Verwaltungsgebäude der Stadt Erfurt, Fokus: rund 2.000 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 23 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des ifm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)



**Umsetzungszeitraum:
2021**



Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Stadt Neuwied, Fokus: rund 500 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 3 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)

Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Stadt Bergisch Gladbach, Fokus: rund 650 Mitarbeiter:innen



Stadt Bergisch Gladbach

**Umsetzungszeitraum:
2021**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 6 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i2fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)

UNSERE REFERENZEN FLÄCHE & RAUM

Entwicklung erster Ideen für eine Büroraum-Strategie nach den Grundsätzen "Mobiler Arbeit" über Nutzungsvarianten mit Blick auf die Büronutzungen der beiden DEW21-Bestands-Liegenschaften in **Dortmund**, **Fokus: rund 600 Mitarbeiter:innen**

DEW21

Umsetzungszeitraum:
2021



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 2 bestehenden Standorte in Dortmund
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung einer Ergebnispräsentation

Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und weiteren Führungskräfte-Workshops sowie einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Hannover RE, Fokus: 1.500 Mitarbeiter:innen

hannover re[®]

**Umsetzungszeitraum:
2021**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 4 Verwaltungs-Bestandsobjekte in Hannover
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i²fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für die Workshops
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)

UNSERE REFERENZEN FLÄCHE & RAUM

Changemanagement „Neue Arbeitswelt 4.0“ für den Landesrechnungshof und die Rechnungsprüfungsämter am Standort Düsseldorf,
Fokus: rund 300 Mitarbeiter:innen

**Landesrechnungshof
Nordrhein-Westfalen**



**Umsetzungszeitraum:
2021**



PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für die Workshops
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation von 4 moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)
- Erstellung eines Handlungspapiers



**Umsetzungszeitraum:
2021**



Durchführung der Auftaktphase „Flexible Arbeitswelten“ mit einem moderierten Orientierungs-Workshop und einer eingebetteten Potenzialabschätzung für alle Verwaltungsgebäude der Stadt Dülmen Fokus: rund 350 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Abfrage der notwendigen Daten und Fakten (Nutzer, Tätigkeiten, Bau & Technik, Flächen)
- Begehung der 5 Verwaltungs-Bestandsobjekte
- Prüfung und Aufbereitung der zur Verfügung gestellten notwendigen Daten und Fakten: Nutzergruppe, Organisation, Gebäude und Flächen
- Anwendung des i2fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung der notwendigen Impulse für den Workshop
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines moderierten Workshops mit den Zielen: Klarheit, Verbindlichkeit, Zieldefinition, Definition des notwendigen Beteiligungsprozesses, weitere Vorgehensweise (Tageskonsens)



**Umsetzungszeitraum:
2018-2020**



Entwicklung und Umsetzung eines flexiblen Nutzungskonzeptes für das SK-Gebäude durch den Sozialbereich 3-2 (180 Mitarbeiter*Innen) der Stadt Oberhausen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Sicherstellung der vorgegebenen Beteiligungs- und Entscheidungswege der Stadt Oberhausen zur Entwicklung, Vereinbarung und Umsetzung eines alternativen, flexiblen Nutzungskonzeptes für den Sozialbereich 3-2 über moderierte Workshop-Formate (Lenkungsgruppe und Multiplikatorengruppe)
- Herstellung von Konsens und Akzeptanz
- Besuch von Praxisbeispielen
- Nutzungskonzentration von 7 Standorten an einen Standort, Funktionstrennung der Fronttheke, Beratung und Backoffice mit Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Mobiles Arbeiten
- Entwicklung von Nutzungslösungen aller notwendigen Teilaspekte (auch neues Terminwesen, Digitalisierung, Technische Ausstattung, Aktenführung, Nutzungsregeln u.a.) zur Sicherstellung des späteren „neuen“ Betriebes



