

## **Berichtsvorlage**

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

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff: Technisches Rathaus – Sanierung oder Neubau: Entwicklungsperspektiven und Auswirkungen auf andere städtebauliche Projekte**

Bezug:

Anlagen: 5 Bezeichnung: Raumprogramm, Lagepläne der Standortoptionen

---

### **Zusammenfassung:**

Das Technische Rathaus weist erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf, so dass in absehbarer Zeit umfangreicher Sanierungsaufwand erforderlich wird. Um alle Fachbereiche aufnehmen zu können und das Service-Center-Bauen angemessen unter zu bringen ist darüber hinaus eine größere Erweiterung am bisherigen Standort erforderlich.

Alternativ zur Sanierung könnte ein Neubau im Zusammenhang mit anderen städtischen Projekten eine optimale Lösung bieten. Für beide Varianten sprechen zahlreiche Argumente, die vor einer Entscheidung abgewogen werden müssen. Vor allem die Variante Neubau entfaltet Wechselwirkungen durch das frei werdende Grundstück an der Brunnenstraße und die Investition an anderer Stelle. Erste Kostenschätzungen legen nahe, dass eine Sanierung des Technischen Rathauses in der Gesamtschau günstiger als ein Neubau an anderer Stelle sein könnte. Um dem Gemeinderat eine verlässliche Entscheidungsgrundlage zu geben, sollen jedoch bis nach der Sommerpause noch umfangreiche Berechnungen zu den Baukosten und der Gesamtwirtschaftlichkeit der verschiedenen Varianten erfolgen.

### **Ziel:**

Information des Gemeinderats über die Lösungsvarianten „Sanierung“ und „Neubau“ des Technischen Rathauses im Zusammenhang mit andern städtebaulichen Projekten.

## **Bericht:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Bereits seit längerer Zeit wird in Tübingen über die Zukunft des Technischen Rathauses diskutiert, ohne dass verbindliche Entscheidungen gefallen sind. Aus verschiedenen, durchaus nachvollziehbaren Gründen wurden sowohl grundhafte Sanierungen als auch die alternative Entscheidung zu einem Neubau an anderer Stelle immer wieder vertagt. Als Konsequenz wurden nur die notwendigsten Unterhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt.

Aus drei Gründen ist innerhalb der nächsten ein, maximal zwei Jahre eine verbindliche Entscheidung notwendig:

- a) Der hohe Sanierungsbedarf am Technischen Rathaus ist nicht mehr aufschiebbar. Der rückwärtige Anbau, die sog. Baracke (Service-Center-Bauen) ist abbruchreif. Im gesamten Gebäude fehlen die nötigen baulichen Vorkehrungen im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes. Die Haustechnik, also Heizungsanlage, sanitäre Anlagen mit WCs und die Elektroversorgung mit Leuchten und anderen technischen Einrichtungen ist größtenteils erneuerungsbedürftig. Die sonstige Bausubstanz wie Fenster, Wärme- und Schallschutz, Dächer und Oberflächen sind noch bauzeitlich und müssen auf den aktuellen Stand gebracht werden. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt gegeben. Auch eine eingeschränkte Sanierung macht aus wirtschaftlichen, logistischen und energetischen Gründen keinen Sinn mehr.
- b) Die Raumstruktur und das vorhandene Flächenangebot sind für eine moderne Bauverwaltung weder ausreichend noch angemessen. Der FB 8 sollte anstatt in angemieteten externen Flächen ins Haus integriert sein. Das Service-Center-Bauen ist als publikumsorientierter Bereich seit Jahrzehnten nur provisorisch in abbruchreifen Räumen untergebracht. Es fehlt ein Entree mit Infothek und im gesamten Gebäude die für die Mitarbeiter erforderlichen Besprechungs- und Servicebereiche. Die veraltete innere Raumstruktur wird den heutigen Erkenntnissen an eine effiziente Büroorganisation nicht mehr gerecht. Gerade dieser Aspekt hat für die im Baudezernat zu bearbeitenden kreativen Aufgaben eine immer größere Bedeutung.
- c) Hinzu kommt die zentrale Frage nach alternativen Grundstücken, falls sich der Gemeinderat gegen eine Sanierung und für einen Neubau entscheiden sollte: nur in den nächsten Jahren sind Grundstücke für einen Neubau noch verfügbar. Sowohl am Foyer als auch am Europaplatz ist grundsätzlich eine Ansiedlung des Technischen Rathauses vorstellbar. Auch könnte bei der Entwicklung des Güterbahnhofs der Baustein Technisches Rathaus eine Rolle spielen. Wenn diese Flächen entwickelt sind, gibt es aus Sicht der Verwaltung im gesamten Innenstadtbereich keine Flächen mehr, die ebenfalls geeignet wären. Weniger zentral gelegene Flächen schließt die Verwaltung jedoch aus: bereits der Umzug der Kreissparkasse und des Landratsamts haben der Innenstadt Zentralität, Arbeitsplätze und Kaufkraft genommen.

