Vermietungsexposé

FGS Campus / Bürogebäude Fritz-Schäffer-Straße, Bonn

Eller + **Eller** Architekten

Die Bonner Wirtschaftskanzlei Flick Gocke Schaumburg (FGS) realisiert am südlichen Ende der Bonner Museumsmeile Ihre neue Hauptzentrale.

In repräsentativer Lage entsteht ein Gebäude mit ca. 22.500qm Nutzfläche (inkl. Atrium und Sondernutzungszonen im Erdgeschoss) und 3 Tiefgaragenebenen mit ca. 370 Stellplätzen.

Teile des Gebäudes sollen fremdvermietet werden.
Hier entstehen ca. 4200m² hochwertige Büroflächen (+Tiefgarage), die über ein zentrales Atrium erschlossen werden.

Objektbeschreibung

Corporate Culture – Kultur und Anspruch

Architektur ist eine öffentliche Angelegenheit. Die Entwicklung der Arbeitswelt für die Bedürfnisse des Unternehmens und der Mitarbeiter steht im Vordergrund.
Unternehmensarchitektur wird als Ausdruck der geistigen Einstellung des Unternehmens erkannt und spiegelt dessen Kultur und Wertesystem direkt wider. Die Corporate Architecture ist ein authentisches Statement zur eigenen Unternehmenskultur. Die Architektur unterstützt und fördert Motivation, Kommunikationsfähigkeit, Kreativität, Teamgeist und soziale Kompetenzen der Mitarbeiter.

Teilvermietung von Büroflächen

Das Gesamtgebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 22.500qm (inkl. Atrium und Sondernutzungen im EG), die überwiegend von FGS selber genutzt werden.
Die Ebert 13 Immobilien GmbH beabsichtigt den Westflügel des Gebäudes ab dem 1. OG fremdzuvermieten. Hier stehen ca. 4.200qm hochwertige Büroflächen zur Verfügung. Zudem können im Untergeschoss ausreichend Lagerflächen und ca. 50 Stellplätze angemietet werden (Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von bis zu ca. 0,5 Stpl/ pro Arbeitsplatz).

Corporate Architecture – Funktion + Kommunikation

Das Kernpotenzial eines Unternehmens sind seine Partner und Mitarbeiter. Ziel der Gebäudestruktur ist es, viel Freiraum für Innovation und Flexibilität in einer inspirierenden Atmosphäre zu schaffen.

Der Ansatz ist daher weniger die Konzeption eines klassischen Bürogebäudes. Wir sehen die besten Potentiale in einer Campus-Struktur, da hierüber die Thematik der zentralen Mitte als Symbol der Gemeinsamkeit am besten ihren Ausdruck findet. Darüber hinaus ist es wichtig, dass die Mitarbeiter nicht ringförmig um diesen Raum angeordnet sind, sondern durch die Auflösung des Blocks in 4 Campusgebäude einzelne Identitäten geschaffen werden, die auch für die Vielzahl von Abteilungen stehen. Der moderne Neubau wird zum Dreh- und Angelpunkt dieser Innovationsleistung.

Um den zukünftigen Herausforderungen des Marktes gewachsen zu sein, muss die Architektur eine Kultur fördern, die Interaktion und Kommunikation sowie das gemeinsame Lösen von Problemen zulässt und die Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitern widerspiegelt. Alle Arbeitsplätze schaffen ein multifunktionales Raum- und Arbeitsplatzangebot mit einer Vielzahl von individuellen, gemeinsamen, offenen und geschlossenen Arbeitsbereichen. Diese neuartigen Bürolandschaften erzeugen Räume, die Wissen generieren und Menschen dazu anregen, miteinander in Austausch und Kommunikation zu treten.

FGS Campus – Konzept und Elemente

Das Gebäude ist mehr als eine reine Hülle für Prozesse, Strukturen und Nutzungen. Seine Form folgt nicht allein der primären Funktion. Nicht „Form follows function", sondern „Architecture follows culture" wird zur Maxime Corporate Architecture.
Als Sinnbild dafür haben wir daher in unserem Entwurfskonzept den zentralen gemeinsamen Raum gewählt. Im Mittelpunkt steht dieses erlebare, begehbare Herz, um das die ganze FGS Arbeits- und Kommunikationswelt aufgebaut wird.

Objektbeschreibung

Gebäudestruktur

Um das Atrium sind 4 Gebäudeflügel angeordnet, die, über einen gemeinsamen Sockel verbunden, durch mehrgeschossige, straßenseitig sichtbare Fugen getrennt sind.
Die Gebäudeflügel terrassieren sich im Uhrzeigersinn vom 5-geschossigen Haupteingang bis zum 7-geschossigen Flügel an der Friedrich-Ebert-Allee empor und lassen das Gebäudeensemble so sehr skulptural erscheinen. Für Passanten entsteht dadurch städtebaulich eine spannungsreiche Inszenierung der einzelnen Gebäudeseiten. Durch die Aufnahme der Straßenfluchten entsteht aber auch eine starke städtebauliche Kante, die dem heterogenen Umfeld neuen Halt verleiht.

Lobby und Atrium

Über die Vorfahrt und die repräsentative 2-geschossige Lobby gelangt man in das zentrale Atrium mit der Empfangszone. Begegnungszonen bieten an der Schnittstelle zwischen dem Innen- und Außenraum die Möglichkeit, Partner, Kunden und Mitarbeiter zusammenzubringen. Aus Gründen der Vertraulichkeit und Sicherheit haben aber nur Mitarbeiter die Möglichkeit, in die oberen Arbeitsetagen zu gelangen.

