

Neubau Bezirksverwaltung BG Verkehr Wuppertal
Projektbeschreibung

1 Anlass und Zielsetzung

Die Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post-Logistik Telekommunikation beabsichtigt den Neubau ihrer Bezirksverwaltung in Wuppertal. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Außenanlagen auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.133 m². Auf dem Grundstück befinden sich derzeit leerstehende Bestandsgebäude, darunter ein freistehendes Garagen- und Lagergebäude sowie ein teilunterkellertes, mehrgeschossiger Gebäudekomplex. Diese Bestandsgebäude sind im Zuge der Projektrealisierung vollständig abzubrechen.

Mit dem Neubau soll ein Verwaltungsstandort geschaffen werden, der den funktionalen, organisatorischen und betrieblichen Anforderungen der Bezirksverwaltung Wuppertal langfristig entspricht. Neben den Büroflächen sind die für den Verwaltungsbetrieb erforderlichen Besprechungs-, Sozial-, Lager-, Service- und Nebenflächen aufzunehmen. Ergänzend sind besondere Nutzungen zu berücksichtigen, insbesondere ein multifunktional nutzbarer und teilbarer Sitzungssaal für bis zu 100 Personen, der unterschiedliche Sitzungs-, Veranstaltungs- und Schulungsformate sowie eine flexible Nutzung in unterschiedlichen Raumgrößen ermöglicht, sowie ein klar organisierter Besucherbereich.

Das Gebäude ist barrierefrei zu planen. Auch die Außenanlagen und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage sind Bestandteil des Vorhabens. Anforderungen an Dienstwagen, Ladeinfrastruktur sowie Fahrrad- und Motorradstellplätze sind dabei zu berücksichtigen.

Aufgrund der Rechtsstellung der Auftraggeberin ist das Projekt in einen besonderen Entscheidungs- und Genehmigungsrahmen eingebunden. Neben den üblichen baurechtlichen Genehmigungen sind Genehmigungen des Bundesamts für Soziale Sicherung als Aufsichtsbehörde einzuholen. Zudem sind die Selbstverwaltungsgremien der BG Verkehr, insbesondere Vorstand und Bauausschuss, frühzeitig in die Projektentscheidungen einzubeziehen.

Mit dem Neubau werden mehrere Zielsetzungen verfolgt. Das Projekt dient der Deckung des räumlichen Bedarfs der Bezirksverwaltung und soll zugleich flexible, zukunftsfähige und wirtschaftlich organisierte Arbeitswelten ermöglichen. Der Neubau ist als Investition in die Beschäftigten, in die langfristige Arbeitsfähigkeit der Bezirksverwaltung und in einen modernen, nachhaltigen Verwaltungsstandort zu verstehen. Das Vorhaben ist daher nicht ausschließlich als Neubau von Büroflächen zu betrachten.

Erforderlich ist ein abgestimmtes Gebäudekonzept, das Organisation, Arbeitswelt, Besucherführung, Flächeneffizienz, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit, Betrieb und Genehmigungsfähigkeit zusammenführt.

2 Leitbild und Qualitätsanspruch

Mit dem Neubau der Bezirksverwaltung Wuppertal soll ein Verwaltungsgebäude entstehen, das den funktionalen Anforderungen der BG Verkehr langfristig gerecht wird und zugleich eine hohe architektonische, räumliche und betriebliche Qualität aufweist. In diesem Sinne besteht die Aufgabe in der Entwicklung eines zukunftsfähigen Arbeits- und Verwaltungsstandorts.

Das Gebäude soll durch Klarheit, gute Orientierung, ausgewogene Proportionen, eine angemessene Materialwahl und eine dauerhaft tragfähige Gestaltung geprägt sein. Kurzlebige Trends, gestalterische Effekthascherei oder unangemessene Repräsentation sollen vermieden werden. Ziel ist eine zeitlose, wertige und seriöse Architektur, die offen und freundlich wirkt und den Beschäftigten, Besucherinnen und Besuchern sowie Gremienmitgliedern eine angenehme und gut nutzbare Umgebung bietet.

Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Qualität sind zusammen zu betrachten. Der Neubau soll in Errichtung und Betrieb ressourcenschonend, energieeffizient, langlebig, anpassungsfähig und wirtschaftlich betreibbar sein. Der Zielstandard DGNB Gold ist frühzeitig in Planung, Materialwahl, technische Konzepte, Außenanlagen, Betrieb und Lebenszykluskosten einzubinden.

Der Generalplaner hat diese Zielsetzungen in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu übersetzen. Neben der Einhaltung des Flächen- und Kostenrahmens sind insbesondere Arbeitswelt, Besucherführung, Zonierung, Sicherheit, Barrierefreiheit, Akustik, sommerlicher Wärmeschutz, digitale Organisation, Aufenthaltsqualität und spätere Betriebsfähigkeit planerisch zu bearbeiten und nachvollziehbar darzustellen.

