

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: Baubeschluss
Bezug:	346/2013,63/2014,64a/2014,220/2014
Anlagen: 3	1 Baubeschreibung 2 Pläne 3 Kostenfortschreibung

Beschlussantrag:

1. Das Technische Rathaus wird auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung und der Kostenberechnung zu Gesamtkosten in Höhe von 18.504.000 € saniert und erweitert. Die bisher an der Planung beteiligten Architekten, Ingenieure und Projektsteuerer werden mit den weiteren Leistungen nach HOAI bzw. AHO beauftragt.
2. Für Möblierung des Gebäudes wird ein Budget in Höhe von 750.000 € zur Verfügung gestellt.
3. Für Unvorhergesehenes wird in der mittelfristigen Finanzplanung ein Betrag in Höhe von 1.000.000 € eingestellt und mit einem Sperrvermerk versehen.

Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	bis 2013	2014	2015	Folgejahre	Summe
---------------------------	-----------	----------	------	------	------------	-------

a) Veranschlagung im Vermögenshaushalt 2014:

Baukosten	2.0200.9400.000-1040	400.000 €	1.000.000 €	8.000.000 €	8.600.000 €	18.000.000 €
Haushaltsbelastung:		400.000 €	1.000.000 €	8.000.000 €	8.600.000 €	18.000.000 €

b) Veranschlagung im Vermögenshaushalt 2015 (Haushaltentwurf):

Baukosten	2.0200.9400.000-1040	400.000 €	1.000.000 €	4.000.000 €	13.104.000 €	18.504.000 €
Sicherheitsbetrag	2.0200.9400.000-1040				1.000.000 €	1.000.000 €
Ausstattung	2.0200.9350.000-1040				750.000 €	750.000 €
Haushaltsbelastung:		400.000 €	1.000.000 €	4.000.000 €	14.854.000 €	20.254.000 €

Veränderung:	0 €	0 €	-4.000.000 €	+6.254.000 €	+2.254.000 €
---------------------	------------	------------	---------------------	---------------------	---------------------

Ziel:

Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses. Freigabe der Planung zur baulichen Umsetzung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Entwurfsplanung der Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses liegt entscheidungsreif vor. Die konkrete bauliche Umsetzung ist ab 2015/2016 geplant. Über den Planungsverlauf, das Planungsergebnis und die Kostensituation wird mit dieser Vorlage informiert, um den Baubeschluss fassen zu können.

Das Projekt besteht aus zwei Bausteinen:

Der größere Teil mit ca. 2/3 der Maßnahme besteht aus der Sanierung des Bestandsgebäudes aus den 1950er Jahren. Seit Jahren wurde, in Erwartung einer generellen Erneuerung, an diesem Gebäude keine Sanierung oder Modernisierung mehr durchgeführt, der Zustand ist in wesentlichen Teilen sehr schlecht. Auch muss dieses Verwaltungsgebäude dringend an die Erfordernisse einer modernen Bauverwaltung angepasst werden. Dies gilt insbesondere auch bezüglich der derzeit unbefriedigenden Außenwirkung.

Der andere Teil der Maßnahme umfasst die Erweiterung, mit der die abzubrechenden Flächen des Baurechtsamtes, das sich seit Anfang der 1960er Jahre in einem Barackenanbau befindet sowie des Sitzungssaals und Räume der Abteilung Stadtplanung ersetzt werden. Zudem kehrt der Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement, der aus Platzmangel seit 2008 in Mietobjekten untergebracht ist, in das Technische Rathaus zurück.

