Leistungsbeschreibung

Kreisverwaltung Altenkirchen, Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung des Kreishauses, 57610 Altenkirchen (Westerwald)

1. Anlass und Ziel

Der Landkreis Altenkirchen (Westerwald) beabsichtigt die Sanierung der in den 1970er Jahren errichteten Erweiterung des Kreishauses in Altenkirchen. Das Kreishaus blickt auf eine fast 140-jährige Baugeschichte zurück. Der 1970 fertiggestellte Erweiterungsbau war die baulich größte Maßnahme in dieser Geschichte. Er ist seit seiner Errichtung im Wesentlichen unverändert und entspricht weder energetisch noch hinsichtlich des Arbeitsschutzes den heutigen Anforderungen.

Ziele der Maßnahme sind die angemessene Unterbringung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem Standort, die energetische Ertüchtigung des Gebäudes, eine funktionale und gestalterische Aufwertung sowie die Erfüllung der Anforderungen des Arbeitsschutzes.

Grundlage dieser Leistungsbeschreibung ist der Erläuterungsbericht zur Sanierung der 70er-Jahre-Erweiterung der Kreisverwaltung Altenkirchen, Stand 23.09.2026. Der Erläuterungsbericht gibt den aktuellen Sach- und Kenntnisstand wieder.

Bei der Wahl aller Materialien stehen Funktionalität, Haltbarkeit und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Der sommerliche Wärmeschutz ist im Rahmen der weiteren Planung besonders zu beachten.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Bestand

Der Erweiterungsbau ist ein fünfgeschossiger Flachdachbau einschließlich Kellergeschoss mit einer Länge von 47,31 m und einer Breite von 13,11 m bei 11.438 m³ umbautem Raum. Das Gebäude ist auf einem Rasterabstand von 1,25 m aufgebaut. Die Umfassungswände des Untergeschosses, sämtliche Geschossdecken und die leicht zurückgesetzten Stützen in der Fassade bestehen aus Stahlbeton. Die Innenwände zum Flur sind überwiegend gemauert und mit einer Klinkervorsatzschale versehen. Die Trennwände zwischen den Büros sind in Leichtbauweise ausgeführt. Beide Giebelwände sind von außen mit Ziegelstein verblendet.

Die durchgehend glatte Vorhangfassade ist an vertikalen Montageschienen (U-Profile 100/70/5) montiert, die in einem Abstand von ca. 1,25 m mit Laschen auf den Betondecken befestigt sind. Sie besteht aus Kombi-Elementen mit Aluminiumfenstern und Brüstungsteilen als Sandwichpaneele. 1986/87 wurde über dem Flachdach ein Mansardwalmdach errichtet, das als Archiv für ca. 500 lfm Akten genutzt wird.

Der Baukörper beherbergt im Wesentlichen Büro- und Besprechungsräume. Die ursprünglich im Untergeschoss gelegenen Kantinen- und Wirtschaftsräume sind zu Büro- und EDV-Räumen umgebaut. Die bauzeitlichen Archivräume im Keller werden weiterhin als solche genutzt. Die Beheizung erfolgt über den Nahwärmeverbund des Gebäudekomplexes, sodass nur noch ein Wärmeübergaberaum besteht. Die Kamine aus Fertigteilen werden als vertikale Kabeltrassen genutzt. Im Zuge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der 2000er Jahre wurden in den Fluren Brandschutztüren und Brandschotts eingebaut.

2.2 Umfang der Sanierung

Das Konzept geht derzeit davon aus, dass die bestehenden Raumkonstellationen erhalten bleiben und die Innenwände nicht verändert werden. In der obersten Etage ist keine Teeküche vorhanden. Hierfür ist ein Raum zu schaffen. Besprechungsräume sind in ausreichendem Maß vorhanden und bleiben erhalten. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Fassade: Die bestehende Fassade vor den vier oberen Geschossen ist gegen eine neue, energetisch optimierte und gestalterisch ansprechende Fassade auszutauschen. Die vorhandene Rasterung von 1,25 m wird beibehalten. Sämtliche Einbauregale in den Brüstungsbereichen sind vollständig zurückzubauen. Bei Ausbau und Entsorgung sind die Schadstoffbelastungen der bauzeitlichen Materialien zu berücksichtigen. Die neue Fassade soll den Nutzern ermöglichen, das Büroklima über zu öffnende Fenster selbst zu regeln. Einer Aufheizung der Räume und möglichen Blendwirkungen ist mit entsprechenden Sonnenschutzanlagen entgegenzuwirken. Im Kellergeschoss ist die Betonwand zu dämmen; vereinzelte Fenster sind auszutauschen.