**Umsetzungszeitraum:
2017-2021**



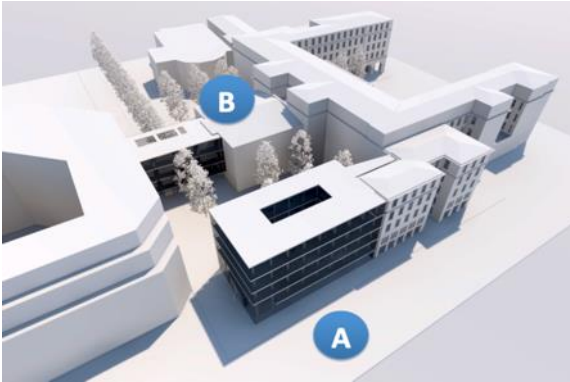
Entwicklung erster Ansätze einer Ressourcenstrategie für die 30 städtischen Verwaltungsliegenschaften (rund 1.500 Nutzer) der Stadt Oberhausen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Begehung und Erfassung aller 30 städtischen Verwaltungsstandorte
- Analyse der vorhandenen Daten und Informationen
- Erste Sortierungen, Bewertungen und Darstellung von Lösungsansätzen, vor allem im Hinblick auf zukunftsfähige flexible Nutzungskonzepte
- Durchführung und Moderation von strategischen Workshops mit den Entscheidungsträgern und Beteiligten der Stadt Oberhausen
- Identifikation, Definition und Start eines passenden Pilotprojektes



**Umsetzungszeitraum:
2018-2019**



Entwicklung konkreter Lösungsansätze für den Rathausstandort in Wuppertal-Barmen, Fokus: rund 2.300 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Konkretisierung der neuen Arbeitsformen (Mobiles Arbeiten) am Standort Barmen
- Konzeption der neuen und zentralen Funktion „Bürgerhaus“
- Erstellung erster Konzeptentwürfe für die Bestandsbauten und die Neubauteile in Varianten
- Erarbeitung von entsprechenden Flächenbilanzen
- Erarbeitung der Organisations- und Mitarbeiterbilanzen
- Grundsätzliche Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- Darstellung erster Ablaufplanungen (Reihenfolge in Bezug auf notwendige bauliche Aktivitäten und die Nutzergruppen/ Umzüge)



**Umsetzungszeitraum:
2018**



Entwicklung einer Büro-Ressourcenstrategie für 9 Objekte auf dem Grünenthal-Campus in Aachen, Fokus: rund 800 Mitarbeiter:innen

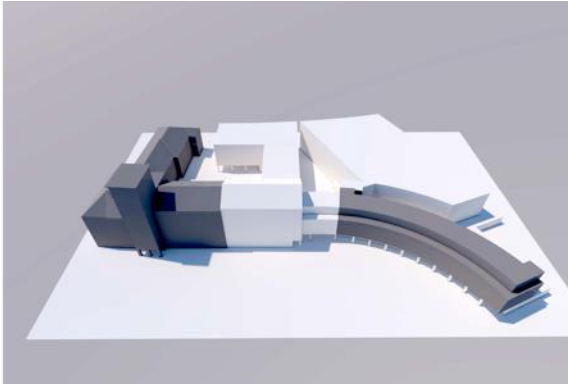
PROJEKTBESTANDTEILE

- Ganzheitliche Gebäude-Ressourcenanalyse über einen Teilbestand (Büro-/Laborgebäude) mit darauf folgender Szenarienentwicklung
- Erfassung der Nutzer- und Gebäudestruktur
- Begehung der Objekte und Durchführung einer baulich-technischen Quickchecks zur Zustandsbewertung
- Erfassung und Bewertung der IST-Betriebssituation (Anforderungen und Bedarfe, Servicelevel, Organisation/ Dienstleistungssteuerung)
- Entwicklung, Visualisierung und Bewertung von zukunftsfähigen Nutzungsvarianten, einschl. Wirtschaftlichkeitsvergleich



Stadt Velbert

Umsetzungszeitraum:
2019



**Plausibilisierung der vorhandenen und Entwicklung neuer Lösungsansätze zur
Rathausanierung in Varianten, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Fokus: rund 400 Mitarbeiter:innen**

PROJEKTBESTANDTEILE

- Prüfung der bisherigen Untersuchungen, Rahmenbedingungen, Restriktionen und Lösungsansätze
- Erfassung und Bewertung der baulich-technischen Gebäudestruktur, Plausibilisierung der bisherigen Planung und Kostenansätze
- Erfassung der Nutzerstruktur, Organisation und Bedarfe als wichtigste Grundlage für die Planungsparameter
- Besichtigung, Begehung der sechs Velberter Verwaltungsliegenschaften, auch zur Erkennung weiterer Nutzungssynergien
- Entwicklung alternativer Lösungsansätze, wirtschaftlicher und qualitativer Vergleich, Formulierung einer Empfehlung



