

INNOVATIVE
RAUMPLANUNG

off**consult**raumkonzepte



DESIGN
FÜR MEHR RAUM

GEMEINDE OBERÄGERI

ÄgerInnovation – Machbarkeitstudie

13.07.2022



INHALT

Analysen – Output

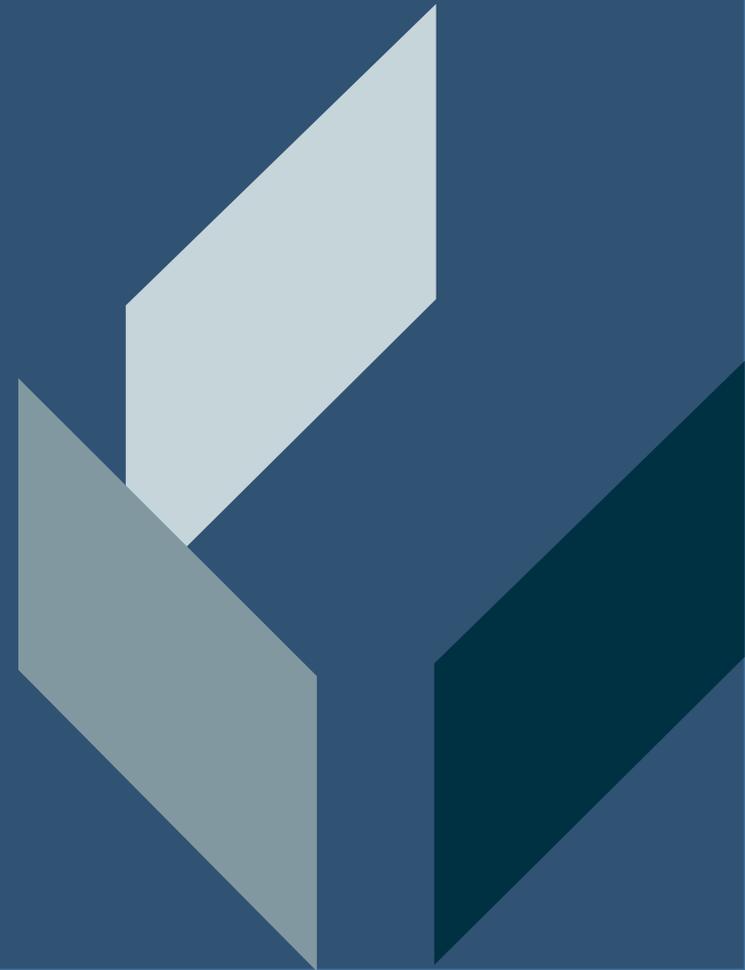
- Zielbild / Leistungsversprechen
- Von Zielen hin zu Ansätzen
- Angebot an die Bevölkerung
- Ist-Belegung

Konzeptherleitung nach ABW

- Die Aktivitätsmodule
- Konzeptaufbau: Erdgeschoss
- Konzeptaufbau: 1. Obergeschoss

- Raumvisualisierungen
- Konzept-Benchmarks
- Grobkosten nach BKP (+/- 25%)

Next Steps



ANALYSEN-OUTPUT:



ZIELBILD / LEISTUNGS- VERSPRECHEN

Mit dem neuen Arbeitsplatzkonzept wollen wir – die Gemeindeverwaltung Oberägeri – unsere eigene Arbeitsumgebung zukunftsorientiert optimieren. Hierzu betrachten wir unsere Räumlichkeiten, unsere Teamkultur, unseren Arbeitsalltag und unsere technische Ausstattung ganzheitlich.

Mit dem Projekt verfolgen wir drei Hauptziele:

- Die Förderung der Gemeindeskultur, namentlich den Austausch zwischen den Bürger:innen und uns, ihrer Verwaltung.
- Die Förderung unserer gemeinsamen Organisationskultur innerhalb und zwischen den Abteilungen.
- Die multifunktionale und optimierte Bewirtschaftung unserer Raumstrukturen.

Zur Erreichung dieser Hauptziele setzen wir drei Schwerpunkte:

- Die Schaffung einer möglichst hohen Nutzungsflexibilität und -vielfalt innerhalb der Büroflächen der Gemeindeverwaltung.
- Die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines innovativen Arbeitsklimas für unsere Mitarbeitenden.
- Das weitere Vorantreiben unserer Digitalisierungsprozesse und -projekte.

Mit dem neuen Arbeitsplatzkonzept wollen wir ein deutliches und zukunftsweisendes Zeichen setzen. Bei seiner Entwicklung sollen die Mitarbeitenden stufengerecht aktiv miteinbezogen werden. Wir wollen damit essentielle Lernerfahrungen sammeln – die anschliessend der gesamten Gemeinde und ihrer Bürger:innen zugutekommen.

VON ZIELEN HIN ZU ANSÄTZEN

Zentrale Ansätze	Ziele	Förderung Gemeindkultur	Förderung verwaltungsinterne Organisationskultur	Ressourcenoptimierung
 Organisationskultur und Führung		Gezieltes Schaffen von Begegnungsformaten, z.B. in Form von Veranstaltungen.	Workshops bzgl. Austausch und Kooperation innerhalb der Gemeindeverwaltung.	Unterstützung bzgl. Führung von ortsunabhängig, asynchron arbeitenden Teams.
 Arbeitsweise und Kollaboration		Förderung von Co-Working im Gemeindehaus, z.B. bei Projektarbeit mit Bürger:innen.	Förderung von abteilungsübergreifender Projektarbeit. Förderung des informellen Austauschs und Wissenstransfers (z.B. gemeinsame Anlässe)	Abteilungsübergreifende Prozessoptimierung.
 Infrastruktur und Örtlichkeit		Schaffung von Möglichkeiten des informellen Austauschs sowie gezielten Aktivitäten im Gemeindehaus.	Schaffung von vielfältigen Möglichkeiten des informellen Austauschs zur Förderung des Arbeitsklimas.	Aktivitätsbasiertes Arbeiten führt zu ressourcenoptimiertem Sharing von Arbeitszonen und Plätzen.
 Technologie und IT-Tools		Ergänzender Support für eGovernment-Dienstleistungen zu den lokalen Dienstleistungen im Gemeindehaus (als Mehrwert).	Einführung und Nutzung von digitalen Kollaborationstools, ggf. unterstützt durch Schulungen.	Weitestgehende Digitalisierung von Akten und Unterlagen. Mobilisierung der MA durch Laptops und Mobiltelefonen.

