



Mitteilung		Vorlage-Nr: VO/2019/110
Federführend: Kreisbauamt		Status: öffentlich
Mitwirkend:		Ansprechpartner/in: Bearbeiter/in: Frau Immich
Kreishausneubau - Darstellung Gesamtprojekt		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Bau- und Verkehrsausschuss	Kenntnisnahme
Öffentlich	Kreistag	Kenntnisnahme

Sachverhalt und Begründung:

Mit der Vorlage sollen die Ergebnisse des bisherigen Planungsprozesses für die Neuordnung des Quartiers der Kreisverwaltung vorgestellt werden.

Das Gesamtprojekt gliedert sich hierbei in unterschiedliche Bausteine, für die jeweils einzelne Planungsaufträge vergeben wurden und werden. Der erste und wichtigste dieser Bausteine wird durch die Haushaltsunterlage (HU-) Bau für die Neubauten einschließlich einer Grundsanierung des Hofanbaus (VO/2019/112) zur Umsetzung freigegeben.



Abbildung 1: Darstellung Gesamtbaumaßnahme mit Bauabschnitten

Quantitative Bedarfsplanung

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen der Standortuntersuchung für die Abschätzung des Komplettneubaus erstmals die Gesamtverwaltung in den Blick genommen. Es wurde offensichtlich, dass auch bei den Ämtern, die nicht Bestandteil der ursprünglichen Quartiersplanung waren, qualitative und quantitative Defizite in der Unterbringung bestanden (und bestehen).

Im Jahr 2016 wurde die Bedarfsplanung auf grundsätzlich neue FüÙe gestellt, um die mit einem Komplettneubau verbundene Chance einer optimierten Organisation von Flächen und Arbeitsabläufen auch im Quartier zu nutzen. Schnell wurde auch klar, dass bei steigenden Bedarfen eine bloÙe Fortschreibung der Bedarfsplanung unter den in 2012 gesetzten Planungsparametern zu einem Ausufern der Flächen und damit der Baukosten führen würde.

Es wurden daher eine Reihe von Planungs- und Optimierungsvorgaben getroffen:

- Optimierungsansatz 1: Grundsatz Sachbearbeiter im Doppelbüro, Ausnahmeregelung bei: Personalverantwortung, Arbeitsplätzen mit mehr als der Hälfte der Arbeitszeit für externe Beratung, Call-Center ähnliche Tätigkeit, d.h. Telefonate sind die originäre Aufgabe der Mitarbeitenden, Gesundheitliche Einschränkungen
- Optimierungsansatz 2: Reduktion des Achsrasters auf 1,35 m durch Funktionstrennung von Schreibtischarbeit und Beratungstätigkeit
- Optimierungsansatz 3: Entfall der Reservefläche bei Umnutzungsoption der Teamaktenräume, Wachsen nach Innen durch Telearbeit und Desk Sharing
- Optimierungsansatz 4: Optimierung und Differenzierung der Besprechungs- und Serviceräume
- Optimierungsansatz 5: Optimierung der Archiv- und Lagerflächen, Verzicht auf Neubau von Kellerflächen

Trotz der o.g. Maßnahmen zur Flächenreduzierung hat sich der quantitative Bedarf von 2015 bis heute ständig erhöht. Für die Zukunft ist mittelfristig mit einem exponentiell steigenden Mitarbeiterzuwachs zu rechnen.

Grundlage der bisherigen Planung war die Annahme eines Zuwachses der benötigten Arbeitsplätze von 5 pro Jahr bis zur Fertigstellung. Aktuell wurde diese Prognose nunmehr auf 10 bis 15 Arbeitsplätze pro Jahr erhöht.

Diese Anpassung des Bedarfs wird einerseits aufgefangen durch eine Baukörpervergrößerung bzw. höhere Ausnutzung des Grundstücks (26 Arbeitsplätze), die bereits im November 2018 veranlasst wurde. Zusätzlich soll bereits bei Bezug ein Teil der Teamaktenräume (Archivräume oberirdisch) als Büros genutzt werden.

Damit reduziert sich die hier zu einem späteren Zeitpunkt realisierbare Reserve auf 33 Arbeitsplätze. Der Wegfall der Teamaktenlagerflächen wird zum Teil durch Kellerflächen im

Gebäude Karlstraße 13 kompensiert, jedoch zu Lasten der bisher hier geplanten Unterbringung des Stadt- und Kreisarchivs.

	Mitarbeiter Gesamtquartier	max. AP ¹ Gesamtquartier	Mitarbeiter Neubaubedarf	max. AP Neubaubedarf
Auslobung Wettbewerb 2012			116	(132+20) 152
Entwurfsplanung, September 2013			130	171
VO/2015/094 Standortuntersuchung ² Juni 2015	367	411	179	(219+23) 242
VO/2016/201 Projektbeschluss Dezember 2016	386	386	272	272
RP ³ Vorentwurf Juni 2018	448	(408+66) 474	286	(286+50) 336
Entwurf Juni 2019	460	(409+92) 501	299	(299+61) 360
Prognose 2026 (Fertigstellung)	519	(468+33) 501		

Tabelle 1 : Vergleich der Planungsaufgaben 2012 bis heute, Prognose 2026

Die vertiefende Bedarfsplanung im Jahr 2017 hat sich dezidiert mit den Anforderungen jedes Arbeitsplatzes in der Kreisverwaltung, und deren Vereinbarkeit mit den Annahmen der Kombibüroplanung, auseinander gesetzt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass für 60 % der Arbeitsplätze die Raumangebote des Kombibüros mit seinen differenzierten Arbeitsorten ausreichen, weitere 10 % der Arbeitsplätze Sonderformen wie (Telefon-)Auskunft oder Empfangstätigkeiten darstellen.

Für die übrigen Arbeitsplätze sind Sonderlösungen in Form von knapp 40 zusätzlichen Beratungsräumen erforderlich. Weiterhin wird konstruktiv die Möglichkeit vorgesehen, eine bestimmte Anzahl von Doppelbüros in zwei kleine Einzelbüros zu unterteilen.

¹ AP : Arbeitsplatz

² zum Zeitpunkt der Standortuntersuchung waren die Quartierslösung und der Komplettneubau quantitativ nicht gleichwertig

³ RP : Raumprogramm

Damit ergab sich aus dem verbindlichen Raumprogramm im April 2018 ein ideeller Flächenbedarf, der zur Grundlage der weiteren Planung wurde:

	VO/2015/094 Komplettneubau	VO/2016/201	Raumprogramm Vorentwurf 2018
	367 Mitarbeiter, 411 Arbeitsplätze	386 Mitarbeiter, 386 Arbeitsplätze	448 Mitarbeiter, 474 Arbeitsplätze
NF Bürofläche	5.540	3.610	4.025
NF Funktionale Sonderflächen	1.880	2.820	1.115
NF Allgemeine Sonderflächen	855	950	3.405
NF unterirdisch (Akten, Lager)	1.205	900	620
NF Gesamt	9.465	8.280	9.165
Verhältnis NF/BGF	0,55	0,55	0,55
BGF Gesamt	17.208	15.065	16.665

Tabelle 2 : Entwicklung Raumprogramm Gesamtverwaltung in m²

Qualitative Bedarfsplanung

Es wird das Ziel verfolgt, das Gebäude größtmöglich **flexibel und zukunftsfähig** zu planen: Absehbare Entwicklungen wie die zunehmende Digitalisierung, die Differenzierung der Arbeitsformen (Teilzeit- und Telearbeit, projektorientiertes und fachübergreifendes Arbeiten) und die bürgerorientierte Gestaltung von Dienstleistungen der Kreisverwaltung müssen schon heute berücksichtigt werden. Wenn sich die Arbeitswelt insgesamt aber auch die Kommunalverwaltung in den nächsten Jahrzehnten entwickelt, sollen die Gebäude vielfältige Nutzungskonzepte zulassen.

