



Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/2016/201
Federführend: Kreisbauamt		Status: öffentlich
Mitwirkend:		Ansprechpartner/in: Frau Immich Bearbeiter/in:
Kreishausneubau - Projektbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Bau- und Verkehrsausschuss	Beratung
Öffentlich	Kreistag	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt, der Kreistag möge beschließen

- 1. die Ergebnisse der Bedarfsplanung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und die benannten Bedarfe anzuerkennen,**
- 2. den Kreishausneubau unter Einschluss der Grundstücke Viktoriastraße 18 (ehem. Bollhardt'sches Gebäude) und Bahnhofstraße 29 (ehem. Bahnhofshotel) auf Grundlage der Leitidee bis zur Erstellung der HU-Bau fortzusetzen,**
- 3. den Kostenrahmen und Grobterminplan zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und ebenfalls als Projektziel festzuschreiben.**

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.

Sachverhalt und Begründung:

Mit der vorgelegten Beschlussvorlage soll der Planungsprozess für die Neubauten der Kreisverwaltung fortgesetzt werden. Mit diesem Projektbeschluss wird die Verwaltung ermächtigt, den Planungsprozess bis zur sogenannten HU-Bau (Entwurfsplanung) voran zu treiben.

Schritt 1: Bedarfsplanung

Bevor mit einer Gebäudeplanung begonnen werden kann, müssen die Ziele der Baumaßnahme ermittelt werden. Hierzu ist ein Bedarf festzustellen, der aus fehlenden Quantitäten (z. B. zu wenig Büroräume, zu schmale Flure, fehlende Besprechungsräume) oder Qualitäten (z. B. nicht funktionsgerechten Sonderräumen, fehlender Barrierefreiheit, verstreuten Einzelliegenschaften) bestehen kann.

Bei der Auslobung des Wettbewerbes ging man von einem Neubau für Jugend-, Sozial- und Veterinäramt aus. Im Laufe der Entwurfsplanung wurde durch Mitarbeiterzuwachs und andere Modifikationen am Raumprogramm (u.a. Raumgrößen) ein größerer Bedarf zur Planungsgrundlage. Die für den Wettbewerb grob geschätzten Kosten von 15 Mio. €, die verschiedene Kostenpositionen (z.B. Interim, Ankauf von zusätzlichen Liegenschaften, Erhalt

der Fassaden, Asbest etc.) nicht einhielten konnten mit Vorlage der (flächenmäßig erweiterten) Entwurfsplanung nicht gehalten werden. Mit der Entscheidung (KT Nr. 54/2014), für die neue Planung (Standortuntersuchung Quartierslösung) auch die Bedarfe des Gesundheitsamtes miteinzubeziehen, erhöhte sich die zu planende Fläche bzw. die Anzahl der betroffenen Mitarbeiter – im Verhältnis zur Vorgängerplanung – nochmals deutlich:

	Auslobung Wettbewerb 2012, beauftragter Entwurf	Entwurfsplanung, September 2013	Standortuntersuchung Juni 2015
Mitarbeiter	116	130	179
Arbeitsplätze (AP)	(132+20) 152	171	(200+23) 223
Nutzfläche	3.500 m ²	5.015 m ²	4.895 m ²
Bruttogrundfläche	4.900 m ²	6.850 m ²	8.900 m ²
Kosten, brutto	15 Mio. € KT Nr. 39/2013 (24.04.13)	24,17 Mio. €	29,30 Mio. €
€ / m ² BGF	3.061 €	3.534 €	3.292 €
m ² BGF / AP	36,0 m ²	40 m ²	36,8 m ²
€ / AP	110.300 €	141.000 €	121.000 €

Tabelle 1 : Vergleich der Planungsaufgaben 2012, 2013 und 2015

Da nunmehr also mehr als die Hälfte der bestehenden Verwaltungsgebäude am Standort neu geplant und gebaut werden sollen, wurde die Bedarfsplanung auf grundsätzlich neue Füße gestellt.

Ziel ist eine **ganzheitliche** Betrachtung der Gesamtverwaltung. Dazu werden Aufgaben und Besucherströme ebenso analysiert wie die Arbeitsbeziehungen zwischen den Ämtern und deren spezifische Anforderungen an Büroräume und Sonderflächen.

Dabei werden wieder beide Aspekte der Bedarfsplanung, die Qualitäten und die Quantitäten in den Blick genommen.

Qualitäten

Es wird das Ziel verfolgt, das Gebäude größtmöglich **flexibel und zukunftsfähig** zu planen: Da heute noch nicht absehbar ist, wie sich die Arbeitswelt insgesamt aber auch Anforderungen an die Kommunalverwaltung in den nächsten Jahrzehnten entwickeln wird, sollen die Gebäude vielfältige Nutzungskonzepte zulassen, aber auch für die kurzfristigen Anforderungen der nächsten Jahre geeignet sein.

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.

Eine Um- und Nachnutzung der Gebäude(-teile) muss machbar und wirtschaftlich umsetzbar sein. Dazu soll die unveränderliche Hülle des Gebäudes flexibel nutzbare Abmessungen besitzen, das Innere des Gebäudes muss weitestgehend frei von tragenden Bauteilen sein.

Als zukünftige Büroraumtypologie soll darum das sogenannte Kombibüro eingeführt werden: 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, Beratung) Platz.

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

Inbesondere 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.

Quantitäten

Der Ermittlung und Bewertung des Raumprogramms kommt eine zentrale Bedeutung in den frühen Projektphasen zu. Das Raumprogramm hat direkten Einfluss auf die erforderlichen Baumassen – und damit auf den Grundstücksbedarf und die jeweilige städtebauliche Wirkung – sowie auf die Kosten. Daher ist ein Optimum zwischen Nutzerbedarfen, Aufgaben und Personalentwicklungen sowie Rationalisierungsüberlegungen anzustreben.

