

# Consulting

## Stadtamt Leonding

Mit der Projektinitiierung durch die Stadtgemeinde Leonding wurden in einem ersten Schritt die nötigen Voraussetzungen für die Projektentwicklung Stadtamt&Platz Leonding geschaffen.

Auf dieser Grundlage galt es, die Entwicklung eines Rahmenplanes für die Projekt-konzeption und Planung zu etablieren.

Die Idee beruht darauf, von Anfang an alle Arbeitsschritte, alle Teile zu entwickeln und zu optimieren, zu planen und so ihre Wechselwirkungen zu optimieren.

Zunächst wurden die Nutzungsanforderungen bedarfsgerecht und zukunftsorientiert definiert. Die Konzeption der Planung erfolgte dann nach ganzheitlichen und interdisziplinären Aspekten. Das heißt, es wurden mögliche Varianten hinsichtlich funktionaler und wirtschaftlicher Gesichtspunkte überprüft. Diese bedachte Vorgehensweise garantierte letztendlich die gewünschte Sicherheit der Kosten.

# Das Potential nutzen

## Projektassistenz

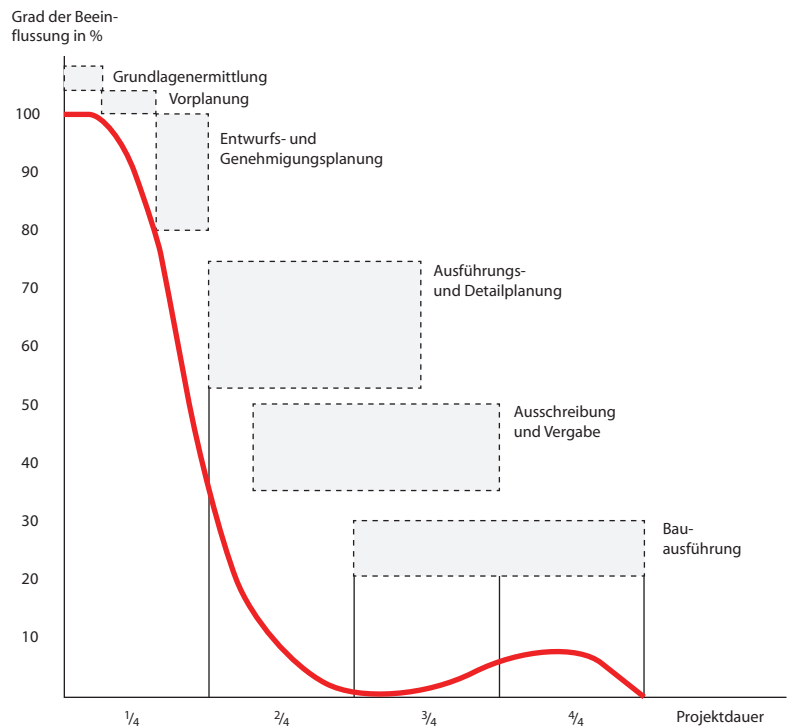
Die systematische, strategische Vorbereitung eines Bauvorhabens ist noch keineswegs selbstverständlich, hilft aber vor allem dem Bauherrn rechtzeitig sachbezogene Entscheidungsfähigkeit zu erlangen und die Gefahrenquellen im Projektgeschehen zu erkennen. Die „Schwachstelle“ in einem Projekt ist die Startphase. Hier werden die schwerwiegendsten Fehler gemacht.

Diese führen im weiteren Projektverlauf zu folgenreichen Turbulenzen und Sachzwängen – in der Regel zu einem Zeitpunkt, in dem eine wirtschaftlich vertretbare Korrektur kaum noch möglich ist.

Ist erst einmal die Planung – und in Folge die Bauausführung – freigegeben, hat sich die Möglichkeit der Einflussnahme auf Nutzungsfunktionen, Qualität, Termine und Kosten drastisch verringert. Treten danach Änderungen auf, steigt der Zwang zu harten Kompromissen.

Mit Unterstützung und leicht verständlichen, überschaubaren „Werkzeugen“ (z. B. „Projektplan“, „Workshops“) kann sich der Bauherr Überblick über das künftige Projektgeschehen schaffen.

Die Bündelung der Fachkenntnisse und Erfahrungen des Projektassistenten zu einer „Projekt-Vorschau“ gibt dem Bauherrn die nötige Kompetenz, die richtigen und zukunftsweisenden Entscheidungen zu treffen. So kann er das Projekt in die richtige Richtung bringen und die optimale Voraussetzung für die Durchführung schaffen.



