



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/2019/112	
Federführend: Kreisbauamt	Status: öffentlich Ansprechpartner/in: Bearbeiter/in: Frau Immich	
Mitwirkend:		
Kreishausneubau - HU-Bau Beschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Bau- und Verkehrsausschuss	Beratung
Öffentlich	Kreistag	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, der Kreistag möge beschließen:

- 1. Der Kreistag nimmt die vorgelegte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Haushaltsunterlage-Bau)) sowie die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zum Neubau der Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung in ltzehoe zustimmend zur Kenntnis.**
- 2. Die hauptamtliche Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen weiteren Verfahrensschritte zur Realisierung des Objekts auf der Grundlage des Entwurfs und der Kosten- und Terminplanung vorzunehmen.**
- 3. Zur Abwendung eines wirtschaftlichen Schadens, welcher bei Nicht-Weiterbeauftragung durch steigende Baupreise in der Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit entsteht, werden die erforderlichen Haushaltsmittel zur Weiterbeauftragung auf dem Produktkonto 111250-785170 unter Anerkennung eines unabweisbaren Bedürfnisses außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Deckung ist gewährleistet.**

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

entfällt

Sachverhalt und Begründung:

Planungsvorgaben

Der Kreistag hat mit KT Beschluss-Nr. 94/2016 die Bedarfsplanung zur Gesamtbaumaßnahme zustimmend zur Kenntnis genommen. Zu den zwischenzeitlich erforderlichen Anpassungen wird auf die Ausführung der Vorlage VO/2019/110 verwiesen.

Die Planunterlagen, Berechnungen und Kennwerte des vorgelegten Entwurfs können den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Planungsstand

Ergebnis der bisherigen Arbeiten ist die vorgelegte Entwurfsplanung. Danach wird der Kreishausneubau ein Gebäudekomplex für rd. 500 Arbeitsplätze mit zeitgemäßer Arbeitsumgebung sein und zentraler Ort einer bürgerorientierten Kreisverwaltung.

Grundfigur

Das Gebäudeensemble aus Bestands- und Neubauten entsteht auf dem durch Zukäufe arrondierten Grundstück zwischen Karlstraße, Bahnhofstraße, Viktoriastraße und Poststraße. Eingefasst werden das historische Landratsamt und der sogenannte Hofanbau als Bestandsbauten. An einem Abschnitt entlang der Viktoriastraße und Bahnhofstraße werden zwei denkmalgeschützte Fassaden erhalten und in den Neubau integriert. Städtebaulich angelehnt an die umgebende Bebauung, werden überwiegend dreigeschossige Baukörper errichtet. Das Ensemble bildet im Grundriss zwei Schleifen, die sich in einem Mittelpunkt berühren und zwei Innenhöfe umgeben.



Abbildung 1: Lageplan Kreishausneubau

Grundkonstruktion

Grundansatz für den Neubau des Verwaltungsgebäudes ist ein Grundriss als Dreibund mit Büros an den Fassaden und Mittelzone. Daraus resultiert eine Dreiteilung, die sich im statischen System niederschlägt. Die Gebäudetiefe beträgt ca. 15m. Auf durchlaufenden, massiven Außenwänden lagern bis zu i.M. 25cm starke Flachdecken aus Stahlbeton, ihre Stützweite wird von zwei Stützenreihen nahezu gedrittelt. Das Innenmaß von 14m wird von den erforderlichen Raumtiefen für Büros, Mittelzone und Erschließung bestimmt. Der Grundansatz lässt sich nicht durchgehend anwenden, in der Ostschleife (nördlicher Riegel wegen Nachbargrenze nur Zweibund) und beim Eingangsriegel (Foyer und KT-Saal) wird davon abgewichen.

Im Gebäude bestimmt ein Raster in Längsrichtung mit dem Modul 1,35m die Positionen der Stützen und Trennwände. Innerhalb dieses Systems ist eine freie Einteilung der Geschoßflächen in Zonen, Räume und Flure möglich. Im Entwurf wird für Standardbüros von einem Idealmaß von 3 Achsen á 1,35m ausgegangen, abzüglich der Wandstärken ergibt sich ein liches Büroinnenmaß von 3,93m.

Die herrschenden Bodenverhältnisse erfordern eine Tiefgründung auf Bohrpfählen aus Stahlbeton. Hierbei werden Vollverdrängungspfähle benutzt, um im Innenstadtbereich erschütterungsfrei zu arbeiten und möglichst geringe Aushubkosten zu erzielen. Fundamentrostleiten die Lasten des Gebäudes in die Pfähle, die Bodenplatten werden wie freitragende Decken konstruiert. Auf Untergeschosse wird wegen des hohen Bemessungswasserstands bzw. aus Kostengründen verzichtet. Im Bereich hinter den denkmalgeschützten Fassaden wird die Höhe des bestehenden Hochparterres für die Ausbildung eines offenen Parkdecks im Sockelgeschoss genutzt.

Die Geschoßhöhen im 1. Bauabschnitt (Ostschleife) orientieren sich an den Höhen des bestehenden Hofanbaus aus den 1990er Jahren, in der westlichen Schleife an denen des historischen Landratsamtes. Insgesamt sieben Treppenhäuser und vier Aufzüge verbinden die Ebenen. In den Übergängen mit Niveausprüngen stellen Rampen die Barrierefreiheit sicher. Schwimmender Zementestrich bildet die Tragschicht für die nach Bereichen differenzierten Bodenbeläge. Die Stromversorgung erfolgt über Kanäle im Estrich mit Bodentanks für Steckdosen und Datenanschlüsse.

Unverrückbar sind die in Stahlbetonwände gefassten Treppenhäuser und Aufzugsschächte, deren Abmessungen und Entfernungen voneinander aus Brandschutzgründen nicht unterschritten werden dürfen. Grundsätzlich ist der Gebäudekomplex unterteilt in rd. 400m² große Nutzungseinheiten, die jeweils Zugang zu zwei baulichen Fluchtwegen haben.

