

WERTE. WIRKEN.



Masterplan 2020+

2016, 2017 | Anne Hunger, Michael Wiebelt

Ausgangssituation

Infrastruktur als Handlungsfeld für Mitarbeiterattraktivität und -motivation Bestandsaufnahme Standort Kranichstein

Trakt 5

Büroflächengestaltung schaffen keine optimalen Bedingungen zur Erfüllung der Arbeitsprozesse;
geringe Flächeneffizienz;
zeitnahe umfangreiche Betonsanierung der Parkdecks erforderlich; eingeschränkte Nutzungsqualität der Stellplätze (385 Stellplätze aktuell vorhanden)

Trakt 7

Guter technischer Zustand und funktionaler Ausstattungsstandard entsprechend Nutzeranforderungen vorhanden

Allgemein

Kein einheitlicher aufgabenorientierter und kommunikationsfördernder Bürostandard in bestehender Infrastruktur möglich;
Erforderlichkeit von Schadstoffsanierungen in den Trakten 2,3,4 ggf. 1,5 für Sanierung und Abriss

Zugangssituation für Besucher unklar, Wegführung nicht kundenfreundlich

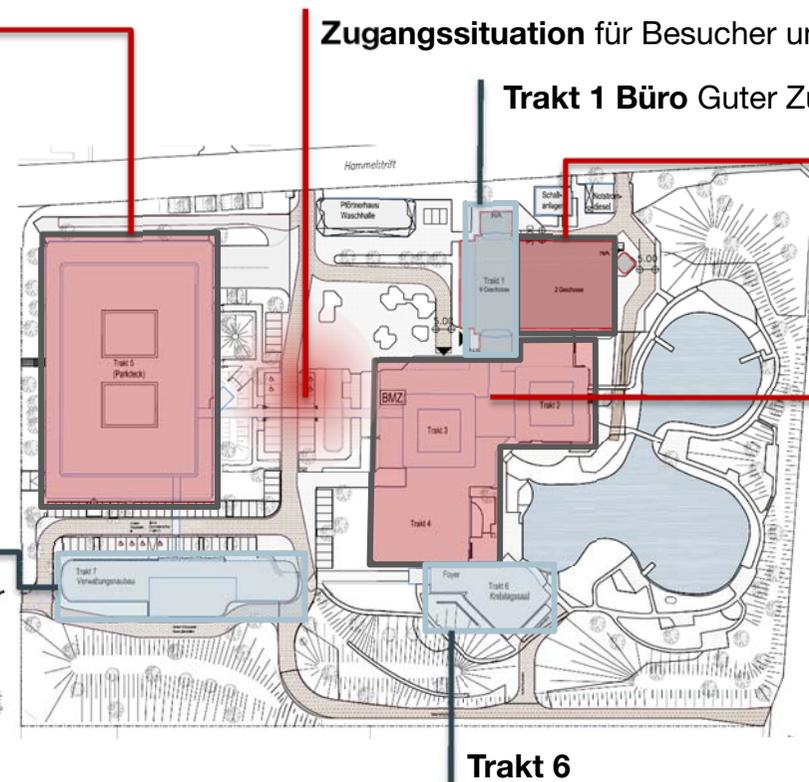
Trakt 1 Büro Guter Zustand von Büroflächen und Gebäudetechnik

Trakt 1 Flachbau

hoher Sanierungsaufwand Büroflächen, ungünstige Gebäudekubatur, viele unbelichtete Technik- und Nebenflächen

Trakt 2+3+4

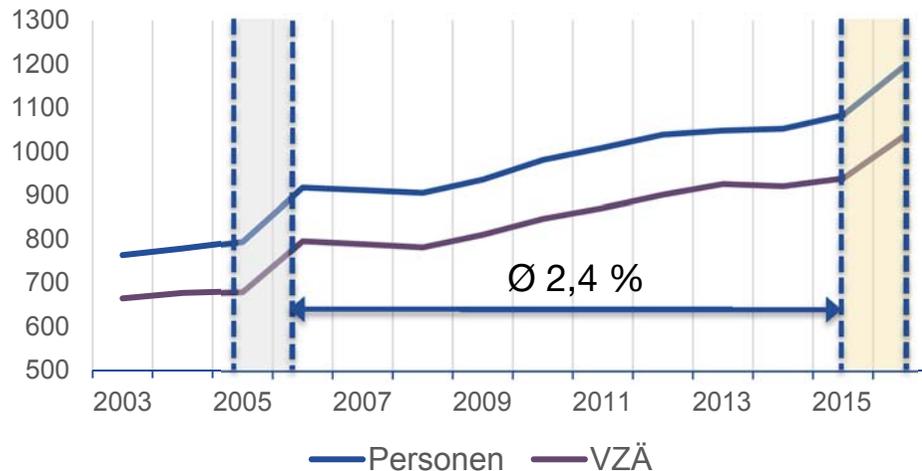
Umfassende Sanierung des Casinos und dazugehöriger Anlagen sowie der E-/HLS-Installation erforderlich;
Heterogener Standard und geringe Attraktivität der Büroflächen, geringe Flächeneffizienz, Infrastruktur und Fassade nähern sich ihrem „Lebensende“, dadurch hohe Anfälligkeit für Störungen und kostenintensive Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen



Wachstum | Beschäftigtenzahlen

Am Standort Darmstadt Kranichstein sind ca. 800 Arbeitsplätze vorhanden.
In 2025 werden voraussichtlich ca. 1.200 AP am Standort benötigt.

Historisches Wachstum



- Wachstum im Jahr 2015 / 2016 ca. 10,2% *
- Wachstumsprognose gemäß Nutzerinterviews 2015: ca. 3,2 %
- Durchschnittliches Wachstum **2006 - 2015** ca. **2,4%**

* (Quelle Personaldaten)

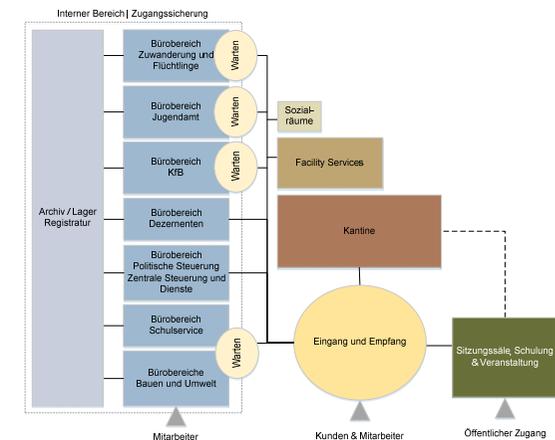
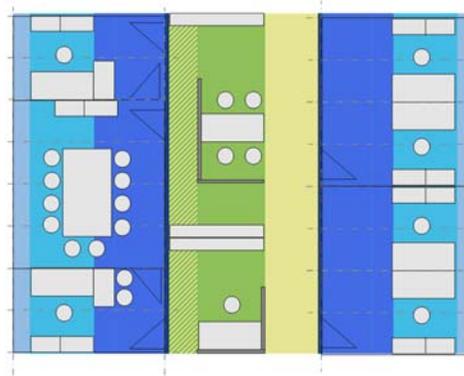
Wachstumsprognose für 2025

