

## **FACT SHEET Neubau Landratsamt Erlangen-Höchstadt**

### **Anlass & Entstehungsgeschichte**

- Grund für den Neubau: räumliche Situation am Standort Erlangen
- Meilenstein in der Geschichte des Landkreises: Alle Ämter bürgernah unter einem Dach vereint -> moderne Verwaltung
- Zusammenrücken von Stadt und Land
- Beschlussfassung im Kreistag am 30.04.2014
- Erster Spatenstich: 22. Mai 2015
- Richtfest Neubau: 07.10.2016
- ~ 370 Mitarbeiter
- Gesamtkosten 39,24 Mio Euro
- Architektenwettbewerb im Jahr 2010: Architekturbüro AWG aus Wien

### **Besonderheiten**

- Photovoltaikanlage nutzt Dachfläche maximal aus; erzielter Stromgewinn komplett im eigenen Gebäude
- WLAN
- Grundstücksgröße: ~ 6.000 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit 223 Stellplätzen, davon neun Behindertenparkplätze und vier Parkplätze für Elektroautos mit Ladestation

### **Leitgedanke & Zweck des Neubaus**

- Kleeblattförmiger Neubau: Viergliedriger Baukörper auf vier Etagen mit homogener Fassade, die an allen vier Seiten identisch ist (Verhindert Eindruck einer Vorder-/Rückseite)
- Besucher & Mitarbeiter gelangen zentral über das Atrium zu allen Etagen und Bereichen

## **Maßnahmenbeschluss**

### **I. Sachverhalt:**

Mit den Vorgaben der Beschlussfassung des Kreistages des Landkreises Erlangen – Höchstadt in der Sitzung vom 30.04.2014 zum Abschluss der Vorplanung und zur Festlegung der Planungsgrundlagen führte die Hochbauverwaltung die weiteren Planungen für den Neubau des Landratsamtes in Erlangen durch, um die gewählte grundsätzliche Planungslösung (Entwurfsplanung) fortzuschreiben und zu präzisieren, die in den Maßnahmenbeschluss mündet.

In den Sitzungen des Kreistages vom 04.04.2014 und 30.04.2014 wurde anhand der Darstellungen verdeutlicht, wie und mit welchem Standard und konkreter baulicher Ausführung sich die vorab ermittelte vertiefte Kostenschätzung des Architekten zusammensetzt. Verschiedene Alternativen und Zusatzoptionen wurden aufgezeigt und mit der vertieften Kostenschätzung beziffert, so dass genau ersichtlich wurde, welcher Standard und welche bauliche Ausführung die Investitionskosten beeinflusst.

Die getroffenen grundsätzlichen Weichenstellungen der Planung in diesen Sitzungen ermöglichten den Architekten die fundierte Fortentwicklung des Planungsentwurfes. Bereits in dieser Phase wurde vertiefter ingenieurtechnischer Sachverstand mit den notwendigen Prüfsachverständigen in einem Planungsteam einbezogen, um die Architektur mit den technischen Notwendigkeiten interaktiv abzugleichen.

Mit dem Maßnahmenbeschluss am 28.11.2014 ist sichergestellt, dass der Bauantrag noch in 2014 bei der Stadt Erlangen eingereicht werden kann. Nach dem Projektplan ist vorgesehen, bereits parallel mit Bauantragstellung die notwendigen Tiefbauarbeiten (Baugrubenaushub und Verbau) europaweit auszuschreiben, um dann nach vorliegender Genehmigung der Stadt Erlangen im Juni 2015 den Spatenstich zur baulichen Umsetzung der Maßnahme durchführen zu können. Grundsätzlich wird von einer reinen Bauzeit von 24 Monaten ausgegangen.

Zu den Entwurfsunterlagen, die die Grundlagen für den Maßnahmenbeschluss darstellen, ist eine detaillierte Kostenberechnung sowohl vom Architekten, als auch von allen Fachplanern erstellt worden, die vom Projektsteuerer anhand von Erfahrungswerten und Vergleichswerten geprüft worden und eine nachvollziehbare und solide Grundlage für die Projektumsetzung darstellt, die im Hause auch auf mögliche Einsparpotentiale geprüft worden sind.

