

## INFORMATION BAUAUSSCHUSS

### Ersatzneubau Straßenmeisterei des Landkreises Coburg

Bauort:	Wilhelm-Ruß-Straße 96450 Coburg Flur Nr. 5468, 5469, 5470, 5471, 5472/3, 5472/10 Gemarkung Coburg
Auftraggeber:	Landkreis Coburg Lauterer Straße 60 96450 Coburg
Betrifft	Fragenkatalog der Kreisräte Renate Schubart-Eisenhardt Matthias Korn vom 01.03.2012

### Stellungnahme des Architekten und der Bauverwaltung

#### 1. Allgemeine Bemerkungen

Anlass für die Planungen der Straßenmeisterei war die dringende Sanierungsbedürftigkeit des derzeitigen Standortes in Scheuerfeld. Es waren der Neubau von Verwaltung, Werkstatt und Maschinenhalle vorgesehen. Aufgrund der durch die Stadt Coburg, ohne Anhörung des Landkreises durchgeführten baurechtlichen Änderungen (Ausweisung eines Wohngebietes in der unmittelbaren Nähe) war eine Sanierung und ein weiterer Betrieb der Straßenmeisterei am alten Standort nicht mehr möglich. Es wurde der Beschluss gefasst auf dem neu gefundenen Standort neben dem Landratsamt einen kompletten Neubau unter Einbeziehung der gesamten Tiefbauverwaltung zu realisieren.

Grundlage für diese Planungen sind:

- Flächenbedarf für Straßenmeisterei mit ca. 18 - 20 Mitarbeitern
- Flächenbedarf für die Tiefbauverwaltung mit ca. 7 Mitarbeitern
- Bayerische Bauordnung und andere allgemeine baurechtliche Vorschriften
- Technische und Arbeitsschutzrechtliche Vorschriften
- Energieeinsparverordnung 2009
- 30%igen Unterschreitung der ENEV als Klimaschutzziel
- Vermeidung von fossilen Energieträgern
- Verwendung robuster funktionaler Materialien
- Gestaltung der Straßenmeisterei als eigenständige Einheit
- Verwendung einer wirtschaftlichen (langlebigen) Bauweise

Die vorgelegte Planung ist aus einem intensiven Planungsprozess unter Einbeziehung der Nutzer, Würdigung aller örtlichen Rahmenbedingungen und der oben genannten Grundanforderungen entstanden. Die Planungsphase wurde durch das Landratsamt intensiv begleitet. Zur Unterstützung der Planung wurde ein Planungsbeirat bestehend aus Vertretern der Politik (je Fraktion ein Bauausschussmitglied oder Vertreter), der Verwaltung und des Architekten bzw. der Fachplaner ins Leben gerufen. Ziel war eine enge Einbeziehung der Politik und der damit der Entscheidenden Gremien. Die

Vertreter der Politik haben die Aufgabe Fragen und Informationen in die Fraktionen zu tragen sowie Anregungen und Informationsbedarf aus den Fraktionen den Planenden weiter zu geben. Entscheidungen im Bau- und Kreisausschuss sollen damit vorbereitet und beschleunigt werden. In diesem Gremium wurde die Planung detailliert vorgestellt und diskutiert. Wichtige Fragen wie unter anderem das Raumprogramm, die Energieversorgung und die terminlichen Planungen wurden ausführlich besprochen. Die Mitglieder des Planungsbeirates wurden mit allen Unterlagen aus diesen Sitzungen versorgt. Die jeweils aktuellen Pläne liegen in der Bauverwaltung zur Einsicht vor.

## 2. Zum Fragenkatalog

### Zu 1.1 Außenfassade Verwaltungs- und Sozialgebäude (auch andere Geb.)

a

Für alle Fassaden sind vorgehängte, bei gedämmten Gebäuden hinterlüftete Fassadenverkleidungen vorgesehen. Langlebigkeit und ein einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden werden damit erreicht:

- Stoßsicherheit und Feuchteschutz im Sockelbereich
- Verschiedene wartungsfreie Materialien können gewählt werden
- Die Stärke der Dämmung wird an die Gebäudanforderung angepasst
- Gestalterischer Zusammenhalt der Gebäude wird erreicht

b - c

Geplant sind Faserbewehrte Fassadenplatten, alternativ harzgebundene Fassadentafeln in unterschiedlicher Farbabstimmung.

Die Kosten belaufen sich auf netto ca. 95,00 €/qm einschl. Dämmung für das Verwaltungsgebäude.

Es fallen keine Wartungskosten an. Anstriche sind nicht zu erneuern. Beschädigte Platten können einzeln ausgetauscht werden. Zum reinigen genügt ein Gartenschlauch.

d - e

Alternativ kommt ein Vollwärmeschutz mit Putzoberfläche mit einem Preis von ca. 80,00 € netto/qm in Frage

Diese Oberfläche ist aus baukonstruktiven Gründen lediglich für das Verwaltungsgebäude möglich. Dieses fällt dann aus dem Rahmen.

