



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer**
FREIE WÄHLER
vom 20.02.2018

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach – Abriss des Hauptgebäudes

Wie den Medien zu entnehmen war, wird das Hauptgebäude des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ansbach, Rügländer Str. 1, abgerissen und bis zum Jahr 2020 an gleicher Stelle neben der Landwirtschaftsschule neu gebaut.

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wann fand die letzte Sanierung/Renovierung des Hauptgebäudes des AELF Ansbach statt?
2. Welche Maßnahmen genau wurden dabei durchgeführt?
3. Wie hoch waren die Kosten für die einzelnen Maßnahmen zur Renovierung des Gebäudes?
 - 4.1 Warum wird das Gebäude jetzt abgerissen?
 - 4.2 In welcher Höhe sind die Kosten des Abrisses veranschlagt?
- 5.1 Welche Überlegungen haben zu dem Entschluss des Abrisses geführt?
- 5.2 Waren diese Gründe nicht bereits vor der Renovierung absehbar?
- 5.3 Wenn nein, warum nicht?
6. Wurde geprüft, ob der Altbau anderweitig hätte genutzt werden können bzw. ob andere vorhandene Liegenschaften als Alternative zu einem Neubau vorhanden gewesen wären?

Antwort

des **Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**
vom 05.04.2018

1. Wann fand die letzte Sanierung/Renovierung des Hauptgebäudes des AELF Ansbach statt?

Das Bestandsgebäude des AELF wurde im Jahr 1968 erstmalig in Betrieb genommen. Eine umfassende Sanierung erfolgte seitdem nicht.

Die letzten punktuellen Renovierungsarbeiten fanden in den Jahren 2010 bis 2012 im Rahmen des Bauunterhalts statt.

2. Welche Maßnahmen genau wurden dabei durchgeführt?

3. Wie hoch waren die Kosten für die einzelnen Maßnahmen zur Renovierung des Gebäudes?

a) Sanierung der Pfosten-Riegel-Fassade des Erdgeschosses

Im Jahr 2010 sind an der Pfosten-Riegel-Fassade und den Fensterbändern im Erdgeschoss des Dienstgebäudes einige Mängel festgestellt worden. Die vorhandenen Gläser wiesen sehr schlechte Dämmeigenschaften (U-Wert ca. 4,5 W/(m²K)) auf. Zudem zeigte sich, dass die gesamte Konstruktion schadhaft und mechanische Bauteile verbraucht waren. Aufgrund der festgestellten Mängel wurde im Jahr 2010/2011 die Sanierung der Pfosten-Riegel-Fassade des Erdgeschosses als Bauunterhaltsmaßnahme durchgeführt. Hierbei wurden auch die vorhandenen Gläser mit sehr schlechten Dämmeigenschaften durch neue Verglasungen ersetzt und defekte bzw. mechanisch verbrauchte Elemente (Fensterbänder) ausgetauscht. Die Kondensatbildung an den Scheiben wurde beseitigt, beginnende Schimmelpilzbildung konnte somit unterbunden werden. Die Erneuerung des Sonnenschutzes diente der Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes, eine Reduzierung der Aufheizung des Foyers und des Besprechungsraums konnte erreicht werden.

Kosten: rd. 170.000 Euro.

b) Brandschutz

Im Rahmen einer Sicherheitsanalyse bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes des Bestandsgebäudes wurden erhebliche Mängel festgestellt. Durchgeführt wurden daraufhin folgende Arbeiten:

- neue Brandschutzabschlüsse in den Fluren,
- Ertüchtigung von Flurwänden und Flurdecken sowie Türen,
- Ertüchtigung von Bürotrennwänden zur Herstellung von Brandabschnitten,

- Provisorische Installation von funkvernetzten Rauchwarnmeldern.

Kosten: rd. 50.000 Euro.

c) Einbau eines barrierefreien Sanitärraums

Da ein Mitarbeiter des AELF auf den Rollstuhl angewiesen ist, wurde im Jahr 2012 ein Behinderten-WC eingebaut.

Kosten: rd. 5.000 Euro.

Ab 2013 sind nur noch kleinere Arbeiten, welche unaufschiebbar und für die Aufrechterhaltung des Dienstbetriebes und die Sicherheit der Mitarbeiter erforderlich waren, durchgeführt worden. Der Umfang dieser Arbeiten betrug für die Jahre 2013 bis 2016 im Durchschnitt ca. 1.500 Euro. Im Jahr 2017 wurden keine Bauunterhaltungsmittel mehr ausgegeben.

