

Aufgabenbeschreibung

Baumaßnahme:	Neubau der Kreisverwaltung Steinburg
in:	Itzehoe
Leistung:	Objektplanung gem. § 34 HOAI

**Bauort: Quartier der Kreisverwaltung in Itzehoe im Bereich
Viktoriastraße, Poststraße, Karlstraße und Bahnhofstraße**

Grundaussage / Zielstellung / Umfang

Der Kreis Steinburg beabsichtigt den Standort seiner Verwaltung in einem zentral gelegenen Quartier in der Kreisstadt Itzehoe weiterzuentwickeln und größtenteils neu zu bebauen. Dafür sollen Teile eigener und angekaufter Bestandsgebäude abgerissen und ersetzt werden. Ziel ist die Schaffung eines harmonisch-spannungsreichen Gebäudeensembles aus Bestands- und Neubauten, Plätzen und Wegebeziehungen, das zeitgemäßen und zukünftigen Ansprüchen an einen dienstleistungsorientierten und bürgernahen Verwaltungsstandort genügen soll. Die Neuauftellung der Kreisverwaltung soll auch ihren Fortbestand als Institution und sinnstiftenden Kern der Kreisstadt Itzehoe nachhaltig sichern, letzteres auch durch Schaffung attraktiver Arbeitsstätten. Das vorläufig ermittelte Investitionsvolumen beträgt rd. 22 Mio € (KG 300+400) für Neubauten mit insgesamt rd. 10.100qm Bruttogrundfläche. Die Fertigstellung ist derzeit für QII-2024 geplant, eine Beschleunigung der Umsetzung ist wünschenswert.

Voraussetzungen / Situation

Der aktuelle Standort der Kreisverwaltung in Itzehoe hatte seinen Ausgangspunkt im heute denkmalgeschützten Landratsamt von 1896, einem Bau der deutschen Neorenaissance. Zukäufe, Ersatz- und Erweiterungsbauten bis in die 1990er Jahre haben zu heutiger Ausdehnung der Verwaltungliegenschaft geführt. Behelfsmäßige Umnutzungen, kompromisshaften Bauentscheidungen und unzureichende Unterhaltung haben zwischenzeitlich zu unhaltbaren Zuständen für erhebliche Teile der Mitarbeiter und Bürger geführt. Neben quantitativen Defiziten bestehen heute auch Störungen des Verwaltungsbetriebs durch unproduktive Raumbeziehungen und Auslagerungen. Anforderungen der Arbeitssicherheit, des Brandschutzes, der Barrierefreiheit und der ressourcenschonenden Bewirtschaftung können nicht hinreichend eingehalten werden.

Vorentwicklung / Leitidee

Seit 1984 sind bauliche Erneuerungen der Kreisverwaltung angestrebt worden, bislang sind daraus die Neubauten des Bau- und Umweltamtes an der Karlstraße sowie der sogenannte Hofanbau entstanden. Ein Realisierungswettbewerb 2012 mit dem Ziel, einen Ersatzbau für zwei gründerzeitliche Altbauten zu schaffen, wurde durch einen Bürgerentscheid 2013 zum Erhalt dieser Gebäude gestoppt. Nach der 2015 getroffenen Grundsatzentscheidung, den innerstädtischen Standort weiter zu nutzen und zu stärken, wurde 2016 ein zweistufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ergebnis ist eine als „Leitidee“ benannte Grundfigur, die das Anforderungsprofil an Quantitäten, Raumbeziehungen, Stadtbildverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Erweiterbarkeit transportieren soll. Orientiert an dieser Leitidee sollen Lösungen städtebaulich wie hochbaulich gefunden werden.

Anforderungen

Stadtraum / Denkmalpflege: Das Quartier zwischen Viktoriastraße, Poststraße, Karlstraße und Bahnhofstraße liegt am Rand des als Stadtkern geltenden Bereichs und ist von Blockrandbebauung geprägt. Es ist Teil des Untersuchungsgebietes „Innenstadt Itzehoe“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Der prominente Standort gegenüber vom Bahnhof, an einer der wichtigsten Durchgangsstraßen Itzehoes, an der Zufahrt zum ZOB und am Haupteingang zur Fußgängerzone, stellt höchste Anforderungen insbesondere an die Fassadengestaltung. Dieses Thema erfordert besondere Aufmerksamkeit und bedarf gegebenenfalls einer zusätzlichen fachplanerischen Behandlung.

