

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0091/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.08.2017 Verfasser: E 26/00									
Gesamtkonzept Verwaltungsstandorte - Realisierung der Erweiterungsbauten Lagerhausstraße; Anträge zur Tagesordnung der Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, DIE LINKE, Freie Demokraten, PIRATEN vom 10.07.2017 zur Sitzung des Planungsausschusses am 07.09.2017 und des Personal- und Verwaltungsausschusses am 13.09.2017										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 846 379 875">Datum</th> <th data-bbox="387 846 954 875">Gremium</th> <th data-bbox="962 846 1374 875">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 887 379 916">07.09.2017</td> <td data-bbox="387 887 954 916">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="962 887 1374 916">Entscheidung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 927 379 956">13.09.2017</td> <td data-bbox="387 927 954 956">Personal- und Verwaltungsausschuss</td> <td data-bbox="962 927 1374 956">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung	13.09.2017	Personal- und Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
07.09.2017	Planungsausschuss	Entscheidung								
13.09.2017	Personal- und Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag für den Planungsausschuss:

- Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und fällt - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Personal- und Verwaltungsausschusses am 13.09.2017 zum Gesamtkonzept der Unterbringung der Verwaltung - den Grundsatzbeschluss, die Vorbereitungen und Planungen für die Erweiterungsbauten des Verwaltungsgebäudes Lagerhausstraße bis zur Entwurfsplanung (= Lph 3 HOAI) und Vorlage Kostenberechnung in der Vorgehensvariante 2 (moderierte Bedarfsklärung und nachfolgender Architekten-Wettbewerb) voranzutreiben.
- Der Planungsausschuss empfiehlt für die ersten vorbereitenden Maßnahmen und Untersuchungen Mittel i.H.v. 450 TEUR außerplanmäßig schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen und weitere Mittel zur Erstellung der Vorentwurfsplanung (einschl. Kostenberechnung) im Entwurf des Haushaltsplans 2018 aufzunehmen.
- Der Planungsausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis, dass für Bauteil B („L-Riegel“ über Haupteingang Lagerhausstraße) der Bebauungsplan geändert werden muss und empfiehlt, die Verwaltung zu beauftragen, dies unverzüglich zu veranlassen.

Beschlussvorschlag für den Personal- und Verwaltungsausschuss:

- Der Personal- und Verwaltungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Anträge zur Tagesordnung der Fraktionen CDU, SPD, GRÜNE, DIE LINKE, Freie Demokraten, PIRATEN vom 10.07.2017:

„Die Verwaltung wird gebeten, zu dem Tagesordnungspunkt vorzutragen, wie eine zeitnahe Realisierung der Erweiterungsbauten Lagerhausstraße auf Basis des im Planungsausschuss am 22.06.2017 vorgestellten Konzeptes erfolgen kann. Ein Beschlussvorschlag zur Umsetzung wird erwartet.“

Vorbemerkungen

Mit Vorlage vom 01.09.2016 wurde dem Personal- und Verwaltungsausschuss zur Lösung der fehlenden Raumkapazitäten in Verwaltungsgebäuden die Anmietung einer Immobilie (...) vorgeschlagen.

Diesem Vorschlag der Verwaltung wurde nicht gefolgt, sondern nachfolgender Beschluss gefasst:

„Der Personal- und Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung ein Raumkonzept für die Verwaltungsgebäude der Stadt Aachen zu erstellen, das die aktuellen Kapazitäts- und Infrastrukturprobleme berücksichtigt. Dabei ist die Errichtung eines Neubaus in Abgrenzung zu neuen Anmietungen zu prüfen (...).

Das Konzept wird dem Personal- und Verwaltungsausschuss zur Beratung vorgelegt, bevor weitere Schritte eingeleitet werden.“

Zwischenzeitlich wurde das Gesamtkonzept erarbeitet und wird dem Personal- und Verwaltungsausschuss am 13.09.2017 zur Beschlussfassung vorgelegt und beraten.

