

federführendes Amt:	Amt 10
Antragssteller:	Dezernat II
Datum:	10.02.2016

**Beratungsfolge****Termin****Bemerkungen**

Werksausschuss für den Eigenbetrieb KWU	02.03.2016	
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	09.03.2016	
Ausschuss für Haushalt und Finanzen	14.03.2016	
Kreisausschuss	16.03.2016	
Kreistag	06.04.2016	

**Betreff:****Baubeschluss für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für das KWU Entsorgung****Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der Vorbereitung und Durchführung eines Neubaus für die Verwaltung des KWU Entsorgung in Fürstenwalde, Frankfurter Str. 80/81

**Sachdarstellung:**

Das derzeit vom Kommunalen Wirtschaftsunternehmen Entsorgung als Verwaltungsgebäude genutzte Objekt ist für eine weitere, langfristige Nutzung nicht geeignet. Es handelt sich um ein ca. 1900 als Wohnhaus errichtetes Gebäude. Bauart, Grundriss und Bauzustand bedingen die Notwendigkeit einer Veränderung. Die Gebäudesubstanz ist marode und der hohe Instandsetzungsbedarf wird durch das zu erreichende Ergebnis nicht gerechtfertigt. Forderungen des Brandschutzes, der Standsicherheit, der Energieeffizienz und Barrierefreiheit wären zu berücksichtigen.

**1. Standort**

Die Verwaltungsstruktur des KWU-Entsorgung ist zu groß und in ihren Aufgaben zu speziell, um sich in bestehende Objekte einmieten zu können. Die Errichtung eines dem Bedarf angepassten Neubaus ist als zweckmäßigste Lösung erarbeitet worden. Ein im Eigentum der Kreisverwaltung befindliches Grundstück in der Frankfurter Straße 80/81 in Fürstenwalde/Spree wurde als Standort für das neue Verwaltungsgebäude gewählt. Die zentrale Lage, die Erreichbarkeit und die sinnvolle Nutzung einer kreiseigenen Liegenschaft waren Grundlage der Entscheidung.

Der vorhandene Gebäudebestand wird abgerissen. Die Grundstücksgröße ist für die Verwaltung hinreichend. Die beabsichtigte Nutzung ist planungsrechtlich möglich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenwalde, im Sanierungsgebiet „Stadtgebiet Mitte“ der Stadt Fürstenwalde und ist eingetragen in die Bodendenkmalliste des Landes Brandenburg.

## **2. Städtebauliche Vorgaben**

Die Herrichtung des Grundstückes wird bereits im I. Quartal 2016 unabhängig vom Neubau begonnen. In Berücksichtigung des Bodendenkmals werden alle Erdarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde mit archäologischer Baubegleitung durchgeführt.

Aus den für den Standort geltenden Vorschriften für die Grundstücksneubebauung und den Abstimmungen mit der Stadt Fürstenwalde ergibt sich die Möglichkeit der Errichtung eines viergeschossigen, straßenbegleitenden Bauwerkes mit Putzfassade. Die Zufahrt erfolgt über die Frankfurter Straße. Im Hofbereich kann ein zweigeschossiges Nebengebäude in die Nutzung integriert werden. In den Außenanlagen der Hoffläche können für die Mitarbeiter und die Besucher ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

## **3. Funktionsbeschreibung**

Im Hauptgebäude werden, auf der Grundlage des erarbeiteten Raumprogramms alle für die Verwaltung notwendigen Räume untergebracht. Im Nebengebäude werden ein Versammlungsraum und die Lager und Archive angeordnet. Als öffentliches Gebäude wird es vollständig barrierefrei nach DIN 18040-01 ausgebildet. Aus diesem Anspruch ergibt sich der Einbau eines Aufzugs.

## **4. Baukonstruktion**

Die Gründung des Bauwerks erfolgt auf unbewehrten Streifenfundamenten. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Bodenplatte und die Aufzugsschachtsohle werden als Stahlbetonkonstruktionen ausgebildet. Auf vorgenannten Bauteilen erfolgt eine bituminöse Abdichtung gegen Erdfeuchte und eine Wärme- bzw. Schallisolierung.

Die tragenden Innen- und Außenwände sind in großformatigem Kalksandsteinmauerwerk (d=24cm) geplant. Tür- und Fensteröffnungen werden mit KS-Flachstürzen überdeckt.

Die Geschosdecken, einschließlich der Decke über dem obersten Geschoss (Dachdecke) werden feuerbeständig ausgebildet. Hierfür kommen Spannbeton-Hohlplatten zum Einsatz. Als Treppenläufe und Podeste sind Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung vorgesehen.

