

Stand

Erweiterung

Verwaltungsgebäude

Lagerhausstraße



Personal- und Verwaltungsausschuss 28.05.2020

stadt aachen



Ausgangslage: Machbarkeitsstudie 2017 (KadaWittfeld)

Machbarkeitsstudie Lagerhaus- und Zollamtstraße

Maßnahmen Übersicht

- (A) Neubau
 - Freikörper
 - Solitär
- (B) L-förmiger Riegel über Zugang
- (C) Ausbau Kantine zu Arbeitsplätze
- (D) Open space, Umbau der Bestandsflächen
- (E) Umbau für neuen Zugang
- (F) Open space, Umbau der Bestandsflächen



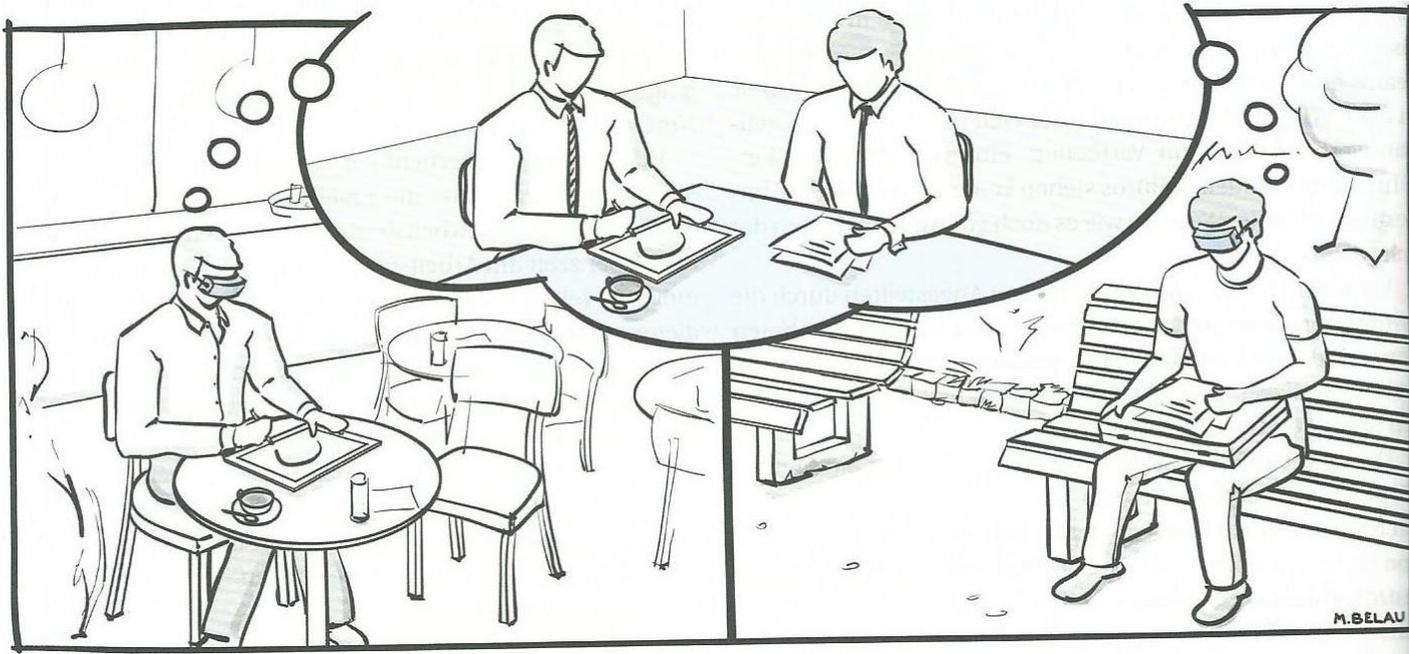
32

Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem, nicht- öffentlichen
Planungswettbewerb in zwei Bearbeitungsstufen (nach RPW 2013)

stadt aachen



Kernfrage des Wettbewerbs:



Verwaltung 2030/40: Wie sieht in Zukunft Arbeiten in der Verwaltung aus?

„Wir arbeiten in Strukturen von gestern, mit Methoden von heute, an Problemen von morgen - vorwiegend mit Menschen, die die Strukturen von gestern gebaut haben und das Morgen innerhalb der Organisation nicht mehr erleben werden!“

Zitat Knut Bleicher (deutscher Wirtschaftswissenschaftler, 1929-2017)
St. Gallen Management Konzept

Ziele des Wettbewerbs:

Antworten finden:

Wie muss ein zukunftsgerichtetes VG aussehen und funktionieren, ...

- welches auf ein innovatives Arbeiten der Zukunft vorbereitet?
- das einen erkennbaren Mehrwert für die Stadt als „Marke“ hat?
- in dem sich Nutzer und Besucher gerne aufhalten?
- welches Gesundheit, Kommunikation und Zusammenarbeit fördert?
- welches Ressourcen und Verbräuche schont?
- welches vorbildgebend ist und wirtschaftlich bleibt?
- und am Ende sogar noch Bauabfälle vermeidet?