ANGEBOTE AN DIE BEVÖLKERUNG

Allgemeine Aktivitäten

- Mini-Konzerte
- Kunst-Ausstellungen
- Marktplatz – Lokale Produkte (tbd)
- Treffpunkt
- Öffentliches Terminal
- Copy/Print
- Bildschirm für Baugesuchsaufgabe
- Vermietung von einzelnen Arbeitsplätzen
(Integration CWS Küfergasse)

Beratungs-Aktionen

- Wasser
- Pensionierung
- Autofahren
- Bewerbungs-Workshops
- Chef-Znüni (Teilnahme evtl. VL-Znüni)
- Info-Veranstaltungen
- Führungen durchs Rathaus, Tag der offenen Tür

KONZEPTHERLEITUNG NACH ABW

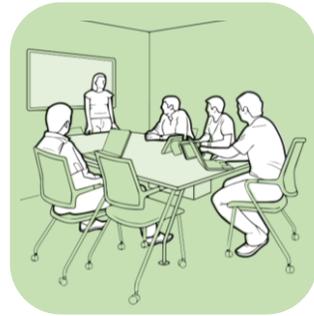


ABW HERLEITUNG: AKTIVITÄTS-MODULE



Desk Work

ergonomische
Arbeitsplätze für
konzentrierte &
kollaborative
Einzelarbeit



Fokus / Meetings

Räume für Rückzug,
vertrauliche und
fokussierte Gespräche,
Telefonate und
Sitzungen



Community

Bereiche für spontane
Interaktion, mobiles
abteilungsübergreifende
Arbeit sowie Events und
Gruppenarbeit



Add-ons

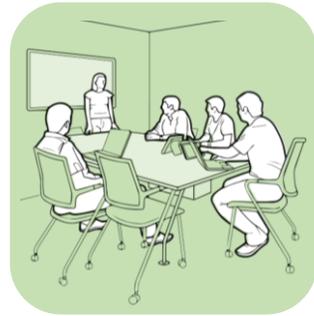
Räume und Elemente
um betriebliche Sonder-
funktionen abzufangen.
+ Ablage



Öffentliches Angebot

Zonen und Räume für
allgemeine Aktivitäten
+ Angebote an die
Bevölkerung

ABW HERLEITUNG: AKTIVITÄTS-MODULE



Desk Work

Fokus / Meetings

Community

Add-ons

Öffentliches Angebot



ABW HERLEITUNG: AKTIVITÄTS-MODULE



Desk Work

Fokus / Meetings

Community

Add-ons

Öffentliches Angebot

ARBEITS-TISCHE
AT

ARBEITS-MÖGLICHKEITEN
AM

= Arbeitsplätze AP

IST-BELEGUNG NACH ABTEILUNGEN

ÄgerInnovation SOLL-Raumprogramm	m2	Abteilungen										SOLL- Anzahl
		Bau & Sicherheit	Einwohnerdienste	Einwohnerdienste	Notariat	Präsidales	Präsidales	Gemeinderat	Lernende	Soziales	Bildung	
Anzahl Mitarbeiter MA (inkl. Lernende)		10	7	4	3	17	9	5	3	6	5	45
Gemäss Analyse		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Mitarbeiter												45
Desksharing Ratio		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
Total Arbeitsplätze		8	6	3	2	14	7	4	2	5	4	36

FAZIT:
 Mit einem moderaten Desksharing von 1:0.8 könnten sich die heutigen 45 Mitarbeitenden total 36 Arbeitsplätze teilen.
 Dies bedingt jedoch ein flexibles Arbeitsplatzkonzept nach „Activity Based Working“ Prinzip:

ABW HERLEITUNG: RAUM-MODULE



Desk Work

Standard
Schreibtisch im
Open Space

Kollaborations-
Arbeitsplätze /
Workbenches



Fokus / Meetings

Telefonkabinen

Fokusräume

Hybride
Einzelbüros

Meeting 2-4 P

Meeting 5-8 P

Meeting 9-12 P



Community

Touch Down / Ad
Hoc

Küche

Coworking



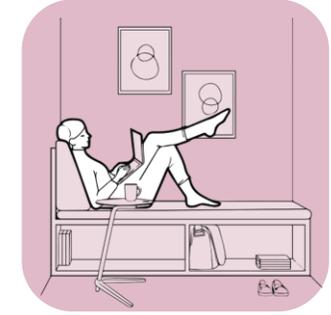
Add-ons

Locker &
Garderobe

Servicepoint
Büromaterial –
Printer Kopierer

Teamablage

Archiv



Öffentliches Angebot

Ausstellung /
Marktplatz

Copy / Print

Öffentliches
Terminal /
Treffpunkt

Bildschirm
Baugesuch

Sitzung /
Konferenz

KONZEPTAUBAU ERDGESCHOSS



RAUMENTWICKLUNG EG: LEERFLÄCHE



Desk Work



Fokus /
Meetings



Community

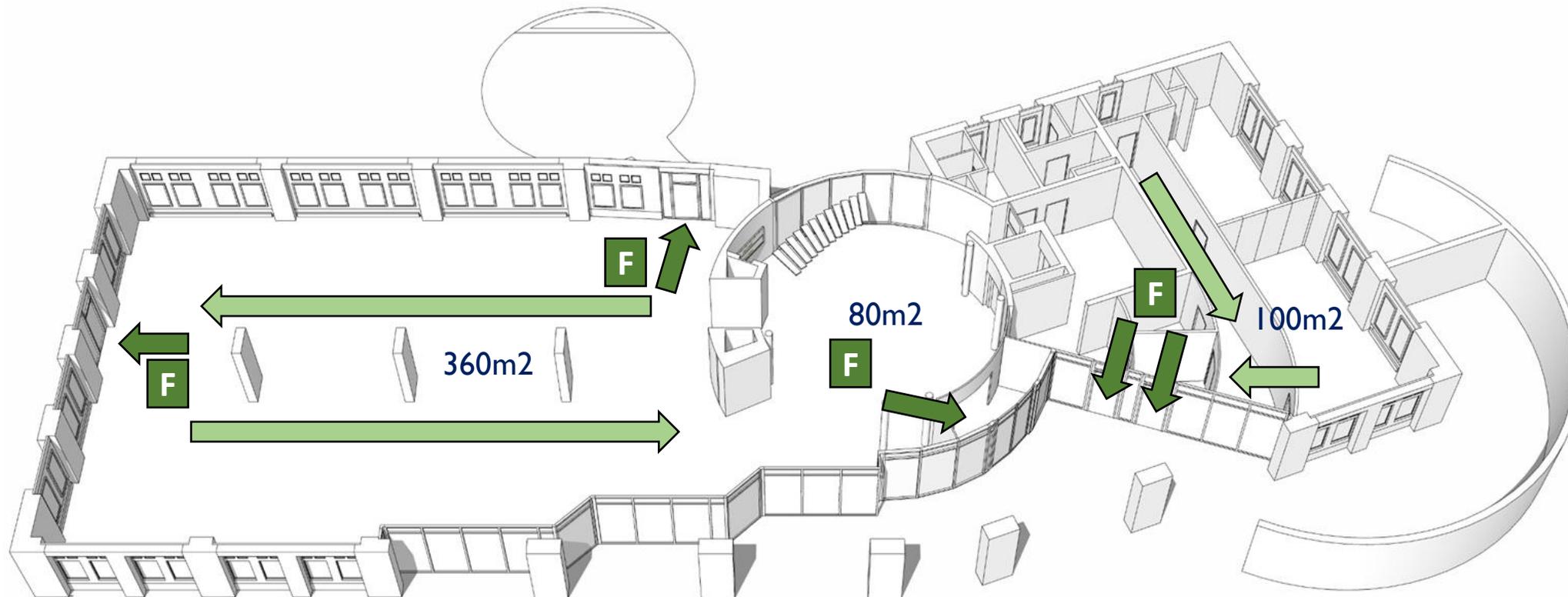


Add-Ons



Öffentliches
Angebot

- Rückbau von LB-Wänden und mobilen Trennwänden
- Erschiessung über best. Haupteingang und bestehender Treppenkerne
- Bestehende Fluchtwege mit neuem Fassadenausgang ergänzt