In den bisherigen Kostendarstellungen wurde dargestellt, wie sich die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 – 700 nach DIN 276) aus dem im Jahr 2010 realisierten Architektenwettbewerb fortentwickelten. Zum einen ist die Entwicklung des Baupreisindexes seit diesem Zeitpunkt zu berücksichtigen, zum Anderen die notwendigen Aktualisierungen und Optimierungen im Funktionsablauf und den dafür unabdingbaren Raumbedarf. Es liegt nun eine Planungsunterlage vor, die einen geordneten Verwaltungsablauf gewährleistet.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass in den Bauwerkskosten der Kostengruppe (KG) 300 – 700 die Möblierungskosten nicht enthalten sind. Zum einen ist dies in derartigen Großprojekten üblich, andererseits ist es aus Sicht der Verwaltung noch parallel zur Errichtung des Gebäudes möglich, detailliert mit einem auf Büro- und Verwaltungsbauten spezialisierten und erfahrenen Büroausstattungsplaner unter Abwägung von möglichen Handlungsalternativen ein unter Gesundheitsmanagementgesichtspunkten, aber auch unter strenger Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit optimiertes Gesamtkonzept vorzulegen. Dabei wird untersucht, welche vorhandenen Möbel wirtschaftlich im neuen Gebäude integriert und welche Bereiche mit neuen funktionalen Möbeln ausgestattet werden. Die Qualität der zu beschaffenden Möbel soll zu einem späteren Zeitpunkt (im I. Quartal 2015) unabhängig vom Maßnahmenbeschluss in den Kreisgremien thematisiert und beschlossen werden.

Entwurfs- und konzeptionell abhängig ist das Herrichten und Erschließen des Grundstücks. Erst wenn das Gebäude lagemäßig und die Funktionen am und im Gebäude abschließend untersucht und optimiert worden sind, ist eine solide Aussage zu den dafür notwendigen Kosten möglich. Dies liegt nun mit konkreten Kostenaussagen vor. Beinhaltet sind für die Medienschließung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) und die Ausgleichsabgaben an die Stadt Erlangen bezüglich einer noch notwendigen Stellplatzabläse, Gehwegmiete, Ankergenehmigung und

Anmietung einer Baustelleneinrichtungsfläche, sowie der anteiligen Kosten für die Stichstraße und die Linksabbiegespur.

Aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage des Baugrundstückes am Schnittpunkt der Nägelsbach- und Güterbahnhofstraße und der Herausforderung auf dem ausgesprochen kleinen Grundstück von nur 6000 m<sup>2</sup> eine zukunftsweisende Lösung zu finden, ist es notwendig das Grundstück baurechtlich maximal auszunutzen. So wurde über das gesamte Grundstück eine zweigeschossige Tiefgarage geplant, die so konzipiert wurde, dass sie entlang der äußeren Umfahrung 223 Stellplätze (davon 9 Behindertenparkplätze) vorgesehen werden. Im Kernbereich werden Nebennutzflächen, die für die Funktion des Gebäudes lage- und funktional zwingend erforderlich sind, angeordnet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks hat gemäß Festlegung des Verkehrsamtes der Stadt Erlangen ausschließlich über eine gemeinsame Grundstückszufahrt über die Güterbahnhofstraße mit dem südlichen Grundstücksnachbarn zu erfolgen. Dazu ist notariell mit dem Grundstücksnachbarn vereinbart, dass dieser eine Linksabbiegespur und eine gemeinsame Stichstraße errichtet und der Landkreis den vereinbarten prozentual anteiligen Kostenanteil zu tragen hat. Diese Kosten sind unabweisbar und stellen für sich betrachtet eine Optimierung dar, da anderenfalls jeder für sich eine Grundstückszufahrt und eine Abbiegespur vorhalten müsste. Von dieser gemeinsamen Stichstraße aus erfolgt jeweils die gewendelte Zufahrt zur Tiefgarage.

An der Güterbahnhofstraße wurde eine Erschließungsbucht vorgesehen, die gewährleistet, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Lieferungen unkompliziert abgewickelt werden können. Der von dieser Erschließungsbucht und der Güterbahnhofstraße eingeschlossene Bereich ist so groß dimensioniert worden, dass er problemlos mit einem erdgeschossigen Nebengebäude mit begrüntem Dach bebaut werden kann, der alle Entsorgungstonnen aufnimmt. So sind die Abfälle des Landratsamtes vom eigentlichen Verwaltungsgebäude separiert, was funktional und immissionsschutzrechtlich gut ist.