Wichtig ist, auch für die quantitative Bedarfsermittlung die Gesamtverwaltung in den Blick zu nehmen. Die mit einem Komplettneubau verbundene Chance einer optimierten Organisation von Flächen und Arbeitsabläufen muss aufgrund des Bauvolumens auch im Quartier genutzt werden. Die Ämter, die ursprünglich in der Quartierslösung nicht betrachtet wurden, nun aber in die Gesamtkonzeption einbezogen werden, haben ebenfalls Bedarfe, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

Ausgangspunkt ist das Raumprogramm des vorangegangenen Planungsprozesses, welches um den IST-Zustand der übrigen Ämter ergänzt wurde (VO/2015/094, Anlage 2 "Komplettneubau") und auf die aktuelle Mitarbeiterzahl (Stand 08/2016: 386 Mitarbeiter) angepasst wurde.

Folgende Festlegungen waren Grundlage der bisherigen Planung einschl.

Standortuntersuchung:

- Typologie Zellenbüro, lichte Gebäudetiefe 11,80 m zzgl. Außenwände
- Raumbreite soll mind. 3,00 m:
Achismaß 1,50 m, d.h. lichte Raumbreite EB 2,90 m / DB 4,40 m
- Raumtiefe 4,85 m, d.h. Raumgröße EB 14 m², DB 21,3 m²
- keine Sondergrößen für Amtsleiter -> Doppelbüro,
- Doppelbüro als Einzelbüro für alle Abteilungsleiter
- Doppelbüro als Einzelbüro bei besonderen Arbeitsplatzanforderungen
- Flurbreite durchgängig 1,90 m (DIN 18040: mind. 1,50 m, alle 15 m 1,80 m)
- Kopierräume und Postverteilung sowie Wartebereiche, Spielecken etc. in Anzahl Sonderräume je Amt enthalten
- 10 % Reservebüros und 0 % Reservelagerflächen

	VO/2015/094 Komplettneubau 367 Mitarbeiter, 422 Arbeitsplätze	Fortschreibung heute Gesamtverwaltung 386 Mitarbeiter, 475 Arbeitsplätze
NF Bürofläche	5.540	6.170
NF Funktionale Sonderflächen	1.880	1.905
NF Allgemeine Sonderflächen	855	1.185
NF unterirdisch (Akten, Lager)	1.205	1.360
NF Gesamt	9.465	10.620
Verhältnis NF/BGF	0,55	0,55
BGF Gesamt (Abweichung Vorlage 658 m ² BGF durch Rundung und Achsbezug)	17.208	19.305

Tabelle 2 : Raumprogramm Gesamtverwaltung

Für die Quartierslösung ist nur ein Teil der Gesamt BGF tatsächlich neu zu bauen, aber eine steigende Gesamt BGF führt zwangsläufig zu höheren Investitionskosten. Die Identifizierung von Optimierungspotentialen ist daher notwendig, um eine wirtschaftliche Planung und generelle Finanzierbarkeit zu gewährleisten.

Unabhängig von der Wahl der Büroraumtypologie konnten verschiedene Optimierungspotentiale identifiziert werden, die jedoch abhängig von der Typologie nicht alle anwendbar sind:

	Bürotypologie	Zellenbüro	Kombibüro
	Ausgangsposition Gesamtflächenbedarf: Achsbreite 1,50m, Bürotiefe 4,67 m bzw. 4,2 m	19.305 m²	21.332 m²
	Optimierungsansätze		
1	Abbildung Hierarchie , alle SB in Doppelbüro	auf Grund der Beratungstätigkeit in den Büros nicht umsetzbar	18.914 m ²
2	Reduktion der Achsbreite von 1,50m auf 1,35 m	auf Grund der geringen Bewegungsfläche in den Büros nicht umsetzbar	17.023 m ²
3	Reduktion der Reservefläche (10% der Büros)	18.277 m ²	16.037 m ²

4	Optimierung der Besprechungs- und Serviceräume	auf Grund der begrenzten Besprechungsmöglichkeiten nicht umsetzbar	15.570 m ²
5	Optimierung der Archiv - und Lagerflächen (30% Reduz.)	17.557 m ²	15.065 m ²

Bedarf VO/2015/094	16.550 m ²
---------------------------	-----------------------

Tabelle 3 : Vergleich der Raumtypologien unter Berücksichtigung der Optimierungspotentiale

Optimierungsansatz 1: Abbildung Hierarchie

Aufgrund der Zellenbürotypologie waren für die Vorgängerplanung zahlreiche Einzelbüros oder einzeln genutzte Doppelbüros vorgesehen. Die bisherigen Planungen berücksichtigten einen Anteil Mitarbeiter im Einzelbüro von ca. 64 % der Sachbearbeiter. Da ein Doppelbüro im Kombibüro nicht gleichzusetzen ist mit einem Doppelbüro im Zellenbüro ist davon auszugehen, dass die Anzahl der erforderlichen Einzelbüros deutlich geringer ausfällt. Belastbare Aussagen hierzu können erst mit vertiefter Bedarfsplanung getroffen werden. Für Führungskräfte mit Personalverantwortung wurden und werden Einzelbüros vorgesehen.

Optimierungsansatz 2: Reduktion des Achsrasters auf 1,35 m

Durch die Funktionstrennung von Schreibtischarbeit und Beratungstätigkeit im Kombibüro kann von der Forderung, die Büros sollten eine Breite von 3,0 m nicht unterschreiten (KT Nr. 38/2013), Abstand genommen werden. Mit einem Achsmaß von 1,35 m ergeben sich wirtschaftliche aber funktionale Bürozuschnitte.