- Ausgangsbasis für die Prognose sind alle Organisationseinheiten, die in den Kreishäusern Darmstadt / Dieburg zu verorten sind.
- Bei einem Wachstum von 2,4 % wären 2025 ca. 1330 Arbeitsplätze an den Standorten Dieburg und Kranichstein unterzubringen.
- Dies entspricht einem **Bedarf von ca. 1.410 AP** (inkl. ca. 80 Sonder AP für Azubis, Praktikanten, etc.)
- Kapazität max. Dieburg: ca. **210 AP**
- **Bedarf Darmstadt Kranichstein: ca. 1.200 AP**
- Einer Verringerung durch mehr Vollzeitarbeit stehen aktuelle Trends, die gewünschte Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber, die soziale Verantwortung der Kreisverwaltung und die Publikumspräsenz entgegen.

Bedarfsermittlung und Nutzungskonzept

- Erstellen eines Zielkatalogs abgeleitet aus den Werten und Führungsgrundsätzen der Kreisverwaltung
- Untersuchung der funktionalen Zusammenhänge von Nutzungsbereichen, Ableitung von Anforderungen an Sonderflächen und deren Raumbedarf
- Entwicklung eines neuen, flexiblen und reversiblen, modularen Bürokonzeptes auf Basis von Nutzerinterviews
- Erstellen eines Flächenprogramms als Basis für die Szenarienplanung

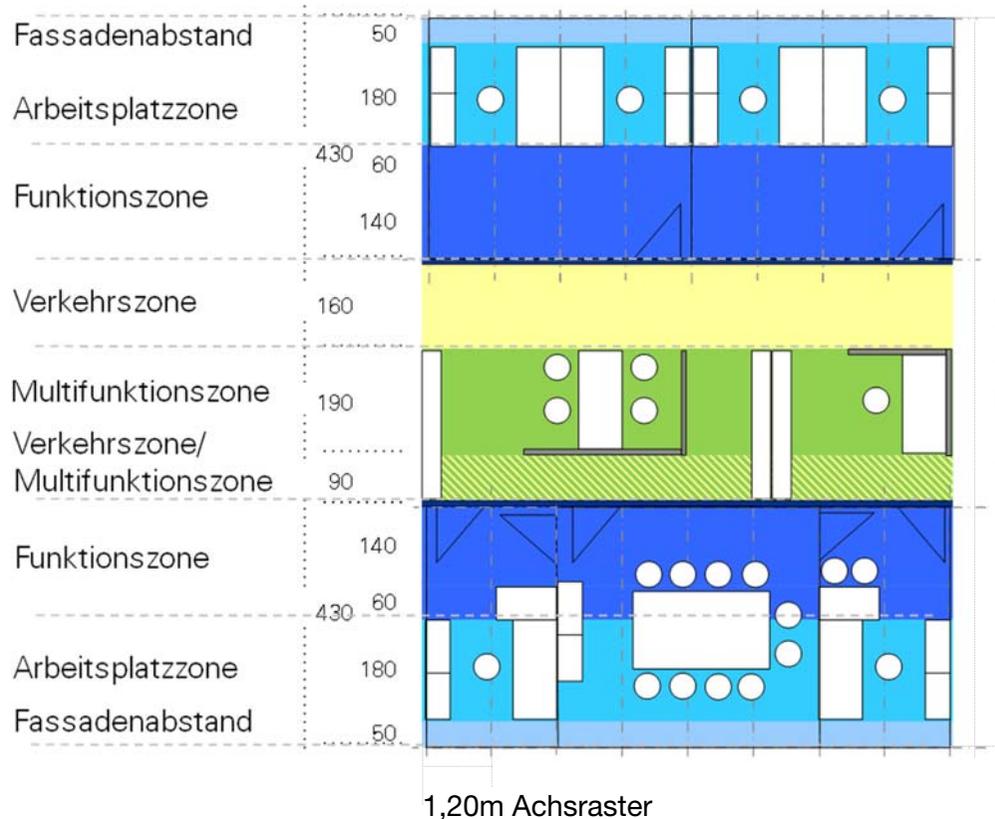
Ifd. Nr.		Gesamt						
I 1		Trakt 6						
I 2		EG						
II		Trakt 7		VF m ²		FF m ²		
Ifd. Nr.	Beschreibung	NF m ²	VF m ²	FF m ²	NF m ²	VF m ²	FF m ²	
II.2	II.1	11 Büro	4.027	0	0	4.027	0	0
II.3	II.1	12 Erschließung	0	1.966	0	0	1.966	0
II.4	II.2	zentrale Sonderflächen	757	0	0	757	0	0
II.5	II.3	II.1 Eingang / Empfang	35			35		
II.6	II.4	II.2 Sitzungsäle, Schulung & Veranstaltung	0			0		
II.7	II.5	II.3 Kantine	0			0		
II.8	II.6	II.4 Lager/Archiv	530			530		
II.9	II.7	II.5 Facility Services	0			0		
II.8	II.8	II.6 Ver- und Entsorgung	0			0		
III	II.9	II.7 Sozialräume	152			152		
	II.9	II.8 IT	40			40		
V	III	II.9 Landrat, Beigeordnete	0			0		
V	III	III Haustechnik	0			142		142
V	III	III SUMME I-IV	4.784	1.966	142	4.784	1.966	142
V	III	V Tiefgarage	0			0		



