



Die guten ins Töpfchen, die „schlechten“ ins Kröpfchen

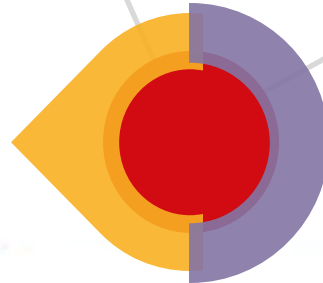
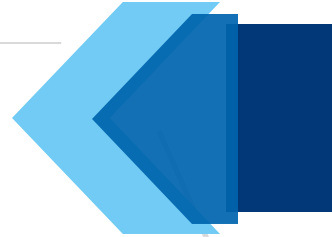
Flächen sortieren – NF mobil

# DAS FM-MODELL DES i<sup>2</sup>fm – orientiert am St. Galler Managementmodell

## 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



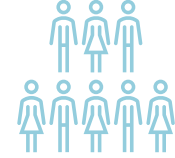
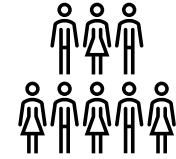
- Tools
- Systeme
- Vergabe

**Nils Böhm**  
Geschäftsfeldleiter

# WOFÜR WIR ANTRETEN



**FLÄCHEN  
HALBIERT**



**NUTZENDE  
VERDOPPELT**

## VORHER

- Schlecht nutzbar
- Schlecht ausgelastet
- Sanierungsstau



**PORTFOLIO**



## NACHHER

- Halbiert
- Hohe Qualität
- Gute Auslastung

1. Mobiles Arbeiten – gemeinsame Begriffe
2. Beispiele Mobile Arbeitswelten
3. NF<sup>mobil</sup>, Erläuterungen, Herleitung
4. Eingriffstiefe, Eignung der Gebäude





## OPEN SPACE

- verschlechtert Kommunikation
- „spart“ häufig nur Verkehrsfläche
- lässt ausschließlich ruhige Konzentrationsarbeit zu, kommunikative Arbeit stört andere
- hat mit mobiler Arbeitskultur nichts zu tun
- ist schon vielfach gescheitert und rückabgewickelt worden

## OPEN SPACE

- Ist keine Lösung ...
- Auch nicht in bunt!



## DESK SHARING

- Heißt NICHT, dass sich eine Anzahl von X Menschen eine knappe Anzahl von Y Tischen teilen
- Es wird NICHT weniger für jeden!







## DESK SHARING

- Teilen von dem, was nicht gleichzeitig gebraucht wird
- Alle Tische der mobilen Arbeitswelt sind für alle verfügbar
- Tische sind frei, wenn noch niemand dran sitzt
- Grundprinzip:  
„Clean Desk“ & „No Camping“
- persönliche Arbeitsmittel (z.B. Laptop, Telefon, Tastatur ...) bleiben persönlich
- Allgemeine Büro-Utensilien werden an allen Arbeitsplätzen vorgehalten
- „Aus mein Büro wird unser Bereich“



## MOBILES ARBEITEN

Oder auch **tätigkeitsorientiertes** 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.

# MOBILE ARBEITSWELT - RAUMFUNKTIONEN

Welche Raum-  
funktionen  
bietet eine gute  
mobile  
Arbeitswelt im  
Backoffice-  
Bereich?



In ausreichend  
akustisch  
getrennten  
Bereichen!

# MOBILE ARBEITSWELT – UNSERE ERFAHRUNGSWERTE

## VERHÄLTNIS Raumfunktionen Flächenbedarf





# MOBILE ARBEITSWELT – ZUGÄNGLICHKEIT

## Publikumsverkehr

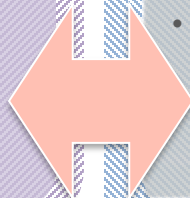
### 1. „Front-Theken-Bereich“

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



### 2. Treffzone

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



## Repräsentation

OB, Ratssaal, Fraktionen / Vorstand

## Zutritt nur für Mitarbeiter

### 3. Geschützter Bereich (Back-Office)

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

# MOBILE ARBEITSWELT – WAS IST EINE „HEIMAT“?

„Hier sind meine Kolleg:innen und ist Platz für meine Sachen, privat und dienstlich.“



## Wer?

- Definierte Teilgruppe der Gesamt-Zielnutzergruppe, i.d.R. bei mehreren Gebäuden und/oder mehrgeschossigen Gebäuden ratsam (Zugriffe, Treffen, Wege)
- Interne Organisationsbeziehungen berücksichtigen
- Heimat-Gruppe sollte min. ca. 70-80 MA umfassen (nie alle anwesend!)