Die Betrachtungsschwerpunkte des Gesamtkonzeptes sind:

1. Schaffung von Ersatzflächen für die Standorte *Adalbertsteinweg* und *Reumontstraße* bei gleichzeitig angestrebter Konzentration von Standorten.
2. Alternativen zur Behebung der weiteren, aktuellen räumlichen Engpässe in den übrigen großen Verwaltungsgebäuden.

Unter dem Aspekt die Verwaltung an wenigen Standorten zu konzentrieren, wurden vorab vom städtischen Gebäudemanagement die Erweiterungsmöglichkeiten der Standorte Lagerhausstraße und Reumontstraße mit externer Unterstützung auf Machbarkeit hin voruntersucht.

Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung ist eine Vorteilhaftigkeit hin zur Schaffung von Ersatzflächen am Standort Lagerhausstraße durch die Erweiterung des Gebäudes Richtung Zollamtstraße und zusätzlich als Überbauung des jetzigen Haupteingangsbereiches an der Lagerhausstraße.

Die Ergebnisse nur dieser Machbarkeitsuntersuchung als Teil des Gesamtkonzeptes wurden bereits im Personal- und Verwaltungsausschuss am 18.05.17 und im Planungsausschuss am 22.06.17 vorgestellt.

Grobkonzept zur Umsetzung der Erweiterungsbauten am Verwaltungsstandort

Lagerhausstraße

Neben dem Verwaltungsgebäude in der Lagerhausstraße befindet sich das städtische Grundstück Zollamtstraße, das seinerzeit bereits im Hinblick auf eine Erweiterungsmöglichkeit des Verwaltungsgebäudes angekauft wurde.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück Zollamtstraße ein Lagergebäude für städtische Möbel, ein ehemaliges Gebäude der Post (teilweise extern vermietet) und Stellplätze. Diese Bestandsgebäude müssten für das Erweiterungsbauvorhaben entmietet und niedergelegt werden.

Eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsstandortes Lagerhausstraße bietet viele logistische und organisatorische Vorteile - unter anderem durch die mögliche direkte Anbindung an das Bestandsgebäude.

Hingegen sind Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Grundstücks durch die planungsrechtlichen Vorgaben sowie durch den „Silhouettenschutz Innenstadt“ (Freihaltung Sichtachse vom Standort Burtscheider Brücke auf den Dom) gegeben.