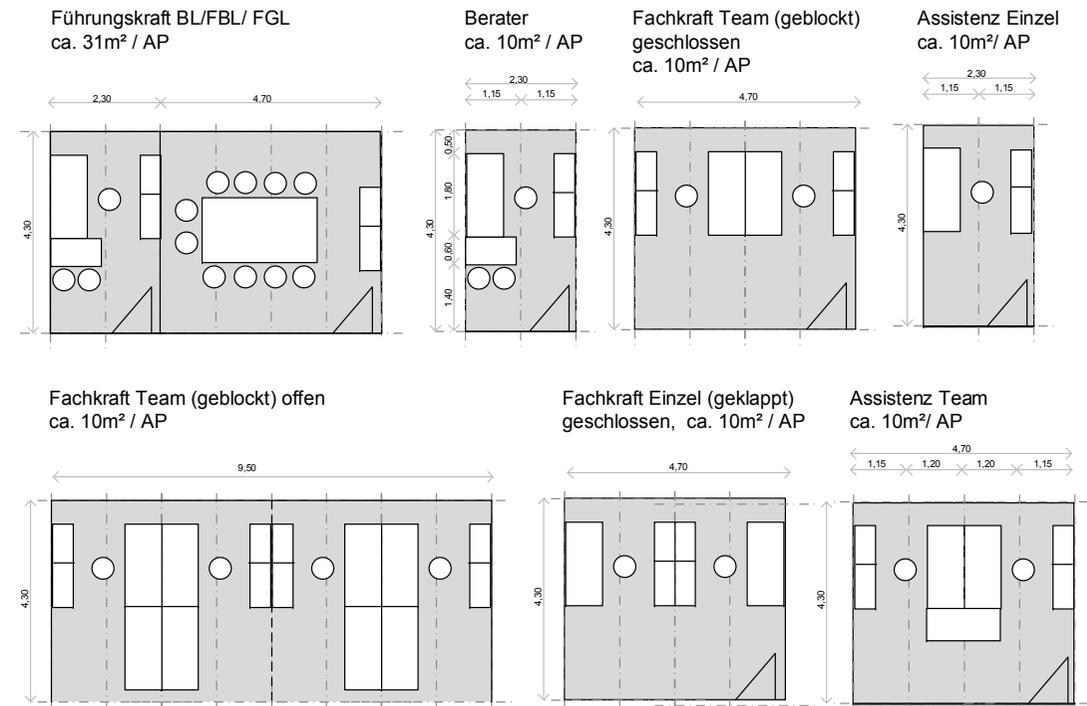
Auszug | Büronutzungskonzept

Raumstandards je Abteilung und vorhandene Aufgabengruppen flexibel kombinierbar

Planungsraster

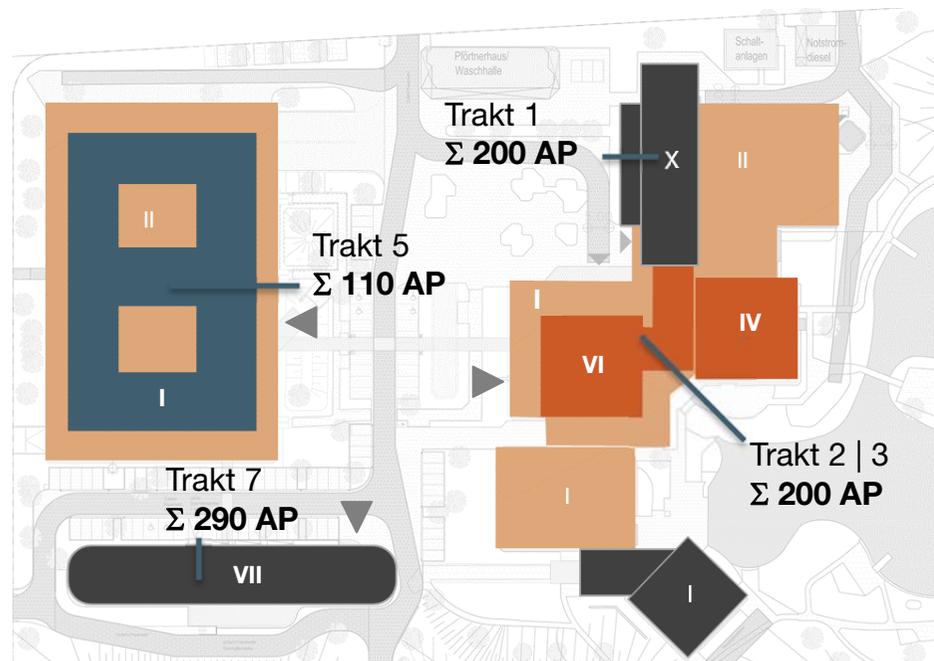


Raumstandards je Tätigkeitsgruppe



Szenario 0

Potenzial dargestellt 800 AP
Anmietung von 400 AP an weiterem Standort



Schematische Darstellung, Realisierung im Weiteren zu prüfen

385 erforderliche **Stellplätze** in sanierten Garagengeschoßen sowie in Außenbereichen

Abriss und Neubau
 Sanierung
 keine Maßnahmen

Vorteile

- Vergleichsweise kurzer Umsetzungszeitraum

Nachteile

- Erheblicher Anteil an AP an 3. Standort: erhöhter Kommunikations-, Zeit- und Logistikaufwand
- Erhöhte Risiken (Kosten und Zeit) in Sanierungsphase
- Nutzungskonzept ist nur eingeschränkt umsetzbar
- geringe Flächeneffizienz in Trakt 2,3,4 aufgrund Gebäudegeometrie und -struktur, keine Aufwertung der Sonderflächen (z.B. Kantine)
- Eingangssituation unklar, unübersichtliche Wegführung
- Stellplätze nicht nach aktuellen Standards realisiert, weiterhin ungedeckter Bedarf

Szenario 0 | Zentrale Sonderflächen

Verteilung Sonderflächen

Trakt 2,3

II 1 Eingang und Empfang

- Alle erforderlichen Flächen werden abgebildet

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Sitzungsraum 3
- Sitzungsraum 4
- Anrichte Catering
- Schulungsräume intern
- Lager Stühle und Medien

Trakt 7

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Schulungsraum extern

Trakt 4

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Sitzungsraum 1
- Büros Fraktionsvertreter

II 7 Sozialräume

- Eltern-Kind-Büro
- Azubiraum

Trakt 1 Flachbau

II 5 Facilities und Services

- Scanstelle
- Umkleiden Reinigung, Putzmittellager
- Waschküche
- Papierlager
- Lager und Werkstatt Hausmeister
- Fahrerzimmer
- Reifenlager