Optimierungsansatz 3: Reduktion der Reservefläche

Die Vorgängerplanung sah 10 % Reservebüros vor, insgesamt 43 Arbeitsplätze. Auf Reservebüros in großem Umfang kann verzichtet werden. Zukünftig entstehende Bedarfe können in gewissem Umfang gedeckt werden, indem Teamakten-Räume in Büroräume umgewandelt werden. Größere Personalzuwächse können durch Ergänzungsbauten oder Desk-Sharing Konzepte aufgefangen werden. Durch die Digitalisierung werden zukünftig mehr Beratungen online stattfinden bzw. durch entsprechende Angebote entfallen. Bei gleichzeitiger Zunahme der Aufgaben erfolgt eine zunehmende Möglichkeit zur Erledigung der Arbeit an verschiedenen Orten (Projekt Telearbeit).

Optimierungsansatz 4: Optimierung der Besprechungs- und Serviceräume

Durch eine gleichmäßige Anordnung von Postverteilung und Kopiergeräten kann die Anzahl insgesamt reduziert werden. Besprechungsräume werden dezentral angeordnet, sind aber zentral buchbar und flexibel auf verschiedene Größen verschaltbar. Der neue Konferenzbereich schafft eine zusammenhängende Fläche für Veranstaltungen mit bis zu 120 Personen, diese lässt sich aber für den Verwaltungsbetrieb in mehrere Besprechungsräume verschiedener Größe teilen. Neben den Beratungsmöglichkeiten in der Mittelzone werden Teeküchen zu informellen Besprechungsräumen aufgewertet.

Optimierungsansatz 5: Optimierung der Archiv- und Lagerflächen

Für die Planung wird eine gegenüber heute um 30% reduzierte Archivfläche vorgesehen. Im Zuge der Digitalisierung sind Bestandsakten auf ihre Aktenwürdigkeit und Aufbewahrungspflicht zu prüfen. Da in einigen Jahren voraussichtlich kaum noch Papierakten zur Archivierung entstehen, und der Großteil der Bestandsakten dann das Ende der Aufbewahrungspflicht erreicht oder digitalisiert wurde, ist mittelfristig mit einer deutlichen Reduzierung der Aktenlagerbedarfe zu rechnen. Daher soll weitestgehend auf den Neubau von Kellerflächen verzichtet werden, da diese nach Wegfall des Archivgutes nicht mehr sinnvoll nutzbar sein werden.

Die folgenden Annahmen sollen Grundlage der weiteren Planung und des ermittelten Kostenrahmens werden:

- Typologie Kombibüro, lichte Gebäudetiefe 13,80 m zzgl. Außenwände
- Achsmaß 1,35 m, d.h. lichte Raumbreite EB 2,60 m / DB 3,95 m
- Raumtiefe 4,20 m, d.h. Raumgröße EB 11 m², DB 16,6 m²
- (im Grundsatz) alle Sachbearbeiter im Doppelbüro
- Einzelbüros nach Hierarchie für Abteilungsleiter, Amtsleiter, Dezernenten und Landrat
- Mittelzone Breite 3,0 m
- Teeküchen als Meeting Points aufgewertet
- Besprechungsräume an der Fassade; Größe, Lage und Anzahl optimiert; dezentral angeordnet, zentral buchbar
- 0 % Reservebüros
- Archiv- und Lagerflächen reduziert, Digitalisierung vorantreiben

Parallel zur Objektplanung muss die Bedarfsplanung weiter detailliert werden. Dazu ist bis Mitte 2017 zunächst summarisch zu prüfen, wie viele Arbeitsplätze sich für die Kombibürolösung eignen bzw. welche Rahmenbedingungen vorhanden sein müssen.

Zentral für die Umsetzbarkeit ist ein konsequentes und kurzfristiges Vorantreiben der Digitalisierung (DokumentenManagementSystem, elektronische Vorgangsbearbeitung, eGovernment Angebote).

Auch die technischen Voraussetzungen¹ für mobiles Arbeiten müssen nahezu flächendeckend geschaffen werden, damit ein Zugriff auf Vorgänge und Arbeitsmittel in Beratungszimmern etc. einfach möglich ist.

Dennoch wird die Detailplanung ergeben, dass in einzelnen Bereichen von den oben genannten Festlegungen (z.B. Sachbearbeiter standardmäßig im Doppelbüro) abgewichen werden muss. Die hieraus resultierenden **Flächenmehrungen** sollen jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Dies trifft insbesondere auf die Arbeitsplätze mit hohem Publikumsaufkommen oder besonderen Anforderungen an Vertraulichkeit oder Gesprächsatmosphäre zu.

¹ 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.

Unter den oben genannten Grundannahmen ergibt sich ein ideeller Flächenbedarf, der im Weiteren verifiziert werden muss:

	VO/2015/094 Komplettneubau 367 Mitarbeiter, 422 Arbeitsplätze	Fortschreibung heute Gesamtverwaltung 386 Mitarbeiter, 475 Arbeitsplätze	Kombibüro heute Gesamtverwaltung 386 Mitarbeiter, 386 Arbeitsplätze
NF Bürofläche	5.540	6.170	3.610
NF Funktionale Sonderflächen	1.880	1.905	2.820
NF Allgemeine Sonderflächen	855	1.185	950
NF unterirdisch (Akten, Lager)	1.205	1.360	900
NF Gesamt	9.465	10.620	8.280
Verhältnis NF/BGF	0,55	0,55	0,55
BGF Gesamt (Abweichung Vorlage 658 m ² BGF durch Rundung und Achsbezug)	17.208	19.305	15.065

Tabelle 4 : Vergleich der Raumtypologien unter Berücksichtigung der Optimierungspotentiale

Die Einzelwerte für die errechneten 15.065 m² sowie deren Herleitung können der Anlage 2 entnommen werden.

