



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG), Teilprojekt: Einrichtung und Ausgestaltung einer Musterfläche - Änderungsbeschluss -

Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Kleine Kommission Neubau TVG	11.02.2021	Vorberatung
Bauausschuss	02.03.2021	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	08.03.2021	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Nach § 60 Abs. 2 GO NRW beschließt der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf:

Der Rat der Stadt Düsseldorf beschließt zusätzliche Kosten zur Finanzierung

Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) – Teilprojekt: Einrichtung und Ausgestaltung einer Musterfläche

in Höhe von 547.000 EUR.

Sachdarstellung:

Beschlusslage

2. Bedarfsbeschluss – Drucksache BAU/003/2019/1 – des Rates vom 06.02.2020

Kosten

2. Bedarfsbeschluss (Erstellung Musterfläche)	930.000 EUR
Änderungsbeschluss zusätzliche Kosten (darin enthaltene Eigenleistungen 7.000 EUR)	547.000 EUR
Gesamtkosten (Erstellung Musterfläche)	1.477.000 EUR
Jährliche Nettofolgekosten (bis 2030)	223.346 EUR

Ausgangssituation

Der 2. Bedarfsbeschluss zum Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) wurde am 06.02.2020 durch den Rat gefasst.

Mit der Entscheidung der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) zur Umsetzung des non-territorialen Büroraumkonzeptes und einer Desk-Sharing-Quote wird den Beschäftigten eine neue Arbeitsweise ermöglicht.

Die Konzeption zum Neubau des TVGs sieht im Hinblick auf das Büroraumkonzept das Modell „Business-Club“ als erweiterte Form des Open-Space-Büros vor. Dies bedeutet, dass die Beschäftigten den für die jeweilige Tätigkeit optimalen Arbeitsplatz flexibel wählen können ("Activity Based Working"). In diesem Zusammenhang wird eine Desk-Sharing-Quote von 80% eingeplant.

Damit die Umstellung auf die neue Arbeitsweise gelingt, sollen die Beschäftigten daher bestmöglich vorbereitet werden. Gerade zu Beginn des Planungsprozesses ist es wichtig, frühzeitig auf die Hinweise und Bedenken der Beschäftigten einzugehen. In diesem Zusammenhang hat der Rat mit Beschluss vom 06.02.2020 die Verwaltung beauftragt, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche in den späteren TVG-Neubau einziehen werden, einen Change-Prozess durchzuführen. Dieser Change-Prozess sieht als einen Baustein die Einrichtung einer Musterfläche vor.

Nutzungskonzept Musterfläche

Die Einrichtung der Musterfläche hat für die Akzeptanz des neuen Büroraumkonzeptes eine überragende Bedeutung. Die Musterfläche soll den sogenannten Backoffice-Bereich im zukünftigen TVG darstellen, das heißt, es handelt sich um den verwaltungsinternen Bürobereich, der für Externe nicht zugänglich sein wird. Dementsprechend sind klassische Bürger*innendienste mit Publikumsverkehr in dieser Musterfläche nicht abbildbar.

Die Musterfläche soll von verschiedenen Nutzergruppen von bis zu 40 Mitarbeitenden (bei 80% Desk-Sharing-Quote sind dies 32 Mitarbeitende vor Ort) aus jeweils einem TVG-Amt wechselseitig für einen begrenzten Zeitraum von circa sechs Monaten bezogen werden. In diesem Zeitraum haben die Beschäftigten die Chance,

entsprechend der neuen Arbeitsweisen ihre Aufgaben wahrzunehmen und ihren Arbeitsalltag zu gestalten. Durch die Bereitstellung der Fläche bis zum Bezug des Neubaus (ca. 9 Jahre) ist damit die Nutzung durch eine große Anzahl von Mitarbeiter*innen möglich.

Somit können bereits vor Bezug des Neubaus wertvolle Erfahrungen gesammelt werden, da die in der Musterfläche gewonnenen Erkenntnisse zum einen von den Beschäftigten als Multiplikatoren in das jeweilige Amt getragen werden und zum anderen wichtige und notwendige Hinweise für die Erstellung des Neubaus und den parallel laufenden Change-Prozess liefern.

Die Nutzergruppen werden im Rahmen des Change-Prozesses eng durch die Organisationsabteilung des Hauptamtes sowie erfahrene externe Changemanager begleitet. In verschiedenen Workshops und Schulungen werden die Beschäftigten auf die veränderte Arbeitsweise vorbereitet. Eine Begleitung vor, während und nach Auszug aus der Musterfläche ist vorgesehen.

Die Teilprojektgruppe Büroraumkonzept/Musterfläche hat die nachfolgenden Kriterien zur Auswahl der Nutzergruppen festgelegt:

- Größe der Organisationseinheit (circa 40 Personen)
- Backoffice-Tätigkeiten
- Möglichst papierarmes/digitales Arbeiten (losgelöst von der E-Akte)
- Übung in alternierender Telearbeit/mobiler Arbeit
- Organisationseinheit erklärt von sich aus die Bereitschaft, in die Musterfläche zu ziehen.

