

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265
Cord Soehlke, Telefon: 07071-204-2260
Gesch. Z.: 02/8/81/

Vorlage 346/2013
Datum 19.08.2013

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Technisches Rathaus - Sanierung und Erweiterung:
Planungsbeschluss**
Bezug: Vorlagen 130/2013, 353/2012, 361/2011
Anlagen: 2 1 Kostenvergleich wpm Dornier
2 aktueller Planstand Ackermann + Raff

Beschlussantrag:

1. Für die Planung der Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wird der Entwurf des Büros Ackermann und Raff, Tübingen, zugrunde gelegt.
2. Das Büro Ackermann + Raff wird mit den Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurf, Kostenberechnung) beauftragt. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, auch für die erforderlichen Fachplanungen Angebote einzuholen und die Fachplaner in gleichem Umfang zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2013/2014	Folgej.:
Investitionskosten:	450.000 €	450.000 €	€
Bei HHStelle 2.0200.9400.000-1040 veranschlagt:	18.000.000 €	8.900.000 €	4.850.000 €
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses, Beseitigung der erheblichen funktionalen, räumlichen und technischen Defizite.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Technische Rathaus hat einen hohen Sanierungsbedarf, dessen Beseitigung nicht mehr aufgeschoben werden kann. Bereits seit langer Zeit werden mit Blick auf eine bevorstehende Generalsanierung nahezu keine Unterhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt, obwohl die technische Ausstattung, der konstruktive Zustand und der vorbeugende bauliche Brandschutz defizitär bis desolat sind. Hinzu kommt ein erheblicher Bedarf an Erweiterungsflächen, da der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ausgelagert ist und auch die Fachbereiche im Gebäude nicht angemessen untergebracht sind. Auch in nahezu allen anderen Arbeitsbereichen entspricht das Raumprogramm nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Verwaltungsgebäude. Es gibt deutlich zu wenig Besprechungsräume, die Büroflächen bieten nur geringe Flexibilität für neue Organisationsstrukturen, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gibt es keinen Sozial- oder Aufenthaltsbereich, im Erdgeschoss wurde nur behelfsmäßig das Servicecenter Bauen eingebaut usw..

Aufgrund dieser Sachlage wurden seit 2011 umfangreiche Überlegungen zu den möglichen Varianten angestellt: Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort oder Neubau an einem anderen Standort.

Aus drei Gründen haben sich Verwaltung und Gemeinderat für die Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort ausgesprochen:

- Das Technische Rathaus ist eines der wenigen Tübinger Bauwerke aus den Fünfziger Jahren, deren Sanierung technisch möglich wäre und die sich baukulturell lohnen würde.
- Die Bausubstanz ist im Grundsatz in Ordnung, so dass eine Sanierung nach allen bislang vorliegenden Berechnungen günstiger wäre als ein vergleichbarer Neubau, selbst wenn man einen Neubau mit reduzierter Fläche zugrunde legen würde.
- In einem vorhandenen Gebäude steckt viel „graue Energie“, die bei seiner Sanierung weitergenutzt werden kann.

Hinzu kommt, dass alle in Frage kommenden Neubaustandorte andere erhebliche Herausforderungen aufweisen und zum Teil starke Nachteile hätten.

Die Stadt hat daraufhin einen beschränkten Architekturwettbewerb ausgelobt, der am 22.03.2013 mit zwei zweiten Preisen für die Büros Payer / Berlin und Ackermann + Raff / Tübingen entschieden wurde. Beide Arbeiten erhielten zahlreiche Hinweise zur Überarbeitung und wurden dahingehend von den Verfassern bearbeitet. Am 28.06.2013 tagte das Preisgericht erneut und entschied sich mit einer Mehrheit von 7 zu 2 Stimmen der Stadt den Entwurf des Büros Ackermann + Raff zur Realisierung zu empfehlen. Zur Absicherung der eingereichten Kostenberechnungen wurde vereinbart, die Kosten beider Entwürfe von einem externen unabhängigen Büro berechnen zu lassen.

Im Grundsatz stellen sich folgende Fragen, die in dieser Vorlage aufgearbeitet werden:

- Wie sind die Planungen der Büros Payer und Ackermann + Raff nach der erfolgten exter-

nen Überprüfung zu bewerten?