Als zukünftige Büroraumtypologie wurde darum das sogenannte Kombibüro eingeführt: Die bekannte Systematik mit Einzel- und überwiegend Doppelbüros entlang der Fassade wird beibehalten, die traditionelle Flurzone zwischen den Büroräumen jedoch zur sogenannten Mittelflurzone aufgeweitet. Hier haben zukünftig Funktionsflächen (Aktenlager, Kopierer, Garderobe/Schließfächer, Teeküche, interne Besprechung) Platz.

Die bisherige Multifunktionalität der Büroräume (Schreibtischarbeit, Beratung/Besprechung, Aktenlagerung) wird aufgelöst, die eigentlichen Büroräume dienen vorwiegend der Schreibtischarbeit. Die Büroräume können so weit verkleinert werden, dass der Raumgewinn in der sogenannten Mittelzone flächenneutral erfolgen kann.

Neben einem Gewinn an Flexibilität bietet diese Typologie einen Gewinn an Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Bürger: Durch die Teilverglasung der Trennwände werden die Räume insgesamt heller und freundlicher und strahlen Transparenz des Verwaltungshandelns aus. Die Mittelzone kann mit passgenauen Funktionen gefüllt werden und bietet auch Raum für Rückzugsorte oder Projekträume. Die Gestaltung ist veränderlich und personalisierbar. Überschaubare "Abschnitte" werden als Ganzes erlebbar, die räumliche Wirkung ist im Vergleich zu einem dunklen Flur deutlich großzügiger. Die Kommunikation wird unterstützt.

Insbesondere die Möglichkeit von Kommunikationsorten und die Förderung der Zusammenarbeit wurde durch die Führungskräfte als wichtiges Ziel formuliert.

Letztendlich soll sich das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeiter und die Bindung an den Arbeitgeber Kreis Steinburg erhöhen. Dem Bürger selbst präsentiert sich eine innovative, offene Verwaltung.

Im Zuge der vertieften Bedarfsplanung wurde das Prinzip Kombibüro weiter verfeinert, es wurde eine Trennung zwischen den öffentlich zugänglichen Bereichen des Gebäudes vor der sog. „Schranke“ und den internen Bürobereichen, die durch eine elektronische Zugangssteuerung vor dem Zutritt gesichert sind, vorgenommen.

Die Besprechungen und Beratungen mit externen Teilnehmern finden demnach ausnahmslos in den öffentlichen Bereichen statt. Die dauerhaften Arbeitsplätze des überwiegenden Teils der Verwaltungsmitarbeitenden befinden sich hinter der Schranke, lediglich in besonders gelagerten Fällen wird von diesem Prinzip abgewichen.

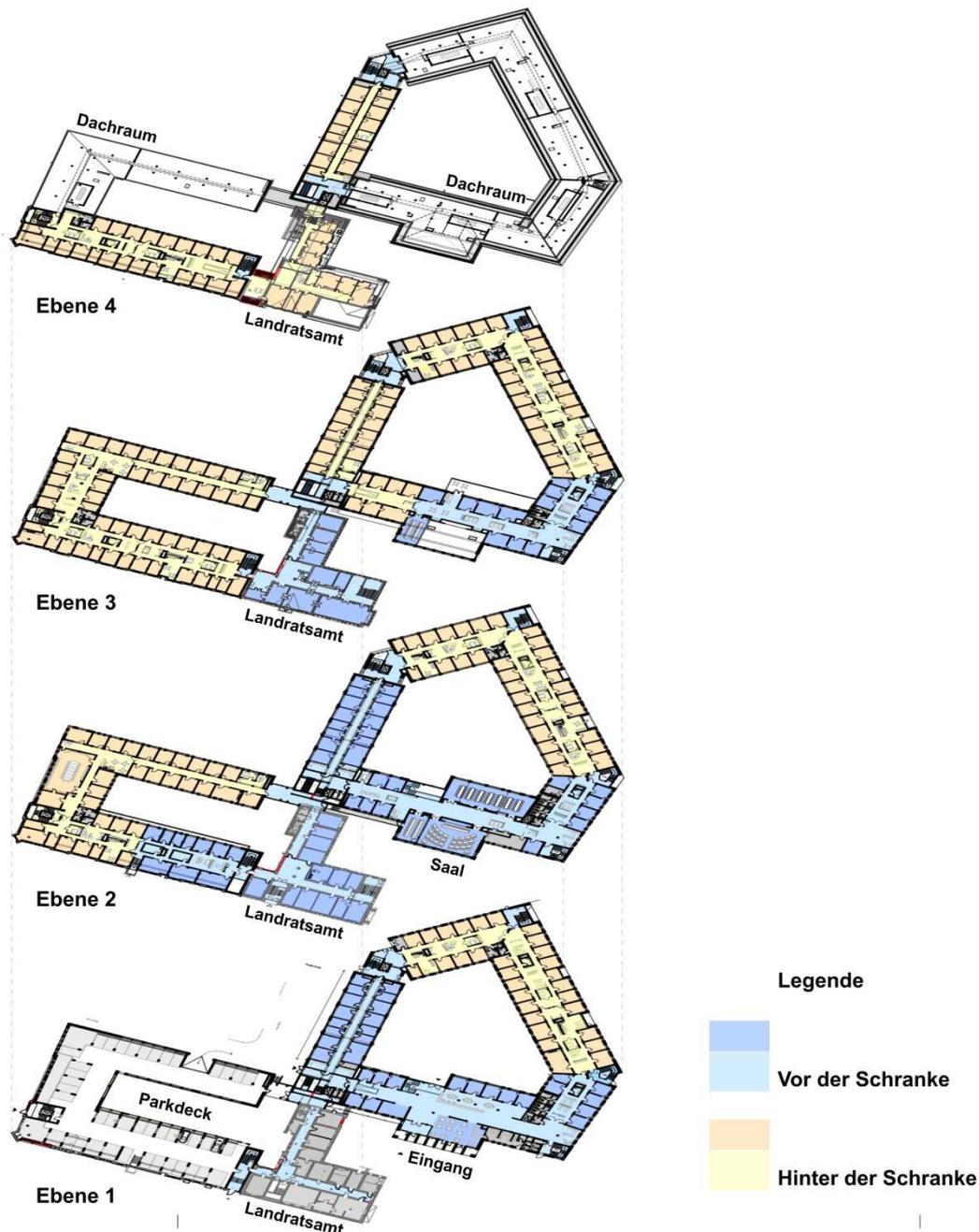


Abbildung 2: Prinzipgrundrisse mit öffentlichen und internen Bereichen

Hier gilt es abzuwägen zwischen den Sicherheitsinteressen einerseits, der Ökonomie der Arbeitsabläufe andererseits und den z.T. besonderen Anforderungen der Besucher der

Kreisverwaltung. Die Abwägung wurde arbeitsplatzscharf durch die jeweiligen Amtsleitungen vorgenommen.

Durch die oben beschriebene weitergehende Trennung zwischen Schreibtischarbeit und Beratung kann einerseits ein konsequentes Sicherheits- und Gewaltpräventionskonzept umgesetzt werden. Andererseits kann die Steuerung der Beratungstätigkeit, und damit die Schaffung von Freiräumen für konzentriertes Arbeiten, wirksamer umgesetzt werden. Nicht zuletzt führt der Wegfall von allgemeinem Publikum in den Bürobereichen zu einer positiven Bewertung der neuen Architektur durch die Mitarbeiterschaft.