Die Bauaufgabe erfordert einen Maßstab, der im Gegensatz zur vorhandenen, kleinteilig gewachsenen Stadtstruktur stehen könnte. Der Entwurf soll hierfür Lösungen finden, die beide Anforderungen vereinen kann. Die in der Leitidee ausgedrückte teilweise Bebauung des Blockinnenraums knüpft konzeptionell an den bestehenden Hofanbau an und ermöglicht, Baumassen an den Rändern zu begrenzen. Vor allem bei der Randbebauung ist in Maßstab, Baukörpergliederung und Materialität auf die Umgebung Bezug zu nehmen.

Den Kern der Verwaltungliegenschaften bildet das historische Landratsamt. Das Kulturdenkmal wirkt identitätsbildend für die Institution Kreis Steinburg, prägt die Viktoriastraße und ist einer der Ausgangspunkte für die Ausweisung der gesamten Straße als Ensemble mit besonderem Wert (2016). Nahezu alle geplanten Neubauten befinden sich im Einzugsbereich und Kontext dieses Denkmals. Für jede Planung gilt damit die Prämisse der Würdigung der historischen Bausubstanz und seiner Bedeutung. Gefordert ist folglich ein grundsätzlich bewusster Umgang mit räumlichen Bezügen, Proportionen und Gewichtungen, Gliederungen der Baukörper, Fassadengliederungen und -materialien, vertikalen und horizontalen Oberflächenstrukturen und Farben. Eine denkmalschutzrechtliche Zielstellung mit konkreten Forderungen ist in Vorbereitung. Es wird eine hohe Kooperationsbereitschaft und enge Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde erwartet.

Entwurf / Programm: Bauprojekte beeinflussen in einem hohen Maße die Zukunft. Der Nutzen solcher Projekte darf daher nicht nur mit dem Maß der Gegenwart gemessen werden, sondern muss auch die Vorausschau auf die Zukunft berücksichtigen. Entwicklungen wie die zunehmende Digitalisierung (Archivwesen, Telearbeit, Online-Dienstleistungen...) aber auch begrenzt steuerbare demografische Effekte (Bevölkerungsabnahme, Immigration...) haben Einfluss auf die Anforderungen an öffentliche Verwaltungen und zwingen zur Flexibilität. Planungsgegenstand ist die Objektplanung in Anlehnung an die Leitidee. Rd. 10.100 m² BGF Neubaufäche sind im Quartier im Einzugsbereich zum Kulturdenkmal „historisches Landratsamt“ zu errichten bzw. dort anzuschließen. Die Anwendung des Raumprogramms soll sowohl auf die entstehenden Neubaufächen als auch unter Einbeziehung der weitgehend unveränderlichen Bestandsgebäude (historisches Landratsamt und Hofanbau) erfolgen. Aufgabe ist, Gebäude mit hoch flexiblen Raumsystemen zu entwickeln, die verschiedene Szenarien der Verwaltungsnutzung sowie alternative Nachnutzungen für freiberufliches Gewerbe oder Wohnen ermöglichen und entsprechende Wandlungsfähigkeit bieten. Modulare Strukturen (z.B. Achsenraster, Elementierungen, Hohlraumböden) sichern das Potential unterschiedlicher Grundrissbildungen. Eine an Arbeitsprozessen orientierte Grundrissgestaltung bildet die Typologie des Kombibüros ab, die grundsätzlich angewendet werden soll. Ausgehend von Analysen zu Ablauforganisation und Wirtschaftlichkeit soll ein prinzipieller Mustergrundriss mit einer lichten Tiefe von rd. 14m Grundlage weiterer Überlegungen sein. Die Verbindung der Neubauten mit den Bestandsgebäuden umfasst auch zentrale Erschließungsbereiche, die dabei neu zu entwickeln sind.

Entwurfserfolge sind in der Regel multifaktoriell bedingt. Gefordert wird integratives Arbeiten, also die Einbeziehung sämtlicher Disziplinen und Einflussfaktoren in den Entwurfsprozess. In

allen Phasen des Projektes ist in enger Abstimmung mit den Entscheidungsträgern auf Bauherrenseite zusammenzuarbeiten.