Um das Atrium sind einzelnen Sondernutzungen angebracht: Bibliothek und Konferenzzone des Hauptnutzers FGS und ein öffentlich zugängliches Cafe/ Bistro

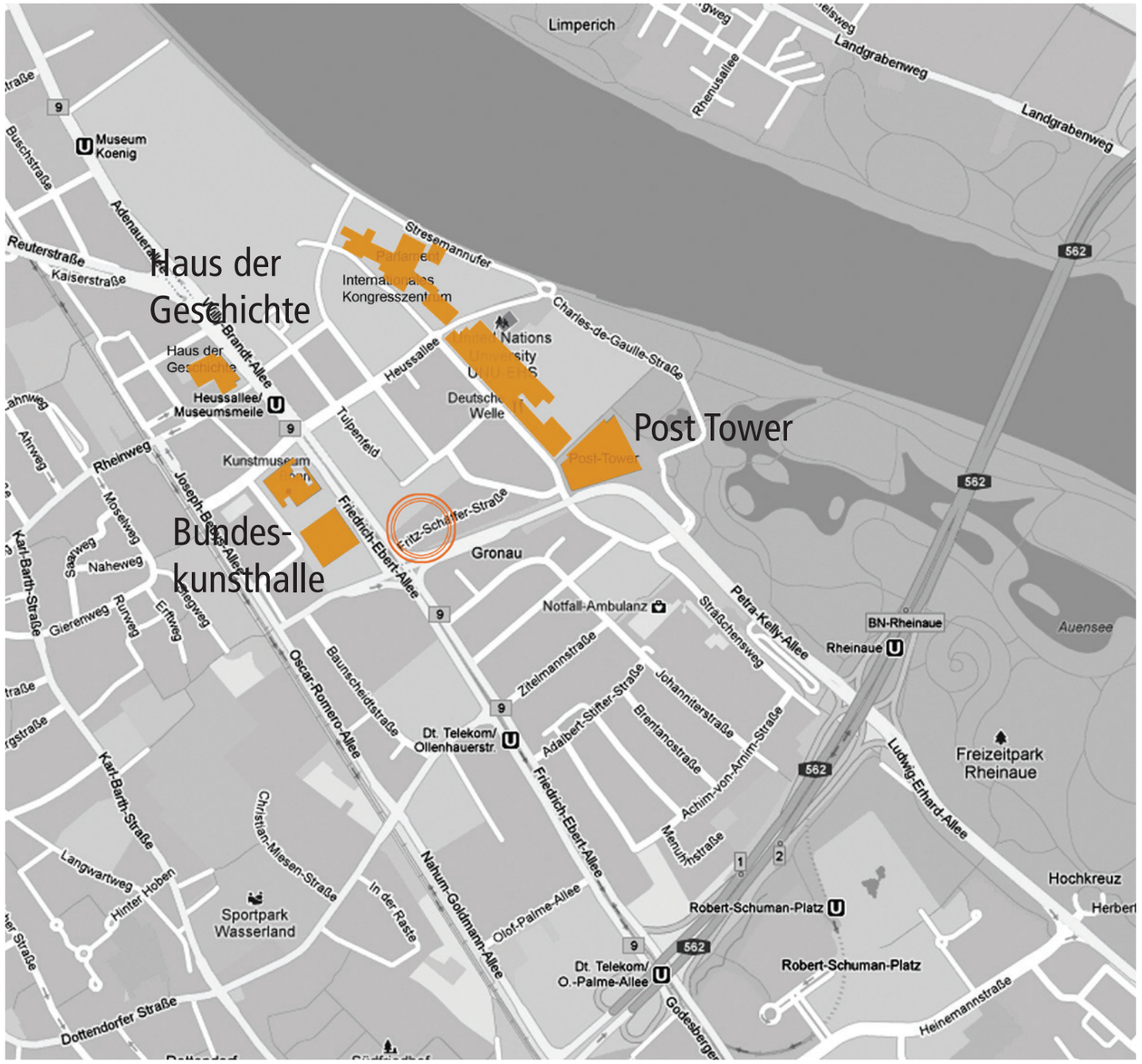
Das Café hat Sitzplätze sowohl im Innenraum, als auch innerhalb des Atriums.

Um das Atrium sind an den 4 Stirnseiten der Gebäude jeweils Erschliessungskerne angeordnet, die aus einer offenen Erlebnistreppe und einer Doppelaufzugsgruppe bestehen. An den Geschosspodesten sind die Eingangsbereiche zu den jeweiligen Büroabteilungen mit ihren Sekretariaten angeordnet. Über Brücken gelangt man in die Nachbarabteilung, so dass eine maximale Fexibiliät erreicht wird und auch Abteilungen wachsen können. Die Tiefgarage ist über die Aufzüge aus alle Etagen erreichbar.

Fassade

Die äußere Hülle wird aus versetzten, geschosshohen Prallscheiben gebildet, die horizontal von ca. 60 cm hohen, durchlaufenden Natursteinbändern gegliedert werden.
Die Prallscheiben mindern bei natürlicher Belüftung Schall ab. Dahinter befindet sich eine geschosshohe Glas / Alu- Pfostenriegelfassade ohne Brüstungsriegel.
Der Sichtschutz im Brüstungsbereich wird durch eine Teilsatinierung oder partiellen Siebdruck erreicht. Der Sonnenschutz (Blendschutz) ist als Lamellenbehang seilgeführt hinter der Prallscheibe vorgesehen und kann somit auch bei Starkwind in Funktion verbleiben.

