

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Technisches Rathaus - Sanierung und Erweiterung:
Zwischenbericht**

Bezug: Vorlagen 346/2013, 63/2014, 64/2014

Anlagen: 4 Anlage 1, Grundrisse, Schnitte, 8 Seiten
 Anlage 2, Fassade, Ansichten, 4 Seiten
 Anlage 3, Haustechnik Varianten Lüftungskonzept, 4 Seiten
 Anlage 4, Freiflächenbereiche, 1 Seite

Zusammenfassung:

Die Planung der Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses verläuft planmäßig. Das Planungsteam um die beauftragten Architekten hat in Abstimmung mit den Nutzern und unter der Leitung der Verantwortlichen in der Verwaltung ein tragfähiges Raumkonzept entwickelt. Die Fassade hat in Übernahme der Anregungen aus dem Preisgericht und Gemeinderat ihre endgültige Gestaltung erhalten.

Die Vorplanung liegt nun vor. Als Basis für den Baubeschluss wird bis Herbst die Genehmigungsplanung erarbeitet. Um konkret weiterplanen und die Kosten verlässlich ermitteln zu können müssen nun gewisse Festlegungen getroffen werden.

Nach derzeitiger Schätzung wird von Kosten in Höhe von ca. 19 Mio Euro (brutto) ausgegangen.

Ziel:

Mit dieser Vorlage sollen die zum gegenwärtigen Zeitpunkt notwendigen Weichenstellungen für die weitere Planung mit dem Gremium geklärt werden, um im Herbst 2014 auf Grundlage der Entwurfsplanung den Baubeschluss fassen zu können.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses ist das größte laufende Bauprojekt der Stadt Tübingen. Eine fortlaufende Begleitung durch den Gemeinderat ist in Vorlage 346/2013 vereinbart. Dadurch sollen alle erforderlichen Informationen gegeben und eventuell erkennbare Risiken benannt werden.

2. Sachstand

Die bisherige Planungsarbeit verläuft erfolgreich. Der Wettbewerbsentwurf hat sich als sehr präzise und funktional erwiesen und konnte ohne grundsätzliche Veränderungen weiter entwickelt werden. Die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung ist abgeschlossen (Leistungsphase 2). Im nächsten Planungsschritt „Entwurfsplanung“ (Lph. 3) werden nach Integration der technischen Gewerke die Kosten konkret und gewerkeweise berechnet und die Planung für das Baugesuch abschließend präzisiert.

2.1. Planungsteam

Anfang des Jahres wurden die verschiedenen Fachdisziplinen ausgeschrieben, bzw. Angebote eingeholt. Seit Ende März ist das Planungsteam nun komplett und umfasst – neben den Architekten, die bereits im Januar beauftragt werden konnten – zehn Bereiche:

- Projektsteuerung: Drees & Sommer, Stuttgart
- Tragwerksplaner: Ingenieurbüro Schneck Schaal Braun, Tübingen
- HLS-Planung: Ingenieurbüro ebök, Tübingen
- Elektroplanung: Ingenieurbüro Grammer, Rottenburg- Ergenzingen
- Bauphysik: Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart
- Baugrunduntersuchung: Büro für angew. Geowissenschaften, Tübingen
- Brandschutz: Büro Safeplan, Ravensburg
- Tachymetrische Bauaufnahme: Büro Strebewerk, Stuttgart
- Schadstoffuntersuchung: Institut Eurofins, Dr. Jäger, Tübingen
- Artenschutz: Büro Menz, Tübingen

2.2. Beteiligungsprozess

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden und werden als zukünftige Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes im Rahmen einer Projektgruppe in die Planung einbezogen. Die Stockwerksgrundrisse und Raumzuschnitte wurden entsprechend der jeweiligen inneren Organisation und Arbeitsweise der Fachbereiche in enger Abstimmung zwischen Planenden und Nutzenden gestaltet. Auch die zukünftige Ausstattung des Gebäudes wird mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern abgestimmt, um reibungslose Arbeitsprozesse und ein gutes Arbeitsumfeld im neuen Gebäude sicherzustellen. Die Personalvertretung ist in den Planungsprozess eingebunden, um ein Augenmerk auf die Einhaltung der für die Beschäftigten relevanten Bedingungen bei der Arbeitsplatzgestaltung zu haben.

Zwei Fragen standen im Mittelpunkt der Abstimmung: Die Bemessung des Raumbedarfs für

die einzelnen Organisationseinheiten und den einzelnen Arbeitsplatz und die Frage des Verhältnisses zwischen Einzel-, Doppel- und Teambüros. Im Rahmen planerischer Vorgaben wurden durch die Abteilungen Vorschläge erarbeitet und wenn möglich in die Planung übernommen. So konnten gute Ergebnisse erzielt und für diese beiden Themen ein Ausgleich zwischen den Wünschen und Möglichkeiten realisiert werden.

