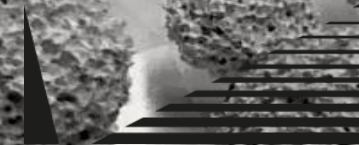


# Erweiterung Verwaltungs- gebäude Lagerhausstraße

Lagebeurteilung und Empfehlung  
PuV-Ausschuss\_10.11.2022



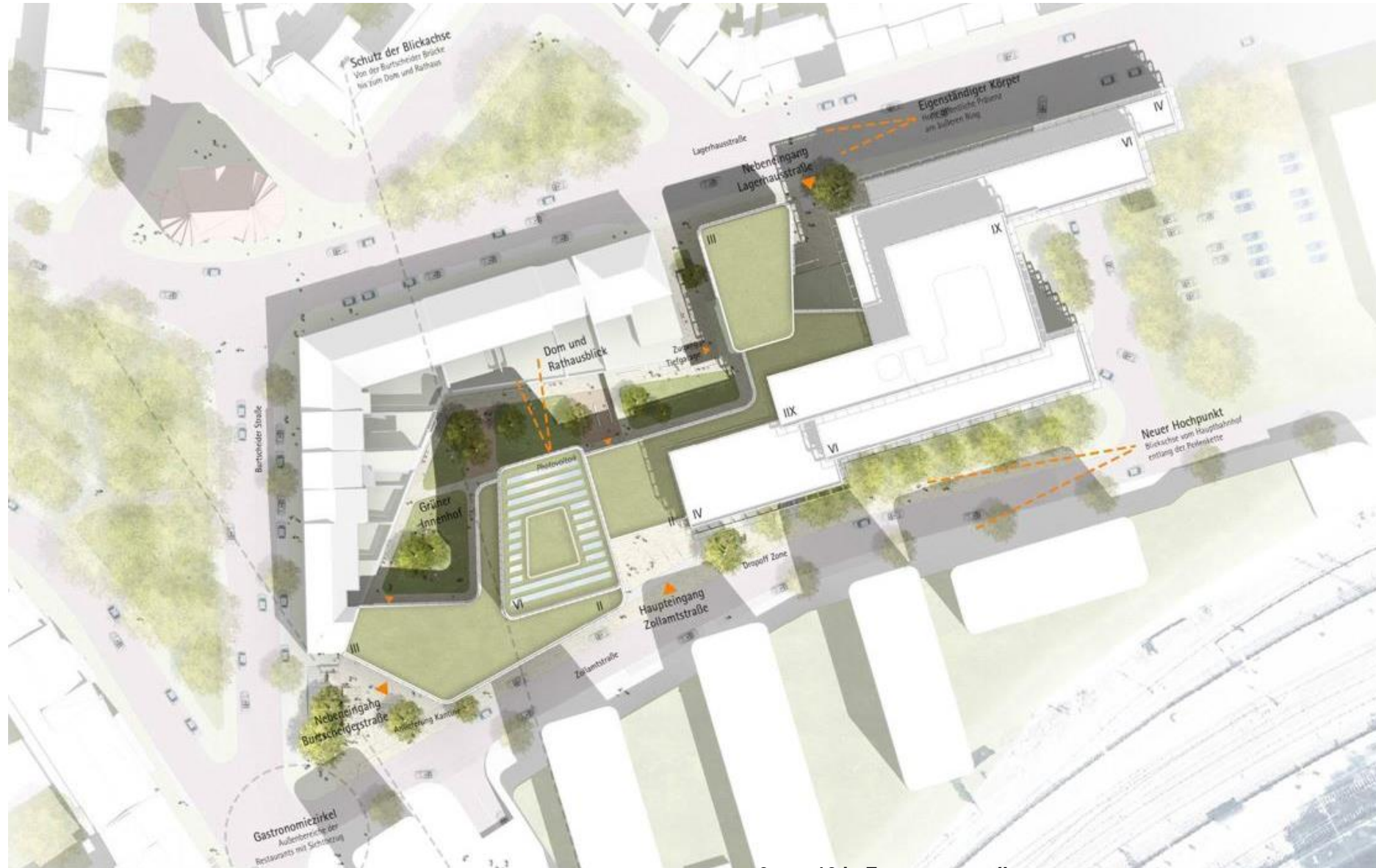


## Überblick Präsentation:

- **Entwicklung des Projekts von Wettbewerb zu Vorentwurf**
- **Optimierung des Vorentwurfs durch das Gebäudemanagement**
- **Bauen der Zukunft – „Mindset“, Workshop und Exkursion Venlo**
- **Überarbeitung des Vorentwurfs durch GMP**
- **Übersicht der Kosten-, Flächen-, Arbeitsplatzzahl- und Baupreisindexentwicklung**
- **Neubewertung der Gesamtlage und Empfehlung**

