

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im:

**Betreff: Rathaus Am Markt
Maßnahmenkatalog Brandschutz und bauliche Instandsetzung**

Bezug: 211/2010
Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Ab 2011 werden dringend notwendige Unterhaltungs- und Brandschutzmaßnahmen am Rathaus am Markt durchgeführt. Zur weiteren Verbesserung des Brandschutzes und insbesondere der Fluchtweg-situation wird ein abgeschlossener Treppenraum als erster baulicher Rettungsweg hergestellt. Darüber hinaus sollen in den Jahren 2011 und 2012, basierend auf dem vorliegenden Sanierungskonzept, folgende weitere Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz durchgeführt werden:

- Sanierung und Restaurierung der historischen Rathaus-Ostfassade (Marktplatz)
- Restaurierung der historischen Wandoberflächen im Öhrn und im Kleinen Sitzungssaal
- Sanierung der Fenster im historischen Rathausgebäude mit energetischer Ertüchtigung
- Weitere dezidierte energetische Maßnahmen

Ziel:

Weitere Verbesserung des Brandschutzes und der Sicherheit für Nutzer und Besucher, energetische Verbesserung und Erhalt der historisch bedeutsamen Bausubstanz.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die im Jahr 2009 durchgeführte Bestandsaufnahme dokumentiert den erheblichen Sanierungsbedarf in allen Bereichen des Rathauses Am Markt.

Wie in Vorlage 211/2010 dargestellt, kommt eine Generalsanierung des Gebäudes derzeit nicht in Betracht. Trotzdem soll die Gebäudesubstanz durch Einzelmaßnahmen vor drohendem Substanzverlust gesichert, die absolut unaufschiebbaren Maßnahmen im Brandschutz vorrangig durchgeführt und einzelne energetische Verbesserungen realisiert werden.

2. Sachstand

Die Grundlage zur Durchführung von weiteren Maßnahmen bildet das vorliegende Sanierungskonzept der Architektenwerkgemeinschaft Weinbrenner Single Arabzadeh vom März 2009, die Bestandsaufnahmen der Fachplaner und Gebäudebegehungen mit der Feuerwehr, dem Baurechtsamt und den Nutzern. Alle vorgeschlagenen Maßnahmen sind Teil dieses Gesamt-Sanierungskonzepts und können ohne Mehraufwand später durch weitere Maßnahmen ergänzt werden.

Gemäß Vorlage 211/2010 wurden für das Jahr 2010 bereits Mittel für Planung und Ausführung erster notwendiger Maßnahmen bereitgestellt. Eine flächendeckende Brandmeldeanlage und der zweite Rettungsweg aus dem Großen Sitzungssaal sind ausgeschrieben und werden derzeit baulich umgesetzt.

Der wichtigste Schritt im Hinblick auf die Erhöhung der Sicherheit der Nutzer und Besucher des Gebäudes ist allerdings die Herstellung des Haupttreppenhauses als abgeschlossener Treppenraum. Damit kann der erste bauliche Rettungsweg geschaffen werden und es wird möglich, ein tragfähiges Rettungswegekonzept um dieses Treppenhaus herzustellen.

Auf den schlechten Zustand der Ostfassade des historischen Rathauses wurde bereits im Jahr 2008 hingewiesen (Vorlage 349/2008). Um weitere Substanzschäden zu vermeiden, ist eine umfassende Sanierung/Restaurierung erforderlich. Es müssen die Putzoberflächen, die Bemalung und das Holzwerk in die Restaurierung einbezogen werden. Im Innenbereich sollen die Wandmalereien im Kleinen Sitzungssaal und Öhrn durch geeignete Restaurierungsmaßnahmen gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Fassade müssen auch die Fenster des historischen Hauptgebäudes saniert werden. Geplant ist, sie durch den Einbau von umlaufenden Dichtungen und Isolierglasscheiben energetisch so zu ertüchtigen, dass sie aktuellen Neubaustandards entsprechen ($u < 1,1 \text{ w/m}^2\text{K}$). Dies ist die wesentliche Energiesparmaßnahme neben der derzeit nicht möglichen Erneuerung der kompletten Heizungs- und Lüftungsanlage.