Lage



prominente,
innerstädtische Lage
im Regierungsviertel

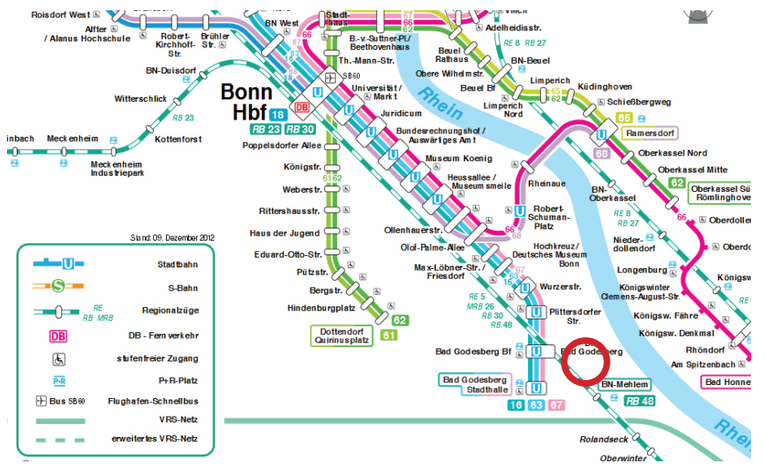
in unmittelbarer Nähe zur
Bundeskunsthalle

exzellente
Verkehrsanbindung

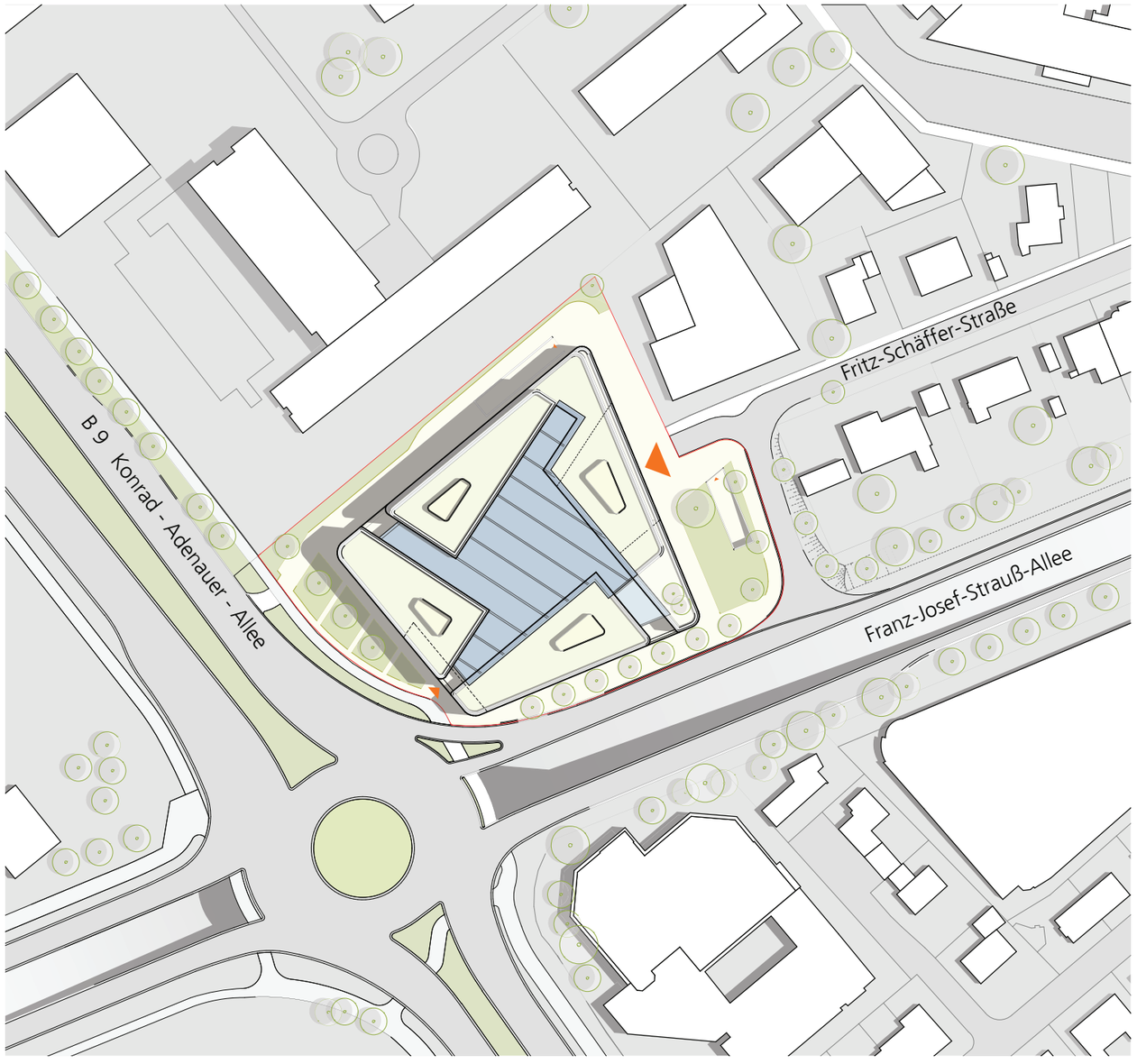
3 Minuten zur Autobahn
18 Minuten zum Flughafen CGN

fußläufig zur Innenstadt und
zur Rheinaue

5 U-Bahnstation zum
Hauptbahnhof



Grundstück



DGNB
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
German Sustainable Building Council

DGNB Silber Zertifizierung
laufendes Verfahren

Regenerative Energiequellen (Geothermie)
Verwendung schadstoff- und
emissionsfreier Materialien