2. Sachstand

2.1 Planungsgrundlage

Die Planung des Projekts fußt auf dem Wettbewerbsentwurf von Ackermann + Raff, Tübingen und den in einer ersten Überarbeitungsphase erzielten weiteren Ergebnissen. Die damalige Planung hat sich im bisherigen Planungsprozess als tragfähig erwiesen. Grundsätzliche Veränderungen mussten nicht vorgenommen werden. Inzwischen konnten auch die Fassaden so weiterentwickelt werden, wie es von der Wettbewerbsjury gefordert wurde. Die im Vorentwurf angelegten inneren Funktionen und Grundrisse haben sich ebenso bestätigt wie die technischen Details der Gebäudeausrüstung. Die Freianlage wurde deutlich weiterentwickelt und im Hinblick auf den Naturraum, die Wegebeziehungen, die Topographie und die sonstigen Funktionen optimiert.

2.2 Planungsteam

Die beauftragten Architekten und Ingenieure wurden unter Führung der Verwaltung zu einem Planungsteam aller erforderlichen Disziplinen zusammengestellt. Die vorhandenen Planungsansätze wurden über die Vorentwurfsplanung nun bis zur dieser Vorlage zugrunde liegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung weiterentwickelt. Die beauftragte Projektsteuerung hat erheblich zum Projektverlauf und der Projektsicherheit beigetragen. Sie hat die Planungsergebnisse aller Beteiligten kritisch hinterfragt, unter Wahrung der Interessen der Bauherrschaft aufbereitet und zusammengestellt und bewertet. Insgesamt sind die Beiträge aller Beteiligten von ausgewiesener Kompetenz und lassen eine Umsetzung in hoher Qualität erwarten.

2.3 Beteiligungsprozess

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden 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.

2.4 Planungsergebnisse

Das Planungskonzept besteht auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs aus folgenden Bausteinen und Gestaltungsprinzipien:

- Abbruch der Anbauten Richtung Ammer (Baracke, Sitzungssaal, diverse Büros)
- Erhalt des Bestandsgebäudes mit innerer Neustrukturierung
- Bauliche Erweiterung in Richtung Brunnenstraße
- Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss mit Flachdach
- Innenliegendes Atrium in der Fuge zwischen Alt- und Erweiterungsbau
- Neuer Gebäudezugang auf dem Niveau der Brunnenstraße
- Einheitliches Erscheinungsbild von Alt- und Erweiterungsbau

Damit entsteht ein neu gestalteter Baukörper, der durch die Erweiterung an die Brunnenstraße rückt und mit seiner gebogenen Front einen deutlichen städtebaulichen Akzent schafft. Durch die direkte und ebenerdige Zugänglichkeit auf Straßenniveau erhöht sich die Offenheit in Richtung Stadt.

2.4.1 Grundrisse

Der Haupteingang liegt weiterhin im Südwesten und empfängt die Besucher zukünftig ebenerdig auf Höhe der Brunnenstraße. Die Bürostruktur des Bestandsgebäudes wird leicht verändert. Aus den zukünftig innenliegenden Räumen entlang des Atriums werden Funktionsbereiche mit Besprechungs- und Nebenräumen. Die gewendelte Treppe beim heutigen Sitzungssaal kann erhalten bleiben, das vordere Treppenhaus entfällt, die Flächen werden in die Bürolandschaft integriert.

Im Anbau wird ein Mix aus Einzel-, Doppel- und Teambüros angeordnet, der eine Nutzungsvielfalt ermöglicht und die vorhandene Organisationsstruktur abbildet. Besprechungsräume für alle Einheiten, Teeküchen, Archiv- und Abstellräume und die sanitären Einrichtungen befinden sich hauptsächlich im Altbau und werden auf jeder Ebene in ausreichendem Maß vorgehalten. Flächengrößen, Möblierung und Ausstattung sind weitestgehend standardisiert.

2.4.2 Arbeitsplätze und Flächen

In den Büros sind 214 Arbeitsplätze vorgesehen. Damit wird die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des technischen Dezernats in der Prognose von 2015 erreicht. Konkrete Platzreserven sind kaum vorgesehen, sie könnten bei Bedarf nur durch Verdichtung in einigen Bereichen geschaffen werden. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass mittel- bis langfristig kein weiterer Zuwachs der Beschäftigten zu erwarten ist. Elf Besprechungsräume

ermöglichen eine aktive und störungsfreie Kommunikation in Arbeits- und Projektgruppensitzungen. Die Verkehrsflächen sind proportional gering und damit auf ein wirtschaftliches Maß optimiert.