Aufgrund des statischen Systems brauchen Trennwände keine tragenden Funktionen übernehmen und sind daher als leichte Trockenbauwände aus gipskartonbeplanktem Metallständerwerk gewählt, die auch Schallschutzanforderungen erfüllen. Die Flurwände trennen die Büros von den Mittelzonen und sind großflächig verglast, um offene, kommunikative Arbeitsbereiche zu erhalten. Zudem soll natürliche Belichtung von den Fenstern bis in das Gebäudeinnere dringen können.

Hülle

Die Außenwände in Gesamtstärke von 55cm bestehen aus tragendem Hintermauerwerk aus Stahlbeton, einer Dämmschicht aus Mineralfaserdämmung und einer Wetterschale aus Verblendmauerwerk. Als statisches Prinzip der Fassaden wird das der Lochfassade gewählt, also einer tragenden Wandscheibe mit ausgesparten Öffnungen. Im Mauerwerk aus robustem und langlebigem Ziegelstein werden als Stürze Fertigteile eingesetzt, die sich in den Mauerverband einfügen.

Alle Fenster in den straßenseitigen Fassaden haben stehende Formate. Maßstab und Ausrichtung der umgebenden Architektur werden darin aufgegriffen. Die Fenstertechnik aus Holzrahmen mit Außenschalen aus farbig beschichtetem Aluminium vereint eine robuste und langlebige Bauweise mit der Ausstrahlung eines natürlichen Materials. Die nach innen öffnenden Fenster werden mit Dreifachverglasungen hergestellt, Anschlüsse an den Baukörper werden wärmebrückenfrei und luftdicht ausgeführt - daraus resultieren niedrigste Wärmeverluste und hohe Schalldämmung. Öffnungsklappen mit Wetterschutzlamellen werden zur Lüftung und Nachtauskühlung genutzt (siehe Technik).

Als Sonnenschutz sind wandintegrierte Außenraffstores vorgesehen, mit denen sich der Lichteinfall durch motorisch verstellbare Lamellen filtern, lenken und den Wärmeeintrag durch direkte Sonneneinstrahlung vermindern lässt. Die Steuerung erfolgt manuell nach Bedarf oder automatisch nach Strahlungsintensität.

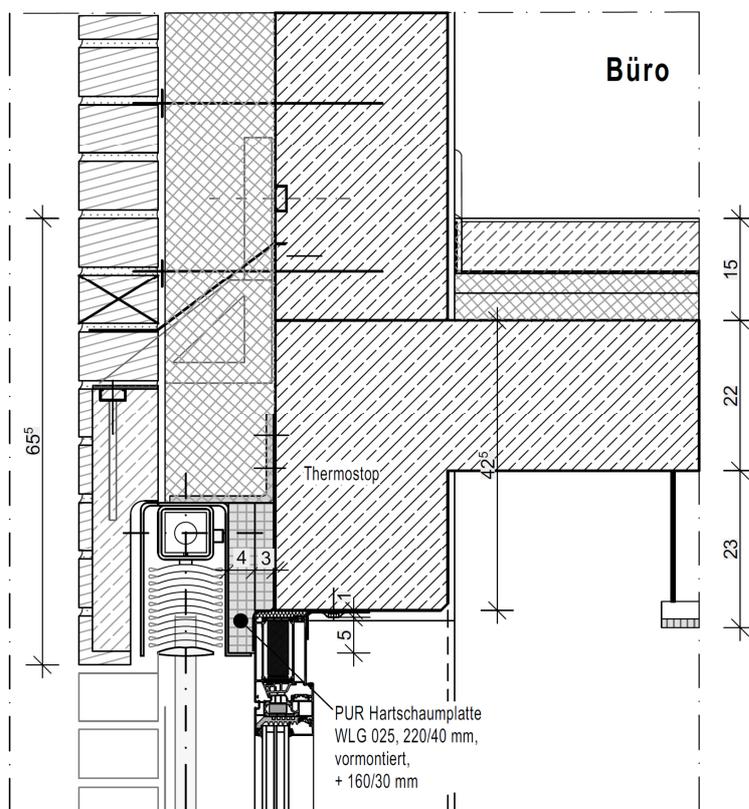


Abbildung 2: Fassadenschnitt: Fenster mit Raffstore und Kerndämmung

Im Bereich der denkmalgeschützten Fassaden werden auswärtsschlagende Holz-Aluminiumfenster eingesetzt, damit der bauzeitliche Charakter durch schmale Rahmenprofile und die ursprüngliche Teilung und Öffnungsweise wieder erlebbar wird. Wegen der Gegebenheiten des Bestandes werden Blend- und Hitzeschutz hier innenliegend ausgeführt und Funktionsglas verwendet. Bei großflächigen Verglasungen zu Treppenhäusern und Eingangsbereichen werden Pfosten-Riegelfassaden eingesetzt, hohe Rückstrahlwerte der Verglasung schützen hier vor Überhitzung.

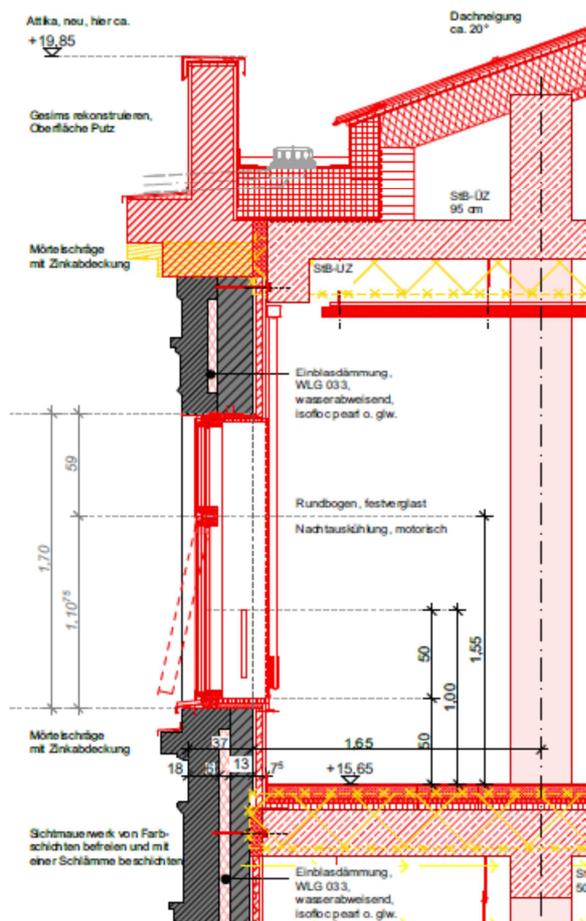


Abbildung 3: Denkmalgeschützte Fassade - Schnitt (Ausschnitt)