Die Putzoberfläche ist in ca. 8 - 10 jährigem Turnus zu reinigen und zu streichen. Mit Gerüst fallen hier ca. 18,00 €/qm an.

Beschädigungen müssen neu überputzt werden.

Eine kurzfristige Einsparung von ca. 8.100,00 € ist nach der ersten Überarbeitung wieder aufgelöst.

Der Einsatz von Porenbeton oder hoch porosiertem Ziegelmauerwerk scheidet aus folgenden Gründen aus:

- Ungenügender Schallschutz für die Büros und Aufenthaltsräume (BGS-Trasse)
- Zu hohe Druckspannungen im Mauerwerk an verschiedenen Stellen
- Dämmstandard erreicht Materialgrenzen, Mauerwerk wird rissanfällig

### **Zu 1.2 Zwischendecken**

a

Die Abhanghöhe ist durch die Anforderungen der Lüftungsanlage bestimmt. Die Höhen sind mit den Fachplanern abgestimmt und nicht zu groß dimensioniert.

b

Im Obergeschoss sind aufgrund der derzeitigen Planung mit Energieerzeugung durch Wärmepumpen Deckenheizungen vorgesehen. Diese haben ebenfalls raumakustische Wirkung. Dadurch kann eventuell auf textile Beläge verzichtet werden. Es wird ebenfalls ein Mindestluftwechsel anlagentechnisch vorgesehen. Die Abhanghöhe ist darauf abgestimmt.

c - d

Die massive Dachdecke ist aus Gründen des Schallschutzes und im Treppenhaus aus Gründen des Brandschutzes erforderlich. Der sommerliche Wärmeschutz ist durch eine leichte Konstruktion nicht zu gewährleisten. Die Räume heizen sich schnell auf, es entsteht ein Barackenklima. Es gibt keine Einsparungsmöglichkeiten.

### **Zu 1.3 Dachüberstand**

a - b

Der Dachüberstand ist für alle Gebäude gleich vorgesehen und orientiert sich an den Hallengebäuden. Hier ist ein möglichst weiter Dachüberstand im Sinne des Witterungsschutzes erforderlich. Bei den offen verbleibenden Hallen erklärt sich dies von selbst. Bei den Hallen mit Toren ist dies wichtig, um zu vermeiden, dass bei schlechtem Wetter Regen durch geöffnete Tore getrieben wird. Es wird ebenfalls der Fußpunkt der Sektionaltore geschützt.

Die Regenentwässerung ist auch mit diesem Dachüberstand dauerhaft sicher und ohne erhöhten Kostenaufwand herstellbar.

Eine Verringerung des Dachüberstandes würde unter Verschlechterung des Witterungsschutzes pro qm ca. 50,00 € einsparen.

Derzeit beträgt der Überstand ca. 1,50 m. Eine Verringerung um 50 cm spart insgesamt ca. 15.000,00 € netto ein.

### **Zu 1.4 Grundriss Erdgeschoss**

a

Es werden alle großformatige Mauersteine bei der Ausschreibung zugelassen. Diese werden nach qm oder cbm erstelltem Mauerwerk abgerechnet. Schnitte werden nicht abgerechnet.

Bei Großformatigem Mauerwerk spielen die klassischen Mauermaße eine immer untergeordnetere Rolle. In den Ausführungsplänen werden diese kontrolliert und wo möglich und sinnvoll angepasst.

b

Die 40 cm starke Wand ist als tragende Wand nach statischer Erfordernis mit einer Vormauerschale zur Aufnahme von Installationen und Einbauten geplant. Hier finden Heizkreisunterverteilungen, Unterputzkästen, Steigstränge für Leitungen oder auch Schaukästen und Tafeln platz. Wird dies nicht benötigt, wird nur die statisch erforderliche Schale gebaut.