Aus Kundensicht ist die eingangsnah Konzentration der Wartebereiche und Beratungsräume in Kombination mit dem Angebot des qualifizierten Empfangs eine immense Aufwertung. Die Notwendigkeit, sich im Gebäudekomplex zurecht zu finden, und weite Wege auf der Suche nach dem Büroraum des zuständigen Mitarbeitenden, gehören damit der Vergangenheit an.

Der zentrale Empfang ist ebenfalls eine Weiterentwicklung der vertieften Bedarfsplanung. Hier können Besucher ohne Termin grundsätzliche Informationen einholen, Dokumente erhalten oder abgeben und einen Termin beim zuständigen Sachbearbeiter vereinbaren.

Eine vorherige Terminvereinbarung soll zukünftig die Regel für Besuche der Kreisverwaltung sein. Diese Termine können telefonisch oder online im Vorfeld vereinbart werden. Mit der Terminbestätigung erhalten die Besucher eine Info zum Termin und dem reservierten Beratungsraum, ggf. mitzubringenden Unterlagen etc.

Zusätzlich wird ein sog. QR Code ausgegeben, der beim Betreten der Kreisverwaltung eingelesen wird. Dadurch wird vermerkt, dass der Besucher tatsächlich zum Termin erschienen ist, gleichzeitig kann der Bürger sich den Weg zum konkreten Beratungsraum erklären lassen.

Der zentrale Empfang ist damit sehr viel mehr als eine Auskunft oder eine Pförtnerloge. Er ist zukünftig das Gesicht der Kreisverwaltung, erste Anlaufstelle für Informationen und Dokumente und soweit möglich auch Ort der Dienstleistung. Die genaue Abgrenzung der geeigneten Aufgaben, die noch am Empfang leistbar sind, von den Fragestellungen die nur vom konkreten Sachbearbeiter*in beantwortet werden können, muss in den kommenden Monaten noch im Detail ausgearbeitet werden.

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzbarkeit ist ein konsequentes und kurzfristiges Vorantreiben der Digitalisierung (DokumentenManagementsystem, elektronische Vorgangsbearbeitung, eGovernment Angebote). Ohnehin regelt das OZG (Onlinezugangsgesetz) die rechtliche Verpflichtung für Bund, Länder und die Kommunen bis 2022 alle Verwaltungsleistungen in Deutschland über Verwaltungsportale auch digital anzubieten und diese Portale zu einem Verbund verknüpfen.

Auch die technischen Voraussetzungen⁴ für mobiles Arbeiten müssen flächendeckend geschaffen werden, damit ein Zugriff auf Vorgänge und Arbeitsmittel in Beratungsräumen, informellen Kommunikations- und Arbeitsorten einfach möglich ist.

⁴ Da die Digitalisierung und die Nachfrage digitaler Dienstleistungen unumkehrbar ist, handelt es sich bei den Investitionskosten für die oben genannten Maßnahmen um Sowieso Kosten, während auf der anderen Seite eine Reduzierung der gebauten Gebäudefläche zu niedrigeren Investitions-, Unterhaltungs- und Finanzierungskosten führt.

Städtebauliche Gestaltung

In einem breit angelegten Entwurfs- und Partizipationsprozess wurden im Jahr 2016 verschiedene städtebauliche Konzepte für die Neubauten der Kreisverwaltung im Quartier entwickelt. Besonders gelungene Aspekte der einzelnen Planungen wurden extrahiert und zu einer sogenannten Leitidee zusammengefügt.

Diese Leitidee bildete den städtebaulichen Rahmen für die weitere Objektplanung, ohne schon endgültige Aussagen zu Grundrissdetails oder Gestaltung zu treffen. Sie setzte zu verschiedenen Themen Qualitätsdefinitionen, die im konkreten Gebäudeentwurf eingelöst werden müssen:

A) Gebäude als gegliederter Baukörper

Die Verwaltung wird in einem zusammenhängenden Baukörper untergebracht, der sich um einen mittigen Kreuzungspunkt ausbreitet und dabei die Grundform einer Acht annimmt. Die Acht mit zentralem Kreuzungspunkt stellt ein Optimum aus Erreichbarkeit und Orientierung dar. Die geplante Geschossigkeit und Gliederung reagiert auf die umgebende Bebauung.

Der vorgelegte Entwurf ergänzt die Bestandsgebäude durch Neubauten, so dass ein zusammenhängender Gesamtbaukörper entsteht. Trotz der Großform sind Baumassen gestalterisch durch sinnhafte Einschnitte, z.B. an Treppenhäusern, gegliedert.

Der Entwurf vervollständigt konsequent die vorhandene Blockrandbebauung, versteckt aber sein Volumen in die Tiefe nicht. Durch eine durchgängige, gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone wird der öffentliche Raum aufgewertet.

Die Fassaden variieren von repräsentativ-großrahmig, über funktional-nüchtern bis wohnlich-kleinteilig entsprechend ihrer jeweiligen Funktion und Nachbarschaft. Diese Variation erfolgt durch Abwandlung und Weglassung einzelner Gestaltungselemente, so dass sich die verschiedenen Ansichten wiederum deutlich zu einem Gebäude zusammenfügen.

Die Materialität und Farbgebung leistet einen entscheidenden Beitrag, um die Neubauten auch mit den historischen Bestandsfassaden von historischem Landratsamt, Bollhardt'schem Gebäude und ehem. Bahnhofshotel zu einem Gesamtensemble zusammen zu fügen.

B) Bebauung Viktoriastraße und Sanierung der Fassaden

Den Rahmenbedingungen der denkmalrechtlichen Unterschützstellung folgend und auf Grundlage der Vorentwurfsplanung zum Erhalt der Fassaden der Büros Lorenzen/Wetzel&vonSeht hat der Kreistag am 28.03.2018 beschlossen, die Fassaden zu sanieren und in die Neubauplanung einzubeziehen (Beschluss-Nr. KT 11/2018).

Die baukonstruktive Umsetzung der Sanierung der Bestandsfassaden in Verbindung mit einem Gebäude-Neubau war die Grundlage für die Entscheidung, die Planungen mit einem Erhalt der Fassaden fortzuführen.

Die Geschosshöhen des historischen Landratsamtes werden höhengleich in Bollhardt'schem Gebäude und ehem. Bahnhofshotel weitergeführt. Durch den Einbau moderner Holz-Aluminium-Fenster konnten denkmalrechtliche Anforderungen mit bauphysikalischen Notwendigkeiten, Sicherheitsaspekten (Absturzsicherung) und späterem Betrieb und Instandhaltung in Einklang gebracht werden.

Anforderungen aus Schallschutz, winterlichem und vor allem sommerlichem Wärmeschutz können trotz der denkmalgeschützten Außenansicht der Fassade annähernd gleichwertig zum Neubau erfüllt werden.



Abbildung 3: Bestandsfassaden von historischem Landratsamt, Bollhardt'schem Gebäude und ehem. Bahnhofshotel nach der Sanierung

Die Bedeutung der Fassadenbestandteile, insbesondere der vorhandenen Eingänge, bleibt erhalten. Auf der anderen Seite werden dort Anpassungen der Fensterformate vorgenommen, wo die neuen Decken dies erfordern. Rekonstruktionen erfolgen dort, wo sie gestaltbestimmend für die Fassade sind, insbesondere im Bereich der Dachaufbauten.