- Welche Vor- und Nachteile hätte die ebenfalls diskutierte Alternative Neubau?
- Welche Veränderungen der Ackermann + Raff-Planung sind gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erforderlich?
- Wie sieht, auch angesichts der im nächsten Jahr anstehenden Kommunalwahl, der Entscheidungsweg in den Gremien aus?

Aufgrund der weitreichenden Bedeutung dieser Entscheidung und des hohen finanziellen Aufwands hat sich die Verwaltung entschieden, die Abwägung zu diesen Fragen in dieser Vorlage ausführlich darzustellen. Als Resümee dieser Abwägung empfiehlt die Verwaltung, mit der Planung von Ackermann + Raff weiterzuarbeiten und die Beschlussfassung in einem dreistufigen Verfahren vorzunehmen.

2. Sachstand

2.1 Vergleich der Entwürfe Payer und Ackermann + Raff

Aus Sicht der Verwaltung sind für eine Bewertung der beiden Entwürfe vier Kategorien relevant:

2.1.1 Architektonische und städtebauliche Qualität

Beide Entwürfe und ihre Qualitäten wurden bereits mit der Vorlage 130/2013 ausführlich dargestellt, so dass hier nur eine kurze Summierung der relevanten Aspekte erfolgt.

Der Entwurf des Büros Payer stellt die vorhandene Ansicht des Technischen Rathauses weitestgehend wieder her, wobei er das Walmdach aus konstruktiven Gründen komplett mit einem höheren Kniestock ersetzt und in die Fassade mit erheblichen Maßnahmen eingreift. Die Erweiterung wird im Norden angebaut und der Haupteingang nach Osten verlegt, um auf geradem Weg in den Sitzungssaal und das zweigeschossige Atrium zu gelangen. Der Höhenunterschied zwischen der Brunnenstraße und dem Technischen Rathaus bleibt, wird jedoch durch eine Freiflächengestaltung und lange Rampen abgefangen..

Der Entwurf des Büros Ackermann + Raff stellt die Erweiterung in die Lücke zwischen Brunnenstraße und heutigem Gebäude und ermöglicht einen Zugang ohne Höhenunterschied zum Straßenniveau. Dadurch entsteht an der Brunnenstraße ein ebener, städtischer Vorbereich. Die Höhendifferenzen zwischen dem Eingang und dem bisherigen EG und dem 1.OG werden im Gebäude überwunden. Zwischen Alt- und Neubau wird ein viergeschossiges Atrium vorgesehen. Der bislang bebaute Bereich im Norden des Technischen Rathauses (Baracke, Sitzungssaal usw.) wird freigehalten und ist als eine zusammenhängende Grünfläche als öffentlicher Park nutzbar. Der Altbau und der Erweiterungsbau werden außen gestalterisch als Einheit betrachtet, die wesentliche Wahrnehmung des Altbaus verlagert sich in die Innenbereiche.

Die Bewertungsjury und die Verwaltung haben sich intensiv mit den Vor- und Nachteilen der beiden Entwürfe auseinandergesetzt. Für das Konzept Payer spricht vor allem der optische Erhalt des Bildes „Technisches Rathaus“, selbst wenn konstruktiv viele Veränderungen notwendig werden. Städtebaulich weist das Konzept durch seinen Umgang mit der Topographie und sein Freiflächenkonzept noch deutliche Probleme auf. Für das Konzept Ackermann + Raff spricht dagegen die städtebauliche Grundstruktur, die das Gebäude an den öffentlichen

Raum rückt und den nördlichen Grünbereich von jeglicher Bebauung frei hält. Kritikpunkte sind hier vor allem der Verlust des ursprünglichen Bildes des Technischen Rathauses nach Westen und damit die schlechtere äußere Ablesbarkeit der vorhandenen Bausubstanz.

Unterm Strich kommen Bewertungsjury und Verwaltung zum Schluss, dass der Ansatz des Büros Ackermann + Raff tragfähiger ist, da er die städtebauliche Situation deutlich verbessert und behutsamer mit der Bausubstanz umgeht. Hier werden auch für eine stimmige Gestaltung der Gebäudefassade die größeren Potentiale gesehen.