II 6 Ver- und Entsorgung

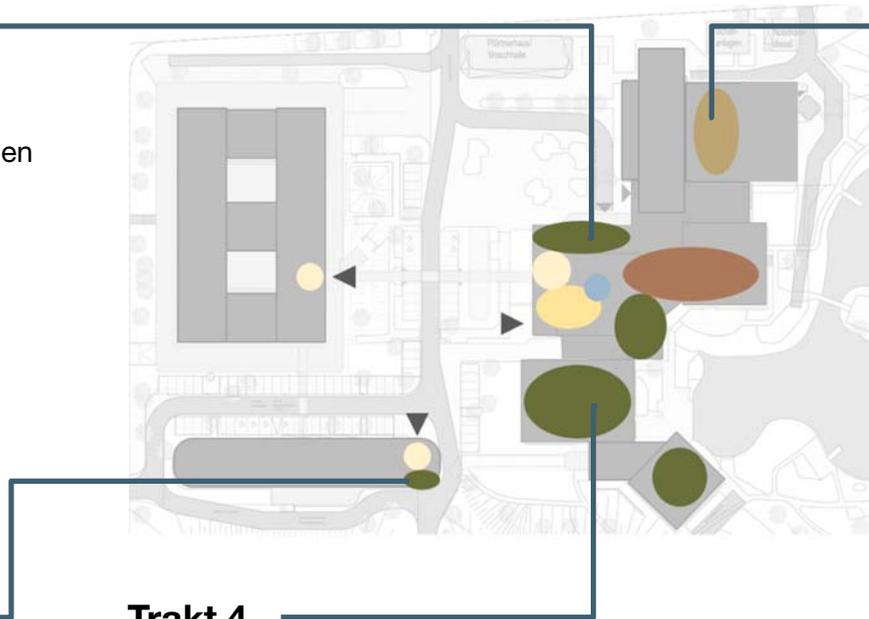
- Altpapierverwertung

II 7 Lager und Archiv

- Registratur

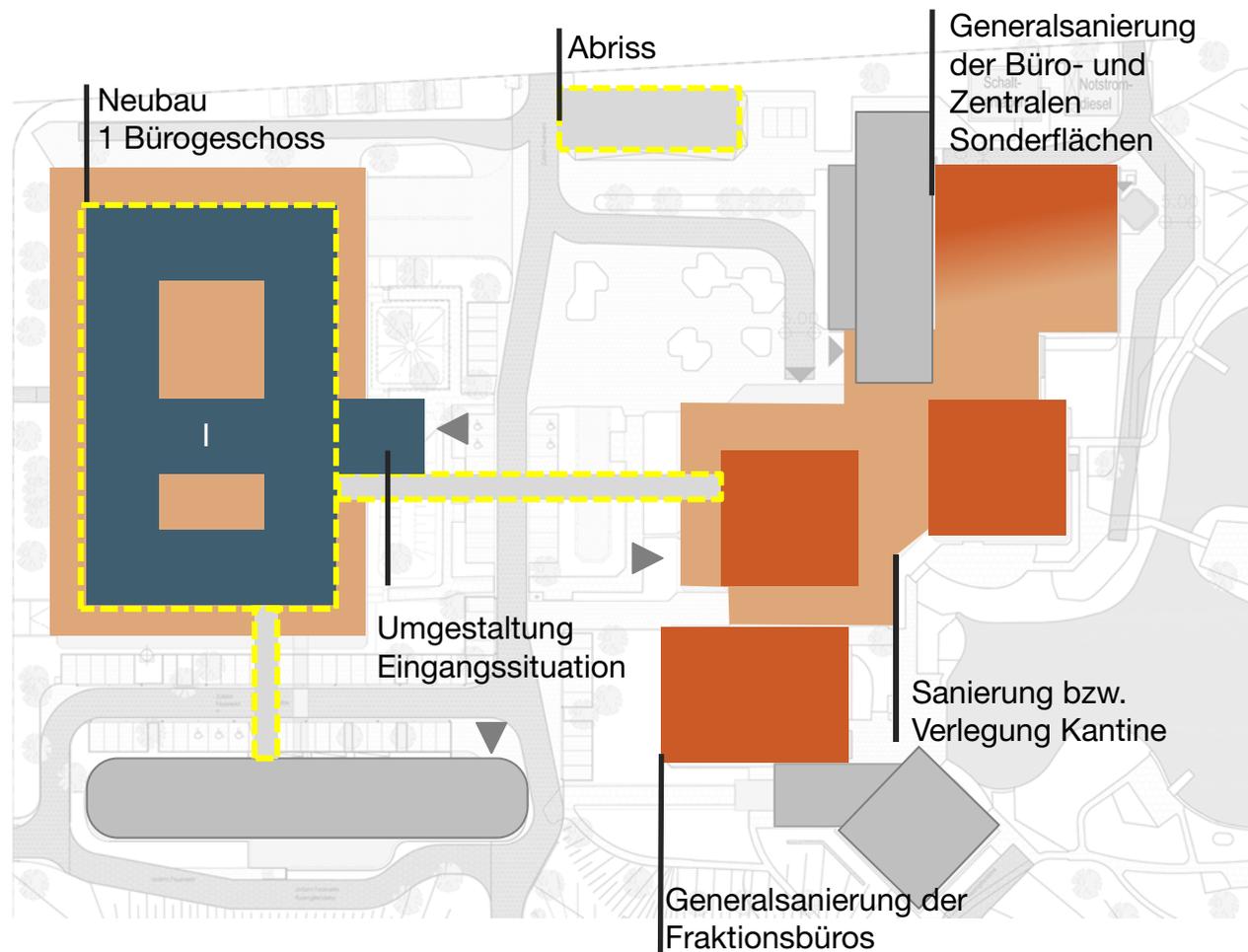
II 9 IT

- Technik: Telefon-, Netzwerkzentrale, NHS



Szenario 0

Überblick Maßnahmen

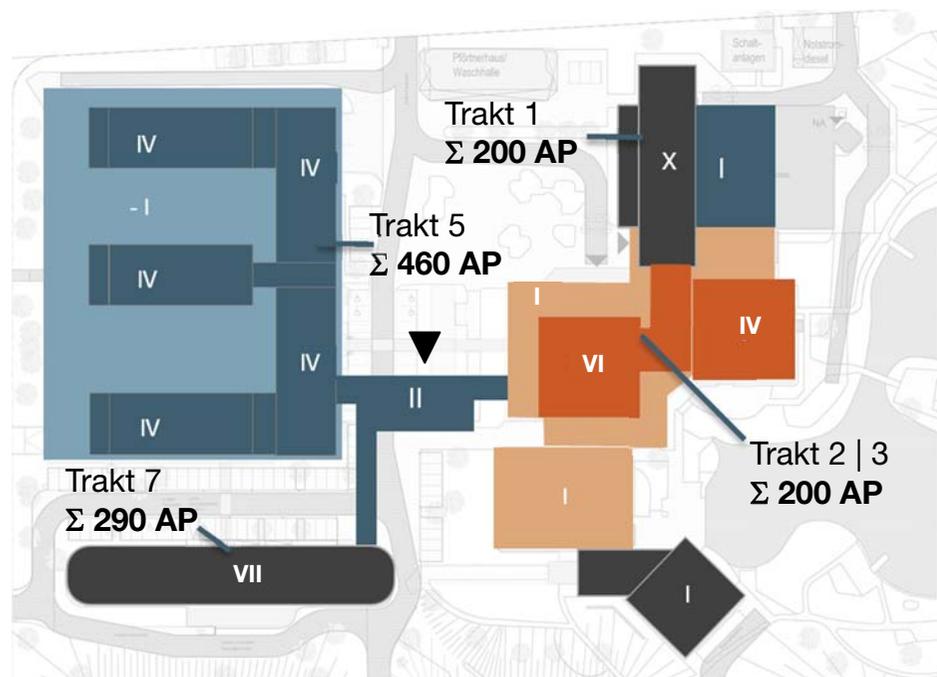


-  Neubau
-  Bestand
-  Abriss / Rückbau
-  Sanierung Büroflächen
-  Sanierung zentrale Sonderflächen

- Betonsanierung des bestehenden Parkhauses
- Neubau auf der Grundfläche des Bestandsgebäudes
- 120 AP Potenzial im Neubau

Szenario I

Potenzial dargestellt 1.150 AP
Anmietung von 50 AP an weiterem Standort



Schematische Darstellung, Realisierung im Weiteren zu prüfen

Realisierung von 530 erforderlichen **Stellplätzen** in Tiefgarage Trakt 5 sowie in Außenbereichen

Beispielhafte städtebauliche Darstellung.
Die Erlangung von weiteren Varianten im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wird empfohlen

 Abriss und Neubau  Sanierung  keine Maßnahmen

Vorteile

- Eingangssituation gelöst, klare Wegführung möglich
- Repräsentative Platzsituation vor Eingangsgebäude
- Neues Nutzungskonzept in Trakt 5 umgesetzt, Flächeneffizienz und attraktive Flächen erreicht
