Projektbeschreibung

Projekt: KontorQuartier am Dreieckshafen, Münster

Vergabe Technisches Facility Management

1 Projektbeschreibung

Die Westfälisch-Lippische-Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend nur WLV), eine Tochtergesellschaft des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), realisiert den Neubau eines Bürocampus „KontorQuartier“ am Dreieckshafen, Robert-Bosch-Str. in Münster. Das Projekt ist als Siegerentwurf aus einem Investorenwettbewerb hervorgegangen und wurde als herausragender Entwurf und als Leuchtturmprojekt für die Entwicklung des gesamten Areals bewertet. Auf dem Grundstück (ca. 9.400 m²) wird ein Bürocampus mit rund 24.500 m² Fläche (BGF) errichtet. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 434 „Siemensstraße/Robert-Bosch-Straße“. Dieser weist das Grundstück als Sondergebiet aus.

Der Gebäudekomplex besteht aus fünf dreigeschossigen Gebäuden und einem 17-geschossigen Turm zum Dreieckshafen direkt am Dortmund-Ems-Kanal gelegen. Der Turm als signifikantes Erkennungszeichen bildet den Anfangspunkt der Bebauung. Der vorgelagerte Eingangsplatz bekommt einen urbanen Charakter durch seine Proportionierung und der breiten Treppe hinunter zum Kai. Aber auch die anschließende dreigeschossige Bebauung mit spannenden Einblicken in die dreieckigen Eingangshöfe, torartig von hohen Fenstern mit gebogenem Glas flankiert, wird prägend für den Ort sein. Die entstehenden innenhofartigen Grünbereiche dienen der Adressbildung und zum qualitativ hochwertigen Aufenthalt aller Nutzer. Zum Wasser und zur Landschaft hin öffnet sich die Bebauung, sodass nahezu alle Büroräume eine attraktive Sichtbeziehung in diese Richtung bekommen. Am Kaiufer entsteht ein großzügiger Platzraum, eingefasst durch den leichten Schwung der baulichen Kante.

Das KontorQuartier befindet sich im Gewerbegebiet Süd – Siemensstraße, einem gut angebundenen und entwickelten Stadtteil, der vor allem durch seine vielfältige Mischung aus Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen geprägt ist.

Die Robert-Bosch-Straße liegt in direkter Nähe zur B51 sowie nahe der B54 und ist dadurch an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnen A1 und A43 sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

1.1 Bauvorhaben

Die derzeit antizipierte Mietfläche beträgt ca. 20.900 m² gem. GIF, wovon voraussichtlich ca. 15.500 m² auf Büronutzung entfallen. Unterhalb des Gebäudekomplexes wird eine Tiefgarage für ca. 212 PKW-Stellplätze errichtet (BGF unterirdisch ca. 10.100 m²). Von diesen sollen ca. ein Fünftel mit einer E-Ladesäule versehen werden. Des Weiteren stehen den Mietern und deren Besuchern auch Behindertenstellplätze und ca. 400 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Lademöglichkeiten für Fahrradakkus und eine Fahrradreparaturstation sind ebenfalls vorgesehen. In der Nähe der Fahrradabstellplätze befinden sich Duschen und Umkleideräume einschließlich einer behindertengerechten Ausführung inklusive WCs.

Die aktuelle Ausbauplanung des GUs ist als Phantomplanung geplant und sieht für die Büroflächen eine flexible Umsetzungsmöglichkeit (Open Space Flächen, Zellenbüros etc.) vor. Hierbei liegt der Fokus auf einer größtmöglichen Ausbauflexibilität, um den späteren Nutzeransprüchen gerecht zu werden. Die Ausbauplanung des GUs sieht aktuell in den

Bürobereichen eine Fertigstellung bis auf die Innenwände und Bodenbeläge vor. Alle Nebenflächen (Sanitär, Technikräume etc.) sowie die zentralen Flächen (Foyer etc.) werden vollständig ausgebaut. Neben Büronutzungen sind auch Gastronomieflächen von ca. 1.350 m² und ein Fitnessbereich mit ca. 650 m² vorgesehen.

Es wurden Fördermittel für das Projekt bewilligt. Die Baugenehmigung wurde erteilt. Das Gebäude soll als DGNB-Gold Standard zertifiziert werden.

1.2 Projektstand und Zeitplan

Der gesamte Gebäudekomplex wird durch einen Hochbau-Generalunternehmer in einem Zuge errichtet. Das Projekt befindet sich derzeit im Innenausbau. Der Rohbau wurde fertiggestellt. Eine (Teil-) Fertigstellung/Teilinbetriebnahme einzelner Gebäude ist nicht vorgesehen.

Die Fertigstellung des Hochbau-Generalunternehmers ist für Anfang des 3. Quartals 2027 geplant. Der anschließende Innenausbau ist abhängig von den Anforderungen des jeweiligen Mietinteressenten bspw. hinsichtlich Größe und Lage der Einheit im Objekt und gewünschtem Ausbaustandard.

