

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft  
Andreas Haas, Telefon: 2265  
Gesch. Z.: 8

Vorlage 211/2010  
Datum 21.05.2010

### **Berichtsvorlage**

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

zur Kenntnis im:

---

**Betreff: Rathaus Am Markt - Brandschutzmaßnahmen, Umsetzung des HH-Beschlusses**

Bezug: Vorlage 349/2008, Planungsbeschluss  
Anlagen: Bezeichnung: ----

---

#### **Zusammenfassung:**

Die Ausarbeitung eines umfassenden Sanierungskonzepts für das Rathaus Am Markt wird wegen der angespannten Haushaltslage nicht weiter verfolgt. Zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes wird im Sitzungssaal ein zweiter Rettungsweg zur Haaggasse hergestellt und im Gebäude eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Weitere Brandschutzmaßnahmen sollen im Jahr 2011 folgen.

#### **Ziel:**

Erhöhung der Sicherheit für Besucher und Nutzer durch die Erfüllung zweier Mindestforderungen des vorbeugenden Brandschutzes.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die im Rahmen der Sanierungsplanung erarbeiteten Untersuchungsergebnisse wurden im Lenkungskreis unter Leitung von Oberbürgermeister Palmer beraten. Obwohl der Sanierungsbedarf vor allem in den Bereichen Haustechnik und vorbeugender Brandschutz unabweisbar und dringend ist, konnte die Verwaltung aufgrund der geschätzten sehr hohen Projektkosten und der sich im Jahr 2009 abzeichnenden Haushaltskrise keinen Vorschlag zur Realisierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahme machen. Die noch zur Verfügung stehenden Restmittel sollen für den vorbeugenden Brandschutz verwendet werden.

### 2. Sachstand

Mit Beschluss 349/2008 wurde die Verwaltung beauftragt, für das Rathaus Am Markt ein umfassendes Sanierungskonzept auszuarbeiten. Die Vorstellung der Planung sollte zu den Haushaltsberatungen 2010 erfolgen mit dem Ziel, die notwendigen Finanzmittel für die Maßnahme in den Folgejahren bereit zu stellen.

Die damals beschlossenen Planungsmittel in Höhe von 400.000 € wurden im Haushaltsbeschluss 2009 auf 60.000 € reduziert und im Rahmen einer Eilentscheidung (Nr. 2/2009 vom 05.08.2009) wieder um 100.000 € erhöht. So konnte mit einer reduzierten Beauftragung der Architekten (Leistungsphase 1 und 2) und durch vertiefende Planungen in den Fachdisziplinen der Haustechnik, Statik und des Brandschutzes ein erstes Sanierungskonzept erarbeitet werden.

Grundlage ist das verformungsgerechte Aufmass aller Geschosse (Grundrisse, Schnitte, Höhen). Damit stehen nun erstmals digitale Planunterlagen zur Verfügung, die die tatsächlichen Maße und alle relevanten Details des Gebäudes darstellen. Parallel dazu wurde eine detaillierte Bestandserhebung in den Bereichen Elektrotechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Statik durchgeführt und in die Planunterlagen übertragen. Aufgrund baurechtlicher Forderungen wurde ein Brandschutzgutachten ausgearbeitet, in dem die notwendigen Verbesserungen des derzeitigen Sicherheitsstatus dargestellt sind.

Neben den Defiziten beim baulichen Brandschutz und den Rettungswegen im Gebäude wurde ein insgesamt schlechter Zustand der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektro) festgestellt. Insbesondere die elektrischen Installationen sind altersentsprechend abgenutzt und teilweise überlastet, so dass von einem erhöhten Brand- und Ausfallrisiko ausgegangen werden muß. Die statische Untersuchung ergab Mängel hinsichtlich der Tragfähigkeit der Konstruktionen im ersten und dritten Obergeschoss des historischen Rathauses.