c

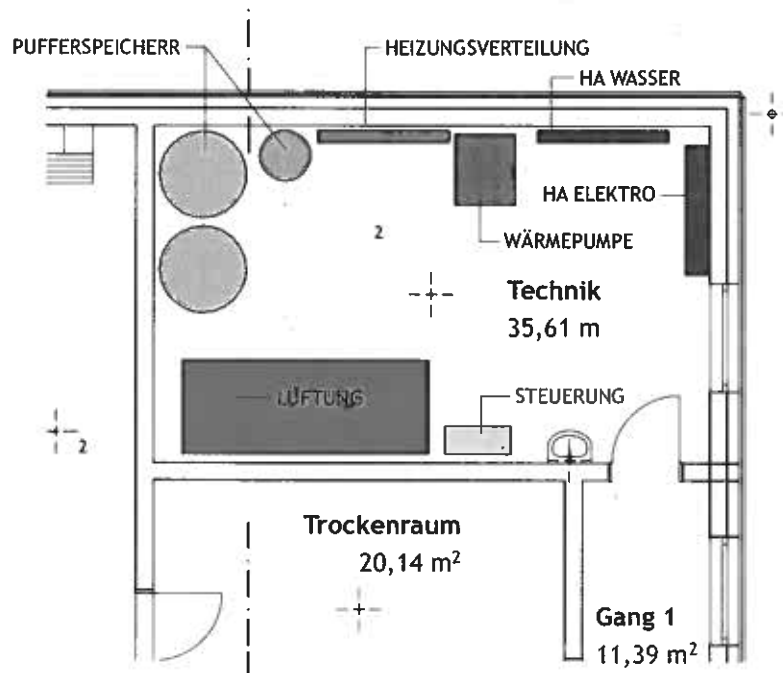
Eine Fußbodenheizung ist durch die Beheizung mit Wärmepumpe die sinnvollste Lösung. Es gehen keine Flächen für Heizkörper verloren. Die Räume sind immer gleichmäßig temperiert. Die Anlagen können effizient auf Dauerlast, nicht auf Spitzen ausgelegt werden.

d

Der Aufenthaltsraum ist im Ursprungs-Raumprogramm mit 70 qm angegeben. Dieser ist für große Besprechungen von Verwaltung und SM (30 Teilnehmer) ausgelegt. Hinzu kommt aus dem Raumprogramm ein 20 qm großer Besprechungsraum. Zur Verbesserung der Nutzbarkeit wurde der 70 qm-Raum teilbar geplant. Es entsteht ein Besprechungsraum und ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter. Der separate Besprechungsraum wird der Tiefbauverwaltung zugeordnet. Dadurch wird ein zusätzlicher Besprechungsraum für die Tiefbauverwaltung im Raumprogramm vermieden. Die Großen entsprechen der „Richtlinie für die Anlage von Meistereien“ RAM.

e

Der Technikraum wurde vom Haustechnik-Planer zur Veranschaulichung beispielhaft möbliert. Der Raum ist sparsam dimensioniert.



f

Der Aufzug ist aufgrund BayBO §48 „Barrierefreies Bauen“ bei Verwaltungsgebäuden erforderlich.

g

Das Damen-WC im Erdgeschoss wird barrierefrei eingerichtet. Die Tür geht nach außen auf.

### Zu 1.5 Grundriss OG

a - b

Siehe Ausführungen zum Erdgeschoss

c

Eine Verkleinerung des Gebäudes um 4 m würde den Verlust von ca. 100 qm bedeuten. Die geplanten Nutzungen sind in einem derartig verkleinerten Gebäude nicht darstellbar.

Es ist weiterhin zu bedenken, dass keinerlei ernst zu nehmende Raumreserven vorgesehen sind.

d

Es handelt sich um ein Büro für eine Mitarbeiterin der Tiefbauverwaltung, deren Tätigkeitsfeld überwiegend mit der SM zu tun hat. Das Büro wurde den Straßenmeistern zugeordnet.

### **Zu 2.1. Werkstatt Außenfassade**

a -d

Siehe Ausführungen zum Büro- und Verwaltungsgebäude.

e

Der Preisunterschied beträgt ca. 40,00 €/qm. Diese Einsparung muss jedoch um Mehraufwendungen für die Gebäudeaussteifung, Stahlunterkonstruktionen für sämtliche Türen, Lichtbänder und Tore sowie um diverse Traversen für Einbauteile gemindert werden. Hinzu kommt ein Verlust an Funktionalität, da an den geplanten Betonwänden Gerät und Bauteile leicht angedübelt werden können. Die Sandwichverkleidungen (hier im Sinne von Isopaneelen) sind zudem nicht anprallsicher und unterliegen gerade in der Waschhalle einer Chloridkorrosion. Eine planerische Gewährleistung kann nicht übernommen werden.

Unter Verlust der Funktionalität und Dauerhaftigkeit der Werkstatt beträgt die Geschätzte Einsparung für dieses Gebäude ca. 11.200,00 € netto.

f

Stahl-Skelettbauweisen kommen für sämtliche Gebäude nicht in Frage, da sowohl bei Gebäuden Gebäudeklasse 3 (Unterstellhallen und Werkstatt) als auch bei den Fahrzeughallen (Mittelgaragen) alle tragenden und aussteifenden Bauteile in F30 (feuerhemmend) auszubilden sind. Feuerhemmende Anstriche sind lediglich als Notlösung zu betrachten und bringen keine Kostenersparnis. Im übrigen gelten die Einschränkungen auf bezüglich der Dauerhaftigkeit.

g

Es sollte beachtet werden, dass auch Aluminium chloridanfällig ist. Zu den Pflegekosten siehe Ausführungen zum Büro- und Verwaltungsgebäude.