➤ **Wir bauen für die nächsten Jahrzehnte!**



Kriterien zukunftsfähiger Gebäude:

Gesunde Innenräume:

- Schadstofffrei
- Gesundheitsfördernd
- Produktivitätssteigernd
- Inspirierend

Beitrag für die Gesellschaft:

- Aktive Rolle in der Stadt
- Positiv für Mensch und Natur
- Gute Außenwirkung
- Sinn stiftend
- Ressourcen schonend

Flexibel und Wandelbar:

- Anpassungsfähig
- Umnutzbar
- Demontierbar, trennbar
- Modular

Erneuerbar und zirkular:

- Rohstoffwert aktivierend
- Ressourcen schonend
- Rezyklierbar gebaut
- Regenerative Energien und Stoffkreisläufe

„Cradle-to-Cradle“
-inspiriert/ -angelehnt

Nachhaltigkeitsaspekte aus dem Wettbewerb:

Komfort und Gesundheit:

- Sicherheit
- Schallbelästigungen
- Tageslicht
- Raumklima

Wirtschaftlichkeit:

- Flächeneffizienz
- Nutzungsflexibilität
- Lebenszykluskosten
- Raumklima

Ressourcen und Energie:

- Flächenversiegelung + Begrünung
- Wasserkonzept
- Baustoffe
- Energiebedarfsdeckung

Kommunikation

Barrierefreiheit

Erschließungskonzept

Ergebnis des Wettbewerbs: 1.Preis



Ergebnis des Wettbewerbs: 1.Preis

Städtebau

Hohe stadträumliche Qualität, sowohl bei Platzraumgestaltung als auch bei Positionierung der Baumassen an der richtigen Stelle.

Geschickte Anbindung zum Bestand

Flächeneffizienz

Maximale Ausnutzung des Grundstücks und maximale Arbeitsplatzanzahl.

Erschliessung

Selbstverständlich wirkende und gut belichtete Verbindung beider Eingangssituationen.

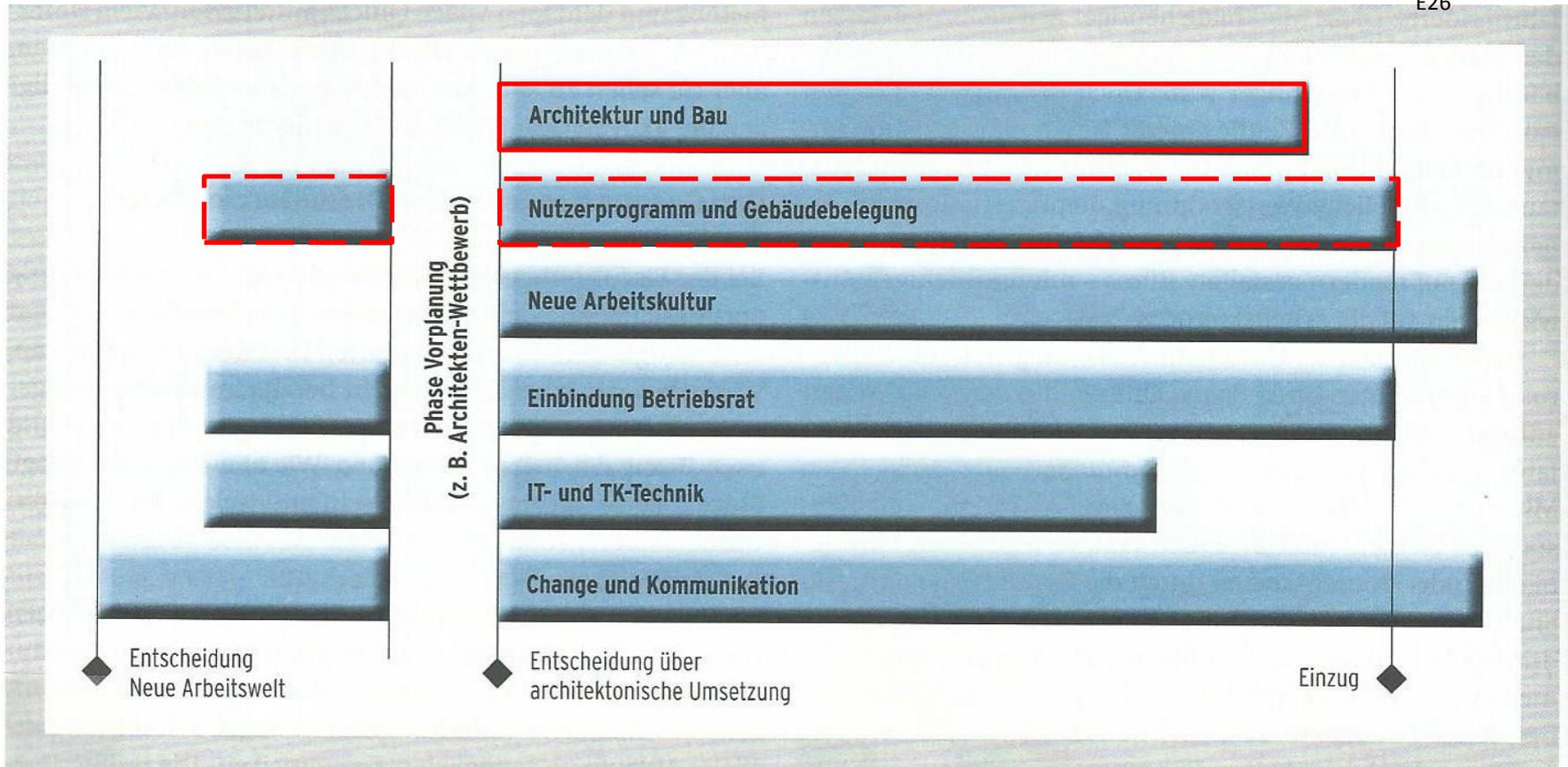
Flexibilität

Angebot unterschiedlicher Büronutzungen.
Sitzungssaal gut erreichbar und separat nutzbar.



Synchronisation der Handlungsstränge

Handlungsbereiche
E26



Herausforderung:



Handlungsbereiche
E26 tlw./voll

viele Handlungsstränge und unterschiedliche Interessen/ Verantwortliche miteinander in Beziehung setzen! Alle tragen zum Erfolg bei!



Bedarfs- und Grundlagenermittlung

VERWALTUNG 2030 WANDEL ERFORDERT FLEXIBILITÄT!



