



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 27.10.2015

Geschäftszeichen SUB III-Ri

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 10.11.2015 TOP

Behandlung öffentlich GD 454/15

Betreff: Erweiterung des Landratsamtes ADK - Städtebauliche Eckdaten
- Beschluss -

Anlagen: 1 Lageplan Machbarkeitsanalyse „Erweiterung des Landratsamts (Anlage 1)
Alb-Donau-Kreis“, Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

Antrag:

1. Den städtebaulichen Eckdaten für die Erweiterung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis gem. Punkt 2.2 dieser Beschlussvorlage zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, OB, SAN

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Der Alb-Donau-Kreis beabsichtigt, seine Verwaltung an einem Standort zusammenzuführen. In diesem Zusammenhang soll das Dezernat 4 - Jugend und Soziales, derzeit in der Wilhelmstraße ansässig, sowie der Fachdienst 12 – Organisation und Medien an den zentralen Standort an der Schillerstraße verlegt werden.

Allein das Sozialdezernat belegt derzeit eine Nutzfläche von 3.000 m². Die Anzahl der Mitarbeiter wächst – nicht zuletzt wegen aktueller Entwicklungen etwa im Zuge der Flüchtlingsunterbringung und -betreuung. Infolgedessen müssen zusätzliche Raumreserven geschaffen werden. Insgesamt beläuft sich der ermittelte Flächenbedarf am Standort Schillerstraße auf ca. 4.000 m² Bürofläche; dies entspricht in etwa einer Bruttogrundfläche von 6.700 m².

Mit der aktuellen Zusammenführung der Sparkassenverwaltung in der Neuen Mitte wird deren Außenstelle in der Hauffstraße 10 obsolet. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptstelle des Landratsamts. Hier besteht für den Landkreis nun die Chance, den langfristigen Flächenbedarf für die Verwaltung am zentralen Standort Schillerstraße zu sichern.

Das bestehende Bürogebäude Hauffstraße 10 erfüllt weder bautechnisch noch funktional die Anforderungen einer modernen Kreisverwaltung. Der Kreistag hat sich daher für einen Neubau an gleicher Stelle ausgesprochen. Hierfür soll ein konkurrierendes Planungsverfahren (Mehrfachbeauftragung nach VOF) durchgeführt werden. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage werden städtebauliche Eckdaten formuliert, welche den Rahmen für die anschließende Mehrfachbeauftragung definieren und die Ausdehnung des geplanten Neubaus im städtebaulichen Kontext des Dichterviertels festlegen sollen.

2. Sachverhalt:

2.1. Ausgangslage

Das Verwaltungsgebäude Hauffstraße 10 (FlstNr. 3126/28) wurde 1992 durch die Sparkasse Ulm errichtet und hat fünf Geschosse. Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat sich im Vorfeld intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, inwieweit die Gebäudesubstanz für die Zwecke der Kreisverwaltung umgenutzt werden könne. Die Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

- Bei den vorhandenen Büroflächen handelt es sich um Großraumstrukturen, die für die Nutzung des Landratsamtes nicht geeignet sind.
- Die Fassade weist zwar keine größeren augenscheinlichen Mängel auf, entspricht allerdings nicht mehr heutigen Standards. Mit Neueinteilung der Büroräume müssten zudem alle Oberflächen im Inneren des Gebäudes komplett erneuert werden.
- Die vorhandene Haustechnik ist auf eine offene Bürostruktur ausgelegt und nicht für Einzel- und Doppelbüros einsetzbar. Dies gilt insbesondere für die Lüftung. Die zentralen Kälteanlagen können nicht umgebaut werden, da ein nicht mehr

zugelassenes Kühlmittel verwendet wird. Eine Erweiterung bzw. Aufrüstung für den zusätzlichen Flächenbedarf ist nicht möglich. Die Stromversorgung müsste in wesentlichen Teilen erneuert werden. Das gesamte EDV-Netz wäre sternförmig auszurichten und an die heute entsprechenden Datenflussmengen anzupassen.