2.3 Baubeschreibung

Der Entwurf sieht auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrags eine Ergänzung des Bestandsgebäudes nach Westen zur Brunnenstraße vor. Im Gegenzug ist die rückwärtige Freianlage zwischen Gebäude und Ammer in Zukunft unbebaut und kann in die städtischen Parkanlagen integriert werden.

Zwischen Altbau und Erweiterung bildet sich ein bis zum Dach offenes Atrium. Die Büroräume liegen allesamt gut belichtet und belüftet an den Fassaden, die Nebenräume im Untergeschoss und in den innen liegenden Flächen.

Der Neubau wird in Stahlbetonbauweise auf einer Pfahlgründung aufgesetzt und erfüllt die Vorgaben der Erdbebenzone III. Er ist voll unterkellert. Für den Altbau besteht aufgrund der geringen Eingriffe bezüglich der Erdbebennorm Bestandsschutz. Das neue Dachgeschoss ist als leichte Holzkonstruktion vorgesehen und mit einem über beide Gebäudeteile spannenden hoch wärmegeprägten Flachdach bedeckt.

Die Fassade wird als zweischalige Konstruktion ausgeführt, die Fenster werden auch im Altbau erneuert und dreifach verglast. Das Atrium wird durch eine Dachverglasung natürlich belichtet. Alle Fenster der Büros werden mit außen liegendem Sonnenschutz ausgestattet.

Neben wenigen statisch erforderlichen aussteifenden Wandscheiben werden die Innenwände in leichter Bauweise so ausgeführt, dass spätere Abteilungen und Anpassungen in den Raumzuschnitten möglich werden. Die Haustechnik (vor allem Elektro) wird auch entsprechend flexibel ausgeführt.

Der haustechnische Standard wird auf Effizienz und hohe Funktionalität ausgerichtet. Insgesamt sollen Betriebs- und Wartungskosten gering gehalten werden bei gleichzeitig mittlerem technischem Ausbaustandard. Die Fernwärmeversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz, die Beheizung aus einer Kombination aus Luftheizung und statischen Heizflächen bzw. Fußbodenheizung. Das Haus wird flächendeckend entlüftet unter Einbeziehung der positiven bauphysikalischen Effekte des Atriums (s. Abs. 2.7).

Die Infrastruktur für eine Mobilität mit Fahrrad und Elektrofahrzeugen wird auf hohem Niveau eingerichtet. Neben ausreichend teilweise überdachten Fahrradabstellplätzen für Belegschaft und Besucher werden im Untergeschoss sanitäre Möglichkeiten zum Duschen und Umkleiden geschaffen. Für Elektrofahrzeuge werden die entsprechenden Ladestationen hergestellt.

Die Ausstattung bietet neben einer großen Anzahl an unterschiedlich großen Besprechungsräumen auf allen Geschossen Kopier- und Archivräume sowie Teeküchen. Die Möblierung ist noch nicht spezifiziert. Akustische Maßnahmen werden im Altbau bisherige Defizite beseitigen und dadurch im gesamten Gebäude eine gute und ruhige Arbeitsatmosphäre ermögli-

chen.

2.4. Fassadengestaltung

Von der Jury wurde eine Überprüfung der vorgeschlagenen „Haltung“ des Gebäudes empfohlen, also der Wirkung des Technischen Rathauses als kommunale Verwaltungsinstitution auf den außen stehenden Betrachter und die möglichen Assoziationen, die mit der vorgeschlagenen schweren und eher dunklen Fassade ausgelöst werden. Die Jury empfahl hier eine Überarbeitung.

Die Fassade des Neubauteils wurde deshalb einem sehr ausführlichem Planungsprozess unterworfen. Im Ergebnis sollte die Fassade leichter, offener, spielerischer, freundlicher und von ihrem ästhetischen Anspruch her weniger fremd wirken und aus den Gestaltungsprinzipien der Bestandsfassade heraus entwickelt werden. Nachgeordnet wurde die Materialfrage ausführlich unter den Kriterien Bauphysik, Gestaltung, Nachhaltigkeit und Kosten diskutiert.

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis konnten diese Ziele mit dem nun vorliegenden Entwurf in guter Qualität erreicht werden. Die unterschiedlichen Fensterformate in den Obergeschossen in einer fließenden Verteilung bringen eine Leichtigkeit in das Gebäude und lassen die dahinter liegenden Funktionen auch nach außen erahnen. Das Erdgeschoss zeigt sich im Bereich Foyer und Atrium offen und zugänglich in Richtung der Stadt. Die anschließenden Büroräume wiederum bieten ausreichend Sichtschutz für konzentriertes und ungestörtes Arbeiten. Zitate aus dem Bestandsgebäude konnten in die neue Fassade übernommen werden und schaffen dadurch die angestrebte Verbindung mit der nahezu unveränderten Struktur der Bestandsfassade.

