

Universitätsstadt Tübingen
 Referentin des Baubürgermeisters
 Cornelia Brausam-Schmidt, Telefon: 2202
 FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
 Andreas Haas, Telefon: 2265
 Gesch. Z.: 02R/8

Vorlage 353/2012
 Datum 10.09.2012

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

**Betreff: Technisches Rathaus - Sanierung und Erweiterung
 Durchführung eines Realisierungswettbewerbs**

Bezug: 361/11
 Anlagen: 5 Bezeichnung:
 1. Ausschnitt Bebauungsplan
 2. Lageplan mit Baufeld
 3. Raumprogramm
 4. Entwurf des Auslobungstextes
 5. Auswahlverfahren

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der dargestellten Eckpunkte und Kriterien einen Realisierungswettbewerb zu Umbau und Erweiterung des Technischen Rathauses durchzuführen.
2. Das in Anlage 2 ausgewiesene Baufeld wird dem Wettbewerb zugrunde gelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr: 2012	Jahr: 2013	Folgejahre ab 2014
Wettbewerbskosten:	40.000 €	120.000 €	€
Planungskosten (derzeit geschätzt):			gesamt 2.330.000 €
Umsetzung / Bau (derzeit geschätzt)			gesamt 11.670.000 €
bei HHStelle 2.0200.9400.000-1040 veranschlagt: 14.000.000 €	250.000 €	150.000 €	13.600.000 €

Interimsunterbringung:			600.000 €
bei HHStelle 2.0200.9470.000-1040 veranschlagt			600.000 €

Ziel:

Durchführung eines kompetitiven Verfahrens auf Grundlage der VOF mit dem Ziel, ein nachhaltiges und gestalterisch, funktional und wirtschaftlich optimales Planungskonzept zu erhalten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Technische Rathaus kann seine Aufgabe und die heutigen Anforderungen an ein modernes Dienstleistungszentrum für die Bürgerschaft aufgrund zahlreicher funktionaler und baulicher Mängel nicht mehr erfüllen. Auch seine repräsentative Funktion leidet unter diesen Defiziten und einem außen wie innen sehr abgenutzten Erscheinungsbild. Insbesondere die publikumswirksamen Bereiche des Servicecenter Bauen sind seit Jahrzehnten provisorisch in inzwischen baufälligen Baracken untergebracht und werden weder ihrer Funktion noch dem Anspruch an ein angemessenes Arbeitsumfeld für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Kunden gerecht. Der Sitzungssaal kann für Gremiensitzungen und öffentliche Veranstaltungen aufgrund seiner Mängel und schlechter Ausstattung kaum noch genutzt werden.

Seit seiner Errichtung in den 1950er Jahren wurde das Technische Rathaus nicht renoviert. Die Gebäudehülle, die gesamte Haustechnik mit Heizungsanlage, Sanitär- und Elektroanlagen und der Aufzug, aber auch der Zustand im Innern sind veraltet bis abgängig. Noch nicht einmal die zentralen Hauptforderungen an den Brandschutz sind eingehalten. Es besteht eine nicht mehr verantwortbare Gefährdung für die Nutzer und die Bausubstanz. Die Barrierefreiheit ist nur eingeschränkt gegeben.

Die heutige Beschäftigtenzahl im Baudezernat kann im Technischen Rathaus nicht mehr untergebracht werden. Der Fachbereich 8 ist komplett ausgelagert. Viele Büros sind überbelegt, Räume wurden durch provisorische Wände hergestellt, Lager und Archivflächen fehlen. Darüber hinaus sind Teile des heutigen Gebäudes baufällig und müssen abgerissen werden (Servicecenter Bauen und Sitzungssaal).

Bereits im letzten Herbst hat die Verwaltung mit Vorlage 361/11 dargestellt, dass eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Technischen Rathauses wirtschaftlich deutlich günstiger abschneidet als ein Neubau. Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat sich eindeutig für diese Variante ausgesprochen. In den anschließenden Haushaltsberatungen wurden Mittel hierfür eingestellt. Die Verwaltung hat nun die Vorbereitungen für die konkrete Planung getroffen und möchte als ersten Schritt einen Realisierungswettbewerb ausloben.