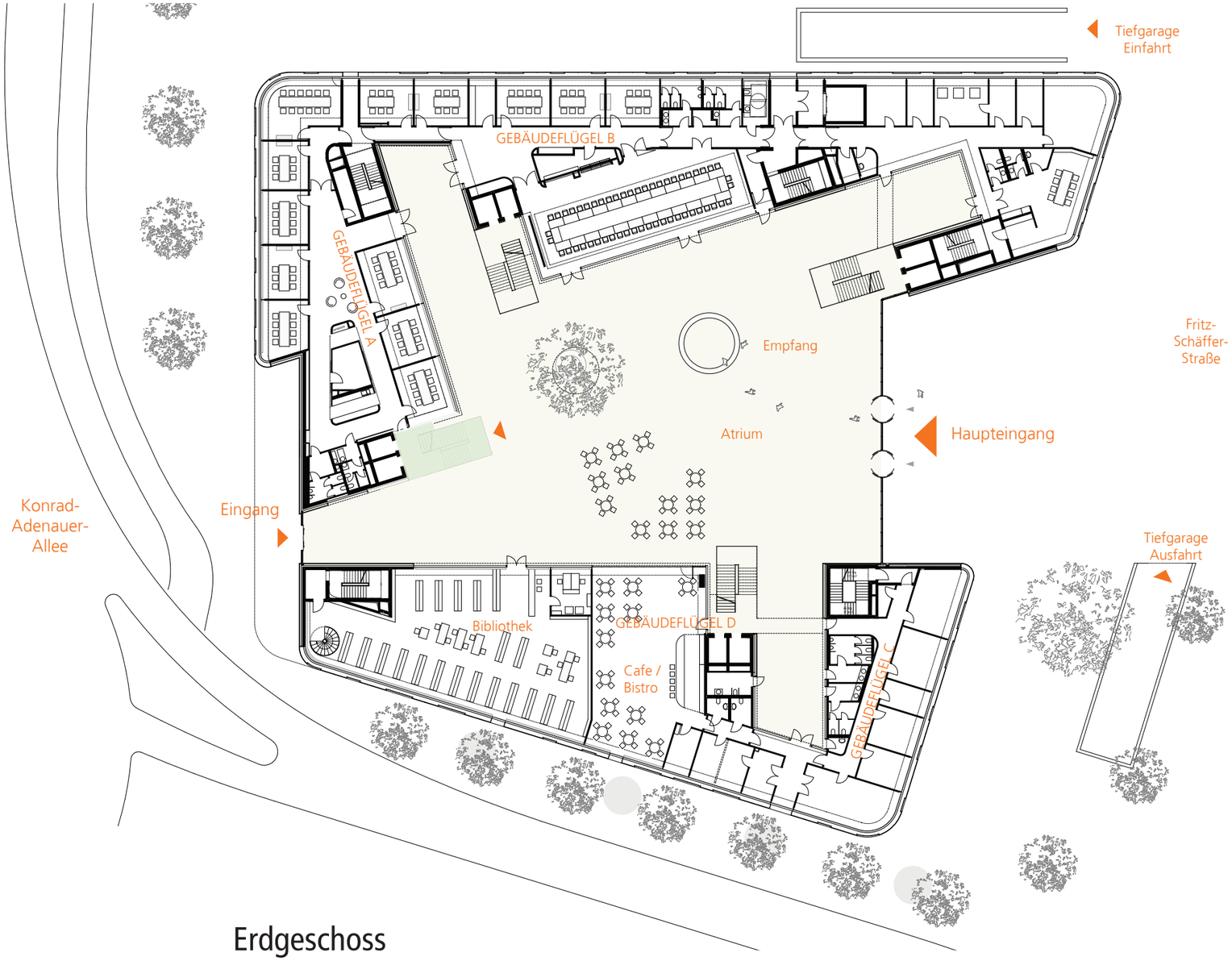
Hoher Nutzerkomfort in Verbindung mit schonendem Ressourcenverbrauch und hoher Energieeffizienz