- Stellplätze entsprechend aktuellen Standards

Nachteile

- Erhöhte Risiken (Kosten und Zeit) in Sanierungsphase
- Nutzungskonzept in Trakt 2,3,4 nur eingeschränkt umgesetzt, Flächeneffizienz aufgrund Gebäudegeometrie und -struktur gering
- Unübersichtliche Wegführung
- Vergleichsweise langer Umsetzungszeitraum

Szenario I | Zentrale Sonderflächen

Verteilung Sonderflächen - Neuer zentraler Eingangsbereich als Verbindung aller Gebäude

Trakt 2,3

II 1 Eingang und Empfang

- Facility Services Büro

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Sitzungsraum 2
- Sitzungsraum 3
- Sitzungsraum 4
- Anrichte Catering
- Schulungsräume intern
- Bücherei
- Besprechungen SJG
- Lager Stühle und Medien

II 7 Sozialräume

- Eltern-Kind-Büro
- Azubiraum

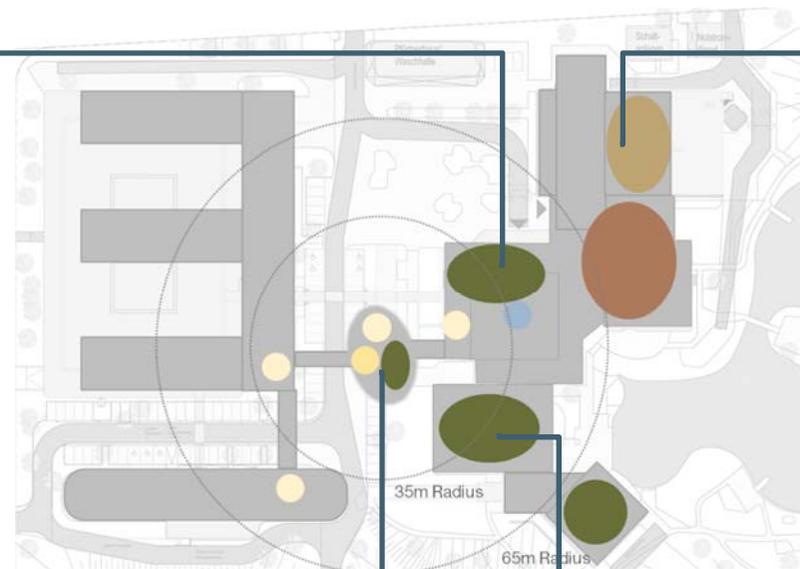
Trakt 9 neu

II 1 Eingang und Empfang

- Alle erforderlichen Flächen werden abgebildet

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Schulungsräume extern
- Veranstaltungsraum (Jugendamt)



Trakt 1 Flachbau

II 5 Facilities und Services

- Umkleiden Reinigung, Putzmittellager
- Waschküche
- Papierlager
- Lager und Werkstatt Hausmeister
- Fahrerzimmer
- Reifenlager