Die Fensterformate im Bereich des Bestandsgebäudes können in vielen Bereichen nahezu unverändert bleiben. Das entfallende Haupttreppenhaus zeigt sich in der Fassade als regelhafter Bürobereich, das neue Dachgeschoss nimmt sich durch großflächige Verglasungen gestalterisch zurück und bildet einen sehr transparenten oberen Abschluss.

Die Materialität der Fassade wurde ausführlich diskutiert.

Folgende Varianten wurden geprüft:

- Beton-Fertigteil-Fassade
- Dämmstein-Massivfassade
- Klinkerfassade
- Fassade als Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Neben Wertigkeit und Gestaltung wurden insbesondere Nachhaltigkeit und Ökobilanz, Konstruktionsmöglichkeiten und -kosten, Instandhaltungskosten und die Kosten über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.

Die Beton-Fertigteil-Fassade schied aufgrund der hohen Kosten aus.

Dämmstein-Fassade

Interessant erschien die Dämmstein-Massivfassade, die in einer monolithischen Konstruktion alle Fassadenaufgaben (Statik, Wärmedämmung, Schall- und Wetterschutz) übernimmt. Sie wird als sehr langlebig und bauphysikalisch als hochwertigste Konstruktion eingeschätzt. Auf

einer Exkursion nach Vorarlberg konnte sich die Projektgruppe auch von ihrer ästhetischen Qualität überzeugen. Negativ schlagen ihre enorme Dicke (über 70 cm) und die daraus resultierenden Gründungskosten zu Buche. Sie scheidet jedoch vor allem deswegen aus, weil sie im Bestandsgebäude im Zusammenhang mit der bestehenden Fassade nicht eingesetzt werden kann.

Wärme-Dämm-Verbund-Fassade

Die sehr häufig eingesetzte und günstige Wärmedämm-Verbund-Fassade WDVS weist ein kritisches Langzeitverhalten auf. Sie ist anfällig für mechanische Beschädigungen und kann dem in Ammernähe anzutreffenden feuchten Mikroklima keine ausreichende Haltbarkeit entgegenzusetzen. Hohe Folgekosten, schnelle Alterung durch optische Verschlechterung und eine konstruktiv bedingte minderwertige Detaillausbildung sind Eigenschaften, die diese Fassade für das Technische Rathaus ausschließen.

Klinkerfassade

In allen Eigenschaften liegt die Klinkerfassade vorn. Insbesondere die Verbindung aus Langlebigkeit und hoher ästhetischer und haptischer Qualität qualifizieren diese Variante in besonderer Weise für dieses Bauvorhaben. Die zu erwartenden geringen Lebenszykluskosten gleichen die höheren Investitionskosten mehr als aus. Es wird erst nach etwa 45 Jahren mit Instandsetzungsbedarf gerechnet. Die Ökobilanz ist hervorragend.

Für die Farbgebung, das Format und die Oberflächenbeschaffenheit kann aus einer großen Palette und vielen Herstellern im Zuge der Bemusterung ausgewählt werden. Um eine Leichtigkeit und Unaufdringlichkeit zu erreichen geht die Verwaltung von einem hellen, weiß-grauen Klinker und einer leicht changierenden Oberfläche aus.

2.5. Innere Struktur

Das Gebäudeinnere wird von der klassischen Behördenstruktur zu einem Dienstleistungszentrum weiter entwickelt. Im Altbau werden die Arbeitsbedingungen durch Verbesserungen bei Akustik, Beleuchtung, Raumluft und Möblierung auf ein angemessenes Niveau gehoben; der Neubaustandard wird solide, aber kostengünstig. Generell wird auf nachhaltiges Bauen mit möglichst geringen zukünftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten Wert gelegt.

Im Mittelpunkt steht im Erdgeschoss das Service Center Bauen, das zur ersten Anlaufstelle für viele Anfragen und Bürgerwünsche wird. Das Service Center ist, angeschlossen an das Atrium, von der Brunnenstraße aus ebenerdig barrierefrei erreichbar. Im Atrium werden Auslegungen von Plänen und Beteiligungsverfahren, Wettbewerbsergebnisse sowie Informationen über Bauaktivitäten für die interessierte Bürgerschaft ausgehängt. Das Atrium ist auch außerhalb der Öffnungszeiten des Service Centers zugänglich. Die 50er-Jahre-Fassade des jetzigen Gebäudes bleibt im Atrium erhalten.