## Gebäude & Wege

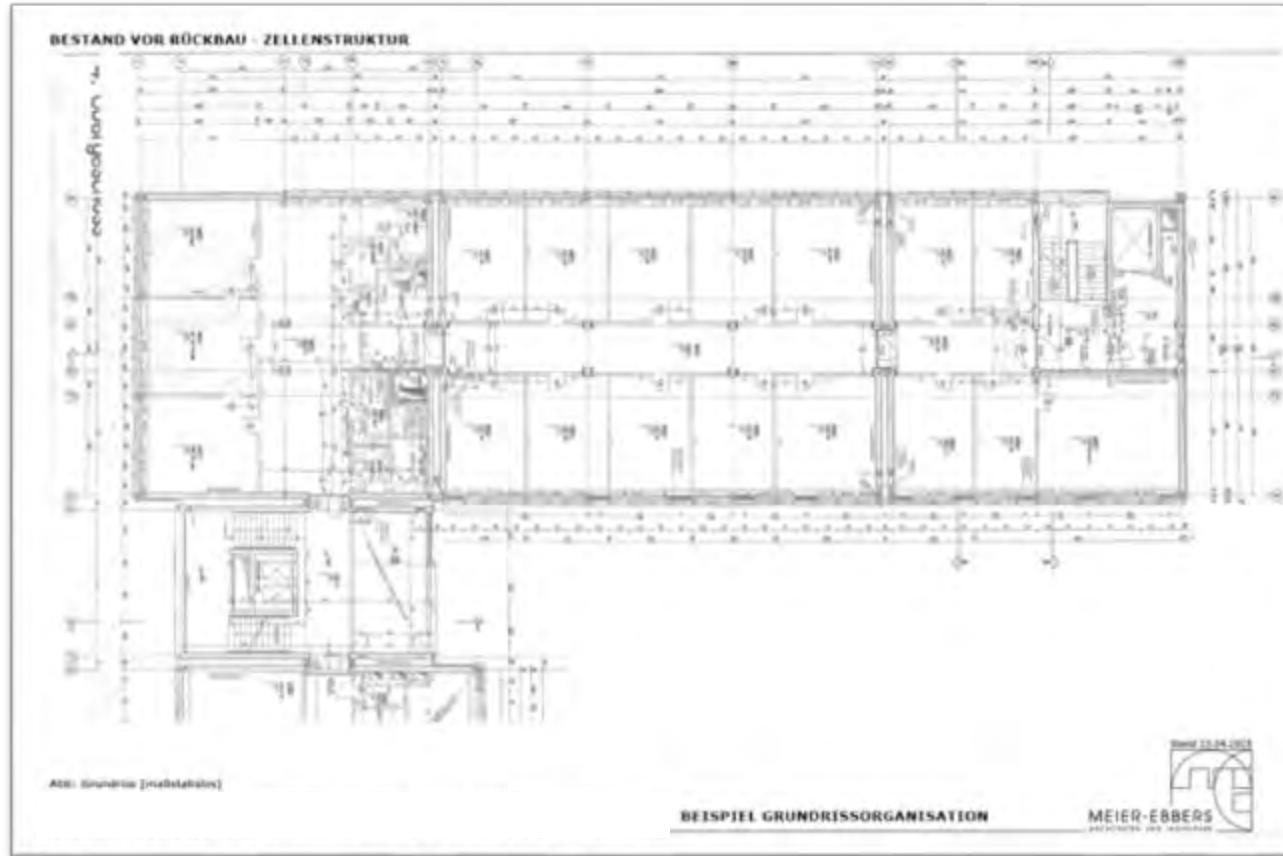
- Räumlich im Gebäude verortet (Geschosse, Geschoss, Teilgeschoss) ==> Anlaufstelle
- Wege beachten, z. B. zur Publikumsebene im Erdgeschoss



## Arbeitsort „Heimat“

- Anlaufstelle mit Marktplatz (Spinde/ Wertfächer!)
- Qualitativ & quantitativ passender Mix an Arbeitsoptionen
- Zugriff auf Akten und definierte Sonderbedarfe der jeweiligen Gruppe
- keine „geschlossenen Gesellschaften“, jeder sollte überall arbeiten können!
- Mögliche Kriterien: Gebäudezuschnitt, Organisationsstruktur

# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – IST-ZUSTAND



Beispiel

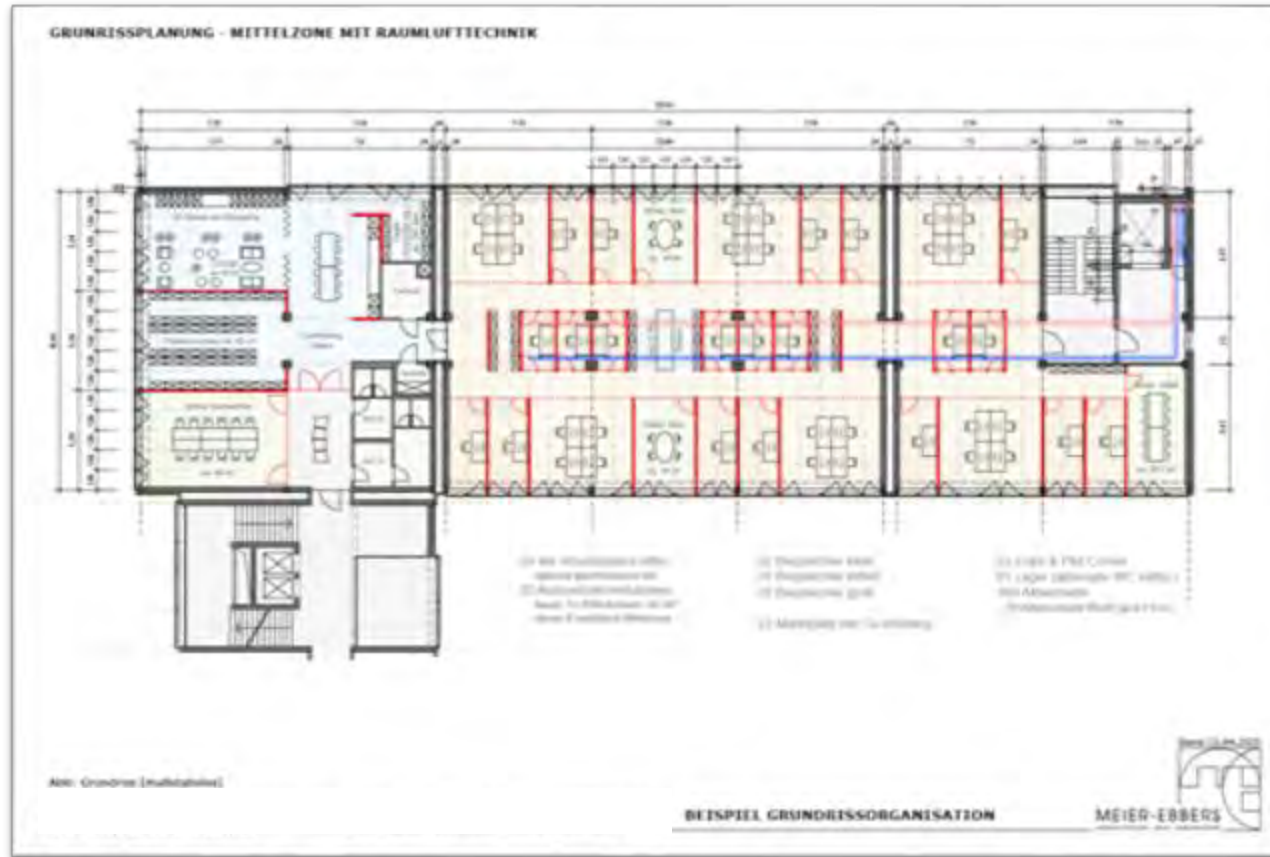
# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – ENTWURF



Beispiel



# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – ENTWURF MÖBLIERT



# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – ENTWURF MARKTPLATZ



Beispiel

# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – BILDER REALISierter MARKTPLATZ



Beispiel

# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – BILDER REALISierter MARKTPLATZ



Beispiel



# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – BILDER REALISierter MARKTPLATZ



Beispiel

# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – BILDER REALISierter MARKTPLATZ



Beispiel

# BEISPIELE MOBILE ARBEITSWELT – BILDER REALISierter MARKTPLATZ



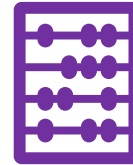
Beispiel

## Wie berechnen sich die mobilen Flächenpotenziale, bezogen auf bestehende Gebäude?



### **Schritt 1:**

Ermittlung der Raumflächen,  
die für eine mobile  
Arbeitswelt zur Verfügung  
stehen



### **Schritt 2:**

Hochrechnung, wie viele  
Nutzer jeweils der so  
entstehenden Arbeitswelt  
zugeordnet werden können



Nicht berücksichtigt: Kellergeschosse, Treppenhäuser, Sanitärräume, notwendige Flure, Technikräume

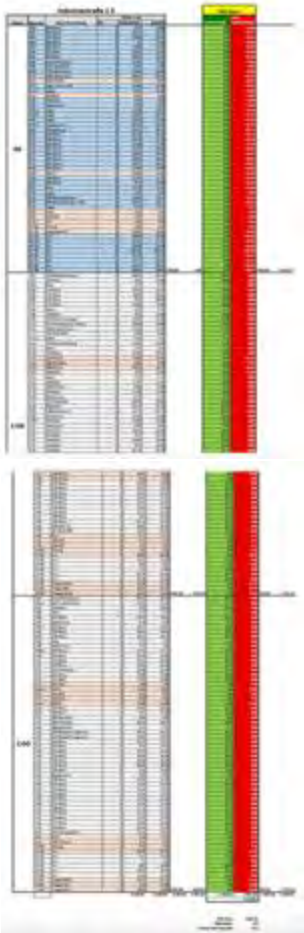
Hier besonders: gesamtes EG als Publikumsbereich reserviert!

