

federführendes Amt:	Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement
Antragssteller:	Dezernat III
Datum:	22.12.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Ländliche Entwicklung und Kreisentwicklung	07.01.2021	
Ausschuss für Bauen, Ordnung und Umwelt	13.01.2021	
Ausschuss für Haushalt, Finanzen/Beteiligungen	18.01.2021	
Kreisausschuss	20.01.2021	
Kreistag	10.02.2021	

Betreff:

Grundsatz- und Baubeschluss für den Neubau einer modularen Doppelarztpraxis in Friedland

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und baulichen Realisierung des Neubaus einer modularen Doppelarztpraxis in Friedland

Sachdarstellung:

Um neue Wege bei der Gesundheitsversorgung zu gehen, soll in Friedland ein modulares Praxisgebäude in Holzbauweise entstehen. Bis 2021 soll hier der erste Prototyp errichtet werden, den der Landkreis nach Fertigstellung an zwei Ärzte vermieten wird. Das Konzept ist in den UAG der Ländlichen Entwicklung vorgestellt und dort auch befürwortet worden. Nachfolgend ist eine Weiterentwicklung und Anwendung des Konzeptes an anderen Standorten angedacht.

Lage:

Das Grundstück liegt in der Pestalozzistraße 2 in 15848 Friedland auf dem Flurstück 64 / Flur 5 in unmittelbarer Nähe zur Burg. Es befindet sich im Eigentum des Landkreises. Aktuell steht auf dem Grundstück noch ein altes, marodes Lagergebäude, welches im ersten Quartal 2021 abgerissen werden soll – siehe Anlage.

Städtebauliches Konzept:

Der Neubau der Arztpraxen wird von der nördlich gelegenen Pestalozzistraße erschlossen und gut sichtbar im vorderen Teil des Grundstücks platziert, um das von Hallengebäuden geprägte Umfeld mit dem Neubau bewusst aufzuwerten.

Das Gebäude ist ein länglicher Baukörper mit Satteldach, der in zeitgemäßer Architektursprache die regionalen Bauweisen widerspiegelt. Auf diese Weise gliedert sich das Gebäude harmonisch in die bauliche Struktur des Ortes ein.

Für das Ärztehaus soll auf der Pestalozzistraße eine eigene Bushaltestelle geschaffen werden. Ein geschützter Wartebereich entsteht an der nördlichen Giebelseite des Neubaus.

Konzept + Nutzung:

Das Ärztehaus wird als anpassungsfähiger modularer Bautyp entwickelt, um an anderen Orten zukünftig weitere Gebäude gleichen Grundtyps realisieren zu können. Deshalb ist das Gebäude aus wiederkehrenden Raumgrößen und vorgefertigten Bauelementen konstruiert. Der Grundriss ist so gestaltet, dass Trennung, Zusammenlegung und Erweiterung der Nutzungseinheiten möglich sind. Tragwerk und technische Gebäudeausstattung sind weitestgehend ortsunabhängig konzipiert, um Standortanpassungen zu minimieren.

Das Gebäude erhält einen zentralen wettergeschützten Eingang auf der Längsseite mit Windfang und Zutritt zum Empfangsbereich. Das Gebäude wird in Längsrichtung von einem Mittelflur gegliedert, auf dessen einer Seite sich die Behandlungszimmer und auf der anderen Seite sich die kleineren Personalräume befinden. Beide Raumtypen haben bei unterschiedlicher Grundfläche die gleiche Raumbreite und werden von tragenden Wandschotten getrennt. Die einzelnen Räume sind weitestgehend funktionsunabhängig gestaltet und können problemlos umgenutzt werden.

Durch die Schottenbauweise können die Räume bei gleichbleibenden Spannweiten beliebig oft hintereinandergeschaltet werden. Auch wäre es zukünftig an anderer Stelle möglich, mehrere Gebäude gleichen Grundtyps miteinander zu verbinden und so bedarfsabhängig Ärztehäuser mit einer, zwei, drei oder vier Praxen zu errichten.

Der mittig angeordnete Windfang ist ausreichend groß, um als wettergeschützter Abstellbereich für Kinderwagen oder bei starkem Andrang als erweiterter Wartebereich zu dienen. Vom Windfang aus können die Praxen wahlweise über einen gemeinsamen oder über getrennte Empfangsbereiche erschlossen werden. Hinter dem Empfang werden mit einer Tür abgetrennt die Büroräume (Backoffice) angeordnet.

Als zweiter getrennter Eingang für infektiöse Patienten dient der Ausgang am Ende der Flure, an den Stirnseiten des Gebäudes. Die Flure sind über Glasfelder an den Giebelseiten und über einzelne Dachoberlichter natürlich belichtet. Durch Verglasungen der Flurwände im oberen Bereich kommt das natürliche Licht auch den anderen Behandlungsräumen zugute. Der Einsatz künstlichen Lichts wird so signifikant reduziert. Jeder Raum erhält ein der Tür gegenüberliegendes bodentiefes Fenster.