ORGANISATIONS
ORIENTIERT (MODULAR)

MULTIFUNKTIONAL

KEINE PAPIERAKTE MEHR

MODERN –
REPRESENTATIV

RAUM FÜR KONTAKT

PROZESSORIENTIERTE
RAUMNUTZUNG

GEBÄUDE SCHAFFT IDENTITÄT!

FLEXIBLE NUTZUNG
(OPEN-CLOSE)
(RÄUME, PERSONAL, NUTZUNG)

EINLADENDE EINGANGSSITUATION

BÜRGERFREUNDLICH

SELBSTBEWUSST

NACHHALTIG !

WUNSCH BÜROWELT

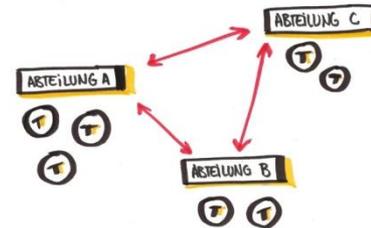
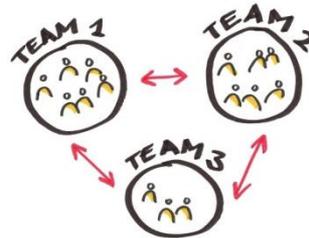
- Dank der Ergebnisse der analysierten Bürowelten, wurde ein Bild der idealen Bürowelt für die Verwaltung der Stadt Aachen aufgestellt.
- Diese wurde wie folgt mit räumlichen, technischen und persönlichen Anforderungen definiert:

- Räumliche Anforderungen
- Persönliche Anforderungen
- Technische Anforderungen



Ziel der Nutzerbeteiligung Dez V, FB 11 + FB 36

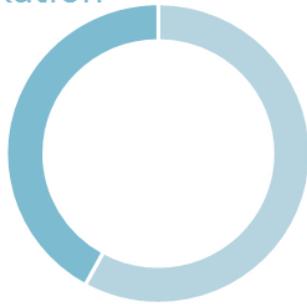
Wie arbeiten Sie und was brauchen Sie dafür?



UMFRAGEERGEBNISSE

Perspektive 2030

Kommunikation
42%



58%
Konzentration

17h



pro Woche,
davon **9h** am
Telefon

7h



pro Woche,
Bürgerkontakt -
Kontakt mit
Externen

5



Papierakten,
Verwaltung 2030 immer
mehr E-Akte

19h



pro Woche



davon geplante
Besprechungen **9h** mit
durchschnittlich **10 Pers.**



davon spontane
Interaktion **5h** mit
durchschnittlich **4 Pers.**



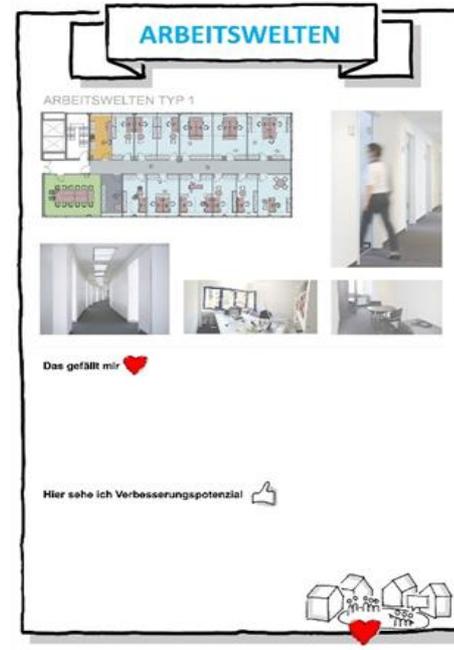
davon vertrauliche
Gespräche **5h** mit
durchschnittlich **2 Pers.**



davon Telefon- und
Videokonferenzen **5h** mit
durchschnittlich **3 Pers.**

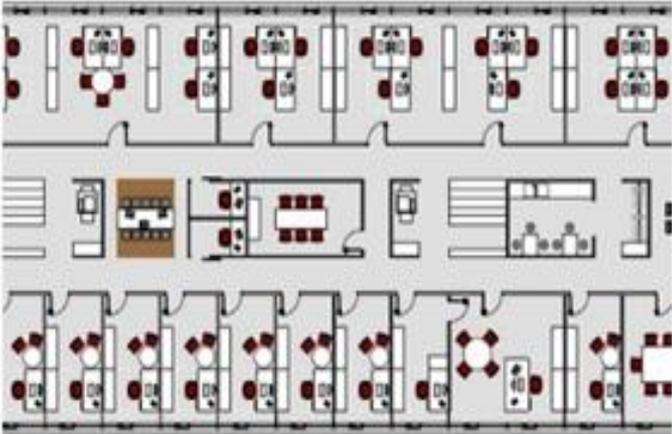
Neue Arbeitswelten

- Bei dem partizipativen Prozess wurden mit den Nutzern **vier verschiedenen Bürowelten** analysiert.
Den Nutzern wurde die Aufgabe gestellt, die Arbeitswelten zu bewerten. Bei der Bewertung mussten die Nutzer sich ihre alltäglichen Arbeitsabläufe in der jeweiligen Bürowelt vorstellen und bewerten, was sie für Räumlichkeiten und Anforderungen für diese Abläufe brauchen.
- Nach der Bewertung der Arbeitswelten, wurde die Tendenz der Nutzer für eine der Welten abgefragt.
- Die Nutzer können sich vorstellen, dass das neue Verwaltungsgebäude der Lagerhausstraße, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Arbeitswelten Typ drei und vier sein kann.