Die Größe der tatsächlichen Bruttogrundfläche ist stark abhängig vom späteren konkreten Bauentwurf. Insbesondere durch repräsentative Eingangsbereiche, durch die Anzahl der Treppenhäuser und Aufzugsanlagen oder die Gliederung der Baukörper kann eine größere Fläche erforderlich werden.

Ein Teil der insgesamt benötigten Flächen kann in den Bestandsgebäuden (historisches Landratsamt, Hofanbau, Karlstraße 13) untergebracht werden:

	Nutzfläche	Bruttogrundfläche
Ideeller Gesamtbedarf	8.280 m ²	15.065 m ²
davon		
Bestand	4.850 m ²	6.490 m ²
Neubaubedarf	5.165 m²	10.100 m²
Summe	10.015 m ²	16.590 m ²

Tabelle 5 : Ermittlung der Neubaubedarfe

Damit ergibt sich ein ideeller Neubaubedarf im Quartier von 10.100 m². Die Summe aus Bestandsflächen und Neubaubedarfen weist einen höheren Wert aus, als zunächst für die Gesamtverwaltung ermittelt. Dies ist dadurch zu erklären, dass die Bestandsgebäude nicht so wirtschaftlich auszunutzen sind, wie ein Neubau mit den angesetzten, oben beschriebenen Optimierungspotentialen.

Die Bestandsgebäude sind noch nicht raumscharf mit der Bedarfsplanung hinterlegt, so dass die Differenz ggf. noch geringer wird. Auf der anderen Seite ist durch die Verfeinerung der Bedarfsplanung noch eine Flächenmehrung der Bedarfsflächen zu erwarten (s.o.). So ist in der weiteren Planung mit einer Annäherung der Zahlen zu rechnen.

Schritt 2: Städtebauliche Leitidee

In einem breit angelegten Entwurfs- und Partizipationsprozess wurden verschiedene städtebauliche Konzepte für die Neubauten der Kreisverwaltung im Quartier entwickelt. Dabei wurden zwei grundsätzlich verschiedene Ansätze von den Architekten verfolgt: Eine Bebauung mit Einzelbaukörpern, sowie eine Bebauung mit einem gegliederten Gesamtbaukörper, der sich um einen mittigen Kreuzungspunkt ausbreitet und dabei die Grundform einer Acht annimmt.

Die einzelnen Entwürfe wurden hinsichtlich verschiedener Parameter geprüft: Rechtliches (Städtebau, Brandschutz, Denkmalschutz, Barrierefreiheit), Städtebauliche Wirkung und Qualitäten, Wirtschaftlichkeit, Nutzbarkeit für Besucher und Mitarbeiter. Eine kurze Zusammenstellung der Ergebnisse findet sich in Anlage 3 bis 7.

Besonders gelungene Aspekte der einzelnen Planungen wurden extrahiert und zu einer sogenannten Leitidee zusammengefügt. Diese Leitidee schreibt den städtebaulichen Rahmen für die weitere Objektplanung fest, ohne schon endgültige Aussagen zu Grundrissdetails oder Gestaltung zu treffen. Sie ist als Platzhalter zu verstehen und gibt ein Gefühl für die erforderlichen Baumassen, die städtebauliche Wirkung und die räumlichen Beziehungen der Baukörper.