Dach: Die vorhandene Dachkonstruktion ist unzureichend gedämmt, weist häufig Undichtigkeiten auf und eignet sich nicht für den Einsatz von Photovoltaik. Vorrangig ist daher der Rückbau des 1988 errichteten Mansardwalmdaches und die Dämmung des Flachdaches vorgesehen. Auf der Flachdachfläche sollen eine Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung, ein teilweises Gründach und eine Terrasse für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstehen. Durch den Rückbau entfällt Archivraum für ca. 500 lfm Akten. Die Akten des Referats 61 und der Unteren Wasserbehörde verbleiben im massiven Dachaufbau. Eine Aufheizung der darunterliegenden Räume im Sommer ist zu vermeiden.

Heizung: Die bestehenden Konvektorheizungen werden zurückgebaut. Das künftige Heizsystem ist vollständig neu aufzubauen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu entscheiden, ob die Büroräume künftig mit Flächenheizungen oder mit Kompaktheizkörpern beheizt werden.

Büroräume: Zur Verbesserung der Raumakustik sind neue Abhangdecken als quadratische Rasterdecken mit eingelegten LED-Leuchten einzubauen. Der alte, verschlissene PVC-Belag ist auszutauschen. Beim Abbruch ist zu berücksichtigen, dass die bauzeitlichen Altmaterialien belastet sein können.

WC-Anlagen: Jede Etage verfügt über ein Damen-WC, ein Herren-WC und ein Besucher-WC. Im Kellergeschoss wird das Besucher-WC als Putzraum und das Damen-WC als CO_2-Löschanlagenraum für die EDV genutzt. Sämtliche WC-Anlagen befinden sich im bauzeitlichen Zustand und sind zu sanieren. Boden- und Wandfliesen sind ebenso wie Sanitärobjekte und Trennwände zu erneuern. Die kompletten Zu- und Ableitungen sind auszutauschen. Ergänzend zum barrierefreien WC im Erdgeschoss des Altbaus sind im 1. und 2. Obergeschoss die Herren-WC zu barrierefreien Anlagen umzubauen. Auf diesen Etagen wird aus dem Gäste-WC das Herren-WC. Im Rahmen der Planung ist zu entscheiden, ob das Damen-WC im Keller reaktiviert wird.

Flure: Die Kunststeinplatten als Bodenbelag und die geklinkerten Flurwände bleiben erhalten. Die Aluminiumlamellendecken mit flieskaschierter Dämmung sowie die alte Beleuchtung sind gegen zeitgemäße Abhangdecken mit LED-Leuchten auszutauschen. Noch bestehende Leitungen oder Durchdringungen zu den Büros sind brandschutztechnisch zu schotten.

Gebäudeleittechnik: Der gesamte 70er-Jahre-Bau ist mit einer Gebäudeleittechnik für Heizung, Sonnenschutz und Beleuchtung auszustatten.

Starkstromanlage: Die komplette Anlage einschließlich Verteilerkästen und Endverbraucherstellen ist nach dem aktuellen Stand der Technik neu aufzubauen. Dabei ist zu beachten, dass ein frühzeitiger Aufbau der neuen Elektroverteilung zur Versorgung der im Bau verbleibenden Büros des zweiten Bauabschnitts sinnvoll sein kann.

Hausalarmierung: Die vorhandene Anlage bleibt erhalten.

EDV-Verkabelung: Die vorhandene Verkabelung soll möglichst weiterverwendet werden. In den Abhangdecken liegen Kabelreserven, die aktiviert werden können. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob dies wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist.

Klimatisierung der Serverräume: Die vorhandene Anlage ist mittelfristig zu sanieren bzw. auszutauschen. Dabei ist zu prüfen, ob die Abwärme anderweitig genutzt werden kann.