Neue Arbeitswelten

Typ 3 Kombibüro



+

- Flexibilität in der Arbeitsweise und in den Räumen
- Übersichtlich
- Besprechungsmöglichkeiten für spontanen Austausch
- Unterschiedliche Raumgrößen
- Zentrale Küche
- Mehr Kommunikation
- Sehr hell und offen

-



- Wenig Variable AP (stehen, sitzen,...)
- Wenig Besprechungsmöglichkeiten
- Kein Platz für Besucher
- Datenschutz
- Akustik
- Wirkt steril und kalt
- Lange Glaswand = Transparenz >< Beobachtung

Neue Arbeitswelten

Typ 4 - Open Space



+

- Viele verschiedene Arbeitsmöglichkeiten
- Kommunikativ
- Hohe techn. Anforderungen
- Hochflexibel, nach Bedarf
- Differenzierung, große, mittlere und kleine Besprechungsräume

-

- Klima/ Lüftung
- Hohe Ansteckungsgefahr bei Grippe
- Akustik - Telefonieren
- heikle Gesprächsinhalte – Diskretion nicht möglich
- nicht für Kundenkontakt geeignet
- Empfang – Orientierung



FAZIT:



Abschließend ist festzuhalten, dass im neuen innovativen Verwaltungsgebäude eine *bedarfsorientierte und optimale Raumnutzung* umgesetzt werden muss.

Es soll eine ausgewogene Mischung Arbeitswelten Typ drei und vier gefunden werden, angepasst an die Bedürfnisse und Abteilungen.

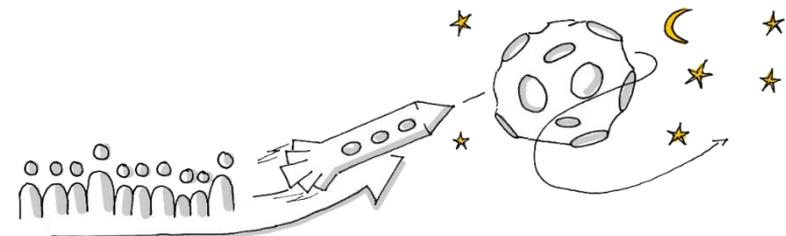
Die innovative Bürowelt soll in der Verwaltung der Stadt Aachen einen *Wandel* anstoßen, Identität schaffen, Bürger und Mitarbeiter einladen und ein *Selbstbewusstsein* ausstrahlen.



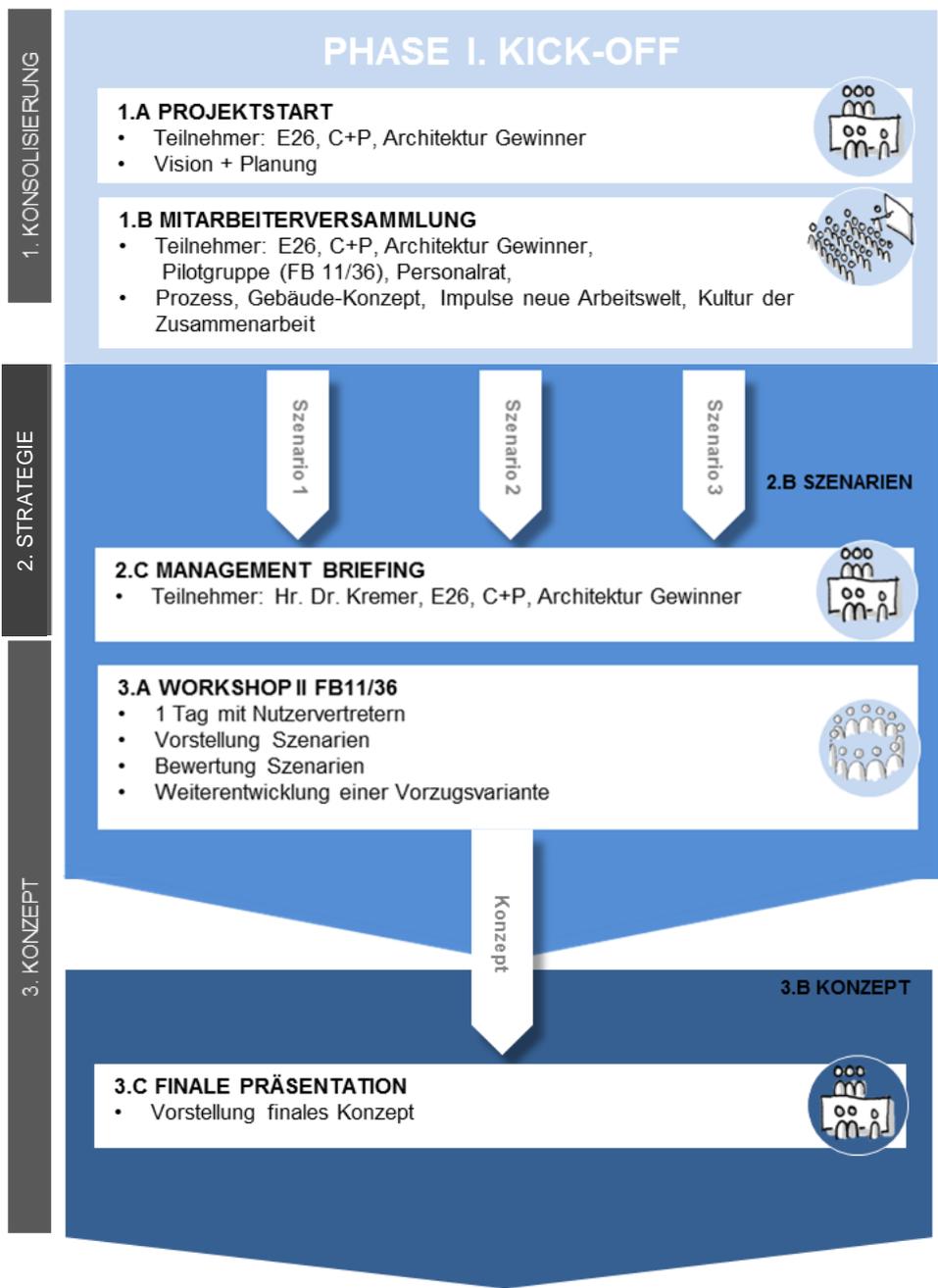
Ein *übergreifendes Nachhaltigkeitskonzept* soll dazu beitragen ein innovatives und repräsentatives Gebäude zu entwickeln.