Büroarbeitsplätze befinden sich in allen Stockwerken ausschließlich entlang der gut belichteten Außenzone. Die Beteiligung der Nutzenden hat eine flexible und individuelle Mischung aus Einzel- und Teambüros in den verschiedenen Fachbereichsgeschossen entstehen lassen. In den wenig belichteten Mittelzonen sind Fachbereichsarchive und Toiletten untergebracht sowie auch Besprechungsräume und Teeküchen, die über die alten Fassadenfenster ans Atrium angeschlossen sind. Die allgemeine Registratur und das Baurechtsarchiv werden im Keller des Neubaus untergebracht. Der Neubau wird voll unterkellert.

Nach Einschätzung des Statikers sind keine finanziellen Vorteile durch eine Teilunterkelle-

rung zu erwarten, da eine Teilunterkellerung insbesondere bezüglich der Erdbebensicherheit statische Probleme aufwirft. Er empfiehlt, das UG so auszubilden, dass alle lastabtragenden Bauteile als auch alle Aussteifungswände auf einem Gründungshorizont liegen. Das Büro schätzt, dass die Kosten einer Vollunterkellerung im Vergleich zu den aufwändigen Maßnahmen für die Erdbebenstandsicherheit bei Teilunterkellerung neutral sind.

Der Sitzungssaal im Obergeschoss kann barrierefrei auch außerhalb der Rathaus-Öffnungszeiten über den Haupteingang genutzt werden. Sozialraum, Küche und ein Besprechungsraum können bei Bedarf dazu geschaltet werden.

In Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs wurden im Obergeschoss zusätzliche Büroflächen vorgesehen, wie bereits dem Planungsbeschluss zugrunde gelegt. Das jetzt projektierte Raumangebot weist ein geringfügiges, aber nach Einschätzung der Verwaltung ausreichendes Reservepotential für weitere Arbeitsplätze auf.

2.6. Raumangebot und Raumreserven

Dem Wettbewerb wurden 186 Arbeitsplätze zugrunde gelegt, die heutige Planung geht von 214 Arbeitsplätzen aus. Die Erhöhung kommt zum Teil von zusätzlichen Stellen, die in den letzten Jahren hinzugekommen sind, zum Teil aber auch von einer präzisen, personenscharfen Ermittlung, in die auch alle Teilzeitverhältnisse, Azubis und Praktikantenstellen eingeflossen sind.

Die Verwaltung hält diese Raumsituation nach heutigem Stand auch langfristig für tragfähig. Sie geht nicht von einer Personalmehrung in größerer Zahl aus sondern dauerhaft von Arbeitsplatzzahlen im erreichten Bereich, wenn auch mit leichten Schwankungen. Diese müssen dann in den bestehenden Flächen untergebracht werden. Eine geringe Reserve bietet die mögliche Verdichtung durch Doppelbesetzung von Einzel- und Dreierbesetzung von Doppelbüros.

Größere Personalmehrungen können im Gebäude jedoch nicht mehr aufgenommen werden. Sollte sich die Anzahl der benötigten Arbeitsplätze deutlich erhöhen, müssten Lösungen außerhalb des Gebäudes gefunden werden. Die Verwaltung hält es dennoch für richtig, jetzt bei dieser Größenordnung zu bleiben und keinen wesentlichen Puffer zu schaffen, da dies ansonsten erhebliche Auswirkungen auf das Gebäude und die Finanzen hätte.

Um die Erhöhung von 186 auf 214 Arbeitsplätze zu ermöglichen, wurde das Gebäude in seiner Grundfläche gegenüber dem Wettbewerb nicht verändert. Im Dachgeschoss wurden aber die Terrassenflächen verkleinert und zusätzliche Büroflächen mit hoher Wirtschaftlichkeit dazugewonnen. Diese Flächenmehrung erklärt auch einen erheblichen Teil der Mehrkosten von 1,3 Mio. € gegenüber dem Wettbewerbsergebnis.

2.7. Lüftungskonzept

Die Energieleitlinie der Universitätsstadt Tübingen gibt vor, dass Neubauten im Passivhausstandard erstellt werden und Gebäudesanierungen im Rahmen des technisch und wirtschaftlich Möglichen in Anlehnung an den Passivhausstandard durchzuführen sind. Die Ertüchtigung des Altbaus zum vollkommenen Passivhaus ist technisch nicht möglich. In der Arbeitsstättenverordnung sind Schutzziele und Anforderungen an Belüftung und

Raumtemperatur formuliert, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Unter der Vorgabe, diese Zielsetzungen mit geringstmöglichem Technikeinsatz und geringstmöglichen späteren Betriebskosten zu erreichen, wurden von den Haustechnikplanern zunächst mehrere Varianten für die Haustechnikkonzeption geprüft.