Der Flur wird durch die tiefen Eingänge der Räume gegliedert. Neben den Eingängen befindet sich in allen Zimmern eine Raumnische, die je nach Nutzung des Raums unterschiedliche Funktionen übernimmt. In den Behandlungszimmern wird hier ein Schrankelement mit Waschbecken integriert. In anderen Räumen nimmt die Nische Umkleeschränke oder eine Teeküche auf. Installationen sollen entlang den Nischen in einem revisionierbaren Bodenkanal geführt werden. Dieses räumliche Prinzip ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität des Gebäudes.

Ein Dachüberstand auf allen Seiten des Gebäudes dient als Wetterschutz für die Fassaden und als wettergeschützte Wartezone bei großem Andrang.

Grundriss und Haustechnik sind so gestaltet, dass die Praxen in der Zukunft geteilt und somit auch separat verkauft werden könnten.

Konstruktion:

Die Gründung des nicht unterkellerten Gebäudes erfolgt im Wesentlichen über Streifenfundamente aus Stahlbeton, welche in Querrichtung zum Gebäude mit einem Achsabstand von ca. 3,5 – 4,0 m angeordnet werden. Die oberhalb des Geländeneiveaus angeordnete Sohlplatte soll in Holzbauweise hergestellt werden.

Im Erdgeschoss wird die Haupttragkonstruktion ebenfalls in Holzbauweise geplant. In Längsrichtung überspannen Pfetten die Flure, den Erschließungsbereich sowie die Funktionsräume der Arztpraxen. Die Lagerung der Pfetten erfolgt auf quer zum Gebäude gespannten Bindern aus Brettschichtholz, welche auch zur Realisierung des Dachüberstandes an der Längsseite des Gebäudes herangezogen werden. An den Giebelseiten werden die Dachüberstände als passiver Fassadenschutz mittels auskragender Brettsperrholzplatten umgesetzt, welche in die Randfelder der Pfettendachkonstruktion eingespannt werden. Der vertikale Lastabtrag erfolgt über Wandscheiben in Holzständerbauweise, die auch zur Aussteifung des Gebäudes in Längs- und Querrichtung dienen. Eine zusätzliche Aussteifung erfolgt über die als Scheibe ausgebildete Dachkonstruktion. Nichttragende Wände werden grundsätzlich in Leichtbauweise hergestellt.

Haustechnik:

Mit dem Technikkonzept wird eine hohe Standortunabhängigkeit angestrebt, so dass nur Wasser- und Abwasser- sowie Stromanschlüsse von den öffentlichen Versorgern erforderlich werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Erdsonden und Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmepumpe wird reversibel ausgeführt, so dass im Sommer der Kühlbedarf des Gebäudes gedeckt werden kann. Die Wärmeübertragung an die Räume erfolgt mittels Flächenheizung. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt bedarfsgerecht dezentral elektrisch.

Im Gebäude wird zur Verringerung der Lüftungswärmeverluste, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erfüllung der Anforderungen der Hygiene eine mechanische Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung installiert.

Zur Stromversorgung wird neben dem Anschluss des öffentlichen Versorgers eine Photovoltaikanlage installiert, welche so ausgelegt wird, dass eine möglichst hohe Bedarfsdeckung durch Stromeigennutzung (40 bis 50%) erfolgt. Mittels nutzerseitiger Energiespeicher lässt sich die Bedarfsdeckung zur Eigennutzung weiter erhöhen. Die Beleuchtung im Innen- und Außenraum wird komplett in LED-Technik realisiert.

Ist zukünftig an anderen Standorten keine Geothermie möglich, kann auch mittels Luftwärmepumpe geheizt und gekühlt werden.

Nachhaltigkeit:

Das Gebäude wird bei Bezug von klimaneutralem Strom ohne Nutzung fossiler Energien geplant. Durch die wachsende Einspeisung aus erneuerbaren Energiequellen sinken der Primärenergie- und CO₂-Faktor des Strommixes.

Durch die Konzeption einer Wärmepumpenanlage in Verbindung mit der optimierten thermischen Hülle entsteht ein Plusenergiegebäude. Es wird bilanziell mehr Energie produziert, als das Gebäude einschließlich Gebäudetechnik verbraucht. Mit einem zusätzlichen Stromspeicher könnte zukünftig zudem ein hoher Autarkiegrad des Gebäudes hergestellt werden.

Mit dem geplanten Energiekonzept wird das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 ohne zusätzliche Maßnahmen erreicht.