Diese Neuerung braucht *Flexibilität* auf der *räumlichen* aber auch auf der *prozestechnischen Ebene*. Für eine neue Arbeitswelt dieser Art, ist einer der wichtigsten Aspekte einen Raum für Kontakt zu ermöglichen und Kommunikation zu fördern.

Das neue Verwaltungsgebäude der Lagerhausstraße, soll ein *klares, optimiertes und ganzheitliches Konzept* haben.

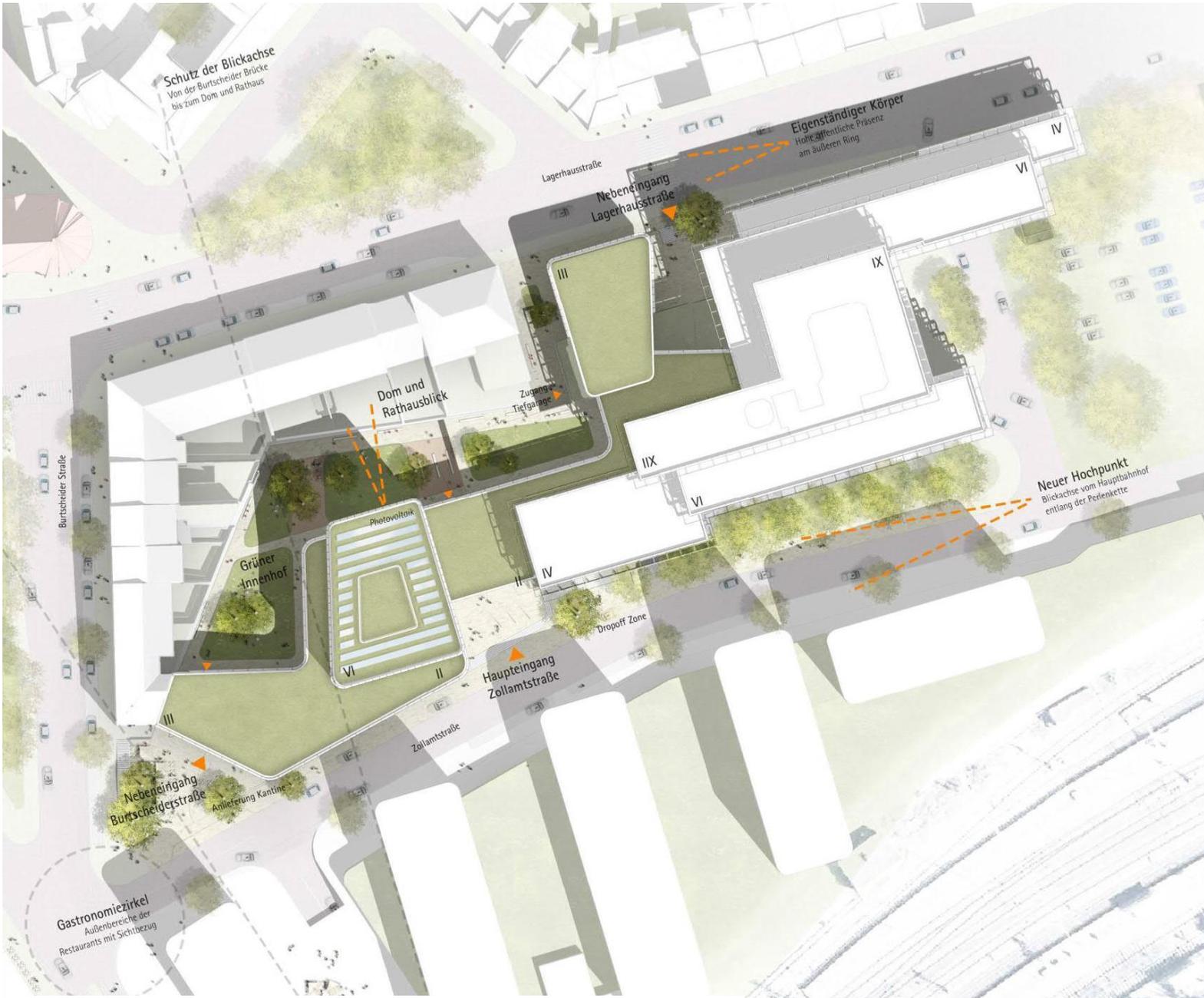


Finalisierung Bedarfsdefinition (11/19 - 03/20) vor Planungsstart





Wettbewerbsergebnis: Perspektive Lagerhausstraße, Nebeneingang



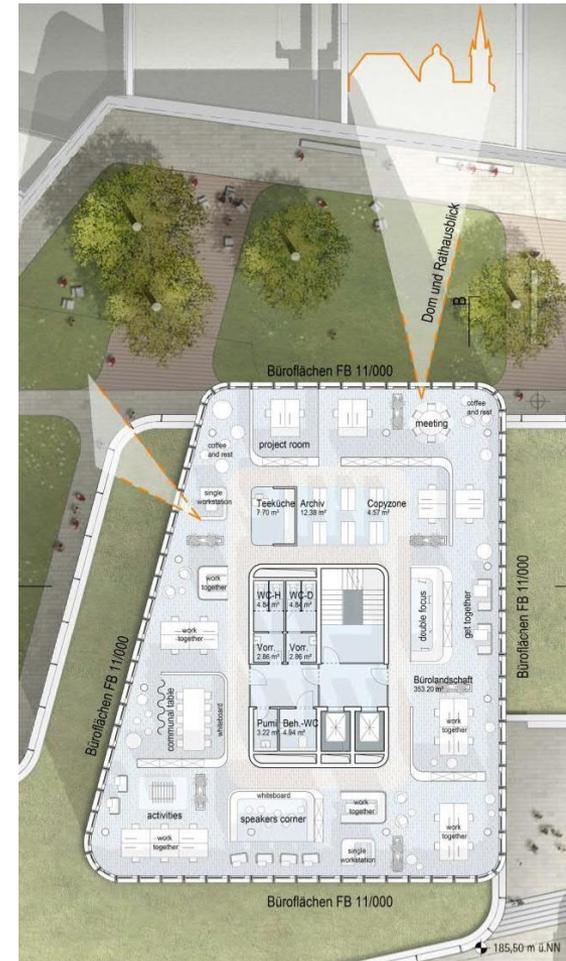
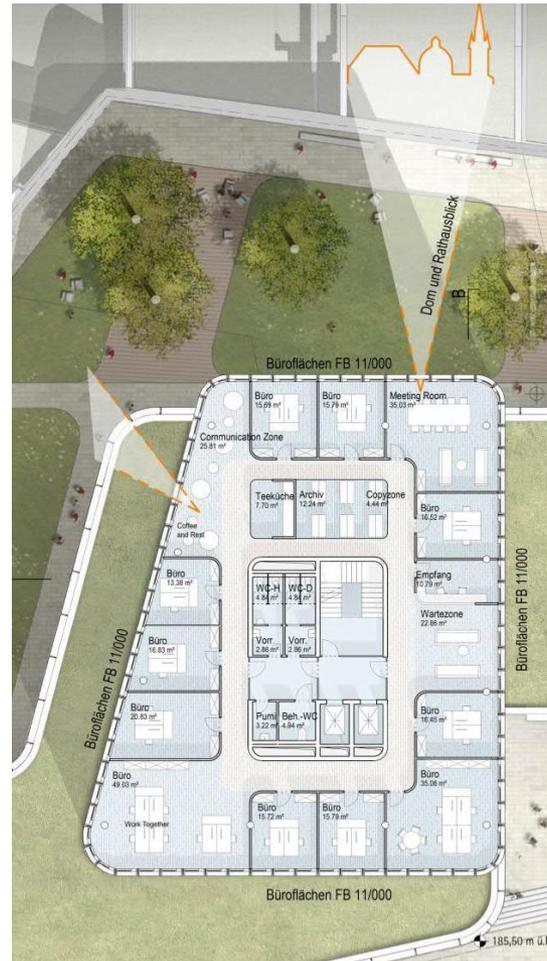
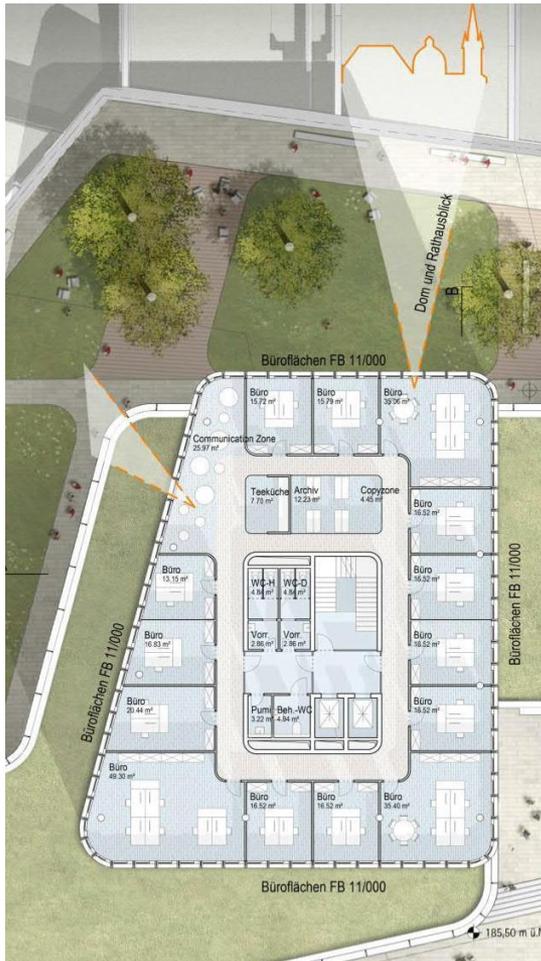