Es wurden vier Varianten untersucht (s. Anlage 3):

- „Null“-Variante

Diese Variante definiert die Ausstattung, die mindestens notwendig ist, um die Energieleitlinie einhalten zu können. Neubau, Kernzone und Sitzungssaal werden mit einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Atrium und Altbau werden konventionell ohne Technik über Fenster gelüftet; im Atrium muss ebenfalls eine Wärmerückgewinnungsanlage installiert werden.

Mit dieser Variante wird es deutliche Unterschiede zwischen der Luftqualität in den Büros in Alt- und Neubau geben. Eine erste grobe Abschätzung hat ergeben, dass die günstigeren Herstellungskosten mit einem höheren Gesamtenergiebedarf in der späteren Nutzung erkauft werden.

- Minimalvariante

Mit der Minimalvariante, in der alle außenliegenden Räume und das Atrium über Fenster belüftet werden und nur die Kernzone und der Sitzungssaal mit einer Zu- und Abluftanlage versehen wird, könnten zwar Technikeinsatz und die Betriebskosten reduziert werden; die Energieleitlinie kann mit dieser Variante jedoch nicht eingehalten werden. Ohne Wärmerückgewinnung muss mit sehr hohen Energiekosten gerechnet werden, auch wenn die Umfassungsbauteile mit hohem energetischen Standard ausgeführt werden.

- Maximalvariante

Das gesamte Gebäude wird mit einer Zu- und Abluftanlage mit höherem Volumenstrom und Kühlfunktion voll klimatisiert. Der Einsatz einer Kühlanlage widerspricht der Energieleitlinie und würde neben deutlich erhöhten Herstellungskosten auch den Gesamtenergiebedarf erhöhen. Diese Möglichkeit wird nicht in Betracht gezogen. Es kann den Beschäftigten zugemutet werden, an wenigen Sommertagen im Jahr eine etwas höhere Raumtemperatur am Arbeitsplatz hinzunehmen.

Planer und Verwaltung empfehlen, eine weitere, innovative Variante umzusetzen:

- Hybride Lüftungskonzeption

In dieser Variante werden die baulichen Besonderheiten des Entwurfs in das Konzept mit einbezogen. Das Atrium fungiert als Frischluftsee und Zuluftzone, aus welcher der Altbau und die Räume in der Kernzone durch Nachströmung mit Frischluft versehen werden. Die Abluft wird in der Flurzone abgesaugt und über eine Wärmerückgewinnungsanlage geführt. Für den Neubau ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Optional ist eine Vorerwärmung der Außenluft durch Energiekörbe in den Pfahlfundamenten vorgesehen. Die Anlage übernimmt die Grundlüftung der Büroräume mit sanften Luftwechselraten sowie die stärker ausgelegte Lüftung der innenliegenden WCs im Altbau. Generell wird in allen Büroräumen über Fenster zugelüftet werden können. Sonderzonen wie der Sitzungssaal im 4. OG, die Küche im Sozialraum und Dusche und Umkleidebereiche im Untergeschoss werden jeweils über eigene, kleinere Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung versorgt, die nur im Falle einer Nutzung betrieben werden.

Die Luftqualität ist mit diesem Konzept in allen Gebäudeteilen gleich gut, die Energieeinsparung durch Wärmerückgewinnung im ganzen Objekt möglich. Nach derzeitiger Kostenschät-

zung amortisieren sich die etwas höheren Investitionskosten durch geringere Energiekosten im Laufe von 20 bis 25 Jahren.

In der heißen Jahreszeit wird die Aufheizung der Räume durch den Einsatz der in diesem Fall abkühlend wirkenden Wärmetauscher und einer möglichen Nachtlüftung deutlich gepuffert und verzögert, was ein weiterer Vorteil gegenüber den vorab vorgestellten Varianten ist. In langen Hitzeperioden kann eine Übertemperatur in den Räumen jedoch auch bei dieser Variante nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Vergleich der Varianten ist in Anlage 3 nachvollziehbar. Im jetzigen Stadium der Planung muss hilfsweise mit Standardnutzungsbedingungen für den Energiebedarf gearbeitet werden. Die ermittelten Verbrauchszahlen ermöglichen daher zwar eine eindeutige Vergleichbarkeit, können sich aber durch reales Nutzerverhalten verändern.

2.8. Brandschutz

Nach den einschlägigen Vorschriften wird das technische Rathaus entsprechend seiner Größe und Nutzung als Sonderbau eingestuft. Die daraus resultierenden brandschutztechnischen Anforderungen sind einzuhalten. Die tragenden Elemente im Neubau werden den Vorschriften entsprechend ausgeführt. Im Bereich Bestandsgebäude können die Anforderungen an die tragenden Wände erfüllt werden, bestimmte Bauteile wie z.B. die Stahlbeton-Rippendecken müssen nachgebessert werden.