Raumbuch des AG

Ebene	Raum Nr.	Raum Bezeichnung	Fläche in qm		
			AP	Gebäudeplan	gewählt
	0.01	019-Büro	0	23,8	23,80
	0.02	018-Büro	0	31,21	31,21
	0.03	017-Büro	0	18,91	18,91
	0.04	016-Büro	0	26	26,00
	0.05	015-Büro	0	23,86	23,86
	0.06	014-Büro	0	22,69	22,69
	0.07	013-Büro	0	28,24	28,24
	0.08	012-Büro	0	23,51	23,51

Zuordnung i²fm  
(grüne Spalte wird  
angesetzt)

"HNF-Büro"	
berücksichtigt	nicht berücksichtigt
0,00	23,80
0,00	31,21
0,00	18,91
0,00	26,00
0,00	23,86
0,00	22,69
0,00	28,24
0,00	23,51



# NFMOBIL, ERLÄUTERUNGEN, HERLEITUNG

Nicht berücksichtigt: Kellergeschosse, Treppenhäuser, Sanitärräume, notwendige Flure, Technikräume

Hier besonders: gesamtes EG als Publikumsbereich reserviert!

Raumbuch des AG

2.T.02	Treppe Ost	0	11,8	11,80	1397,94	1209,97	0,00	11,80	187,97	1397,94
2.T.03	Treppe West	0	13,93	13,93	4.183,95	4.183,95	4.183,95	2.382,56	1.801,39	4.183,95

Hier: 2.382,56 m<sup>2</sup> für die mobile Arbeitswelt zur Verfügung

HNF-Büro: 2382,56  
Mitarbeiter: 159  
Fläche HNF Büro/MA: 15,0

Beispiel

# NFMÖBIL, ERLÄUTERUNGEN, HERLEITUNG

Ansatz von i<sup>2</sup>fm aus anderen Bestands-Projekten ermittelt: 15 m<sup>2</sup>/Schreibtisch im „Businessclub“, hier gewählt: 20 m<sup>2</sup>/AP → moderat!

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

Üblich ca. 75% als „Schreibtisch arbeit“, plus 25% andere Arbeitsoption en. hier gewählt: 80%/20% → moderat!

Mobile Arbeitswelt sollte nie „voll-laufen“, also werden nur 90% der möglichen Arbeitsoption en 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!)

Hier: 2.382,56 m<sup>2</sup> mobil zur Verfügung

qm "HNF Büro" IST			
Ebenen	MA IST	qm/MA	HNF Büro
alle	159	15,0	2383
alle	15	25,9	389
alle	44	27,0	1189
alle	75	30,9	2317
alle	78	21,4	1668
	371	21,4	7945

Prognose											
qm HNF/Desk	80%		20%	Sum	Füll-Quote	AP	Flex-Quote	Nutzer			
	Desks		andere					NEU	Zuwachs		
20,0	119		30	149	90%	134	60%	223	64		40%
20,0	19		5	24	90%	22	60%	36	21		143%
20,0	59		15	74	90%	67	60%	111	67		153%
20,0	116		29	145	90%	130	60%	217	142		190%
20,0	83		21	104	90%	94	60%	156	78		100%
	397		99	497		447		745	374		101%

10,7 qm/MA  
20,0 qm/AP

Beispiel

**NF<sup>IST</sup> pro Mitarbeitenden, territorial:**

**25 m<sup>2</sup>/MA**

---

**NF<sup>mobil</sup> pro anwesenden Nutzer:**

**25 m<sup>2</sup>/MA**

**NF<sup>mobil</sup> pro Schreibtisch:**

**20 m<sup>2</sup>/Desk**

**NF<sup>mobil</sup> pro Arbeitsoption (Desk und andere):**

**15 m<sup>2</sup>/Option**

**NF<sup>mobil</sup> pro zugeordneten Mitarbeitenden:**

**5-10 m<sup>2</sup>/MA**

Erfahrung:

**In jedem Gebäude geht mobil etwas!**

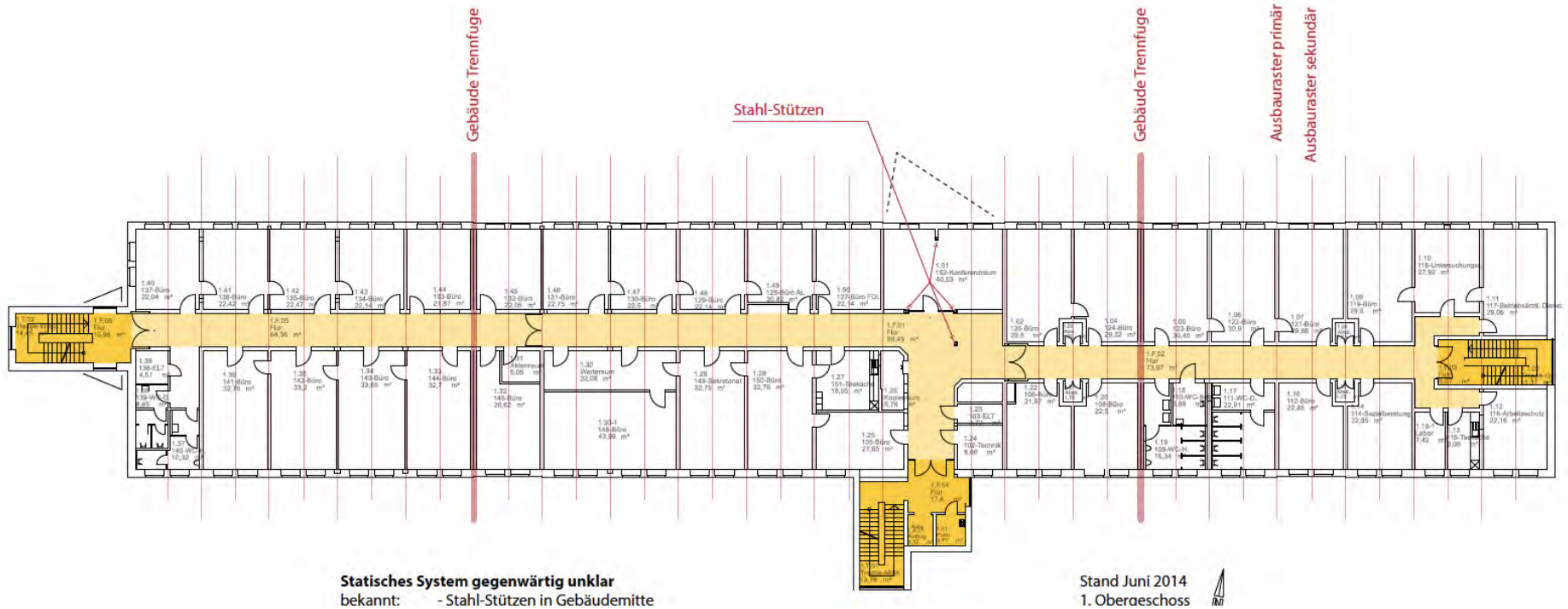
Kriterien zur Bewertung:

- Baujahr, Zustand
- Sowieso-Investitionen
- Geometrie, Zonen, Architektur
- Genehmigungssituation, Bestandschutz
- Umbauaufwand (Maßnahmen, Investitionen)
- Wirtschaftlichkeitsvergleich über Szenarien