## **II. Erläuterung des Gebäudeentwurfes**

Das gesamte Projekt wurde in enger Abstimmung mit den Sachgebieten auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes und der Beschlüsse des Kreistages entwickelt.

Mit dem Planungsteam, das bestehend aus dem Architekten, den Haustechnikplanern Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro, den Tragwerksplanern, den Planern für den Wärmeschutz und des Schallschutzes, dem Brandschutzplaner, dem Landschaftsplaner, dem Baugrundgutachter, dem Bauleitungsbüro und unter Federführung des Projektsteuerers wurde iterativ mit der Verwaltung ein funktionsfähiges Verwaltungsgebäude konzipiert.

### **a) Architektonische Hauptmerkmale**

Städtebaulich passt sich der kleeblattförmige Baukörper gut in den städtebaulichen Kontext, er definiert mehrere Eingangssituationen, die alle in einer gemeinsamen Mitte, dem Atrium, münden (siehe Planungswettbewerb).

Die Hauseingänge werden durch Einbuchtungen der Gebäudeform und durch Fassadenrücksprünge gebildet. Die Zugänge befinden sich somit wettergeschützt, unter überdachten Außenbereichen.

Im Inneren entsteht ein zentraler Dreh- und Angelpunkt in Form eines Atriums. Der Innenraum erhält neben Tageslicht in der Haupteinschließung auch die nötige Luftigkeit und Offenheit, die einem zeitgemäßen modernen Verwaltungsbau entspricht.

Alle öffentlichen Nutzungen (Sitzungssäle und Multifunktionssaal) und Sachgebiete mit hohem Publikumsverkehr liegen in der Erdgeschosszone und erhalten eine der Nutzung entsprechende größere Raumhöhe.

Über das Atrium werden alle Geschossebenen zentral erschlossen. Geschosswise entwickelt sich das Landratsamt von der zentralen Mitte ausgehend strahlenförmig nach außen.

Alle Räume mit fixen Arbeitsplätzen liegen an der Außenfassade, wodurch der Bezug nach Außen und eine optimale Belichtung gewährleistet werden.

Rund um das Atrium werden geschosswise Nebenräume in den unbelichteten innenliegenden Zonen als Kerne in den Ebenen eingestellt. Hier befinden sich in dem jeweiligen Gebäudeflügel die erforderlichen Fluchttreppenhäuser, die Haustechnikräume und Sanitärbereiche, aber auch Stockwerksarchive, Teeküchen und kleinere Wartebereiche.

Der Baukörper erhält eine homogene Fassadengestaltung, welche an allen vier Seiten identisch ist und so den Eindruck von Vorder- und Rückseiten vermeidet.

Die umlaufenden Fensterbänder werden mit 3-fach Verglasungen ausgeführt. Der außenliegende horizontale Sonnenschutz wird im Fenstersturz integriert, zudem erhalten die Büroarbeitsplätze einen innenliegenden Blendschutz.

## **b) Energetischer Standard**

Für Bauanträge ab dem 01.05.2014 ist die Energieeinsparungsverordnung 2014 (EnEV) einzuhalten, somit ist derzeit die EnEV 2009 verbindlich gefordert. Gemäß Beschlusslage des Kreistages wird angestrebt, auch im energetischen Bereich Akzente zu setzen. So wird durch ein innovatives Energiekonzept, das in den Unterlagen näher erläutert wird, erreicht, dass die Forderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung um mehr als 50% übererfüllt werden.

Aufgrund des enormen Einsparpotentials und aufgrund des positiven ökologischen Ergebnisses wird zur Wärmeversorgung eine Fernwärmenutzung in Verbindung mit einer Abwärmenutzung aus der Serverkühlung vorgesehen.

Gemäß der Festlegung des Kreistages wird die für eine Photovoltaikanlage maximal nutzbare Dachfläche auch dafür vorgesehen und der damit erzielte Stromgewinn komplett im eigenen Gebäude verbraucht.

