

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

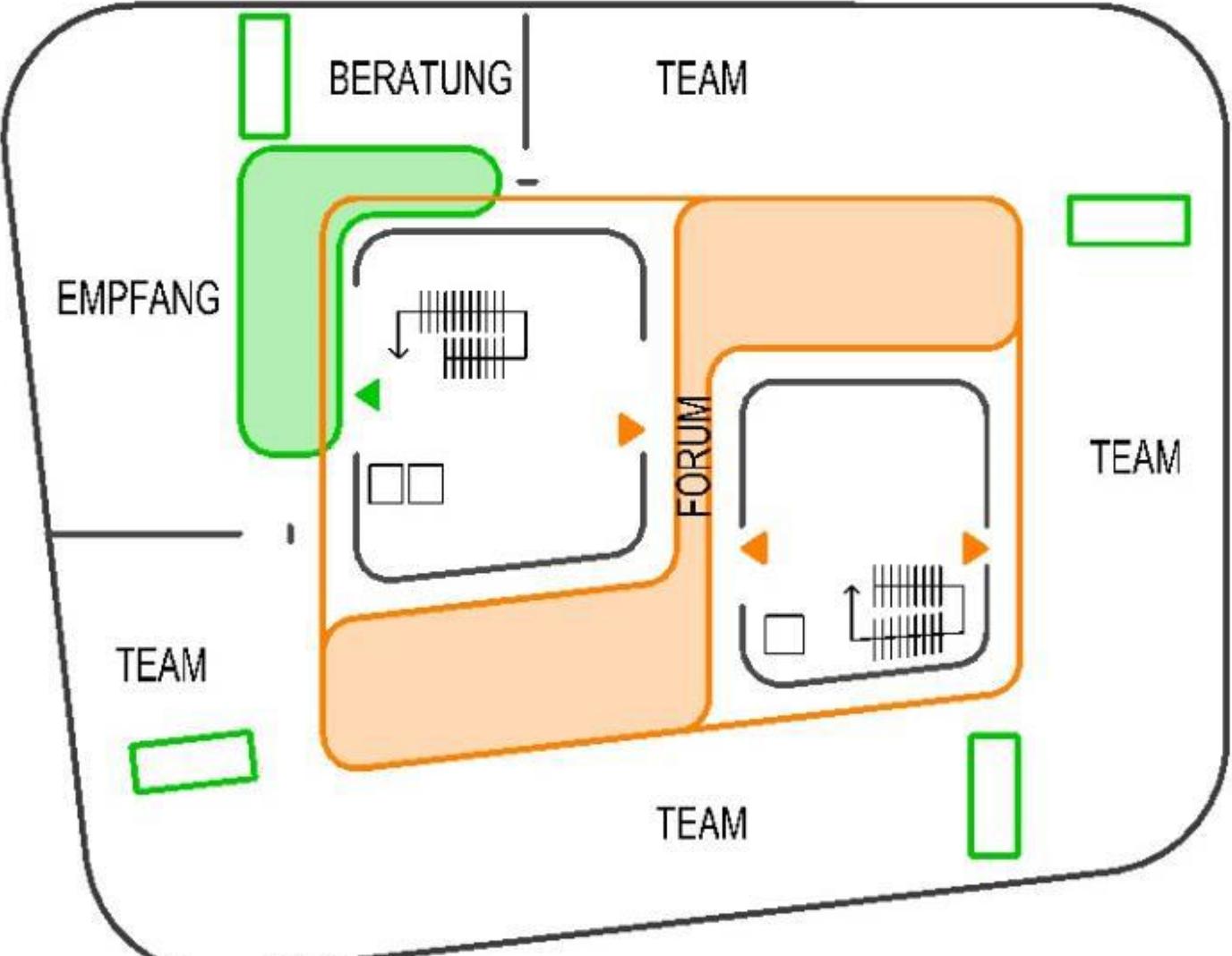
- Entwurf des Büros K9 lässt nach Auffassung der Jury die flexibelste Umsetzung des Raumprogramms (Bürowelten) zu und hat daher im Hinblick auf eventuelle zukünftige Veränderungen Vorteile

Gesamthaft 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