# Entwicklung des Projekts von Wettbewerb zu Vorentwurf

Wettbewerbsentwurf GMP 01/2019

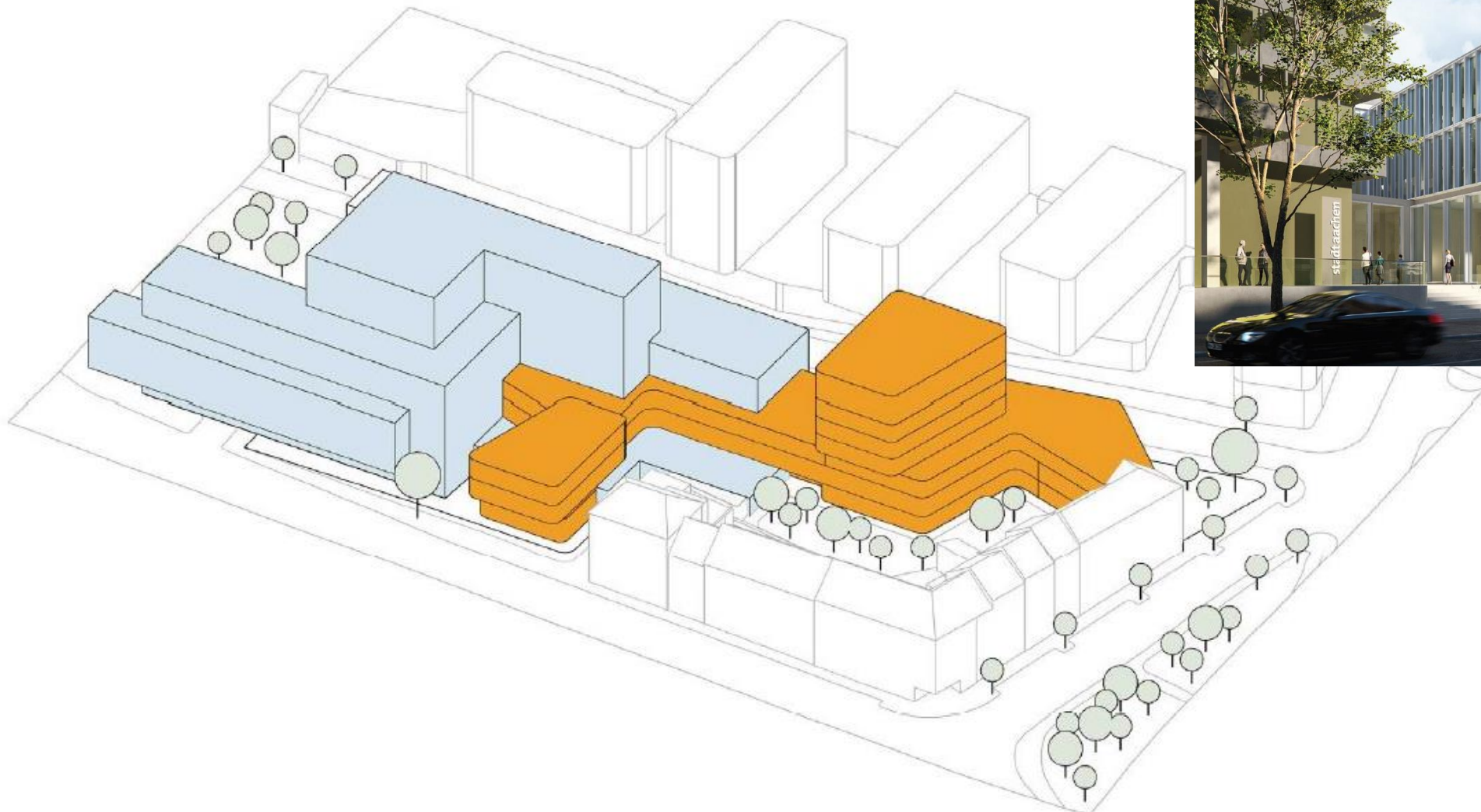


- 7.400 m<sup>2</sup>
- 215 Arbeitsplätze
- ca. 33 Mio €
- ca. 40 Mio € indexiert auf Baubeginn 2022



