



**Stadtverwaltung Zittau
Dezernat Oberbürgermeister – Bauamt
Referat Hochbau**

**Untersuchung zum
Umzug des
Technischen Rathauses
in die Innenstadt**

**Entscheidungsgrundlage
für die Arbeitsgruppe des Stadtrates**

Stand: 15.02.2010

Untersuchung zu Umzugsmöglichkeiten des Technischen Rathauses

Breite Straße 2

In Weiterführung der bisher gemachten Untersuchungen zum innerstädtischen Standort des neuen Technischen Rathauses wurde auf Grund der geplanten Lösung für das neue Parkdeck auf der Breite Straße / Baderstraße das städtische Objekt Breite Straße 2 als möglicher Standort für das Rathaus untersucht.

Nach Begehung des Objektes durch das Referat Hochbau und das Büro IHR sowie der Analyse der Grundrisse wurde in gemeinsamer Beratung festgelegt vom bisherigen Sanierungskonzept abzuweichen.

Der bestehende Grundriss des Gebäudes Breite Straße 2 ist mit seiner derzeitigen Raumaufteilung aus unserer Sicht sowohl für die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude als auch für jegliche andere Art der Nutzung unter heutigen Gesichtspunkten nicht geeignet. Durch die getroffene Festlegung das Gebäude komplett zu entkernen und durch den Einbau neuer Geschossdecken neue Möglichkeiten der Raumaufteilung zu erhalten, lassen sich durchaus Büros nach modernen Gesichtspunkten anordnen.

Bereits bei ersten Voruntersuchungen Ende 2008 / Anfang 2009 wurde festgestellt, dass der zur Unterbringung der Belegschaft des Technischen Rathauses Sachsenstraße erforderliche Platzbedarf im Gebäude Breite Straße 2 nicht abgedeckt werden kann und ein Neubau als Anbau an das Bestandsgebäude erforderlich wird. Dieser Neubau sollte zur damaligen Zeit im Rahmen der Teilnahme am eea® als Passivhaus geplant werden.

Nach den Festlegungen zur Entkernung des Altbaus wurde auch für diesen Teil die Sanierung auf Passivhausniveau gefordert.

Sanierungskosten lt. Kostenschätzung vom 18.01.2010: 4.468.450,00 €

Neustadt 34

Die bisher für das Objekt Neustadt 34 ermittelten Sanierungskosten erfolgten auf der Basis Umzug ehemaliges Bauamt mit Referat Soziale Angelegenheiten und Referat Schulen und Sport. Unter dem Gesichtspunkt der Unterbringung der derzeitigen Belegschaft im TR Sachsenstraße wird hier ebenfalls ein Neubau auf der Frauenstraße notwendig. Zur besseren Vergleichbarkeit der Objekte wurden die bisherigen Untersuchungen verworfen und das bisherige Konzept mit den Auflagen wie am Standort Breite Straße 2 überarbeitet (Gestaltung der Geschossdecken, Passivhausstandart).

Sanierungskosten lt. Kostenschätzung vom 12.02.2010: 4.620.056,00 €

Beide Konzepte liegen jetzt als Entscheidungsgrundlage vor. Die Kosten für die Objekte sind auf Grund des Zustandes der Altbausubstanz und des benötigten Platzbedarfs annähernd gleich. Die Sanierung im Passivhausstandart bzw. eine Sanierung als Nullenergiehaus sollte nicht nur aus Gründen der Teilnahme der Großen Kreisstadt Zittau am eea®, sondern vor allem unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Nutzung und Einsparung von Energiekosten in den nächsten Jahren erfolgen. Genaue Untersuchungen zu den einzelnen Standards mit erzielbaren Einsparungen bei Betriebskosten und entstehenden Mehrkosten zur Realisierung des jeweiligen Standards bei der Sanierung werden wir zu gegebener Zeit erarbeiten lassen. Die derzeit in den Unterlagen eingeordnete Kantine (Bestand auf der Sachsenstraße) kann bei Bedarf in der weiteren Planung jederzeit räumlich einer anderen Nutzung zugeführt werden bzw. als Reservefläche (weitere Eingemeindungen) verwendet werden. Auch eine Streichung der Fläche und damit Einsparungen im Baukörper Neubau sind denkbar.