C) Gliederung und Maßstäblichkeit der Bebauung in der Karlstraße

Eine dreigeschossige Bebauung entlang der Karlstraße fügt sich in die Umgebung ein, wenn der Baukörper entsprechend gegliedert wird. Diese Gliederung sollte sich vordringlich aus dem Inneren des Gebäudes ergeben, z.B. durch die besondere Gestaltung der Treppenhäuser.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine angemessene Berücksichtigung der Kleinteiligkeit der Bebauung in der Karlstraße gelegt. Die dreigeschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach ohne Ausbildung eines Sockels entspricht in den Wandhöhen dem vorhandenen Bestand.



Abbildung 4: Fassadenansicht Karlstraße mit Blick aus der Poststraße

In 2D und 3D Studien wurde die Wirkung verschiedener Teilungen im Verlauf der Karlstraße untersucht, bis die jetzt umgesetzte asymmetrische Gliederung in drei „Häuser“ erfolgte.

D) Lage und bauliche Ausbildung des Haupteingangs

Der Haupteingang soll über die Viktoriastraße erreichbar und erkennbar sein, dies entspricht der Bedeutung dieser Straße und der historischen Adresse der Kreisverwaltung.

Im Inneren soll der Besucher ein großzügiges Foyer auffinden, welches eine gute Orientierung zulässt. Wartebereiche für größere Besucherzahlen sollen ebenso vorhanden sein wie ein prägnanter Informationsschalter.

Im Anschluss an das Foyer können sich wegen der Synergieeffekte gut die größeren Sitzungs- und Multifunktionssäle befinden. Der Eingangsbereich soll aber auch belebt sein, so dass gleichzeitig Beratungsräume in räumlicher Nähe vorhanden sein sollten.

Der Besucher der Kreisverwaltung wird zukünftig auf dem Besucherparkplatz in der Viktoriastraße seinen PKW abstellen, vom ZOB am Bahnhof zu Fuß die neu gestaltete Viktoriastraße entlang gehen oder mit seinem eBike direkt bis vor den Haupteingang fahren, um dort sein Gefährt witterungsgeschützt abzustellen.

Der Vorplatz schafft einen öffentlichen Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter. Ob am Fontänenfeld, den Kinderspielgeräten oder auf den Außensitzplätzen des Tagesbar, hier kommt man in der schönen Jahreszeit gerne auch ein bisschen früher zum Termin. Das Motiv der Kreises wird dabei vielfältig genutzt, konkav nach außen gewölbte Elemente grenzen ab, z.B. an der Nachbarbebauung, konvexe Elemente spannen einen Rückzugsort auf, der zum Verweilen einlädt.

Der eigentliche Haupteingang ist architektonisch hervorgehoben gestaltet und weist gleichzeitig mit dem hohen Kreistagssaal im Obergeschoss die höchsten Glasanteile der Fassade auf. Hier treffen die Ideen von Transparenz und Bürgernähe in idealer Weise zusammen.



Abbildung 5: Haupteingang der Kreisverwaltung mit Außenbereich Tagesbar und Kreistagssaal im Obergeschoss

Das Foyer ist überraschend belebt und übersichtlich zugleich. Die leckeren und gesunden Angebote der Tagesbar werden von einer bunten Mischung aus Besuchern, Mitarbeitenden oder Itzehoern in Anspruch genommen. Neben dem Tresen für den schnellen Espresso gibt es z.B. kleine Sitznischen, in denen man sich prima unterhalten und trotzdem allem Treiben im Empfangsbereich zuschauen kann.

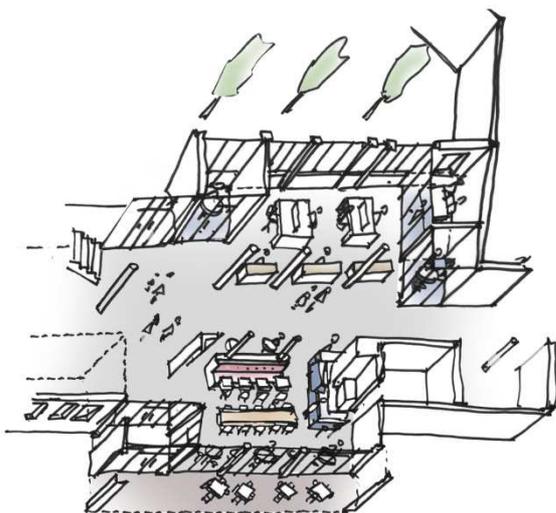
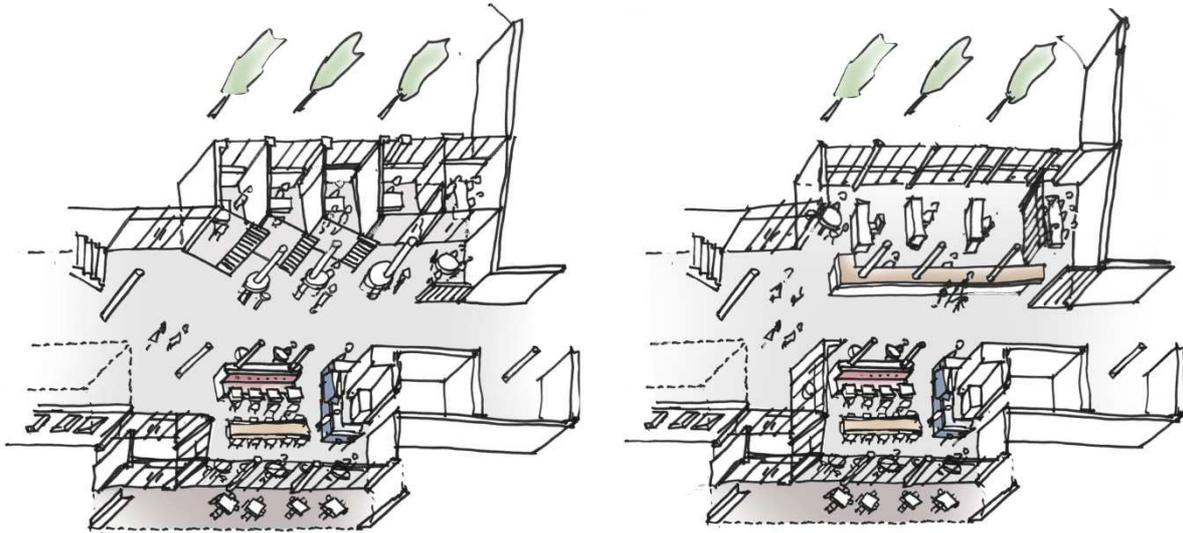


Abbildung 6: Impressionen von möglichen Gestaltungsvarianten des zentralen Empfangs und der Tagesbar

E) Lage und bauliche Ausbildung des Konferenzbereichs

Für Fachausschuss- und Kreistagssitzungen sind ausreichend dimensionierte und funktional ausgestattete Sitzungsräume erforderlich. Im täglichen Verwaltungsbetrieb werden die, z.T. in kleinere Einheiten unterteilbaren Räume, für Besprechungen, Seminare etc. genutzt, so dass eine zentrale Lage im Gebäude

wichtig ist.

Folgende Anforderungen werden gestellt: Erschließung über einen repräsentativen und ausreichend dimensionierten Haupteingang, in den Abendstunden oder am Wochenende von der Verwaltung separat zu betreiben, gute Auffindbarkeit der Sitzungssäle, Sichtbarkeit im öffentlichen Raum.