2.1.2 Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Überarbeitung wurden von beiden Büros Kostenberechnungen gefordert. Während das Büro Ackermann + Raff hier von ca. 16,2 Mio. € Bruttokosten ausgegangen ist, hat das Büro Payer Kosten von nur ca. 13,6 Mio. € errechnet. Bereits im Preisgericht haben die Fachpreisrichter und die Verwaltung diese große Differenz zwischen beiden Entwürfen aus zwei Gründen für unrealistisch gehalten: Zum Einen wurde der Verzicht auf eine Lüftungsanlage beim Entwurf Payer deutlich in Frage gestellt. Zum Anderen sind gerade für diesen Entwurf erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz und die Statik erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung und der Gemeinderatsfraktionen wäre ein tatsächlicher Preisunterschied von mehreren Millionen € ein starker Grund, den Entwurf Payer zu favorisieren. Daher wurde im Preisgericht vereinbart, beide Haustechnikansätze und die Kostenberechnungen einer externen und unabhängigen Überprüfung zu unterwerfen. Diese wurde durch die Büros ee-concept, Darmstadt und wpm Dornier, Stuttgart, vorgenommen. Das Büro ee-concept kommt in seiner fachlichen Einschätzung zu dem Schluss, dass ein kompletter Verzicht auf eine Lüftung bei keinem der beiden Entwürfe möglich ist.

Das Büro wpm Dornier hat auf dieser Grundlage zwei eigenständige Berechnungen der Entwürfe vorgenommen, die auf vergleichbaren Massenberechnungen und Einheitspreisen basieren. In dieser Berechnung ist der Unterschied zwischen beiden Entwürfen deutlich geringer als in der eigenen Berechnung der Büros: für den Entwurf Payer kommt wpm auf Bruttokosten von ca. 17,38 Mio €, für den Entwurf von Ackermann + Raff auf ca. 17,71 Mio. €. Bei den parallel betrachteten Lebenszykluskosten ist der Unterschied zwischen beiden Entwürfen ähnlich gering (siehe Anlage 1). Die von wpm errechneten Kosten sind aus Sicht der Verwaltung für beide Entwürfe eher mit einem gehobenen Standard als mit dem vorgesehenen mittleren Standard errechnet.

Die externe Überprüfung von wpm Dornier ergibt eine Kostendifferenz von ca. 330.000,- € zwischen den beiden Entwürfen. Damit ist ein kleiner Unterschied zwischen beiden Entwürfen zwar noch vorhanden, aber aus Sicht der Verwaltung nicht mehr entscheidungsrelevant.

2.1.3 Funktionale Qualität

Die funktionale Qualität beider Entwürfe ist gut, müsste aber in beiden Planungen noch verbessert werden. Der Entwurf Payer hat seine Stärken in der sehr kompakten Flurorganisation zwischen Altbau und Neubau sowie in der ebenerdigen Lage des Sitzungssaals. Schwächen sind die Lage des Sozialraums und seines Außenbereichs, die relativ geringe Flexibilität auf den Geschossen und die Beibehaltung einer doppelten Erschließung mit der Haupteerschließung über den hinteren Eingang.

Der Entwurf Ackermann + Raff hat bei der Lage der Haupteingangsöffnung an der richtigen, weil der Stadt zugewandten Stelle, der Lage des Sozialraums und der Flexibilität auf den Geschossen hohe Qualitäten. Nachteilig sind die nicht ebenerdige Lage des Sitzungssaals, der sich hier im Dachgeschoss befindet, sowie die etwas aufwändigere innere Erschließung mit Differenztreppen zwischen der Eingangsebene, dem bisherigen EG und dem bisherigen 1.OG. Auf den anderen Geschossebenen sind Altbau und Erweiterung ohne Höhenunterschiede verbunden. Das Atrium hat sowohl Vor- als auch Nachteile: aus Brandschutz- und Belichtungsgründen können hier nur Räume liegen, die als Archive, Toiletten, Küchen oder Besprechungsräume nicht für dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind. Positiv ist sicher der starke räumliche Eindruck an der Schnittstelle zwischen Alt- und Neubau zu bewerten.

Unterm Strich ergeben sich funktionale Vorteile beim Entwurf von Ackermann + Raff, jedoch auch noch erheblicher Überarbeitungsbedarf.