Bauliche Anpassungsbedarfe

Es gibt einen großen Bedarf an Sanierungsarbeiten, um die bestehende 50-jährige Bausubstanz von 1970 auf den aktuellen Stand der Technik für ein modernisiertes Bürogebäude im Jahre 2021 zu bringen (dies entspricht einem Anteil von 56% der Gesamtkosten). Die Herrichtung sollte in der vorhandenen Gebäudestruktur - ohne Bearbeitung der baulich umfassenden Gebäudeteile - erfolgen. Im Verlauf der vertiefenden Planungen wurde, insbesondere vor dem Hintergrund der höheren Arbeitsschutzauflagen, der genaueren Analyse der vorhandenen Bausubstanz und dem fortschreitenden Change-Prozess, eine Anpassung der bisherigen Planung erforderlich.

Mittels Computersimulationen wurde festgestellt, dass sich die zukünftige Bürofläche - welche früher als Kantine genutzt wurde - in den Sommermonaten zu stark erwärmt und in den Wintermonaten zu stark abkühlt. Im Change-Prozess wurde zudem deutlich, dass insbesondere das Raumklima einen wesentlichen Einfluss auf das Gelingen und die Akzeptanz der Musterfläche und der neuen Arbeitsweise hat. Zur Sicherstellung eines geeigneten Raumklimas ist deshalb die Überarbeitung umfassender Bauteile (Außenfassade und Geschossdecke) notwendig. Zusätzlich ist eine Lüftungsanlage mit Kühlung und angebundener Gebäudeautomation erforderlich. Die bisher geplante Fensterlüftung hat sich - aufgrund aktueller Arbeitsschutzvorgaben - als nicht ausreichend herausgestellt, da hierdurch das geforderte Raumklima weder in den Sommermonaten noch in den Wintermonaten erreicht werden kann.

Auch die möglichen Verbreitungswege von Viren durch die Raumluft machen für die offene Büroraumstruktur eine Lüftungsanlage mit der zugehörigen Steuerungstechnik erforderlich. Der notwendige Luftwechsel und eine angemessene Raumtemperatur für die 400 m²-Fläche kann durch Fensteröffnung allein nicht erreicht werden.

Die vorliegende Baugenehmigung hat ergeben, dass zusätzlich die Eingangs- und Fluchttüren erneuert und angrenzende Wände brandschutztechnisch ertüchtigt werden müssen.

Aufgrund der Marktsituation des Baugewerbes mit einer sehr guten Konjunkturlage und der Überlastung von Bauunternehmen in fast allen Gewerken erweisen sich Vergaben zurzeit als kritisch. Angebote werden wegen großer Kapazitätsengpässe bei fast allen Unternehmen nicht oder nur zu sehr hohen Preisen abgegeben.

Gesamtkosten

Die aktuelle Kostenberechnung zur Herrichtung der Musterfläche weist Gesamtkosten in Höhe von rund 1.477.000 EUR aus und liegt damit 547.000 EUR über dem im 2. Bedarfsbeschluss Neubau TVG genannten Kosten von 930.000 EUR. Dies bedeutet zusätzliche Kosten in Höhe von rund 59 %. Rund 82 % der zusätzlich erforderlichen Kosten lassen sich hierbei auf die erhöhten Arbeitsschutzanforderungen für die offene Büroraumstruktur zurückführen.

Kostenentwicklung

Kostengruppe - Bezeichnung	Kosten [EUR, brutto gerundet]		
	2. Bedarfs- beschluss Vorlage BAU/003/ 2019/1 grober Kostenrahmen (± 40 %)	notwendiges Budget Änderungs- beschluss Kosten- berechnung (± 20 %)	Veränderung (Abweichung aktuelles zu notwendigem Budget)
300 - Bauwerk Baukonstruktion	300.000	470.000	170.000
400 - Bauwerk technische Anlagen	60.000	400.000	340.000
600 - Ausstattung und Kunstwerke	355.000	208.000	-147.000
700 - Baunebenkosten	215.000	399.000	184.000
Summe	930.000	1.477.000	547.000

Erläuterungen zur Kostenentwicklung

Nach Beschlussfassung wurde im Zuge der anschließenden Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung eine Veränderung der Kosten in Höhe von 547.000 EUR ermittelt. Diese können in drei Hauptbereiche aufgeteilt werden:

- Kostengruppe 300 und 400
Herrichtung- und technische Aufrüstung, um einen modernen Bürogebäudestandard für 2021 zu erreichen, wie Schadstoffsanierung, Dämmarbeiten, Brandschutz und Staub- und Lärmschutz sowie die Erstellung einer technischen Gebäudeausrüstung, die in modernen Bürogebäuden zum Ausbaustandard gehören mit Raum- und Klimatechnik inkl. entsprechender Gebäudeautomation und elektrotechnischer Anlage.
Hier entstehen zusätzliche bauliche Kosten in Höhe von 510.000 EUR brutto.