II 6 Ver- und Entsorgung

- Altpapierverwertung

II 7 Lager und Archiv

- Registratur

II 9 IT

- Technik: Telefon-, Netzwerkzentrale, NHS

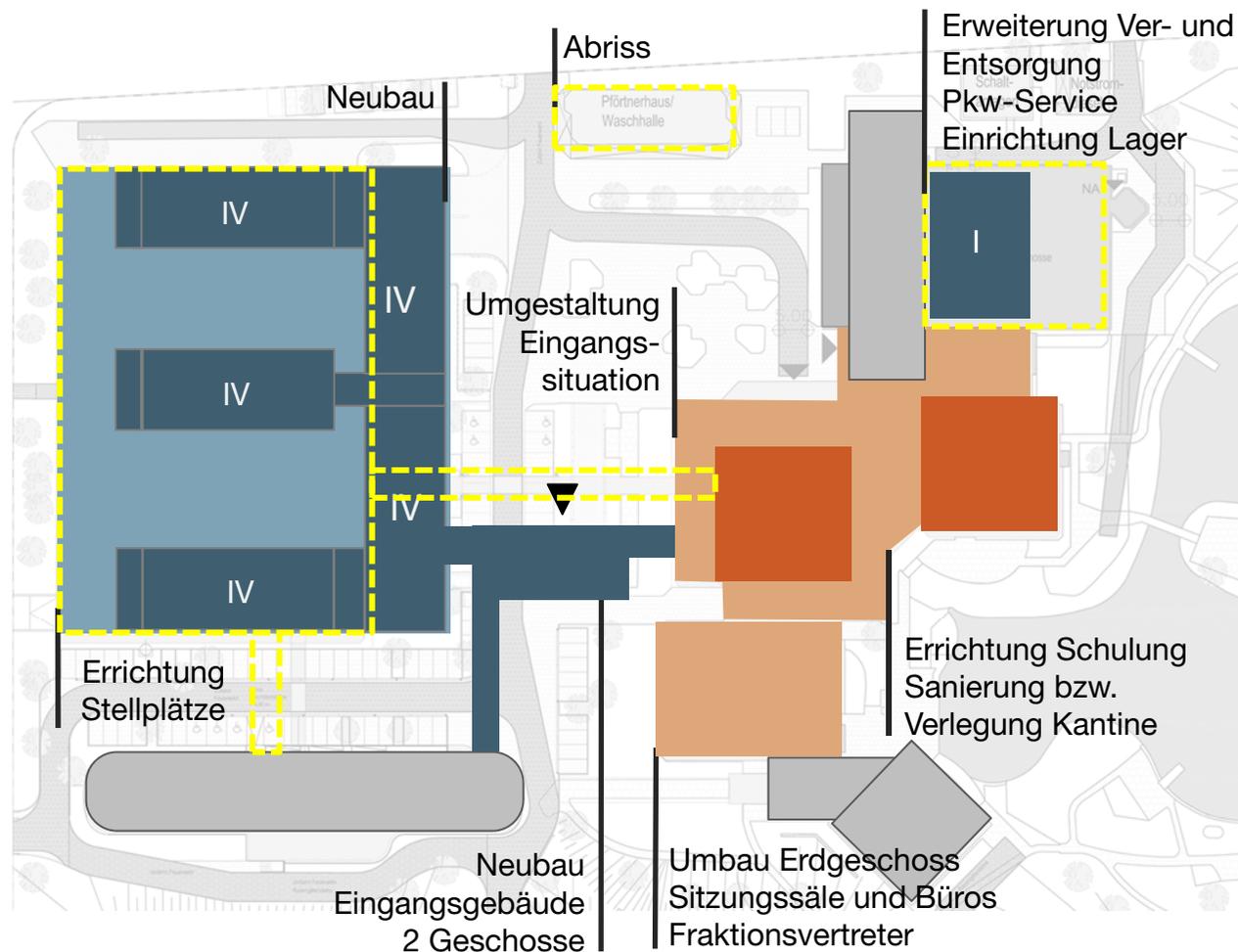
Trakt 4

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Sitzungsraum 1
- Büros Fraktionsvertreter

Szenario I

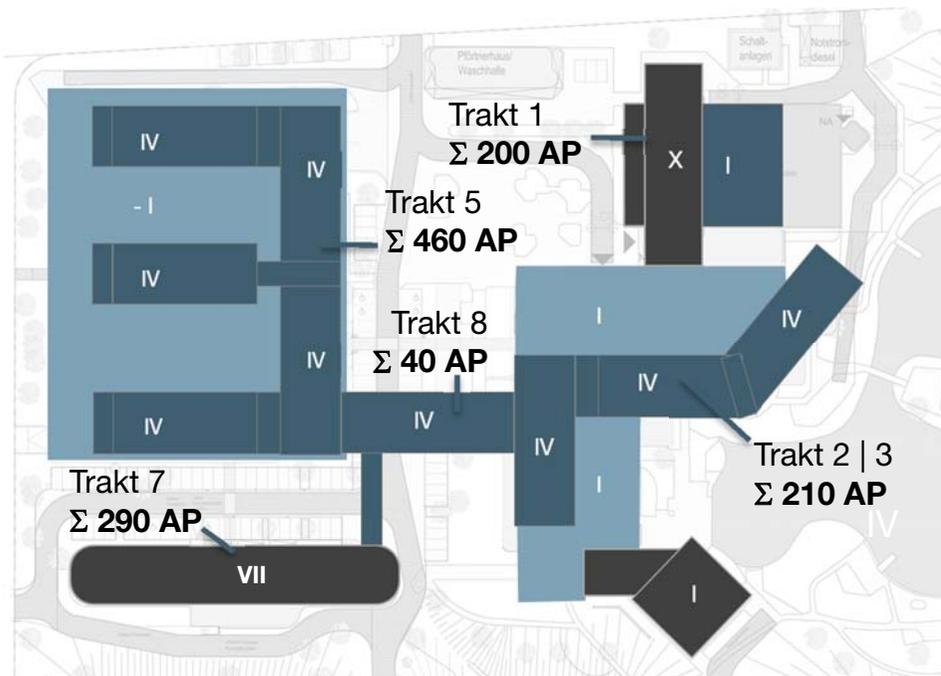
Überblick Maßnahmen



- Viergeschossiger Neubau, 460 AP Potenzial
- Einzelne Bauteile auch als Erweiterung auf dem Baufeld möglich
- Zufahrt Tiefgarage Trakt 3 stilllegen

Szenario II

Potenzial dargestellt 1.200 AP



Schematische Darstellung, Realisierung im Weiteren zu prüfen

Realisierung von 560 erforderlichen **Stellplätzen** in Tiefgarage Trakt 5 sowie in Außenbereichen

Beispielhafte städtebauliche Darstellung.
Die Erlangung von weiteren Varianten im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wird empfohlen

 Abriss und Neubau  Sanierung  keine Maßnahmen

Vorteile

- Eingangssituation gelöst, klare Wegführung möglich
- Alle relevanten Fachbereiche an einem Standort
- Nutzungskonzept für die Mehrheit der Mitarbeiter umgesetzt
- Gesteigerte Qualität der Flächen für Kommunikation und Mitarbeiterverpflegung
- Repräsentative Platzsituation vor Eingangsgebäude
- Stellplätze entsprechend aktuellen Standards

Nachteile

- Aufwändige Schnittstellenkoordination während der Realisierungsphase
- Vergleichsweise langer Umsetzungszeitraum

Szenario II | Zentrale Sonderflächen

Verteilung Sonderflächen - Neuer zentraler Eingangsbereich als Verbindung aller Gebäude

Trakt 2,3,4

II 1 Eingang und Empfang

- Facility Services Büro

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Sitzungsraum 1
- Sitzungsraum 2
- Sitzungsraum 3
- Sitzungsraum 4
- Anrichte Catering
- Büros Fraktionsvertreter
- Schulungsräume intern
- Bücherei
- Besprechungen SJG
- Lager Stühle und Medien

II 7 Sozialräume

- Eltern-Kind-Büro
- Azubiraum



Trakt 9 neu

II 1 Eingang und Empfang

- Alle erforderlichen Flächen werden abgebildet

II 2 Sitzungssäle, Schulung & Veranstaltung

- Schulungsräume extern
- Veranstaltungsraum (Jugendamt)