## Ziele und Erwartungen

Workshop 01 - 14.09.1998

- Vorstellung Mitarbeiter des Projekts
- Fakten / Ist-Zustand
- Stärken-Schwächen zum Thema
  - Der Stadtplatz
  - Das Amtsgebäude
  - Die Verkehrssituation
- Infoblock
  - Corporate Identity
  - Corporate Architecture
  - Stadtmarketing/Stadtkonzeption
  - Bau-Projektmanagemnet
- Gemeinsame Zielformulierung
- Projektaufbau

Projektassistenz hilft allen Beteiligten, eine ganzheitliche Sichtweise für das Projekt zu vermitteln und interdisziplinäres Handeln in die Tat umzusetzen. Das heißt, dass sich der einzelne Planungsbeteiligte **sich** nicht nur auf sein Fachgebiet konzentriert, sondern dass er versucht, die Sichtweise der anderen Fachkollegen bzw. die für das gesamte Projekt relevanten Randbedingungen zu verstehen. Aus diesem Verständnis heraus beginnt er dann, die fachspezifischen Lösungsansätze zu entwickeln, die die Optimierung der Planung für das gesamte Projekt als Ziel haben.

## Planungsschritte/Stadtplatzanalyse

Workshop 02 - 30.09.1998

- Der Hauptplatz als lebendige Plattform
- Parameter für Planungsprozess
- Projekttablauf
- Terminplan

- Was? Situationsanalyse (Kontext- und Ist-Analyse), Zielsetzung
- Wie? Aufgabenplanung, Projektstrukturplan
- Wer? (Projektorganisation, Personaleinsatzplan)
- Wann? (Meilensteinplan, Terminplan) /
- **Wie viel?** (Aufwandschätzung, Kostenplan)

## Raumerfordernis/Kosten

Workshop 03 - 27.10.1998

- Auswertung Workshop 1+2
  - Textliche und **graphische** Aufbereitung
- Rahmenbedingungen
  - Raumerfordernis
  - Kostenermittlung
- Analyse der raumbildenden Platzelemente
- Vorerhebung Büroausstattung

Zusammenstellung der Nettogrundrissflächen

- Raum
- Größe
- Abteilungen
- Anzahl Mitarbeiter
- Verwendungszweck

Flächenaufteilung Bestand (Büronutzfläche)  
Analyse Flächenbedarf, Entwicklung, Aufteilung, Konzept -> Prognose/ Gegenüberstellung

## Exkursion

Workshop 04 - 01.12.1998

- Landhausviertel St.Pölten
- Hauptplatz Wiener Neustadt

## Büroausstattung/Stadtmarketing

Workshop 05 - 18.01.1999

- **Infoblock**  
Grobe Kostenermittlung  
Verfahrensschritte  
Realisierungsschritte bis zur Einreichung
- **Stadtmarketing**  
Detailbesprechung des CIMA -  
Leistungspakets
- **Flexible Raumstrukturen**
- **Nutzungsvarianten Büroraum und  
Organisationsvarianten**
- **Diskussion Besichtigungsreise**

Die Ziele, die das Stadtmarketing erreichen will, sind: Werbung für die Stadt, Verbesserung der konkreten Leistung und die langfristige Aufwertung als Wohn- und Arbeitsort der Stadt. Um die Ziele noch besser erreichen zu können, unterteilt man sie nochmals in Ziele innerhalb der Zielgruppen: So konnte und kann man sich besser auf die einzelnen Bereiche konzentrieren.

## Parameter für Planungsprozess

Workshop 06 - 23.03.1999

- **Durchführung von Bewilligungen und  
Abstimmung mit Behörden**
- **Überarbeitetes Flächennutzungs-  
programm**
- **Organisation von Arbeitsplätzen**
- **Historische und Neue Stadtplätze**

Überarbeitung und Optimierung Büroflächen Gegenüberstellung, Anpassung Kostenoptimierung.  
Mögliche Nutzungsvariante bei Organisationsveränderung: Reversible Struktur, Grundstruktur, Zellenbüro, Gruppenbüro, Kombibüro, Freie Struktur, Geschäft u. Gastronomie, Wohnen, Schemagrundriss Doppelbüro Schemagrundriss Gruppenbüro mit Besprechungsecke