Archivräume: Als Ersatz für den durch den Rückbau des Mansardwalmdaches entfallenden Archivraum sind im Rahmen der Planung neue Archivflächen zu schaffen. Der Archivraumbedarf wird vom Auftraggeber ermittelt und der Planung vorgegeben.

2.3 Freianlagen

Gegenstand der Freianlagenplanung ist insbesondere die Sanierung des Parkplatzes neben dem 70er-Jahre-Bau. Zu berücksichtigen ist, dass der Innenhof und große Teile dieses Parkplatzes während der Fassadensanierung durch Baustelleneinrichtungen belegt sein werden. Die Freianlagenplanung ist insoweit mit dem Bauablauf abzustimmen.

3. Bauabschnitte, Umzugskonzept und Bauablauf

Die Maßnahme ist voraussichtlich in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Vorgesehen ist eine vertikale Zweiteilung des Gebäudes in einen ersten, „hinteren" Bauabschnitt und einen zweiten, „vorderen" Bauabschnitt. Ein vollständiger Auszug aus dem 70er-Jahre-Bau wäre bautechnisch sinnvoll, ist ohne zusätzliche Räume und die damit einhergehenden erheblichen Nachteile jedoch nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob die Zweiteilung insbesondere hinsichtlich der Medien (Heizung, Wasser und Elektro) durchhaltbar ist.

In dem Gebäude arbeiten derzeit ca. 125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus fünf Abteilungen, davon 87 im hinteren und 38 im vorderen Gebäudeteil. Vorgesehen ist ein teilweiser Umzug: Voraussichtlich 90 der ca. 125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden das Gebäude vorübergehend verlassen. Die übrigen Arbeitsplätze verbleiben während der Bauzeit im Gebäude.

Der Auftragnehmer hat ein Umzugskonzept zu erarbeiten und in den Bauablauf zu integrieren. Das Umzugskonzept hat die Auslagerungsflächen, die Reihenfolge und die Termine der Umzüge, die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit der im Gebäude verbleibenden Bereiche sowie die Versorgung dieser Bereiche mit Heizung, Wasser, Elektro und EDV während der Bauzeit zu erfassen. Die Planung der Bauabschnitte, die Baustelleneinrichtung und der Terminplan sind mit dem Umzugskonzept abzustimmen. Bauen im laufenden Betrieb ist durchgehend zu berücksichtigen.

4. Gegenstand des Auftrags

Ausgeschrieben werden zunächst die folgenden Lose:

- **Los 1 –** Objektplanung Gebäude gem. §§ 33 ff. HOAI einschließlich der Objektplanung Freianlagen gem. §§ 38 ff. HOAI,
- **Los 2 –** Fachplanung der Technischen Ausrüstung HLS gem. §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppen 1 bis 3,
- **Los 3 –** Fachplanung der Technischen Ausrüstung Elektro gem. §§ 53 ff. HOAI für die Anlagengruppen 4, 5 und 8.

Der Auftragnehmer erbringt die Grundleistungen des jeweiligen Leistungsbildes in den Leistungsphasen 1 bis 9.

Hinsichtlich aller Planungsleistungen ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt werden, sodann die Leistungsphasen 5 bis 7 und in einer dritten Stufe die Leistungsphasen 8 und 9.

Weitere Fachplanungsleistungen werden gegebenenfalls im weiteren Verlauf ausgeschrieben.

5. Kostengruppen und anrechenbare Kosten

Die voraussichtlichen anrechenbaren Kosten ergeben sich wie folgt (netto):

KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktionen	3.281.165,00 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	2.036.794,48 €
KG 410	328.106,80 €
KG 420	379.079,26 €
KG 430	234.430,00 €
KG 440	735.469,98 €
KG 450	158.912,60 €
KG 480	200.795,84 €
KG 500 – Außenanlagen und Freiflächen	250.000,00 €

6. Zur zeitlichen Umsetzung des Planungsvorhabens

Der Planungsbeginn ist unmittelbar nach Zuschlagserteilung vorgesehen. Die Maßnahme ist in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Die Leistungsphase 4 ist bis September 2007 abzuschließen. Es ist beabsichtigt, den Fördermittelantrag im September 2027 zu stellen.