Der Gebäudekomplex erhält auf allen Neubauten eine einheitliche Dachkonstruktion mit einem Holztragwerk und vollflächiger Holzschalung mit Deckung aus Blech in Stehfalztechnik. Die 20° geneigten Dachflächen entwässern nach außen in Dachrinnen und Fallrohre. Die thermische Hülle verläuft in Ebene der Dachflächen, das gesamte Gebäudevolumen ist lückenlos von Wärmedämmung umschlossen. Das oberste Geschöß ist mit einer Stahlbetondecke abgeschlossen zum Dachraum, der zur Unterbringung von Haustechnik dient. Alle Versorgungsschächte münden hier und Lüftung, Heizung, Wasser, Strom und Daten werden von hier eingeleitet zur senkrechten Verteilung im Gebäude. Zu Wartungszwecken führen zwei Treppenhäuser bis in den Dachraum.

Innenraum

Alle Decken in Fluren und Mittelzonen der Neubauten sind (ähnlich wie die Büros) mit schallaktiven Paneelen aus Lochlech ausgestattet, so dass Kommunikation störungsfrei stattfinden kann. Die Fußböden werden in beanspruchten Bereichen wie Foyer und Fluren mit Hartbelägen (z.B. Steinzeug) ausgestattet, innerhalb der Büro- und Besprechungsräume ist textiler Belag vorgesehen. Im Kreistagssaal wird robustes Parkett eingesetzt.

Flurwände werden weitgehend mit großen Glasflächen in Holzrahmen ausgeführt. Bei besonderen Anforderungen erfolgt eine Beklebung als Sichtschutz. Andere Zwischenwände sind aus Gipskarton bzw. verputztem Mauerwerk und mit glattem Vlies tapeziert. Alle Innenraumanstriche werden hell ausgeführt zur Unterstützung des Lichtkonzepts.

Innentüren sind (wie die Außentüren auch) mit digitalen Schliesszylindern ausgestattet, die mittels Transpondern bedient werden. Damit ist eine flexible Vergabe von Schliessrechten

möglich und das Sicherheitsrisiko bei Schlüsselverlusten wird minimiert. Aus Sicherheitsgründen erfolgt eine Abgrenzung öffentlicher von nichtöffentlichen Bereichen durch Zwischentüren mit entsprechender Schließtechnik. Alle Schließzylinder sind hinsichtlich Nutzergruppen und Zeiten programmierbar.

Auf allen Ebenen sind Sanitärräume vorgesehen und im Grundriss so verteilt, dass bezüglich Anzahl und Erreichbarkeit alle Anforderungen erfüllt werden. Im öffentlichen Bereich befinden sich Besuchertoiletten mit barrierefreiem WC und Wickelraum. Wände in Sanitärräumen sind gefliest, Bodenflächen mit wischbaren Hartbelägen ausgestattet. Trennwände zwischen WC-Anlagen sind aus Kunststoff.

Alle Treppenanlagen werden aus Betonfertigteilen konstruiert und genügen damit den Anforderungen des Brandschutzes. Die Treppenanlagen sind zum Baukörper schallentkoppelt. Es werden rutschhemmende Keramikbeläge und Geländer aus Stahl gewählt.

Außenraum

Der Eingangsbereich zur Kreisverwaltung ist als Vorplatz ausgebildet, der den Eingang mit der Viktoriastraße verbindet. Die einheitliche Pflasterfläche aus Naturstein wird von Halbkreisformen unterbrochen, die als Sitzbänke funktionieren. Ein Fontänenfeld bzw. ein Kinderspielgerät sowie Pflanzflächen säumen die mittlere Wegachse zum Eingang.



Abbildung 4: Freianlagenplanung Vorplatz

Die Innenhöfe der westlichen und östlichen Schleife sind überwiegend als Pflanzflächen für Stauden, Gräser und Bäume vorgesehen. Im östlichen Hof ist eine Mehrzweckfläche zum Aufenthalt mit Sitzgelegenheiten geplant. Über Wegeverbindungen zum Eingangsfoyer und zum Anlieferungsbereich kann die Fläche betreten und gepflegt werden. Der westliche Hof liegt auf Ebene des Parkdecks, also ein halbes Geschöß unter Straßenniveau und ist

vollflächig bepflanzt. Beide Höfe beeinflussen positiv das Mikroklima. Die natürliche Gestaltung bietet einen angenehmen Ausblick von den Büroetagen.

Die Anlieferzone wird von der Karlstraße aus erschlossen, eine Schrankenanlage regelt die Zufahrt. Für Lieferfahrzeuge ist ein Wende-Rondell vorgesehen. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden entlang der Gebäude, der Grenzmauer und auf einer freien Fläche an der Karlstraße angeordnet. Sie ist für einen möglichen Erweiterungsbau reserviert. Eine Abfallstation und die verlegte Trafostation werden ebenfalls hier angesiedelt. Der gesamte Bereich ist von Verkehr geprägt und wird mit robustem Betonstein gepflastert. Begrünung findet sich in solitären Bäumen und Beetbepflanzungen.

Entlang der Karlstraße, Poststraße, Viktoriastraße und Bahnhofstraße sind Vorgartenzonen ausgebildet, die die Architektur einfassen. Verschiedene Gräser und Stauden bieten hier ein im Jahresverlauf abwechslungsreiches Bild.

