Landkreis Fürth
LeistungsFähig. LebensFroh.

Landratsamt
Amtsperiode 2026/2032

Büro des Landrats
Ann Heine

Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf

Telefon: 0911-9773-1017
a-heine@lra-fue.bayern.de
www.presseinfo.landkreis-fuerth.de

Presseinformation

zur 2. Sitzung des Bauausschusses (Sondersitzung)
am 04.08.2026

TOP 2.3

Landratsamt Fürth - Dienststelle Zirndorf, Umbau und Sanierung PP2 und PP7; Aktueller Entwurfsstand und Variantenuntersuchungen (LPH 2)

Sachverhalt:
Die Planungen für die Erweiterung des Dienstgebäudes PP2 befinden sich derzeit in der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung). Ein Abschluss des Vorentwurfs der Gebäude mit Freigabe der Kostenschätzung ist im Herbst 2026 terminiert. Die Planung der Freianlagen wird in der Leistungsphase 3 nachgezogen, da die Vergabe des Landschaftsarchitekturbüros erst mit Beschluss des Sonder-Bauausschusses im August 2026 erfolgt. Ziel ist es in der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung, den Planungsstand für Gebäude und Umgriff zusammenzuführen.

Mit der Vorstellung der aktuellen Planungen und der laufenden Variantenuntersuchungen möchte die Fachstelle das zuständige Gremium auf einen aktuellen Stand bringen.

PP2 (Erweiterung Dienstgebäude)

1. Architektur/Tragwerk

Im Rahmen der Planung des Erweiterungsbaus Dienstgebäude PP2 wird der als Solitär geplante Sitzungssaal mit einem eingeschossigen Verbindungsbau („Klammer“) an der südlichen Fassade an das bestehende Gebäude, im Bereich Bauteil 4, angebunden.
Ein teilweiser offener „Pavillonbau“, über der Kellerspange des ursprünglich geplanten Erweiterungsbaus, nimmt den bereits errichteten Treppenaufgang und einen Teil der Fahrradstellplätze auf.
Das dreigeschossige Bauteil 4 wird ab der Abbruchkante im ähnlichen Stil des Bestandbaus um die seinerzeit abgebrochenen Achsen wieder ergänzt. Es beinhaltet die Räumlichkeiten der Amtsleitung im 1. Obergeschoss und ist damit direkt angebunden an den Sitzungssaal.

Die Ergänzung Bauteil 4, der eingeschossige Verbindungsbau „Klammer“ und der Pavillon wird auf Grund der statischen Vorgaben durch den Bestand in Massivbauweise konstruiert.

Der Sitzungssaal ist als Holzhybridkonstruktion geplant. Dabei leiten Stützen und Wände in Stahlbetonbauweise die Lasten in das Untergeschoss, während die Deckenkonstruktion sowie die Fassadenbekleidung in Holz vorgesehen sind. Tragende Innenwände werden in Mauerwerk, nichttragende Innenwände in Trockenbauweise ausgeführt. Über- und Unterzüge sind als Stahlkonstruktionen geplant.
Im Untergeschoss wird der Erschließungskern in Stahlbetonbauweise ergänzt, weitere bauliche Ergänzungen im Kellerbereich erfolgen in Mauerwerk.



Ansicht Ost mit vorgelagertem Sitzungssaal, eingeschossigem Verbindungsbau und Ergänzung Bauteil 4 mit Pavillon über Kellerspange



Tiefgarage und Kellerspange unter ehemaligem Erweiterungsbau mit Abbruchkante Bauteil 4

2. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung des wieder angebauten Baukörperachsen am Bauteil 4 greifen die Gestaltungsprinzipien der Bestandsfassade auf und entwickeln diese weiter.
Der Sitzungssaal erhält über zwei Geschosse eine Holzfassade, die im Obergeschoss durch eine vorgehängte Streckmetallfassade umhüllt wird.
Die angrenzenden südlichen Fassadenflächen im Erdgeschoss werden mit großzügigen Verglasungen und einer eloxierten Metallfassade gestaltet. Auch das Nebengebäude erhält eine Fassade aus eloxiertem Metall.

3. Energiekonzept

Die Sanitärleitungen werden an den Bestand angebunden, Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt.
Die Beheizung erfolgt autark über eine Wärmepumpe. Im neuen Ergänzungsbau wird der Bürotrakt über Fußbodenheizung temperiert, im Bestand wie gehabt per Heizkörper über Fernwärme.
Der Sitzungssaal erhält Heiz- und Kühldecken und ein zentrales Lüftungsgerät. Die energetische Versorgung erfolgt ebenfalls autark über die Wärmepumpe.
Ob die Besprechungsräume im Bürotrakt Neubau (ergänztes Bauteil 4) eine Lüftung erhalten sollen, wird noch ermittelt, eine vorkonditionierte Kühlung ist über die Fußbodenheizung geplant.