2. Sachstand

2.1 Planerische Ziele

Das bestehende Technische Rathaus ist ein Solitärgebäude mit einer für die fünfziger Jahre typischen Gestaltung. Aus dieser Zeit gibt es in Tübingen nur einige wenige prägnante Gebäude. Die innere Struktur ist für ein Verwaltungsgebäude grundsätzlich geeignet. Deshalb soll das Bestandsgebäude erhalten, aber deutlich aufgewertet werden. Die ursprünglich wertige Architektursprache soll in ihrer klaren Form und Wirkung trotz Erweiterung wieder ablesbar werden. Prägende Elemente wie die Lochfassade, die Eingänge und die Treppenhäuser sind formal erhaltenswert.

Technisch-funktional muss das Haus von Grund auf saniert werden. Hier sind neben den allgemeinen technischen Themen Antworten auf alle Fragen moderner Arbeits- und Bürostrukturen zu beantworten und eine Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, die den Anfor-

derungen an effizientes und produktives Arbeiten bei hoher Flexibilität der Grundrisse erfüllt. Auch sind brandschutztechnische und energetische Ziele baulich so umzusetzen, dass die im Auslobungstext formulierten Ziele und technisch-gesetzlichen Vorgaben erreicht werden.

Die Erweiterung ist auf der rückwärtigen Fläche zwischen Gebäude und Ammer oder/und auch süd-westlich Richtung Brunnenstraße möglich. Das geforderte Raumprogramm soll möglichst flächeneffizient realisiert und so organisiert werden, dass eine funktionierende Gesamtstruktur aus Bestand und Neubau mit kurzen Wegen und optimaler Infrastruktur entsteht. Großer Wert wird insgesamt auf die umfassende Barrierefreiheit gelegt.

Ebenso sind Ziele der Nachhaltigkeit, der ästhetischen Qualität und des kostengünstigen Bauens zu verfolgen.

Eine attraktive Anbindung des Technischen Rathauses zum rückwärtigen Naturraum, die schwellenlose Anbindung an die Brunnenstraße sowie eine angemessene Vorfläche mit Gebäudezugang sollen im Wettbewerb entwickelt werden. Stellplätze für Fahrräder und PKW sind nachzuweisen.

Vom Wettbewerb wird im Ergebnis erwartet, dass unterschiedliche und qualitätsvolle Vorschläge zur Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses vorgelegt werden. Die ausgezeichneten besten Arbeiten müssen realisierbare Konzepte zur Lösung dieser für Tübingen bedeutenden Bauaufgabe darstellen. Hohe Flexibilität in den Grundrissen, innovative Ideen bei technischen Lösungen und insgesamt eine hohe Wirtschaftlichkeit sind die Kriterien, an denen sich das optimierte Gebäudekonzept orientieren muss.

2.2 Planungsrecht

Der heute gültige Bebauungsplan "Brunnenstraße" weist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche "Technisches Rathaus" aus. Das für die Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung gestellte Baufenster hält die geltenden Baugrenzen nicht ein. Um eine möglichst große Varianz an Wettbewerbsentwürfen zu erhalten kann auch die Fläche bis an die Brunnenstraße beplant werden (s. Anlage 2). Gegebenenfalls notwendige Anpassungen des Planungsrechts sollen im weiteren Planungsprozess in geeigneter Weise durchgeführt werden.

2.3 Raumprogramm

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern soll die Identifikation mit ihrem Gebäude, ihrem Arbeitsplatz und ihrer Arbeit ermöglicht werden. Daher wurde die Ausgestaltung des erforderlichen Raumprogramms unter Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermittelt (Tabellarische Zusammenstellung s. Anlage 3). Es müssen ca. 195 Arbeitsplätze untergebracht werden. Der im Testentwurf ermittelte Flächenbedarf (s. Vorlage 361/11) hat sich in diesem Beteiligungsprozess bestätigt, obwohl eine größere Anzahl an Arbeitsplätzen untergebracht werden muss als im Testentwurf angenommen wurde. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 7.400 m² Bruttogeschossfläche. Im Altbau stehen ca. 4.900 m² BGF zur Verfügung, die Erweiterung wird ca. 2.500 m² BGF umfassen. Die ermittelte Bruttogeschossfläche ist eine Richtgröße. Je nach innerer Organisation werden die Wettbewerbsbeiträge ein Raumprogramm mit größeren oder kleineren Gesamtflächen vorschlagen.