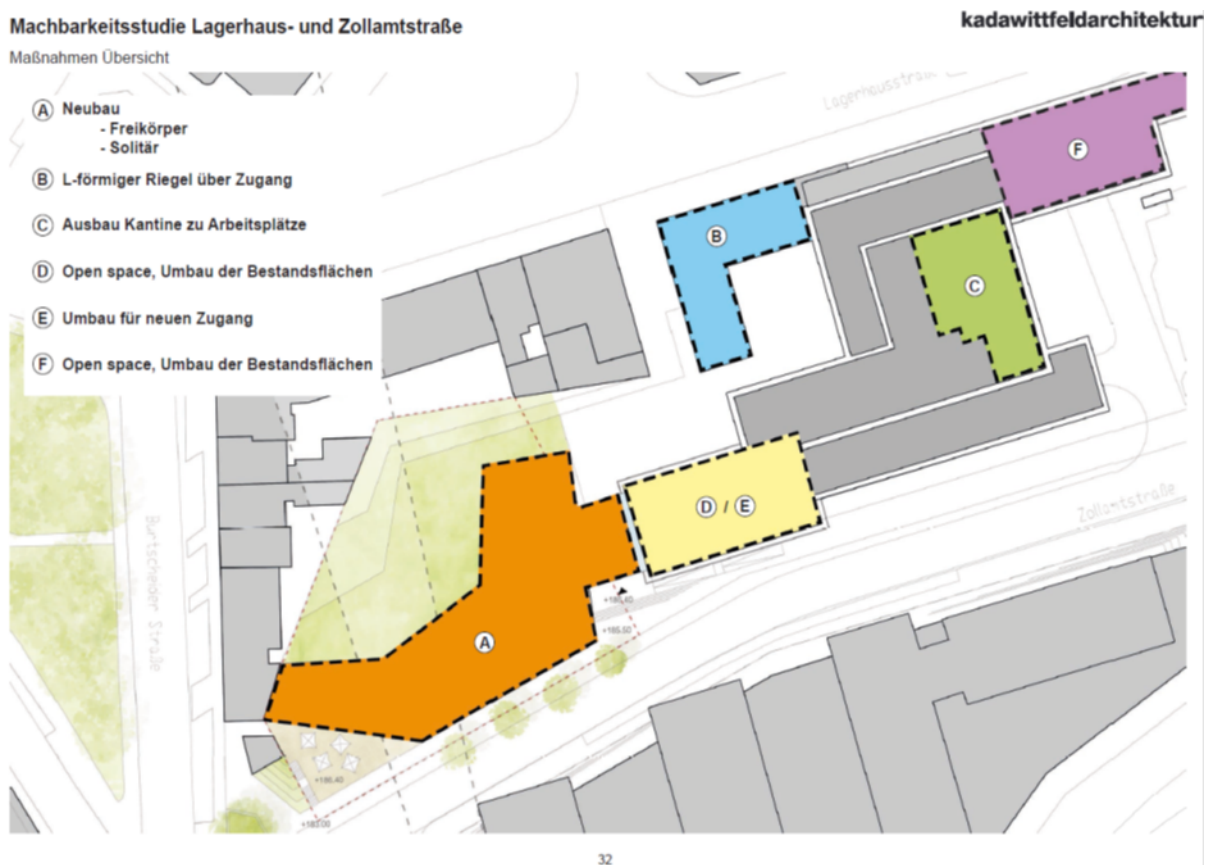
Es wurden von einem externen Planungsbüro verschiedene Varianten und Ausbaustufen untersucht, nach Abstimmung mit dem Gebäudemanagement wurde die Variante herausgefiltert, die den größtmöglichen Gewinn an Arbeitsplätzen ermöglicht und sich in Bezug auf Ausnutzung und Investitionen mit größtmöglicher Wirtschaftlichkeit darstellt.

Diese Variante berücksichtigt neben einer Bebauung des Grundstücks Zollamtstraße auch einen L-förmigen Anbau (Überbauung des jetzigen Haupteingangsbereiches) an der Lagerhausstraße. Optional sind ein Rückbau der vorhandenen Kantine im 8. OG in Büros und ein Neubau der Kantine im Erweiterungsbau möglich.

Weiterhin sind Sitzungssäle im Erweiterungsbau vorgesehen. Stellplätze sind in der bereits vorhandenen Tiefgarage nachweisbar. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben erscheint es sinnvoll, den Haupteingang des Gebäudekomplexes neu an die Gelenkstelle zwischen Bestands- und Erweiterungsbau an die Zollamtstraße zu verlegen und so die fußläufige Erschließung im direkten Zusammenhang mit dem Seitenausgang des Hauptbahnhofes zu stärken.

Diese Variante besteht somit aus 4 Einzelmaßnahmen, die auch einzeln betrachtet und gewertet werden können:

- A. Neubau (Erweiterung auf dem Grundstück Zollamtsstraße), in der Machbarkeitsstudie „Freikörper“ genannt
- B. Neubau (L-förmiger Riegel über dem jetzigen Zugangsbereich an der Lagerhausstraße)
- C. Optional: Ausbau der jetzigen Kantine zu Arbeitsplätzen (durch Verlegung der Kantine in den Neubau)
- D. Umbau im Bestand für neuen Zugang von der Zollamtsstraße



		zusätzliche Arbeitsplätze		Kostenrahmen inkl. 20 % Varianz	Kostenrahmen inkl. 40 % Varianz
		Zellenbüros	Open Space		
A	Neubau (Erweiterung)	166 AP	184 AP	17.000.000 €	20.400.000 €
B	Neubau (L-Winkel-Anbau)	36 AP	40 AP	3.200.000 €	3.840.000 €
C	Umbau Kantine*	22 AP	27 AP	600.000 €	720.000 €
D	Umbau EG Bestand	-19 AP	-19 AP	1.200.000 €	1.440.000 €
	Summe mit Umbau Kantine	+ 205 AP	+ 232 AP	22.000.000 €	26.400.000 €
	Summe ohne Umbau Kantine			21.400.000 €	25.680.000 €