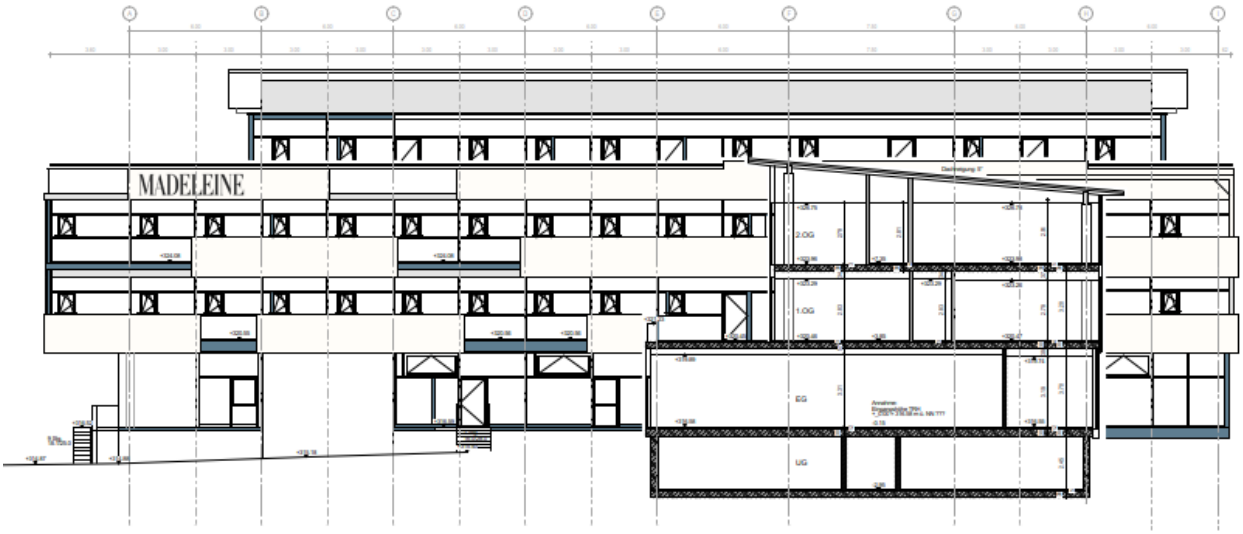
Der Energiegewinn für die Haustechnik (Lüftung, Heizung/Kühlung und Warmwasserbereitung) soll über eine PV-Anlagen auf den Dächern erfolgen, und kann den Strom aus Sonnenenergie in den nutzungsintensiven Tageszeiten optimal nutzen.

PP7 (Umbau ehemaliges Madeleine-Gebäude)

4. Architektur/Tragwerk

Das Gebäude PP7 wurde nach dem Kauf, im Inneren bereits vollständig entkernt und großflächig freigeräumt.
Im Zuge der Vorplanung wird die Bestandsfassade, als wichtigster Meilenstein für den Umfang der Maßnahme und der Kosten auf ihre Erhaltungsfähigkeit untersucht. Hier bedarf es einer komplexen Gegenüberstellung der verschiedenen Faktoren, die eng in Zusammenhang mit der geplanten Ausführung der Haustechnik (Energievorgaben und Wahl des Lüftungskonzepts), mit dem Zustand der Fassade an sich und ihrer Verglasung (Sicherheitsvorschriften) steht. Hierbei werden aktuell mehrere Varianten untersucht und miteinander abgeglichen.

Im Innenraum ist ein offenes Raumkonzept vorgesehen. Ergänzungen der nichttragenden Innenwände sind in Trockenbauweise, Raumtrennung und -zonierungen über ein auf den Nutzer angepasstes Möblierungssystem geplant.



5. Energiekonzept

Die Installation ist als komplette Neuverrohrung in Edelstahl geplant. Warmwasser soll analog zu PP2 über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt werden.
Beheizung und Kühlung erfolgt ebenfalls autark über eine Wärmepumpe. Die Büroflächen und Flure erhalten ebenfalls Heiz- und Kühldecken. Die Spitzenlast wird über bestehende Heizkörper über den vorhandenen Fernwärmeanschluss gedeckt.

Das Lüftungskonzept ist noch offen. Derzeit werden zwei Lüftungskonzepte untersucht:

1. Dezentral über Deckengeräte in den jeweiligen Brandschutzabschnitten.
   Dabei wird Außen- und Fortluft über die Fassade angesaugt bzw. abgeführt.
2. Zentral über ein Lüftungsgerät im UG. Bei dieser Variante wird die Außen- und Fortluft über Edelstahltürme im EG geholt und abgeblasen.

Auch im PP7 ist die Unterstützung und Abdeckung des Energiebedarfs für die Haustechnik über die eigene PV-Anlage angedacht.

6. Sonstiges für PP2 und PP7

Beide Gebäude sind fahrradfahrerfreundlich, mit guter Ausstattung an Duschen und Umkleidemöglichkeiten, überdachten Stellplätzen und Ladestationen für E- und normale Räder.

Die Außenbereiche werden nach Beauftragung des Planungsbüros für Freiräume entsprechend den Vorschriften und dem Bedürfnis, ein gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen, in die Planung miteinbezogen. Ziele hierbei sind:

- Schaffung von Außenräumen für Pausen und Besprechungen mit Aufenthaltsqualität
- Bepflanzung für Hitzeschutz und Schattenspende im Sommer
- Gestaltung des Geländes zur Aufnahme des Niederschlagswassers auch bei Starkregenereignissen

7. Terminplan

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit im Terminplan.
Der Abschluss der Leistungsphase 2 ist für den September 2026 vorgesehen. Dieser wird dem Ausschuss dann in gewohnter Form zur Freigabe gegeben.
Der Baustart an beiden Gebäudes ist für Mitte 2027 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.