### **Zu 2.2 Werkstatt Dach**

a - b

Siehe Ausführungen zum Büro- und Verwaltungsgebäude.

### **Zu 3.1 Fahrzeughalle Außenfassade**

a - d, f und h

Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

e

Die Halle wird auf mind. 5°C temperiert. Eine Dämmung ist erforderlich. Die Stärke ist geringer als bei Werkstatt und Sozialgebäude.

g  
Antikondensatbeschichtung schützt nicht vor unweigerlich auftretendem Kondensat. Es kann dieses lediglich in geringem Maße bei durchlüfteten offenen Überdachungen speichern und wieder abgeben. Bei der Fahrzeughalle entstünde dauerhafte Feuchtigkeit an allen Oberflächen.

### Zu 3.2 Grundriss Fahrzeughalle

a  
Unter der Lagerpodest werden niedrige Maschinen, welche frostsicher aufbewahrt werden sollen untergestellt. Das Podest dient der besseren Ausnutzung der Gebäudehöhe und nimmt neue Beschilderungen und Materialien auf.

b  
die Kosten belaufen sich auf ca. 15.000,00 € netto

c  
Das Gebäude müsste um eine Achse verlängert werden, da die Fläche benötigt wird. Es treten Kostenmehrungen auf.

d  
Die Fahrzeuge müssen mit Schneepflug und Streuaufsatz in die Halle eingestellt werden können. Die Tiefe ist danach bemessen.

### Zu 3.3 Dach Fahrzeughalle

a - b  
Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

### Zu 4.1 Wandaufbau Salzhalle

a - c  
Eine Holzverkleidung ist eine etwas preisgünstigere, aber pflegeaufwändigere Lösung. Die Einsparungen bei dem Material werden durch Beschichtungs- und Pflegemaßnahmen aufgehoben. Es besteht die Möglichkeit Holzwerkstoffplatten nach erstmaliger dünnschichtiger Behandlung, vergrauen zu lassen und damit auf jede Pflegemaßnahme zu verzichten. Dies bedeutet, dass die Platten sicher nach ca. 20 - 25 Jahren in Teilbereichen ausgetauscht werden müssen.

Eine Kostengegenüberstellung kann im Laufe der weiteren Planung bei Feststehen aller konstruktiver Details erstellt werden.

### Zu 4.2 Dach Salzhalle

a - b  
Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

### Zu 5.1 Wandaufbau Unterstellhallen

a - f  
Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

Auf Grund der Brandschutzanforderungen und der nutzungsspezifischen Maßanforderungen können Fertighallen nicht mit den geplanten Gebäude verglichen werden.

Die Kosten sind in der Kostenübersicht dargestellt.

g

Zur Verbesserung der Effektivität sollen Baustellenschilder nicht mehr demontiert und in Einzelteilen gelagert werden. Schilderkombinationen werden vorkonfiguriert bereit gehalten und garantieren schnelle Einsatzfähigkeit und durch Vollständigkeit höhere Baustellensicherheit. Arbeitszeit kann effektiver genutzt werden.

#### **Zu 5.2 Dach Unterstellhalle geschlossen**

a - b

Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

#### **Zu 5.1 - 5.2 Unterstellhalle offen**

alle Punkte

Siehe Ausführungen zu den vorangegangenen Punkten

#### **Zu 7. Außenanlagen**

a - b

Die Kosten hierfür sind enthalten.

#### **Zu 8. Einrichtung Ausstattung**

a

Die Kosten für die Ausstattung sind nicht in den genannten Kosten enthalten. Darauf wurde bei allen Sitzungen hingewiesen.

b

Die Kosten für die Ausstattung werden derzeit, ermittelt und zeitnah detailliert vorgestellt.

### **3. Zusammenfassung**

Das ermittelte Einsparpotential beträgt brutto:

Putzfassade Verwaltungsbau (höhere Kosten bei Unterhalt)	9.640,00 €
Dachüberstand - 50 cm (weniger Witterungsschutz)	17.850,00 €
<b>Summe der Einsparungen</b>	<b>27.490,00 € (0,9 %)</b>

#### **4. Weitere Bemerkungen**

Die Überstände des Daches sind dem Witterungsschutz geschuldet. Die Größe der PV-Anlage spielt dabei keine Rolle. Die Fassaden sind pflegeleicht und dauerhaft geplant. Durch Einsparungen gehen diese Vorteile verloren.

#### **5. Zeitplan**

Die Veröffentlichung der Ausschreibungen ist derzeit zurückgehalten. Durch die gesetzlichen Fristen bei öffentlichen Ausschreibungen verschieben sich alle Termine nach hinten.

Aufgestellt am 06.03.2012

Christian Wutke  
Architekt