- **Kostengruppe 600**
 Einrichtung der Musterfläche (Trockenbau und Einbaumöbel, Wand- und Bodenbeläge, loses Mobiliar und Licht- und Telekommunikationstechnik/ IT Ausstattung). Durch einen Wechsel der Art zur Beschaffung (Barter Deal) kann, bei einer höheren Qualität der Möbel, gleichzeitig eine Kostenreduzierung erreicht werden. Hierbei wird die Musterfläche vom Vertragspartner mit Mobiliar ausgestattet. Im Gegenzug darf sich dieser nach vorheriger Anmeldung das Mobiliar in der Musterfläche mit potentiellen Kunden und Gästen anschauen. Zusätzlich ist es hier möglich, über die gesamte Nutzungsdauer der Musterfläche (9 Jahre) ohne zusätzliche Kosten unterschiedliches Mobiliar zu testen. In diesem Bereich reduziert sich der Mittelbedarf für die Baukosten um 147.000 EUR brutto.
- **Kostengruppe 700**
 Folglich entstehen Kosten im Bereich der Planung. Diese Kosten ergeben sich aus der Verrechnung des Aufwandes in den Kostengruppen 300 und 400 sowie der Kostengruppe 600.
 Die zusätzlichen planerischen Kosten können nur gesamt ermittelt werden und betragen 184.000 EUR.

Nachstehend die Kostenveränderungen näher erläutert:

Kostengruppe 300 – Bauwerk Baukonstruktion	Kostenveränderung
<u>Schadstoffsanierung</u> <ul style="list-style-type: none"> Nach genauerer Untersuchung müssen an einzelnen Bauteilanschlüssen bestandsbedingte Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. 	10.000 EUR
<u>Dämmung der angrenzenden Außenbauteile</u> <ul style="list-style-type: none"> Aus bauphysikalischen Gründen muss die Außenfassade an den angrenzenden Bauteilen zu den Fenstern gedämmt werden. Aus bauphysikalischen Gründen muss die Decke ebenfalls gedämmt werden (in Kombination mit der geplanten Akustikdecke). Zum Anschluss der Lüftungsanlage auf dem begrünten Dach müssen aufwendige Kernbohrungen, Bau- und Abdichtungsarbeiten durchgeführt werden. 	35.000 EUR 45.000 EUR 25.000 EUR
<u>Brandschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> Die brandschutzrelevanten Türen und Wände müssen instand gesetzt und teilweise erneuert werden. 	45.000 EUR
<u>Staub- und Lärmschutzmaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> Diese Maßnahmen sind notwendig, um die übrigen Büroflächen im 1.OG während der Baumaßnahme nutzen zu können. 	10.000 EUR
Summe Kostenveränderung Kostengruppe 300	170.000 EUR

Kostengruppe 400 – Bauwerk technische Anlagen	Kostenveränderung
<u>Lüftungsanlage</u> <ul style="list-style-type: none"> Die zunächst beabsichtigte Lüftung durch Fensteröffnung musste aufgrund geänderter Arbeitsschutzanforderungen in eine Frischluft-Lüftungs-Anlage umgeplant werden. 	131.000 EUR
<u>Kälteanlage</u> <ul style="list-style-type: none"> Zur Kompensation der sommerlichen Wärmelast ist eine Klimaanlage erforderlich. 	72.000 EUR
<u>Gebäudeautomation</u> <ul style="list-style-type: none"> Die Steuer-, Mess- und Regelung von Lüftung, Kälte und Heizung müssen miteinander verknüpft werden. 	60.000 EUR
<u>Elektrotechnische Anlage</u> <ul style="list-style-type: none"> Die begleitende elektrotechnische Verkabelung der o.g. Anlagentechnik ist aufwendiger als ursprünglich (ohne Raumlufte-Klimatechnik) geplant. 	77.000 EUR
Summe Kostenveränderung Kostengruppe 400	340.000 EUR

Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke	Kostenveränderung
Im Zuge des Change-Prozesses wurde die Planung für die zukünftigen Nutzer*innen angepasst (u.a. Möbel Barter Deal)	-147.000 EUR
Summe Kostenveränderung Kostengruppe 600	-147.000 EUR

Kostengruppe 700 – Baunebenkosten	Kostenveränderung
<u>Planung und Gutachten</u> Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen entsteht ein erhöhter Planungsaufwand durch zusätzliche oder angepasste Leistungen im Rahmen der Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie ein Mehraufwand für Gutachter/ Berater und der Ausschreibungs- & Vergabephase.	184.000 EUR
Summe Kostenveränderung Kostengruppe 700	184.000 EUR

Summe Kostenveränderungen gesamt	547.000 EUR
---	--------------------

Finanzierung

Zur Fertigstellung der Musterfläche werden im Jahr 2021 zusätzliche Mittel in Höhe von 540.000 EUR benötigt. Die Finanzierung erfolgt aus den in 2021 vorhandenen Mitteln für die Planungen des Neubaus des TVG (7.90000512 78510000), da diese im Jahr 2021 nicht vollständig abgerufen werden. Die in den folgenden Jahren benötigten Mittel zur Planung des TVG sollen durch den für 2021 geplanten Auslobungsbeschluss zum Neubau TVG in den Haushalt 2022 eingebracht werden.

Anlagen:

Anlage 01 Finanzierung