Für Bauteil B („L-Winkel-Anbau Lagerhausstraße) ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Ob die Erweiterungen A und B dann noch zeitgleich ausgeführt werden können oder sollten, bedarf weitergehender Untersuchungen.

Ggfs. ist es ablauftechnisch ohnehin sinnvoll, zuerst A zu realisieren und mit zeitlichem Versatz dann den L-förmigen Riegel (B).

Ein Umbau der Kantine ist optional; wird er nicht umgesetzt, bleibt es insgesamt bei der Zahl der realisierbaren Arbeitsplätze. Diese sind dann im Neubau umsetzbar.

In der Machbarkeitsstudie sind derzeit ca. 200 m² Archivflächen im Untergeschoss eingeplant; bei höherem tatsächlichem Bedarf müssen zusätzliche Flächen geplant und bei den Investitionen berücksichtigt werden.

Im Kostenrahmen sind u.a. die Kosten für die Niederlegung der Bestandsgebäude Zollamtsstraße und die Kosten für den Anschluss an die Bestandsgebäude enthalten; ebenso eine Baupreisindexierung.

Die Ermittlung des Kostenrahmens erfolgte auf BKI-Basis (BKI = Kostenkennwerte der 300er und 400er-Kosten vom Baukosten-Informationszentrum der Bundesarchitektenkammer) für Büro- und Verwaltungsgebäude 2017.

Grundannahme hierbei ist ein funktionaler Zweckbau mit hoher Funktionalität und guter städtebaulicher Qualität. Beim Standard wurde ein Mittel zwischen mittlerer und hoher Güte (z.B. energetisch) angenommen.

Der Kostenrahmen mit expliziter Ausweisung der Kostenvarianz (=Kostenunsicherheit) ist aufgrund der geringen Planungstiefe (Lph 1, Anteile 2 HOAI) notwendig.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich basiert somit nach dem Grundsatz kaufmännischer Vorsicht auf diesen Zahlen und somit berücksichtigt er übliche Risikoaspekte hinreichend.

Der grobe zeitliche Ablauf für eine Realisierung des Vorhabens ist abhängig von der Vorgehensweise und den als notwendig erachteten Vorleistungen zur Bedarfsklärung.

Hier sind im Grundsatz zwei Vorgehensweisen denkbar:

Variante 1:	Standardvorgehen ohne moderierte Bedarfsklärung und ohne Vorschaltung eines Architekten-Wettbewerbs
	Hierbei könnte als Rahmen- bzw. Meilensteinplan wie folgt aussehen:
2018	Durchführung des europaweiten Wettbewerbsverfahrens nach VgV zur Findung eines geeigneten Architekten und der Fachplaner (rd. 5 Monate plus Vorbereitung); Beginn der Planungen
2019	Planung bis inkl. Leistungsphase 3 HOAI (Vorlage Kostenberechnung); Baubeschluss; Genehmigungs- und Ausführungsplanung
2020	Leistungsphasen 5-7, EU-weite Vergaben der Ausführungsgewerke (rd 5 Monate), Beginn der Ausführungs-Arbeiten
2020-22	Bauausführung
Mitte 2022	Fertigstellung / Bezug

Voraussetzung hierfür ist die unmittelbare Entscheidung.