# Entwicklung des Projekts von Wettbewerb zu Vorentwurf


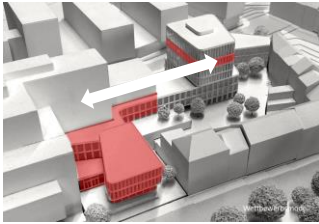


Vorentwurf GMP



- 17.086 m<sup>2</sup> (mit Eingriff Bestand)
- 255 Arbeitsplätze
- ca. 63 Mio €
- ca. 75 Mio € indexiert auf Baubeginn 2025

# Optimierung des Vorentwurfs durch das Gebäudemanagement, Optionen

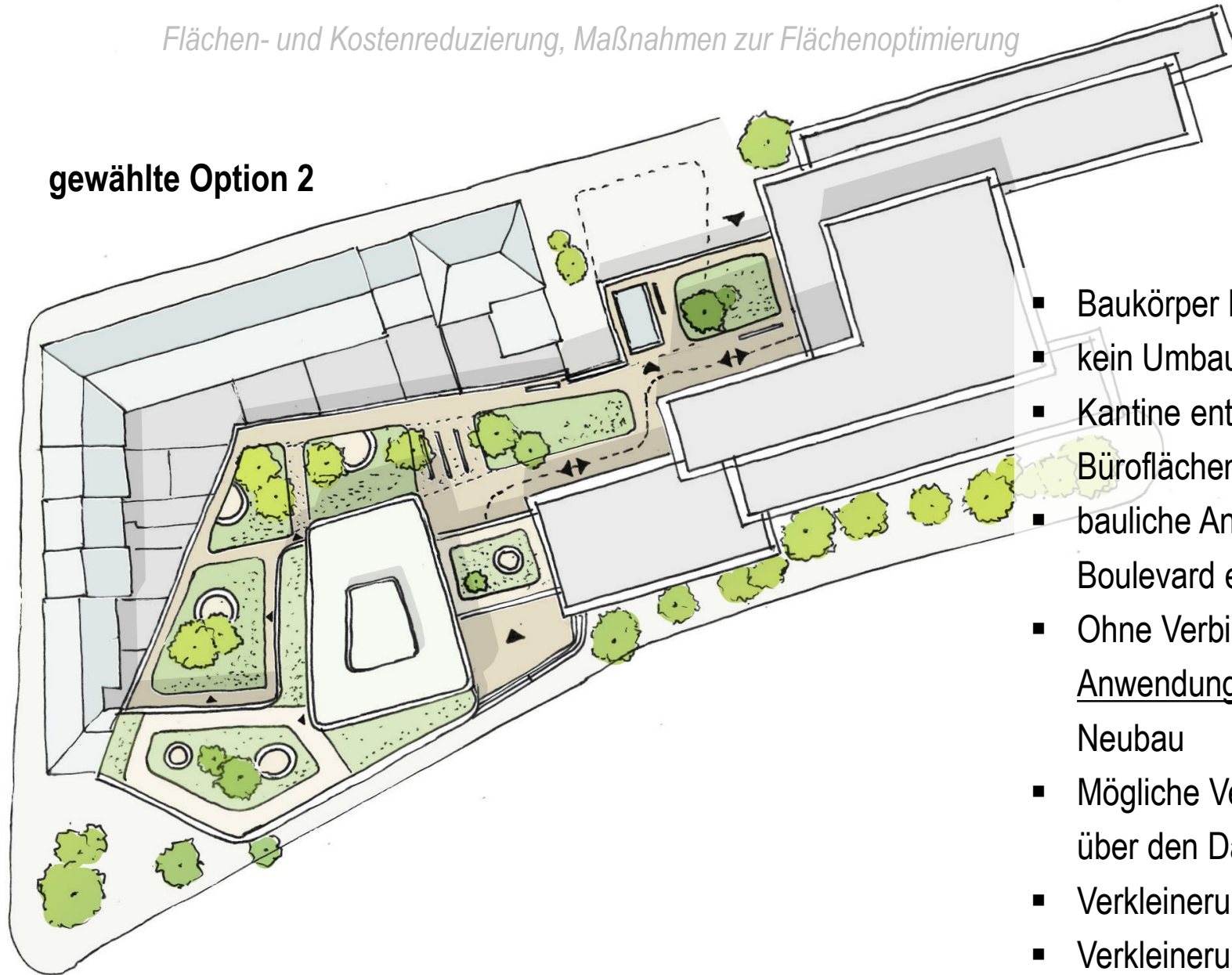
Flächen- und Kostenreduzierung, Maßnahmen zur Flächenoptimierung