4.1 Warum wird das Gebäude jetzt abgerissen?

5.1 Welche Überlegungen haben zu dem Entschluss des Abrisses geführt?

Das Gebäude wird abgerissen, da das Bestandsgebäude erhebliche technische und funktionale Mängel in allen Bereichen aufweist sowie eine Erweiterung der Flächen des Amtes erforderlich wurde:

a) Technische und funktionale Mängel

- Brandschutz: u. a. fehlender abgeschlossener Treppenraum mit Ausgang ins Freie, notwendige Feuerwiderstandsdauer der Oberlichtverglasung nicht gegeben, Grundrissstruktur mit nicht an Rettungswegen liegenden Räumen;
- Barrierefreiheit: Fahrkorbgröße des Aufzuges nicht ausreichend;
- Energieeinsparung: unzureichende Dämmung bei Fenstern und Fassade sowie der Bodenplatte des Erdgeschosses, als Folge der Fassadensanierung hätten anschließende Innenbauteile (abgehängte Decken, Trennwände) ebenfalls zurückgebaut werden müssen;
- Haustechnik: z. B. Heizungs- Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallation befand sich am Ende der Lebensdauer bzw. war bereits teilweise außer Funktion, Heizungstrassen waren im Brüstungsbereich des Erdgeschosses im Freien und dort aus energetischen Gründen grundsätzlich ungünstig (hoher Energieverlust und Frostgefährdung);
- Grundriss: u. a. große Eckzimmer mit 40 m², die lt. Raumprogramm nicht erforderlich und daher nicht wirtschaftlich nutzbar gewesen wären;
- Asbest im Bereich fensterseitiger Bodenkanäle der Heizung;
- technische Mängel der Aufzugsanlage.

b) Erweiterung der Flächen des Amtes

Gemäß Ministerratsbeschluss vom 16.11.2014 („Verwaltung 21“) sind für das AELF als Hauptsitz Ansbach und der Standort Heilsbrunn für den Bereich Forsten beizubehalten. Die weiteren Standorte in Rothenburg ob der Tauber und Dinkelsbühl (jeweils Anmietungen) sollten daher zu gegebener Zeit aufgelöst und zur Erzielung weiterer Synergieeffekte am Hauptsitz integriert werden.

Aus Effizienzgründen sollen nun die zusätzlich erforderlichen Flächen zugleich mit der unaufschiebbaren, grundlegenden Sanierung des Gebäudes verwirklicht werden.

Zur Klärung der Umsetzbarkeit wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unterschiedliche Realisierungsvarianten untersucht:

- Sanierung des Bestandes und Erweiterungsbau,
- Neubau.

Bei dieser Prüfung stellte sich heraus, dass ein Neubau gegenüber der Sanierung des Bestandes mit Erweiterungsbau aus funktionalen und organisatorischen Gründen die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Die funktionalen Mängel könnten bei einer Sanierung nicht ausreichend behoben werden.

4.2 In welcher Höhe sind die Kosten des Abrisses veranschlagt?

Die Abrisskosten und Baufeldfreimachung wurden im Rahmen der Erstellung der Haushaltsunterlage-Bau auf rund 610.000 Euro geschätzt. Die Altlastenbeseitigung ist hier schon berücksichtigt.

5.2 Waren diese Gründe nicht bereits vor der Renovierung absehbar?

5.3 Wenn nein, warum nicht?

Die Tatsache, dass die Gesamtsituation Anlass zu einer ganzheitlichen Planung gibt, stellte sich erst im Zuge der Planungen und Untersuchungen zur Umsetzung der o. g. Maßnahmen der energetischen Sanierung und des Brandschutzes in den Jahren 2010 und 2011 heraus (siehe Antwort zu den Fragen 2 und 3).

Gleichzeitig wurden auch erhebliche Mängel bei der Aufzugsanlage festgestellt. Daher wurde die Situation insgesamt geprüft und neu bewertet. Es zeichnete sich ab, dass punktuelle Sanierungen nicht ausreichen würden, um das Gebäude in einem benutzbaren, den aktuellen gesetzlichen Vorschriften und funktional in einem den Anforderungen moderner Bürogebäude entsprechenden Zustand zu halten.

Ab diesem Zeitpunkt wurden keine größeren Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt. Um den Dienstbetrieb aufrechterhalten zu können, wurden im Rahmen einer Sofortmaßnahme im Jahr 2011 nur die unabdingbar notwendigen Brandschutzertüchtigungen vorgenommen. Diese provisorischen Maßnahmen erfolgten im Hinblick auf die bereits diskutierte Generalsanierung als befristete Übergangslösung. Auch die energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden auf die unerlässlich notwendigen Maßnahmen beschränkt, nicht unbedingt notwendige Teilmaßnahmen wurden gestrichen.

6. Wurde geprüft, ob der Altbau anderweitig hätte genutzt werden können bzw. ob andere vorhandene Liegenschaften als Alternative zu einem Neubau vorhanden gewesen wären?

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die Variante Neubau für das AELF die wirtschaftlichste Lösung. Der Standort für das AELF wurde wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Landwirtschaftsschule und Internat (Mariusstr. 24), deren Träger der Landkreis ist, sowie dem Betriebsgebäude des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der Mariusstr. 25 nicht infrage gestellt. Der Neubau sollte an Stelle des bisherigen Gebäudes errichtet werden, um die Synergien zwischen den Liegenschaften zu nutzen. Eine anderweitige Nutzung des Altbaus wurde daher nicht geprüft.