



Presseinformation

zur 7. Sitzung des Bauausschusses
am 13.09.2021

TOP 3

Erweiterungsbau Landratsamt

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Kreisausschusses vom 02.07.2018, Vorlagen-Nr. 075/2018/1, vorberaten im Bauausschuss am 26.06.2018, wurde festgelegt, dass für die Erweiterung des Landratsamtsgebäudes in Zirndorf ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll. Als 1. Preisträger dieses Wettbewerbs wurde das Architekturbüro von Ey, Berlin gekürt und dieses Büro in der Fortfolge durch Beschluss des Bau- und Kreisausschusses am 17.03.2020 mit den Planungsleistungen der Objektplanung der Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt. Dabei sollte das Architekturbüro von Ey die Wettbewerbsplanung fortführen und eine Vorplanung mit Kostenschätzung (Leistungsphase 2 nach HOAI) erarbeiten, und Varianten für die Baukonstruktion des Gebäudes als Holzbau sowie innovative Energiekonzepte unter Berücksichtigung einer CO₂-Neutralität entwickeln.

Mit Beschluss des Bau- und Kreisausschusses am 18.09.2020 wurden nach teilweise EU-weiten Vergabeverfahren auch Fachplanungsbüros für die Tragwerksplanung, die Technische Gebäudeausrüstung, den Brandschutz, die Bauphysik usw. beauftragt und das Planungsteam somit komplettiert.

Diese Vorplanung im Sinne der Leistungsphase 2 nach HOAI mit zugehöriger Kostenschätzung liegt nun vor und wird im Zuge der Bau- und Kreisausschusssitzungen durch die Planer bzw. die Projektsteuerung detailliert vorgestellt und soll für die Fortführung der Planungen freigegeben werden.

Der Anbau an das Landratsamt in der Grundvariante soll als konventioneller Massivbau in Stahlbeton bzw. Mauerwerk mit einem mittleren Standard gemäß der Planung des Architekturbüros von Ey, Berlin, mit einer Bruttogrundrissfläche von ca. 12.650 qm errichtet werden, wobei diese Flächenangaben auf einer aktuellen Bedarfsermittlung basieren.

Die Kostenschätzung dieser Grundvariante beläuft sich auf Gesamtkosten von ca. 29,6 Mio. Euro.

Geplant wurde nach der Mitarbeiterzahl an Verwaltungskräften, Stand Mai 21, am Standort Fürth und Zirndorf (PP 2 und PP4) mit insgesamt 415 Mitarbeitern in Voll- und Teilzeit.

->Im Erweiterungskonzept sind 160 Arbeitsplätze berücksichtigt. Der Bürgerservice im Foyer ist für weitere 14 Mitarbeiter ausgelegt.

->Im Bestandsbau (PP2) sind 244 Arbeitsplätze (zzgl. PP4 mit 52 Arbeitsplätzen) möglich, Besprechungsräume bleiben wie bisher weiterhin bestehen.

-> Insgesamt ergeben sich somit künftig 470 Arbeitsplätze am Standort Zirndorf.

Damit liegt ein Puffer von max. 55 Arbeitsplätzen vor, der für die weitere Detailplanung und künftige Entwicklungen erforderlich ist, um Nutzungsanforderungen, z. B. für

Besprechungsräume, Einzelraumbüros o. ä. gerecht werden zu können.

Dieser Abgleich mit der aktuellen Mitarbeiteranzahl hat zur Folge, dass im Gegensatz zur Wettbewerbsplanung nunmehr in der aktuellen Planung des Erweiterungsbaus des PP2 auf ein 3. Obergeschoss verzichtet werden kann. Die Gründung und Statik des Gebäudes wird allerdings so vorgesehen, dass eine nachträgliche Aufstockung des Gebäudes um dieses 3. OG zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit möglich ist.

Mit Beschlussfassung vom 08.07.2019, Vorlagen-Nr. 060/2019/1, hat der Kreistag die Rahmenangaben der Auslobung und den Kostenrahmen anhand von Kostenkennwerten in Höhe von 19.604.000,00 Euro für die Kostengruppen 300 und 400 beschlossen.

Die heute zu beschließenden Projektkosten nach der folgenden Kostenschätzung sind in der Haushaltsplanung 2022 mit aufzunehmen. Zudem hat die Verwaltung alle geeigneten Fördermöglichkeiten für die Baumaßnahme zu prüfen.