Energie- und Technikkonzept

Das Kreishaus soll als zeitgemäße Arbeitsumgebung und bürgerorientierte Serviceeinrichtung funktionieren und gleichzeitig mit einem überlegten, angemessenen Konzept für ökonomisch und ökologisch ausgewogene Technik überzeugen. Der Leitsatz „So wenig Technik wie möglich, so viel Technik wie nötig!“ steht über allen Entscheidungen zu Fragen der Haustechnik. Deren Austauschzyklen werden spürbar kürzer und im Unterschied zu anfälliger Anlagentechnik ist eine effektiv gedämmte Gebäudehülle eine nachhaltige Investition weil sie dazu führt, dass nur die Wärme erzeugt werden muss, die nicht gleich wieder verloren geht. Im Bewusstsein der begrenzten Beherrschbarkeit komplexer haustechnischer Anlagen bei gleichzeitig objektiv geringem Nutzen wird der Grenzbereich zwischen erforderlichem, nützlichem und „nur“ komfortablem Technikeinsatz ausgelotet. Die Aufstellung des Energiekonzeptes beim Kreishausneubau erfolgt nach den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und den informellen Verpflichtungen aus dem Projekt „Energieeffizienter Kreis“. Bei der Standardsetzung wird im Vorgriff auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz) der KfW-Effizienzhausstandard 55 als kommender, europäisch geforderter Niedrigstenergiestandard gewählt.

Damit folgt die Gesamtplanung einem ambitionierten Ansatz. Die Bereiche Dämmung, Kühlung, Wärmeerzeugung, Lüftung und Beleuchtung werden jeweils nach dieser Maßgabe betrachtet und technisch entwickelt. Besondere Herausforderung bietet die Zusammenfassung von Neubauten und Bestandsbauten mit unterschiedlichen bauphysikalischen und konstruktiven Eigenschaften zu einem funktionierenden Ganzen.

Wärmedämmung

Die Neubauten erhalten eine nahezu wärmebrückenfreie Hüllschicht aus geeigneten Dämmstoffen, geschützt durch Fassaden aus Ziegel, bzw. Dachdeckung aus Blech. Fenster und Türöffnungen in Außenwänden werden dämmungs- und dichtungstechnisch optimiert konstruiert, die Verglasungen erfüllen die hoch gesetzten Anforderungen. Außenliegende Sonnenschutzanlagen schützen die Innenräume vor Überhitzung und lassen ungestörte Bildschirmarbeit zu.

Beim bestehenden Hofanbau wird die Dämmschicht ergänzt, die Fenster werden, soweit erforderlich, saniert, bleiben aber erhalten. Die denkmalgeschützten Fassaden des Bollhardtschen Gebäudes und des ehemaligen Bahnhofshotels erhalten eine Innendämmung sowie eine Verfüllung der vorhandenen Luftschicht mit Dämmstoff.

Wärmeerzeugung/Wärmeübertragung

Beim geplanten Gebäude sind durch den geringen Wärmebedarf (aufgrund der guten Dämmung) beste Voraussetzungen für den Einsatz von Heizsystemen mit niedriger Vorlauftemperatur gegeben. Der Einsatz allein fossiler Energieträger widerspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und den gesellschaftlich anerkannten Zielen zu Luftreinhaltung und Klimaschutz. Aus gesetzlichen Gründen ist zudem die Vor-Ort-Erzeugung regenerativer Energie verpflichtend, so dass angesichts der regionalen Gegebenheiten der Einsatz von (Wind-) Strom zum Betrieb von Wärmepumpentechnik sinnvoll erscheint.

Beim Einsatz dieser Technik zirkuliert frostsichere Sole mit Hilfe von Tiefenbohrungen bis in 100m Tiefe, um die dort ganzjährig konstanten Temperaturen von 10-15°C zu nutzen. Zum Betrieb der Wärmepumpe und dem Kühlmittelkreislauf wird grüner Netzstrom genutzt, aber auch „eigener“ Solarstrom von einer 1000m²-Photovoltaik-Anlage, die in die Neubau-Dachflächen integriert ist.