Umsetzungszeitraum:
2017-2018, Update 2020



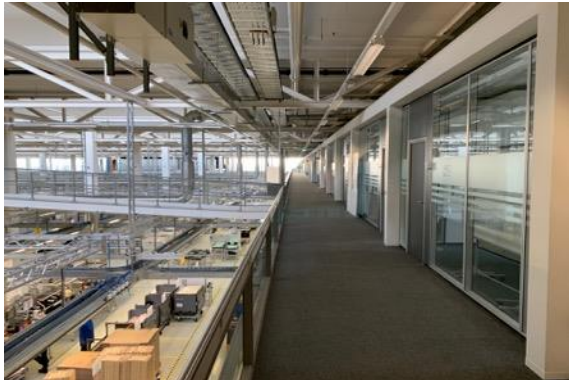
Entwicklung von unterschiedlichen Lösungsansätzen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Hauptverwaltung in Hildesheim, Fokus: rund 200 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwicklung von ganzheitliche Lösungsansätze zur Bereitstellung einer zukunftsfähigen Hauptverwaltung für 180 MitarbeiterInnen (Modernisierung oder Neubau)
- Erfassung der Nutzer- und Gebäudestruktur
- Begehung der bestehenden HV und Durchführung eine baulich-technischen Quickchecks zur Zustandsbewertung, Plausibilisierung bereits vorhandener Planungs- und Kostenansätze
- Erfassung und Bewertung der IST-Nutzungsarten
- Entwicklung, Berechnung, Visualisierung und Bewertung von zukunftsfähigen Nutzungsvarianten (Bestandsmodernisierung versus Neubau), einschl. Wirtschaftlichkeitsvergleich, Empfehlung
- Vertiefung der Varianten (Inhalte, Kosten, ToDos)



**Umsetzungszeitraum:
2019**



**Entwicklung einer Nutzungslösung zur Erreichung der Flächeneinspar-Vorgaben,
Schwerpunkt „Flexible-Office“,
Fokus: rund 200 Mitarbeiter:innen**

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwicklung einer Nutzungslösung für ein Bestandsgebäude zur Realisierung der Flächeneinsparungen für rund 200 MitarbeiterInnen (Umzug)
- Erfassung der Nutzer-, Arbeitsarten- und Gebäudestruktur
- Begehung der Liegenschaften („Zielgebäude“ und „Spendergebäude“)
- Erfassung, Analyse und Bewertung der IST-Nutzungsarten aller Akteure
- Entwicklung, Visualisierung und Bewertung einer zukunftsfähigen Nutzungsvariante für das bestehende Gebäude
- Klärung und Vereinbarung aller notwendigen Elemente zur Realisierung in Workshops



Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft

**Umsetzungszeitraum:
2011-2013**



Entwicklung einer Ressourcenstrategie für 4 Hauptstandorte in Mülheim/Ruhr und Essen einschl. Hauptverwaltung und Laborgebäude

PROJEKTBESTANDTEILE

- Analyse der Gesamt-Bewirtschaftungsstruktur von 4 Hauptstandorten einschl. Hauptverwaltung und Laborgebäude
- Darstellung einer vollständigen Bewirtschaftungsstruktur, GAP-Analyse Betrieb und Organisationskonzept
- Ganzheitliche (Gebäude-) Ressourcenanalyse zur Erreichung von kompletter Transparenz zur nachhaltig wirtschaftlichen Entscheidungsfindung hinsichtlich Investitionsmaßnahmen für Instandsetzung, Sanierung, Neubau
- Separate Analyse und Konzeptentwicklung für den internen und externen Service „Veranstaltungs-management und Veranstaltungsservice“



**Umsetzungszeitraum:
2014**



Entwicklung eines Alternativkonzeptes „Moderne Büroorganisation“ & vergleichende Variantenbewertung

PROJEKTBESTANDTEILE

- Aufbau eines Alternativkonzeptes „moderne Büroorganisation“ für ein exemplarisches Landesfinanzamt mit dem Ziel der nachhaltigen Flächenquotensenkung, Vollkostenreduktion, Arbeitsqualitätsverbesserung und gesteigerter Mitarbeiterproduktivität
- Vergleichende Bewertung der beiden Varianten „konventioneller Neubau“ versus „Flexible Arbeitswelten“



Siegwerk Druckfarben AG & Co. KGaA

Umsetzungszeitraum:
2011-2012



Entwicklung einer Ressourcenstrategie für den Hauptstandort Siegburg, Fokus: rund 700 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