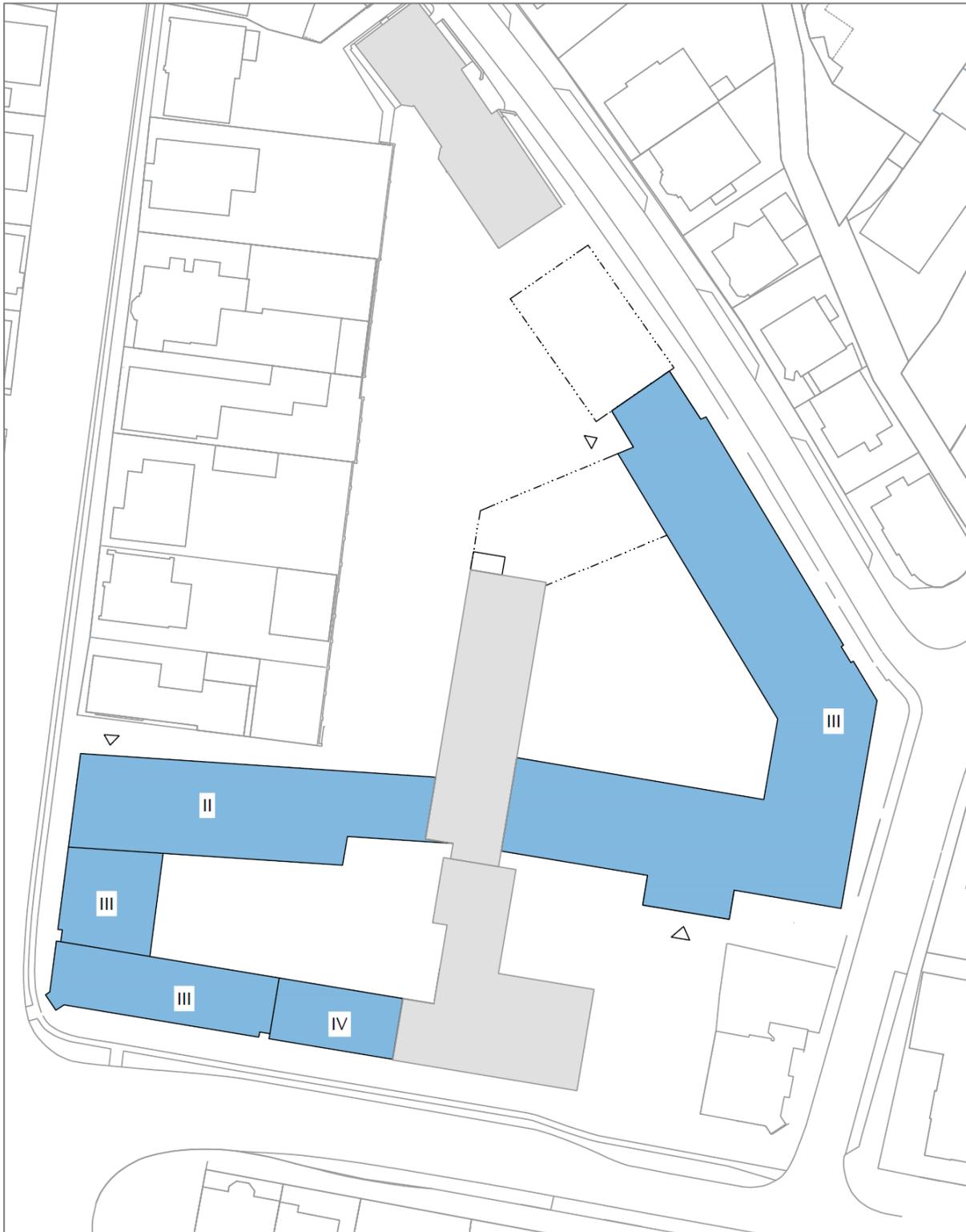


Abbildung 1: Dachaufsicht städtebauliche Leitidee

Der städtebauliche Entwurf setzt zu verschiedenen Themen Qualitätsdefinitionen, die in der folgenden Gebäudeplanung eingelöst werden müssen:

A) Gebäude als gegliederter Baukörper

Der Ansatz, die Verwaltung in einem gegliederten Gesamtbaukörper unterzubringen, überzeugt sowohl aus städtebaulichen als auch insbesondere funktionalen Gründen. Die Form einer Acht erzeugt dabei eine gute Erreichbarkeit aller Flächen innerhalb der Liegenschaft, die nur durch eine rasterförmige Grundrisskonzeption überboten werden könnte. Die gesetzten Parameter (Grundstück, vorhandene Gebäude) lassen eine derartige

Struktur jedoch nicht zu, die Orientierung innerhalb solcher Gebäudekomplexe ist für Besucher schwer. Damit stellt die Acht ein Optimum aus Erreichbarkeit und Orientierung dar.

Der zusammenhängende Baukörper kann flexibel durch die Verwaltung belegt werden, Verschiebungen im Personal oder Aufgabenänderungen können ohne größeren Aufwand nachvollzogen werden.

Das Konzept der Einzelbaukörper versucht hingegen die kleinteilige Bebauung der Umgebung widerzuspiegeln, kann die Kleinmaßstäblichkeit jedoch nicht herstellen. Denn die Einzelbaukörper entsprechen in ihren Dimensionen (Grundfläche und Höhe) nicht der umgebenden Bebauung entlang der Karl- und Poststraße. Durch die offene Bauweise wird das Bauvolumen in drei Dimensionen, also zusätzlich in der Tiefe, ablesbar. Durch die Anpassung auf die benötigte Gebäudetiefe sind in der Überarbeitung die Proportionen der Einzelbaukörper selbst, aber auch das Verhältnis von Gebäude zu Freifläche auf dem Grundstück verloren gegangen. Die zwischen den Gebäuden entstehenden öffentlichen Räume treten in Konkurrenz zu den umgebenden Straßen. Die Wegeverbindungen beginnen und enden ohne Bezug zur umgebenden Bebauung.

B) Bebauung Viktoriastraße

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Straßenzuges der Viktoriastraße für Itzehoe soll die Kreisverwaltung weiterhin auch an dieser Straße präsent sein. Die Grundstücke von Bollhardt'schem Gebäude und ehem. Bahnhofshotel werden für eine Verwaltungsnutzung vorgesehen. Den Rahmenbedingungen der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung folgend wird die Planung mit einem Neubau hinter den Bestandsfassaden weiter verfolgt. Dies entspricht dem Kreistagsbeschluss Nr. KT 22/2015 vom 25.06.2015, die Gebäude nicht zu sanieren. Die Sanierung der Gebäude, das belegen die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung, liefert keine zeitgemäß (d.h. flexibel) nutzbaren Grundrisse. Stärkere Eingriffe in die Raumstruktur und den Verlauf der Flurwände sind statisch ausgeschlossen. Eine Sanierung stellt für eine öffentliche Verwaltung keine angemessene Barrierefreiheit her. Rampenanlagen zur Überwindung von Höhenunterschieden von mehr als 40 cm sind nicht barrierefrei im Sinne der gesetzlichen Regelungen.

Der Neubau hinter den Bestandsfassaden wird unter folgenden Randbedingungen errichtet: Die Geschosshöhen des historischen Landratsamtes werden höhengleich weitergeführt. Das Gebäude wird einhüftig (Flur mit einseitigen Büros) erstellt, wobei die Flurzone an der Straßenfassade liegt. Dadurch werden die funktionalen und wirtschaftlichen Nachteile des historischen Fassadenrasters nahezu egalisiert.