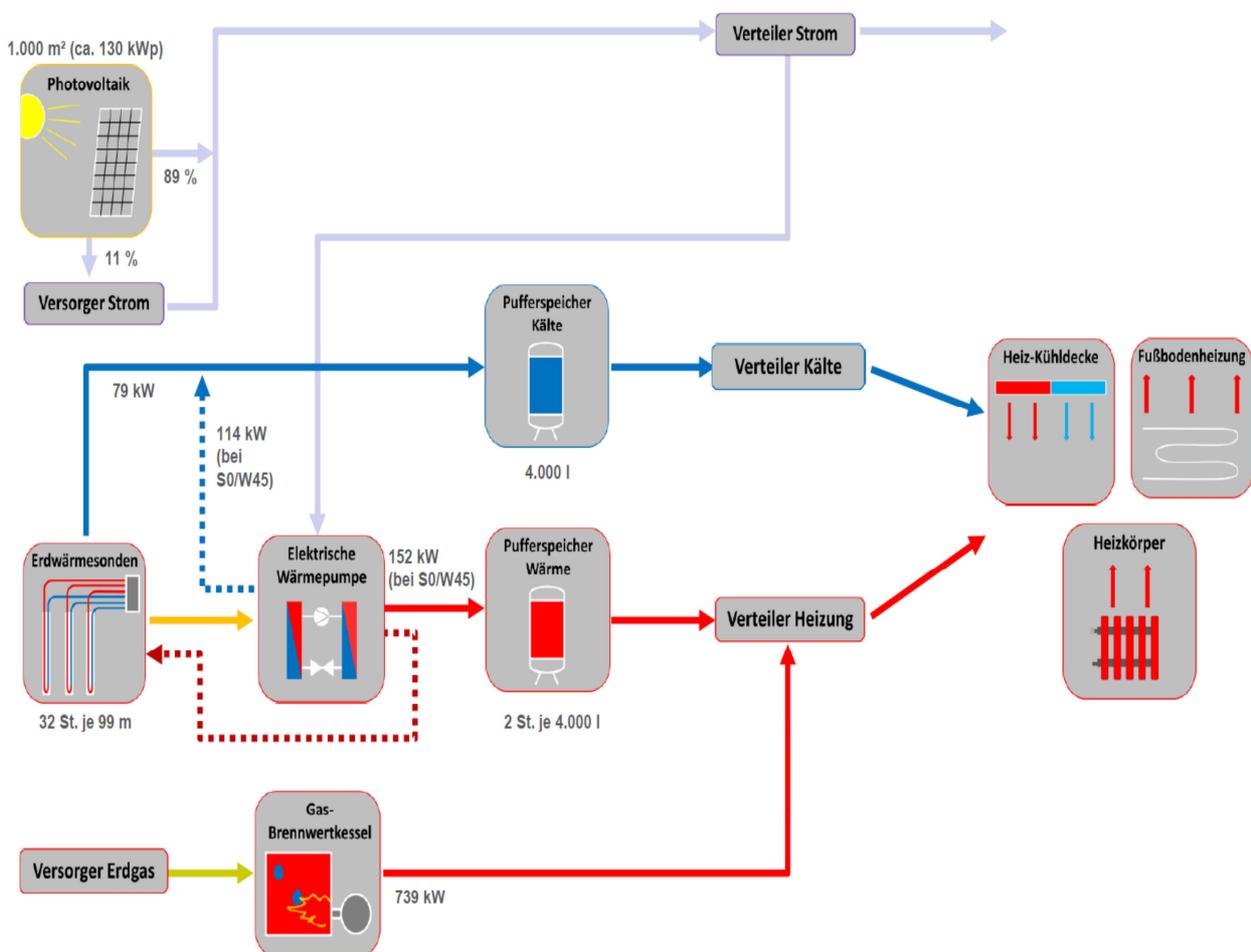


Abbildung 5: Schema Wärmeversorgung Kreishaus

Zur ökonomisch sinnvollen Deckung der Spitzenheizlast wird zusätzlich eine Gasbrennwertheizung benötigt, die bei hohem Nutzungsgrad und niedrigen Abgaswerten Wärme liefert. Die Wärmeerzeugung wird für alle Gebäudeteile im Quartier von einer zentralen Station im Untergeschoss des Hofanbaus geliefert. Die Verteilung erfolgt über Leitungswege in den Dachgeschossen der Neubauten. Dies stellt die Zugänglichkeit für Wartung und späteren Austausch sicher und spart aufwendige Unterflurkanäle.

Zur Übertragung der erzeugten Wärmeenergie in die Räume werden Flächenheizungen gewählt, die bei niedriger Vorlauftemperatur für eine bedarfsgerechte Wärmeübertragung und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Bei den Neubauten fällt die Wahl auf Deckensegel mit integrierter Strahlungsheizung. Diese Deckensegel aus fein gelochtem Blech bieten zusätzlich zur effizienten Wärmeübertragung die für Büroräume geforderten Schallschutzeigenschaften und sind bei Grundrissänderungen flexibel zu versetzen.



Abbildung 6: Deckensegel als Strahlungsheizung

Kühlung

Weiterer Zusatznutzen von Deckensegeln mit Heizregistern ist die Möglichkeit, damit Wärme aus Räumen abzuführen, sie also zu kühlen. Diese Funktion wird in der Hauptsache in den Sitzungsräumen bei Anwesenheit vieler Personen benötigt. Mit Hilfe des Wasserkreislaufs aus der geothermischen Anlage ist es möglich, diese Räume zu kühlen ohne zusätzliche Kühlenergie aufzuwenden.

Zur Regulierung des Raumklimas in den normalen Bürozonon wird im ganzen Gebäudekomplex Nachtauskühlung angewendet. Dieses Prinzip funktioniert, in dem raumweise wettergeschützte Fensterflügel zur Lüftung über Nacht offen gehalten werden. Durch die Auskühlung der massiven Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Fußböden) kann am nächsten (heißen) Tag auf maschinelle, energieaufwendige Kühlung verzichtet werden. Der für Arbeitsstätten zulässige Temperaturbereich kann so gewährleistet werden.

Für die Büroräume sind die passiven Maßnahmen (Wärmedämmung, außenliegender Sonnenschutz, Nachtauskühlung) voraussichtlich ausreichend, können aber durch überschüssige Kälte aus der Geothermie unterstützt werden.



Abbildung 7: Fenster mit Wetterschutzlamellen

Lüftung

Alle Fenster sind zur Öffnung vorgesehen und stellen einen bedarfsweisen Luftaustausch sicher. Dezentrale, das heißt bereichsweise ausgelegte Lüftungsanlagen stellen den Luftwechsel für die Mittelzone sicher. Dies geschieht so, dass die benötigte Menge Zuluft zunächst innerhalb der Büroräume ausströmt, über die geöffnete Tür (bzw. einen Türunterschnitt) die Mittelzone erreicht und dort als Abluft abgesaugt wird. Dieses Überströmungsprinzip sichert den hygienischen Luftaustausch sowohl innerhalb der Büros als auch die Luftzufuhr für die Mittelzone. Die Anlagen arbeiten mit einem hohen Grad an Wärmerückgewinnung. Bereiche mit erhöhtem Luftaustausch sind innenliegende Besprechungsräume, Sitzungsräume und Räume für Publikumsverkehr.

Der Kreistagssaal ist maschinell belüftet, um die erhöhte Luftwechselrate sicherzustellen. Zusätzlich wird für die warmen Tage im Jahr die Kühlung durch die Deckensegel eingesetzt. Im Extremfall, also bei (seltenen) Großveranstaltungen, kann verbrauchte Luft zusätzlich über die Fenster abgeführt werden. Diese baukonstruktive Lösung spart Investitions- wie Betriebskosten, weil ein kleineres Lüftungsgerät verwendet werden kann.