Für den Erweiterungsneubau gibt es darüber hinaus verschiedene grundsätzliche Standards und Ausführungsvarianten, welche insbesondere hinsichtlich deren Energieeinsparung in unterschiedlichen Kombinationen denkbar wären. Dies wird in der Sitzung zusammen mit den entsprechenden Kostenschätzungen vorgestellt, wobei in den nachstehenden Darstellungen jeweils die Gesamtkosten der Kostengruppen 200 bis 700 erfasst sind.

Es handelt sich im Wesentlichen um nachfolgende Standards / Ausführungsvarianten, die auch in der ergänzenden Sitzungsunterlage 1 „Vorlage VEA“ näher ausgeführt, sowie mit Kosten hinterlegt und in der heutigen Sitzung detailliert vorgestellt werden.

Die Kostenschätzung, die in der Kreis- und Bauausschusssitzung erläutert wird, beinhaltet den „mittleren Standard“ der Grundvariante. Darüberhinausgehende Elemente bzw. zusätzliche Ausstattungsdetails sind mit den jeweiligen zusätzlichen Kosten in der ergänzenden Sitzungsunterlage 1 „Entwurfsplanung – Anbau an das Landratsamt“ hinterlegt.

Nach entsprechender Vorstellung in der Sitzung ist eine jeweilige beschlussmäßige Festlegung der Standards / Ausführungsvariante durch den Bauausschuss und den Kreisausschuss erforderlich.

Bauweise:

1. Aktuell sieht die Planung eine konventionelle Bauweise als Stahlbeton- bzw. Mauerwerkskonstruktion und vorgehängter Fassade vor (=Grundvariante).

=> Diese Kosten sind in der Kostenschätzung der Grundvariante mit ca. 29,6 Mio. Euro enthalten.

2. Alternativ wäre eine Errichtung des Gebäudes in Holzhybridbauweise mit vorgehängter Fassade denkbar. Hierbei handelt es sich um eine innovative und zukunftssträchtige Bauweise, die mit einer höheren Nachhaltigkeit, einer besseren CO₂-Bilanz, sowie einer größeren Behaglichkeit durch die Materialität verbunden ist. Durch hohe Vorfertigungsgrade kann eine Verkürzung der Bauzeiten erreicht werden.

=> Die Mehrkosten der alternativen Bauweise in Holzbau belaufen sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf ca. 1,265 Mio. Euro.

Parkplätze:

Die Grundvariante der Planung sieht eine Unterkellerung des Erweiterungsneubaus vor. Neben

Archiv- und Technikflächen können dort ca. 27 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zur Erfüllung der baurechtlichen Genehmigungsanforderungen sind für den Anbau an das Landratsamt 272 Stellplätze für Mitarbeiter nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen Stellplätze ist baurechtlich ein Nachweis von ca. 125 zusätzlichen Parkplätzen erforderlich. Somit sind noch ca. 98 weitere Stellplätze zu schaffen. In der Wettbewerbsplanung wurde für diese Stellplätze eine Tiefgarage unter dem gesamten Vorplatz vorgesehen. Da diese jedoch mit relativ hohen Investitionskosten verbunden ist, wurden alternative Szenarien entwickelt.

Zur Lösung dieser Genehmigungsanforderung bzw. zur Errichtung dieser baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind unterschiedliche Varianten denkbar:

1. Errichtung einer Hochgarage bzw. eines Parkdecks über den bereits vorhandenen Parkplätzen, zusätzlich zu den 27 Stellplätzen in der Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau.

=> Diese Kosten sind in der Kostenschätzung der Grundvariante mit ca. 29,6 Mio. Euro enthalten.

2. Errichtung einer erweiterten Tiefgarage unter dem neu zu schaffenden Vorplatz südlich des Mittelbaus (zusätzlich zur Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau).

Diese Variante bringt insofern Vorteile mit sich, als die vorhandenen Parkplatzflächen beibehalten werden können und somit Erweiterungsflächen für künftige Entwicklungen vorgehalten werden können. Weiterhin ist die städtebauliche Einfügung einer Parkpalette auf dem Grundstück nur bedingt wünschenswert.

=> Die Mehrkosten für die Errichtung einer Tiefgarage belaufen sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf ca. 381 T Euro.