2.1.4 Weitere Kriterien

Der Entwurf Ackermann + Raff hat Vorteile beim Hochwasserschutz und dem Retentionsausgleich: das Gelände in der Brunnenstraße wird bei einem HQ 100 überflutet, weshalb auch hier für Neubauten nach neuem Hochwassergesetz ein Retentionsausgleich erfolgen müsste. Dieser wäre nur im nördlich gelegenen Grünbereich möglich, beim Entwurf Payer jedoch durch die Baumasse und die damit verbundene Höhenentwicklung schwieriger. Vorteile hat der Entwurf Payer hingegen bei dem Erhalt der Bäume an der Brunnenstraße: hier wären zwei oder drei Bäume einfacher zu erhalten als bei Ackermann + Raff.

2.1.5 Zwischenfazit Vergleich Entwürfe Payer und Ackermann + Raff

In der Gesamtbetrachtung spricht sich die Verwaltung bei diesem Vergleich für den Entwurf von Ackermann + Raff aus, da er aus ihrer Sicht die insgesamt überzeugendere Lösung bietet. Dies liegt zum Teil an den funktionalen Vorteilen und der inneren Organisation mit dem zentralen Teil, ganz erheblich aber auch an der städtebaulichen Haltung: der Entwurf nutzt den bereits versiegelten Zwischenraum an der Brunnenstraße für seine Erweiterung und rückt damit an die Stadt heran. Auch baukulturell ist dieses Konzept aus Sicht der Verwaltung überzeugender, da es die 50er Jahre nicht ästhetisch wiederherstellt, sondern die Bausubstanz für eine neue Interpretation nutzt. In diesem innovativen Ansatz steckt jedoch sicher auch das größte Diskussionspotential, zumal die derzeitige Fassadengestaltung des Entwurfs noch nicht voll überzeugt.

2.2 Vergleich Sanierung / Erweiterung mit Neubau

Bereits in der Vorlage 361/2011 wurden die Varianten Neubau und Sanierung ausführlich verglichen und auf dieser Grundlage dann eine Entscheidung für die Sanierung getroffen. Dennoch ist grundsätzlich immer noch die Entscheidung für einen Neubau möglich. Auch in der Bewertungsjury wurde diese Frage diskutiert. Aus Sicht der Verwaltung sind für einen Vergleich zwischen dem Sanierungskonzept und dem Neubaukonzept fünf Kriterien relevant.

2.2.1 Verfügbare Baugrundstücke

Das Technische Rathaus kann aus Sicht der Verwaltung nur in der Kernstadt angesiedelt sein, ein Standort z.B. im Behördenzentrum Konrad-Adenauer-Straße oder auf der Grünen Wiese würde grundsätzlichen Prinzipien der Stadtentwicklung widersprechen. In der Kernstadt kämen im Grundsatz fünf Standorte in Frage:

- Abbruch des vorhandenen Gebäudes und Neubau an der gleichen Stelle

Hiermit würde ein wesentlicher Vorteil gegenüber der Sanierungslösung – der direkte Umzug vom alten TR in das neue Gebäude - nicht genutzt. Ansonsten ist dies sicher der bestmögliche Standort. Noch nicht geklärt sind hier die Fragen, die sich aus dem geplanten Wassergesetz ergeben: bislang sieht dieses Gesetz vor, dass keine Gegenrechnung vorhandener Bau-substanz beim Retentionsausgleich erfolgt, so dass für das gesamte Volumen ein Retenti-onsausgleich erfolgen müsste.

- Neubau auf dem benachbarten Parkplatz, Abbruch der Schindelstube

In diesem Fall würde sich das neue Technische Rathaus hinter einer Nachfolgenutzung Brunnenstraße 3 befinden und damit noch etwas weiter in Randlage rücken. Neben dem ungeklärten Retentionsausgleich müsste auch die Frage geklärt werden, wie die Parkplätze ersetzt werden, die sowohl für das TR wie für die Besucher der Altstadt sowie die Anwohner zur Verfügung stehen. Diese Fragen stellen sich jedoch bei jeder Nutzung des Grundstücks Schindelstube.

- Neubau auf dem Foyer-Grundstück an der Blauen Brücke

Dieser Standort wurde immer wieder diskutiert, jedoch in der Vergangenheit wegen der Lage am Rand der Innenstadt ausgeschlossen. Insbesondere der HGV hatte deutlich gemacht, dass nach dem Auszug des Landratsamtes und eines Teils der Kreissparkasse der Standort Altstadt unter einem Abzug des Technischen Rathauses erneut leiden würde.