Diese drei Gründe machen eine baldige Entscheidung erforderlich, zudem muss für ein zielgerichtetes Handeln in der südlichen Innenstadt die Frage beantwortet werden, welche Bausteine in die Entwicklung zu integrieren sind. Daher werden in dieser Vorlage die vier Varianten, die aus Sicht der Verwaltung möglich sind, mit ihren Vor- und Nachteilen ausführlich dargestellt.

Nach der Sommerpause wird die Verwaltung sowohl eine Berechnungen der Baukosten als auch Gesamtkostenberechnungen der relevanten Varianten vorlegen, in die auch Ansätze für spätere Unterhaltungskosten, für fiskalische Aspekte und verwaltungsinterne Aspekte wie eingeschränkte Produktivität usw. einfließen.

## 2. Sachstand

Aus Sicht der Verwaltung gibt es grundsätzlich die beiden großen Varianten „Sanierung mit Anbau“ und „Neubau“. Grundlage für die Planungen ist ein schematisches Raumprogramm, das noch nicht detailliert abgestimmt ist. Danach beläuft sich der Flächenbedarf auf eine Brutto-Grundrissfläche von ca. 6.540 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1). Im Raumprogramm werden sich in den weiteren Planungsschritten noch Änderungen ergeben, u. a. ist die Frage der Größe und Eignung des Sitzungssaals zu stellen.

### 2.1 Sanierung und Erweiterung am Standort Brunnenstraße 3, Planskizze siehe Anlage 2

Das Bestandsgebäude ist bis auf den Baracken-Anbau sanierungsfähig. Auch lässt sich aus den bestehenden Räumen eine Raumstruktur schaffen, die neben der Teamarbeit in größeren Zusammenhängen auch eine deutlich verbesserte Kommunikation unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ermöglicht und die benötigte Infrastruktur (Besprechungs-, Funktions-, Archiv- und Sozialräume) bietet. Wichtig ist der Einbau einer Informations- und Foyerzone, in der die Bürger barrierefrei beraten und informiert werden können, sprich: die bauliche Realisation des Service-Center-Bauen.

Die durch den Abbruch der Baracke wegfallenden Flächen des Fachbereichs Baurecht sind zusammen mit dem Flächenbedarf des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft (derzeit in Räumen der Kreissparkasse am Lustnauer Tor untergebracht) durch einen Anbau zu ersetzen. Die Parkierung ist oberirdisch auf einem Teil des derzeitigen Parkplatzes möglich. Das Gebäude wird insgesamt im Passivhausstandard erstellt, wodurch die derzeitigen Betriebskosten in etwa halbiert werden können.

Die Durchführung der Baumaßnahme bei Betrieb ist anspruchsvoll und mit deutlichen Störungen/Emissionen verbunden. Auch erfordert sie Container oder andere Flächen zur Interimsunterbringung einzelner Fachbereiche.

### 2.2 Neubau Technisches Rathaus, Planskizzen siehe Anlage 3, 4 und 5

In der Diskussion stehen die Standorte Europaplatz, Foyer und Güterbahnhof. Die bauliche Umsetzung kann, da noch keine planerischen Grundlagen vorliegen, derzeit nur grundsätzlich und für alle drei Standorte gleich betrachtet werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Raumprogramm bei einem Neubau optimal gegliedert in unterschiedliche Zonen und Bereiche, mit flexiblen Raumstrukturen und unter Beachtung modernster arbeitsergonomischer Erkenntnisse realisiert werden kann. Die Nutzungseinheit Technisches Rathaus wäre vor allem am Europaplatz voraussichtlich Teil einer größeren Bebauung und wird durch eine unter dem Gebäude befindliche Tiefgarage um die nach LBO erforderlichen Stellplätze ergänzt. Für diese erste Betrachtung geht die Verwaltung davon aus, dass die Realisierung des Passivhausstandards auch mit den anderen beteiligten Bauherren möglich sein wird.