	Beschreibung	Fläche	Kosten	Vorteile	Nachteile
	Option 1 Vollversion gmp Vorplanung auf Basis des Wettbewerbs	9.574 m <sup>2</sup>	52,5 Mio €	-bauliche Abindung vorhanden -Kantine vorh. -zentraler Eingang -Gesamtkonzept	-hohe Kosten -entfall von 35 Stell- plätzen
	Option 2 als Hochhaus Verbindung mit Bestand	7.559 m <sup>2</sup>	38,3 Mio €	-bauliche Abindung möglich -kein Entfall von 35 Stellplätzen -Vollversion als II. BA möglich	-hohe Kosten -keine Kantine
	Option 3 mit "Diamant" kein Hochhaus	7.192 m <sup>2</sup>	37,5 Mio €	-zus. Arbeitsplätze -attraktiver Eingang -kein Hochhaus	-keine Kantine -entfall von 35 Stellplätze -keine Anbindung an Bestand möglich
	Option 4 kein Hochhaus keine Verbindung mit Bestand	6.157 m <sup>2</sup>	31,8 Mio €	-geringe Kosten -optimierte Flächen -kein Entfall von Stellplätzen	-keine Kantine -keine Anbindung an den Bestand möglich

# Optimierung des Vorentwurfs durch das Gebäudemanagement

Flächen- und Kostenreduzierung, Maßnahmen zur Flächenoptimierung

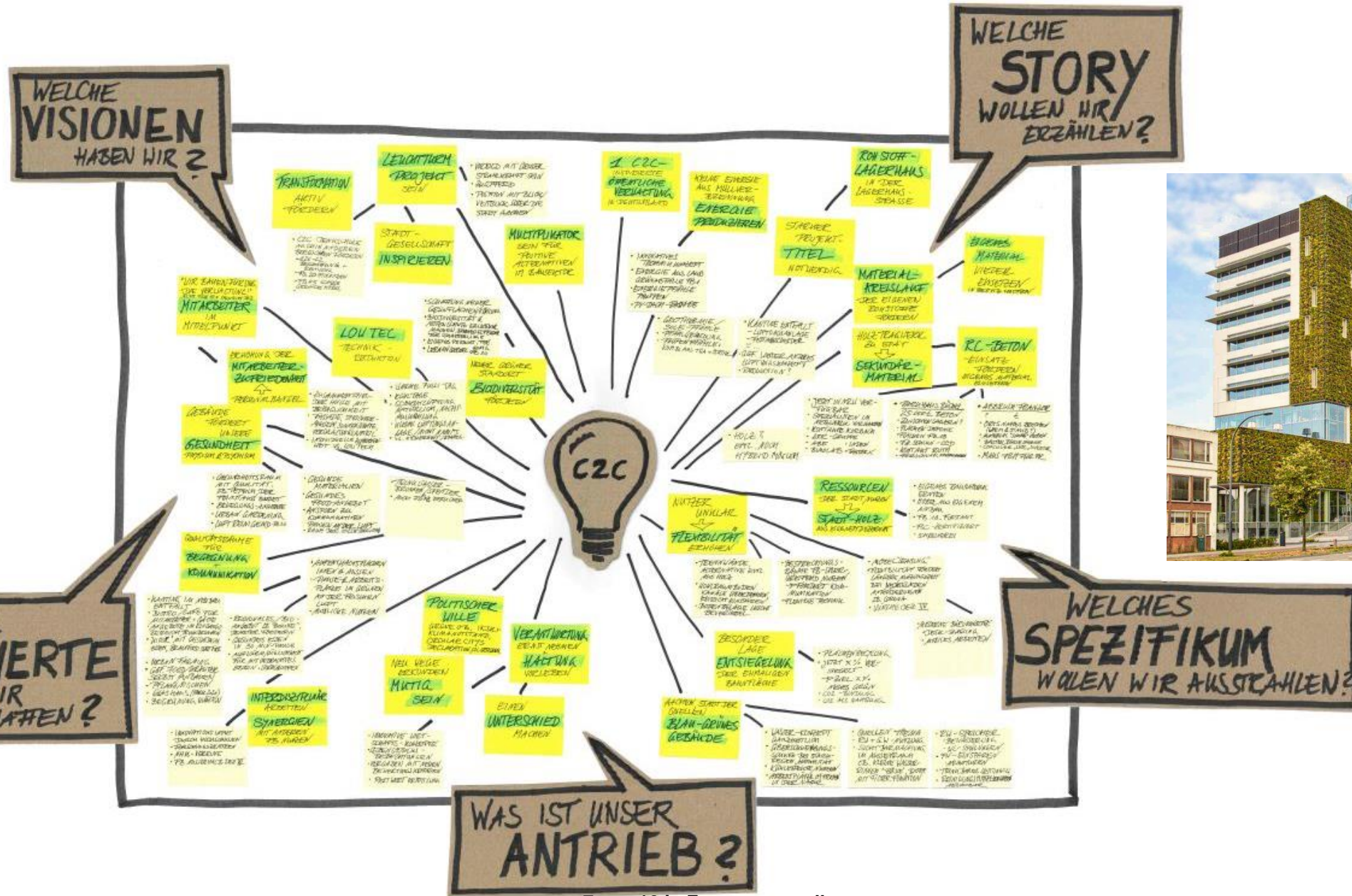
## gewählte Option 2



- Baukörper Lagerhausstraße „Diamant“ entfällt
- kein Umbau im Bestand erforderlich
- Kantine entfällt, Bereiche werden zu Büroflächen / Sitzungsräume
- bauliche Anbindung Neubau Bestand über den Boulevard entfällt
- Ohne Verbindung Bestand / Neubau keine Anwendung der Hochhausverordnung für den Neubau
- Mögliche Verbindung von Neubau / Bestand über den Dachgarten
- Verkleinerung Technik (in Ebene 0)
- Verkleinerung „Kern“



# Bauen der Zukunft – „Mindset“: Workshops und Exkursion nach Venlo, weltweit erstes C2C-Rathaus





## Überarbeitung des Vorentwurfs durch GMP

### Variante 3 - mit Foyer

7.256 m<sup>2</sup> - 43 Mio. €

(52 Mio. € indexiert auf Baubeginn 2025)