## Skizzen

Workshop 07 - 19.04.1999

- **Zusammenfassung bisheriger Workshops**
- **Lagepläne**  
Bauabschnitte  
Parkplätze  
Wegeführung  
Bestand
- **Schaubilder**
- **Schnitte**
- **Funktionsschemata**
- **Modell**
- **Visionen für das Stadtzentrum**
- **Nutzungsvorschlag**  
„Integratives City-Passagenkonzept“

Grundgerüst stadtgestalterische Ziele  
Das Stadtbild, Stadtgestaltung, Gestaltungs-  
konzept, -Corporate Identity - das Image einer  
Stadt wird zum Maßstab kommunalpoli-  
tischen Erfolgs, Leonding hat eine Reihe von  
Vorzügen  
Zentrumsfunktion, wirtschaftlich **attraktiv**  
Begegnungsstätte ....

Visionen für das Stadtzentrum  
Hauptplatz als lebendige Plattform,  
vitale Stadt  
Analysen der raumbildenden Platzelemente  
Nutzungsvorschlag: „Integratives City-Passa-  
genkonzept“

## Vorentwurf

Workshop 08 - 17.05.1999

- **Infoblock**  
Vortrag Glasfassaden (Kosten, Bauphysik,  
Sonnenschutz)
- **Präsentation Entwurfspläne**
- **Fahrplan Einreichsplanung**

- Präsentation der Entwurfspläne
- Vortrag von Mag. W. Hebenstreit über  
Glasfassaden
- Weitere Schritte und Termine zum Erstellen  
der Einreichunterlagen
- Fahrplan für das Erstellen von Einreich-  
unterlagen

## Technischer Ausbau

Workshop 09 - 14.06.1999

- **Grundlagen zur Auftragsvergabe  
an Professionisten**
- **Infoblock**  
Haustechnik  
Statik  
Bauphysik  
Elektrotechnik
- **Präsentation des aktuellen  
Planungsstandes und Kostenplan**

Überprüfbare Kostenschätzung für die zustän-  
digen Stellen der OÖ Landesregierung

Honorarprüfung: Firma, Honoraranbot,  
Nebenkosten, Grundlagen f. Honoraranbot,  
angebotene Leistungen, erforderlicher Lei-  
stungsumfang, Spezifisches

Anfertigung von Gesprächsprotokollen  
Transparenz zur Kostenermittlung und Verfah-  
rensoffenlegung

## Büroorganisation/Stadtplatz

Workshop 10 - 28.06.1999

- **Büroorganisation**  
Zellenbüro - Gruppenbüro - Kombibüro  
Informationsreferat  
Zieldiskussion
- **Honorarprüfung**  
Transparenz zur Kostenermittlung und  
Verfahrensoffenlegung  
Grundlagen  
Nebenkosten  
Spezifisches
- **Anbote für Visualisierungen**
- **Stadtplatzgestaltung**

Büronutzflächenaufstellung: Übersicht zur Bewertung der einzelnen Arbeitsplätze/Büroräume. Zellenbüro - Gruppenbüro - Kombibüro  
Informationsreferat - Zieldiskussion

Präsentation von Ansichten des Stadtamtes  
Schaubilder: Stadtplatz, Marktplatz - Varianten

## Büroorganisation

Workshop 11 - 19.07.1999

- **Büronutzflächenaufstellung**  
Arbeitsplätze  
Büroräume
- **Vorstellung Gestaltungskonzept  
Stadtplatz Büronutzflächenaufstellung**  
Arbeitsplätze  
Büroräume
- **Auswertung der Bedarfserhebung  
Frequenzanalyse**  
PC-Arbeitsplätze  
Parteienverkehr
- **Vorstellung Gestaltungskonzept  
Stadtplatz**

Neuorganisation bestehender Funktionen in Hinblick auf verbesserten Informations- und Personalfluss .  
Es wurden mehrere Varianten untersucht. In einem letzten Schritt führte man die ausgewählten Maßnahmen in ein Raumprogramm zusammen.

PC-Arbeitsplatz, Parteienverkehr Aufschlüsselung, nach Abteilungen

Genehmigung des Raumprogramms

## Entwurf

Workshop 12- 13.09.1999

- **Präsentation von**  
Ansichten  
Schnitten  
Stadtplatz - Varianten
- **Überprüfung der Grundrissepläne  
bezüglich Raumerfordernis**