Die Bürogrößen liegen für Einzelbüros im Bereich von 16 m², für Doppelarbeitsplätze im Bereich von 21 m² und für Teambüros je nach Arbeitsplatzanzahl zwischen 50 (4 Arbeitsplätze) und 125 m² (7 Plätze). Leitungsbüros sind etwas größer. Insgesamt entsteht eine Nettogrundfläche von 7.174 m² im Vergleich zum heutigen Bestand von 4.466 m².

2.4.3 Öffentliche Bereiche und Sitzungssaal

Zwei Bereiche stehen einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung:

Im Erdgeschoss entsteht mit dem Atrium und dem angegliederten Service Center Bauen die erste Anlaufstelle für Besucher. In diesem Freibereich sind Ausstellungen, öffentliche Bekanntmachungen, Empfänge und Ähnliches möglich.

Im vierten Obergeschoss befindet sich der Sitzungssaal mit Stuhllager, WCs, Küche, ein Sozialraum für die Belegschaft und einer Dachterrasse. Diese Räume können unabhängig vom übrigen Gebäude für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden und sind hierfür über den Haupteingang und Aufzug zugänglich.

2.4.4 Nebenräume

Der bestehende Keller im Untergeschoss wird durch einen Keller unter dem Erweiterungsbau ergänzt. Hier kommen insbesondere die Archiv- und Technikräume unter. Eine große Kompaktregistratur bietet 3000 laufende Meter Aktenlager. Die Werkstätten für Hausmeister, allgemeine Lagerflächen, Umkleieräume und sonstige Nebenräume komplettieren die Infrastrukturflächen.

2.4.5 Flexibilität

Die Grundrisse der Büroflächen sind auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmt. So stehen sowohl Einzelarbeitsplätze, Doppelarbeitsplätze als auch Teambüros zur Verfügung. Um Veränderungen der Arbeitswelt und veränderte Strukturen in den Grundrissen abbilden zu können, werden im Erweiterungsbau ein Teil der Bürotrennwände flexibel gestaltet, so dass sie entfernt werden können. Ebenso kann man Teambüros in definierten Zonen neu aufteilen, um Einzel- oder Doppelarbeitsplätze zu schaffen. Die technische Infrastruktur wird entsprechend ausgeführt. Eine Aufteilung aller Arbeitsplätze in Doppel- oder Einzelbüros ist nicht vorgesehen, da das Arbeiten im Team immer eine bevorzugte Organisationsform sein wird.

Auch die Möblierung wird flexibel gestaltet und übernimmt neben den klassischen Funktionen auch atmosphärisch-akustische Aufgaben, so dass ungestörtes Arbeiten auch in größeren Einheiten möglich wird.

2.4.6 Energetisches Konzept

Für dieses städtische Bauprojekt gilt hinsichtlich der energetischen Ziele die Energieleitlinie der Stadt Tübingen. Der Erweiterungsbau wird als Passivhaus errichtet. Im Bestandsgebäude werden alle Bauteile die im Rahmen der Sanierung verändert werden können in Passivhausqualität ausgeführt. Dies gilt insbesondere für die Fassaden, das Dach, die Fenster und die haustechnischen Anlagen. Auch werden Bestandsbau und Erweiterung mit einer Lüftungsan-

lage gemäß Passivhaus-Standard ausgerüstet. Das Gesamtgebäude aus Alt- und Neubau erreicht damit einen sehr guten Energiestandard und unterschreitet die Forderungen der EnergieEinsparVerordnung (EnEV) um ca. 50%.