Das Flachdach erhält eine Polystyrol-Gefälledämmung gemäß den Anforderungen der EnEV. Die Dachabdichtung wird mit Bitumenbahnen ausgeführt. Zum Schutz von Dämmung und Dichtung ist eine Kiesschüttung vorgesehen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Fassadenseitige Fallrohre aus Titanzink abgeführt.

Die Verkleidung der Außenwände wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (Dämmstoff Polystyrol, Brandriegel in Mineralwolle) realisiert. Die Oberfläche des WDVS bildet ein Silikat Putz.

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus wärmegeprägten Kunststoffprofilen mit äußerer Aluminiumdeckschale gefertigt und erhalten eine Dreifachverglasung. Für die Fenster in der nach Süden ausgerichteten Fassade sind mechanisch betriebene Sonnenschutzjalousien im Scheibenzwischenraum geplant. Die Konstruktion der Außentüren ist mit 3-fach verglasten Aluminiumrahmen und Fluchtwegefunktion vorgesehen.

Als Material für die Innentüren wurde Holz mit Vollspaneinlage gewählt. Je nach Raumanforderung sind die Türen ggf. schallhemmend oder mit Brandschutzfunktion ausgestattet. Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Treppenraumbtüren als selbstschließende Rauchschutztüren auszubilden. Hierfür wurden verglaste Aluminiumkonstruktionen gewählt.

Die tragenden Wände aus Kalksandstein erhalten innenseitig eine Beschichtung aus Kalk-Gipsputz. Die nichttragenden Innenwände werden als Metallständerwände mit zweilagiger Gipskartonbekleidung ausgeführt. Die Wandoberflächen werden abschließend mit einem Dispersionsanstrich auf Malerflies versehen. Die Wandflächen in Toilettenräumen (bis ca. 1,60m über OKF) und den Teeküchen (Fliesenspiegel) erhalten anteilig einen Fliesenbelag.

Auf die Rohdecken wird eine Trittschalldämmung aus Polystyrol mit aufliegendem Zementestrich (schwimmender Estrich) aufgebracht. Die Fußböden der Büroräume werden mit textilem Belag (Kugelgarn) belegt. Die Flure, das Treppenhaus, die Teeküchen, der Serverraum und die Lagerräume erhalten Linoleum Beläge, Toilettenräume keramische Beläge.

Mit Ausnahme der Lager- und Archivräume, sowie des HA-Raumes sind für alle Räume Unterdecken vorgesehen, wobei die Decken in den Toilettenräumen, Fluren und im Treppenhaus als Mineralfaserdecken und in allen anderen Räumen als Gipskarton-Lochplattendecken geplant sind.

## **5. Technische Gebäudeausrüstung**

### **5.1 Erschließung**

Für die öffentliche Erschließung sind alle Medien neu anzuschließen. Alle Medien befinden sich im Straßenbereich.

Es wird ein neuer Trinkwasseranschluss erstellt, welcher sich im Gebäude in einem HA-Raum befindet.

Das anfallende Schmutzwasser wird aus dem Gebäude geführt, an der Grundstücksgrenze, im Bereich der Grundstückszufahrt zusammen mit dem Regenwasser an einen zentralen Übergabeschacht angeschlossen und als Mischwasser dem zentralen Abwassernetz zugeführt.

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz des örtlichen Wärmeversorgers EWE Netz GmbH angeschlossen. Hierzu werden im Rahmen eines Contracting durch die EWE der Fernwärme-Anschluss, sowie die Fernwärmestation bereitgestellt. Beides bleibt im Rahmen der Vertragslaufzeit im Besitz der EWE. Die Fernwärmestation steht in einem gesonderten Raum im Gebäude.

Die Anbindung der Medien Elektroenergie und Kommunikation wird anforderungsgerecht aus dem öffentlichen Netz neu hergestellt.

### **5.2 Sanitär/Heizung/Lüftung**

Die sanitären Einrichtungen beschränken sich auf WC-Räume und Teeküchen, welche sich auf den jeweiligen Etagen befinden. Die Warmwasserversorgung erfolgt mit dezentralen WW-Bereitern an den Sanitärobjekten.

Die Wärmeversorgung in den Räumen wird mittels Flachheizkörpern realisiert. Die Wärmeverteilung zu den Heizkörpern erfolgt im Wesentlichen über Leitungen aus C-Stahl oder Mehrschichtverbundrohr, welche eine Wärmedämmung gemäß EnEV neuester Fassung erhalten.