Zusammenfassend beruht das Sanierungskonzept auf fünf Säulen:

- Herstellung des notwendigen Brandschutzes
- Erneuerung der gesamten Haustechnik
- Statische Teil-Konsolidierung
- Beseitigung von Mängeln der allgemeinen Baukonstruktion
- Verbesserung der räumlichen Qualität

Eine Kostenberechnung konnte aufgrund der begrenzten Planungsmittel bisher nicht beauftragt werden. Bereits erste überschlägige Schätzungen lassen eine Realisierung der Maßnahme auf absehbare Zeit als nicht möglich erscheinen; eine erste Kosteneinschätzung lässt jedoch einen Sanierungsaufwand von einem zweistelligen Millionenbetrag erwarten.

Da eine umfassende Sanierung auf dieser Grundlage wirtschaftlich nicht möglich ist, muss als Konsequenz ein Mindestmaß an Sicherheit für die Nutzer und das Gebäude selbst hergestellt werden. Daher schlägt die Verwaltung das unter 4. geschilderte abschnittsweise Vorgehen vor.

### 3. Lösungsvarianten

- 3.1 Die umfassende Sanierung des Gebäudes wird weiterverfolgt. Hierzu werden die Planungen verfeinert, die Kosten detailliert berechnet und die Umsetzungsstrategie mit Bauabschnitten und Interimsunterbringung für die Rathausverwaltung geplant. Für die weiteren Planungsschritte und die spätere Umsetzung werden die notwendigen Finanzmittel bereitgestellt.
- 3.2 Statt einer umfassenden Gebäudesanierung werden auf Grundlage des HH-Beschlusses vom 11.03.2010 zunächst die beiden vordringlichsten Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Notwendige weitere Maßnahmen werden von der Verwaltung in einem Maßnahmenkatalog zusammengestellt und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2011 in den Gemeinderat eingebracht.

### 4. Vorgehen der Verwaltung

Der Gemeinderat hat die für weitere Planungen notwendigen und für 2010 beantragten Finanzmittel deutlich gekürzt, da bereits in den Haushaltsberatungen sichtbar war, dass ein Gesamtkonzept vorerst nicht umsetzbar ist. Daher kann kurzfristig nur nach Variante 3.2 verfahren werden. Zunächst werden die zwei vordringlichsten Brandschutzmaßnahmen zeitnah durchgeführt: Einbau der flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr und Einbau einer Fluchttüre aus dem Sitzungssaal. Dadurch werden im Brandfall die Rettungszeiten verkürzt. Ergänzt werden diese baulichen Verbesserungen durch organisatorische Veränderungen. Hierbei ist an veränderte Nutzungen einschließlich Nutzungsuntersagungen für einzelne Räume gedacht, um die Fluchtwegesituation für alle Nutzerinnen und Nutzer zu verbessern.

Nachdem eine umfassende Sanierung des Rathauses und damit die vollständige Beseitigung der massiven Defizite in weite Ferne gerückt ist, müssen die oben beschriebenen ersten Verbesserungen durch weitere bauliche Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenpakete über mehrere Jahre weitergeführt werden, um ein in allen Gebäudeteilen akzeptables Sicherheitsniveau zu erreichen.

Die Verwaltung wird hierzu in Zusammenhang mit den Fachbehörden einen Maßnahmenkatalog erarbeiten und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2011 in den Gemeinderat einbringen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die beschriebenen Sofortmaßnahmen stehen im laufenden Haushaltsjahr 150.000 € auf der Haushaltsstelle 2.0200.9450-1030 zur Verfügung. Da für die Ausführung der Fluchttüre derzeit weder eine Planung noch eine Kostenberechnung vorliegen kann der Gesamtaufwand nur grob geschätzt werden. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass sowohl die Brandmeldeanlage als auch die Fluchttüre im vorhandenen Budget ausgeführt werden können.

Bereits im Haushaltsjahr 2011 sind voraussichtlich weitere Mittel erforderlich, um die notwendigen Maßnahmen schrittweise durchzuführen.

6. Anlagen

-----