Inzwischen wurden für das Grundstück von der WIT auch drei Optionen vergeben, von denen zwei noch Bestand haben. Das Grundstück für das Hotel, das ggf. wieder in die Diskussion kommen könnte, hat eine verfügbare Bruttogeschossfläche von ca. 5000 qm; für ein Technisches Rathaus wären jedoch bis zu 7500 qm notwendig.

- Neubau auf dem Europaplatz

Auch der Europaplatz ist in der Vergangenheit diskutiert und wieder verworfen worden. Politischer Wille des Gemeinderats war es, hier den Tübinger Einzelhandel zu stärken und dafür ausreichende Flächen zur Verfügung zu haben; das Technische Rathaus würde jedoch erhebliche Flächen beanspruchen. Die hohe verkehrliche Standortgunst an dieser Stelle ist für das Technische Rathaus nicht zwingend erforderlich, andere Nutzungen könnten hiervon jedoch erheblich profitieren.

Hinzu kommt hier die zeitliche Perspektive: da Zinserdreieck und Omnibusbahnhof nicht zeitgleich umgebaut werden können, wäre der früheste Baubeginn für einen neuen OBF Ende 2016 und der früheste Bauanfang für ein Technisches Rathaus Anfang 2018.

- Neubau auf dem Grundstück Kleine Molkerei

Der Standort wäre grundsätzlich vorstellbar. Die Planung im Bereich Kleine Molkerei / Parkplatz Hepperhalle / Genkinger Spielplatz sollte jedoch in eine umfassende Rahmenplanung für die Weststadt eingebunden werden. Die bisherigen Überlegungen sehen auch eine Wohnnutzung vor, die bei einem Neubau des Technischen Rathauses räumlich kaum noch zu realisieren wäre.

Grundsätzlich gilt, dass für alle Neubaugrundstücke direkte oder indirekte Grundstücks- und Abbruchkosten anfallen, wiederum aber dann der Verkauf des Grundstücks an der Brunnenstraße möglich wäre. Hierfür eine präzise und detaillierte Gegenrechnung vorzulegen ist derzeit aber nicht möglich, da auch bei einer Entwicklung des Grundstücks Brunnenstraße durch die Hochwassersituation und den notwendigen Ersatz der öffentlichen Parkplätze hohe Kostenanteile bisher ungeklärt sind.

2.2.2 Umgang mit vorhandener Bausubstanz

Die Bausubstanz des Technischen Rathauses wurde in den letzten Jahren mehrfach geprüft, grundsätzlich sind bei einer Sanierung des Gebäudes keine grundlegenden Schwierigkeiten mit der Statik oder Erdbebennorm zu erwarten. Bei einem Neubau an anderer Stelle wäre es dennoch vermutlich kaum möglich, eine geeignete Nachnutzung für das Gebäude durch Dritte zu finden, da ein Umbau zu einem Hotel oder einem Wohngebäude deutlich anders zu bewerten wäre und zu weit höheren Eingriffen führen würde. Damit wäre ein Abbruch wahrscheinlich.

2.2.3 Funktionalität / Einschränkungen

Ein Neubau ließe sich vermutlich etwas effektiver organisieren als eine Sanierung und Erweiterung, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unter 2.2.4 wird ein Effizienzgewinn von ca. 5% unterstellt. Ebenfalls einfacher würde bei einem Neubau der Umgang mit den Niveaus im Gebäude. Aus Sicht der Verwaltung sind aber die grundlegende Fragen der Planung im Neubau denen im Altbau ähnlich, zumal alle genannten Grundstücke für den Neubau auch wiederum Einschränkungen und Gegebenheiten mit sich bringen.

2.2.4 Wirtschaftlichkeit

Um einen sinnvollen Vergleich zwischen Sanierung und Neubau zu ermöglichen, hat die Verwaltung wpm Dornier parallel zu den Untersuchungen der beiden Entwürfe auch beauftragt, mit den gleichen Kostenansätzen einen Neubau zu kalkulieren. Darin wurde der oben angesprochene Gewinn bei der Flächeneffizienz unterstellt. Das Büro kommt auf ungefähre Bruttokosten von 19,3 Mio. € für einen Neubau. Hinzu kämen Abbruch- und Freilegungskosten für das Grundstück in der Brunnenstraße in Höhe von ca. 400.000,- €, entfallen würden Kosten für Interimsunterbringung in Höhe von ca. 500.000,- €.