Trakt 1 Flachbau

II 5 Facilities und Services

- Umkleiden Reinigung, Putzmittellager
- Waschküche
- Papierlager
- Lager und Werkstatt Hausmeister
- Fahrerzimmer
- Reifenlager

II 6 Ver- und Entsorgung

- Altpapierverwertung

II 7 Lager und Archiv

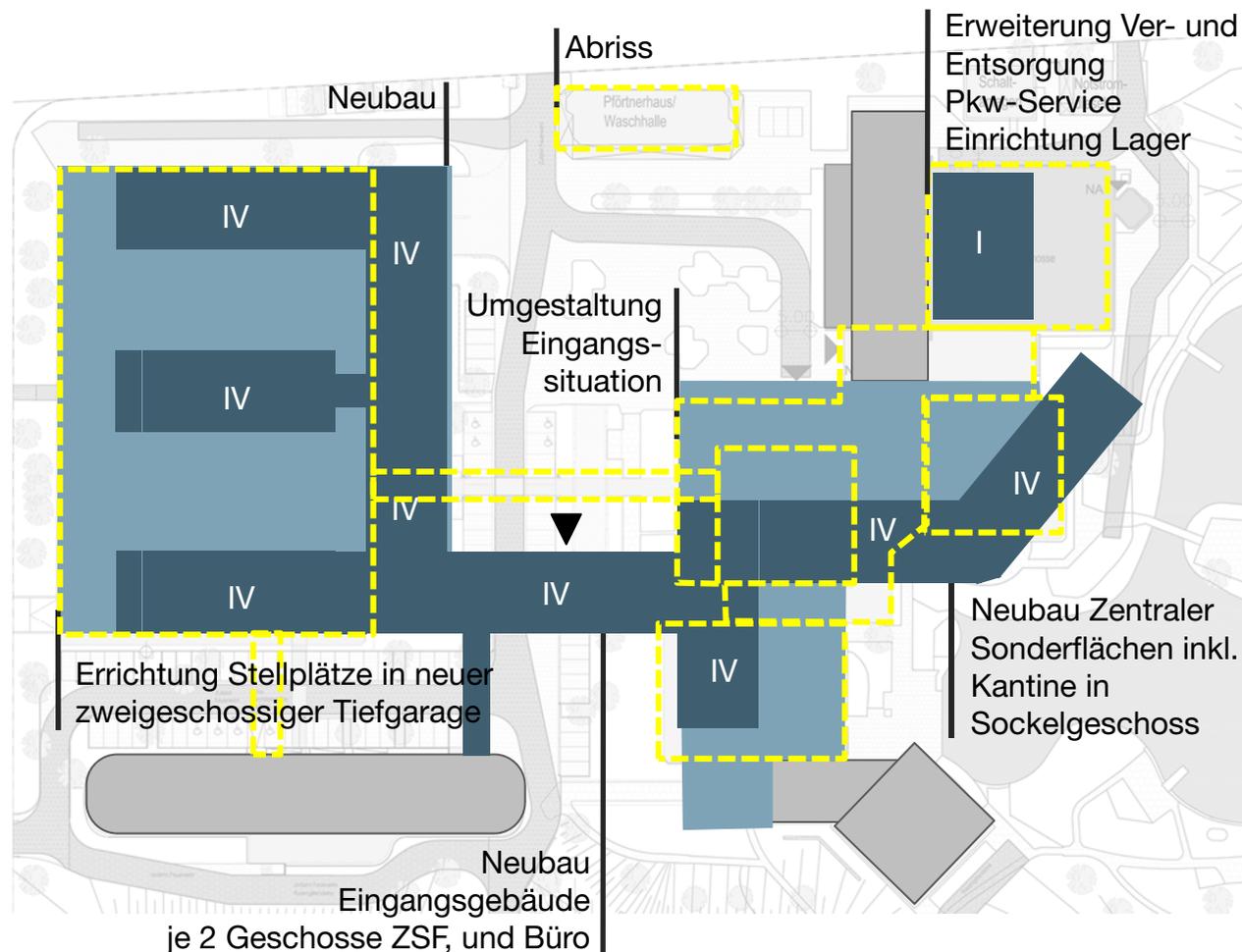
- Registratur

II 9 IT

- Technik: Telefon-, Netzwerkzentrale, NHS

Szenario II

Überblick Maßnahmen



- Neubau
- Bestand
- Abriss / Rückbau
- Sanierung Büroflächen
- Sanierung zentrale Sonderflächen

- Viergeschossiger Neubau
Σ 710 AP Potenzial
- Erweiterung durch zusätzliche Baukörper nicht möglich
- Evtl. einzelne Baukörper auch fünfgeschossig bei zusätzlichem Bedarf

Grobablauf

Szenario 1 2	2017				2018				2019				2020				2021				2022			
	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
Vorbereitung	[Gantt bar: Q1 2017 - Q4 2019]																							
Entscheidung Maßnahmen und Beauftragung WBW	[Gantt bar: Q1 2017 - Q1 2017]																							
Vergabeverfahren Planungsleistungen	[Gantt bar: Q2 2017 - Q4 2018]																							
B-Plan Änderungsverfahren	[Gantt bar: Q2 2018 - Q4 2019]																							
Neubau Trakt 5, Trakt 1 FB, Eingangsgebäude	[Gantt bar: Q1 2018 - Q4 2021]																							
Vorplanung und Entwurfsplanung	[Gantt bar: Q1 2018 - Q4 2018]																							
Genehmigungsplanung und Genehmigung	[Gantt bar: Q3 2018 - Q4 2019]																							
Ausführungsplanung und Paketvergaben	[Gantt bar: Q1 2019 - Q4 2020]																							
Ausführung	[Gantt bar: Q3 2019 - Q4 2021]																							
Neubau / Sanierung Trakt 2,3,4	[Gantt bar: Q1 2020 - Q4 2022]																							
Vorplanung und Entwurfsplanung	[Gantt bar: Q1 2020 - Q4 2020]																							
Genehmigungsplanung und Genehmigung	[Gantt bar: Q3 2020 - Q4 2021]																							
Ausführungsplanung und Paketvergaben	[Gantt bar: Q3 2020 - Q4 2022]																							
Ausführung	[Gantt bar: Q1 2021 - Q4 2022]																							