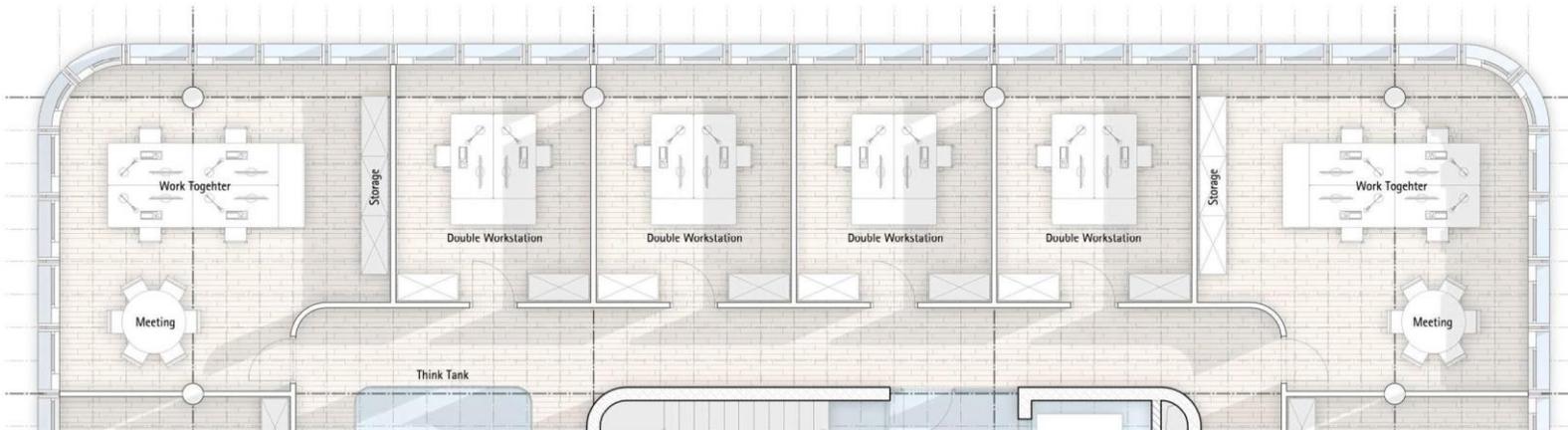
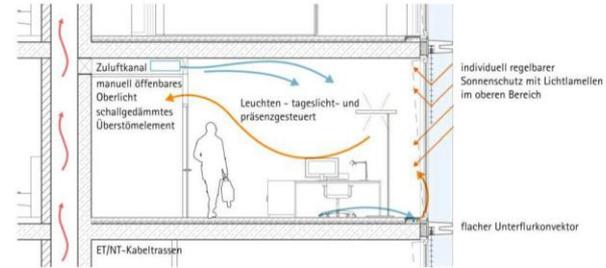
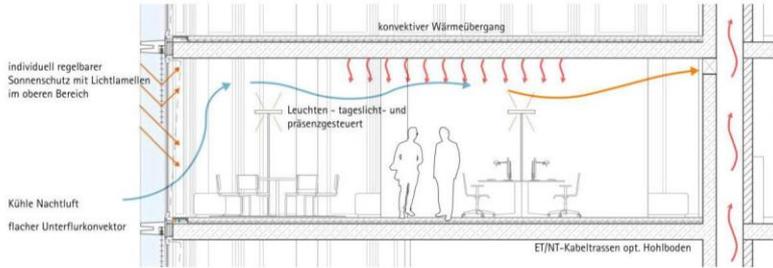


Grundriss Ebene 02, Haupteingang Zollamtsstraße



Wettbewerbsergebnis

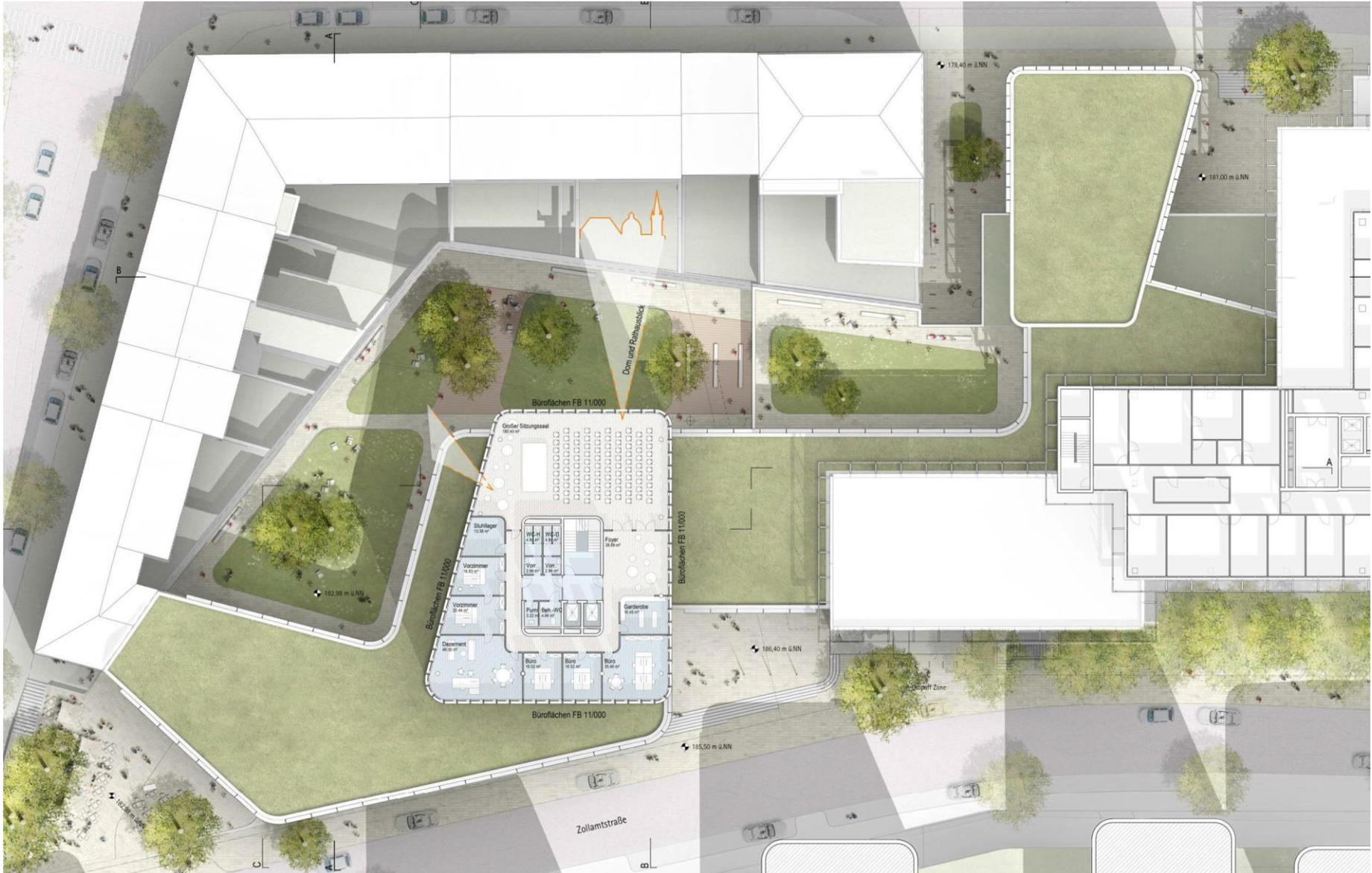




Neubau und Erweiterung Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße | Phase