Wie beschrieben ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Teil dieses Konzepts, die neben hoher Energieeffizienz gerade in den Wintermonaten eine hohe Luftqualität auch ohne Fensterlüftung sicher stellt. Die Fassade, die neuen Bodenplatten und das Dach werden im Alt- und Neubau in gleich hohem Dämmstandard ausgeführt. Die Fenster werden dreifach verglast. Wärmeverluste werden durch eine hohe Luftdichtigkeit des Gebäudes vermieden.

Die für die Gründung erforderlichen Bohrpfähle werden in das Energiekonzept einbezogen. Im Sommer können damit die kühlen Erdtemperaturen für eine Vorkühlung und im Winter die im Verhältnis zur Außenluft relativ warmen Erdtemperaturen für eine Vorwärmung der angesaugten Luft verwendet werden.

Die Beheizung der Räume erfolgt teilweise über eine Fußbodenheizung (Atrium, Sitzungssaal), meist über Heizkörper (Büros). Die Wärme wird weiterhin vom Heizkraftwerk der swt in direkter Nachbarschaft bezogen. Der Heizwärmeverbrauch verringert sich trotz einer Flächenausweitung von über 60 % von 430.000 kWh/a auf 175.000 kWh/a, also um über 60 %. Dadurch können jährlich Energiekosten von voraussichtlich 50.000 € und 35 t CO₂ eingespart werden.

Die Beleuchtungsanlage wird komplett in LED-Technik ausgeführt. Die sonstigen elektrischen Verbraucher (Lüftungsaggregate, Küchen, Server und PC-Arbeitsplätze) werden für geringstmöglichen Verbrauch konzipiert. Durch die Photovoltaikanlage können im Jahresmittel bis zu 30 % des Stromverbrauchs selbst produziert werden. Die Steuerung der Beleuchtung wird als Kombination aus automatischer und manueller Steuerung geplant.

2.4.7 Photovoltaik

Das Technische Rathaus ist aufgrund seiner Lage, Höhe und Dachform besonders gut geeignet für die Produktion von Strom über eine Photovoltaik-Anlage. Die Nutzung als Bürogebäude ermöglicht den vollständigen Eigenverbrauch dieses selbst erzeugten Stroms, da sich die Verbrauchszeiten mit den Produktionszeiten decken. Das führt zu einer hohen Wirtschaftlichkeit. Nach derzeitiger Planung werden folgende Daten erreicht:

Kosten der Anlage: ca. 66.000 €.

Amortisationszeit: 12 Jahre.

Geschätzte Lebensdauer der Anlage: 25 Jahre.

CO₂-Reduktion im Vergleich zu konventionell produziertem Strom: ca. 20 t/Jahr, 500 t/25 Jahren.

Verbrauchsabdeckung im Jahresmittel: bis zu 30 %.

2.4.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist unter Beachtung der neuen DIN 18040-1 - Barrierefreies Bauen - geplant und entspricht damit den zukünftigen Anforderungen an öffentliche Gebäude. Automatische Türen am Haupteingang, Einhaltung von Mindestabmessungen bei Türen, von Bewegungsflächen, Lage und Anzahl von Behinderten-WC's und Erkennbarkeit von Glasflächen sind hier nur beispielhaft als Anforderungen aus diesem Regelwerk genannt, die beim Techni-

schen Rathaus Berücksichtigung finden. Ein schwellenlos erreichbarer Aufzug ist ebenso vorgesehen wie entsprechende barrierefreie Zugänglichkeit der öffentlichen Bereiche, barrierefreie sanitäre Einrichtungen und weitere Details. Das ermöglicht die Nutzung aller Bereiche des Gebäudes für Menschen mit unterschiedlichem Handicap. Die einzelnen Schutzziele und Ausführungsdetails wie taktile Orientierungshilfen an Stufen und Handläufen, Leitsysteme für Sehbehinderte sowie Schalter- und Türgriffhöhen werden zusammen mit den Beratern der Verwaltung im weiteren Planungsprozess abgestimmt und verfeinert.