➔ Lösung = Summe von Möglichkeiten & Kompromissen

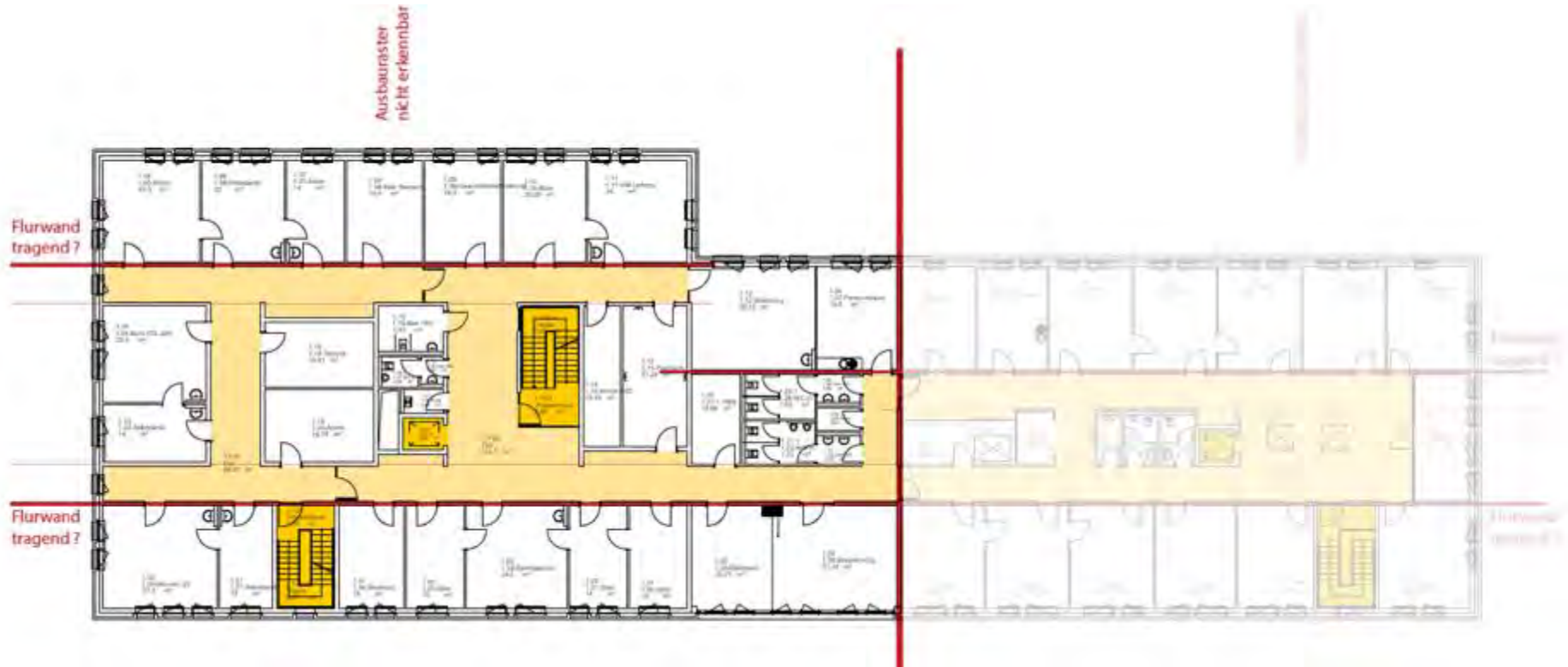


# EINGRIFFSTIEFE, EIGNUNG DER GEBÄUDE



Beispiel

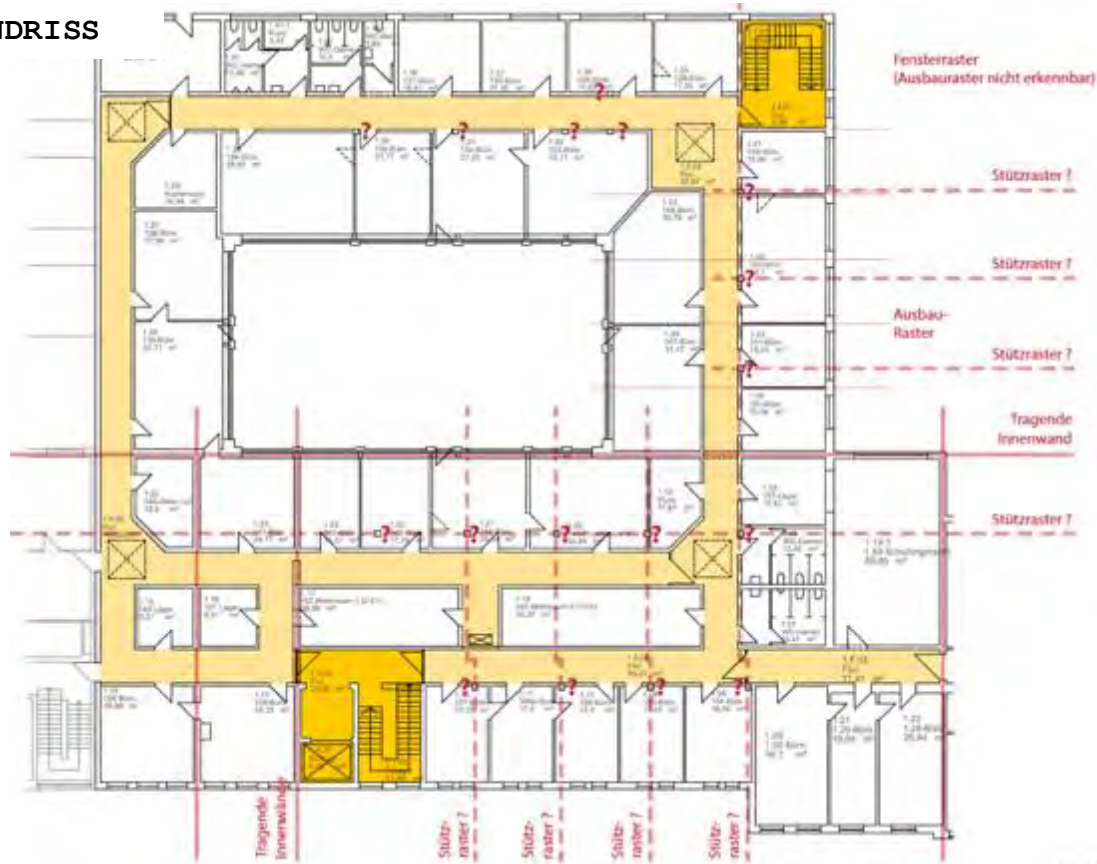
# EINGRIFFSTIEFE, EIGNUNG DER GEBÄUDE



Beispiel

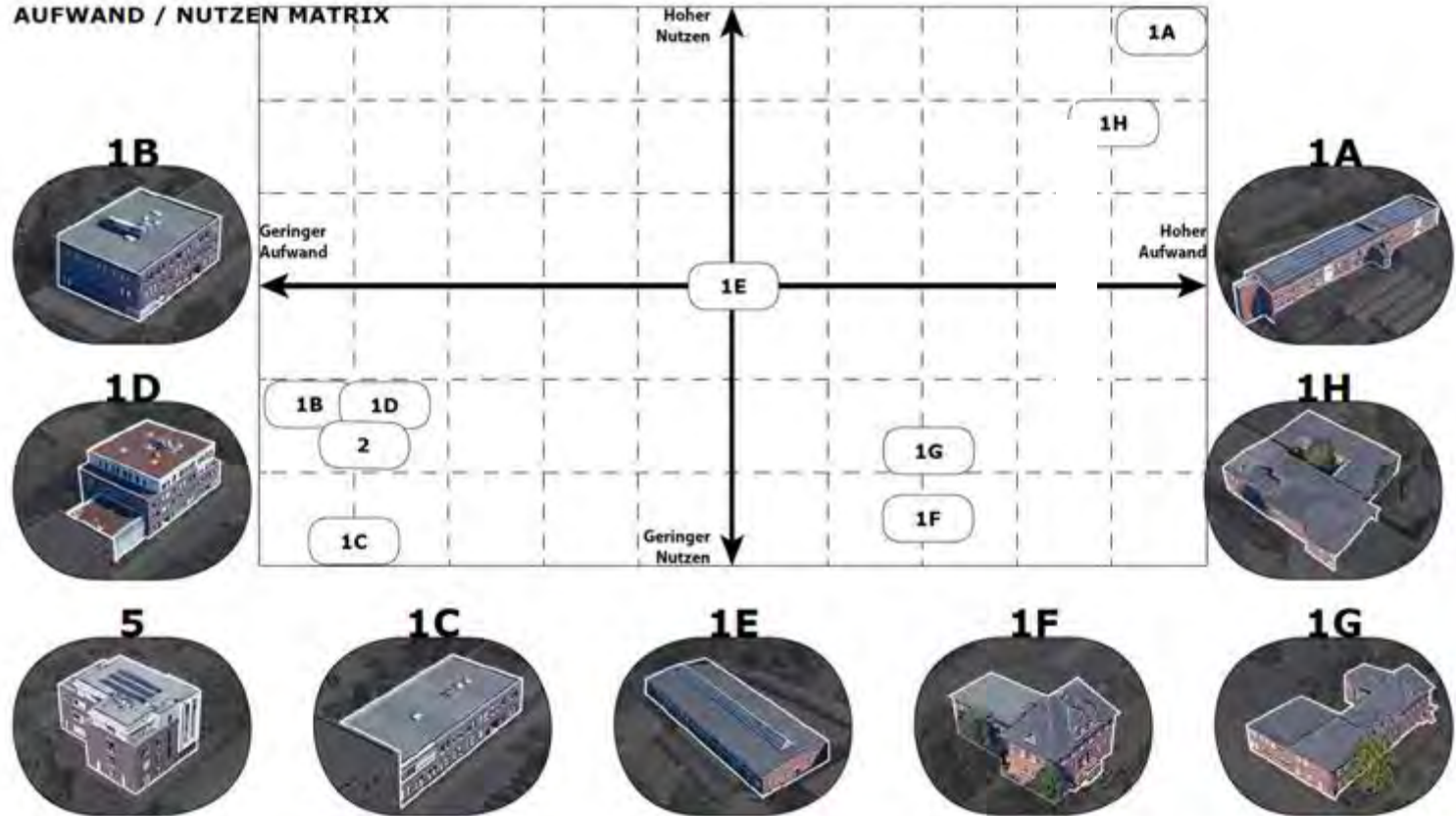
## EINGRIFFSTIEFE, EIGNUNG DER GEBÄUDE

## GRUNDRISS



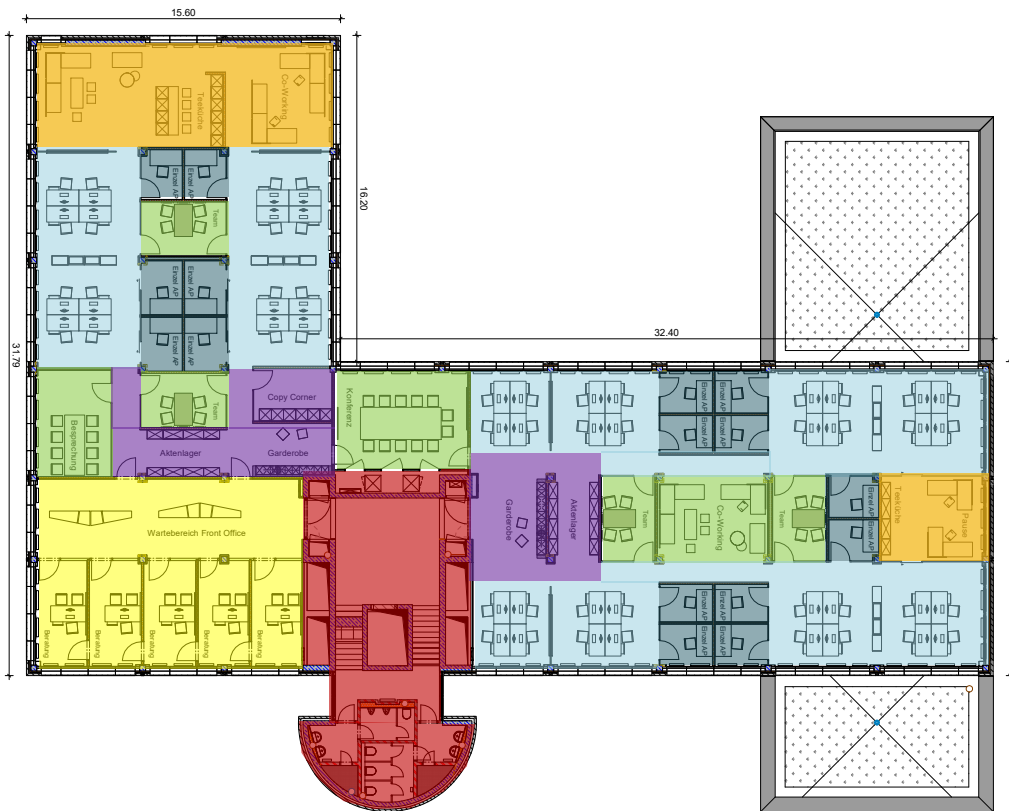
## Beispiel

# EINGRIFFSTIEFE, EIGNUNG DER GEBÄUDE



Beispiel

# EINGRIFFSTIEFE, EIGNUNG DER GEBÄUDE



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

Beispiel





Beispiel



## Beispiel



## DER EINFACHE WEG: *vom Raum aus agieren*

Bedarfe abfragen



Raum erfassen



Verfügbarkeiten abfragen



Nutzung verdichten



Räume gestalten



Möbel beschaffen



## DER ZIELFÜHRENDE WEG: *aus der Nutzung heraus denken*

Nutzung erfassen