Die ersten Entwurfsarbeiten Anfang 2018 zeigten schnell, dass eine ebenerdige Anordnung der großen Besprechungsräume zu einer großen Dominanz dieser Nutzung führten und mit der Absicht einer nah-baren Verwaltung - Orientierung, zentraler Empfang, eingangsnah Wartebereiche und Beratungsräume - nicht vereinbar waren.

Der Konferenzbereich ist oberhalb des Haupteingangs im ersten Obergeschoss kompakt untergebracht. Die Räume, die teilbar bzw. zusammenschaltbar sind, liegen sich gegenüber, so dass mit der dazwischenliegenden Mittelzone ein ausreichend dimensioniertes Foyer entsteht. Erforderliche Rettungswege, WC-Anlagen und Nebenräume sowie das gastronomische Angebot der Tagesbar sind innerhalb des Gebäudeabschnitts vorhanden. So ist ein Betrieb unabhängig vom eigentlichen Verwaltungsgebäude grundsätzlich möglich.

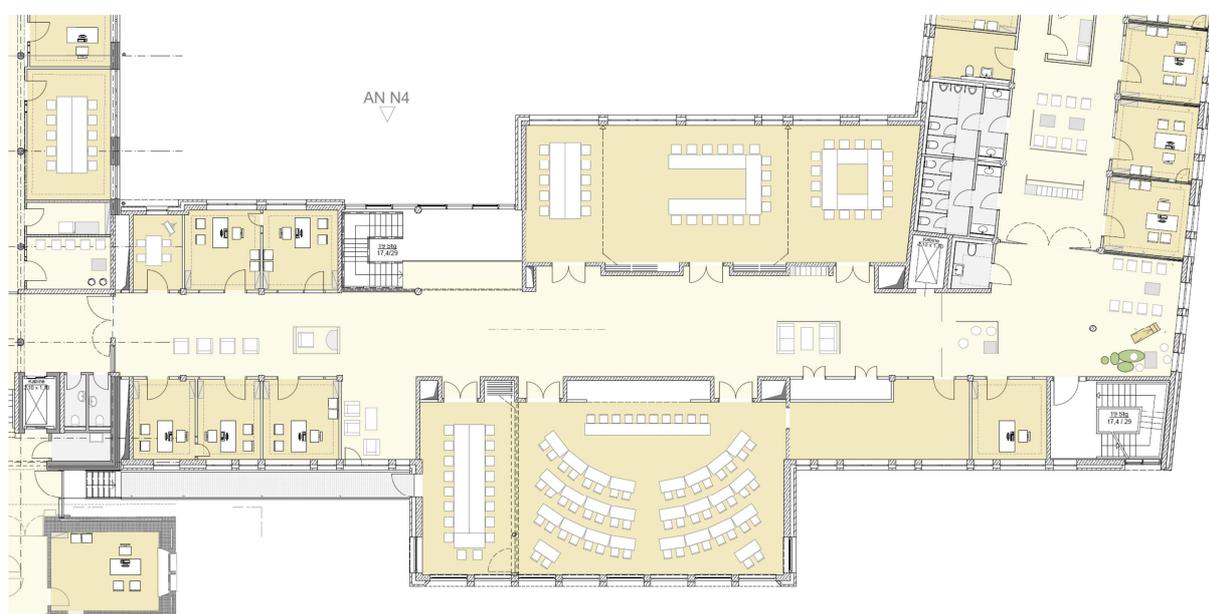


Abbildung 7: Konferenzbereich im Obergeschoss

Der Eingangsriegel des Neubaus ist über alle drei Etagen mit öffentlichen und repräsentativen Nutzungen belegt. Der öffentliche Bereich zieht sich über den zentralen Knotenpunkt weiter Richtung Viktoriastraße.

F) Umgang mit Geländeverlauf und Geschosshöhen im Bestand - Barrierefreiheit

Ausgehend vom zentralen Kreuzungsknoten können jeweils zwei Schlaufen höhengleich erfahren / erlaufen werden.

Der zentrale Knotenpunkt mit Aufzug im Übergang vom historischen Landratsamt zum Hofanbau wird vollständig überarbeitet und großzügig geöffnet, so dass Übersichtlichkeit und Nutzungskomfort für Menschen mit und ohne Behinderung verbessert werden.

Im Bestand ist der Übergang vom historischen Landratsamt zum Hofanbau mit den zueinander versetzten Ebenen nur unzureichend gelöst. Das Treppenhaus ermöglicht keinen Blick auf die angrenzenden Flure, um sich zu orientieren. Viele, auch langjährige Mitarbeiter der Kreisverwaltung, verirren sich auf der Suche nach dem richtigen „Ausstieg“.

Die von Westen und Osten anschließenden Neubauten verschärfen einerseits das Orientierungsproblem, bieten auf der anderen Seite aber die Chance, diesen neuralgischen Knotenpunkt neu zu gestalten und auch den Zutritt zum Gebäude vom Innenhofparkplatz aus zu verbessern.