2.4.9 Fassaden

Bereits in den ersten beiden Planungsphasen wurde die Fassade des Technischen Rathauses mit den Fragen zur Wirkung, Materialität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit intensiv diskutiert und weiterentwickelt. Geringe Lebenszykluskosten, sowie Langlebigkeit neben hoher ästhetischer und haptischer Qualität führten bereits in einer frühen Phase zur Entscheidung für die Klinkerfassade. Die zweischalige Klinkerfassade umschließt als prägendes Element das gesamte Gebäude. Bei der Farbgestaltung hat sich in der Zwischenzeit eine helle, homogen wirkende Oberfläche etabliert.

Die Bestandsfassade mit den regelhaften Lochfenstern auf der Nordseite wird im Bereich des entfallenden Treppenhauses logisch ergänzt. Aus den Gestaltungsprinzipien der Bestandsfassade leitet sich zudem auch die Struktur der Südfassade des Erweiterungsbaues ab. Die gereimte Anordnung der Fenster erfährt einerseits durch eine rhythmische Wiederholung von doppelten und einfachen Fensterformaten innerhalb einer Stockwerksebene, aber auch durch eine Verschiebung zwischen den Stockwerken ihre Lebendigkeit. Der Formatwechsel eines Sonderfensters im 3. OG und die Übereckfenster im Südwesten tragen eine spielerische Komponente bei. Weitere Formatwechsel auf der Südfassade werden derzeit noch geprüft, um das Fassadenbild noch spannender und lebendiger zu machen.

Ein weiteres prägendes Element der Südfassade ist die Erdgeschosszone mit ihrem Vordach über die gesamte Länge sowie schräg eingestellten Lisenen zwischen den Fenstern. Die Umrahmung der Fenster sowie die Wandscheiben selbst werden aus Weißbeton hergestellt. Ähnlich gestaltet ist das vierte Obergeschoss auf der Nordseite mit auskragendem Dach direkt über den großzügigen Verglasungen. Beide Vordächer greifen jeweils um die Gebäudeecken herum und unterstreichen die Dreidimensionalität von Fassade und Gebäude. Alt- und Erweiterungsbau werden dadurch in gleicher gestalterischer Sprache umschlossen.

2.4.10 Außenanlagen und Hochwasser

Im Zuge der Freianlagenplanung des Technischen Rathauses wurde ein übergeordnetes Gestaltungskonzept erarbeitet. Inhalt dieses Vorentwurfes ist die Einbindung des Projektes in den städtischen und landschaftlichen Kontext der Umgebung.

Die unmittelbare Freifläche des Technischen Rathauses ist somit in eine übergeordnete Außenanlagenplanung eingebettet. Die wesentlichen Bereiche umfassen

- einen Platz vor dem Haupteingang des Technischen Rathauses,
- den Grünraum zur Ammer,
- die Parkplatzsituation im Nordosten,
- die Vorbereiche zwischen Gebäude und Brunnenstraße
- den sogenannten Hausnahbereich um das Technische Rathaus.

In einem ersten Bauabschnitt wird zunächst das Rathaus nahe Umfeld gestaltet. Der Platz

als definiertes Ende der Brunnenstraße geht unmittelbar in den Bereich vor dem Haupteingang über.

Westlich des Platzes in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang befinden sich 20 Fahrradabstellplätze. Die gemeinsam mit dem Nachbarn genutzte Zufahrtsrampe im Westen bleibt bestehen. Sie ist gleichzeitig Zufahrt zum seitlichen Nebeneingang, zur Fahrradgarage im Untergeschoss und Wegeverbindung zum „Ammerpark“.

An der Nordseite befindet sich eine Rampe ins UG, der um das Gebäude führende Weg wird – als Gegenstück zum Vorplatz – aufgeweitet und bietet vor dem Hintereingang des Technischen Rathauses eine kleine Aufenthaltsfläche. Von hier aus gelangt man über eine Treppe zum bestehenden Parkplatz im Nordosten.