Sämtliche Räume des Gebäudes sind außenliegend und besitzen Fenster. Eine Lüftungsanlage befindet sich lediglich im Behinderten-WC-Raum (Empfehlung VDI 6000 Blatt 5).

Der zentrale IT-Raum wird anforderungsgerecht klimatisiert. Hierzu kommt ein Präzisions-Klimagerät zum Einsatz. Das Gerät ermöglicht eine Direkte Freie Kühlung mit Außenluft. Es kombiniert entsprechend der Außentemperaturen Freie Kühlung und Kompressor Kühlung und arbeitet somit sehr energiesparend.

### 5.3 Elektrotechnik und Kommunikation

Zur Optimierung der Energiebilanz und zur Betriebskostenminimierung wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit Ertrags-Eigenverbrauch geplant.

Als Installationsart wird mit Ausnahme der Technik- und Lagerräume eine Unterputz-installation ausgeführt. Bei Installationshäufungen im Bereich der Arbeitsplätze erfolgen die Montage der Installationsgeräte und die Leitungsführung in Geräteeinbaukanälen im Brüstungsbereich.

Die Beleuchtungsanlage entspricht den Anforderungen der DIN EN 12464-1 und Arbeitsstättenregel ASR 3.4. Die Leuchten und Leuchtmittel werden entsprechend dem Stand der Technik unter Berücksichtigung von Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit, vorzugsweise LED-bestückt ausgewählt. In anonym genutzten Räumen, wie Verkehrswegen und Sanitärräumen erfolgt die Beleuchtungsschaltung präsenzabhängig.

Das Gebäude erhält ein äußeres Blitzschutzsystem, Maßnahmen des Überspannungsschutzes sind Bestandteil.

Am Gebäudeeingang und am Hofzugang werden Ruf-, Sprechstellen mit Gegensprechmöglichkeiten am Empfang und im Sekretariat geplant. Das barrierefreie WC im Erdgeschoss erhält eine Notrufanlage.

Auf der Grundlage des Brandschutzkonzeptes werden eine Hausalarmanlage und die Kennzeichnung der Ausgänge der Flucht- und Rettungswege mit Piktogrammeleuchten berücksichtigt.

Die nutzerseitige Anforderung zu einer Einbruchmeldeanlage und einer elektronischen Schließanlage sind Planungsbestandteil.

Für die Kommunikation Daten und Fernmelde wird ausgehend von einem zentralen IT-Raum ein nutzungsneutrales Verteilnetz zum Stand der Technik aufgebaut.

### 5.4 Aufzugsanlagen

Zur Sicherung der Barrierefreiheit wird ein behindertengerechter Aufzug mit Haltestellen in jeder Etage und einer Nennlast von 630 kg berücksichtigt.

## 6. Außenanlagen

In den Außenanlagen sind in zwei getrennten KFZ-Stellplatzanlagen 20 Mitarbeiterstellplätze und 4 Besucherstellplätze unterzubringen. Ferner sind zwei Garagen für Dienst-KFZ zu berücksichtigen. Der Lagerraum ist für die Anlieferung mit Lkw erreichbar. Das Gebäude wird allseits durch Fußwege erschlossen. Im rückwärtigen Bereich sind im Anschluss an den Beratungsraum eine Terrassenfläche sowie ein überdachter Fahrradstellplatz für Mitarbeiter angeordnet.

Die Flächen werden mit Betonpflaster befestigt, wobei die Stellplätze Rasenfugenpflaster erhalten. Fußwege und Fahrgassen werden durch unterschiedliche Pflasterfarben unterschieden.

Das rückwärtige Grundstück wird zu den Nachbargrundstücken mit einer Hecke abgeschirmt, da dort überwiegend Wohnnutzung besteht und so die Beeinträchtigungen durch den Besucherverkehr so gering wie möglich gehalten werden. Die Begrünung auf dem Grundstück beschränkt sich weiterhin auf 4 Bäume, wobei zwei Bäume die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen markieren und ein kleinkroniger Baum den Eingangsbereich im Besuchereingang betont. Einzelne Strauchgruppen gliedern die verbleibenden Rasenflächen.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt überwiegend oberflächlich in Mulden. Das Niederschlagswasser vom Gebäude und von Teilflächen des Hofes und der Zufahrt wird in die Abwasserleitung in der Frankfurter Straße geleitet. Die bestehende Einleitungsgenehmigung kann weiter genutzt werden und ist an die neue Nutzung anzupassen.

