



Ansicht Süd

**Neubau Dienstgebäude für das
Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Wolfratshausen**

Standort:
Heimgartenstraße 5
82515 Wolfratshausen
Regierungsbezirk Oberbayern

Ein Bauprojekt des
Staatlichen Bauamtes
Weilheim
(www.stbawm.bayern.de)

Gebäudetyp:
Verwaltungsgebäude in
Passivhausbauweise
Bauherr:
Freistaat Bayern,
Staatsministerium für Finanzen
Projektleitung:
Staatliches Bauamt Weilheim
Entwurf
Staatliches Bauamt Weilheim
Ausführungsplanung
Architekturbüro Möbius, Seefeld

Bauzeit: 06/2013 – 10/2014
Gesamtkosten: 4.91 Mio. €

Der Neubau für das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit einer Gesamtnutzfläche von 684 m² wurde als dreigeschossiger Holzbau auf einem massiven Kellergeschoss in Passivhausbauweise konzipiert. Es entstand ein energetisch optimiertes Gebäude mit hohem architektonischem Anspruch, das darüber hinaus eine Neuordnung des großzügigen Behördenareals ermöglichte.

Die Haupteinschließung des Neubaus erfolgt über die Heimgartenstraße. Im Eingangsbereich befindet sich schwellenfrei zugänglich das Servicezentrum mit Parteiverkehr. Das gesamte Gebäude ist über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Das Erdgeschoss beherbergt weiterhin Büroräume für Behörden- und Verwaltungsleitung und die zentrale Registratur der Vermessungsunterlagen. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich weitere Büro- und Diensträume sowie ostseitig ein großer kombinierter Sozial- und



Lageplan Behördenareal

Besprechungsraum. Im Untergeschoss sind weitere Nebenräume, Archive, Umkleide- und Werkstatträume, die Heizzentrale für den Nahwärmeverbund, sowie die notwendigen Technikräume untergebracht. Nach Abbruch des Altbaus des Vermessungsamtes wird die Freiflächen des gesamten Areals neu angelegt. Im Vordergrund steht hierbei eine möglichst harmonische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einem auch für die Öffentlichkeit zugänglichem parkähnlichem Areal.

Staatlicher Hochbau

Bereits in der Grundkonzeption wurden die CO₂ Minimierung und die Betriebskostenoptimierung in den Vordergrund der Betrachtung gestellt. Eine hervorragende Luftdichtigkeit von 0,33 l/h, in Verbindung mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage führen zu einem Jahresprimärenergiebedarf von 94 kWh/m²a und einer Einsparung von 31,4 t CO₂/a gegenüber einem Referenzgebäude nach ENEC 2009.



Ansicht Nord mit Nebengebäude

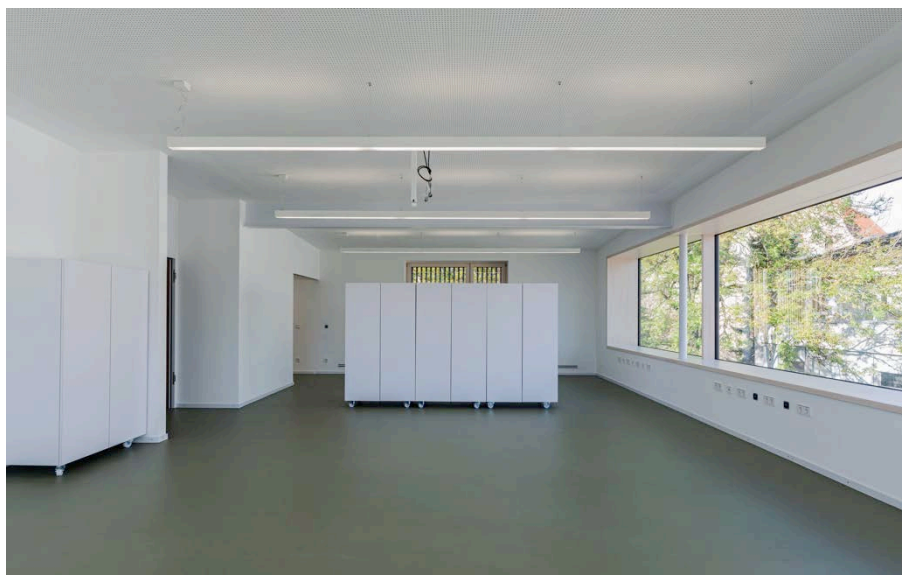
Sämtliche Büro- und Nebenräume einschließlich der Flure werden kontrolliert be- und entlüftet. Die Außenluftvorerwärmung erfolgt zum einen über eine Wärmerückgewinnung mit Effizienz von bis zu 96% über Kreuz-Gegenstrom-Wärmetauscher, sowie im Winter mittels Nutzung der im Grundwasser enthaltenen Wärmeenergie über einen Saug- und Schluckbrunnen.