RAUMENTWICKLUNG EG: RÄUMLICHE STRUKTUREN



Desk Work



Fokus /
Meetings



Community

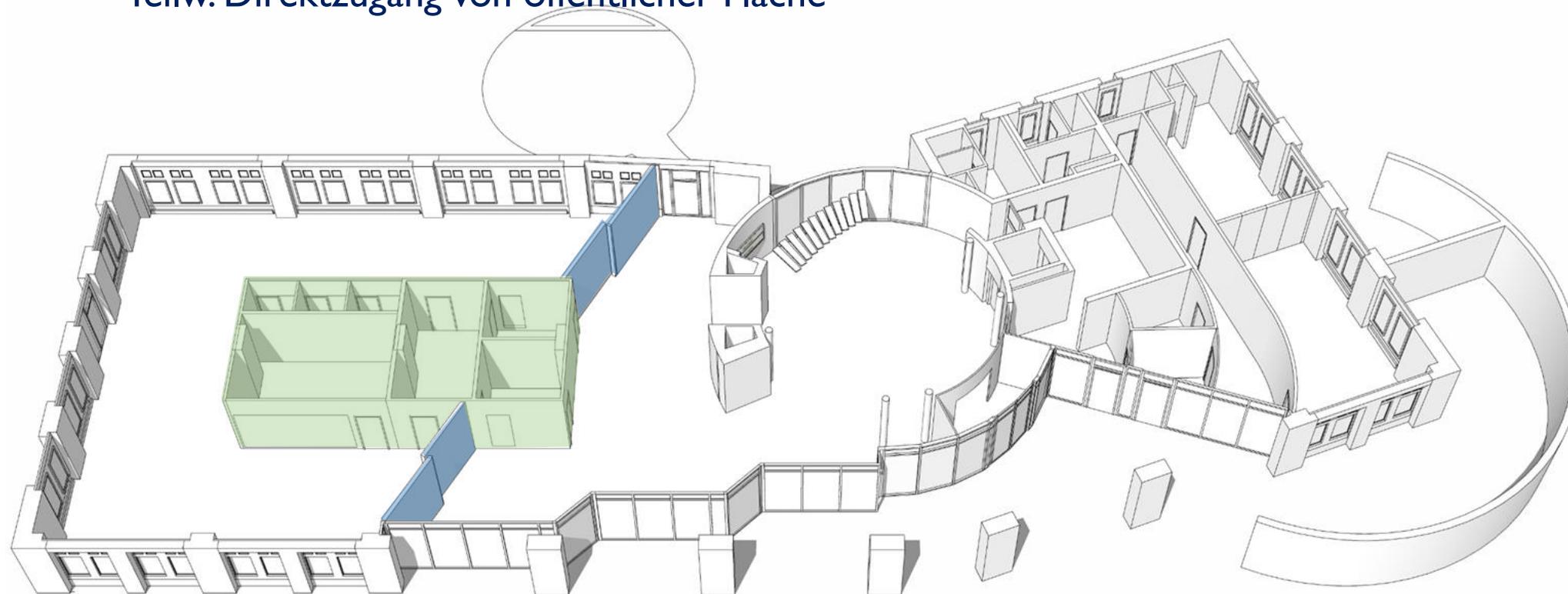


Add-Ons



Öffentliches
Angebot

- Erweiterung öffentliche Fläche durch Neupositionierung Büro-Abschluss
- Dadurch präzise Aussenwirkung der neu kreierten öffentlichen Angebote
- Multifunktionale, mittig durchdringende Raum-in-Raum-Struktur (Leichtbau / Glas)
- Teilw. Direktzugang von öffentlicher Fläche



RAUMENTWICKLUNG EG: ARBEITS- UND RÜCKZUGSZONEN

- Ergonomische, mobile Bespielung von offenen Zonen nach ABW
- Rückzug für Fokus/Meeting, Sozial- und Teamarbeit
- Ausreichend Locker-/ Service- und Ablagezonen



Desk Work



Fokus / Meetings



Community



Add-Ons

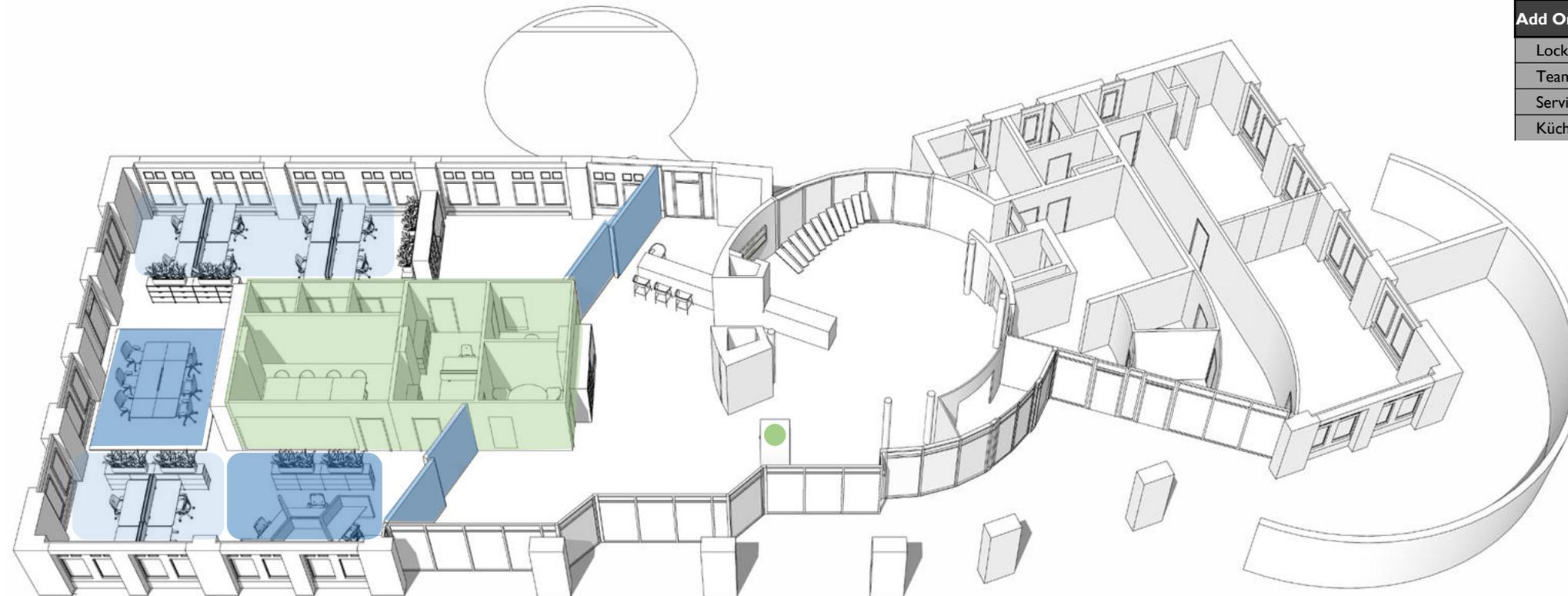


Öffentliches Angebot

EG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	14
	Arbeitsplätze kollaborativ	10
AM	Fokus / Meeting	14