Vor und Nachteile der Objekte:

Objekt	Neustadt 34	Breite Straße 2
Vorteil	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentum der Stadt Zittau • Gebäude ist auf Grund der Geometrie und Raumaufteilung multifunktionell nutzbar und auch auf Grund der Lage gut vermarktbar, • öffentliche Parkplätze sind unmittelbar vor dem Gebäude vorhanden, • das Gebäude ist zu Fuß, mit dem Pkw und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen (Haltestelle Klosterplatz 0,2 km), • Schließen der Baulücke auf der Frauenstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentum der Stadt Zittau • öffentliche Parkplätze sind unmittelbar vor dem Gebäude vorhanden, • das Gebäude ist zu Fuß, mit dem Pkw und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen (Haltestelle Hochschule 0,1 km), • in Verbindung mit dem geplanten Parkdeck großflächige Bebauung auf der Baderstraße • Belebung des Quartiers und der Uhreninsel • eventuelles Startsignal für weitere private Investitionen und Ansiedlungen
Nachteil		<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude ist auf Grund der vorhandenen Gebäudeabmessungen schlecht vermarktbar (Gebäudetiefen bis 17 m)

Da beide Objekte bezüglich Lage und Kosten fast identisch sind empfiehlt die Verwaltung der Arbeitsgruppe des Stadtrates das schlechter vermarktbare Objekt Breite Straße 2 als Standort für das neue innerstädtische Technische Rathaus zu wählen und die Verwaltung zu beauftragen dieses Objekt in die Finanzplanung der Stadt Zittau einzuarbeiten.

Zittau, den 18.02.2010

Höhne
Referat Hochbau

Anlagen: Begriffsbestimmung Passivhaus / Nullenergiehaus
 Grundrisse, Ansichten Breite Straße 2
 Grundrisse, Ansichten Neustadt 34

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Passivhaus

Unter einem **Passivhaus** wird in der Regel ein Gebäude mit einer Lüftungsanlage verstanden, welches aufgrund seiner guten Wärmedämmung keine klassische Heizung benötigt.

Diese Häuser werden „passiv“ genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen gedeckt wird, wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten. Das Ergebnis ist ein hoher Wohnkomfort, gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch. Die Bauweise ist nicht auf bestimmte Gebäudetypen beschränkt, es ist auch in Umbauten und Sanierungen möglich, diese Standards zu erreichen.

Nullenergiehaus

Nullenergiehaus ist ein Energiestandart für Gebäude, die rechnerisch in der jährlichen Bilanz keine externe Energie (Elektrizität, Gas, Öl usw.) beziehen. Die benötigte Energie (für Heizung, Warmwasser usw.) wird im bzw. am Haus selbst erzeugt, meist durch Solaranlagen.

Nicht berücksichtigt wird dabei die Energie, die zur Erstellung des Hauses benötigt wird. Für das Solarhaus in Freiburg (s. u.) wird eine Energierücklaufzeit von etwa 12 Jahren angegeben, was bedeutet, dass es etwa 12 Jahre dauert, bis die Energie, die beim Bau des Hauses eingesetzt wurde, durch die spezielle Bauweise des Nullenergiehauses wieder eingespart wurde. Energie, die bei der Herstellung, dem Transport, dem Einbau und der Entsorgung der verwendeten Baumaterialien verbraucht wird, wird auch als „Graue Energie“ bezeichnet.^[1]

Technisch ist das Nullenergiehaus eine Verbesserung des Passivhauses. Wird mehr Energie erzeugt als selbst verbraucht, spricht man von einem Plusenergiehaus.

Einzelnachweise

- ↑ *Autarkes Wohnen*. HTW Chur, Hochschule für Technik und Wirtschaft, abgerufen am 20. Juli 2008.S. 18, Abschnitt *Graue Energie. Verwendung einheimischer Baustoffe*