Doppelfassade mit natürlicher Fensterlüftung

Geothermie - Kühlung mit Grundwasser

Kühlung mit den Betondecken

Gebäudestruktur



Erdgeschoss

Erschließung über Fritz-Schäffer-Straße
und Konrad-Adenauer-Allee

zentraler Empfang

repräsentatives Atrium

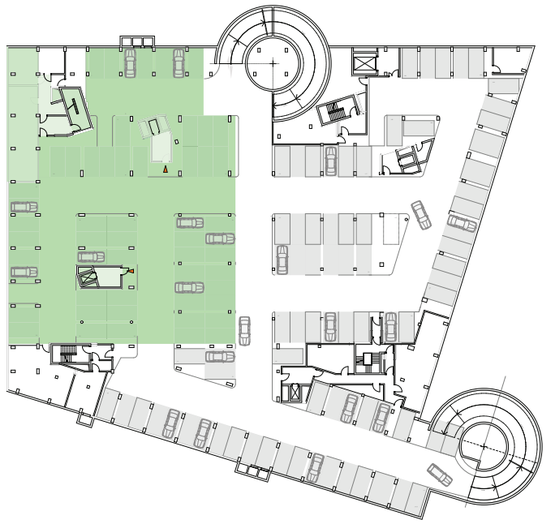
Café, Bistro

in Bürobereichen
flexible Trennwandstellung
im Ausbauraster 1,35m

Gebäudestruktur

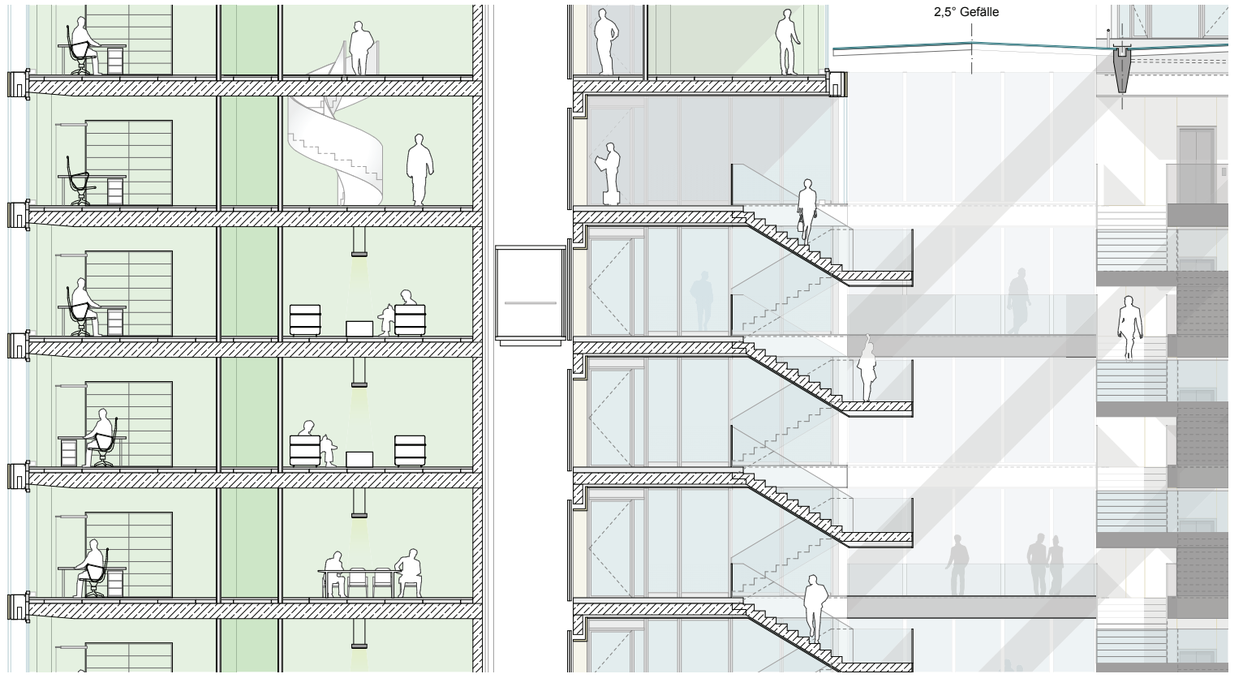