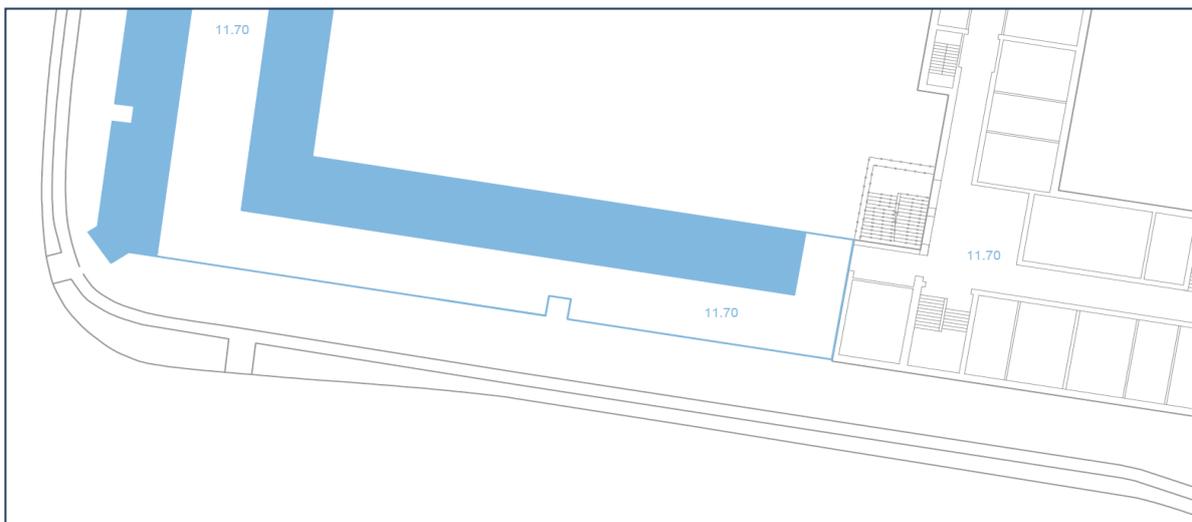


Abbildung 2: Ecklösung Viktoriastraße Regelgeschoss Verwaltung, © eigene Darstellung

Aufgrund der absehbar maßgeblichen Kostensteigerung durch den Erhalt der Fassade soll - parallel zur Planung "Neubau hinter Bestandsfassade" ein Entwurfs- und Partizipationsprozess initiiert werden, um eine qualitätsvolle Neubaufassade zu entwickeln, die sich in das Stadtbild einfügt und denkmalrechtlich genehmigungsfähig ist.

C) Gliederung und Maßstäblichkeit der Bebauung in der Karlstraße

Der bisherige Entwurfs- und Partizipationsprozess hat die Annahme der Kreisverwaltung aus der Standortuntersuchung bestätigt: Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Karlstraße fügt sich in die Umgebung ein, wenn der oder die Baukörper entsprechend gegliedert werden.

Diese Gliederung sollte sich vordringlich aus dem Inneren des Gebäudes ergeben, z.B. durch die besondere Gestaltung der Treppenhäuser und eine behutsame Profilierung der Fassadenebene.

Rhythmische, großmaßstäbliche Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden: Symmetrie erzeugt Monotonie, die Unterhaltungs- und Betriebskosten erhöhen sich überproportional, die Flexibilität der Nutzung ist eingeschränkt.



Abbildung 3: Gliederung der Baukörper in der Karlstraße, © Agather Bielenberg

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. Gleichzeitig ist für einen Verwaltungseingang eine vorgelagerte Freifläche erforderlich, die zum Aufenthalt geeignet ist und mit wichtigen Funktionen wie z.B. Parkplätzen für Menschen mit Behinderung zusätzlich belegt werden kann.

Beide Forderungen vereinen kann eine Adressbildung über die Baulücke "Alte Apotheke", wobei der Eingangsbereich z.B. durch einen vorgelagerten Anbau deutlich erkennbar sein sollte.



Abbildung 4: Lage des Haupteingangs, © Martinoff

Im Inneren soll der Besucher ein großzügiges Foyer auffinden, welches aber 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 Büroräume in räumlicher Nähe vorhanden sein sollten. Die Lage des Haupteingangs ist daher möglichst im Schwerpunkt der Gesamtverwaltung sowie in der Nähe des zentralen Kreuzungspunktes vorzusehen.



Abbildung 5: Organisation Haupteingang, übersichtliche Foyergestaltung, © Martinoff

E) Lage und bauliche Ausbildung des Konferenzbereichs

Für Fachausschuss- und Kreistagssitzungen sind ausreichend dimensionierte und funktional ausgestattete Sitzungsräume erforderlich. Daneben finden aber bereits heute zahlreiche Veranstaltungen, Schulungen und Besprechungen im Kreistagssaal und den benachbarten Sitzungsräumen statt. Der neue Konferenzbereich sollte daher im Schwerpunkt der Verwaltung liegen, so dass die Räume im täglichen Verwaltungsbetrieb gut nutzbar sind.

Gleichzeitig sollte der Konferenzbereich über einen repräsentativen und ausreichend dimensionierten (Haupt-)Eingang erschlossen werden. Daneben ist anzustreben, dass der

Bereich in den Abendstunden oder am Wochenende von der Verwaltung separat zu betreiben ist. Der Standort an der Post-/Karlstraße erfüllt alle diese beiden Vorgaben.



Abbildung 6: Lage Konferenzbereich, © Johannsen, Martinoff

Aus Sicht der Bürger ist eine gute Auffindbarkeit der Sitzungssäle, aber auch eine Sichtbarkeit im öffentlichen Raum wichtig. Beides transportiert Transparenz und Offenheit für die Öffentlichkeit.