Beim Sitzungssaal handelt es sich zusammen mit dem Sozialraum im 4. Obergeschoß um eine Versammlungsstätte. Gemäß Versammlungsstättenverordnung ergibt sich daraus die Anforderung an die tragenden Bauteile mit sehr hoher Widerstandsdauer. Das darunter liegende Tragwerk muss jedoch nur eine geringere Widerstandsdauer von 60 Minuten vorweisen. Das Brandschutzkonzept sieht deshalb in Absprache mit der Genehmigungsbehörde vor, das Tragwerk im Bestandsgebäude generell in F60 einzustufen. Diese Unterschreitung, bzw. weitere Abweichungen werden über geeignete Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. durch eine flächendeckende Brandmeldeanlage ausgeglichen.

Das neue Technische Rathaus wird über die Mindestanforderung hinaus über zwei Fluchtwegtreppenhäuser verfügen. Neben der gewendelten Treppe im Bestandsgebäude wird unmittelbar am Haupteingang ein weiteres Treppenhaus angeordnet. Die Trennwände und Flurabschlüsse zu den Treppenhäusern müssen brandschutztechnisch entsprechend ausgebildet werden. Die Wände im Bestand erfüllen das bereits heute schon, die zu ergänzenden Stahl-Glas-Türelemente werden in T30 RS ausgeführt. Die für die Anzahl der zu evakuierenden Personen geforderte Fluchtwegbreite in den Treppenhäusern wird eingehalten. Bei den dem Atrium zugewandten Öffnungen sind bisher fest verglaste Brandschutzelemente vorgesehen. Das über die Stockwerke hinweg offene Atrium, sowie die Treppenhäuser werden über sogenannte Rauch-Wärme-Abzug-Elemente im Bedarfsfall über Dach entraucht und entlüftet.

2.9. Freianlagen

In der Anlage 4 sind die verschiedenen Freiflächenbereiche rund ums Technische Rathaus dargestellt. Die für die Erschließung notwendigen Freiflächen auf dem Grundstück müssen gemeinsam mit dem Um- und Anbau geplant, umgesetzt und finanziert werden. Diese Kos-

ten sind in der untenstehenden Kostenschätzung enthalten:

- der Zugangsbereich einschließlich der Stützmauer zur Nachbareinfahrt und die östliche Gebäudevorfläche auf dem Rathausgrundstück
- eine Fahrradabstellanlage für Besucher westlich des Gebäudes mit Zuwegung
- eine überdachte Fahrradabstellfläche für Beschäftigte sowie ein Häuschen für Müll und Hausmeistergeräte östlich hinter dem Gebäude mit Zuwegung

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das neue Technische Rathaus können auf dem östlich angrenzenden städtischen Parkplatz nachgewiesen werden. Behindertenparkplätze und weitere Parkplätze werden vor dem Gebäude teils auf eigenem Grundstück, teils im Straßenraum geplant.

Die in Anlage 4 planerisch aufgenommene Umgestaltung der Brunnenstraße, der öffentliche Platz und seine Anbindung an die Wilhelmstraße sollen bis zur Fertigstellung des Technischen Rathauses ebenfalls realisiert werden, ein Baubeschluss ist hier jedoch erst in 2016 erforderlich. Der vorliegende Plan skizziert daher nur einen groben Vorentwurf, um ein Bild von der möglichen Einbindung des Technischen Rathauses in den öffentlichen Raum zu präsentieren. Die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche müsste als separates Projekt verfolgt und umgesetzt werden. Die hierfür anfallenden Kosten wurden bisher nicht berücksichtigt und sind nicht im Haushaltsansatz enthalten. Ebenso wie bei der nördlichen öffentlichen Grünanlage empfiehlt es sich, diese Flächen im Rahmen des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadttrand“ herzustellen und fördern zu lassen. Die Verwaltung führt derzeit entsprechende Gespräche mit dem Regierungspräsidium und bereitet für den Gemeinderat eine Erweiterung des Sanierungsgebiets vor.