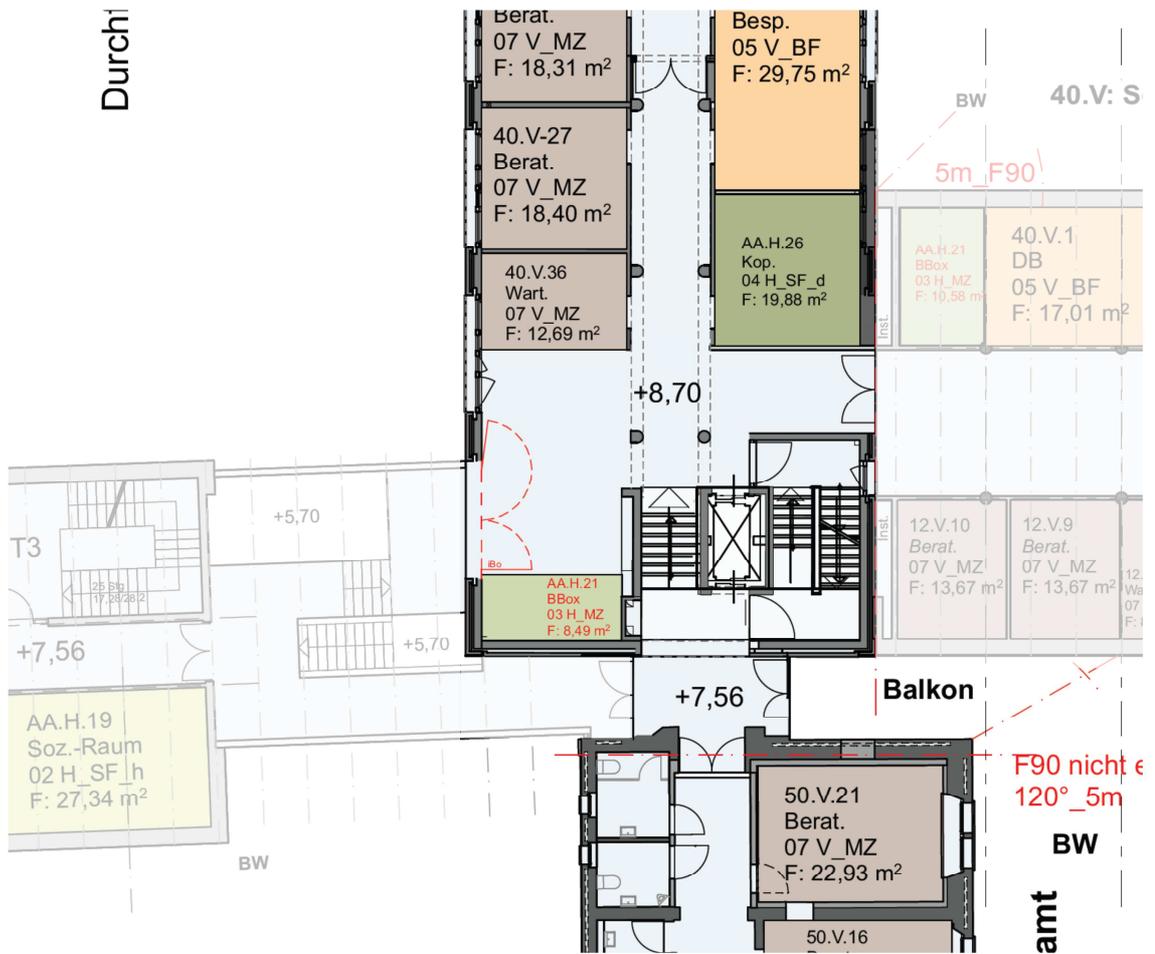


Abbildung 8: Alter Knotenpunkt, Übergang historisches Landratsamt - Hofanbau

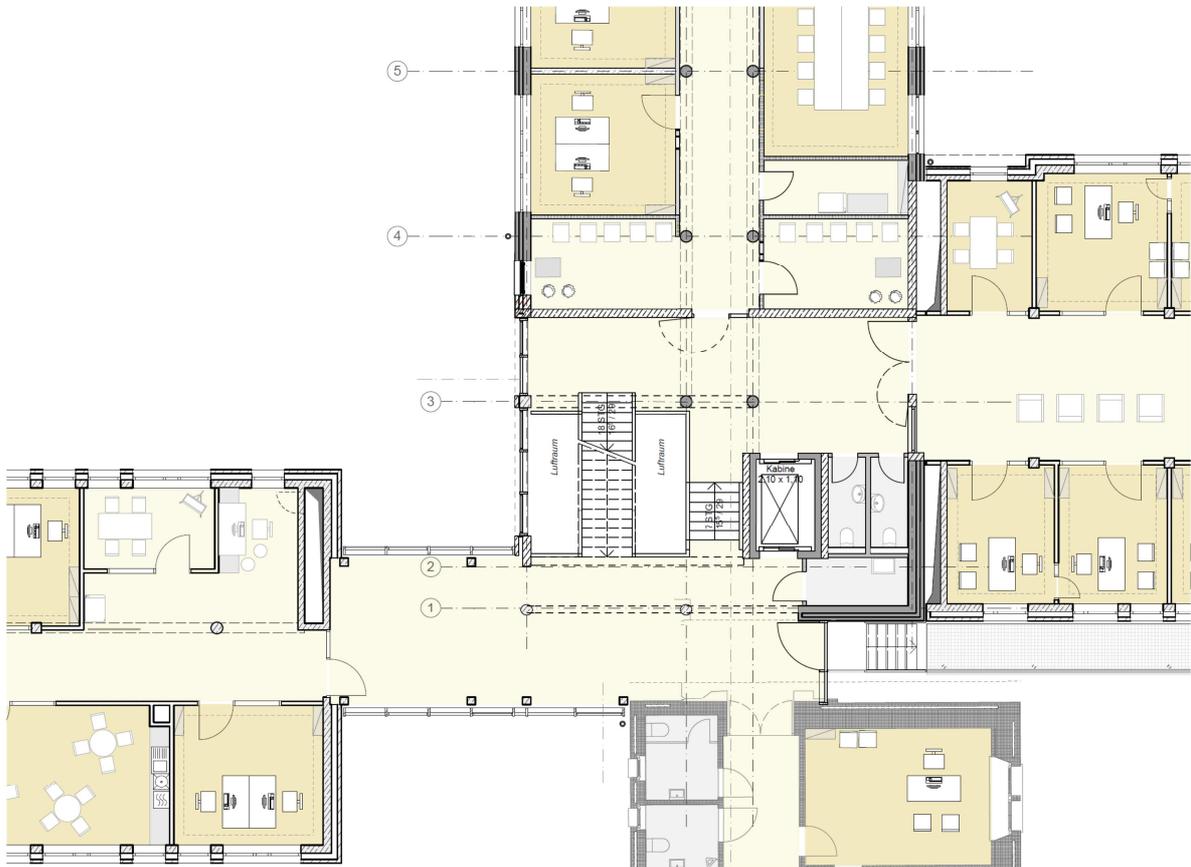


Abbildung 9: Neuer Knotenpunkt mit großzügigem Treppenraum

Die Südwest-Ecke des Hofanbaus wird vollständig aufgelöst, um den Blick in alle Richtungen der Acht frei zu machen. Die neue zweiläufige Treppe wird mit großem Treppenauge vom Mittelflur bis an die westliche Fassade aufgespannt. Zum Größenvergleich: zukünftig befinden sich im alten Treppenraum zwei kleine WC-Anlagen.

Der Durchlader-Aufzug ermöglicht die Überwindung der Höhenunterschiede ohne Stufen, ist durch die Öffnung des Knotenpunktes aber besser in die allgemeinen Verkehrswege eingebunden als bisher.



Abbildung 10: Blick in den neuen Knotenpunkt, nach links das historische Landratsamt, nach rechts der Hofanbau, geradeaus in den Neubau der Westschleife

Zusätzlich zum Aufzug im Bestand erhält das Gebäude drei weitere Aufzugsanlagen, die zugehörigen Gebäudezugänge sind von den Außenanlagen ebenerdig und damit barrierefrei erreichbar.

Innerhalb der Schleifen der Acht ist eine vollständige Durchwegung ohne Stufen möglich, auch an der Treppen-/Aufzugsanlage im zentralen Knotenpunkt vorbei. Geringe Höhenunterschiede innerhalb der Schleife werden durch Rampen in den Hauptverkehrswegen (DIN gerecht) überwunden.