Wettbewerbsergebnis

stadt aachen



Grundriss Ebene 06, Großer Sitzungssaal

27 von 30 in Zusammenstellung

Weiteres Vorgehen:

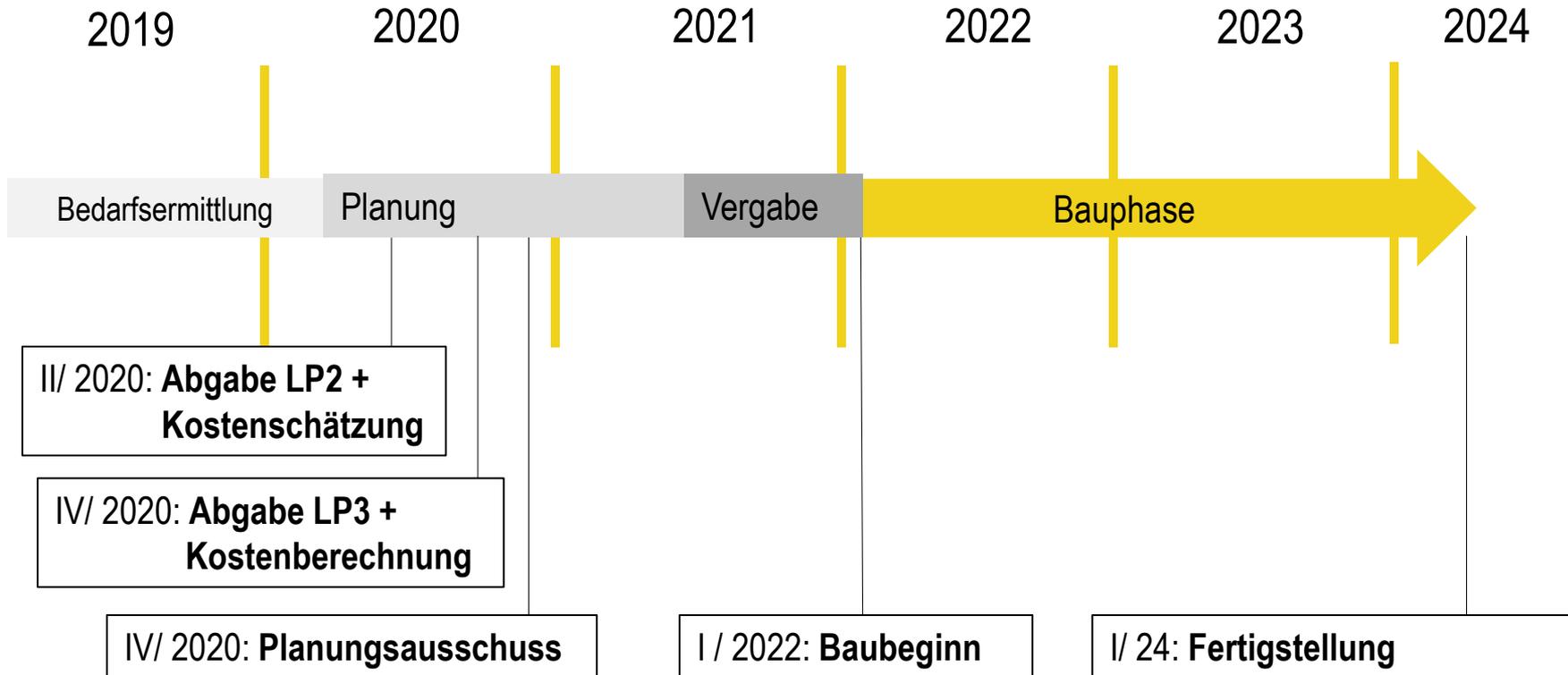
- Finale Bedarfsdefinition Dez V/ FB 11/ FB 36 in 02/2020 abgeschlossen,
- Einstieg in die Vorentwurfsplanung (Lph 2 HOAI)
- 06/ 2020: Vorentwurf (Lph 2 HOAI) mit Kostenschätzung
- 10/ 2020: Entwurfsplanung (Lph 3 HOAI) mit Kostenberechnung
- 11+12/ 2020: politische Beratung, Baubeschluss

Projekterfordernisse:

1. Machbarkeitsstudie 2017: > 200 AP/ 4.600 m² BGF/ 24-26 Mio. EUR
2. Wettbewerb 2018/19: > 220 AP/ 7.747 m² BGF/ ???
3. Nutzerbeteiligung 2019/20: > 260 AP/ ???/ ???
4. Vorentwurfsplanung 2020: > 260 AP/ ???/ ???

>>> absehbar: Mit Vorlage Vorentwurfsplanung wird intensiv um Funktionen, Flächen, Anforderungen und Kosten gerungen werden müssen!

Projekt Zeitschiene (grob)



Verwaltung 2030 ... 40 ... 50? Wohin geht's?



Vielen Dank für Ihre **Unterstützung!**