Hinter dem Haus entsteht ein Grünraum, der als kleiner öffentlicher Stadtpark gestaltet auch erholungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern als Rückzugs- und Erholungsraum zur Verfügung stehen kann. Eine spätere öffentliche Widmung ist möglich, ebenso eine Anbindung an den Unicampus über eine in späteren Jahren projektierbare Ammerbrücke. Zusätzlich muss dieser Freiraum eine weitere Funktion übernehmen: Der Standort für das Technische Rathaus wird in der Hochwassergefahrenkarte als von hundertjährigem Hochwasser überströmter Bereich ausgewiesen. Die Einstauhöhe liegt bei durchschnittlich 10 cm. Entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes kann eine Neubebauung nur erfolgen, wenn ein entsprechender Ausgleich des durch den Baukörper verdrängten Volumens zur Wasserrückhaltung sichergestellt ist. Im Rahmen der Freiraumgestaltung soll daher die Ammer an eine im Vergleich zu heute tiefer liegende Freifläche angebunden werden, die als Retentionsraum fungiert. Es liegt nahe, in diesem Zusammenhang die Ammer an dieser Stelle zugänglich und erlebbar zu machen und durch eine Aufweitung und naturnahe Umgestaltung des Gewässers den Retentionsraum zu erhöhen. Die Herstellung dieses Retentionsraumes muss zeitgleich mit der Bebauung erfolgen. Die Kosten für die Tieferlegung des Geländes sind in der Kostenschätzung für die Freiraumgestaltung enthalten; die Umgestaltung des Ammerlaufes müsste außerhalb des Projektes über Mittel zur Gewässerrenaturierung finanziert werden. Eine Herstellung des Retentionsvolumens ohne Gewässerumgestaltung wäre hydraulisch wahrscheinlich möglich, aber gestalterisch unbefriedigend.

2.10. Kosten

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs wurden die Projektkosten auf 17.7 Mio € brutto geschätzt. Die Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs geht von Kosten in Höhe von

19 Mio € aus Im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf haben sich vor allem zwei Kostenfaktoren verändert, die diese Erhöhung erklären:

- Komplettausbau des Dachgeschosses, war im Wettbewerbsentwurf nicht enthalten (Erhöhung der Arbeitsplatzanzahl von 186 auf 214) + 650.000 €
- Aufgrund der Neuauflage der HOAI Steigerung der Planerhonorare + 710.000 €
+ 1.360.000 €

Darüber hinaus gibt es kleinere Verschiebung in anderen Bereichen (etwas geringere Kosten bei Freianlagen durch Flächenreduzierung, etwas höhere Ansätze bei Haustechnik usw.). Die Projektsteuerer haben zudem noch vorgeschlagen, den bisherigen Ansatz für die Ausstattung zu erhöhen.

In der Kostenschätzung sind Positionen für die Möblierung des Sozialraums, für die Besprechungsräume, die Ausstattung der Archive und Registraturen der jeweiligen Fachbereiche, sowie für den Sitzungssaal enthalten. Die Arbeitsplatzausstattung ist nicht in den Baukosten mit eingerechnet. Die Verwaltung wird im nächsten Planungsschritt diesen Aspekt noch genau untersuchen, weil sie davon ausgeht, dass ein Teil der bestehenden Möblierung weiter benutzt werden kann, bzw. dann auch zu einem späteren Zeitpunkt angeschafft werden kann.

Für den Sozialraum im 4. OG ist eine haushaltsübliche Küche vorgesehen. Eine Nutzung als Kantine ist nicht geplant. Eine eventuell spätere Aufrüstung der Küche (z. B. cook-and-chill) wäre möglich (Kostenschätzung für eine Gewerbeküche: 139.300 €), ist aber derzeit auch noch nicht vorgesehen.

Nicht enthalten ist die Ausstattung mit Kommunikationsmedien (Telefonanlage, Zeiterfassungsgeräte, PC's, Drucker, Plotter, Kopierer etc., Audio-/Videoanlage und Beamer für Besprechungsräume und Sitzungssaal).

Die Kostenschätzung wird im Rahmen der weiteren Planung bis zum Baubeschluss weiter entwickelt. Derzeit besteht noch baulich-technischer Klärungsbedarf beim Brandschutz und bei der Integration der technischen Gewerke in die Planung. Hier sind noch Kostenveränderungen nach oben und nach unten zu erwarten.

Die Verwaltung und der Projektsteuerer werden sich im Rahmen der nun anstehenden Kostenberechnung intensiv mit der Kostenentwicklung befassen. Mögliche Einsparpotentiale müssen bewertet werden, mögliche Risiken müssen beziffert und finanziell abgedeckt werden.

Aufgrund der Größe des Projekts und des damit verbundenen Finanzvolumens sind Sicherungsmaßnahmen für eine tragfähige Finanzierung erforderlich. Deshalb wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Projektsteuerer Vorschläge ausarbeiten, wie die zu erwartende Kostensteigerung bis zum Ende der Baumaßnahme einerseits und z. B. Ausschreibungsrisiken andererseits abgedeckt werden können.

Derzeit wird geprüft, welche Förderung für das Projekt möglich ist. Im Rahmen des Sanierungsgebietes Östlicher Altstadttrand könnte eine Förderung zwischen 3,2 und 5,4 Mio € erreicht werden. Ein entsprechende Aufstockungsantrag soll gestellt werden.