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	60 lfm
Service Zonen	2
Küche	1



RAUMENTWICKLUNG EG: COMMUNITY UND COWORKING

- AdHoc für informelle und abteilungsübergreifende Kollaboration
- Fließender, transparenter Übergang von öffentlich zu intern
- Spontane Bürger-Betreuung durch Coworking und Kaffee
- Empfang ist jetzt „Community Manager“



Desk Work



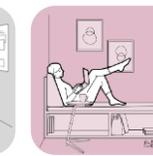
Fokus / Meetings



Community



Add-Ons



Öffentliches Angebot

EG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	14
	Arbeitsplätze kollaborativ	10
AM	Fokus / Meeting	14
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	18
Total Arbeitsplätze nach ABW		56

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	60 lfm
Service Zonen	2
Küche	1



RAUMENTWICKLUNG EG: ÖFFENTLICHES ANGEBOT

- Öffentlicher Marktplatz als bürgernahe Innovations-Plattform
- Digitale wie auch physische, mobile Präsentationsmöglichkeiten
- Prägnante Anlauftheke für flexible Nutzung
- Separater Multifunktionsbereich (ehem. Notariat)



Desk Work



Fokus / Meetings



Community



Add-Ons

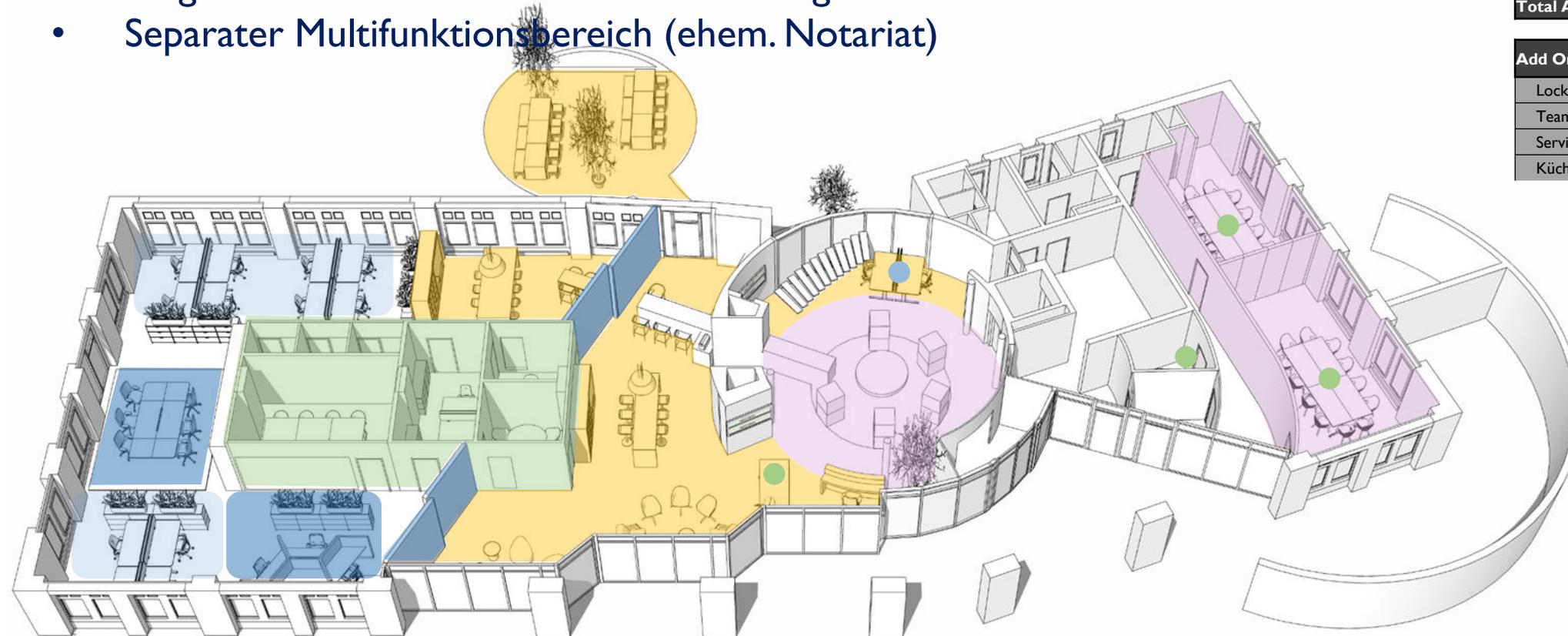


Öffentliches Angebot

EG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	14
	Arbeitsplätze kollaborativ	10
AM	Fokus / Meeting	14
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	18
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		56

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	60 lfm
Service Zonen	2
Küche	1