## 2.3 Städtebauliche Betrachtung

Grundsätzlich zeigen die Erfahrungen, dass das Technische Rathaus als öffentliche Behörde eine vergleichsweise hohe Frequenz an Besucherinnen und Besuchern hervorruft. Sowohl durch die Service-Angebote beispielsweise der Baugenehmigungsbehörde und der Stadtplanung aber auch aufgrund der hohen Anzahl an öffentlichen Veranstaltungen besitzt die Institution ein hohes Maß an Öffentlichkeit, das mit dem Vorhandensein verbesserter Räumlichkeiten auch noch erweitert werden kann. Mit der Ansiedlung kann demnach erreicht werden, dass ein Umfeld erheblich an Zentralität gewinnt und damit aufgewertet wird. Gleichzeitig ist es möglich, andere Nutzungen wie Wohnen oder Einzelhandel im Sinne einer breiten Nutzungsmischung zu ergänzen, da in Tübingen die sonstige Nachfrage nach größeren Verwaltungs- oder Dienstleistungsflächen derzeit nicht gegeben ist.

Da das Technische Rathaus aufgrund moderner Gebäudekonzeptionen nicht in gleicher Weise empfindlich gegenüber Immissionen von außen ist wie beispielsweise Wohnen, kommen auch Standorte mit einer Vorbelastung beispielsweise durch Lärm in Betracht.

Gleichzeitig ist es aber auch erforderlich, dass das Technische Rathaus aufgrund der hohen Öffentlichkeit möglichst gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist um die breite Erreichbarkeit zu sichern.

### a) Sanierung und Erweiterung am Standort Brunnenstraße 3

Das bestehende Technische Rathaus an der Brunnenstraße belegt aufgrund der sehr ungünstigen Gebäudesituierung eine vergleichsweise große Fläche. Durch eine Ergänzung im Zusammenhang mit den zusätzlich erforderlichen Flächen kann dies in Teilen verbessert werden, wegen des langen Gebäuderiegels ist eine optimale Ausnutzung dieses Grundstücks aber wohl nicht möglich.

Das Grundstück liegt zentral, ist allerdings aufgrund der Lage in der „zweiten Reihe“ nicht besonders öffentlichkeitswirksam. Die Nutzung eines Technischen Rathauses ist damit an dieser Stelle immer etwas abgehängt.

Da es nur sehr wenig durch Lärmimmissionen belastet ist, ist das Grundstück auch sehr gut für eine alternative Nutzung für eine Wohn- und Mischbebauung geeignet. Das Technische Rathaus belegt damit hier eine Fläche, die aufgrund der spezifischen Eigenschaften für höherwertige Nutzungen geeignet wäre.

Allerdings hat gerade der östliche Altstadttrand durch den Wegzug des Landratsamtes und der Kreissparkasse schon einen Verlust an Zentralität durch übergeordnete Verwaltung erfahren. Der Wegzug des Technischen Rathauses wäre eine weitere diesbezügliche Einschränkung.

Der Standort ist vergleichsweise gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, alle Buslinien von Süden haben an der Wilhelmstraße eine Haltestelle. Die für das Technische Rathaus genutzten Stellplätze können gut als Ergänzung auch für die Altstadt herangezogen werden, da zu den Haupteinkaufszeiten die Nutzung im Gebäude überwiegend geringer ist.

### b) Neubau am Standort Foyer

Der Standort Foyer hat aufgrund der spezifischen Höhensituation eine große Anzahl an Flächen, die nicht mit Hauptnutzungen belegt werden können. Mit dem Technischen Rathaus können diese Flächen durch die große Anzahl an erforderlichen Nebenräumen wie Besprechungszimmern, Archiv, Technik- und Lagerräumen, sowie Stellplätzen sinnvoll belegt werden. Darüber hinaus ist das Grundstück durch Verkehrslärm von der Bahnlinie und der B28 beeinträchtigt. Dies schließt in diesen Bereichen eine

höherwertige Nutzung aus, bedeutet aber für die in dieser Hinsicht weniger sensible und einfacher zu schützende Verwaltungsnutzung keine grundsätzlichen Einschränkungen. Die Unsicherheiten bei der Vermarktung durch die WIT könnten mit einer Ansiedlung behoben werden. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass der Zeitplan für die Foyerneubebauung derzeit einen Entwicklungszeitraum von 2-3 Jahren vorsieht. Soll die Fläche dann nicht über einen längeren Zeitraum brachliegen, müssten die erforderlichen Haushaltsmittel in die Haushaltsplanung der nächsten Jahre aufgenommen werden.