Wie unter den Punkten 2.4 und 2.7 beschrieben, könnten durch den Einsatz einer WDVS-Fassade statt Klinker und der Verzicht auf die Belüftung im Altbau Investitionskosten einge-

spart werden. Allerdings werden hierdurch höhere Betriebskosten entstehen.

Neben diesen Maßnahmen und möglichen Einnahmen wären jetzt an zwei Stellen Kostenreduzierungen möglich:

- WDVS-Fassade statt Klinker (s. Anlage 1) - 225.000 €
- Verzicht auf Belüftung der Büroräume im Altbau (s. Anlage 3, Nullvariante) - 140.000 €

Wie dargestellt, empfiehlt die Verwaltung aus langfristigen wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht, hier eine Reduzierung vorzunehmen.

2.11. Zeitplan

November 2014	Vorlage der Entwurfsplanung, Baubeschluss
Frühjahr 2015	Erstes Ausschreibungspaket
Herbst 2015	Baubeginn
Frühjahr 2018	Fertigstellung, Bezug

2.12. Interimsunterbringung

Parallel zur Planung entwickelt eine Arbeitsgruppe Optionen für die Interimsunterbringung der Beschäftigten des Baudezernats. Neben bereits angemieteten Räumen in der Friedrichstraße/Blauer Turm (Baubürgermeister, FB 7) und in der Derendinger Str. 50 (FB 8 und FAB 63 Service Center Bauen) wird überprüft, in wie weit andere städtische Gebäude zur Verfügung stehen (z. B. Melanchthonschule, verlängerte Nutzung der Container am Lindenbrunnen) zur Verfügung. Darüber hinaus werden geeignete Mietflächen gesucht, um den gesamten Bedarf decken zu können. Die hierfür entstehenden Kosten sind ergänzend im Verwaltungshaushalt der betroffenen Jahre zu finanzieren.

3. Vorgehen der Verwaltung

Der weiteren Projektarbeit werden folgende erzielte Planungsergebnisse zugrunde gelegt:

- Die in Anlage dargestellten Grundrisse
- Das den Grundrissen zugrunde liegende Raumprogramm
- Die dargestellten Fassaden einschließlich der Ausführung in Klinker
- Die Möglichkeit von flexiblen Raumzuschnitten (Mobile Wände u. a.)
- Eine Lüftung wie dargestellt für das gesamte Haus
- Eine haushaltsübliche Küche für den Sozialraum
- Eine Freiflächengestaltung wie beschrieben

Außerhalb der Planung für das Bauprojekt wird die Verwaltung die Planung der Frei- und Verkehrsflächen vor und hinter dem Haus übernehmen. Für die Umsetzung ist Folgendes vorgesehen:

- Auf der Freifläche hinter dem Haus wird der Retentionsraum in engem zeitlichen Zusammenhang und auf Kosten des Projektes hergestellt und als Grünfläche gestaltet.
- Über weitergehende Maßnahmen zur Umgestaltung der Ammer wird nach Vorliegen einer Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung entschieden.

- Die Umgestaltung der Brunnenstraße zum verkehrsberuhigten Bereich und die Herstellung der Parkplätze vor dem Haus werden im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bau vorgenommen.
- Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Ammerrenaturierung sowie die Umgestaltung des öffentlichen Vorplatzes sollen über das Sanierungsgebiet östlicher Altstadttrand finanziert werden.

4. Lösungsvarianten

Das Gremium empfiehlt bei einzelnen der unter 3 aufgeführten Vorgaben für die weitere Planung eine andere Vorgehensweise.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Finanzierung von Umbau und Erweiterung des Technischen Rathauses sind im Investitionsprogramm bis 2018 unter Haushaltsstelle 2.0200.9400.000-1045 18 Mio Euro vorgesehen. Nach derzeitiger Kostenschätzung müssten diese Mittel um ca. 1 Mio. € aufgestockt werden, zudem muss politisch entschieden werden, ob und in welcher Höhe Mittel für Unvorhergesehenes eingeplant werden sollen.

Gleichzeitig ist die Verwaltung zuversichtlich, dass auf der Einnahmeseite Fördermittel angesetzt werden können, die die Haushaltsbelastung für die Stadt wieder verringern.

Die Verwaltung hält es daher zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich und zu früh, um Veränderungen an den Haushaltsansätzen vorzunehmen. Zusammen mit dem Baubeschluss wird im Herbst 2014 die detaillierte Kostenberechnung vorgelegt. Sollten dann ergänzende Finanzierung erforderlich sein oder Zuschüsse erkennbar sein, werden diese, aufgeteilt auf die betroffenen Jahre, in den Haushaltsentwurf eingebracht.

6. Anlagen

- 1 Grundrisse, Schnitt
- 2 Fassade, Ansichten
- 3 Varianten Haustechnikkonzept
- 4 Freiflächenbereiche