KONZEPTAUBAU 1. OBERGESCHOSS



RAUMENTWICKLUNG 1.OG: LEERFLÄCHE



Desk Work



Fokus /
Meetings



Community

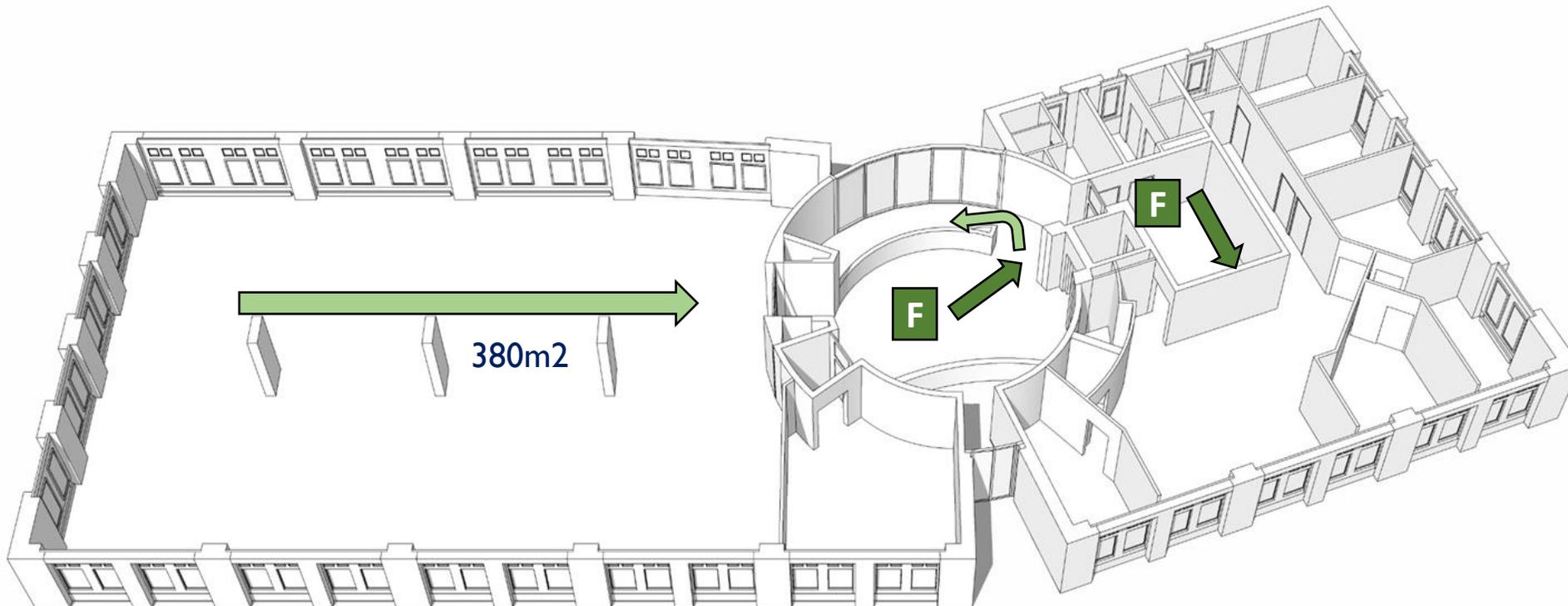


Add-Ons



Öffentliches
Angebot

- Rückbau von LB-Wänden und mobilen Trennwänden
- Erschiessung über best. Haupteingang und bestehender Treppenkerne
- Bestehende Fluchtwege werden beibehalten



RAUMENTWICKLUNG 1.0G: RÄUMLICHE STRUKTUREN



Desk Work



Fokus /
Meetings



Community

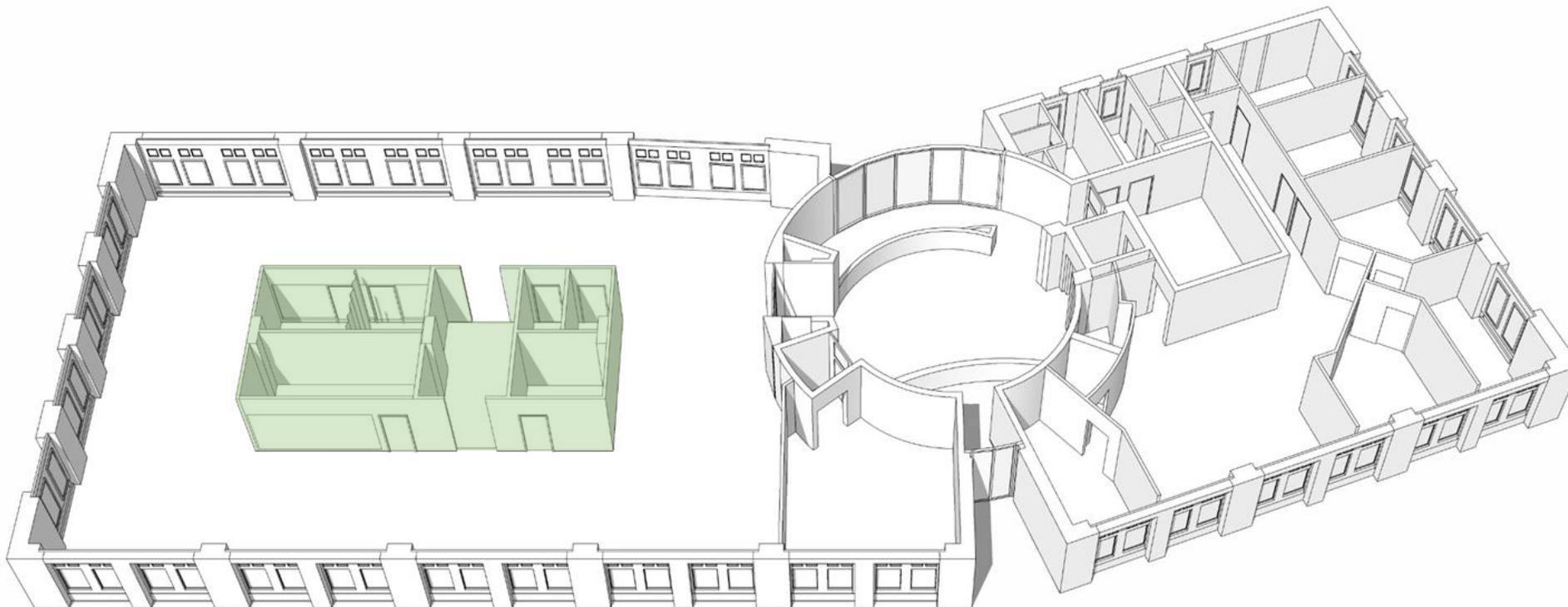


Add-Ons



Öffentliches
Angebot

- Multifunktionale, mittig positionierte Raum-in-Raum-Struktur (Leichtbau/Glas)
- Beidseitig offene Servicezone für Direktverbindung der Fassadenbereiche
- Konzept-Weiterführung aus Erdgeschoss (Lesbarkeit)



RAUMENTWICKLUNG 1.OG: ARBEITS- UND RÜCKZUGSZONEN

- Analog zum EG werden die Zonen nach ABW im OG erweitert
- Offene Projektzone für Planbesprechungen oder Kreativprozesse
- Vielfältiges Rückzugs-Angebot für Meeting, Fokus oder Telefon
- Best. Konferenzraum wird beibehalten