Szenario 0

Sanierung Trakt 5, 1 FB	[Gantt bar: Q1 2017 - Q4 2019]																							
Vergabe Planungsleistungen	[Gantt bar: Q2 2017 - Q2 2017]																							
Vorplanung und Entwurfsplanung	[Gantt bar: Q3 2017 - Q4 2017]																							
Genehmigungsplanung und Genehmigung	[Gantt bar: Q3 2017 - Q4 2018]																							
Ausführungsplanung und Paketvergaben	[Gantt bar: Q1 2018 - Q4 2019]																							
Ausführung	[Gantt bar: Q3 2018 - Q4 2020]																							
Sanierung Trakt 2,3,4	[Gantt bar: Q1 2018 - Q4 2021]																							
Vergabe Planungsleistungen	[Gantt bar: Q3 2017 - Q4 2017]																							
Vorplanung und Entwurfsplanung	[Gantt bar: Q1 2018 - Q4 2018]																							
Genehmigungsplanung und Genehmigung	[Gantt bar: Q3 2018 - Q4 2019]																							
Ausführungsplanung und Paketvergaben	[Gantt bar: Q3 2018 - Q4 2020]																							
Ausführung	[Gantt bar: Q1 2020 - Q4 2021]																							

Kostenprognose

Basis und Varianz | Betrachtung der Szenarien aus zwei Kostenperspektiven

Perspektive A: Idealvariante | Perspektive B: Variante mit Risikoaufschlag von 30%

Kostenbasis

- Kostenkennwerte bezogen auf 2016
- Flächen Neubauten auf Basis eines idealtypischen Raumprogramms (bei Sanierung Flächenansatz Bestand)
- Kosten entsprechend einem einfachen Standard (z.B. Lochfassade mit WDVS, keine umfassende Lüftungsanlage, nur Grundkonditionierung, überwiegend einfacher Ausbaustandard in den Bürobereichen)

Kostenvarianz

- Sanierungsthemen: Kostenrisiken bei Sanierung verdeckter Bauteile hinsichtlich Konstruktion und Materialität (Betonkrebs, PCB, Asbest, etc.)
- Kostenvarianz durch Entwurfs- oder Nutzerbedingte Flächenmehrungen
- Kostenvarianz durch Entwurfs- und Nutzerbedingte Änderungen der Prämissen auf Basis neuer Erkenntnisse und Wünsche hinsichtlich Baustandard, Ästhetik, etc.
- Kostenvarianz durch konstruktive Besonderheiten (Baugrund, spezifische konstruktive Maßnahmen, Grundstückszuschnitt, etc.)

Hinweis: Risikoaufschlag Perspektive B in den KG 200 - 600

Investitionskosten

Kostenprognose für den Variantenvergleich aus zwei Perspektiven

Perspektive A:

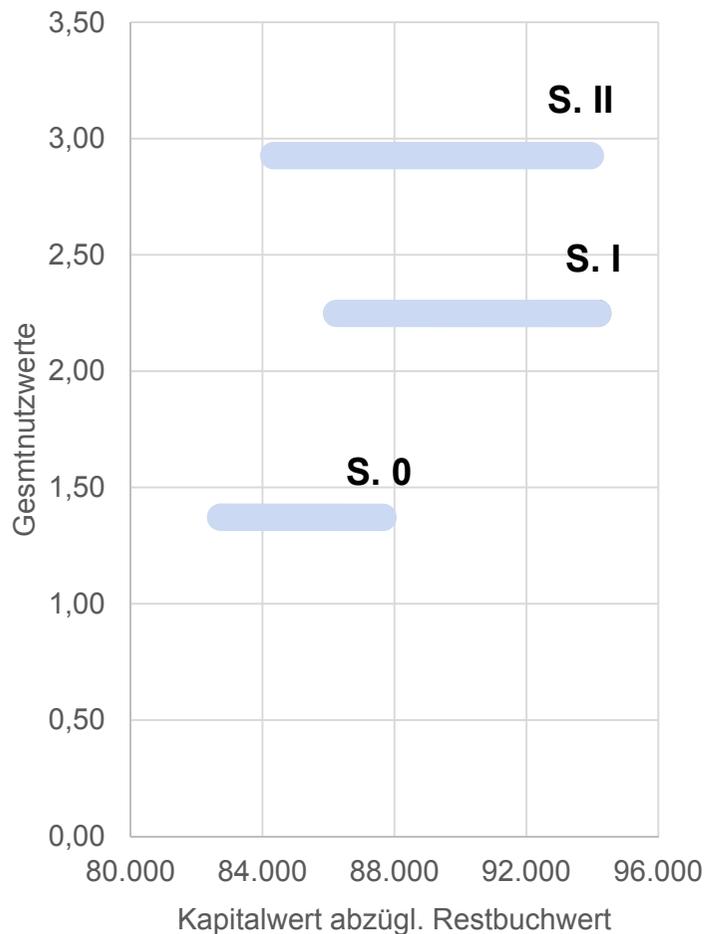
Szenario	Summe AP	BGF/ AP	Bauwerkskosten (KG 300+400)	Gesamtkosten Bauwerk (KG 100-800)	Gesamtkosten Bauwerk/ AP
0	800	50 m ²	23 Mio. €	37 Mio. €	46 T€
I	1.150	42 m ²	41 Mio. €	62 Mio. €	54 T€
II	1.200	39 m ²	47 Mio. €	71 Mio. €	59 T€

Perspektive B (+30%):

Szenario	Summe AP	BGF/ AP	Bauwerkskosten (KG 300+400)	Gesamtkosten Bauwerk (KG 100-800)	Gesamtkosten Bauwerk/ AP
0	800	50 m ²	30 Mio. €	48 Mio. €	60 T€
I	1.150	42 m ²	54 Mio. €	81 Mio. €	70 T€
II	1.200	39 m ²	61 Mio. €	92 Mio. €	77 T€

Kosten Nutzen Analyse

Die Lebenszykluskosten unterscheiden die Szenarien insgesamt nur unwesentlich
Maßgeblich ist die Differenzierung über den Nutzwert



- Bandbreite entsprechend der Kostenperspektiven
- Grundlage für die angegebenen Kapitalwerte ist eine Kapitalwertbetrachtung über 30 Jahre. Darin berücksichtigt sind:
 - Investitionen für Grundstücke, Neubauten und Sanierungen
 - Vollkosten (Betriebs- und Nutzungskosten) angepasst an Neubauten und Bestandsgebäude
 - Finanzierungskosten
 - ...
- **Vorteilhaftestes Szenario: Szenario II erzielt den höchsten Nutzwert**
- **Günstigstes Szenario: Szenario 0**
Die Lebenszykluskosten der untersuchten Szenarien unterscheiden sich über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren in sehr geringem Maße.