Variante 2:	vorab moderierte Bedarfsklärung für die FB 11 und 36 (ggf. weitere). Anschließend mit Bedarfsdefinition Durchführung eines (nicht-offenen) Architektenwettbewerbs. Mit Stand der heutigen Erkenntnisse sind die Mehraufwendungen mit der Berücksichtigung der Varianz gedeckt. Hierbei könnte als Rahmen- bzw. Meilensteinplan wie folgt aussehen:
2018	Durchführung der Bedarfsplanung als stringent geführter, moderierter Prozess (externe Begleitung) für die FB 11 und 36 (ggf. weitere), > mind. 3 Monate, anschließend auf Basis der Bedarfsplanung Vorbereitung und Durchführung eines Architektenwettbewerbs rd. 7 Monate,
2019	Beginn der Planungen, Planung bis inkl. Leistungsphase 3 HOAI (Vorlage Kostenberechnung); Baubeschluss; Genehmigungs- und Ausführungsplanung,
2020	Leistungsphasen 5-7, EU-weite Vergaben der Ausführungsgewerke (rd

5 Monate), Beginn der Ausführungs-Arbeiten
2020-22 Bauausführung
Ende
2022/
Anfang
23: Fertigstellung / Bezug

Voraussetzung hierfür ist ebenfalls eine unmittelbare Entscheidung.

Bei einer unmittelbaren Entscheidung für die Realisierung des Erweiterungsbaues sind für vorbereitende Untersuchungen und Arbeiten etwa 450 TEUR notwendig.

Die weiteren Finanzmittel bis zur Erstellung der Entwurfsplanung mit Vorlage einer „verifizierten“ Kostenberechnung sollten im Haushaltsplanentwurf 2018 aufgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt zur Realisierung der Erweiterungsbauten Variante 2 vor.

Eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes an der Lagerhausstraße prägt die Umgebung für Jahrzehnte.

Dementsprechend obliegt dem öffentlichen Bauherrn die Pflicht, dem Erweiterungsbau

- nach außen hohe Gestaltungs- und Architekturqualität, sowie
- nach innen eine zukunftsweisende Ausrichtung, Konzeption und Funktionalität

zukommen zu lassen bzw. zu sichern.

Die besondere Verantwortung für die Gestaltung unserer gebauten Umwelt und die Sicherung hoher Architekturqualität wird regelhaft durch die Vorbereitung und Durchführung eines Architektenwettbewerbs gesichert.

Hierbei ist auch zu klären, welches Maß an Nachhaltigkeit die Stadt Aachen für eigene Gebäude dieser Größenordnung umgesetzt sehen will.

Die besondere Verantwortung für die Gestaltung unserer gebauten Umwelt und die Sicherung hoher Architekturqualität wird regelhaft durch die Vorbereitung und Durchführung eines Architektenwettbewerbs gesichert.

Hierbei ist auch zu klären, welches Maß an Nachhaltigkeit die Stadt Aachen für eigene Gebäude dieser Größenordnung umgesetzt sehen will.

Eine zukunftsweisende Ausrichtung der inneren Funktionen des Erweiterungsbaus wird vornehmlich gesichert durch Klärung der Frage, wie Verwaltung z.B. im Jahre 2030 aussehen wird. Zur Klärung dieser Fragestellung bedarf es eines professionell moderierten Prozesses, der mit externer Unterstützung stringent durchzuführen ist.

Einzubinden sind hier insbesondere die Fachbereiche, die in dem Erweiterungsbauten unterkommen werden.

Ziel dieser Bedarfsplanung in der vorgezogenen sog. „Leistungsphase 0“ ist die Klärung der Frage, was in diesem Gebäude zukünftig getan wird und mit welchen zukunftsfähigen Raum- und Bürokonzepten (z.B. „Open Space“, Zellenbüros, Mischformen) diese Aufgaben und Kompetenzen gestärkt werden können.

Das Ergebnis der Bedarfsplanung fließt als Grundlage in den Wettbewerb mit ein.

Aufgrund des erheblichen Mehraufwandes (>“Gründlichkeit vor Schnelligkeit!“) ist insgesamt mit einem zusätzlichen Zeitaufwand für den moderierten Prozess der Bedarfsklärung und Architektenwettbewerb von etwa 6 Monaten zu rechnen.