Mit der Ansiedlung des Technischen Rathauses könnte dem Eingangsbereich ins südliche Stadtzentrum ein hohes Maß an Zentralität gegeben werden. Aufgrund der großen Öffentlichkeit und der Besucherfrequenz ergibt sich ein hohes Aufwertungspotential für diesen Teil der Innenstadt. Allerdings ist die Entfernung zu den restlichen Verwaltungsstandorten gegenüber den anderen Alternativen aufgrund der randlichen Lage höher.

Da die Entwicklung eng mit den anderen Varianten der Nutzung des Standortes Foyer verknüpft ist, wird auf die Vorlage 226/2011 verwiesen.

c) **Neubau am Standort Europaplatz**

Der Standort Europaplatz bietet aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Erschließung durch den öffentlichen Verkehr einen der zentralsten und öffentlichkeitswirksamsten Bereiche in der Innenstadt von Tübingen. Mit einer Ansiedlung des Technischen Rathauses an dieser Stelle könnte die Stadt von dieser Standortgunst profitieren und mit ihrer Einrichtung ein hohes Maß an Bürgernähe realisieren. Darüber hinaus wäre es auch hier möglich, der Entwicklung des Grundstücks in erheblichem Umfang Öffentlichkeit und Zentralität zu geben und sie damit zu befördern.

Da die Realisierung größerer Verwaltungsnutzungen ansonsten vermutlich nur schwer zu erreichen sind, kann das Technische Rathaus die vorgesehenen anderen Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel im Sinne einer breiten Nutzungsmischung ergänzen. Allerdings müsste zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit einer Entwicklung des Europaplatzes die Nutzung in großen Teilen in die Obergeschosse gelegt werden, um dem Einzelhandel das für ihn wertvollere Erdgeschoss zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Größe der benötigten Nutzfläche und den Abhängigkeiten von der Einzelhandelsnutzung wäre eine kleinteilige Entwicklung des Standortes nur noch eingeschränkt möglich.

d) **Neubau am Standort Güterbahnhof**

Ein weiterer möglicher Standort für das Technische Rathaus bietet die westliche Spitze der Güterbahnhoffläche. Vergleichbar mit dem Grundstück Foyer ergeben sich auch hier aufgrund der Höhensituation und der Lärmimmission Flächen, die schwierig zu entwickeln sind. Mit der Ansiedlung des Technischen Rathauses könnte dieser Stadteingang positiv und öffentlich belegt werden und eine hohe Besucherfrequenz erreichen. Allerdings ist die Entfernung noch etwas weiter als beim Foyer und kann eigentlich nicht mehr als Teil der Innenstadt angesehen werden.

Sollte im Zusammenhang mit der Umgestaltung des südlichen Stadtzentrums über eine Verlegung der Haltestelle auf der Blauen Brücke in die Friedrichstraße nachgedacht werden, würde sich die Erschließung durch den öffentlichen Verkehr deutlich einschränken.

## **2.4 Grundstückssituation und wirtschaftliche Aspekte**

Grundsätzlich gilt, dass bei einem Neubau der gesamte Bereich Brunnenstraße städtebaulich

höherwertiger entwickelt werden könnte. Rechnet man die für die Neubebauung erforderlichen Grundstücksteile am Europaplatz oder am Foyer gegen, ist hier voraussichtlich mit einem positiven Ergebnis von mehreren Millionen Euro zu rechnen. Für die Grundstücksanteile am Foyer und am Europaplatz sind ca. 2 Mio. € anzusetzen, das Grundstück Brunnenstraße könnte – abhängig von der Nutzung – bis zu 5 Mio. € erzielen. Für das Grundstück am Güterbahnhof müssten ähnliche Größenordnungen angesetzt werden, jedoch sind hier weder die Stadt noch die WIT Grundstückseigentümer. Auch diese Aspekte werden in die Gesamtkostenbetrachtung im Herbst detailliert einfließen.

Bei einer Sanierung des Technischen Rathauses könnte auch das Grundstück Brunnenstraße intensiver als heute genutzt werden, so dass in diese Variante ebenfalls zusätzliche Grundstückseinnahmen einfließen würden, jedoch in deutlich geringerem Umfang. Die Teilfläche Schindelstube des derzeit genutzten Grundstücks in der Brunnenstraße könnten bei einer Sanierung und Erweiterung zur Neubebauung verkauft und zu einer gemischten Bebauung entwickelt werden. Theoretisch wäre auch die Entwicklung des gesamten Parkplatzes und der Schindelstube denkbar; in diesem Fall müssten jedoch in erheblichem Maße öffentliche und baurechtliche Stellplätze wieder hergestellt werden, so dass nicht der gesamte Erlös anzusetzen ist.