2.3.1 Eingangshalle / Foyer

Das Foyer stellt den „ersten Eindruck“ und damit die Visitenkarte des neuen Technischen Rathauses dar. Die Empfangstheke im Foyer wird Anlaufstelle für das gesamte Haus. Besucher werden in freundlicher und offener Atmosphäre empfangen, erste Antworten werden gegeben und bei Bedarf werden Kunden zu anderen Zielen weitergeleitet. Ein Wartebereich mit Tischen und Sitzmöglichkeiten ist angegliedert. Für die Ausstellung laufender Projekte wie Wettbewerbsergebnissen oder Bebauungsplänen und für kleine Empfänge stehen die notwendigen Flächen zur Verfügung.

2.3.2 Arbeitsplätze

Teams und Fachabteilungen der einzelnen Fachbereiche sollen räumlich zusammenhängend untergebracht werden. Jedem Mitarbeiter und jeder Mitarbeiterin soll ein eigener Arbeitsplatz in geeigneter Größe zur Verfügung stehen. Besonderer Wert wird auf die Flexibilität der Grundrisse gelegt: In der weiteren Bearbeitung soll die Entwicklung unterschiedlicher Arbeitsraumkonzepte für die einzelnen Fachbereiche möglich sein. Die konkrete Raumeinteilung (Einzel-, Doppel- oder Teambüros) unter Berücksichtigung der Arbeitsstile der einzelnen Fachbereiche, -abteilungen und -teams sollen auf Basis des Entwurfes mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern diskutiert und gemeinschaftlich festgelegt werden können. Auch sollen spätere Veränderungen in der inneren Organisation durch Veränderungen der Grundrisse möglich sein.

2.3.3 Servicecenter Bauen

Die Arbeitsplätze im zukünftigen Servicecenter Bauen müssen besondere Anforderungen erfüllen. Das Frontoffice des Servicecenter Bauen wird das Herzstück des neuen Technischen Rathauses und soll der Empfangstheke des Foyers angegliedert werden. Mittelfristig sollen hier die meisten baulichen Anliegen der Bürgerinnen und Bürger auf kurzem Wege geklärt werden. Für vertrauliche Gespräche und Akteneinsichtnahme sollen drei kleine Raumzellen zur Verfügung stehen, die auch zu einem größeren Raum verbunden werden können, z.B. für Informationsveranstaltungen. Baurechts- und Katasterarchiv müssen leicht zugänglich in räumlicher Nähe angeordnet werden.

Für ungestörte Sachbearbeitung werden weitere Arbeitsplätze in einem nicht direkt von Kunden ansteuerbaren Bereich geschaffen, die ebenfalls in enger räumlicher Nähe einzuplanen sind.

2.3.4 Gemeinschaftliche Arbeitsplätze

Besprechungsräume, Kopierräume und fachbereichsnahe Archivräume sollen für alle gut erreichbar angeordnet und geschoßweise ausgewogen verteilt sein. Eine kleine gemeinsame Bibliothek ist wünschenswert. Der Sitzungssaal dient größeren Besprechungen, Öffentlichkeitsveranstaltungen oder Ausschusssitzungen und soll abends unabhängig vom restlichen Haus auch von Externen genutzt werden können. Er muss deshalb separat zugänglich sein.

2.3.5 Sozialräume

Sozialräume sollen während der Pausen Rückzugs- und Regenerationsort für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abseits des Publikumverkehrs sein. Vorgesehen sind eine kleine Teeküche pro Stockwerk und ein gemeinsamer Sozialraum im Erdgeschoss, an den ein zur Ammer orientierter Außenbereich angegliedert werden könnte. Duschen und Umkleiden im Unterge-

schoß für Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie Außendienstler sollen vorgesehen werden.

2.3.6 Archivflächen

Für häufig benötigte und fachspezifische Akten sollen kleinere fachbereichsnahe Archive vorgesehen werden. Selten benötigte Akten werden für die langfristige Aufbewahrung (Dauer der gesetzlichen Aufbewahrungszeit) in ein bisher nicht vorhandenes Zentralarchiv ausgelagert. Bei der Flächenbedarfsermittlung wurde berücksichtigt, dass zukünftige Akten überwiegend digital archiviert werden.