Desk Work



Fokus / Meetings



Community



Add-Ons

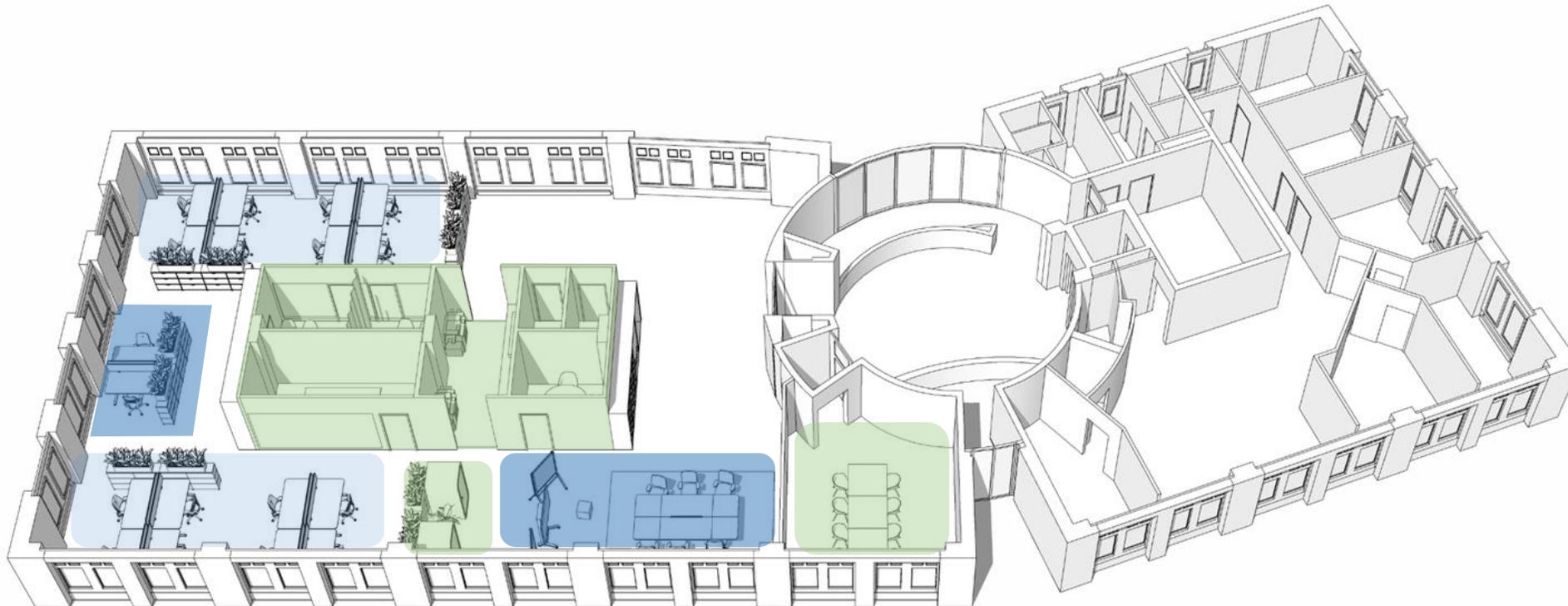


Öffentliches Angebot

1.OG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	16
	Arbeitsplätze kollaborativ	8
AM	Fokus / Meeting	16

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	62 lfm
Service Zonen	1
Küche	1



RAUMENTWICKLUNG 1.OG: COMMUNITY

- AdHoc für informelle und abteilungsübergreifende Kollaboration
- Mobiliar und Design mit Konzept EG abgeglichen



Desk Work



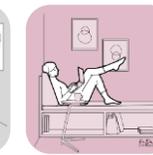
Fokus / Meetings



Community



Add-Ons

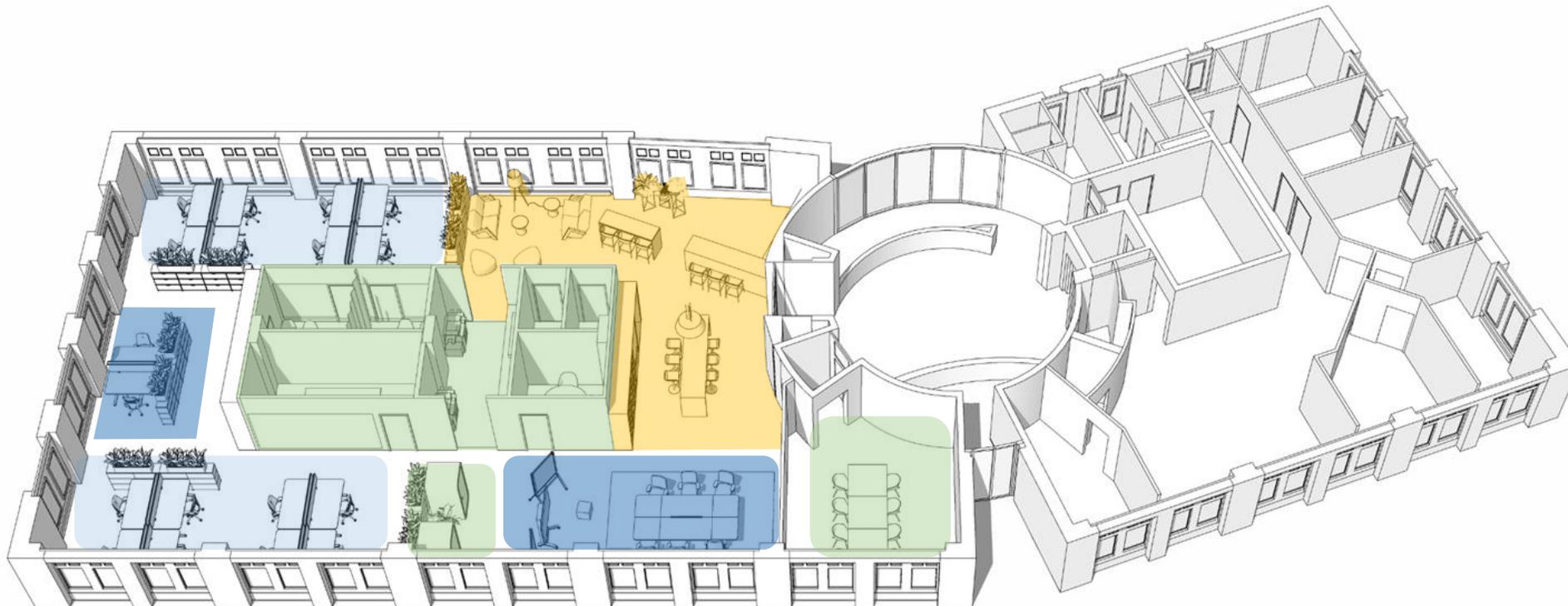


Öffentliches Angebot

1.OG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	16
	Arbeitsplätze kollaborativ	8
AM	Fokus / Meeting	16
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	12
Total Arbeitsplätze nach ABW		52

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	62 lfm
Service Zonen	1
Küche	1



RAUMENTWICKLUNG 1.OG: ÖFFENTLICHES ANGEBOT

- Weiterführung Marktplatz als bürgernahe Innovations-Plattform
- Digitale wie auch physische, mobile Präsentationsmöglichkeiten
- Fokussierte Projekt- und Themenpositionierung



