

Aufgabenbeschreibung

Baumaßnahme:	Neubau der Kreisverwaltung Steinburg
in:	Itzehoe
Leistung:	Planungsleistung Technische Ausrüstung gem. § 55 HOAI Anlagengruppen 410,420,430

**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 Neuaufstellung 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.

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, Geschoss-decken, 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.

Anforderungen

Der Kreis Steinburg ist „Energieeffizienter Kreis“ (dena, 2017) und verfolgt mit seinem Handeln entsprechende Ziele. Über die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen hinaus ist es der Anspruch, zur nutzungsgerechten Beheizung /Belüftung/Beleuchtung ein optimiertes Konzept zu entwickeln. Es hat zur angestrebten Grundrissflexibilität 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 für Neubauten und denen der Bestandsbauten.

Erwartet wird, gerade im Vorentwurfsstadium, eine intensive Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe, die in einen Vergleich von Varianten nach Aspekten u.a. der Investitionskosten, Betriebskosten, Lebenszykluskosten und Schadstoffausstoßmengen mündet. Gefordert wird dabei eine enge Abstimmung mit den weiteren an der Planung Beteiligten.

Haustechnik muss im Leben eines Gebäudes i.d.R. mehrfach ausgetauscht werden, deshalb soll ein Leitgedanke bei den Planungen zur technischen Ausrüstung sein, so wenig Technik wie möglich und so viel Technik wie nötig einzuplanen. Optimierte Trassen- und Schachtplanungen sollen die leichte Austauschbarkeit unterstützen.

Als zentrale Fragen sind zu klären:

- wie ist auf die verschiedenen Wärme- und Lüftungsanforderungen unterschiedlicher Gebäudeteile (Neubau, Bestandsbau, Altbau) und Nutzungsbereiche (Büros, Flure, Sitzungsbereiche) zu reagieren?
- welches Lüftungs- und Heizkonzept ermöglicht Behaglichkeit einerseits und minimale Regeltechnik andererseits?
- wie kann der wirtschaftliche Einsatz regenerativer Energie ermöglicht und für zukünftige Technikzyklen vorausgeplant werden?

Die Erstellung eines Energiekonzeptes durch einen Fachplaner geht der Beauftragung der TGA-Planung voraus. Darin enthalten sind Eckpfeiler und erste Annahmen, die kritisch hinterfragt werden sollen.

Verfahren / Ablauf

Das VGV-Verfahren für die Technische Ausrüstung soll im QIV-2017 mit Erteilung eines Auftrags für die Leistungsphasen 1-3 gem. § 55 HOAI abgeschlossen werden. Vergabeverfahren für weitere Fachplaner sollen parallel durchgeführt werden. Es ist die Beteiligung weiterer Fachplaner aus folgenden Bereichen vorgesehen: Objektplanung Stadtplanung, Tragwerk, Innenarchitektur, Schalltechnik und Brandschutz, Barrierefreiheit, Informations- und Leitsystem, Verkehrsanlagen, Freianlagen. Die Entwurfsphase endet mit Vorlage einer HU-Bau voraussichtlich Q1-2018. 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.