Zukunftsfähig werden in der Tiefgarage auch 4 Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen, an weiteren 20 Stellplätzen werden die notwendigen Elektroleitungen hingeführt, um später bei Bedarf weitere Ladestationen vorsehen zu können.

### **III. Kosten**

Das Architekturbüro AWG aus Wien hat in Zusammenarbeit mit dem Projektteam, dass aus dem Bauleitungsbüro und den Fachplanern besteht, die Kostenberechnung durchgeführt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Kostenberechnung Gesamtkosten	38.990.000 €
-------------------------------	--------------

In diesen Gesamtkosten ist die durch den Kreistag vom 30.04.2014 bestätigte vertiefte Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 - 700 der DIN 276 wie folgt fortgeschrieben und präzisiert worden.

In der Sitzung des Kreistages vom 30.04.2014 wurde eine vertiefte Kostenschätzung in der Basisvariante mit 36.947.233 € vorgelegt. Die dem Kreistag vorgelegten und beschlossen konkreten Optionen (Fingerverlängerung, Oberlichter, Elektronische Schließanlage, Photovoltaikanlage, LED- Beleuchtung Büros, Ladestationen Elektrofahrzeuge, Visualisierung Gebäudeautomation) sowie die notwendige gesetzlich vorgeschriebene Fortschreibung der Baunebenkosten ergeben einen beschlossenen Kostenschätzungsbetrag von 38.636.806 €. Jede einzelne Position der Kostenschätzung wurde mit der Kostenberechnung nochmals fortgeschrieben und präzisiert.

Zur Errichtung des Bauwerks ist auch die Kostengruppe Herrichten und Erschließen (KG 200) notwendig, die jedoch entwurfsabhängig ist. Erst nach Abschluss der Entwurfsplanung ist eine nachhaltige Kostenangabe möglich. Diese liegt jetzt vor. Neben den üblichen Kosten für die Medienschließung (Strom, Wasser, Fernwärme, etc.) müssen standortbedingte Kosten wie die Wiederherstellung des Gehweges, der zu zahlende Anteil an die nichtöffentliche Erschließung (Stichstraße), der Anteil an der neuen Linksabbiegespur, sowie Ausgleichsabgaben (Stellplatzablöse, Ankergenehmigung, Anmietung Baustelleneinrichtungsfläche) berücksichtigt werden. Dies ergibt einen Betrag von 750.000 €.

Die Möblierung des Gebäudes kann, wie bereits dargelegt, zu einem späteren Zeitpunkt thematisiert werden, somit ergibt sich ein Betrag von 38.990.000 €.

### **IV. Alternative Fassadengestaltung**

Seitens der Architekten wurde zur Ausführung der Brüstungen noch eine Option vorgelegt (Alucobondfassade), anstelle des Wärmedämmverbundsystems. Diese Option würde jedoch 250.000 € mehr Investition bedeuten, würde sich jedoch nach den Berechnungen des Architekten in ca. 10 Jahren amortisieren. Aus Sicht der Verwaltung sollte darüber entschieden werden.

In Anbetracht der langfristigen Wirtschaftlichkeit erscheint aus Sicht der Verwaltung diese Investition sinnvoll.

Ausdrücklich wird hierbei darauf hingewiesen, dass die vorliegende Kostenberechnung den Stand auf der Basis der aktuellen Baukostensituation darstellt. Durch die Baukostenentwicklung bis zum Baubeginn und bis zur späteren Fertigstellung der Maßnahme können sich die Gesamtkosten entsprechend ändern. Die Fortschreibung der Maßnahmenkosten erfolgt nach DIN 276 entsprechend dem Maßnahmenfortschritt in Form der Kostenberechnung und nach Durchführung der Ausschreibung in Form des Kostenanschlages und später der Kostenfeststellung. Hierüber wird nach weiterer Konkretisierung jährlich berichtet.

## **V. Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag fasst folgende Beschlüsse:

1. Mit den vorgelegten Planungen der Architekten, der Fachplaner und der Verwaltung besteht Einverständnis.
2. Die Brüstungen am Neubau werden mit einer Alucobondfassade ausgeführt. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme werden auf 39.240.000 € festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Finanzmittel in den folgenden Jahren in den Haushaltplanungen aufzunehmen und nach den zu erwartenden Kostenfluss bereitzustellen.