Desk Work



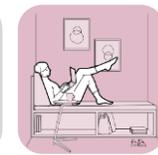
Fokus / Meetings



Community



Add-Ons

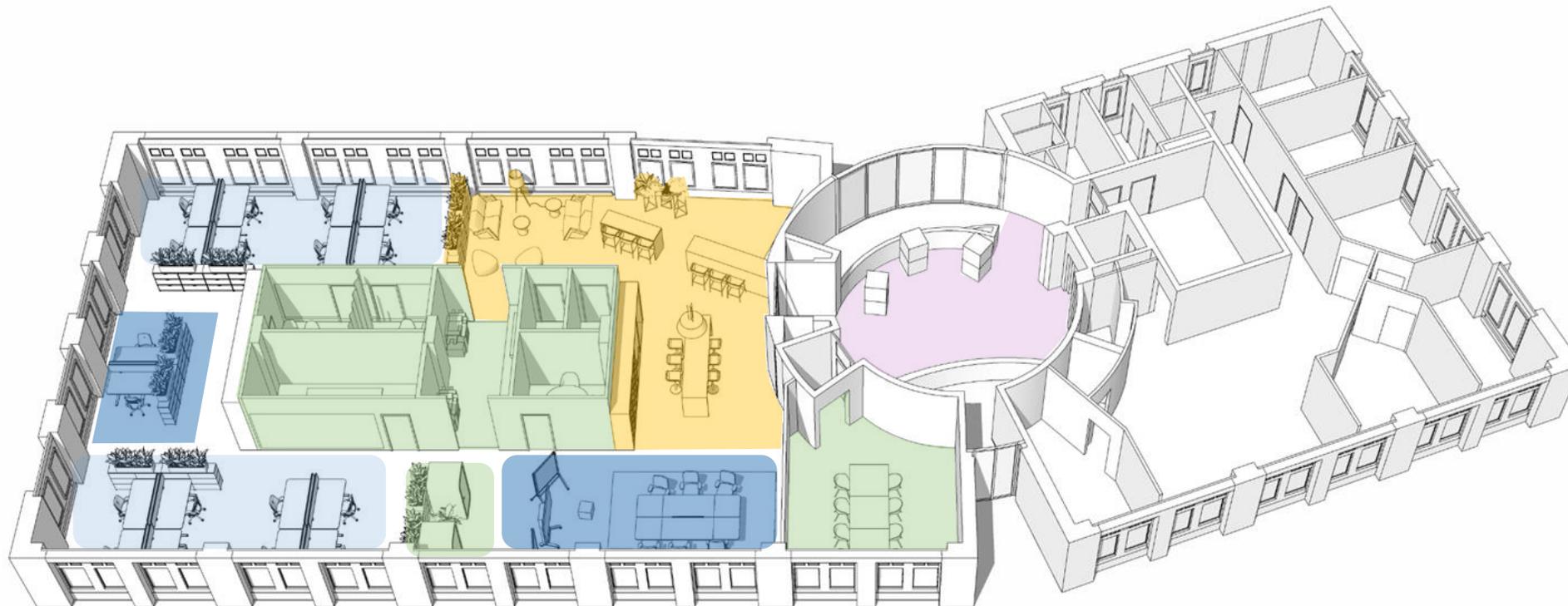


Öffentliches Angebot

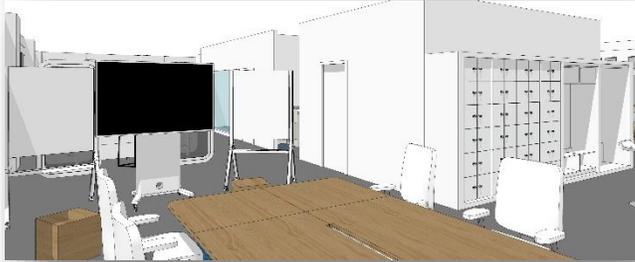
1.OG

Arbeitsplätze nach ABW		Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	16
	Arbeitsplätze kollaborativ	8
AM	Fokus / Meeting	16
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	12
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		52

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	62 lfm
Service Zonen	1
Küche	1



RAUMVISUALISIERUNGEN



I. Obergeschoss



Erdgeschoss

KONZEPT-BENCHMARKS

1.OG

		Stk
AT	Arbeitsplätze nach ABW	
	Arbeitsplätze Standard	16
	Arbeitsplätze kollaborativ	8
AM	Fokus / Meeting	16
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	12
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		52

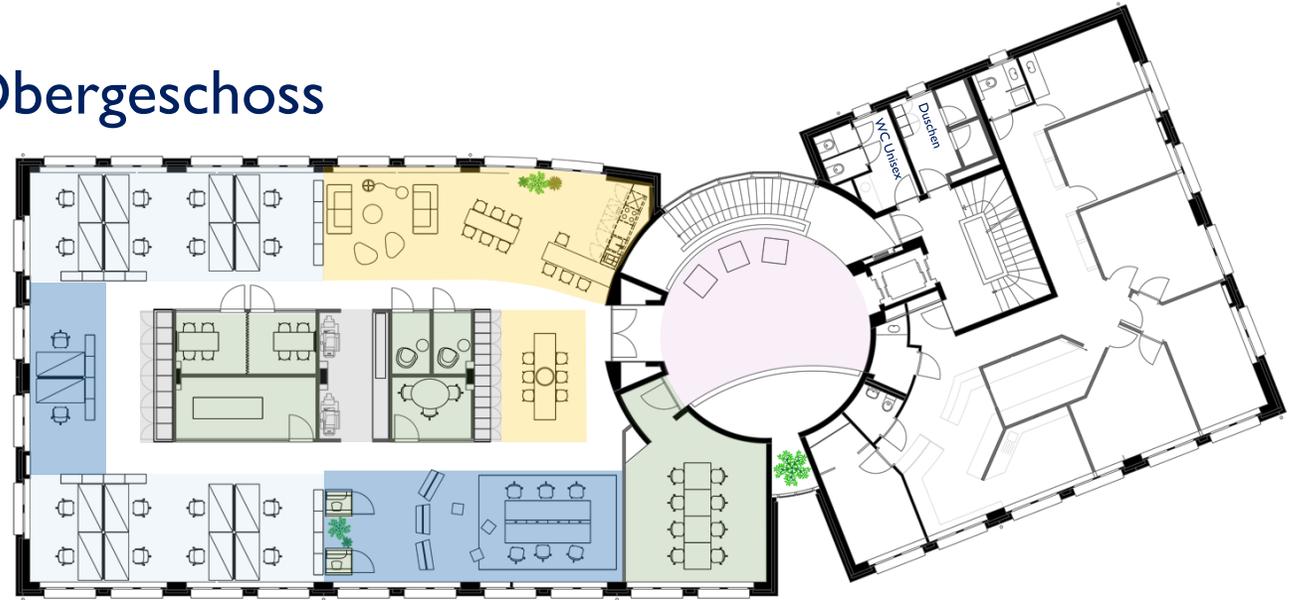
Add Ons		Stk
Locker		48
Team-Ablage		62 lfm
Service Zonen		1
Küche		1

EG

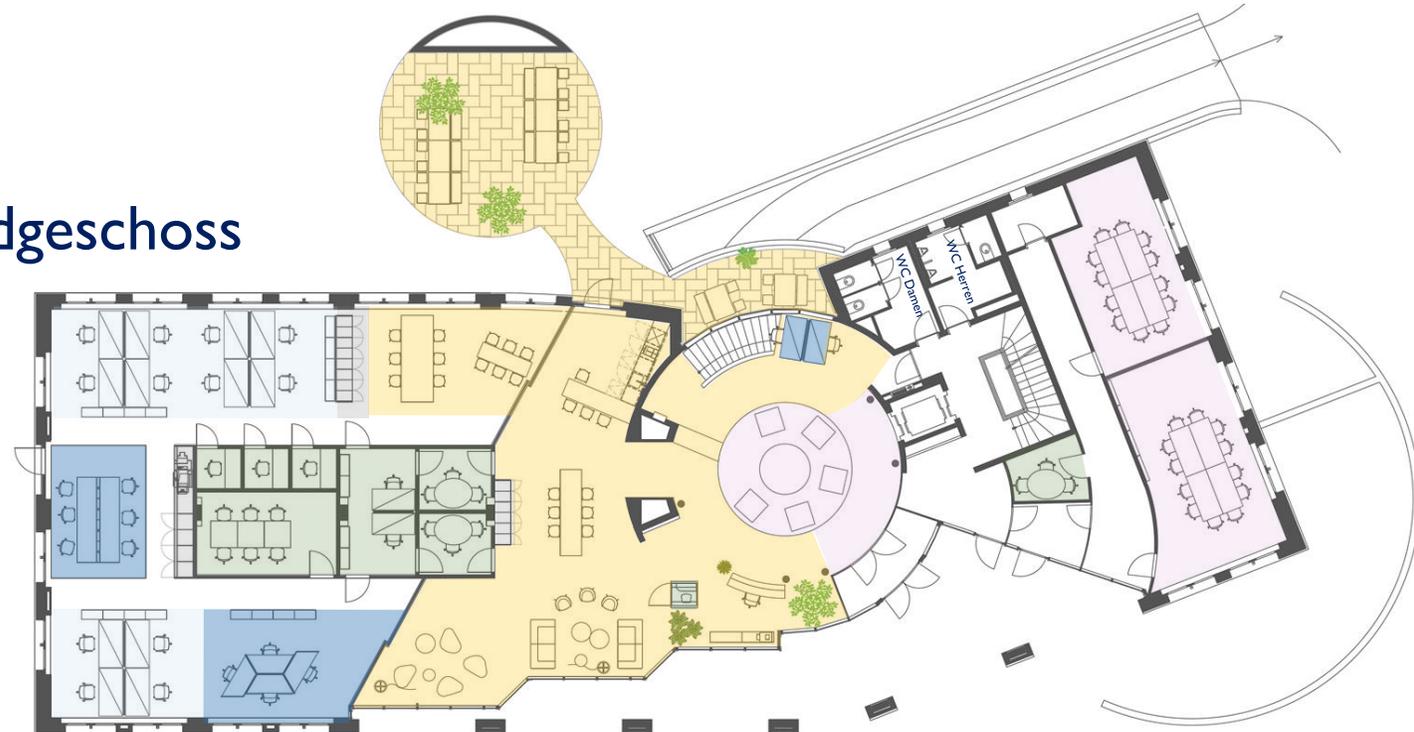
		Stk
AT	Arbeitsplätze nach ABW	
	Arbeitsplätze Standard	14
	Arbeitsplätze kollaborativ	10
AM	Fokus / Meeting	14
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	18
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		56