Regelgeschoss

Mietbare Stellplätze und Lagerräume

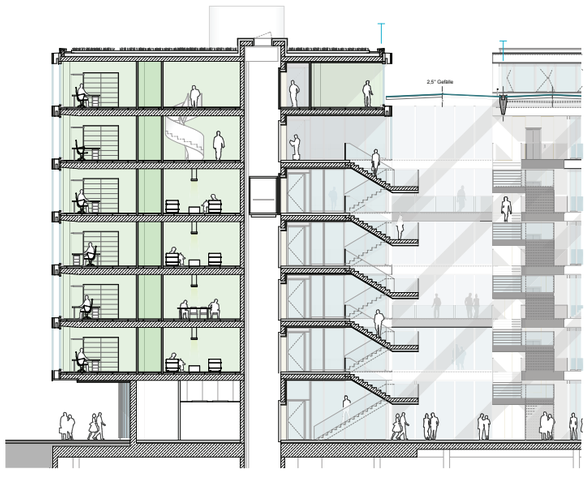


Untergeschoss -3

Teilschnitt Büro/Konferenz



Teilschnitt Gebäudeteil A



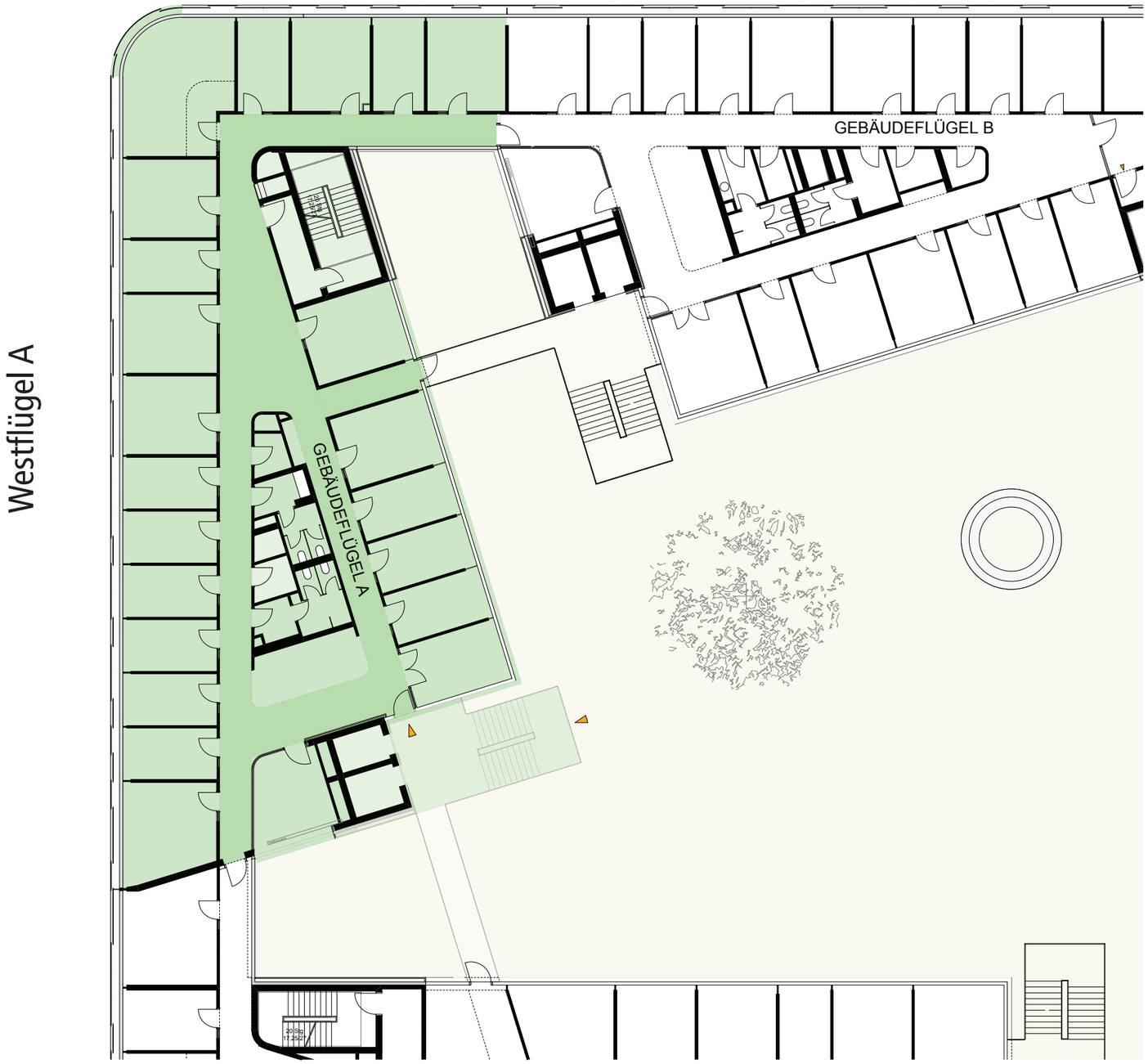
Schnitt

Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A

Geschoss +1

BGF	Gebäudeflügel A	737 m²

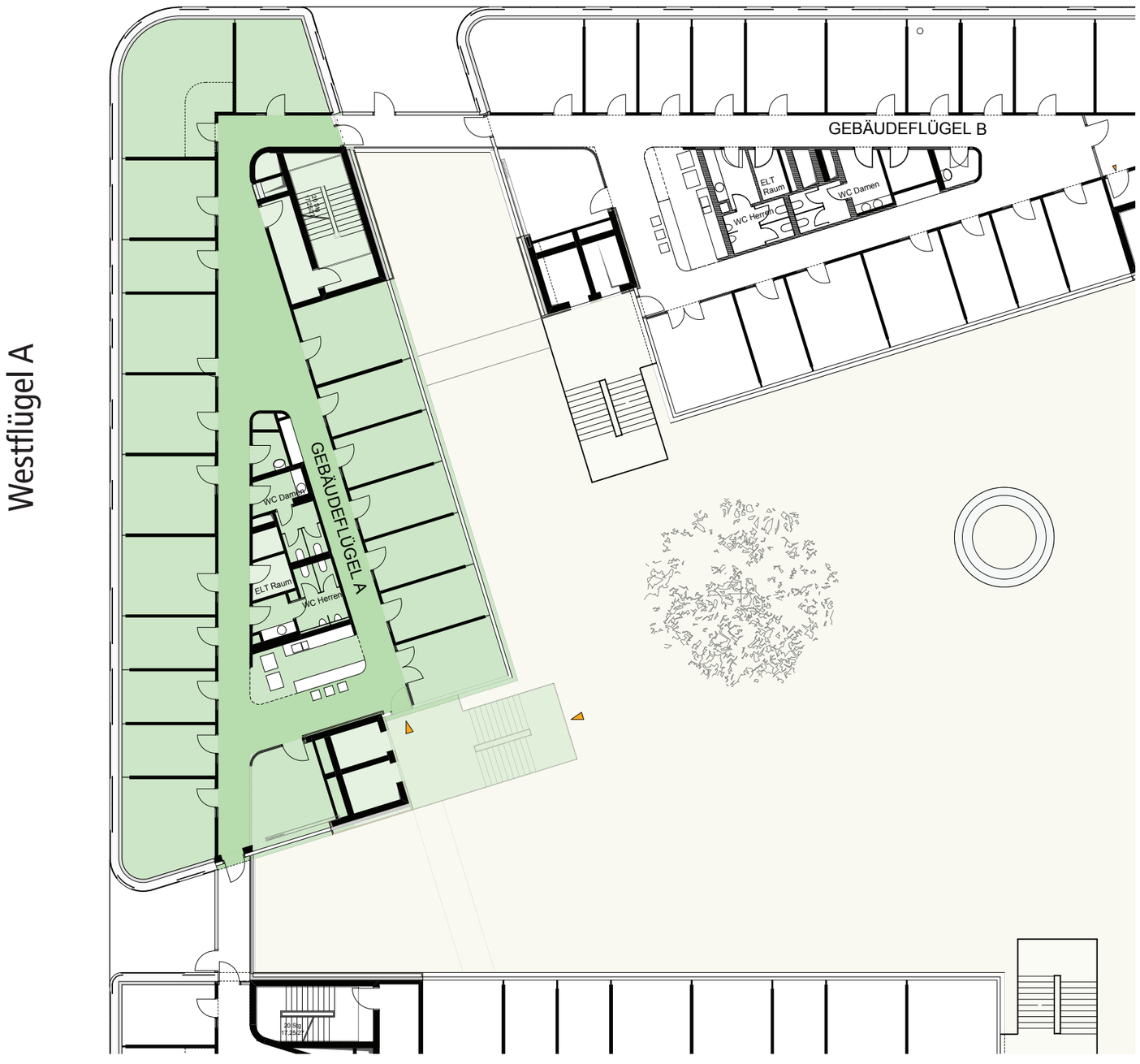
Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A