- Sämtliche Sanitär-, Lüftungs- und Heizungsanlagen (Pumpen und Regelventile) sowie Unterputzinstallationen müssten erneuert werden. Ebenso wäre die Mess-, Steuerung- und Regelungstechnik an die neuen Raumstrukturen anzupassen. Beleuchtung und Elektroinstallation müssten ausgetauscht werden, wobei die Zuleitungen bis zur Unterverteilung (je Etage) erhalten bleiben könnten.
- Ferner müsste das Gebäude, um den heutigen Anforderungen eines öffentlichen Verwaltungsbaus zu entsprechen, in Hinblick auf den Brandschutz neu bewertet werden. Der Flucht- und Rettungsplan entspricht nicht mehr den gesetzlichen Grundlagen und müsste im Falle eines Umbaus oder einer Sanierung in Gänze überplant werden (zweiter baulicher Rettungsweg / zusätzliches Treppenhaus).
- Die Dämmmaße der Fassaden und Fenster entsprechen nicht mehr den geltenden Dämm- bzw. Isolierstandards. Der aktuelle Energieverbrauch liegt bei durchschnittlich ca. 100 kWh/m²a für die Heizung und 125 kWh/m²a für den Strom. Nachfolgende Übersicht einiger exemplarischer Bauteile setzt den Bestand ins Verhältnis zu den aktuellen Anforderungen der EnEV 2014, die mit Neueinführung der EnEV 2016 nochmals verschärft werden:

	Einzelbauteile Bestand	aktuelle Anforderung
Außenwand	U = 0,37 W/m ² K	EnEV Bestand: U = 0,24 W/m ² K
Dach	U = 0,38 W/m ² K	EnEV Bestand: U = 0,24 W/m ² K
Fenster	U = 2,8 W/m ² K	EnEV Bestand: U = 1,3 W/m ² K

- Um den sommerlichen Wärmeschutz sicherstellen zu können, müssten an allen Fassaden außenliegende Jalousien angebracht werden – mit tiefgreifenden Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild. Alternativ müsste eine größere Kühlanlage zur Regulierung der inneren Temperatur und zum Abtransport der Wärmemenge eingesetzt werden. Zusätzlich zu den hohen Investitionen entstünden dauerhaft erhebliche Betriebskosten.
- Vom Landratsamt beauftragte Fachleute haben das Gebäude mehrfach begangen und dabei den sichtbaren Gebäudebestand bewertet. Bei der Begehung der Tiefgarage wurden erhebliche Schäden an Böden und Stützen bemerkt und durch einen Sondergutachter bewertet. Bei den Untersuchungen wurde allerdings auf eine Öffnung von Bauteilen verzichtet, sodass zusätzliche Risiken durch nicht sichtbare Mängel in die Abwägung einzustellen sind.
- Mit Abschluss der Bestandsaufnahme wurde beispielhaft für ein Regelgeschoss eine mögliche Aufteilung in Büroflächen entwickelt. Auf Basis dieser Planung wurden die Anzahl der Arbeitsplätze und die Nutzfläche für das gesamte Gebäude hochgerechnet. Der Abgleich mit den Flächenvorgaben ergab, dass das bestehende Gebäude mit einer ermittelten Nutzfläche von ca. 2.150 m² (Bruttogrundfläche von ca. 3.640 m²) zu klein für den Flächenbedarf des Landratsamtes ist, der heute bei 3.000 m², perspektivisch bei 4.000 m² Bürofläche liegt. Somit kann die benötigte Zahl der Arbeitsplätze allein unter Nutzung des vorhandenen Gebäudes bei weitem nicht erreicht werden.

Im Rahmen mehrerer Machbarkeitsuntersuchungen hat der Alb-Donau-Kreis verschiedene Szenarien ergebnisoffen analysieren und bewerten lassen:

- Entkernung und Neuorganisation des bestehenden Gebäudes mit kleinen Büroräumen zzgl. baulicher Erweiterungen zur Unterbringung der zusätzlich notwendigen Flächen;
- Rückbau des Bestandsgebäudes inkl. Fassade bis auf den Rohbau und neuer Ausbau unter Ergänzung/Erweiterung des Bestandes;
- Rückbau des bestehenden Gebäudes bis auf Oberkante der Kellergeschosse und Neuerrichtung des Gebäudes.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Szenarien kam der Kreistag schließlich zum Ergebnis, dass das Szenario 3 (vollständiger Rückbau und Neuerrichtung der oberirdischen Anlagen auf den bestehenden Untergeschossen) weiterverfolgt werden soll.