Technik / Konstruktion: Das Ziel ist die Errichtung zeitgemäßer, wirtschaftlicher und zukunftssicherer Gebäude. Im Sinne der angestrebten Nutzungsflexibilität sind grundlegend unveränderliche Bauteile und Konstruktionen von veränderlichen zu unterscheiden. Eigenschaften einer unveränderlichen Primärstruktur (Aussenwände, Fassaden, Geschossdecken, Stützen, Treppenhäuser, Schächte für Aufzüge und Haustechnik...) müssen wirtschaftlich, belastbar und dauerhaft sein. Veränderliche, der jeweiligen Grundrisstypologie folgende Strukturen (Trennwände, Unterdecken, Hohlraumböden) bilden die Nutzungsoberflächen und haben Anforderungen an Akustik, Ästhetik, etc. zu erfüllen. Ihre Veränderlichkeit äußert sich außerdem in leichter Montage und Demontage in Neubau und späterem Bestand. Es sind bevorzugt (auch innovative) Baukonstruktionen mit gewerkeübergreifend hohem Vorfertigungsgrad einzusetzen, die geeignet sind Bauzeiten zu verkürzen und die Ausführungsqualität zu steigern.

Baugrunduntersuchungen belegen die anspruchsvollen Bodenverhältnisse am Standort. Es ist von Tiefgründungen auszugehen.

Energie: Der Kreis Steinburg ist „Energieeffizienter Kreis“ (dena, 2017) und verfolgt mit seinen Neubauten entsprechende Ziele. Über die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen hinaus ist es der Anspruch, ein optimiertes Konzept zur nutzungsgerechten Beheizung/Belüftung/Beleuchtung zu entwickeln. Es hat zur gewünschten Grundrisflexibilität Lösungen zu bieten, die gleichermaßen wirtschaftlich in Bau und Betrieb als auch nachhaltig im Hinblick auf mögliche Erweiterungen oder Reduzierungen der Liegenschaften sind. Aufgabe ist die Zusammenführung der Anforderungen nach Neubaustandard und denen der Bestandsbauten.

Baubetrieb: Die Maßnahme Kreishausneubau bedeutet Bauen im Bestand. Ein Konzept zur störungsarmen Abwicklung der Bautätigkeiten ist in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn zu erstellen. Ziel ist, die Funktion der Kreisverwaltung jederzeit aufrecht zu erhalten und die Mitarbeiter nur im absolut unabwendbaren Maß Belastungen aus dem Baubetrieb auszusetzen. Desgleichen ist umgebende Wohnbebauung vor entsprechenden Auswirkungen zu schützen.

Öffentlichkeit: Das Projekt erfährt überdurchschnittlich starke und kritische öffentliche Anteilnahme. Der Bauherr hat daher ein hohes Interesse an einem transparenten Verfahren. Die im vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbsverfahren etablierte Praxis der aktiven Bürgerbeteiligung und -information soll in der Objektplanungsphase fortgeführt werden. Aufgabe ist es, im Sinne des Projekterfolgs öffentlichkeitswirksame Maßnahmen zu fördern und aktiv zu unterstützen.

Verfahren / Ablauf

Das VGV-Verfahren für Objektplanung soll im QIII-2017 mit Erteilung eines Auftrags für die Leistungsphasen 1-3 gem. § 34 HOAI abgeschlossen werden. Vergabeverfahren für weitere Fachplaner sollen parallel durchgeführt werden. Es ist die Beteiligung weiterer Fachplaner aus folgenden Bereichen vorgesehen: Stadtplanung, Tragwerk, Technischer Ausbau / Energie, Innenarchitektur, Schalltechnik und Brandschutz, Barrierefreiheit, Informations- und Leitsysteme, Verkehrsanlagen, Freianlagen. Die Entwurfsphase endet mit Vorlage einer HU-Bau voraussichtlich QI-2018. Aufgrund eines Entwurfs mit Berechnung aller Kostengruppen erfolgen Beratung und Beschlussfassung über die weitere Umsetzung. Es besteht kein Anspruch auf Beauftragung der LPH 4-6 bzw. LPH 7-9. Der Abruf dieser LPH erfolgt durch einseitige schriftliche Erklärung des Auftraggebers an den Auftragnehmer.

Die erforderliche Neuaufstellung des Bebauungsplans startet im Februar 2017 und kann voraussichtlich Ende 2018 abgeschlossen werden.