Geschoss +2

BGF Gebäudeflügel A 744 m²

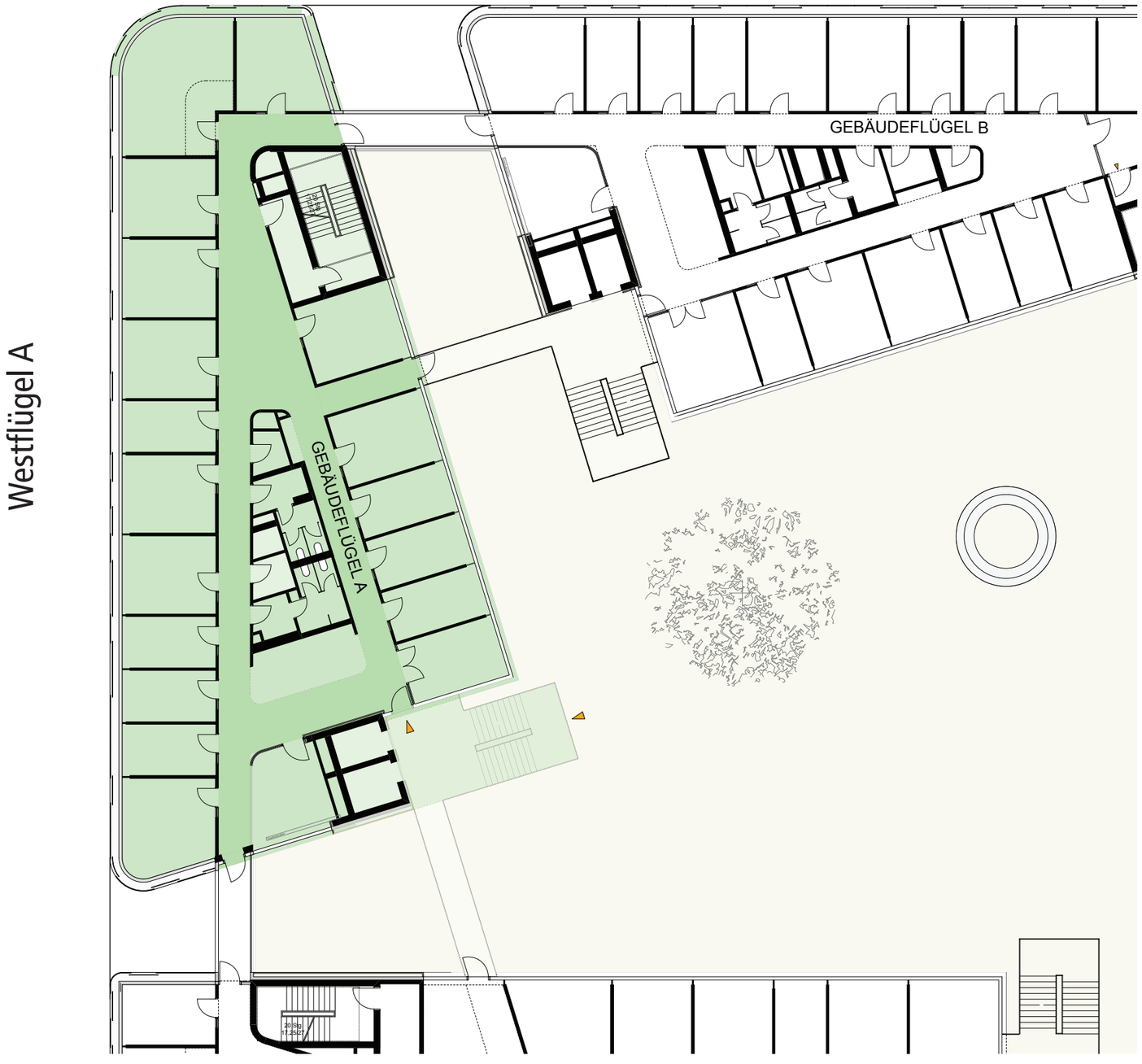
Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A



Geschoss +3

BGF Gebäudeflügel A 684 m²

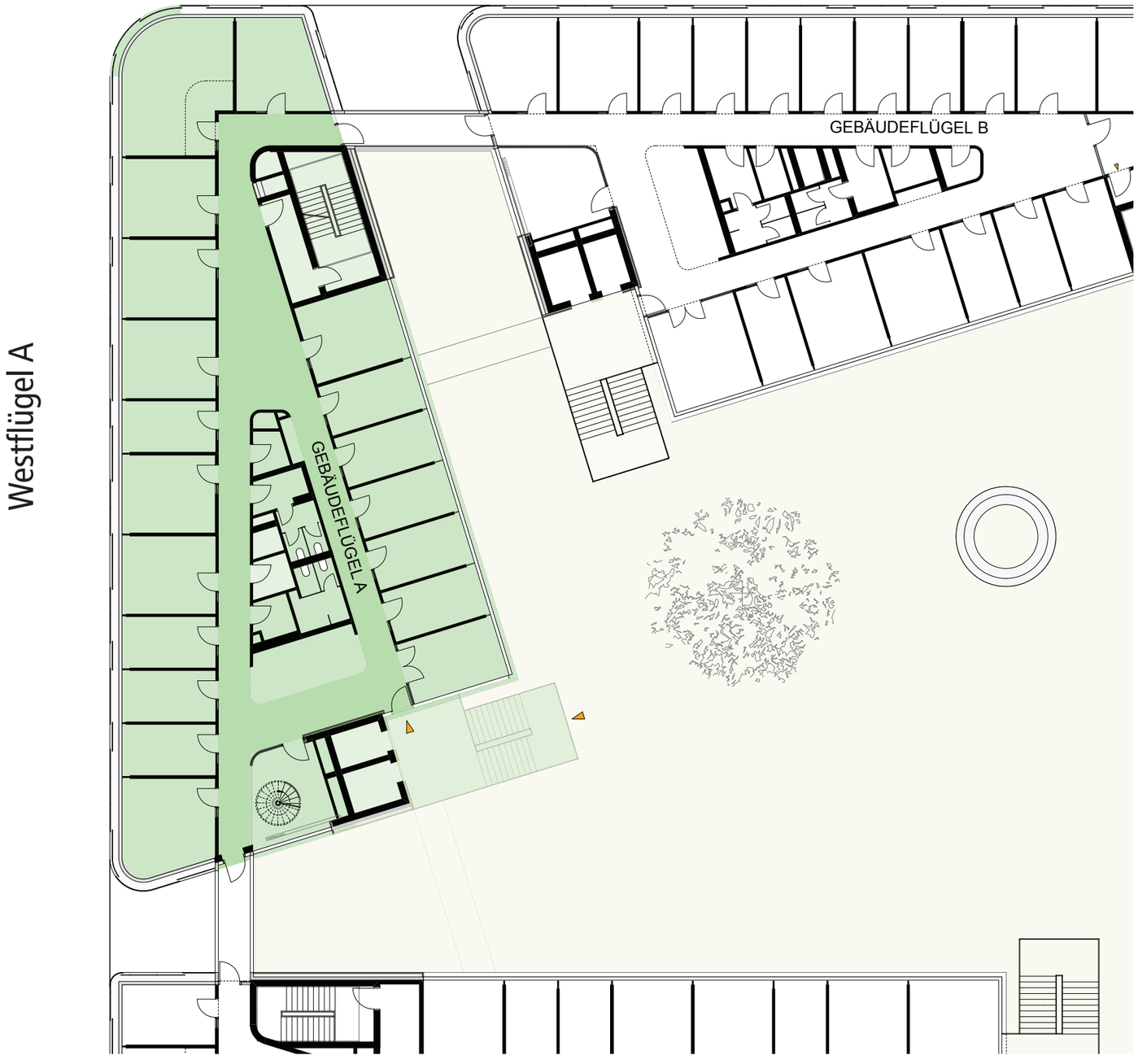
Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A