### Variante 4 - ohne Foyer

7.008 m<sup>2</sup> - 40 Mio. €

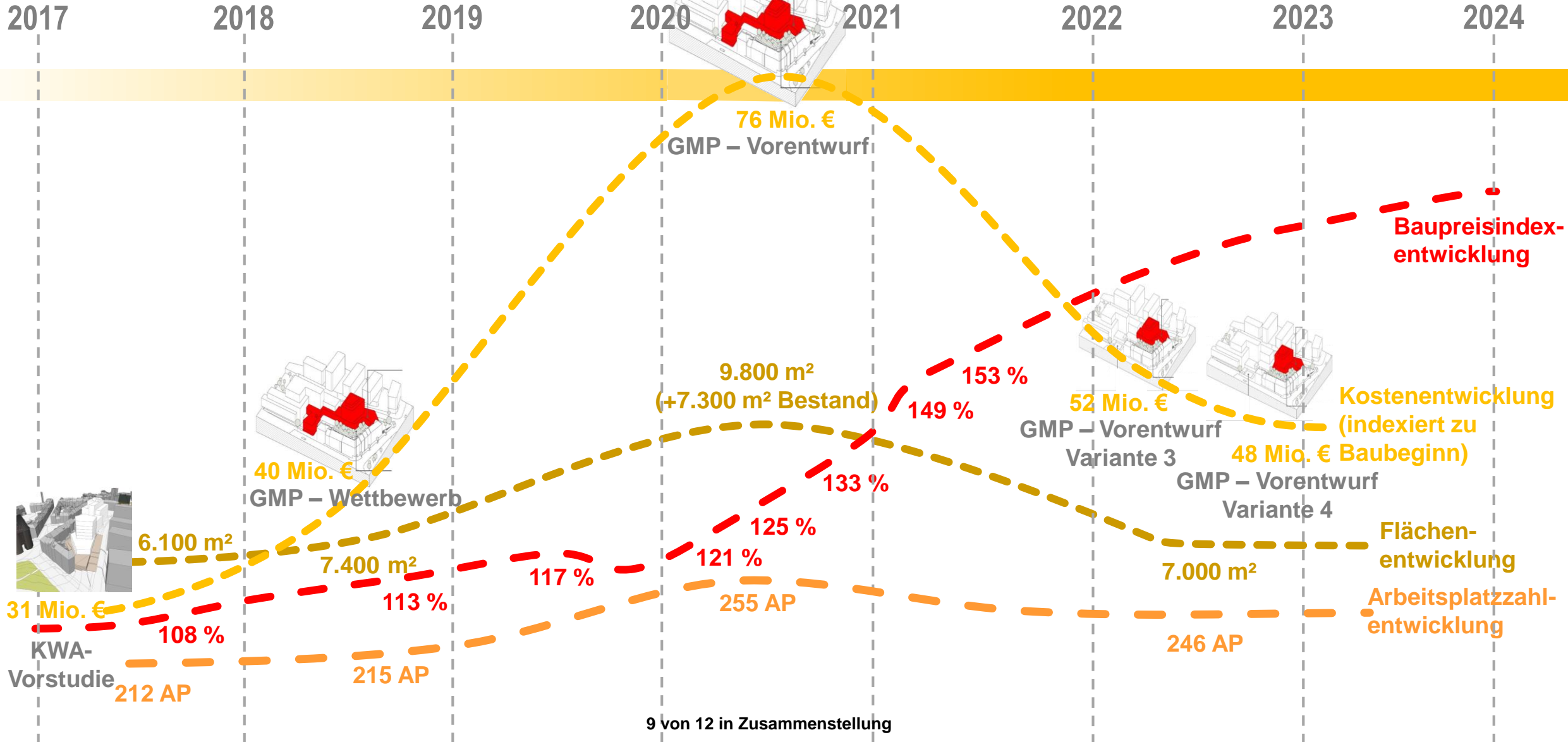
(48 Mio. € indexiert auf Baubeginn 2025)