Für das Baurechts- und Katasterarchiv wird auch langfristig keine vollständige Digitalisierung erwartet. Entsprechend ist der zu erwartende Zuwachs an zu archivierenden Akten angesetzt.

2.3.7 Gebäudemanagement und Nebenräume

Der Bedarf an spezifischen Technikräumen und an Lagerflächen wurde erfasst. Allgemeine Funktionsflächen wurden über einen pauschalen Flächenansatz berücksichtigt.

2.4 Realisierungswettbewerb

(Entwurf des Auslobungstextes s. Anlage 4)

2.4.1 Auswahlverfahren

Es wird ein Realisierungswettbewerb mit 25 Teilnehmern ausgeschrieben. Die Teilnehmer werden zum Verfahren zugelassen, wenn sie ihre Qualifikation nachgewiesen haben indem sie die geforderten Kriterien erfüllen. Bei mehr als 25 geeigneten Bewerbern entscheidet das Los. Um junge Büros zu fördern sind drei Plätze hierfür reserviert.

Sieben Büros, die die geforderten Kriterien vollständig erfüllen und damit besonders qualifiziert sind werden zur Teilnahme eingeladen.

Das Auswahlverfahren ist in Anlage 5 detailliert dargestellt.

2.4.2 Beurteilung der eingereichten Arbeiten

Anhand folgender Kriterien werden die Wettbewerbsarbeiten bewertet:

- Städtebauliches und architektonisches Konzept
- Umgang mit dem Bestand
- Umsetzung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- Gestalterische und innenräumliche Qualität
- Nutzungsflexibilität
- Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Kennwerte (z.B. BGF/HNF; BRI/HNF)
- Erschließung und Freiflächengestaltung
- Erfüllung ökologischer Anforderungen und Umweltverträglichkeit, Energieeffizienz

2.4.3 Abschluss des Wettbewerbsverfahrens und weitere Bearbeitung

Einer der Preisträger wird mit der weiteren Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfs bis Leistungsphase 5 HOAI (Ausführungsplanung) beauftragt. Falls der Siegentwurf nicht vom bestehen Planungsrecht abgedeckt ist und auch über Befreiungen nicht ermöglicht werden kann soll Planungsrecht geschaffen werden.

Unter den Preisträgern wird nach Abschluss des Wettbewerbs ein VOF-Vergabeverfahren anhand folgender gewichteter Vergabekriterien durchgeführt:

- Wettbewerbsergebnis: Gewichtung 40 %
- Umsetzungskompetenz: Gewichtung 50 %
mit
 - Weiterentwicklung in Bezug auf die Kritik des Preisgerichts
 - Methoden der Termin- und Kostenverfolgung
 - Maßnahmen zur Qualitätssicherung
- Honorar: Gewichtung: 10 %

2.5 Zeitplan

Von folgendem vorläufigen Zeitplan wird derzeit ausgegangen:

10.10.12	Preisrichter Vorbesprechung
19.10.12	Veröffentlichung im EU-Amtsblatt
29.11.12	Start Bearbeitung
19.12.12	Rückfragekolloquium
22.03.13	Preisgericht
Frühjahr 2013	Entwurfsplanung
Frühjahr 2014	Baubeschluss
Herbst 2014	Baubeginn

Für die Bauzeit muss das Technische Rathaus aufgrund des Baulärms und der Heftigkeit der Eingriffe zumindest teilweise aus der Nutzung genommen werden. Der Blaue Turm ist im Hinblick darauf optional auch für die Interimsunterbringung des Technischen Dezernats angemietet worden. Terminlich ergibt sich hieraus eine Bindung der Baumaßnahme an die Interimsunterbringung aus dem Rathaus Am Markt. Dies ist in den dargestellten Terminen berücksichtigt.