### 3. Zusammenfassung und Bewertung

Wie dargestellt, hat die Entscheidung über Sanierung oder Neubau Technisches Rathaus neben wirtschaftlichen auch weitreichende Konsequenzen für die Arbeit der Stadtverwaltung und die Stadtentwicklung insgesamt. In einer ersten Einschätzung hält die Verwaltung die folgenden Aspekte für relevant:

- Bezogen auf die Bau- und Grundstückskosten ist eine Sanierung und Erweiterung am Standort Brunnenstraße voraussichtlich günstiger als ein Neubau, auch bei Gegenrechnung der Grundstückseinnahmen. In der nächsten Sitzung des Gremiums wird ein wirtschaftlicher Vergleich der Varianten vorgelegt.
- Eine Sanierung des Technischen Rathauses müsste grundlegend sein, in Abschnitten stattfinden und mit erheblichen Anbauten verbunden werden. Daher würden sich für mehrere Jahre erhebliche Störungen, Interimsumzüge o. ä. für die Arbeit der Verwaltung ergeben. Damit muss auch bei anderen großen Sanierungen, z.B. in Schulen, umgegangen werden, dennoch ist ein Einfluss auf Außendarstellung der Bauverwaltung sowie Produktivität wahrscheinlich.
- Bei der Sanierungsvariante verbleiben auf dem Grundstück Brunnenstraße weiterhin öffentlich nutzbare Stellplätze in fußläufiger Entfernung zur Altstadt.
- Eine Neubauplanung wäre planerisch freier als die Sanierung, so dass z. T. auch effektivere und bessere Raumzuschnitte möglich wären. Dennoch kann der Hauptbaukörper des Technischen Rathauses nach Einschätzung der Verwaltung im Grundsatz so umgebaut und erweitert werden, dass er heutigen Ansprüchen an Verwaltungsarbeit gerecht wird.
- Das Grundstück Brunnenstraße ist, verglichen z.B. mit dem Grundstück Foyer, universeller für neue Nutzungen geeignet. So ist hier neben dem in der Vergangenheit diskutierten Hotel auch ein gemischtes Quartier vorstellbar, das durch die Nähe zu Uni und Altstadt sowie die

reizvolle Lage an der Ammer große Potenziale hat.

- Der nah an der Altstadt gelegene TR-Standort Brunnenstraße ist aus Sicht des HGV mit erheblichen Vorteilen für den Handel in der Altstadt verbunden. Dennoch würde auch eine Nachfolgenutzung fußläufig zur Altstadt eine intensive Nutzung etablieren, z. T. mit möglicherweise besseren Folgen für die Altstadt aufgrund der intensiveren Ausnutzung des Grundstücks Brunnenstraße.

- In der Brunnenstraße ist das Technische Rathaus zwar als Standort eingeführt, wird sich aber auch nach einer Sanierung städtebaulich immer „in der zweiten Reihe“ befinden. Am Europaplatz und vor allem am Foyer wird das Technische Rathaus städtebaulich sehr wirksam und besitzt eine hohe Öffentlichkeit.

- Beim Vergleich der drei Neubaustandorte wird das Foyer als sinnvollste Variante eingeschätzt. Wenn hier kein Hotel angesiedelt werden sollte, ist eine große Verwaltungsnutzung eine gute Option. Das Technische Rathaus könnte zudem mit der schwierigen Lage gut umgehen und ausreichend Flächen entlang der Steinlach freihalten, die für weitere gemischte Nutzungen zur Verfügung stehen könnten. Die Entfernung zum Rathaus und zur Altstadt ist so beschaffen, dass zügige Verwaltungsabläufe und eine fußläufige Erreichbarkeit noch gewahrt bleiben. Damit dieser Standort nicht zu lange brachliegt, wäre hier jedoch eine baldige Entscheidung und Aufnahme von Planungs- und Baumitteln in den Haushalt erforderlich.

- Auf dem Standort Güterbahnhof wären die städtebauliche Aufwertung und der Katalysatoreffekt vermutlich am größten. Dem steht aber die Lage außerhalb des Innenstadtbereichs entgegen, zudem gehört das Grundstück als Einziges nicht der Stadt bzw. der WIT.