Relevanter schätzt die Verwaltung jedoch noch ein, dass diese Berechnung von einem unbelasteten Grundstück auf der „Grünen Wiese“ ausgeht. Alle oben genannten Alternativgrundstücke bringen jedoch erhebliche Schwierigkeiten mit sich; beim Foyer z.B. der erhöhte Aufwand für Schallschutz und die Überbrückung zwischen Schaffhausen- und Friedrichstraße, bei der Schindelstube der Retentionsausgleich und die Parkplätze. Daher ist von grundstücksspezifischen Mehrkosten zwischen 1 und 2 Mio. € auszugehen, so dass eine realistische Gesamtsumme für einen Neubau (ohne Grundstück) bei ca. 20 – 21 Mio. € anzusetzen ist. Dies entspricht auch ungefähr dem Testentwurf aus 2011 für das Grundstück Blaue Brücke: die damaligen 19,7 Mio. € entsprechen heute 20,5 Mio. €.

Vorteilhaft für die Wirtschaftlichkeit ist das geringere Risiko, da sich Umbauten schwerer kalkulieren lassen. Unterm Strich geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass der Erhalt der Bausubstanz einen wirtschaftlichen Mehrwert von ca. 2 – 3 Mio. € darstellt.

2.2.5 Zeitplan

Ein Neubau für das Technische Rathaus müsste zwingend in einem Wettbewerbsverfahren gefunden werden, so dass selbst auf vergleichsweise verfügbaren Grundstücken von einem Baubeginn frühestens im Frühsommer 2016 auszugehen wäre. Ein Neubau auf dem Grundstück Brunnenstraße 3 wäre damit deutlich erschwert, da die Nutzung des Blauen Turms als Ausweichfläche nicht mehr für den vollen Zeitraum zur Verfügung stände. Für Flächen wie

den Europaplatz oder andere sind noch längere Zeiträume vorzusehen.

2.2.6 Zwischenfazit Vergleich Sanierung und Neubau

Ein Neubau würde drei Vorteile bieten: er wäre mit geringeren Unsicherheiten als eine Sanierung verbunden, er würde den Umzugsaufwand verringern und könnte Standorte, die anders nicht sinnvoll nutzbar sind, entwickeln: sollten z.B. beim Foyer die Optionen zurückgegeben werden, könnte das Technische Rathaus eine mögliche Alternative sein. Unterm Strich sieht die Verwaltung aber in der Sanierung und Erweiterung des TR weiterhin Vorteile, da die Lösung wirtschaftlicher als ein Neubau ist, eine schnellere Umsetzung ermöglicht und die vorhandene Bausubstanz sinnvoll nutzt.

2.3 Veränderungen der Planung Ackermann + Raff

Wie erwähnt, müsste der Entwurf Ackermann + Raff für eine Realisierung überarbeitet werden. Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Büro bereits mit der Überarbeitung begonnen, um einzuschätzen, ob hier grundlegende Schwierigkeiten zu erwarten sind. Der planerische Zwischenstand wird in Anlage 2 dargestellt, die bisherigen Überarbeitungen beziehen sich ausschließlich auf die Grundrisse, die Fassadengestaltung folgt in den nächsten Schritten.

Die Verwaltung wird die Veränderungen in der Sitzung darstellen, weist jedoch hier schon auf die relevanten Aspekte hin:

- Im Dachgeschoss wurde eine zusätzliche Fläche von ca. 130 qm ergänzt, um den Raumbedarf zu erfüllen. Auch bei einem Neubau oder dem Entwurf Payer wäre dieser zusätzliche Raumbedarf erforderlich, um Reserven für neue Mitarbeiter oder Umstrukturierungen zu haben.
- Das Erdgeschoss und das Foyer wurden gegenüber dem Wettbewerbsentwurf deutlich umgestaltet.
- Das östliche Fluchttreppenhaus kann vermutlich entfallen.
- Der Sitzungssaal und der Sozialbereich erhalten statt zwei getrennter eine gemeinsame Dachterrasse, um Flächen und Kosten zu sparen.
- Noch zu klären ist der tatsächliche Lüftungs- und Energiestandard: die Berechnung von wpm Dornier geht von einer Lüftung aller Räume und einem Passivhausstandard für den Neubau aus. Ein Passivhausstandard für den sanierten Altbau wäre mit einem zu großen Aufwand verbunden.