2.6 Preisgericht

Folgende Preisrichter sind vorgesehen:

Sachpreisrichter: Herr Oberbürgermeister Boris Palmer sowie drei Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats; Stellvertretende Sachpreisrichter: Herr Tim von Winning (Fachbereichsleiter Planen Entwickeln Liegenschaften) und zwei Mitglieder des Gemeinderats; Fachpreisrichter: Herr Prof. Dipl.-Ing. Jörg Aldinger (Architekt), Herr Bürgermeister Cord Soehle (Architekt), Herr Andreas Haas (Fachbereichsleiter Hochbau und Gebäudewirtschaft, Architekt), Frau Dipl.-Ing. Christine Reck (Architektin), N.N., (Landschaftsarchitektin); Stellvertretende Fachpreisrichter: Herr Dipl.-Ing. Peter Fink (Architekt), Frau Dipl. Ing. Dagmar Hedder (Landschaftsarchitektin). Als beratende Mitglieder werden auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Technischen Rathauses und des Personalrats hinzugezogen.

Es sind je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Gemeinderatsfraktionen AL/Grüne, CDU, SPD, WUT und UFW Mitglied im Preisgericht. Wir bitten die Fraktionen um Benennung ihrer Vertretung.

2.7 Preisgelder

Folgende Auszeichnungen und Preisgelder nach HOAI sind vorgesehen:

1. Preis 20.000 €

2. Preis	12.500 €
3. Preis	10.000 €
Anerkennung	7.500 €
Gesamt	50.000 € zzgl. MwSt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Wettbewerb wird auf Grundlage der beschriebenen Rahmenbedingungen einschließlich Baufenster und Raumkonzept durchgeführt. Die Wettbewerbsbeiträge werden in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Einer der Preisträger wird mit der weiteren Planung beauftragt. Bei Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan müsste das notwendige Planungsrecht geschaffen werden.

Die zeitliche Perspektive wird wie geplant in Zusammenhang mit der Interimsnutzung Blauer Turm aufgebaut. Die Durchführung der Baumaßnahme ist für 2015 und 2016 geplant. Über die bauliche Realisierung entscheidet der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage der Planung und einer Kostenberechnung.

Sollte eine negative Entwicklung der städtischen Finanzen eine bauliche Umsetzung innerhalb des geplanten Zeitraums verhindern, wird die Planung dennoch zur Genehmigung eingereicht, um zu einem späteren Zeitpunkt handlungsfähig zu sein und nach finanzieller Erholung eine zeitnahe Realisierung zu ermöglichen.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung wäre – neben einem Neubau – die einzige realistische Alternative, das Ziel, das Technische Rathaus zu erweitern, aufzugeben. Das Bestandsgebäude wird lediglich saniert. Die durch den Abriss der „Baracke“ (Servicecenter Bauen) wegfallenden Flächen und die Flächen für die Unterbringung überzähliger Fachbereiche werden dauerhaft angemietet. Die damit verbundenen Nachteile (siehe Vorlage 361/2011) werden hingenommen.

Ein Wettbewerb wird nicht durchgeführt. Die Vergabe der Planungsleistung erfolgt kurzfristig auf Grundlage der städtischen Vergaberichtlinie direkt an ein geeignetes Architekturbüro. Die Planungs- und Bauaufgabe wird neu definiert und dem Gemeinderat als Planungsbeschluss zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Auch für eine Sanierung wird die Interimsnutzung im Blauen Turm genutzt und die Maßnahme in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführt.

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes aufzuschieben ist aufgrund der massiven baurechtlichen und bautechnischen Mängel nicht mehr möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Wettbewerbs belaufen sich auf ca. 140.000 €. Diese werden über den Haushaltstitel 2.0200.9400.000-1040 „Sanierung und Erweiterung Technisches Rathaus – Planungs- und Baukosten“ abgerechnet. Im Haushalt 2012 stehen hierfür 250.000 € zur Verfügung.

Die finanziellen Auswirkungen einer Realisierung des Bauvorhabens sind entsprechend der derzeit möglichen Kostenabschätzungen in der Tabelle auf S. 1 dargestellt. Hiernach wird das Gesamtvolumen der Maßnahme auf 14 Mio € geschätzt. Im Rahmen der weiteren Pla-

nungen nach einer Wettbewerbsentscheidung werden die Kosten konkret berechnet und zum Baubeschluss vorgelegt.

6. Anlagen
 1. Ausschnitt Bebauungsplan
 2. Lageplan mit Baufeld
 3. Raumprogramm
 4. Entwurf des Auslobungstextes
 5. Auswahlverfahren