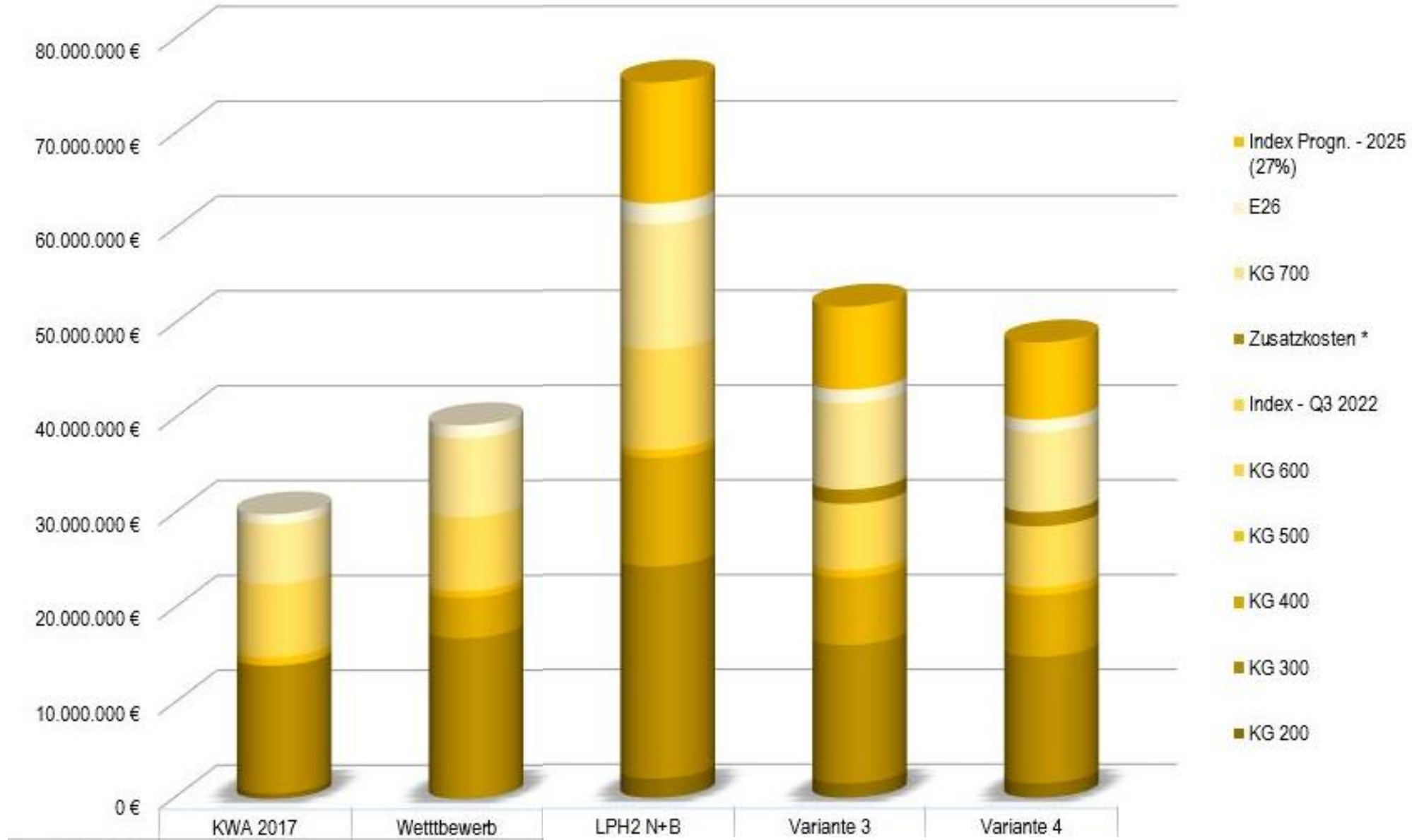
# Entwicklung des Projekts von Wettbewerb zu Vorentwurf

Kosten-, Flächen-, Arbeitsplatzzahl- und Baupreisindexentwicklung



# Entwicklung des Projekts von Wettbewerb zu Vorentwurf

*Kostenentwicklung inkl. Baupreisindexanpassung*





# Veränderte Rahmenbedingungen/ neues Lagebild

## *Lage am Bau*

- multiplen Krisen in der Bauwirtschaft (Rohstoff-, Herstell-, Material-, Liefer- und Fachkräftekrise) seit Sommer 2021, noch verstärkt durch Ukraine-Krieg
- nie gekannte Bauindex- und damit Kostensteigerungen (jetzt 18%)
- verstärkter Trend zum „Home-Office“ in den Wirtschafts- und Verwaltungszweigen, die dafür geeignet sind.
- mit Anmietung MTA fehlen dem EBau die Nutzer. Kein direkter Druck mehr!
- zunehmendes gesellschaftliches und politisches Bewusstsein für den verantwortungsvollen Umgang mit vorhandener Bausubstanz. Stadt Aachen als Circular City in Vorbild-Funktion als Treiber.
- Paradigmenwechsel in der Bauwirtschaft im Umgang mit Ressourcen: Bestandserhalt vor Erweiterung vor Neubau!
- Kostenentwicklung zwingt zur Neubewertung der Wirtschaftlichkeit!

*"Wandel entsteht, wenn unsere Erfahrungen scheitern"*

(Thomas Kuhn 1922-96, Physiker und Wissenschaftsphilosoph)



**Danke für Ihre Unterstützung!**