Hiervon ausgenommen sind der Gastronomiebereich und die Fortbildungsakademie (Hafenforum), für die beabsichtigt ist, diese mit der Baufertigstellung des Generalunternehmers vollständig fertigzustellen. Die Planung der Gastronomie erfolgt in Zusammenarbeit mit einem etablierten Küchenplaner. Die Fortbildungsakademie ist im Bereich EG bis einschließlich 3. OG des Hochhauses vorgesehen. Diese Flächen sind im Kern nicht Bestandteil der hier ausgeschriebenen Leistung. Etwaige, sich aus dem Gebäudebetrieb ergebende Schnittstellen sind davon ausgenommen.

Leistungen, die nicht mit dem gebundenen GU ausgeführt werden („GU-Hochbau“), sollen im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes mit einem Ausbau-GU durchgeführt werden.

2 Leistungsumfang

Gegenstand der Ausschreibung ist die umfassende technische, administrative und betriebliche Betreuung der Liegenschaft einschließlich der Wahrnehmung aller hiermit verbundenen Betreiberpflichten. Der Auftragnehmer hat einen sicheren, rechtskonformen, wirtschaftlichen und möglichst störungsfreien Gebäudebetrieb sicherzustellen. Hierzu gehören insbesondere die Organisation, Steuerung, Dokumentation und Kontrolle sämtlicher betriebsrelevanter Prozesse sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen, behördlichen, technischen und vertraglichen Anforderungen.
Der Leistungsumfang umfasst die technische und administrative Objektbetreuung, die Betriebsführung sowie die bedarfsgerechte Inspektion, Wartung, Prüfung und Instandsetzung der technischen Anlagen und Einrichtungen. Zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft ist zudem eine geeignete Störmeldebereitschaft einschließlich der Annahme, Bewertung, Weiterleitung und Nachverfolgung von Störungsmeldungen einzurichten.
Nach der Abnahme unterstützt der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Gewährleistungsverfolgung und dem Mangelanspruchsmanagement für die betreuten Gebäude, Anlagen und Einrichtungsgegenstände. Dies umfasst die Erfassung, Dokumentation und Meldung nachträglich auftretender Mängel, die Pflege eines Gewährleistungskatasters sowie die Koordination von Begehungen und Nachabnahmen. Darüber hinaus stellt der Auftragnehmer technische Informationen bereit und unterstützt bei der Durchsetzung von Mängelbeseitigungsansprüchen. Die Gesamtverantwortung, einschließlich Anspruchsprüfung, Kommunikation mit den Errichtern und Fristenüberwachung, verbleibt beim Auftraggeber.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Betreuung der Mieter. Hierzu zählen die allgemeine Kommunikation und Koordination, die Mitwirkung bei der Übernahme und Übergabe von Mieteinheiten, die Begleitung und Koordination von Mieterwechseln sowie die Aufnahme, Bearbeitung und Dokumentation von Versicherungsschäden. Ergänzend sind ein bedarfsgerechtes Leerstandsmanagement sowie regelmäßige Mieterrevisionen durchzuführen.
Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Betriebsbeauftragten und verantwortlichen Personen, insbesondere für Brandschutz, Hygiene, Elektroanlagen und die Personenbefreiung aus Aufzugsanlagen und Behinderten-WCs. Ebenfalls Bestandteil der Leistung ist die ordnungsgemäße Verwaltung der Schlüssel, Zutrittsberechtigungen und Schließanlagen. Die einzelnen Anforderungen, Verantwortlichkeiten, Leistungsintervalle und Dokumentationspflichten werden in der Leistungsbeschreibung im Zuge der Aufforderung zur Angebotsabgabe konkretisiert.
Das Gebäude selbst zeichnet sich aufgrund seiner technischen und baulichen Struktur durch eine höhere Komplexität aus, die eine synergetische und abgestimmte Leistungserbringung aller technischen und infrastrukturellen Gewerke untereinander erfordert. Dies gilt mithin für die Abstimmung der einzelnen Leistungen im Objekt und für die Mieter/Nutzer, als auch gerade vor dem Hintergrund der Optimierung der Betriebskosten sowie der Abrechenbarkeit dergleichen aufgrund der Gebäude- und Liegenschaftsstruktur.
Kernelement der Leistungen ist zudem die Koordination weiterer Dienstleister:

- Unterhaltsreinigung
- Glas- und Fassadenreinigung
- Grünanlagen- und Außenanlagendienste
- Sicherheitsdienstleistungen

Des Weiteren ergibt sich durch den individuellen Mieterausbau der Bedarf für einen Interimsbetrieb, welcher nach der Übergabe des Gebäudes bis spätestens zur vollständigen Vermietung des Objektes andauern wird. Neben potenziellen Einschränkungen durch die Ausbauarbeiten ergibt sich ein anderer Koordinationsbedarf als im ständigen Regelbetrieb.