Die vorliegende Gestaltungsvariante ermöglicht die Ausgliederung von ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der Seite der Gartenstraße.

Im Bereich der Zuwegung und der Parkflächen wird eine Außenbeleuchtung gem. DIN 12464-2 und ASR 3.4 geplant.

## 7. Terminlicher Ablauf

Genehmigungsplanung (Einreichung)	01.03.2016
Baubeginn	02.09.2016
Fertigstellungstermin	26.10.2017
Beginn der Nutzung	01.01.2018

## 8. Finanzielle Auswirkungen: ja

KGR 200	Herrichten und Erschließen	220.734,94 €
KGR 300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.380.534,29 €
KGR 400	Bauwerk – Technische Anlagen	561.671,75 €
KGR 500	Außenanlagen	238.031,54 €
KGR 730	Baunebenkosten	504.690,75 €
KGR 740		38.000,00 €

**Gesamtsumme: 2.943.663,27 €**

### Kostenentwicklung:

KGr	KS	KB	Δ	%
200	173.320,00	220.734,94	47.414,94	27,36
300	1.387.760,00	1.380.534,29	-7.225,71	-0,52
400	410.020,00	561.671,75	151.651,75	36,99
500	225.918,00	238.031,54	12.113,54	5,36
700	417.954,00	504.690,75	86.736,75	20,75
740	0,00	38.000,00	38.000,00	
Σ gesamt	<b>2.614.972,00</b>	<b>2.943.663,27</b>	<b>328.691,27</b>	<b>12,57</b>

### Begründung der Kostenerhöhung

Die vorab genannten Kosten weichen in den Kostengruppen 200 und 400 erheblich von den im Grundsatzbeschluss bestätigten Kostenschätzungen ab.

In der KGR 200 ist diese Erhöhung durch ein zwischenzeitlich erstelltes Bodengutachten mit dem Ergebnis der Notwendigkeit eines Bodenaustausches im Neubaubereich bis in eine Tiefe von 1,5 m – 1,8 m bedingt. Auch erhöhen sich nach konkreten Absprachen mit den Versorgern die Kosten für die öffentliche Erschließung.

In der KGR 400 ergeben sich die Kostenerhöhungen aus den Absprachen – wie Material des Fahrstuhlschachtes, elektronische Schließanlage, Aufbau einer Photovoltaikanlage und dem Gesamtstandard im Bereich der Ausrüstung.

Weiterhin wirken dem Planungsfortschritt geschuldete Anpassungen – wie Leitungsführung und Forderungen zur Sicherheit und zum Brandschutz kostenerhöhend.

Aus den vorab beschriebenen Kostenerhöhungen ergeben sich durch die direkte Abhängigkeit auch Änderungen in der KGR 700.

## **Stellungnahme der Kämmerei:**

Die Investitionsmaßnahme ist Bestandteil der Prioritätenliste 2016-2021, die am 30.9.2015 durch den Kreistag beschlossen wurde. Das Gebäude wird nach Fertigstellung an den Eigenbetrieb KWU vermietet und durch die Mieteinnahmen refinanziert.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme haben sich nach Vorliegen von genaueren Kostenberechnungen gegenüber der Kostenschätzung im Grundsatzbeschluss um rd. 328.700 € erhöht. Für Planungsleistungen wurden bis Ende 2015 investive Mittel in Höhe von 330.600 € bereitgestellt. Diese Mittel wurden zum größten Teil als Haushaltsreste in das Haushaltsjahr 2016 vorgetragen. Im Finanzplan wurden für 2016 weitere Mittel in Höhe von 980.000 € und für 2017 in Höhe von 1.304.400 € eingestellt. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten investiven Mittel muss im Rahmen der Haushaltsdurchführung 2016 erfolgen oder bei der Finanzplanung 2017 berücksichtigt werden.

Die Deckung der gesamten Investitionskosten kann aus investiven Schlüsselzuweisungen bzw. liquiden Mitteln des Landkreises erfolgen.

gez. Wellmer  
Amtsleiterin

.....  
Landrat / Dezernent

### **Anlagen:**

Ansichten I  
Ansichten II  
Grundriss Erdgeschoss  
Grundriss 1. Obergeschoss  
Grundriss 2. Obergeschoss  
Grundriss 3. Obergeschoss  
Schnitt A-A  
Flächen und Rauminhalte nach DIN 277  
Kostenberechnung nach DIN 276