Abbildung 7: Sichtbarkeit Konferenzbereich, © Johannsen

Gleichzeitig sollte bedacht werden, dass der überwiegende Teil der Bürger die Kreisverwaltung aufsucht, um eine der zahlreichen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, nicht um eine Sitzung zu besuchen. Daher ist die Forderung nach einer ebenerdigen Anordnung des Multifunktionssaals zu überdenken, da dieser (s.u.) eine große Präsenz im Eingangsfoyer einnimmt. Die Anordnung im ersten OG kann dazu eine passende Antwort sein.

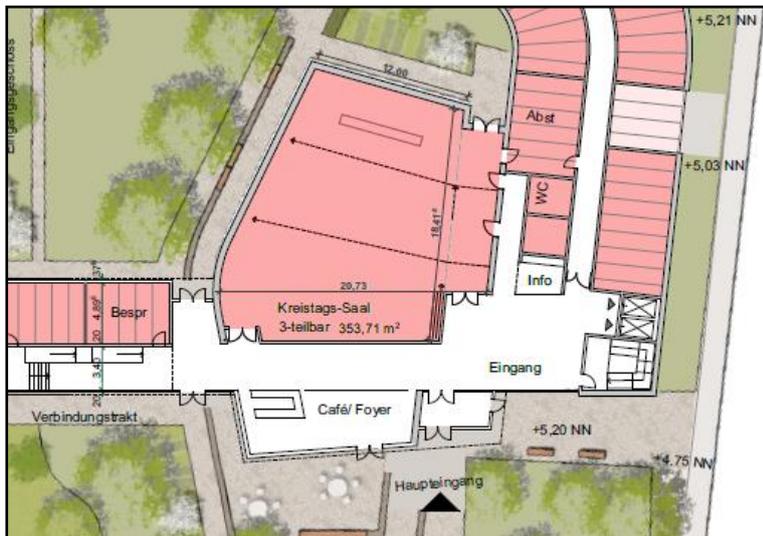


Abbildung 8: Wirkung Konferenzbereich im Haupteingangsfoyer, © Agather Bielenberg

F) Umgang mit Geländeverlauf und Geschosshöhen im Bestand

Ausgehend vom zentralen Kreuzungsknoten können jeweils zwei Schlaufen höhengleich erfahren / erlaufen werden. Das vorhandene Treppenhaus mit Aufzug im Übergang vom historischen Landratsamt zum Hofanbau wird hierzu aufgeweitet, so dass Übersichtlichkeit und Nutzungskomfort für Menschen mit und ohne Behinderung verbessert werden.



Abbildung 9: Neustrukturierung des zentralen Knotenpunktes, © eigene Darstellung

Durch die Übernahme der Geschosshöhen des historischen Landratsamtes für die Bebauung entlang der Viktoria- und Bahnhofstraße wird eine barrierefreie Nutzung innerhalb des Gebäudeteils sichergestellt. Die größeren Geschosshöhen (4,10 m bzw. 4,25 m statt 3,30 m) sollten zugunsten der funktionalen Vorteile in Kauf genommen werden.

Der Geländeanstieg in der Karlstraße sollte durch großzügige Rampen im Inneren des Gebäudes nachvollzogen werden. Dadurch lassen sich mehrere ebenerdige Gebäudezugänge realisieren, ohne sofort im Inneren einen Aufzug/eine Treppe benutzen zu müssen. Gleichzeitig können die Gebäudehöhen geringer gehalten werden, da kein Sockelgeschoss erforderlich wird.

Für die Abschätzung der Kosten für die Baukonstruktion wurde der fortgeschriebene Kostenkennwert der Vorgängerplanung verwendet und um besondere „Kostentreiber“ ergänzt. Für die Technischen Anlagen wurden Kostenkennwerte für die einzelnen Anlagengruppen (2. Gliederungsebene) gebildet. Alle Kosten wurden, soweit möglich, erfasst.

Die Kostenermittlung basiert auf folgenden Festlegungen zu den Baustandards:

- energetisches Ziel ist der ab 2019 verbindliche Niedrigstenergiestandard (Energiebedarf = heutiges Effizienzhaus 55, weitgehend regenerative Bedarfsdeckung),
- sommerlicher Wärmeschutz weitgehend konstruktiv (Fensterflächenanteil, außenliegender Sonnenschutz, natürliche Nachtauskühlung), in Bereichen mit besonderen Lasten (z.B. Multifunktionssaal) passive Kühlung über Erdsonden und Decken-Kühlsegel,
- zentrales Wärme- und Kälteerzeugungssystem aus Wärmepumpe (Erdsonden) und Erdgasbrennwertkessel
- Belüftung in der Regel natürlich über Fenster, in der Mittelzone über Raumluftechnik
- planerische Optimierung der Tageslichtversorgung, künstliche Beleuchtung nur als Tageslicht-Ergänzungsbeleuchtung (tageslicht-gesteuerte Arbeitsplatzleuchte, Präsenzmelder in WC-Bereichen)

Die Bauqualität ist auf eine Nutzungsdauer, die der Abschreibungsdauer nach den Grundsätzen der Doppik entspricht (80 Jahre), ausgelegt.