2.2. Eckdaten für die städtebauliche Entwicklung

Das Landratsamt hat infolgedessen Kontakt mit der Stadt aufgenommen, um den städtebaulichen Rahmen für die Neubebauung des Grundstücks Hauffstraße 10 zu eruieren. Die Stadtverwaltung hat ihrerseits die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) mit einer Machbarkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung des genannten Flächenbedarfs beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen mittlerweile vor und wurden mit der Verwaltung abgestimmt. Der Flächenbedarf des Landratsamts übersteigt die Bruttogrundfläche des bestehenden Baukörpers auf dem Grundstück Hauffstraße 10. Um die notwendigen Büroflächen auf dem Grundstück unterbringen zu können, muss einerseits das Baufeld vergrößert, andererseits die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bestand erhöht werden.

Ausgehend von diesen Erkenntnissen hat die Verwaltung gemeinsam mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH überprüft, inwieweit die geforderte Baumasse unter der Prämisse übergeordneter städtebaulicher und sanierungsrechtlicher Ziele in den Kontext des südlichen Dichterviertels eingefügt werden kann. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass dies grundsätzlich möglich ist, wenn im Zuge der weiteren Projektentwicklung eine Reihe städtebaulicher Eckdaten berücksichtigt wird. Diese sind im Einzelnen:

- Der neue Baukörper erhält künftig max. 6 Vollgeschosse.
- Das Baufeld gliedert sich in die vorhandene Blockrandstruktur ein und ergänzt diese.
- Das Baufeld wird um etwa 5 m nach Osten in die bestehende Platzfläche erweitert.
- Das Baufeld wird um etwa 3 m nach Süden bis an die historische Bauflucht der Hauffstraße erweitert.
- Das Baufeld wird um etwa 3 m nach Norden bis an die Bauflucht der Gebäude an der nordwestliche Ecke des Baublocks (Hauffstraße 14 und 16) erweitert.
- Eine Verbindung zum Hauptgebäude des Landratsamts kann ausschließlich in den Obergeschossen in Form eines Stegs erfolgen.

Die städtebaulichen Eckdaten beschränken sich ganz bewusst auf die wesentlichen Parameter (Definition der Baufelder und Festlegung der Geschossezahl), um den am Verfahren teilnehmenden Architekten möglichst weite Spielräume für den Entwurfsprozess zu eröffnen.

Die Machbarkeitsanalyse (Anlage 1) zeigt sehr deutlich, dass mit dem Neubau des Landratsamts die Option erhalten bleibt, den heute offenen Baublock mit einer Wohnbebauung entlang der Hauffstraße zu schließen und so städtebaulich zu reparieren.

Die bestehende Tiefgarage bleibt erhalten. Inwieweit die durch den Neubau generierte Anzahl notwendiger Stellplätze im Bestand zur Verfügung gestellt werden kann oder ggf. an anderer Stelle nachzuweisen sein wird, muss anhand des konkretisierten Projekts überprüft werden.

Von der Ausdehnung des Baufeldes nach Süden auf die historische Bauflucht sind fünf Stellplätze an der Hauffstraße betroffen. Im Zuge der Anpassung des öffentlichen Raums im Projektumfeld besteht Gelegenheit, den Verlust der Stellplätze zumindest teilweise zu kompensieren.

2.3. Weiteres Vorgehen

Das Landratsamt wird in Abstimmung mit der Stadt auf Grundlage der genannten städtebaulichen Eckdaten ein konkurrierendes Planungsverfahren (Mehrfachbeauftragung nach VOF) durchführen. Die Aufgabe soll noch in diesem Jahr an die Planer ausgegeben werden; das Bewertungsgremium könnte dann im 1. Quartal 2016 zusammentreten. Das Entwurfsergebnis bedarf anschließend der planungsrechtlichen Sicherung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.4. Kosten

Der Stadt entstehen durch das Vorhaben keine zusätzlichen Kosten. Die Beauftragung der PEG zur Durchführung der Machbarkeitsanalyse durch SUB wird aus Mitteln des laufenden Haushalts finanziert.