Belichtung und Beleuchtung

Der Kreishausneubau hat einen verhältnismäßig hohen Fensteranteil, der hilft den Anteil künstlicher Beleuchtung niedrig zu halten. Im Grundriss des Gebäudes sind Büros grundsätzlich entlang der Gebäudefassaden angeordnet. Das ermöglicht einen hohen Anteil direkter, natürlicher Belichtung der Arbeitsplätze aber auch die Mittelzone erhält durch die Verglasung der Flurwände indirekte natürliche Belichtung.

Bei der Festlegung der Fenstergrößen muss zwischen diesem Nutzen und einem andererseits hohen Energie- also Wärmeeintrag abgewogen werden. Im Ergebnis sind bodentiefe Fenster an den Fassaden zum Straßenraum und Fenster mit Brüstung zu den Innenhöfen gleichermaßen vorgesehen. Um den hohen Anteil natürlichen Lichts effektiv zu nutzen ist die Beleuchtung der Büros tageslichtabhängig gesteuert, also das elektrische Licht wird vom Tageslicht gedimmt.

Als Beleuchtungstechnik kommen LED zum Einsatz, die in Stehleuchten sowohl direkt als auch indirekt die Arbeitsplätze in den Büros beleuchten. Dabei kommt den hellen Deckensegeln die Funktion eines Reflektors zu. Die Stehleuchten erfordern keine Installation in die Decken und keine Lichtschalter und können so bei veränderter Arbeitsplatzgestaltung oder geändertem Raumzuschnitt einfach neu positioniert werden.

Die Beleuchtung der Mittelzone und öffentlicher Bereiche erfolgt über feste Einbau- bzw. Anbauleuchten. Im Kreistagssaal werden Leuchten eingesetzt, deren Steuerung vielfältige anlassbezogene Lichtszenarien zulässt.



Abbildung 8: Stehleuchte mit Deckensegel als Reflexionsfläche

Medien- und Informationstechnik

Alle Sitzungs- und Besprechungsräume sind mit moderner Konferenztechnik ausgestattet. Im Kreistagssaal gehört dazu eine Sprechanlage, die Redebeiträge von Sitzungsteilnehmern verstärkt wiedergeben und bei Bedarf aufzeichnen kann. Über sie kann die Sitzungsleitung Parameter wie Lautstärke, Sprechfolge, Sprechzeit und -häufigkeit regeln. Eine optimierte Teilhabe für Personen mit Hörgerät wird durch Induktionsschleifen hier und auch in anderen Sitzungsräumen erreicht. Präsentationen werden mit Projektionstechnik unterstützt, in den kleineren Besprechungsräumen kommen LED-Bildschirme zum Einsatz.



Nützliche Informationen werden bereits mit einer Bildschirm-Stein im Zugangsbereich zum Vorplatz ans Publikum gerichtet, im Foyer nimmt ein Begrüßungsmonitor diesen Faden auf und informiert über aktuelle Themen.

Abbildung 9: Digitale Stein

Im Zuge des Kreishausneubaus werden neue Serverräume (Rechenzentren) eingerichtet, die alle absehbaren Erfordernisse an Umfang, Leistung und Sicherheit erfüllen. Für das Datennetzwerk werden Glasfaser- und Kupferleitungen kombiniert. Die Ausstattung aller Arbeitsbereiche mit leistungsfähigen Anschlüssen und/oder W-LAN-Verbindungen erfolgt gegliedert nach Ebenen und Abteilungen bzw. Bereichen.

Bauablauf und Baustelleneinrichtung

Die Baumaßnahme Kreishausneubau wird in zwei Abschnitten umgesetzt. Der erste Abschnitt umfasst die östliche Schleife mit dem Hofanbau, der zweite die westlichen Gebäudeteile mit dem historischen Landratsamt. Diese grundsätzliche Aufteilung erfolgt nach Maßgabe der logistischen Umsetzbarkeit der Maßnahme im Bestand und unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung. Publikumsintensive Bereiche wie das Jugendamt oder die Ausländerbehörde sollen zwingend während der Bautätigkeit am Standort verbleiben, ebenso wie die Verwaltungsspitze mit Landrat und Dezernenten. Eine innenstadtnahe Anmietungsoption für die Gesamtverwaltung wäre im Übrigen auch zu angemessenen Miet- und Logistikkosten nicht zu realisieren gewesen. Die Projektgröße der Abschnitte passt zur Leistungsfähigkeit regionaler Auftragnehmer für die Bauhauptgewerke, so dass voraussichtlich eine breitere Anbieterbasis bei Ausschreibungen vorhanden ist. Bereits für die Rückbauarbeiten des kreiseigenen Altbestands entlang Post- und Karlstraße wird die Einrichtung von Absperrzäunen und Baustraßen erforderlich. Zur Sicherheit und zum Schutz der Verkehrsteilnehmer und direkten Anwohner vor Lärm und Staub werden Rückbau und Reststoffverladung von der Blockinnenseite her vorgenommen.

Der Transport von Reststoffen aus dem Rückbau und Baumaterial für die Neubauten erfolgt über die Viktoriastraße, Poststraße und Karlstraße. In beiden Bauabschnitten wird über Kräne be- und entladen, extra eingerichtete LKW-Spuren in der Karlstraße (1. Abschnitt) und Bahnhofstraße (2. Abschnitt) mindern die Verkehrsbeeinträchtigungen.

Die Frei- und Stellplatzflächen im Quartier werden weitgehend von der Baustelleneinrichtung beansprucht. Neben Containern für Personal und Werkzeug wird Raum für Material, Baufahrzeuge, Transport und Rettungswege benötigt. Stellplätze für verbleibende Mitarbeiter und Besucher der Verwaltung sind im Nahbereich zu organisieren.

Zeitplan

Der aufgeführte Grobterminplan stellt neben dem Kernprojekt des Kreishausneubaus in zwei Abschnitten auch die begleitenden Maßnahmen dar und verdeutlicht den Zusammenhang: die Teilprojekte Sanierung Karlstraße, Ersatzbau und Rückbau zur Freimachung des Baufeldes bedingen sich gegenseitig.

