

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb



Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

860/629/2023

Amt/Abteilung: Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Datum: 15.11.2023	Aktenzeichen: 860		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Verwaltungsrat Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau	20.11.2023 29.11.2023	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau Verwaltungsgebäude

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsrat stimmt dem vorliegenden Vorentwurf eines Verwaltungsneubaus auf dem Grundstück des Bauhofs in der Albert-Einstein-Straße 18 zu und beauftragt den EWL auf Basis dieser Vorplanung den Neubau mit dem Ziel einer Zertifizierung Gold nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zu realisieren.

Begründung:

Die Stadtverwaltung Landau in der Pfalz hat Bedarf an zusätzlichen Büroräumen. Im Rahmen dieses Bedarfs hat der EWL eine Aufstockung seines Verwaltungsgebäudes „Dienstleistungszentrum am Park“ (DiZaP) geprüft. Die Aufstockung ist möglich und es wurde ein entsprechender Bauantrag gestellt, der mit Datum vom 18. Dezember 2020 Positiv vom Stadtbauamt beschieden wurde.

Zwischenzeitlich hat die Stadtverwaltung einen weitergehenden Platzbedarf, auch durch die Notwendigkeit der Pestalozzischule zusätzliche Unterrichtsräume zur Verfügung stellen zu können. Aus diesem Grund hat der EWL den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück des Bauhofs in der Albert-Einstein-Straße 18 vorgeschlagen. Der Grundsatzbeschluss hierzu wurde im Verwaltungsrat am 18.03.2021 und im Stadtrat am 04.05.2021 mit der Sitzungsvorlage 860/511/2021 gefasst.

Die Planungsleistungen wurden europaweit ausgeschrieben. Folgende Planungsbüros erhielten den Zuschlag:

Architektur:

Architekten-Werkgemeinschaft Landau

Technische Gebäudeausstattung:

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausstattung Seiberth

Statik und Bauphysik:

CSZ Ingenieurconsult GmbH & Co. KG

Weiterhin wurde nach einer Markterkundung das Büro ikl mit der Zertifizierung des Gebäudes nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) beauftragt.

Im Rahmen der Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) wurden von den Büros verschiedene Lösungen erarbeitet. Der konkrete Standort und die Kubatur des Gebäudes konnten festgelegt werden, siehe Anlage 1 (Lageplan). Das Gebäude soll dreistöckig als kompakter Baukörper an der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Fläche war bisher unbefestigt und wurde als Lagerfläche genutzt. Die notwendigen Stellplätze für dieses Gebäude werden direkt am Gebäude hergestellt. Dabei wird auch auf eine ausreichende Anzahl von überdachten Fahrradstellplätzen geachtet.

Im Erdgeschoss sollen unterbracht werden:

- Kundenempfang und Verbrauchsabrechnung
- Büros für die Spartenleitungen des Bauhofs
- Umkleiden, auch für Bauhofbeschäftigte. Somit können die Umkleiden in der Bauhofverwaltung entlastet werden.
- Pausenraum mit Küche, der auch als Sitzungsraum genutzt werden kann.
- Toilettenanlage

Im ersten Obergeschoss sollen untergebracht werden:

- Abteilung Abwasserbeseitigung
- Besprechungsraum
- Kommunale Servicebetriebe Südpfalz GmbH
- Archiv und Lager
- Raum für Personalvertretung / Gleichstellungsbeauftragte / Schwerbehindertenbeauftragte

Im zweiten Oberschoss sollen untergebracht werden:

- Vorstand
- Abteilung Service und Abfallwirtschaft
- Besprechungsraum

Die Gebäudeabmessungen

Höhe: Höhe Attika 12,60 m über GOK, Lüftungsanlage 14,13 m über GOK.

Länge: 33,40 m

Breite: 14,50 m

Bruttogeschossfläche: 1.431 m².

Die Ausführung des Gebäudes ist noch nicht festgelegt. Die Konkretisierung wird im weiteren Planungsverlauf unter Zuhilfenahme der DGNB-Kriterien erfolgen. In der Untersuchung gibt es folgende Varianten mit den voraussichtlichen Kosten:

- Konventionelle Betonbauweise (6,069 Mio. €),
- Hybride Bauweise mit Betonskelett und Holzausfachung (5,971 Mio. €)
- Holzbauweise (6,194 Mio. €).

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Wärmeerzeugung ist wie folgt vorgesehen:

1. Bei Realisierung einer Fernwärmeversorgung im Gewerbepark innerhalb der nächsten drei Jahre wird das Verwaltungsgebäude an die Fernwärme angeschlossen. Die Stadt hat sich im Rahmen des kommunalen Investitionsprogramms Klimaschutz und Innovation (KIPKI) für den Wettbewerbsteil beworben.
2. Wenn Punkt 1 nicht umgesetzt wird, erfolgt die Beheizung, und auch ein Teil des sommerlichen Wärmeschutzes, über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (8 Bohrungen á 100 m Tiefe). Die Wärmepumpe kann reversibel genutzt werden und im Sommer zur Kühlung des Gebäudes eingesetzt werden.

Das Dach wird als Gründach ausgeführt, das in eine Zisterne entwässern soll. Die Dachflächen werden mit Photovoltaik belegt und, soweit möglich, erhält auch die Fassade eine Bestückung mit Photovoltaik. Damit soll eine bilanzielle energetische Eigenversorgung des Gebäudes erreicht werden.

Die Gebäudestruktur mit weit spannenden Decken ermöglicht eine flexible Raumaufteilung. Es können Einzel-/ Doppelbüros geschaffen werden, aber es ist auch eine offene, auf Zusammenarbeit ausgelegte Bürogestaltung möglich. Grundsätzlich soll auch dem Umstand einer verstärkten Home-Office-Nutzung Rechnung getragen werden. Angestrebt wird eine Ausstattung von vier Arbeitsplätzen für fünf Beschäftigte.

Durch die Zertifizierung des Gebäudes besteht die Möglichkeit Fördermittel beim Bund im Rahmen des Programmes Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (KfN). Hier ist abzuwägen ob der zusätzliche Aufwand zur Erfüllung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) sich letztlich lohnt.

Finanzielle Auswirkung:

6,2 Mio. Euro

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein

Anlagen

Vorplanung Verwaltungsgebäude

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Gebäudemanagement
Hauptamt

Schlusszeichnung:

