

Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum Barnim




Der Neubau des Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums Barnim schließt eine über einen Hektar große, im Krieg entstandene Lücke inmitten der historischen Altstadt von Eberswalde. Das Neubauensemble heißt "Paul-Wunderlich-Haus" und beherbergt neben der Kreisverwaltung und dem Sitz des Landrates mit einem Plenarsaal auch Flächen für Handel und Gewerbe sowie ein kleines Museum mit Werken des Künstlers Paul Wunderlich. Das fehlende „Stück Stadt“ wird durch vier kompakte 3- bis 4- geschossige Baukörper ergänzt, die sich in Form und Maßstab in die bestehende Stadtstruktur einfügen. Die Bezüge im Stadtraum werden wieder hergestellt und die wichtigen öffentlichen Gebäude neu vernetzt. Die Forderung nach einem energieeffizienten Gebäude war Bestandteil der europaweiten Ausschreibung des Architektenwettbewerbes. Sie führte bereits zu einem frühen Zeitpunkt zur Beauftragung eines breit gefächerten Planungsteams unter Führung des Architekten als Generalplaner. Unter Beachtung der architektonischen, städtebaulichen und nutzungsdefinierten Randbedingungen werden Gebäudeform, Verglasung, Sonnenschutz, Fassaden und Speichermassen so konzipiert, dass mit einem geringen Energieaufwand ein hoher Nutzungskomfort realisierbar ist. Hierzu gehören eine hohe Raum- und Nutzungsqualität des öffentlichen Raumes genauso wie ein ausgeklügeltes Tages- und Kunstlichtkonzept.



Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums Barnim in Eberswalde. Das zu bebauende Areal in einer Luftbildaufnahme.

© GAP mbH. Foto: Marco Maria Dresen

Gebäudesteckbrief

Projektstatus	 In Betrieb
Standort	16225 Eberswalde, Brandenburg
Baufertigstellung	30.06.2007
Inbetriebnahme	01.07.2007
Bauherr	Landkreis Barnim
Bruttogrundfläche	19.113 m ²
Beheizte Nettogrundfläche	17.131 m ²
Bruttorauminhalt	69.109 m ³
Nutzfläche (nach EnEV)	12.435 m ²
Schwerpunkte	Wärmeschutz, Atrium, Tageslichtplanung, Optimierte Beleuchtung, Lüftung + WRG, Regenerative + passive Kühlung, Thermisch aktivierte Bauteilsysteme, Wärmepumpe, Baustoffökologie

Projektbeschreibung

Der Landkreis Barnim erhält in seiner Kreisstadt Eberswalde ein neues Gebäude für die Kreisverwaltung und den Landrat des Landkreises Barnim. Das Gebäudeensemble wird nach seiner Fertigstellung auf 15.000 Quadratmetern rund 500 Arbeitsplätze der Kreisverwaltung beherbergen. Bislang sind die Mitarbeiter auf acht verschiedene Standorte verteilt.

Der Neubau schließt die im Krieg entstandene Lücke auf dem Pavillonplatz. Es wird eine Stadtreparatur vorgenommen, die sorgfältig an den noch intakten Rändern anknüpft und vorhandene Muster und Strukturen wieder zusammenführt mit dem Ziel, die Identität bestehender öffentlicher Räume zu stärken und neuen öffentlichen Raum zu bilden.

Das Gebäudeensemble besteht aus vier kompakten drei- bis viergeschossigen Blöcken mit glasüberdachten Innenhöfen, die sich in Form und Maßstab in die bestehende Altstadtstruktur einfügen. Die Nutzungsmischung aus Verwaltung, Handel, Dienstleistung und Kultur wirkt als Motor für die städtisch vielseitige Entwicklung des Quartiers.

Gebäudekonzept

Das neue Kreishaus soll effektive Verwaltungsabläufe und einen bürgerfreundlichen Service ermöglichen. Jedes Dezernat erhält ein eigenes Gebäude mit einem begrünten Innenhof. Die einzelnen Dezernate werden über die Treppen- und Aufzugsanlagen in den Torhäusern erschlossen. Die überwiegend als Kombibüros organisierten Leistungsbereiche sind offen um die Innenhöfe herum organisiert. Gemeinsame Mitte der

Leistungsbereiche der Dezernate sind die begrünten Höfe, die dem Haus eine entspannende Atmosphäre verleihen sollen.

