Landratsamt
Biberach

Vorbericht

Vorlage Nr. 24-010-2023

Ziffer 6 der Tagesordnung
Ziffer 9 der Tagesordnung
KT-02-2023UT-03-2023

Dezernat 2
Amt für Liegenschaften und Gebäude
Holger Thiessen

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 20.06.2023
Kreistag
öffentlich am 05.07.2023

Neubau Verwaltungsgebäude Rollinstraße 15 in Biberach; Abrechnung (Antrag an den Kreistag)

Beschlussvorschlag:

Die Abrechnung der Baukosten für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Rollinstraße 15, Biberach wird genehmigt.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Um den zusätzlichen Platzbedarf der Landkreisverwaltung abzudecken und die bis dato dezentral im Stadtgebiet untergebrachten Ämter zu bündeln, hat der Verwaltungs- und Finanzausschuss am 8. Juli 2015 der Planung eines neuen Verwaltungsgebäudes auf dem kreiseigenen Grundstück Rollinstraße 15 zugestimmt.

Nach Durchführung des europaweiten Architektenauswahlverfahrens wurde der Planungsauftrag an die Architektengemeinschaft Gurland + Seher, Rapp, Biberach/Ulm durch den Kreistag am 19. Oktober 2016 erteilt.

Es folgte eine intensive Planungsphase, in der die Verwaltung gemeinsam mit dem Planungsteam die Anforderungen des kreiseigenen Leitfadens für einen wirksamen Klimaschutz und wirtschaftliches Bauen umgesetzt hat. Im Wettbewerb wurde unter anderem als Aufgabenstellung an die Architekten formuliert, dass der Neubau gebäudeklimatisch, d. h. hinsichtlich winterlicher und sommerlicher thermischer Behaglichkeit, Raumluftqualität, Be- und Entlüftung, visueller Behaglichkeit (Tages- und Kunstlicht) sowie Bau- und Raumakustik, optimale Arbeitsbedingungen sicherstellt. Darüber hinaus sollte das Gebäude in ganzheitlicher Art und Weise, insbesondere im Umgang mit Energie, Baumaterialien, Wasser und Flächenressourcen ökologisch vorbildlich sein. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist in den folgenden Punkten dargestellt.

Der Spatenstich erfolgte im Juli 2018. Nach einer Bauzeit von über zwei Jahren konnten im November 2020 das Verkehrsamt und etwas später das Gesundheitsamt und das Amt für Organisation und Digitalisierung die neuen Räumlichkeiten beziehen.

2. Bauweise Holzhybridbau

Um den ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, hat der Landkreis einen innovativen Holzhybridbau realisiert. Der Hybridbau vereint die Vorteile des Stahlbetonbaus und der Holzelementbauweise. Die Bauweise bietet einerseits große Vorteile in Sachen Stabilität, Schall- und Brandschutz durch Beton, andererseits aber auch Qualität in ökologischer und bauphysikalischer Sicht durch den nachwachsenden Rohstoff Holz. Für diese Bauweise erhielt der Landkreis einen Zuschuss aus dem Holz Innovativ Programm (siehe Ziffer 4).

Über die Konstruktionsweise hinaus wurde auch bei den weiteren Baustoffen auf Nachhaltigkeit Wert gelegt. So bestehen beispielsweise die Bodenbeläge Parkett, Kautschuk und Schafwollteppich aus natürlichen Materialien.

3. Energiekonzept und ökologische Merkmale

a) Gebäudehülle / Luftdichtigkeit

Die Gebäudehülle wurde passivhaustauglich ausgeführt, d.h. die U-Werte der Gebäudehülle weisen die üblichen für die Passivhausdimensionierung erforderlichen Werte auf. Eine Zertifizierung wurde nicht angestrebt.

Der Blowerdoortest ergab einen Wert n50 = 0,42 1/h. Somit wurde die Vorgabe von n50 = 0,6 1/h (Passivhausqualität) nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten.

b) Wärmeerzeugung und Kühlung

Die Grundlast der Wärmeversorgung wird über eine Grundwasserwärmepumpe, welche

Umweltwärme aus dem Grundwasser bezieht, bereitgestellt. Die Spitzenlast wird über einen Gasbrennwertkessel abgedeckt. In den Sommermonaten wird über das Grundwasser das Gebäude gekühlt. Die Verteilung der Wärme bzw. Kühlung erfolgt über Deckensegel.

c) Serverkühlung

Die Serverkühlung erfolgt ebenfalls über das Grundwasser. Im Serverraum befinden sich Wärmetauscher, die sogenannten Serverracks, durch die das kühle Wasser fließt und welche die erwärmte Luft abkühlen.

d) Lüftungsanlage

Zum Erreichen der Energieeffizienzziele ist eine mechanische Lüftungsanlage notwendig. Die Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung. Dabei wird auch die Wärme des Serverraums über die Wärmerückgewinnung wieder genutzt. Durch die Lüftungsanlage wird eine Grundlüftung sichergestellt. Darüber hinaus tragen öffenbare Fenster zur Behaglichkeit bei.

