Gemeinde Neubiberg

Sonderausschuss Verwaltungsgebäude und Digitalisierung

Sitzung am 03.05.2021, TOP Nr.3

Sachbearbeiter: Annabelle Hessel / Hochbau und Bauunterhalt

Vorlage Nr.: 2021/4805

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Sonderausschuss Verwaltungsgebäude und Digitalisierung	03.05.2021	öffentlich	Vorberatung

Gesamtprojekt: Rathauserweiterung & -Sanierung: Holzbau

Anlass:

Im Zuge der Wiederneuaufnahme des Projektes Rathaus-Erweiterung & –Sanierung wurde ein Prüfauftrag erteilt, ob gegenüber der bislang vorgesehenen Bauweise als Massivbau (Stahlbeton) auch eine Holz-Bauweise für den Erweiterungsbau möglich sein könnte.

Dabei wurden einige Bewertungskriterien wie z.B. Nachhaltigkeit, Bauwerk, Bauablauf, Nutzung und (Bau-) Kosten gegenübergestellt, die aus der Anlage 1 ersichtlich sind.

Sachverhalt:

Die Ausgangslage wird wie folgt beschrieben:
Das bestehende Rathaus wird saniert und mit einem neuen Baukörper erweitert. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen sowie Technik- und Lagerräume.

Der Neubau besteht aus einem eingeschossigen Bauteil mit den Besprechungsräumen (Nordbau; ehemals Saalbau für den Gemeinderatssaal) und einem dreigeschossigen Bürobau (Südbau), der mit seinem äußeren Umgriff die Kubatur des bestehenden Rathauses aufnimmt. Über ein eingeschossiges Foyer mit dem neuen Rathaus-Haupteingang werden die beiden neuen Bauteile miteinander sowie mit dem alten Rathaus verbunden.

Das Untergeschoss wird für beide Bauweisen des Neubaus in Stahlbeton errichtet.
Für die Errichtung der oberirdischen Geschosse wird als Basisvariante ein konstruktiver Holzbau als Tragkonstruktion erwogen.
Im Bürobereich des Neubaukörpers wird eine Skelettkonstruktion vorgeschlagen, die eine flexible Belegung der Büroflächen mit Einzelbüros oder größeren Bürostrukturen grundsätzlich ermöglicht und zukünftig veränderbar bleibt.

Die im Prüfauftrag Holzbau enthaltenen Kostenangaben beziehen sich ausschließlich auf die Ansätze aus der Kostengruppe 300 (Architekten-Gewerke). Die Ansätze aus den Kostengruppen 400 (Haustechnische

Gewerke) und 700 (Planungs- und Beratungsleistungen) sind nicht enthalten, weil diese zum aktuellen Stadium der Planung noch nicht vorliegen und somit auch nicht verglichen werden können.
Weil Baumaßnahmen im Regelfall immer nur in der einen ODER der anderen Bauweise errichtet werden (und nicht gleichartig in beiden Bauweisen realisiert werden), muss zur Vervollständigung des Kostenbildes auf einen kennwertbasierten Vergleich von tatsächlich realisierten Projekten zurückgegriffen werden. Vergleicht man dabei Baumaßnahmen, die einen Vergleich gemäß Nutzung, Größe und Komplexität zulassen, kommt man zu dem Schluss, dass der Holzbau in den Gesamtkosten (also Kostengruppen 200 – 700) insgesamt gute 3 % höher läge als die konventionelle Massivbauweise.
Nachdem der Anteil von Bauteilen, die entweder in der einen oder der anderen Bauweise ausgeführt werden können, in der vorliegenden Baumaßnahme nur einen Anteil von insgesamt rund 40 % des Gesamtkostenvolumens umfassen (rund 8,1 Mio. EUR von 20 Mio. EUR), ist der kostensteigernde Effekt entsprechend zu relativieren.
Somit liegt der Unterschied der Gesamtkosten zwischen den beiden Bauweisen bei ungefähr 1 - 2 % der Gesamtbaukosten.

Bewertung:

Als Ergebnis der Prüfung wird für den Erweiterungsbau eine Empfehlung für eine Kombination aus Holz- und Stahlbetonbauweise ausgesprochen, um die Vorteile beider Bauweisen zu nutzen und damit eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erzielen (Holz-Hybrid-Bauweise).
Eine detailliertere Betrachtung der Ausführung des Projekts als Holzhybridbau erfolgt im Zuge der fortlaufenden Vorentwurfsplanung.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4805 abrufbar):

- Anlage 1: Gegenüberstellung Bauweisen

Beschlussvorschlag:
als Beschlussempfehlung an den Gemeinderat

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & - Sanierung soll für den Erweiterungsbau in Form **eines Holzbaus (Holz-Hybrid-Bauweise) / eines Massivbaus** weitergeführt werden.