Entlang der neu gestalteten Brunnenstraße reihen sich auf der dem Rathaus zugewandten Seite Bauminseln und senkrecht angeordnete PKW-Stellplätze. Ein Teil der insgesamt ca. 15 Stellplätze wird als Parkfläche für Behinderte und für Carsharing ausgewiesen. Eine bis zum Haupteingang durchgängige Pflanzfläche vor der Südfassade bildet einen „grünen Filter“ zwischen den Büroräumen im Erdgeschoss und der Brunnenstraße.

Bereits im ersten Bauabschnitt muss auch der Retentionsraum für den Erweiterungsbau im Ammerpark hergestellt werden. Das Uferprofil wird dabei teilweise aufgeweitet – ein abgesenkter Bereich kann im Falle eines Hochwassers (zu Grunde gelegt wurden die Vorgaben HQ 100) überflutet werden. Der Übergang von den höher liegenden Belegsflächen am Haus zum tieferen Niveau im Park wird mit sanft abfallenden Geländemodellierungen und neu ausgeformten Böschungsbereichen am Ufer der Ammer bewerkstelligt.

Für die Maßnahmen im ersten Bauabschnitt – dem Hausnahbereich – sind die Kosten ermittelt und in die Kostenberechnung des Bauvorhabens aufgenommen. Für die Bereiche „Ammerpark“, Brunnenstraße und Vorplatz liegt eine separate Kostenschätzung vor. Die weitere Bearbeitung und Umsetzung dieser öffentlichen Flächen, vor und hinter dem Technischen Rathaus – die nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadttrand“ gefördert werden - wird in einem eigenständigen Projekt erfolgen und ist nicht Teil der Hochbaumaßnahme.

2.4.11 Mobilität

Das Technische Rathaus in der Brunnenstraße bietet mit seinem Standort sowohl für die Beschäftigten als auch für die Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Vorteile. Die Zentrumsnähe, aber auch die gute Erreichbarkeit mit den unterschiedlichsten Verkehrsmitteln – alle Linien des ÖPNV in der Wilhelmstrasse, zentrale Fahrradwegverbindungen, aber auch Parkmöglichkeiten in der Nähe – zeichnen den Standort aus.

Für die Besucher und für einen Teil der Belegschaft stehen wie bisher auf dem Parkplatz hinter der Schindelstube PKW-Stellplätze in begrenztem Umfang zur Verfügung. Entlang der neugestalteten Brunnenstraße vor dem Rathaus werden weitere öffentliche Parkplätze - teils als Behindertenstellplätze, teils für Car-sharing-Fahrzeuge - zur Verfügung gestellt.

Für die mit dem Fahrrad kommenden Besucher stehen in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang Fahrradständer bereit. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können ihre Fahrräder entweder an der Westseite im Freien oder aber in einem über die Rampe auf der Nordseite zu erreichenden Kellerraum abstellen. In diesem Raum werden auch die für dienstliche Fahr-

ten vorgesehenen Pedelecs untergestellt. Das Aufladen der Akkus erfolgt über den aus der Photovoltaikanlage gewonnenen Strom. Die ohnehin erforderlichen Duschen und Umkleiden im Untergeschoss stehen den radelnden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit zur Verfügung.

2.4.12 Material und Farbe

Fassade:

Zweischalige vorgehängte Wandkonstruktion aus Klinker im Dünnformat. Helle, homogen wirkende Oberfläche. Fertigteile für Vordach, Stützen und Wandscheiben aus Weißbeton. Fensterelemente in Holz-Alu-Konstruktion. Atrium mit Stahl-Glasdach als Sheddachkonstruktion.

Innenraum:

Wandoberflächen (teilweise Metallständerwände mit Gipsfaserplatten, teils auch verputzte Bestandswände) erscheinen in heller Wandfarbe. Neue, glatte Gipskartondecken als Unterdecken mit Mineralwollauflage im Bestandsgebäude, in den Besprechungsräumen als Akustikdecke. Im Neubau teilweise Akustiklochdecken, Teilflächen mit akustisch wirksamen Deckenelementen.