3. Vorgehen der Verwaltung

Das vorliegende Brandschutzkonzept soll in seinen wichtigsten Forderungen schrittweise umgesetzt werden. Zentraler und bedeutendster Baustein ist die Herstellung des Treppentraumes, der in zwei Abschnitten realisiert werden soll. Alle Büros werden durch ein Fluchtwegenetz an diesen gesicherten ersten Fluchtweg angeschlossen. Wo nicht vorhanden, müssen z.B. Verbindungs- und Brandschutztüren hergestellt werden. Der zweite Fluchtweg wird im Fluchtwegenkonzept ebenfalls ausgewiesen und durch Stellflächen für Rettungsgerät/Drehleitern und Ausstiege sicher gestellt. Ergänzend werden die Brandlasten reduziert und Brandabschnitte ausgebildet.

Alle genannten baulichen Maßnahmen werden bis Ende 2012 abgeschlossen. In der Sitzung wird das Fluchtwegenkonzept erläutert. Die Verwaltung wird darüber hinaus die Maßnahmen vor Ausführung in ihren Auswirkungen auf den Raumeindruck und die vorgefundene Bausubstanz dem Gemeinderat ausführlich erläutern.

Die Zustandserhebung und Ausführung der Restaurierungsarbeiten an der Ostfassade und im Innenbereich sollen im Jahr 2011 erfolgen. Zur Feststellung des Umfangs der Restaurierungsarbeiten an der Rathaus-Ostfassade sowie im Öhrn und im Kleinen Sitzungssaal wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zunächst ein qualifizierter Restaurator mit der Bestandsaufnahme, Zustandsanalyse und der Erarbeitung eines Konzepts für die Restaurierung beauftragt.

Die hier dargestellten Einzelmaßnahmen bilden die unausweichlichen Verbesserungen im Brandschutz und an den Fassaden und innen liegenden Wandmalereien ab. Sie werden ergänzt durch die energetische Ertüchtigung der Fenster und einzelner Bereiche, wie z. B. Dämmung der Decke über den Arkaden.

Allerdings sind hier weiterhin nicht berücksichtigt:

- die Sanierung der Haustechnik: Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Lüftungsanlage, Aufzug
- Weitere notwendige Maßnahmen im vorbeugenden baulichen Brandschutz
- die Behebung der statischen Probleme im Bereich EG/1.OG und im Stadtarchiv
- die Neustrukturierung der Bereiche Haupteingang mit Foyer, Kantine, Cafe, Trauzimmer, Fraktionszimmer einschließlich Treppenhaus Gambrinusgässle, Stuhllager Großer Sitzungssaal
- Allgemeine Sanierungsmaßnahmen im gesamten Gebäude an Fussböden, Wänden und Decken, WCs, Verglasungen Treppenhaus, usw.
- Sanierung der Fenster in den Seitengebäuden
- Informations- und Leitsystem
- Beleuchtung und Möblierung im Großen Sitzungssaal

Trotzdem werden die nun geplanten Maßnahmen nicht isoliert durchgeführt. Sie werden vielmehr so geplant, dass die noch nicht berücksichtigten aber notwendigen Sanierungsmaßnahmen wie z.B. der Austausch der kompletten Haustechnik nicht behindert werden sondern ohne Mehrkosten zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Hierfür sind zu gegebener Zeit weitere Haushaltsmittel vorzusehen.

4. Lösungsvarianten

4.1 Zur Verbesserung des Gebäudezustandes und der räumlichen Situation werden über die dargestellten hinaus weitere Maßnahmen ergriffen. Die Verwaltung erstellt einen Prioritäten- und Auswahlkatalog, über den in den Haushaltsberatungen 2012 entschieden wird.

4.2 Die beschriebenen Maßnahmen werden nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die derzeit bekannten Kosten für die vorgesehenen Maßnahmen liegen bei ca. 1,26 Mio €. Diese sind im Haushalt 2011 und im Finanzplan in zwei Raten etatisiert.

6. Anlage