Der Bauherr formuliert in diesem Zusammenhang 5 Kernanforderungen.

Die fünf Kernanforderungen

1. Flexible Raumstruktur

Das Gebäude muss unterschiedliche Arbeitsformen unterstützen, also etwa Einzelarbeit, Teamarbeit, Meetings, Rückzug und Desksharing ermöglichen.

2. Hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Der Betrieb des Bürogebäudes setzt auf eine effiziente Heiz-, Kühl- und Lüftungstechnik, den Einsatz nachhaltiger Materialien sowie Zertifizierungen wie DGNB Gold. Ergänzend wird die nachhaltige Nutzung von Ressourcen berücksichtigt, beispielsweise durch die Prüfung der Umsetzbarkeit einer Regenwassernutzung.

3. Digitale Gebäudetechnik

Smart-Building-Funktionen wie automatisierte Beleuchtung, Klimasteuerung, Zutrittssysteme und digitale Raumbuchung sind zentrale Anforderungen an die Gebäudetechnik.

4. Gute Arbeitsqualität und Gesundheit.

Wichtig sind gute Akustik, Tageslicht, ergonomische Arbeitsplätze und attraktive Aufenthaltsbereiche, damit Mitarbeitende konzentriert und gern dort arbeiten.

5. Zukunftsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit

Das Bürogebäude muss sich an neue Arbeitsmodelle anpassen können und gleichzeitig die Betriebs- und Folgekosten im Blick behalten.

3 Bedarf und Flächen

Grundlage der Bedarfsplanung sind der maßgebliche Stellenansatz der Auftraggeberin sowie die Vorgaben des Bundesamts für Soziale Sicherung gemäß „Grundsätze 85“. Für die Flächenbemessung ist nicht die organisatorische Gesamtpersonenzahl maßgebend, sondern der bestätigte Stellen- beziehungsweise Vollzeitäquivalentwert.

Der aktuelle Arbeitsstand legt hierfür 140 Stellen zugrunde.

Unter Ansatz einer Anwesenheitsquote von 75 % ergibt sich eine rechnerische Anzahl von 105 Arbeitsplätzen. Bei einem Flächenansatz von 18 m² Nutzungsfläche je Arbeitsplatz ergibt sich ein Büroflächenbudget von 1.890 m² NUF. Dieses Budget umfasst die Arbeitsplätze sowie die zugehörigen bürotypischen Neben- und Serviceflächen innerhalb der Verwaltung.

Neben dem Büroflächenbudget wurden Sonderflächen außerhalb des Büroflächenbudgets identifiziert. Der fortgeschriebene Ansatz für diese Sonderflächen beträgt 630 m² NUF. Hierzu zählen insbesondere der Sitzungssaal, der Besucherbereich, Bistro- und Aufenthaltsbereiche, besondere Lagerbereiche, Schulungsflächen sowie weitere Funktionsräume. Zusammen mit dem Büroflächenbudget ergibt sich eine vorläufige Gesamtnutzfläche von 2.520 m² NUF.

Für die überschlägige Einordnung nach DIN 277 wurden technische Funktionsflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen berücksichtigt. Daraus ergibt sich als vorläufige Annahme für die weitere Kostenermittlung eine Bruttogrundfläche von ca. 4.100 m² BGF. Der Ansatz stellt einen Arbeitsstand dar und ist im weiteren Planungsverlauf anhand der konkretisierten Gebäudestruktur, Geschossigkeit, Erschließung, Technikflächen, Sondernutzungen und Planungsergebnisse fortzuschreiben.

4 Standort und Genehmigungen

Die standortbezogenen Rahmenbedingungen sind eine wesentliche Grundlage für die weitere Projektbearbeitung. Sie betreffen insbesondere das Grundstück, die vorhandene Bestandsbebauung, den vorgesehenen Abbruch, die Erschließung, bestehende Rechte und

Belastungen, die Außenanlagen sowie die erforderlichen Genehmigungs- und Abstimmungsprozesse.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 622A1 - Friedrich-Engels-Allee/West. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit leerstehende Bestandsgebäude, deren Abbruch und Entsorgung in Planung sind.

Neben den baurechtlichen Genehmigungen sind die Genehmigungsanforderungen des Bundesamts für Soziale Sicherung zu berücksichtigen. Die Planung und die weiteren Projektunterlagen sind daher so aufzubereiten, dass die erforderlichen Prüf- und Entscheidungsprozesse der Aufsichtsbehörde und der Selbstverwaltungsgremien nachvollziehbar durchgeführt werden können.