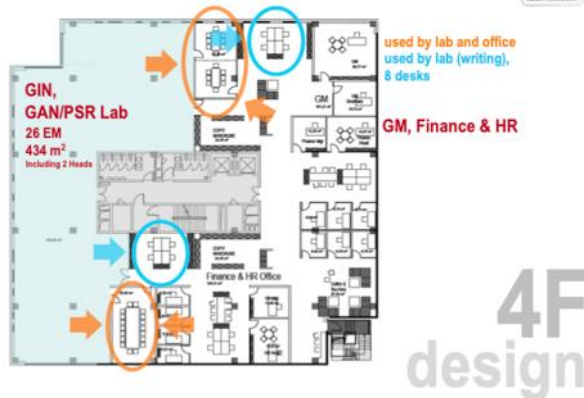
- Ganzheitliche (Gebäude-) Ressourcenanalyse zur Erreichung von kompletter Transparenz zur nachhaltig wirtschaftlichen Entscheidungsfindung hinsichtlich Investitionsmaßnahmen für Instandsetzung, Sanierung, Neubau
- Herstellung der notwendigen Liegenschafts-Transparenz (Nutzung & Bedarf, Bau & Technik, Liegenschafts-Vollkosten)
- Wirtschaftlichkeitsvergleich über verschiedene Nutzungsvarianten (traditionell und flexibel)
- Initiierung von non-territorialen Bürokonzepten

UNSERE REFERENZEN FLÄCHE & RAUM



Siegwerk Druckfarben AG & Co. KGaA

**Umsetzungszeitraum:
2012-2013**



Entwicklung eines flexiblen Nutzungskonzeptes für einen extern geplanten Neubau eines Büro-/Laborgebäudes in Shanghai/China, Fokus: rund 550 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Klärung der Aufgabenstellung, Aufnahme der Anforderungen und Bedarfe
- Konzeption der notwendigen Kommunikations- und Entscheidungsmaßnahmen
- Klärung/ Abstimmung mit der Architektur, Bau und Technik (externe Planer)
- Konzepterstellung „Flexibles Büro-/Laborgebäude“ (Nutzung & Bedarf, Bau & Technik, Kosten) bis zur Raumplanung, einschl. Einrichtungsvorschlag



Wacker Chemie

**Umsetzungszeitraum:
2010-2012**



Entwicklung einer Büro-Ressourcenstrategie für 25 Bürogebäude (rund 1.900 Nutzer) am Chemiestandort Wacker in Burghausen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Ganzheitliche (Bürogebäude-) Portfoliokonzeption zur Identifizierung sämtlicher wirtschaftlichen und baulichen Risiko- und Gefährdungspotenziale zur nachhaltigen Ressourcenentscheidung auf der Basis von vollkosten- und barwertbetrachteten Portfolioszenarien
- Herstellung der notwendigen Liegenschafts-Transparenz (Nutzung & Bedarf, Bau & Technik, Liegenschafts-Vollkosten)
- Wirtschaftlichkeitsvergleich über verschiedene Nutzungsvarianten (traditionell und flexibel)
- Aufbau von non-territorialen Bürokonzepten
- Umsetzung des Konzeptes in ersten Testebenen
- Schaffung von Akzeptanz und Verbindlichkeit über moderierte Workshops



Wacker Chemie

**Umsetzungszeitraum:
2011-2012**



Konzeption, Planung (Generalplanung), Umsetzung und Change-Begleitung einer Pilotfläche „Flexible Arbeitswelt“ am Chemiestandort Wacker in Burghausen Fokus: 1.900 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Entwicklung eines konkreten flexiblen Bürokonzeptes für das Bestandsgebäude LP219 als Pilotfläche, abgeleitet aus der zuvor entwickelten Büro-Ressourcenstrategie
- Planungsleistungen Architektur, Technische Gebäudeausstattung (TGA), Akustik, Tragwerksplanung und Einrichtung
- Umsetzung der Planung, Ausschreibung und Bauleitung
- Change-Begleitung über moderierte Mitarbeiter-Workshops zur Vorbereitung der Nutzer auf die neue Arbeitswelt
- Begleitung der Verankerung/ Implementierung



**Umsetzungszeitraum:
2009-2010**



Entwicklung einer Entwicklungsstrategie für das sanierungsbedürftige Kreishaus in Recklinghausen mit dem Schwerpunkt "Flexibles Arbeiten", Fokus: 800 Mitarbeiter:innen

PROJEKTBESTANDTEILE

- Prüfung der bisherigen Untersuchungen, Rahmenbedingungen, Restriktionen und Lösungsansätze
- Erfassung der Nutzerstruktur, Organisation und Bedarfe als wichtigste Grundlage
- Darstellung, Abstimmung und Herstellung eines einheitlichen Zielbildes im Sinne „Flexibler Arbeitswelten“
- Besuch von Praxisbeispielen
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Kreishaus mit deutlicher Flächenreduktion, wirtschaftlicher und qualitativer Vergleich in Varianten, Formulierung einer Empfehlung
- Erstellung eines Maßnahmen-, Zeit- und Ressourcenplanes zur Weiterentwicklung

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