Anmerkung:

In einem Alternativszenario zu Variante 1 wird aktuell untersucht, ob in der näheren Umgebung die Möglichkeit besteht, in gemeinsamer Nutzung mit Anliegern Stellplätze zu errichten oder anzumieten.

Da die Stellplätze baurechtlich für den Stellplatznachweis benötigt werden, ist für den Fall einer Anmietung eine dauerhafte, dingliche Sicherung der Stellplätze nachzuweisen.

=> In Abhängigkeit einer endgültigen Lösung und der dort zu realisierenden Stellplätze, könnte der Umfang der auf dem Grundstück des PP2 bzw. PP4 zu errichtenden Stellplätze reduziert werden bzw. ein vollständiger Entfall des Parkdecks erfolgen.

Vergrößerung Bürgerservice:

Die Grundvariante der aktuellen Planung sieht eine Beibehaltung der vorhandenen Gebäudekubatur im EG des Mittelbaus vor, in dem der Bürgerservice angeordnet werden soll.

Diese jetzt verfolgte Variante weicht von der Wettbewerbsplanung ab und wurde zur Kostenoptimierung entwickelt. Allerdings weist die aktuelle Planung diverse funktionale Nachteile auf und verfolgt nicht mehr die optimale Zusammenführung von Alt- und Neubau.

Eine Erweiterung der Fläche des Bürgerservice zum Vorplatz entzerrt die Verkehrsströme zwischen Bürgerservice, Bestandsgebäude und Erweiterung. Dadurch ergibt sich auch eine eindeutigere Wegeverbindung zum Sitzungssaal und Kantinenbereich. Dies wäre empfehlenswert und könnte durch eine Vergrößerung bzw. einen Anbau im EG des Mittelbaus hergestellt werden, wie in der Wettbewerbsplanung ursprünglich berücksichtigt.

=> Die Mehrkosten für die Erweiterung des Bürgerservice als Vorbau belaufen sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf ca. 1,128 Mio. Euro.

Energiestandards:

Grundsätzlich sind für den Erweiterungsbau im Hinblick auf den Energiestandard folgende Varianten denkbar:

1. Neubau nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

=> Diese Kosten sind in der Kostenschätzung der Grundvariante mit ca. 29,6 Mio. Euro enthalten.

2. Neubau nach EG 55 (Gebäudeenergiebedarf beträgt 55 % eines Referenzgebäudes, das den Standard nach GEG erfüllt); eine überschlägige „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ ist als ergänzende Sitzungsunterlage 2 von Transsolar „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung EG 55“ beigefügt. Dabei wird dargestellt, dass die Mehrkosten einerseits durch den Erhalt von Fördermitteln und andererseits durch deutlich geringere Betriebskosten kompensiert werden können.

=> Die Mehrkosten für die Erfüllung EG 55 belaufen sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf ca. 1,230 Mio. Euro.

Mechanische Abluft in den Büros mit Wärmerückgewinnung:

Die Grundvariante der Planung sieht eine freie Lüftung aller Büroräume mittels Fensterlüftung vor. Angesichts der Baukörperhöhe von 13,50 m kann hierdurch grundsätzlich eine ausreichende Durchströmung mit Frischluft sichergestellt werden.

Aus Gründen einer Optimierung des Komforts, der Behaglichkeit oder der Lufthygiene ist der Einbau einer mechanischen Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in den Büros möglich bzw. ggf. sinnvoll.

Es sei angemerkt, dass künftig auch im Bestandsbau Untersuchungen zur Optimierung des Raumklimas und der Lufthygiene erforderlich sind.

=> Die Mehrkosten für den Einbau einer mechanischen Abluft mit Wärmerückgewinnung in den Büros des Erweiterungsbaus belaufen sich gemäß aktueller Kostenschätzung auf ca. 331 T Euro.

PV-Flächen auf dem Erweiterungsbau und den Bestandsdächern:

Die Dachflächen des Erweiterungsbaus werden vollständig mit neuen PV-Modulen belegt, die zur Stromgewinnung und Eigennutzung herangezogen werden.

Zur weiteren Optimierung der Gesamtstromgewinnung, muss der Pachtvertrag der vorhandenen PV-Flächen gekündigt und die PV-Module durch neuere und leistungsfähigere ersetzt werden.