Die Alternative wäre eine Lüftung nur der innen liegenden Bereiche und der Flächen mit hohem Lüftungsbedarf wie Sitzungssaal und Sozialraum, kombiniert mit einer natürlichen Lüftung der aussen liegenden Arbeitszimmer. Verbunden mit einem Verzicht auf den Passivhausstandard im Neubau läge hier noch ein deutliches Potential für eine Kostenersparnis.

Für alle diese Veränderungen liegt noch keine detaillierte Kostenberechnung vor. Die bisherigen Berechnungen bestärken die Verwaltung, dass der im Haushalt vorgesehene Ansatz von 18 Mio. € ausreichen wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

3.1 Für die Planung der Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wird der

Entwurf des Büros Ackermann und Raff, Tübingen, zugrunde gelegt.

Aus Sicht der Verwaltung zeigen sowohl der Vergleich mit dem Entwurf Payer als auch die Neubauvarianten, dass dies in der Gesamtschau die städtebaulich, funktional und wirtschaftlich beste Lösung angesichts des dringenden Sanierungsbedarfes ist.

3.2 Das Büro Ackermann + Raff wird mit den Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurf, Kostenberechnung) beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, auch die erforderlichen Fachplanungen auszuschreiben und diese in gleichem Umfang zu beauftragen.

Die weitere zeitliche Planung sieht vor, dass die Verwaltung aufgrund der Größe und Bedeutung des Bauvorhabens dem Gemeinderat im Frühjahr 2014 einen ausführlichen Zwischenbericht vorlegen wird. Zu diesem Zeitpunkt sollte dann auch entschieden werden, ob für das Projekt ein externer Kostensteuereur beauftragt wird und Mittel für Unvorgesehenes eingeplant werden. Der Baubeschluss ist dann für September/Okttober 2014 nach der Kommunalwahl geplant. Die Ausschreibungsphase der Rohbauarbeiten ist für den Winter 2014/2015 vorgesehen, um durch den frühen Zeitpunkt möglichst gute Angebote zu erhalten. Der Baubeginn soll im August/September 2015 erfolgen, wenn die Sanierung des Historischen Rathauses beendet ist und der Blaue Turm als Ausweichquartier zur Verfügung steht. Eine weitere Interimsfläche wurde bereits in der Derendinger Straße angemietet und ab Januar 2014 vom Hochbauamt wegen Abbruch des derzeitigen Standorts genutzt.

Die gesamte Bauzeit für das Vorhaben beträgt ca. 2,5 Jahre, so dass im Frühjahr 2018 ein Einzug in das sanierte und erweiterte Technische Rathaus erreicht werden soll.

4. Lösungsvarianten

Zu 1.: Es wäre grundsätzlich möglich, auch den Entwurf Payer der Sanierung und Erweiterung zugrunde zu legen. Die Verwaltung rät hiervon jedoch aus den dargestellten baulichen, funktionalen und städtebaulichen Gründen ab. Sollte der Gemeinderat sich für diese Variante aussprechen, wäre vor einer konkreten Beschlussfassung eine intensive Überarbeitung des Entwurfs Payer erforderlich.

Falls aus Sicht des Gemeinderats ein Neubau vorzuziehen wäre, könnte allenfalls eine Grundsatzentscheidung fallen. Die verschiedenen, hier nur angerissenen Standortvarianten müssten ausführlich untersucht werden, um den richtigen Standort zu wählen.

Zu 2.: Die Verwaltung sieht zu der abschnittswisen Beauftragung bis Leistungsphase 3 keine sinnvolle Alternative.

5. Finanzielle Auswirkung

Wie dargestellt. Für die Planung bis zur Leistungsphase 3 fallen ca. 450.000 € an Planungskosten an.

6. Anlagen

Anlage 1: Kostenvergleich wpm Dornier

Anlage 2: aktueller Planstand Ackermann + Raff