- Der Europaplatz hätte die größte Zentralität und Außenwirkung. Fraglich ist jedoch, ob diese Lagegunst für das Technische Rathaus wirklich erforderlich ist und ob nicht andere Nutzungen stärker von ihr profitieren. Hier wäre das Technische Rathaus nicht als Solitär möglich, sondern voraussichtlich in eine große gemischte Bebauung eingebunden: im EG und Teilen des 1.OG Handel, im 1., 2. und ggf. 3. OG das Technische Rathaus, in den darüberliegenden Geschossen Wohnungen. Damit entstünden im Entwicklungsprozess und in der späteren Nutzung weitreichende Abhängigkeiten. Zudem würde die Kombination aus Technischem Rathaus und Handelsflächen eine kleinteiligere Entwicklung dieses Standorts fast unmöglich machen.

- Nicht intensiv geprüft wurde eine fünfte, theoretisch denkbare Variante: das Technische Rathaus wird auf dem derzeitigen benachbarten Grundstück der Schindelstube und des öffentlichen Parkplatzes neu gebaut, der bisherige Altbau wird abgebrochen und seiner Stelle entsteht eine private gemischte Nutzung. Dieses Konzept bringt jedoch keine relevanten Vorteile, da hier die höheren Kosten eines Neubaus anfallen, ohne dass städtebaulich ein relevanter Mehrwert entsteht – das Rathaus würde quasi in die dritte Reihe zurücktreten. Zudem würden auch dann die öffentlich nutzbaren Stellplätze entfallen.

- Ebenfalls bislang nicht geprüft wurde, ob das Technische Rathaus durch andere Verwaltungsnutzungen ergänzt wird, die sich bislang in unzureichenden oder extrem sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten befinden. Dies ist grundsätzlich im weiteren Planungsprozess noch möglich, jedoch bei der Sanierung oder dem Neubau am Standort Foyer am einfachsten zu realisieren.

4. Vorgehen der Verwaltung

Da die Entscheidung vielschichtig und weitreichend ist, soll diese Vorlage zunächst als Diskussionsauftakt im Rat und in der Öffentlichkeit dienen. In einem nächsten Schritt werden zusätzliche Betrachtungen zur Gesamtwirtschaftlichkeit erarbeitet. Zudem geht die Verwaltung davon aus, dass aus dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit weitere Aspekte, Fragen und Detaillierungswünsche in die Diskussion einfließen werden.

Um die Entwicklung im südlichen Stadtzentrum weiterzuführen, wäre eine Entscheidung über die grundsätzliche Strategie im Herbst 2011 wünschenswert. Auf dieser Grundlage könnten dann detaillierte Raumprogramme, Zeitplanungen und eine Auslobung eines Architekturwettbewerbs erfolgen.

5. Lösungsvarianten

----

6. Finanzielle Auswirkungen

----

7. Anlagen

Raumprogramm

Lagepläne der vier möglichen Grundstücke





## Neubau Technisches Rathaus Raumprogramm

154	Arbeitsplätze, Durchschnittsgrösse	15 qm	2.310 m <sup>2</sup>
154	Registraturen	4 qm	616 m <sup>2</sup>
	Mehrbedarf Registraturen für 68 + 63		100 m <sup>2</sup>
	Sitzungssaal		120 m <sup>2</sup>
	Servicecenter		100 m <sup>2</sup>
2	Sozialräume lt. Arb.st.VO	20 qm	40 m <sup>2</sup>
6	Besprechungszimmer	25 qm	150 m <sup>2</sup>
<b>Hauptnutzfläche (HNF)</b>			<b>3.436 m<sup>2</sup></b>
Nebennutzfläche (NNF)=HNF+21%			722 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche (NF)</b>			<b>4.158 m<sup>2</sup> = 100 %</b>
Funktionsfläche (6,2 % von NF)			258 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (32,2 % von NF)			1.339 m <sup>2</sup>
<b>Nettogrundfläche (NGF)</b>			<b>5.754 m<sup>2</sup></b>
Konstruktionsfläche (18,9 % von NF)			786 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>			<b>6.540 m<sup>2</sup></b>

Stellplätze nach LBO für 154 AK: mind. 66, davon 40 - 60 % nachzuweisen wg. gutem Anschluss an öffentlichen Nahverkehr d.h. 26 bis 40 Stellplätze

- Prozentangaben aus BKI Baukosten 2005: "Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte DIN 277
- Vor der Erstellung eines endgültigen Raumprogramms sollte eine Organisationsuntersuchung veranlasst werden.

FAB Hochbau  
27.06.2011/kö