Der Pavillonplatz bildet als gemeinsame Mitte der Dezernate die Kombizone des Kreishauses. Hier können sich die Menschen treffen, die im Kreishaus arbeiten sowie die Nutzer der Kreisverwaltung und der Dienstleistungen. Neben dem Landratsgebäude bietet auch der Pavillonplatz Ausstellungsflächen für Kunstwerke des aus Eberswalde stammenden Künstlers Paul Wunderlich, der dem Haus seinen Namen gibt. Eine möglichst geringe Hüllfläche, kurze innere Wege, grüne Höfe als atmosphärische Frischluftgeneratoren und ein schlankes Gebäudeklimakonzept waren die zentralen Energieeffizienz-Ansätze bei der Planung. Dabei hat jedes Gebäude ein eigenes Gesicht und eigene Infrastruktur, es kann eine eigene Adresse und einen eigenen Eingang haben, d. h. Teile der Anlage sind gut anderweitig verwertbar.

Energiekonzept

Wesentliche Punkte, die zu dem niedrigen Energieverbrauch beitragen sollen, sind zum einen gut gedämmte Fassadenelemente aus Holz mit Zellulosedämmung und Dreischeiben-Wärmeschutzverglasungen. Ein ausgeklügeltes Tages- und Kunstlichtkonzept mit einer hohen Transparenz zu innen liegenden Kombizonen ermöglicht eine energieeffiziente Beleuchtung. Zum anderen liegen nutzerseitig nur sehr niedrige EDV-bedingte interne thermische Lasten an.

Die grundungstechnisch notwendigen Bohrpfähle werden mit Absorberregistern belegt, die dem Erdreich Wärme zum Heizen des Gebäudes entnehmen, das wiederum im Sommer gekühlt wird, indem Wärme aus der Gebäudemasse an das Erdreich abgegeben wird. Im Gebäude entstandene Abwärme wird dem Gebäude über Lüftungsanlagen mit einem Wärmebereitstellungsgrad von bis zu 80% wieder zugeführt.

Die Förderung durch das EnOB-Programm ermöglichte die Einschaltung aller für die Energieeffizienz notwendigen Fachplaner zu einem frühen Zeitpunkt und die Durchführung von Simulationen, die über den üblichen Planungsaufwand hinaus gehen. In gleichem Umfang wurde der Einsatz von innovativen Technologien wie Vakuumdämmung und Latentwärmespeicher (PCM) sowie die Entwicklung der energieeffizienten Stehleuchte mit innovativem Regelungsmanagement gefördert.

Performance

Informationen hierzu im weiteren Projektverlauf

Optimierungsmaßnahmen und -möglichkeiten

Informationen hierzu im weiteren Projektverlauf

Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Das zur Verfügung stehende Budget des Bauherrn war bereits im Wettbewerb klar vorgegeben und die Einhaltung dort bereits nachzuweisen. Bei einem im ständigen politischen Fokus stehenden Projekt im Stadtzentrum einer kleinen Stadt wie Eberswalde stand die Einhaltung des Budgets während des gesamten Planungs- und Bauprozesses im Vordergrund. Die spezifischen Baukosten konnten über den gesamten Planungszeitraum entsprechend der Budgetvorgabe trotz mehrfacher Änderungswünsche seitens des Bauherrn eingehalten werden.

Die Verpflichtung, die Bauleitungen öffentlich auszuschreiben, und die Teilung der Arbeiten in kleinere Lose ermöglichte die Vergabe an qualitativ hochstehende aber kostengünstige Baufirmen. Bei Baukosten von unter 1.300 € brutto je m² NGF wird ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude mit sehr hohem Qualitäts- und Komfortniveau und einer hochwertigen technischen Ausstattung hergestellt.

Auszeichnung

Dem Gebäude wurde das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (Zertifikat in Gold) der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) verliehen.

Energiekennzahlen

Energiekennzahlen nach EnEV (in kWh/m ² a)	
Primärenergie Wärme	18,00
Primärenergie gesamt (nach PHPP, bezogen auf NNF)	93,00
Gemessene Energiekennwerte (in kWh/m ² a)	
Primärenergie Wärme	25,50
Primärenergie gesamt (ohne Warmwasser)	95,00
Kühlen (Primärenergiekennzahl - PE)	6,10
Lüfterstrom (PE)	20,80

Kunstlicht (PE)	33,50
HKLS Antriebsenergie (PE)	9,10


in 2008

Kosten für die Realisierung

Realisierungskosten in €/m ²	
Baukonstruktion (KG 300)	920
Technische Anlage (KG 400)	370

Hierbei handelt es sich um eine/n Kostenberechnung

Bauwerkskosten netto nach DIN 276 bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

 **Wissenschaftliche Messdaten und Grafiken aus dem Langzeitmonitoring**

 **Projektinfo von BINE Informationsdienst**