

TVG – Musterfläche
Bauausschuss 02.03.2021



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Gebäudemanagement

Neubau TVG Musterfläche Änderungsbeschluss

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche Bedarfslage

Neubau TVG

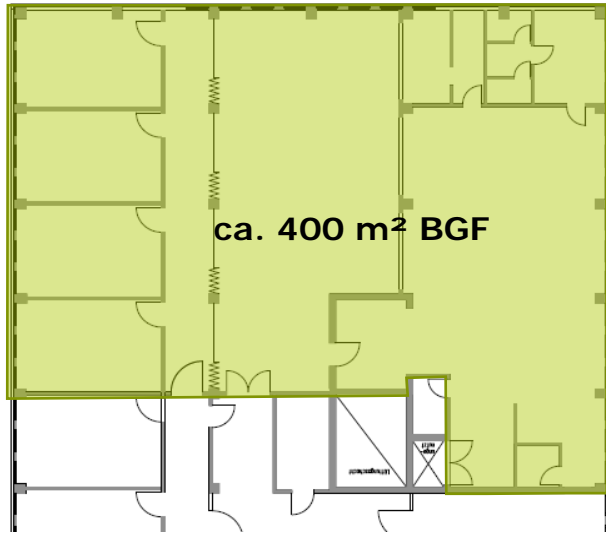
2. Bedarfsbeschluss zum Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) am 06.02.2020

- Umsetzung eines neuen Büroraumkonzeptes (non-territorial mit Desk Sharing)
 - ⇒ Umstellung auf eine neue Arbeitsweise
 - ⇒ Hierzu wurde ein Change-Prozess beschlossen
- Bestmögliche Vorbereitung der Beschäftigten auf die neue Arbeitsweise
- Frühzeitig auf die Hinweise und Bedenken der Beschäftigten eingehen
- Einrichtung einer **Musterfläche** ist ein Baustein im Change-Prozess



Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Standort Musterfläche



- Ehemalige Kantinenfläche TVG I + 4 Büroräume des Amtes für Gebäudemanagement
- Flächengröße ca. 400m²
- Anzahl Mitarbeiter*innen: ca. 40 Mitarbeiter*innen mit "Desk Sharing-Modell" verteilt auf durchschnittlich 32 Bildschirmarbeitsplätze
- Status Rückbau: Entkernung der Fläche abgeschlossen



Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Musterfläche – Planung Gesamtüberblick

Vorteile:

- Bereitstellung der Musterfläche für ca. 9 Jahre ermöglicht einer großen Anzahl von Mitarbeiter*innen die Nutzung
- Erfahrungen der Nutzer*innen aus Musterflächennutzung können für den parallelen Change-Prozess und den Bau des neuen TVGs genutzt werden



Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Aktueller Planungsstand – Visualisierungen Empfang



Empfang / Küche

- Förderung Kommunikation
- Entspannung

Spinde

- Abschließbare Ablagemöglichkeit

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Aktueller Planungsstand – Visualisierung Marktplatz



Marktplatz

- Informelle Kommunikation
- Dialog
- Planung
- Kreative Zusammenarbeit
- Entspannung

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Aktueller Planungsstand – Visualisierung Raum-in-Raum



Besprechungsbox/ Room-in-Room

- Abgeschränkter Bereich
- Individuelle Arbeit
- Telefon-
/Videogespräche
- Enge Zusammenarbeit
- Geplante Treffen
- Diskussionen

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Aktueller Planungsstand – Visualisierung Projektraum



Individueller Fokus/ Klausur

- Abgeschränkter Bereich
- Individuelle Arbeit

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Kostenentwicklung

Kostengruppe - Bezeichnung	Kosten [EUR, brutto gerundet]		
	2. Bedarfsbeschluss Vorlage BAU/003/2019/1 grober Kostenrahmen (± 40%)	notwendiges Budget Änderungsbe- schluss (Entwurf) Kostenberechnung (± 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

=> Dies entspricht einer Gesamtabweichung von ca. 59 %

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Prozentuale Kostenverteilung im Vergleich

	2. Bedarfsbeschluss (06.02.2020)		Änderungsbeschluss zusätzliche Kosten	
	EUR	%	EUR	%
Umnutzung zu Bürofläche	575.000	62%	245.000	45%
Anpassung an Arbeitsschutzanforderungen des Bundesministeriums für Arbeit und Sicherheit (TGA)	0	0%	449.000	82%
Neue Arbeitswelten/Change-Prozess	355.000	38%	- 147.000	- 27%
Gesamt	930.000	100%	547.000	100%

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Kostenentwicklung - Detailerläuterung

Kostengruppe 300 – Baukonstruktion (170.000 EUR)

- Bestandsbedingte Schadstoffsanierung
- Dämmung/Abdichtung der angrenzenden Außenbauteile aus bauphysikalischen Gründen
- Brandschutzaufgaben aus der Baugenehmigung
- Staub- und Lärmschutzmaßnahmen während der Bauphase

Kostengruppe 400 – technische Anlagen (340.000 EUR)

- Einplanung einer Frischluft-Lüftungs-Anlage
- Einplanung einer Kälteanlage zur Kompensation sommerlicher Wärmelast
- Einplanung der Gebäudeautomation und begleitender elektrotechnischer Anlagen

Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke (- 147.000 EUR)

- Einsparung durch Überarbeitung der Planung und Möbel Barter Deals

Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (184.000 EUR)

- erhöhter Planungsaufwand durch zusätzliche oder angepasste Leistungen im Rahmen der Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung

Änderungsbeschluss TVG - Musterfläche

Weiteres Vorgehen

Sitzungsfolge

BauA	02.03.2021
HFA	08.03.2021
Rat	18.03.2021

Bauliche Umsetzung

Ausschreibung	ab 22.03.2021
Baubeginn	ab 02.07.2021
Geplante Fertigstellung	31.10.2021
Einzug Nutzergruppe Amt 23	ab 01.11.2021

Düsseldorf

Nähe trifft Freiheit

Herausgegeben von:



Landeshauptstadt Düsseldorf
Amt für Gebäudemanagement