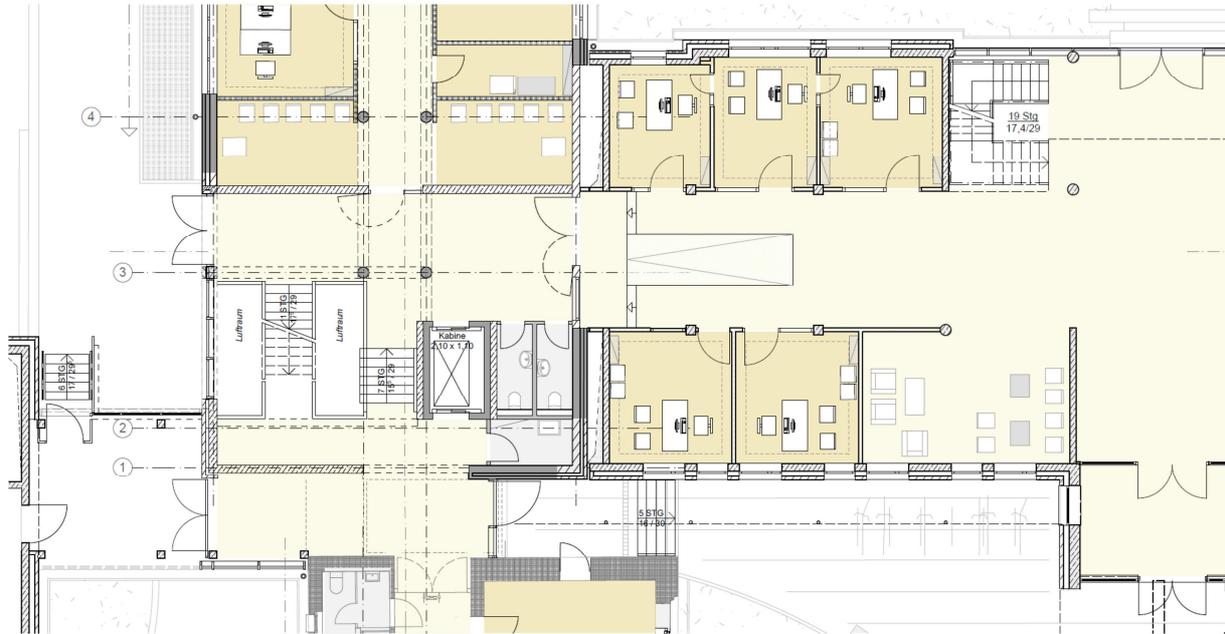


Abbildung 11: Rampen im Gebäudeinneren

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Verwirklichung der Planungen ist der Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Itzehoe aufzuheben und ein geänderter Plan neu zu beschließen. Am 21.05.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss einstimmig gefasst. Damit wird die Planung grundsätzlich gebilligt und die nach Baugesetzbuch vorgesehene Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Ende Juni bis Ende Juli) eingeleitet.

Ziel der Bebauungsplanung ist die Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung im Kreishausquartier, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Kreishaus geschaffen werden. Die grundsätzliche gemischte Nutzungsstruktur mit Büros, kleineren Läden, Wohnungen und der Verwaltung soll beibehalten und in verträglicher Weise in das innerstädtische Gefüge integriert werden.

Der Entwurf der Planzeichnung ist als Anlage beigefügt, die übrigen Unterlagen mit Begründung und Fachgutachten können dem Ratsinformationssystem der Stadt Itzehoe unter https://sessionnet.krz.de/itzehoe/bi/to0040.asp?_ksinr=20809 entnommen werden.

Der Satzungsbeschluss ist für die Ratsversammlung am 19.09. geplant, so dass mit Abschluss der Genehmigungsplanung ein Bauantrag bei der Bauaufsicht Itzehoe gestellt werden kann.

Weitere Bausteine

Die Schaffung von Bürobereichen in Ebene 1 des Hofanbaus (durch Verlagerung des Stabsraums), die vollständige Überarbeitung des zentralen Knotenpunktes und die Bewertung der vorhandenen Haustechnik (insbesondere die Netzwerkinfrastruktur) im Hofanbau führten zu einer Aufnahme der Grundsanierung in die Gesamtplanung der Neubauten. Die erforderlichen Maßnahmen sind so weitreichend, dass die Weiternutzung des mittleren Gebäudebereichs während der Baumaßnahme nicht praktikabel wäre, so dass der Hofanbau zum 1. BA freigezogen und parallel zum Neubau saniert wird.

Die Grundsanierung des jetzigen Bau- und Umweltamtes (K 13) erfolgt zeitlich vor dem 1. BA, so dass hier Teile der Kreisverwaltung, die am Standort verbleiben sollen, ihr Interim finden. Die Planung umfasst eine Überarbeitung des Dachgeschosses und damit eine

optische Annäherung an die Neubauplanung. Die HU Bau hierzu soll im September 2019 vorgelegt werden, die Ausführung ist für das Jahr 2020 terminiert.

Mit dem 2. BA erfolgt auch die denkmalgerechte Sanierung des eingetragenen Denkmals des Landratsamt. Hierzu gibt es ein Gutachten aus dem Jahr 2013, eine denkmalpflegerische Zielstellung und eine umfassende restauratorische Untersuchung. Für die anspruchsvolle denkmalpflegerische Aufgabe wird ein hierauf spezialisiertes Planungsbüro gesucht und voraussichtlich Mitte 2020 beauftragt.

Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts erfolgt noch der Abbruch der jetzigen Gesundheitsamtes und die Herstellung der Stellplätze an der Viktoriastraße.

	Raumprogramm Vorentwurf 2018	Vorentwurf 2018	Entwurf 2019
	448 Mitarbeiter, 474 Arbeitsplätze	448 Mitarbeiter, 474 Arbeitsplätze	460 Mitarbeiter, 501 Arbeitsplätze
NF Bürofläche	4.025	4.145	4.260
NF Funktionale Sonderflächen	1.115	1.005	1.600
NF Allgemeine Sonderflächen	3.405	3.860	4.090
NF unterirdisch (Akten, Lager)	620	890	350
NF Gesamt	9.165	9.900	10.300
Verhältnis NF/BGF	0,55	0,53	0,57
BGF Gesamt	16.665	18.600	18.230
davon			
Bestand		7.000	6.912
Neubau		11.600	11.318

Tabelle 3 : Kennzahlen Entwurf Gesamtverwaltung

Die Veränderungen erklären sich wie folgt:

Das „Raumprogramm 2018“ weist den ideellen Flächenbedarf aus, der bei einer vollständig freien und wirtschaftlich optimierten Planung zu erreichen wäre.

Der „Vorentwurf 2018“ als Summe aus Bestandsflächen und Neubauten weist einen um 11% höheren Wert aus, als zunächst für die Gesamtverwaltung ideell ermittelt. Dies ist dadurch zu erklären, dass die Bestandsgebäude nicht so wirtschaftlich auszunutzen sind. Optimal ist eine Verteilreserve von 3%.

In der Fortentwicklung zum jetzt vorgelegten „Entwurf 2019“ hat sich die Bürofläche durch die Entscheidung zur Baukörpervergrößerung erhöht. Der Anstieg bei der Funktionalen Sonderfläche ist durch die Praxisplanung im Bereich des amts- und kinderärztlichen Dienstes im Gesundheitsamt zu erklären. Die Nutzfläche unterirdisch reduziert sich um die ursprünglich vorgesehene Aktenlagerung (diese werden als oberirdische Teamaktenräume

zur Umwandlung in Büroräume unter den Allgemeinen Sonderflächen geführt). Trotz Baukörpervergrößerung reduziert sich Gesamt BGF, da auf den Bau von Kellerflächen im Sockelgeschoss der Westschleife gegenüber dem Vorentwurf verzichtet wird.

Grobterminplan

Für die Bestimmung des Grobterminplans wird von einer Ausführung der Neubauten und zugehörigen Sanierungen in zwei Bauabschnitten ausgegangen. Der Gesamttablauf stellt sich aus heutiger Sicht wie folgt dar:

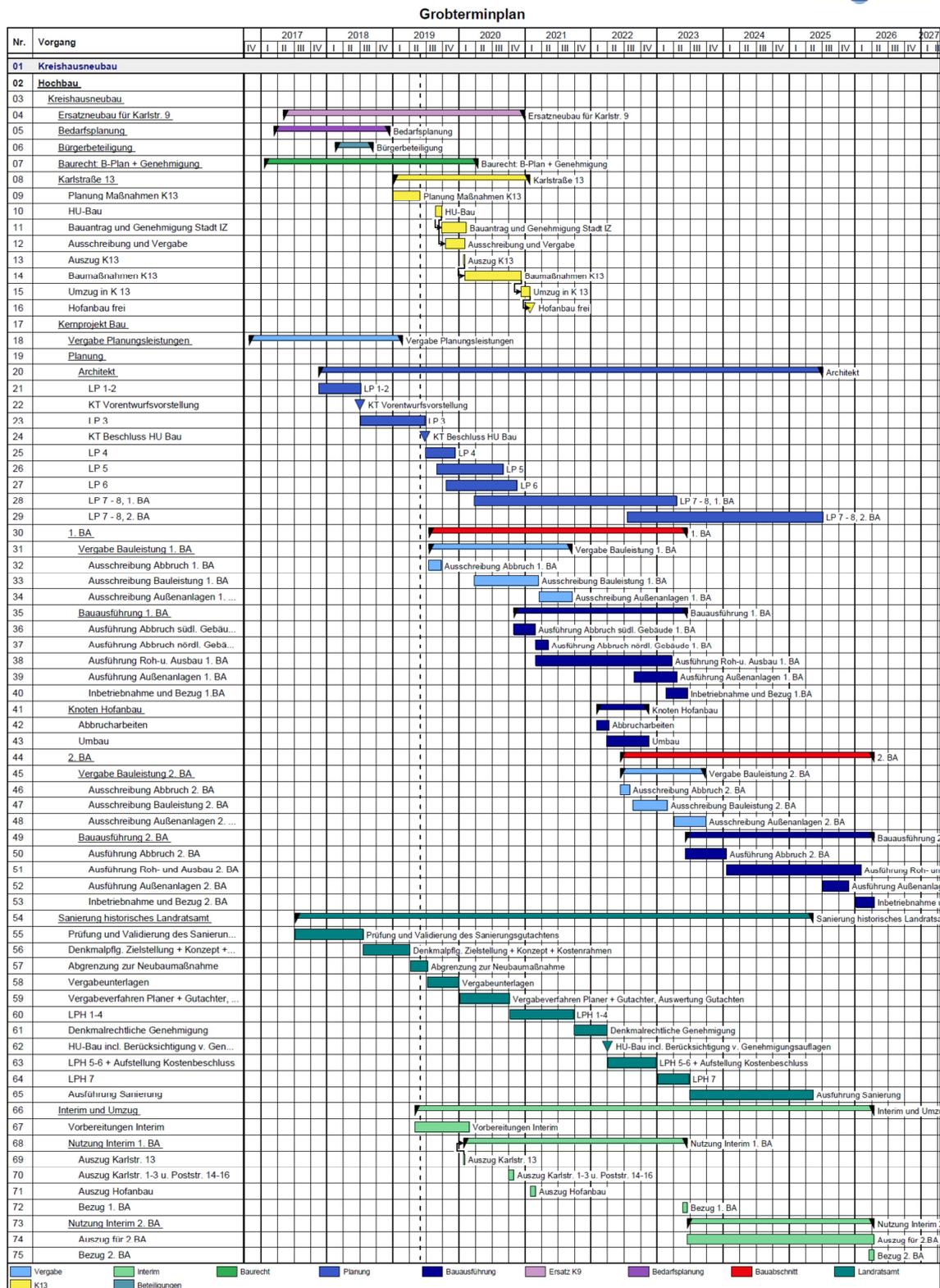


Abbildung 12: Aktueller Grobterminplan mit Meilensteinen

Gegenüber der im Projektbeschluss vorgelegten Zeitplanung (Gesamtfertigstellung Ende 2023) haben sich deutliche Verschiebungen ergeben, die sich durch verschiedene Aspekte begründen lassen, die Ende 2016 nicht absehbar waren:

Die Ausschreibung und Vergabe der Architektenleistungen verzögerte sich um ca. ein halbes Jahr, da sich bezüglich der Aufgabenbeschreibung und -abgrenzung rechtliche Probleme ergaben.

Die vertiefende Bedarfsplanung war zeitlich deutlich aufwendiger und von außerordentlichem Abstimmungs- und Verhandlungsbedarf innerhalb der Verwaltung gekennzeichnet, so dass erst ca. ein halbes Jahr nach der Beauftragung der Planer ein endgültiges Raumprogramm vorgelegt werden konnte.

Zusätzlich standen weniger Personalressourcen als vorab kalkuliert zur Verfügung, gleichzeitig erhöhte sich der Aufgabenbestand in der Abteilung Kreishausneubau durch die Übernahme von zusätzlichen Teilprojekten innerhalb des Gesamtprojektes sowie zusätzlichen Baumaßnahmen.

Die Entwurfsplanung erforderte mehr Zeit als vorab kalkuliert, da anders als bei anderen Projekten dieser Größenordnung, eine Vielzahl von entwerferischen Einzelentscheidungen und -lösungen zu finden war. Um eine gleichbleibend hohe Qualität und ein Optimum aus gestalterischen und funktionalen Anforderungen zu erreichen, war eine abschnittsweise Durcharbeitung der Vorentwurfsplanung erforderlich.

Zuletzt ergab sich im Zuge der vertieften Bauablaufplanung eine geringfügige Verlängerung des Zeitraums nach Abschluss der Bauarbeiten des 1. Bauabschnitts bis zum Beginn der Arbeiten am 2. Bauabschnitt.

Terminrisiken bestehen im engen Zeitplan für die Sanierung K 13 (0. BA), möglichen Verzögerungen durch die Wiederholung von Ausschreibungen aufgrund der erhitzten Baukonjunktur, Verzögerungen im Bauablauf des 2. Bauabschnitts aufgrund der beengten Platzverhältnisse.

Kosten

Entsprechend der Darstellung des Gesamtprojekts sollen an dieser Stelle alle Kosten im Zusammenhang des Kreishausneubaus dargestellt werden. Die detaillierten Kosten der Neubauplanung sind der Darstellung in VO/2019/112 zu entnehmen.

	Kosten	Stand der Planung
Bauvorbereitung	5.522.367 €	HU Bau gem. Beschluss-Nr. KT 117/2018 vom 13.12.2018, Grunderwerb, Abbruchplanung im Rahmen Neubauplanung
0. BA Umbau und Grundsanierung K13	1.890.145 €	Planungsauftrag erteilt, Vorlage HU Bau im KT 09/19
1. BA Neubau	28.161.696 €	vertiefte Kostenberechnung auf Grundlage der Entwurfsplanung
1. BA Grundsanierung Hofanbau	1.748.646 €	vertiefte Kostenberechnung auf Grundlage der Entwurfsplanung
2. BA Neubau	19.625.028 €	vertiefte Kostenberechnung auf Grundlage der Entwurfsplanung
2. BA Denkmalgerechte Sanierung LRA	3.948.000 €	Planungsauftrag soll Mitte 2020 erteilt werden, Ausführung parallel zum 2. BA Neubau
3. BA Herstellung Parkplatz Viktoriastraße 25	261.800 €	grober Kostenrahmen
4. BA Abbruch Gesundheitsamt, Herstellung Parkplatz	753.233 €	grober Kostenrahmen
Interim	2.860.000 €	Kosten während der Projektlaufzeit 2020 bis 2026
Gesamtkosten	64.770.915 €	

Tabelle 4 : Kostenzusammenstellung Einzelbaumaßnahmen

Da die Kostenermittlung (gemäß HOAI) auf den Zeitpunkt der Planungsleistung, d.h. April 2019 abstellt, die Kosten aber zum Teil erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt zahlungswirksam werden, sind die Einzelbeträge auf diese Zeitpunkte in der Zukunft aufzuzinsen. Eine Hochrechnung der o.g. Planungs-/Baukosten des Gesamtprojekts unter Berücksichtigung einer Preissteigerung von 4 % p. a. ergibt eine Gesamtsumme von ca. 77,7 Mio. €.

Torsten Wendt
Landrat

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 159, Stadt Itzehoe
Anlage 2 Grobterminplan Gesamtprojekt