

# **Neubau zweiter Standort Landratsamt: Vergabe der Architektenleistungen**

## **Kreistagssitzung am 24. Januar 2018**

## ■ Ausgangslage

- Im Erweiterungsbau (2. Standort) sollen die sozialen Dienstleistungen zusammengefasst werden
  - 7.000 qm Bruttogeschossfläche
  - Rund 280 Arbeitsplätze
  - Städtebaulicher Wettbewerb zum Neubau im Mai des vergangenen Jahres
  - Büro „Partner AG“ und sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Dezernates V :
- => Erarbeitung des erforderlichen Raumprogramms für das neue Gebäude



- insgesamt 8 Workshops,  
(Leitungsebene/SGL/MitarbeiterInnen)
- Entscheidung für das **Konzept einer offenen Bürolandschaft** (offenes Konzept mit Möglichkeiten für Rückzug, Kommunikation, Konzentration, Regeneration)
- Vorteile: kommunikations- und teamfördernd, flexibel, vielfältig, variabel.
- Ideal, um die Veränderungen der Arbeitswelt (stärkerer Teamgedanke, Trend zur Teilzeit und zur Telearbeit) ebenso wie den Bedürfnissen der Bürger (helle, freundliche Atmosphäre) Rechnung zu tragen



## ■ Aufgabenstellung für Architektenwettbewerb

Für den Bau des zweiten Standortes des Landratsamtes einen Vorentwurf zu erarbeiten, der das Raumprogramm unter Berücksichtigung der im Rahmen des ersten Wettbewerbsteils ermittelten städtebaulichen Konfiguration umsetzt.



## ■ Erwartung

- Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- gute Funktionalität des Gebäudes
- ansprechende Fassadengestaltung unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte
- gute Qualität und Funktionalität der inneren Organisation bzw. ein konstruktives Grundgerüst und ein inneres Erschließungssystem, das die Umsetzung des gewünschten Raumkonzepts „offene Bürolandschaft“ ermöglicht und architektonisch unterstützt
- gute Wirtschaftlichkeit des Entwurfs



## ■ Vorgaben

- zulässig maximal 7 Vollgeschosse
- Gebäude muss unterhalb der Hochhausgrenze bleiben
- Haupteingang soll der Brombacher Straße / Innenstadt zugewandt sein und als solcher leicht erkannt werden
- zweiter, in seiner Bedeutung untergeordneter Zugang soll vom Quartiersplatz aus möglich sein
- Bürolandschaften sind in allen Geschossen vorgesehen



## ■ Öffentlicher Bereich:

- Empfang

- Beratungsräume: Anzahl und Größe beruhen auf einer Kundenfrequenzanalyse

Diese beiden Zonen sind vom Mitarbeiterbereich getrennt (Sichtschutz, Schallschutz, abschließbar)

## ■ Mitarbeiterbereich:

- Mitarbeiterbereich ist weitgehend nutzungsoffen.

Arbeitsplätze, Rückzugsbereiche, diskrete Inseln und interne Besprechungsräume werden weitgehend durch Möblierung und leichte Einbauten zониert und zugewiesen

- Mitarbeiterbereich einer Etage: 40 – 45 Mitarbeiterplätze



## ■ Erschließungssystem:

- Haupteingang für Besucher insbesondere aus Richtung Innenstadt leicht erkennbar
- Haupttreppenhaus mit zwei Liften
- Nebeneingang sollte unabhängig vom Haupteingang platziert werden





# Jurysitzung am 10. Januar 2018

## ■ stimmberechtigte Jurymitglieder:

- Marion Dammann, Landrätin
- Jörg Lutz, Oberbürgermeister
- Elke Zimmermann-Fiscella, Dezernat V
- Alexander Willi, Dezernat I
- Daniel Wentzlaff, Architekt, Basel
- Gerhard Blattmann, Architekt, LRA
- Eddi Mutter, Architekt, LRA
- Monika Neuhöfer-Avdic, Architektin, Stadt Lörrach



# Jurysitzung am 10. Januar 2018

## ■ Fachberater und Gäste

- Thomas Neustadt, Geschäftsführer Wohnbau Lörrach
- Dirk Haecker, agn Projektsteuerung
- Jasmin Fröhlich, agn Projektsteuerung
- Michael Stoz, Architekt, Partner AG
- Ute Stubenrauch, Architektin, Partner AG
- Klaus Eberhardt, Kreisrat
- Ulrich May, Kreisrat
- Paul Renz, Kreisrat
- Wolfgang Roth-Greiner, Kreisrat
- Gerhard Zickenheiner, Kreisrat
- David Strittmatter, LRA Lörrach



## ■ Ablauf

- Vier Büros wurden im Anschluss an den bereits gelaufenen Planungswettbewerb zu einem Verhandlungsverfahren eingeladen
- Drei Büros haben ihre Unterlagen fristgerecht und vollständig bei der Stadtbau Lörrach eingereicht
- Die teilnehmenden Büros präsentierten ihre Angebote bzw. ihren Lösungsvorschlag



## ■ Begutachtung der Pläne anhand der entwurfsbezogenen Beurteilungskriterien:

- Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Funktionalität des Gebäudes
- Gestaltqualität der Fassaden
- Qualität und Funktionalität der inneren Organisation
- Wirtschaftlichkeit des Entwurfs



## ■ Empfehlung der Jury:

- Die Jury kam zu dem einstimmigen Ergebnis, dem Kreistag zu empfehlen, den Auftrag zur Planung des zweiten Standortes des Landratsamtes an das Büro K9 aus Freiburg zu vergeben.



# Begründung

- **Aus Sicht der Jury überzeugt die Arbeit des Büros K9 aufgrund folgender Aspekte:**
  - Organisation des Innenbereichs des geplanten Gebäudes
  - räumliche Trennung der beiden Erschließungskerne und ihre Zuordnung zueinander erfüllt die bestehenden Bedürfnisse
  - Die einzelnen Teaminseln bleiben weitgehend ungestört
  - Wege sind kurz
  - Bürolandschaft kann bedarfsgerecht und flexibel strukturiert werden



# Begründung

- Positionierung des Gebäudes und Lage des Haupteingangs sind überzeugend.
- Abfolge von Eingang, Leitsystem und Erschließungskern ist gut gelöst.
- Treppenhaus mit Lichtraum und Oberlicht ist vom Haupteingang gut auffindbar, repräsentativ und lädt zum Begehen ein.
- Nebeneingang des Verwaltungsgebäudes liegt am Quartierplatz und kann zu dessen Belebung beitragen.
- Zugang zur Abteilung Altenhilfe ist gut gelöst.



# Begründung

- Anordnung der Erschließungskerne, lässt eine sinnfällige Optimierung der Nutzung erwarten.
- Der Baukörper lässt Platz für die Nachbarbereiche und schafft Freiräume für die Platzgestaltung, die Begegnungsflächen sowie Offenheit.
- Der geplante Solitär wirkt gegenüber der Nachbarbebauung nicht dominierend.
- Abteilungsübergreifende Nutzung der Beratungsräume ist leicht und störungsfrei.





# Begründung

- Schnittpunkt zwischen Wohnbebauung und Dienstleistung sorgt für beruhigte Zone der Begegnung
- Geforderte Tiefgarage mit 100 Stellplätzen auf eigenem Grundstück wurde gut gelöst / Lösung ist wirtschaftlich umsetzbar.
- Fahrradstellplätze sind überschaubar und praktikabel in die Tiefgarage einsortiert
- Vor dem Hintergrund des 7-geschossigen Baukörpers ermöglichen es die zentral angeordneten Treppenhäuser, eine geeignete Rettungssituation zu schaffen