Geschoss +4

BGF	Gebäudeflügel A	684 m²

Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A



Geschoss +5

BGF	Gebäudeflügel A	684 m²

Flächen Fremdvermietung GEBÄUDEFLÜGEL A

Geschoss +6

BGF	Gebäudeflügel A	680 m²

Flächen nach BGF

Geschoss	BGF Gebäudeflügel A	
EG	Nutzung EG durch FGS	
1. OG	ca. 737 m²	
2. OG	ca. 744 m²	
3. OG	ca. 684 m²	
4. OG	ca. 684 m²	
5. OG	ca. 684 m²	] Einheit mit Verbindungstreppe
6. OG	ca. 680 m²	] nur als Gesamteinheit mietbar
		5 + 6. OG = 1364 m²
BGF oberird. ohne Atrium	ca. 4.213 m²	
UG	ca. 1.650 m²	
BGF unterirdisch	ca. 1.650 m²	
BGF gesamt	**ca. 5.863 m²**	

Arbeitsplätze ca. 138
(nach derzeitiger Raumaufteilung)

Stellplätze ca. 47
(Stellplatzschlüssel bis zu ca. 0,5 Stpl./ Arbeitsplatz)

Ansatz Nettomietfläche nach GIF (ca. 90%)

GIF gesamt ca. 5.250 m²

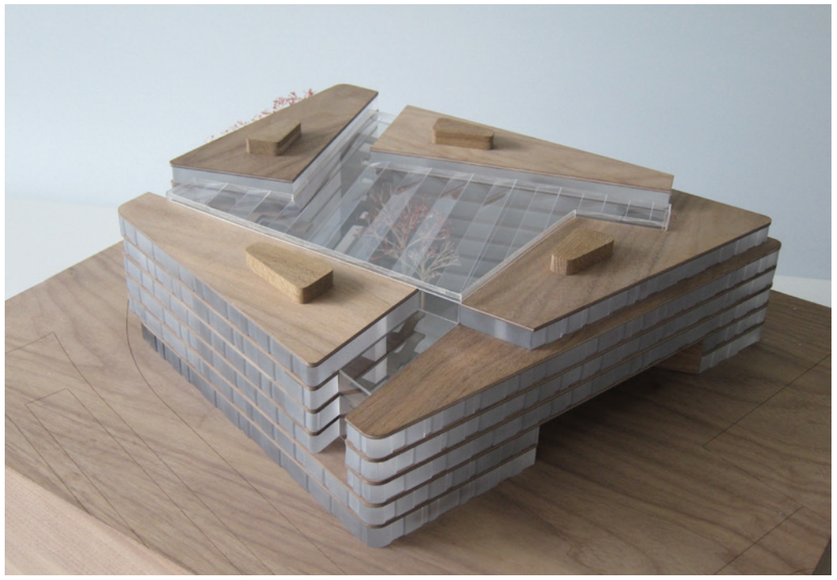
Technische Gebäudeausrüstung

Geothermie
Nutzung oberflächennaher Geothermie über Grundwasser, die im Sommer zu Kühl-, im Winter zu Heizzwecken dient.

Betonkernaktivierung
Beheizung und Kühlung (Grundlasten) über Betonkernaktivierung

Kühlung der Büroräume über Multisplitgeräte
Individuelle Kühlung im Sommer über Multisplitgeräte mit Einzelraumreglern

angenehmes Raumklima durch zusätzliche Lüftung der Büroräume
Die Büroräume werden über eine zentrale Lüftungsanlagen mit gefilterter und erwärmte oder gekühlter Frischluft versorgt.



Elektrotechnik / IT

modernste IT-Anbindung
Anschluss zum mieterseitigen Ausbau des Breitband-Kommunikationsnetzes,
Kommunikation zwischen Eingängen und Empfangstheke, Anbindung an Telefonanlage,
strukturiertes Verkabelungssystem,
Je Arbeitsplatz 4 Anschlüsse mit Abschlussdose RJ45, Je Kopierer 2 Anschlüsse mit Abschlussdose RJ45, Je wlan Punkt 2 Anschlüsse mit Abschlussdose RJ45

Beleuchtungskonzept
Beleuchtung in Büroeinheiten über Anwesenheitssensor in der Stehleuchten.

eigener Serverraum pro Etage

Verkabelung
Unterfluranschlusseinheiten-/dosen mit je zwei Steckdosen
Die kompl. Verkabelung über Hohlraumboden, sternförmige Koaxialkabelverkabelung

Elektroausstattung
Großflächenschalter in eckiger Form, Farbe nach RAL
Zugänge zu den Treppenhäusern über Zugangskontrollgeräte

Kontakt

Bauherr

Ebert 13 Immobilien GmbH
Johanna-Kinkel-Straße 2-4
53175 Bonn

Hauptnutzer

FGS Flick Gocke Schaumburg
Johanna-Kinkel-Straße 2-4
53175 Bonn

Architekt

Eller + Eller Architekten GmbH
Augustastraße 30
40477 Düsseldorf

Basis dieser Broschüre ist der Zwischenstand der Entwurfsplanung vom 02.04.2013. In der fortlaufenden Planung können sich noch Änderungen ergeben. Sämtliche Flächenangaben ohne Gewähr.
Vorliegende Broschüre ist keine Vertragsunterlage.