Als Kernaktivität sind die beiden Bauabschnitte dargestellt (rot), die aufeinander folgen. Überschneidungen ergeben sich durch vorbereitende Rückbaumaßnahmen bzw. die Vergaben dazu. Reine Bautätigkeit (dunkelblau) beginnt für den 1. Bauabschnitt in QIV 2020 und endet in QII 2023. Der 2. Bauabschnitt beginnt umgehend danach und endet in QII 2026 mit der Inbetriebnahme.

Grobterminplan

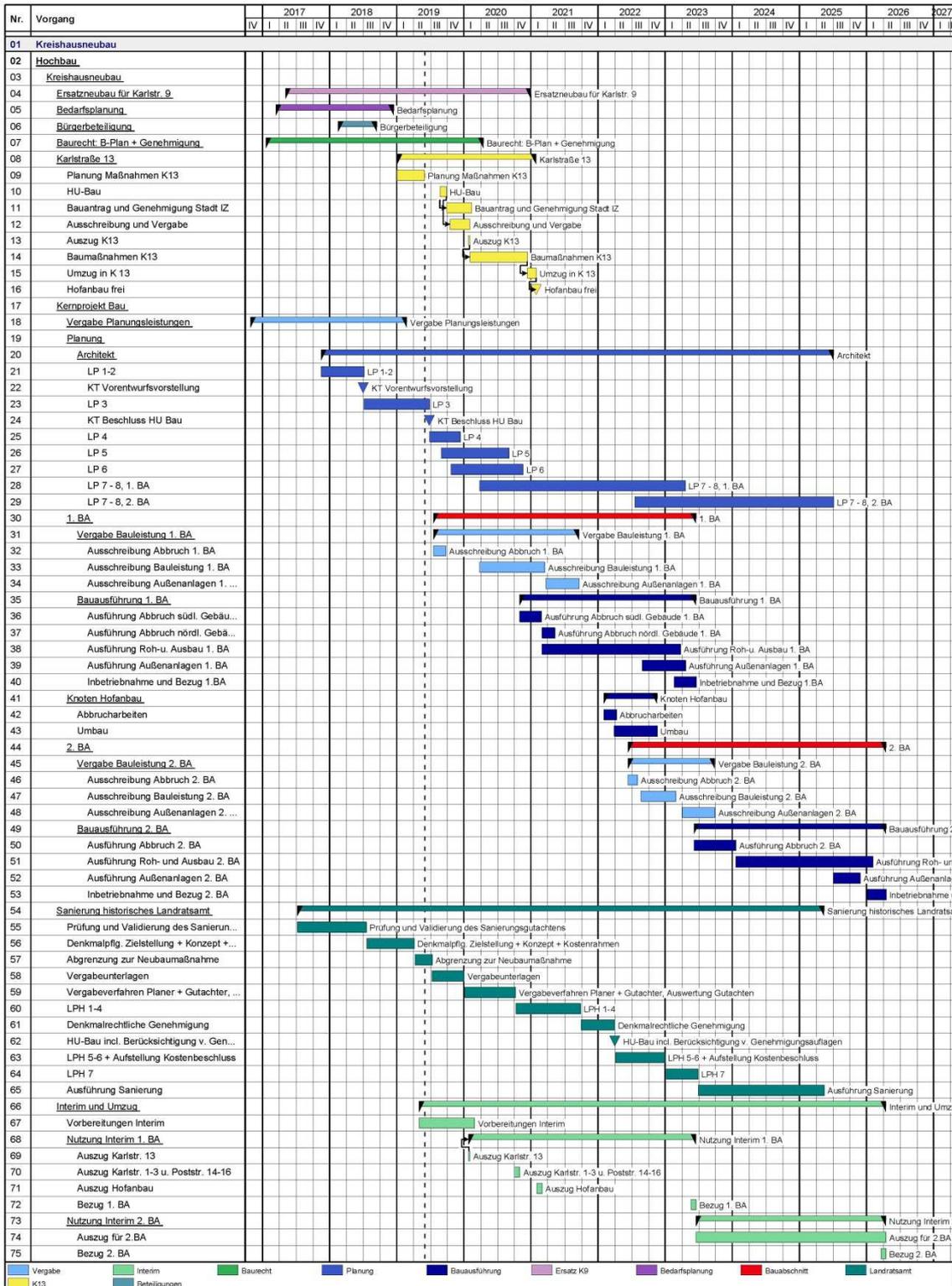


Abbildung 10: Grobterminplan

Kosten

Die Kosten wurden mit der größtmöglichen Genauigkeit ermittelt. Grundlagen sind die Entwurfsplanung, alle vorliegenden Gutachten sowie eine vertiefte Betrachtung von Schlüsseldetails. Die Genauigkeit der Kostenberechnung wird quantitativ und qualitativ beeinflusst. Einerseits von Massenermittlungen aufgrund verbindlicher Entscheidungen zu Entwurf und Konstruktion. Andererseits von durchkonstruierten Details wie z.B. bei Fenstern oder durch beispielhafte Bemusterung der Technik, z.B. bei der Beleuchtung.

Folgende Kostenrisiken wurden identifiziert, bewertet und beziffert:

- Baugrund: Gründungsrisiken
- Statik Baugrube: Grundbruch, Wasserhaltung
- Rückbau: Bauschadstoffe
- Grundstücke: Bodentlasten

Die Aufschlüsselung der Kosten in Kostengruppen (KG) gemäß DIN 276 ergibt folgendes Bild. Auf die Gesamtkosten wird zur Rundung ein Aufschlag von 1,5% angesetzt.

	Kostenberechnung Entwurf 2019
	460 Mitarbeiter, 501 Arbeitsplätze
KG 100	1.329.516 €
KG 200	5.372.169 €
KG 300	25.812.916 €
KG 400	9.851.319 €
KG 500	2.569.251 €
KG 600	2.997.020 €
KG 700	8.240.969 €
Gesamtkosten, brutto	56.173.159 €
inkl. 1,5 % Sicherheit	57.000.000 €

Tabelle 1: Kostenberechnung (DIN 276)

Die Aufschlüsselung der Kosten in Abschnitte bzw. den Abschnitten zugeordnete Bereiche führt zu folgender Darstellung. Deutlich wird die ungleiche (Kosten-) Verteilung der Neubausubstanz auf die beiden Abschnitte.