Quoten ermitteln



Mobilität konzipieren



Flächen errechnen



Flächen im Bestand abbilden



Potenziale vorstellen



Entscheidung begleiten



Change organisieren



Beteiligung sicherstellen



Das ist unser Weg...



i<sup>2</sup>fm

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

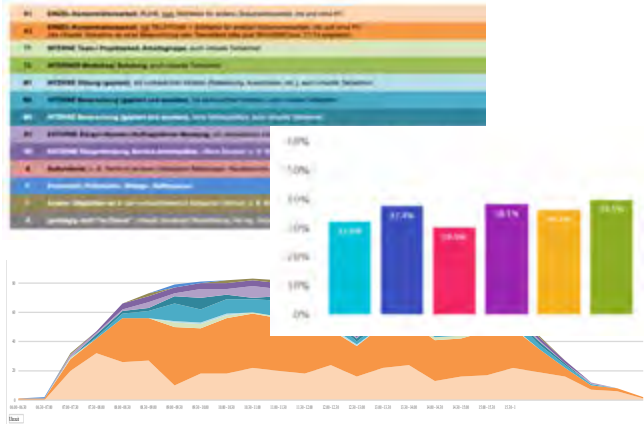
## **FM aus Leidenschaft**

# REFERENZEN DES i<sup>2</sup>fm





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 i<sup>2</sup>fm-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 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)

**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



**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 i<sup>2</sup>fm-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 Alfried-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 i<sup>2</sup>fm-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)



**Stadt Bergisch Gladbach**

**Umsetzungszeitraum:  
2021**



**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**

## 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)

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 i<sup>2</sup>fm-Berechnungstools „Mobile Arbeitswelten“ als Grundlage für die ersten konkreten Potenziale
- Visualisierung der Ergebnisse
- Erstellung einer Ergebnispräsentation

**hannover re**

**Umsetzungszeitraum:  
2021**



**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**

## 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 i<sup>2</sup>fm-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

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