	Gesamt	<u>Darin enthalten:</u> Mehrkosten Sanierung Fassade
NF Gesamt	5.330 m ²	
BGF Gesamt	10.100 m ²	
KG 100	1.669.406 €	
KG 200	2.652.179 €	
KG 300	18.617.057 €	268.840 €
KG 400	6.060.554 €	2.382.894 €
KG 500	624.468 €	
KG 600	835.557 €	
KG 700	5.555.922 €	476.579 €
Gesamtkosten, brutto	36.015.144 €	3.128.313 €
Inkl. 1,5 % Sicherheit	36.600.000 €	
€ / m ² BGF	3.565 €	
300+400 € / m ²	2.443 €	
€ / m ² BGF (ohne Fassade)	3.256 €	
300+400 €/ m ² (ohne Fassade)	2.250 €	

Tabelle 6 : Kostenrahmen mit ausgewählten Kennwerten

Mehrkosten im Vergleich zur Standortuntersuchung ergeben sich aus verschiedenen Faktoren. Neben den Mehrkosten für die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsfassaden lassen sich zusätzliche Grunderwerbs- und Abrisskosten sowie die allgemeine Preissteigerung nennen.

Die Mehrkosten für die Bestandsfassaden setzen sich zusammen aus: Sicherung während der Bauphase, Abstützung und Verankerung am Neubau, Sanierung der Fassade (denkmalgerecht), energetische Ertüchtigung der Fassade. Dagegen können Kosten für die Erstellung einer Neubau-Außenschale von den Gesamtkosten in Abzug gebracht werden.

Da noch keine Vorplanung vorliegt, kann eine Kostenermittlung zum derzeitigen Stand, trotz größtmöglicher Sorgfalt und Berücksichtigung aller denkbaren Kostenfaktoren, nur annähernd genau sein.

Daher ist es zweckmäßig und ratsam, die ermittelten Kosten der erzielten Genauigkeit entsprechend auf volle Hunderttausend zu runden und mit einer geringen Sicherheit von 1,5 % zu beaufschlagen.

Schritt 4: Grobterminplan

Für die Bestimmung des Grobterminplans wird von einer Ausführung des Bauvorhabens in zwei Bauabschnitten ausgegangen. Entscheidend für den Projektfortgang ist der zeitnahe Start des europa-weiten Vergabeverfahrens für den Architekten und einzelne Fachplaner.

Der Gesamttablauf stellt sich aus heutiger Sicht wie folgt dar (Anlage 8):

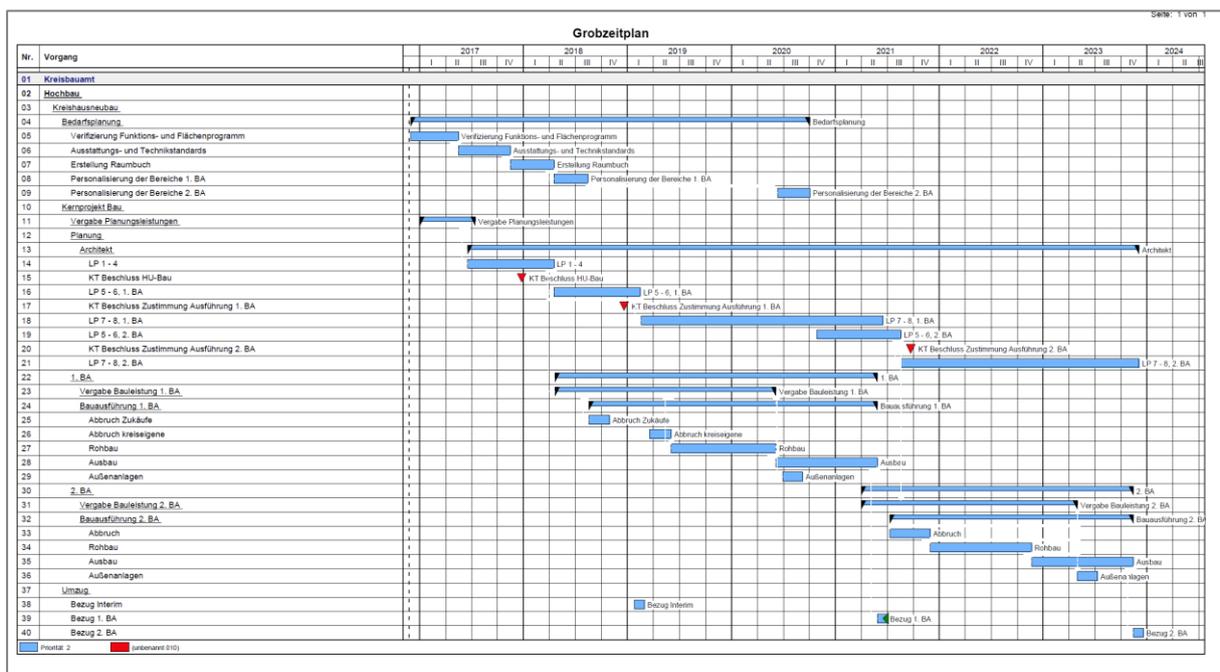


Abbildung 13: Grobterminplan mit Meilensteinen

Ohne maßgebliche Abweichung von den Projektzielen sind zukünftig folgende Kreistagsbeschlüsse als Meilensteine vorgesehen:

M0 Kreistag beschließt Zielvorgaben im Hinblick auf Kosten, Termine und Qualitäten	IV. Qu. 2016
M1 Kreistag beschließt Zustimmung zur HU-Bau	IV. Qu. 2017
M2 Kreistag beschließt Zustimmung zur Ausführung 1. Bauabschnitt	IV. Qu. 2018
M3 Kreistag beschließt Zustimmung zur Ausführung 2. Bauabschnitt	III. Qu. 2021

Finanzielle Auswirkungen:
siehe Vorlage

Ökologische Auswirkungen:
siehe Vorlage

Vorhergehende Beschlüsse:
siehe Vorlage

Anlagen:
siehe Vorlage