Add Ons		Stk
Locker		48
Team-Ablage		60 lfm
Service Zonen		2
Küche		1

I. Obergeschoss



Erdgeschoss



KONZEPT-BENCHMARKS



1.OG

	Arbeitsplätze nach ABW	Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	16
	Arbeitsplätze kollaborativ	8
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	12
AM	Fokus / Meeting	16
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		52

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	62 lfm
Service Zonen	1
Küche	1

EG

	Arbeitsplätze nach ABW	Plätze
AT	Arbeitsplätze Standard	14
	Arbeitsplätze kollaborativ	10
	Arbeitsplätze offen Informell / Community	18
AM	Fokus / Meeting	14
	Öffentliches Angebot	
Total Arbeitsplätze nach ABW		56

Add Ons	Stk
Locker	48
Team-Ablage	60 lfm
Service Zonen	2
Küche	1

ÄgerInnovation SOLL-Raumprogramm	m ²	Abteilungen										SOLL-Anzahl I	HNF m ²	gem. Konzept
		Bau & Sicherheit	Einwohnerdienste	Einwohnerdienste	Notariat	Präsidentiales	Präsidentiales	Gemeinderat	Lernende	Soziales	Bildung			
Anzahl Mitarbeiter MA (inkl. Lernende)		10	7	4	3	17	9	5	3	6	5	45		
Gemäss Analyse		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Total Mitarbeiter												45		
Desksharing Ratio		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80			
Total Arbeitsplätze		8	6	3	2	14	7	4	2	5	4	36		

Arbeitsplatz-Typen	m ²	Stk										Total Stk	Total m ²	Total Stk	Total m ²
ARBEITSTISCHE: formell / Kollaborativ	8.0	6	4	2	2	10	5	3	2	3	3	25	202	48	384
ARBEITSMÖGLICHKEITEN: Community	6.0	2	2	1	1	4	2	1	1	1	1	11	65	30	180
Total Arbeitsplätze		8	6	3	2	14	7	4	2	5	4	36	266	78	564

Rückzugszonen (intern)	m ²	Stk										Total Stk	Total m ²	Total Stk	Total m ²
Telefon-Booth 1 Pers. (je 25 AP)	1.50	0.32	0.22	0.13	0.10	0.54	0.29	0.16	0.10	0.19	0.16	2	3.31	3	4.50
Fokusraum 1-4 Pers. (Je 25 AP)	5.00	0.32	0.22	0.13	0.10	0.54	0.29	0.16	0.10	0.19	0.16	2	11.04	5	25.00
Besprechung 1-4 Pers. (je 25 AP)	8.00	0.32	0.22	0.13	0.10	0.54	0.29	0.16	0.10	0.19	0.16	2	17.66	7	56.00
Besprechung 5-8 Pers. (Je 25 AP)	15.00	0.32	0.22	0.13	0.10	0.54	0.29	0.16	0.10	0.19	0.16	2	33.12	3	45.00
Besprechung 9-12 Pers. (Je 50 AP)	20.00	0.16	0.11	0.06	0.05	0.27	0.14	0.08	0.05	0.10	0.08	1	22.08	2	60.00
Total Rückzugszonen (intern)												9.94	87.22	20	190.50

ca. Fläche in m² 755

Vergleich Soll vs. Konzept

GROBKOSTEN NACH BKP (+/- 25%)

Grobschätzung der Baukosten (+/- 25%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen **exkl. MWST**

Detailierter KV wurde separat abgegeben

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	MWST %	MWST Fr.	%/H	%/P	Fr./m2	Fr./m3
	Objekt							
2	Gebäude	1'052'216		81'027	100.0	65.1		
	EG	656'951		50'588	62.4	40.6		
	1._OG	395'265		30'439	37.6	24.4		
4	Honorare	223'000		17'171	100.0	13.8		
	EG	223'000		17'171	100.0	13.8		
5	Baunebenkosten	161'200		12'413	100.0	10.0		
	EG	161'200		12'413	100.0	10.0		
9	Ausstattung	181'000		13'937	100.0	11.2		
	EG	110'000		8'470	60.8	6.8		
	1._OG	71'000		5'467	39.2	4.4		
	Total Fr.	1'617'416		124'548	100.0	100.0		
	EG	1'151'151		88'642	71.2	71.2		
	1._OG	466'265		35'906	28.8	28.8		

NEXT STEPS



NEXT STEPS:

STRATEGISCH

Tasks	Wer	Bis wann
Umgang mit Desksharing / Flächenbelegung	Gde Oberägeri	Tbd
Entwickeln „ÄgerInnovation“-Strategie und interne Teilprojekte	Gde Oberägeri	Tbd
Zeitlicher Ablauf: Detailplanung und Umsetzung	Gde Oberägeri	Tbd
Investition / Kosten: Next Steps	Gde Oberägeri	Tbd

#HAPPYTOWORKHERE

Offconsult AG
Baslerstrasse 60
8048 Zürich
+41 44 455 50 10
admin@offconsult.ch
www.offconsult.ch

off**consult**raumkonzepte 

Die in dieser Präsentation erarbeiteten Gedanken und Ideen, sind Eigentum von Offconsult AG und unterliegen den geltenden Urhebergesetzen.

Die ganze oder teilweise Vervielfältigung, jede Wiedergabe an Dritte, jede Art der Bearbeitung und/oder Veröffentlichung ist nur mit schriftlicher Zustimmung von Offconsult AG erlaubt.