Kosten, brutto	Vorentwurf Juni 2018	Entwurf März 2019	Mehrkosten	in %	
	448Mitarbeiter, 474 Arbeitsplätze	460 Mitarbeiter, 501 Arbeitsplätze			
Gesamtprojekt	46.124.237 €	56.173.159 €	10.048.922 €	22%	
1	1.BA Gesamt	28.092.262 €	33.813.103 €	5.720.841 €	20%
1A	Neubau Ost	27.513.019 €	29.712.418 €	2.199.399 €	8%
1B	Umbau Hofanbau + zentrales Treppenhaus	579.243 €	2.352.039 €	1.772.796 €	306%
1C	Sanierung Hofanbau	- €	1.748.646 €	1.748.646 €	
2	2. BA Gesamt	18.031.975 €	22.360.056 €	4.328.081 €	24%
2A	Neubau West	14.897.539 €	18.742.861 €	3.845.322 €	26%
2B	Fassadensan. B+B	2.864.159 €	3.122.386 €	258.227 €	9%
2C	Umbau LRA Brandschutz	- €	105.291 €	105.291 €	
2D	Umbau LRA Rekonstruktion	270.277 €	389.519 €	119.242 €	44%

Tabelle 2: Kostenvergleich in Bauabschnitten

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Projekts liegen lt. Kostenberechnung bei rd. 57 Mio Euro. Dies entspricht einer Kostensteigerung ggü. der Kostenschätzung von 22%. Begründet ist dies aus notwendigen Grundrissveränderungen, Erweiterung der Aufgabe um die Sanierung des Hofanbaus, vertiefter Betrachtungsmöglichkeiten aufgrund genauerer Gutachten sowie aus allgemeiner Kostensteigerung seit der Kostenschätzung. Die Kosten sind bei unterschiedlichen Produktkonten zu verorten.

Nach umfänglicher Prüfung in 2016/17 standen keine Fördermittel für die Hauptbaumaßnahme zur Verfügung. Im Weiteren werden Förderprogramme für Einzelaspekte geprüft. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bei den relevanten Konten in die Haushalts- und Investitionsplanung der Jahre 2019 – 2026 eingestellt.

Ökologische Auswirkungen

Beim Kreishausneubau werden die Anforderungen des künftigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit einem Niedrigstenergiestandard eingehalten. Der Ersatz bisher genutzter Altbauten durch verbrauchsoptimierte Neubauten reduziert im zukünftigen Betrieb den Energieaufwand und damit den CO₂-Ausstoß. Die Ertüchtigung der Bestands- und Denkmalfassaden mit ergänzender Wärmedämmung und neuen Fenstern unterstützt diesen Effekt. Durch die Zusammenlegung bisher im Quartier verteilt untergebrachter Verwaltungsteile in einem kompakten Baukörper verändert sich das Verhältnis von Außenfläche zu Volumen (A/V) positiv, das heißt die Abstrahlfläche des beheizten Volumens

und damit die aufzuwendende Heizenergie wird verringert. Noch weiter verbessert wird der Wirkungsgrad durch die gemeinsame Nutzung einer Heizungsanlage.

Die Stromgewinnung durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern bedeutet lokale Produktion regenerativer Energie und vermindert die einzukaufende Strommenge. Der Einsatz dieses Stroms zum Betrieb von Wärmepumpentechnik reduziert den Einsatz fossilen Brennstoffs, ist also CO₂-relevant.

Die höhere Ausnutzung des innerstädtischen Quartiers führt faktisch zu weiterer Versiegelung durch Gebäude, Wege und Plätze sowie Kfz-Stellplätze. Ein überwiegender Anteil des zur Überbauung vorgesehenen Bodens ist bereits heute versiegelt durch Altgebäude und Pflasterungen. Die geplante Nachverdichtung ist ein positives Beispiel für die dringend benötigte Innenentwicklung, um dem Trend der übermäßigen Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken.

Im Zuge der Baumaßnahme zu entfernende Bäume werden einerseits bei Anlage der Freiflächen ersetzt und andererseits mittels Festlegung von Ausgleichsflächen im neuen B-Plan kompensiert. Die Ergebnisse eines Artenschutzgutachtens finden dabei Berücksichtigung.

Mitbestimmung

Die Planung zum Kreishausneubau wird vom Personalrat im Rahmen seiner Mitbestimmungsrechte konstruktiv begleitet und bezüglich der Belange der Kolleginnen und Kollegen hinsichtlich der zukünftigen baulichen und organisatorischen Arbeitsbedingungen hinterfragt. Grundsätzlich wird der bisherigen Planung zugestimmt. Eine enge Abstimmung mit dem Personalrat zu der konkreten Ausgestaltung der weiteren Planungen und deren Umsetzungen ist erforderlich und wird vereinbart.

Prüfung

Der Landrat hat das Rechnungsprüfungsamt um gutachterliche Stellungnahme zur HU-Bau gebeten (§ 116 Absatz 3 GO). Im April und Mai erfolgte die Prüfung, parallel zur fachlichen Prüfung durch das Bauamt, so dass alle Prüferkenntnisse direkt in die Überarbeitung seitens der Planer einfließen konnten. Das Rechnungsprüfungsamt legt zum Bauausschuss eine vorläufige Zusammenfassung der Stellungnahme zum aktuellen Stand der HU-Bau vor. Die endgültige Stellungnahme wird zur Sitzung des Kreistages vorgelegt.

Vorhergehende Beschlüsse:

Beschluss-Nr. KT 94/2016 Projektbeschluss: Bedarfsanerkennung, Planungsauftrag HU-Bau
Beschluss-Nr. KT 11/2018 Sanierung und Integration der Denkmalfassaden

Torsten Wendt
Landrat