Die Außenanlagen sind im Zusammenhang mit der Erschließung, der Nutzung des Standorts und dem Gebäudekonzept zu entwickeln. Sie sollen eine klare und barrierefreie Wegeführung zum Haupteingang unterstützen, die Besucherführung stärken und zugleich qualitätsvolle, begrünte Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten, offenen Flächen und ruhigen Rückzugsangeboten schaffen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich in einer Tiefgarage vorzusehen. In der weiteren Planung sind insbesondere Lage, Zufahrt, Rampenausbildung, Anbindung an das Gebäude, Ladeinfrastruktur, Dienstwagenstellplätze, Fahrrad- und Motorradstellplätze, Anlieferung, Entwässerung, Begrünung, klimaangepasste Gestaltung sowie sicherheits- und betriebstechnische Anforderungen mit Grundstückszuschnitt, Stellplatznachweis und Genehmigungsfähigkeit abzustimmen.

5 Projektorganisation und Vergabe

Das Projekt wird durch eine externe Projektsteuerung und Rechtsberatung unterstützt. Die externe Unterstützung dient der fachlichen, organisatorischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Strukturierung des Projekts.

Die Projektorganisation ist mehrstufig aufgebaut. Auf der Entscheidungsebene sind Geschäftsführung, Bauausschuss und weitere einzubindende Stellen verortet. Die Leitungsebene umfasst das interne Projektmanagement der BG Verkehr und die fachlich zuständigen internen Beteiligten. Die Projektsteuerung übernimmt koordinierende und steuernde Aufgaben für die Planungs- und Ausführungsebene. Das Bundesamt für Soziale Sicherung ist als staatliche Rechtsaufsicht beziehungsweise nachgelagerte Prüfinstanz eingebunden, insbesondere hinsichtlich gesetzeskonformer Beschlüsse und formeller Anforderungen.

Als zentrale organisatorische Grundlage ist ein Projekthandbuch vorgesehen. Es soll die organisatorischen, technischen und kaufmännischen Grundlagen der Projektdurchführung über die Leistungsphasen hinweg definieren. Festzulegen sind insbesondere Projektstrukturen, Rollen und Verantwortlichkeiten, Kommunikations- und Berichtswege, Entschei-

dungs- und Freigabeprozesse sowie Regelungen zu Planung, Vergabe, Bauausführung, Kosten, Terminen, Qualität und Dokumentation.

Die genaue Abgrenzung der Leistungen zwischen Generalplaner, Generalunternehmer und Projektsteuerung wird im weiteren Verfahren verbindlich definiert. Dabei sind insbesondere die Schnittstellen zwischen Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, funktionaler Leistungsbeschreibung, Ausführungsplanung, Qualitätssicherung, Kostensteuerung und späterer Bauausführung zu klären.

6 Planung, Betrieb und Nachweise

Die weitere Planung muss die bisher beschriebenen Anforderungen in belastbare Entscheidungs- und Genehmigungsgrundlagen überführen. Dafür ist eine Planungstiefe erforderlich, die über eine reine Flächen- und Funktionsprüfung hinausgeht und insbesondere Kosten, Termine, Qualität, Betrieb, Nachhaltigkeit und Genehmigungsfähigkeit nachvollziehbar absichert.

Im weiteren Planungsprozess sind die wesentlichen Konzepte so auszuarbeiten, dass sie durch die Auftraggeberin, die Selbstverwaltungsgremien und das Bundesamt für Soziale Sicherung geprüft und entschieden werden können. Dies betrifft insbesondere die Fortschreibung der Kosten, die Vorbereitung der Genehmigungsunterlagen, die Abstimmung mit dem DGNB-Zielstandard, die Betriebskostenbetrachtung sowie die Anforderungen an Wartung, Inbetriebnahme und spätere Bewirtschaftung.

Technische und betriebliche Themen sind frühzeitig mit der Gebäude- und Nutzungsplanung zu verzahnen. Dazu gehören insbesondere Barrierefreiheit, Akustik, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftung, thermische Behaglichkeit, digitale Organisation, Wartung, Reinigungsfähigkeit und technische Zugänglichkeit. Diese Themen sind nicht nachträglich zu ergänzen, sondern als Bestandteil der weiteren Planung nachzuweisen.

Baudokumentation, Inbetriebnahme und Projektabschluss sind frühzeitig in Planung, Vergabe und Vertragsunterlagen zu berücksichtigen. Erforderlich sind insbesondere prüffähige Revisions- und Dokumentationsunterlagen, Wartungs- und Bedienungsunterlagen, Nachweise, Prüfprotokolle, Einweisungen, Abnahmen sowie ein strukturiertes Mängelmanagement. Die Anforderungen an die Inbetriebnahme sind im weiteren Projektverlauf zu konkretisieren. Dabei sind insbesondere die Prüfung der Betriebsbereitschaft, Probetrieb, Einweisungen, Übergaben, technische Abstimmungen und die Nachverfolgung festgestellter Mängel zu berücksichtigen.