Geregelte Zu- und Abluftventilatoren gewährleisten eine energetische Optimierung der Lüftungsanlage. Die Lüftung läuft während Dienstbetrieb in Vollbetrieb, kurz vor Dienstbetrieb auf verringerter Grundlast, außerhalb des Dienstbetriebs schaltet sich die Lüftung ab.

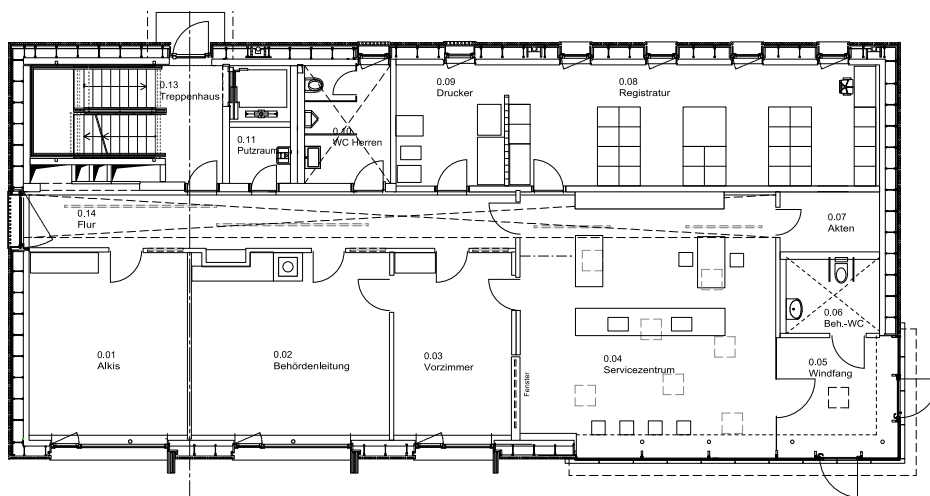
Die Nutzung des Grundwassers ermöglicht die ökologische Erzeugung sowohl von Kälteenergie für die thermisch aktiven Fußbodenflächen sowie zur Kühlung im Serverraum.



Servicezentrum im EG



Besprechungs- und Sozialraum im 2. OG



Grundriss EG

Der Wärmebedarf sowohl des Gebäudes, als auch der benachbarten Finanzamtsgebäude wird über einen Biomassekessel mit Nahwärmeverbund gedeckt. Die zentrale Holzpellets-Kesselanlage ersetzt zwei bestehende veraltete Gaskessel. Durch die neue Heizanlage werden zusätzlich 10,3 t CO₂/a eingespart. Die erforderliche effektive Regelung des Nahwärmeverbundes und Steuerung aller Anlagenteile übernimmt eine neu installierte Gebäudeleittechnik, die mit dem Bestand vernetzt ist.

Das Gebäude wurde in Holzbau-Fertigteiltbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad erstellt. Die Außenwände des Gebäudes bestehen aus tragendem Brettsperrholz. Die Deckenelemente überspannen als Durchlaufträger die gesamte Gebäudebreite. Die Elemente liegen auf den Außenwänden und der den Bereich der dienenden Räume begrenzende Flurwand auf. Der Bereich südlich der Nebenräume wird frei tragend über 7,50 m überspannt und bietet langfristig die Grundlage einer flexiblen und bedarfsangepassten

Gebäudenutzung. Die betriebsbedingte Abtrennung einzelner Büroräume erfolgte durch nichttragende Wände. Die silbergraue Lattung mit den Fallläden, die das Erscheinungsbild prägen, nimmt den zukünftigen Vergrauungszustand der Holzverkleidung vorweg. Aus ökologischen Gründen wird auf eine zukünftige Fassadenbehandlung verzichtet. Materialität und Farbe bilden einen bewussten Kontrast zu den beiden denkmalgeschützten hohen ockerfarbenen Putzbauten des Finanzamtes.