e) Beleuchtung

Für die Beleuchtung wurden LED-Leuchten eingebaut. Die LED-Technik ist inzwischen Stand der Technik und energiesparender als herkömmliche Leuchten.

f) Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes wurde eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit 45,20 kWp errichtet. Zur Erhöhung des Eigenstromanteils bzw. um diesen effektiv nutzen zu können, wurde ein Batteriespeicher mit einer nutzbaren Speicherkapazität von 33,6 kWh eingebaut. Dieser dient darüber hinaus der Netzautarkie des Gebäudes bei eventuellen Stromausfällen.

g) Elektroladesäulen

Passend zur Kfz-Zulassungsstelle runden zwei öffentliche Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten das energetische Konzept des neuen Verwaltungsgebäudes ab.

Fazit: Die ökologischen Ziele für die Errichtung des Gebäudes wurden umgesetzt. Die Behaglichkeit im Gebäude ist durch das angenehme Raumklima, auch bedingt durch die Passivhausqualität und die Deckenstrahlplatten, sehr hoch. Der Energieaufwand für die Beheizung des Gebäudes ist sehr gering. Der Anteil der Grundwasserwärmepumpe an der Wärmeerzeugung liegt bei rund 86 Prozent. Der Energieverbrauch wurde für das vergangene Jahr mit 3,2 Liter / m² ermittelt. Bei dem Gebäude kann man somit von einem 3 Liter Haus sprechen.

4. Zuschüsse

Der Neubau Rollinstraße 15 ist das erste mehrgeschossige Verwaltungsgebäude der öffentlichen Hand in Baden-Württemberg in Holzhybridbau. Der Landkreis erhielt für diese innovative Bauweise einen Zuschuss im Rahmen des Holz-Innovativ-Programms des Landes aus den EFRE-Mitteln (Europäischen Fond für regionale Entwicklung) in Höhe von 300.000 Euro.

Des Weiteren wurde der netzdienliche Batteriespeicher der PV-Anlage mit einem Zuschuss von 13.440 Euro durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft gefördert.

5. Gebäudeprämierung

Die erfolgreiche Umsetzung der ökologischen sowie gestalterischen Anforderungen lässt sich auch an den erhaltenen Prämierungen für das Gebäude erkennen.

Beim Wettbewerb um den Deutschen Holzbaupreis 2021 kam das neue Verwaltungsgebäude in die engere Wahl und wurde für die Hervorhebung der „in besonderer Weise vielfältigen architektonischen und konstruktiven Möglichkeiten des Holzbaus“ gewürdigt. Außerdem wurde es für den Holzbaupreis Baden-Württemberg 2022 nominiert.

Bei der Auswahl der Architektenkammer BW für „Beispielhaftes Bauen Landkreis Biberach 2015-2021“ erhielt der Neubau ebenfalls eine Auszeichnung. Laut Jury fügt sich das Gebäude „in Bezug auf Körnung und Erscheinungsbild“ harmonisch in die städtebauliche Umgebung ein und führt das neu entstandene Behördenzentrum sowohl in Bezug auf die Arbeitsabläufe als auch auf Architektur und Einrichtung mustergültig in moderne Arbeitswelten ein. Weitere positive Aspekte wurden in der Nachhaltigkeit und der Barrierefreiheit gesehen.

Eine besondere Auszeichnung erhielt der Landkreis beim Landeswettbewerb Baden-Württemberg Effizienzpreis Bauen und Modernisieren. Dort hat der Neubau die Prämierungsstufe GOLD in der Kategorie Neubau und Nichtwohngebäude erreicht. Der Preis ist mit einem Preisgeld von 10.000 Euro dotiert.

6. Abrechnung

Für die Tiefgarage (TG) konnte der Landkreis einen Vorsteuerabzug geltend machen. Unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs ergibt sich folgende Abrechnung:

Kostenberechnung	13.400.000 Euro
Kostenfeststellung nach Vorsteuerabzug TG	13.182.533 Euro
Kostenunterschreitung	**217.467 Euro**

Im Vorfeld des Neubaus wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Kosten für den Architektenwettbewerb betrugen 131.620,54 Euro. Unter Berücksichtigung des Architektenwettbewerbs belaufen sich die Kosten für den Neubau der Rollinstraße 15 auf 13.314.154 Euro.

Nach Abzug der unter Ziffer 4 genannten Zuschüsse für den innovativen Holzbau und den netzdienlichen Batteriespeicher beträgt der Kostenaufwand für den Landkreis für den Neubau des Verwaltungsgebäudes 13.000.714 Euro.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung erfolgte über die im Rahmen der Haushaltspläne bereitgestellten Mittel.

Anlage:
Kostenfeststellung (Anlage 1, öffentlich)