Diese neuen PV-Module für den Erweiterungsbau und die Bestandsdächer sollen im Zuge eines PPP-Modells beschafft werden, welches sicherstellt, dass eine Eigenstromnutzung erfolgen kann, um den Zielen des Klimakonzeptes bzw. der CO₂-Neutralität gerecht zu werden. Dabei soll auch ein Stromspeicher angeschafft werden, um die Nutzung des produzierten Eigenstromes zu optimieren.

CO₂-Neutralität:

Die Umsetzung einer CO₂-Verbrauchsneutralität für den Erweiterungsbau wurde als Planungsziel verfolgt und im Zuge der Planungen untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass diese CO₂-Verbrauchsneutralität nur dann umgesetzt werden kann, wenn alle im Bestand vorhandenen Parkplatzflächen mit PV-Modulen überbaut werden, dies ginge jedoch zu Lasten des aktuellen Baumbestands. Damit entfällt nicht nur die CO₂ senkende Funktion der Bäume, sondern auch

deren kleinklimatische Wirkung (Verdunstungskühlung / Staubfilterung).

Einsatz von Recyclingmaterialien:

Die Verwendung von Recyclingmaterialien für den Erweiterungsbau wurde als Planungs-Ziel verfolgt und dazu bereits erste Überlegungen angestellt, die sich in der Präsentation des Architekturbüros von Ey unter Ziffer 5.4 finden. Im weiteren Projektverlauf werden diese Überlegungen weiter konkretisiert und dem Bau- und Kreisausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss:

1. Die vorliegende Vorplanung (Leistungsphase 2) der Grundvariante wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage zur Fortführung der Planung (Leistungsphase 3) freigegeben.
2. Die vorliegende Kostenschätzung (Leistungsphase 2) der Grundvariante wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Fortführung der Planung freigegeben. Dabei soll sich die Fortführung der Planung den darin bezifferten Kosten unterordnen und diese nicht überschreiten.
3. Folgende Varianten sollen zur Umsetzung kommen:

- a. Bauweise

Die Bauweise soll als Massivbaukonstruktion, wie in der Grundvariante berücksichtigt, ohne Mehrkosten umgesetzt werden.

Optional: Die Errichtung des Gebäudes soll in Holz-Hybrid-Bauweise mit Mehrkosten von ca. 1,265 Mio. Euro umgesetzt werden.

- b. Parkplätze

Zur Errichtung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze soll gemäß Variante 1 ein Parkdeck bzw. eine Parkpalette errichtet werden, wie in der Grundvariante der Planung enthalten.

Alternativ soll untersucht werden, ob die Errichtung oder Anmietung von Stellplätzen in der näheren Umgebung möglich ist.

- c. Vergrößerung Bürgerservice

Die Vergrößerung des Bürgerservice soll als erdgeschossiger Anbau mit Mehrkosten von ca. 1,128 Mio. Euro umgesetzt werden.

- d. Erweiterung Energiestandard von GEG auf Standard EG55

Die Erweiterung des Energiestandards von GEG auf Standard EG55 soll mit Mehrkosten von 1,230 Mio. Euro umgesetzt werden.

- e. Mechanische Abluft mit Wärmerückgewinnung in Büros

Mechanische Abluftanlagen in den Büros soll mit Mehrkosten von ca. 331 TEuro umgesetzt

werden.

4. Die Ausführungen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, zur CO₂-Neutralität und zur Verwendung von Recyclingmaterial werden zur Kenntnis genommen und sollen wie dargestellt weiterverfolgt werden. Aus den genannten Gründen ist der Antrag von der Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.04.2021 erledigt.
5. Auf Grundlage der vorgenannten Beschlüsse soll die Planung fortgeführt und die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) erstellt werden, wobei die Ergebnisse der Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung dem Bauausschuss und Kreisausschuss zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen sind.
6. Die Leistungen der Leistungsphase 3 sollen bei den Architekten und allen Fachplaner im Zuge des vorgesehenen stufenweisen Abrufs der Leistungen beauftragt werden.
7. Die Kosten für die Grundvariante und die Projektkosten für die unter Ziff. 3 beschlossenen Ausführungsvarianten, die über die Kosten des Beschlusses vom 08.07.2019 hinausgehen, sind im Haushalt 2022 mit den dazugehörigen Finanzplanungsjahren einzustellen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, alle geeigneten Fördermöglichkeiten für die Baumaßnahme zu prüfen.