# Begründung

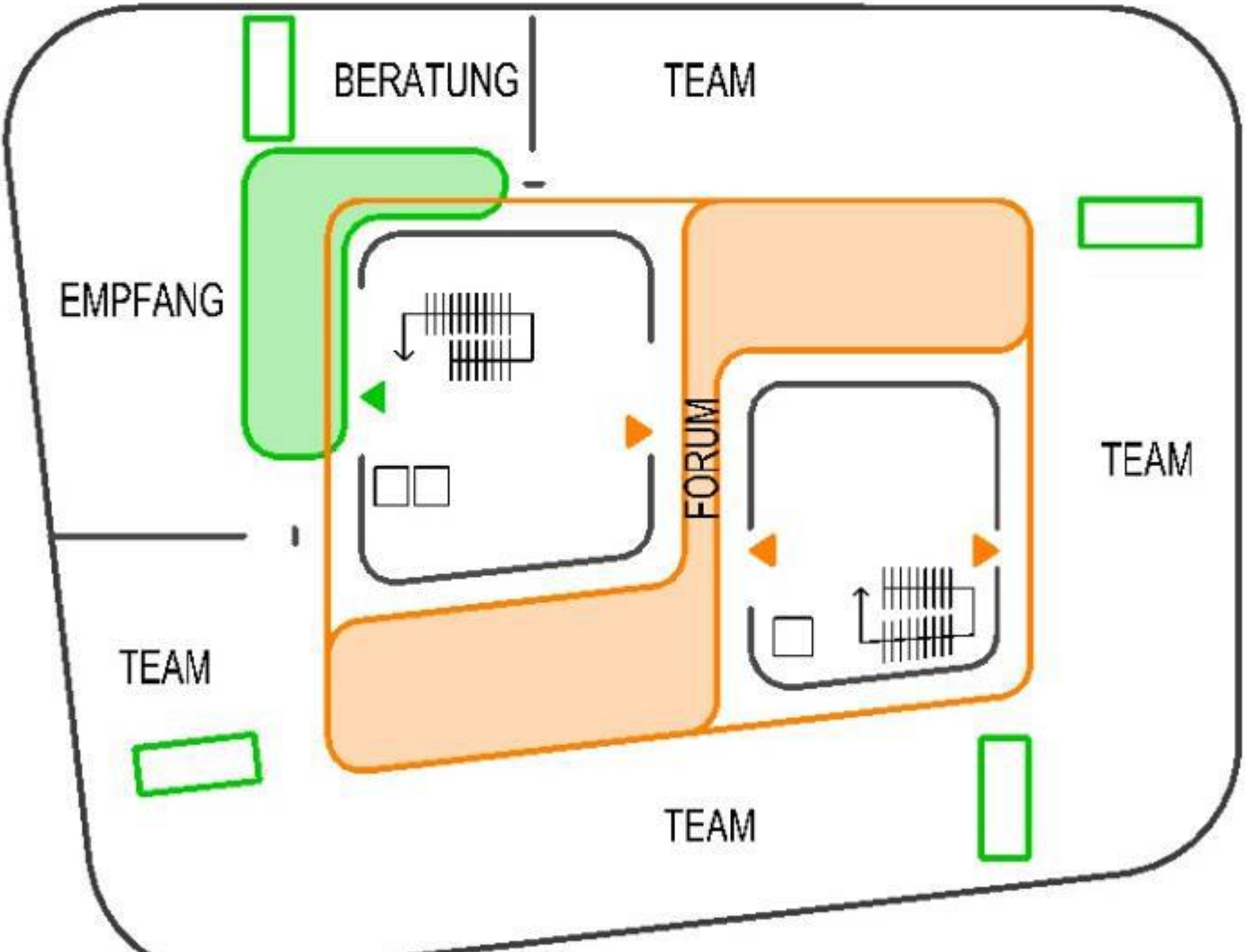
- Entwurf des Büros K9 lässt nach Auffassung der Jury die flexibelste Umsetzung des Raumprogramms (Bürowelten) zu und hat daher im Hinblick auf eventuelle zukünftige Veränderungen Vorteile

**Gesamthft gesehen ermöglicht es aus Sicht der Jury der Entwurf des Büros K9 am besten, die vorgegebenen Anforderungen umzusetzen**

- Gestaltung der Fassade des Eingangsbereiches und des Empfangsbereichs müssen gemäß den Ansprüchen des Landratsamtes noch überarbeitet werden



# Erschließung/ Zirkulation





Regelgeschoß





Erdgeschoß



Geschoß mit Cafeteria, getrennte Erschließung



Eingang an der Brombacher Straße

# Zeitplan

2018 bis Anfang 2019	■ Planung des Gebäudes
Frühjahr 2019	■ Vergabe Bauarbeiten
Mai 2019	■ Baubeginn
Mai 2019 bis ca. Februar 2021	■ Bauzeit
März/April 2021	■ voraussichtlicher Einzug