Materialität:

Das Ärztehaus wird als Holzbau aus vorgefertigten Bauelementen errichtet. Bei der Auswahl der Baumaterialien wird großer Wert auf Dauerhaftigkeit und Ökobilanz gelegt. Es werden vorzugsweise nachwachsende Materialien verwendet, die frei von Schadstoffen sind und über den gesamten Lebenszyklus eine günstige CO₂-Bilanz aufweisen. Die Materialien werden so verbaut, dass sie in Zukunft sortenrein zu trennen und zu recyceln sind.

Neben Brettsperrholzwänden für die tragenden Schotten kommen für Außenwände, Dach und evtl. auch für die Bodenplatte ausgedämmte Holzrahmenbauteile zum Einsatz. Die Vorfertigung ermöglicht eine kurze Bauzeit und eine hohe Präzision in der Ausführung. Die

Fertigung der Elemente soll so konzipiert werden, dass sie von Holzbaufirmen aus der Region bewältigt werden können. Für geputzte Wandflächen soll Lehmputz eingesetzt werden, der feuchteabsorbierend ist. Die Fassade erhält auf der Außenseite eine hinterlüftete Holzbekleidung.

Das Dach erhält eine hinterlüftete Metaldeckung. Die Unterseite des Daches wird im Innenraum akustisch absorbierend ausgeführt.

Außenanlagen:

Das Gebäude wird an nordöstlichen Grundstücksseite angeordnet, so dass sich ein besonner Vorplatz bzw. eine gut belichtete Eingangssituation Richtung Süden ergibt. Die Freifläche soll einladend und funktional gestaltet werden und alles Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern. Die ca. 20 Stellplätze werden an der westlichen Grundstücksgrenze und im hinteren Grundstücksteil geschaffen. Durch Baumsetzungen und die Verwendung von Rasengittersteinen werden die Stellflächen naturnah und zurückhaltend gestaltet. Befahrbare Flächen werden dabei optisch dezent von Flächen für Fußgänger getrennt.

Termine:

Die Einreichung des Bauantrags soll im Frühjahr 2021 erfolgen, im Herbst 2021 sind die ersten Vergaben vorgesehen. Aufgrund der geplanten Bauweise (Vorfertigung) wird eine Fertigstellung im Herbst 2022 angestrebt.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Produktkonto	Jahr	eingestellter Betrag	neuer Betrag
11126.7851200030	2020	200.000,- Euro	200.000,- Euro
11126.7851200030	2021	250.000,- Euro	250.000,- Euro
11126.7851200030	2022	350.000,- Euro	900.000,- Euro
11126.7851200030	2023	400.000,- Euro	600.000,- Euro
Gesamtansatz		1.200.000,- Euro	1.950.000,- Euro

In der bestätigten Prioritätenliste des Landkreises Oder-Spree 2021-2025 für die Erarbeitung des HH-Planes 2021 ff wird die Arztpraxis unter der laufenden Nummer 10-11 geführt. In Summe wurden 1.200.000€ brutto veranschlagt. Nach der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung werden Gesamtkosten in Höhe von 1.950.000€ brutto angenommen.

Diese erhebliche Kostensteigerung ergibt sich durch eine substantielle Vergrößerung der Arztpraxis um ca. 120m² auf 480m² Nutzfläche bzw. von ca. 200m² auf ca. 600m² BGF A, höhere, teils auch coronabedingte Anforderungen an die Technik (Lüftung) und die Raumplanung (Trennung der Praxen, zweiter Eingang), die angestrebte Klimaneutralität, Entwicklungskosten für den ersten Prototyp sowie der Hinzunahme der Außenanlagen.

Stellungnahme der Kämmerei:

Die Investitionsmaßnahme ist Bestandteil der Prioritätenliste 2021-2024, die am 23.6.2020 mit Beschluss 026/006.1/2020 durch den Kreistag beschlossen wurde.

Mit der Haushaltsplanung 2020 wurden finanzielle Mittel in Höhe von 200.000 € für den Neubau einer modularen Doppelarztpraxis in Friedland eingestellt. Im Haushaltsplan 2021 wurden für den Zeitraum 2021-2023 weitere Mittel in Höhe von 1.000.000 € eingestellt.

Nach der jetzt vorliegenden Kostenberechnung werden sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme gegenüber den im ersten Kostenrahmen dargestellten Kosten voraussichtlich um 750.000 € erhöhen. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten investiven Mittel muss bei der Haushalts- und Finanzplanung 2022ff berücksichtigt werden.

Das Gebäude wird nach Fertigstellung vermietet. Die Mieteinnahmen tragen zur Refinanzierung der Baukosten bei.

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

gez. Perlick
Amtsleiter

.....
Landrat / Dezernent

Anlage:
Liegenschaftskarte