Oberböden:

Terrazzoboden im Atrium in Grautönen, darauf abgestimmt in den Treppenhäusern Betonwerkstein. In den Büros, den Flurzonen und in den Besprechungsräumen Kautschukböden. Im Sitzungssaal und im Sozialraum Holzparkett.

2.4.13 Möblierung und Ausstattung

Ziel ist es, aus finanziellen Gründen nicht die gesamte Möblierung neu anzuschaffen. Eine vollständige Neumöblierung würde ca. 1,2 Mio. € kosten. In diesem Baubeschluss ist ein Ansatz von 750.000,- € enthalten, die restlichen Mittel sollen durch Wiederverwendung von Möbeln eingespart werden. Dazu wird derzeit die Möblierung im Technischen Rathaus detailliert aufgenommen und bewertet.

2.4.14 Akustik und Schallschutz

Der Altbau soll eine annähernd gleiche schalltechnische Qualität wie der Neubau erhalten. Im Neubau können die Bauteile hinsichtlich ihrer schalltechnischen Eigenschaften optimiert werden, im Bestandsgebäude müssen akustisch minderwertige Bauteile wie der vorhandene Verbundestrich durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Alle Büros werden mit schallabsorbierenden Decken ausgestattet. Die Besprechungsräume, der Sitzungssaal und der Sozialraum müssen erhöhte Anforderungen an die Raumakustik erfüllen. Sie werden mit Schallabsorbern ausgestattet, die teils in die Gipskartondecken integriert und teils an den Rohdecken angebracht werden. Im Atrium werden auch Wandbereiche in die akustische Wirkung einbezogen.

2.5 Kostenermittlung

Die zurückliegende Planung wurde in jeder Planungsphase bestimmt von der intensiven Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Kosten. Zum Planungsbeschluss wurden die von den Planern ermittelten Kosten durch externe Sachverständige überprüft. Der Planungsbeschluss wurde mit Kosten in Höhe von 17,71 Mio. € gefasst.

Mit Berichtsvorlage 220/2014 wurde im Juli 2014 auf Basis der weiterentwickelten Planung über zu erwartende Kosten in Höhe von 19 Mio. € informiert. In dieser Kostenberechnung waren bereits der Vollausbau des Dachgeschosses und die durch die Novelle der HOAI um ca. 25 % gestiegenen Planungshonorare enthalten. Seit diesem Zeitpunkt kann eine hohe Stabilität der Kostenentwicklung festgestellt werden.

Zwischenzeitlich ist die externe Projektsteuerung auch mit der Kostensteuerung beauftragt. Dadurch können vorgelegte Kostenansätze von dritter, neutraler Seite überprüft und durch Abgleich mit vorhandenen oder absehbaren Risiken und einer Überprüfung der Plausibilität in eine sehr tragfähige Kostenprognose überführt werden.

Nach aktueller Berechnung belaufen sich die Baukosten für das Projekt auf Basis der heutigen Baupreise auf 18.438.000 € brutto, inklusiv der Photovoltaikanlage auf 18.504.000 €. Das Budget für die Ausstattung setzt sich aus 200.000,- € für feste Einbauten (in den Baukosten enthalten) und 750.000 € für bewegliche Möbel zusammen.

Im Verlauf der weiteren Planung und der baulichen Umsetzung wird es Entwicklungen geben, die in der aktuellen Kostenberechnung nicht erfasst werden können. Unvorhergesehene Erkenntnisse im Altbau können zu baulichem Mehraufwand führen. Auch sind Unregelmäßigkeiten bei den Handwerkerleistungen nie auszuschließen (Insolvenzrisiko). Hinzu kommt die Baupreientwicklung, die bis zur Vergabe der letzten Handwerkerleistungen im Jahr 2017 zu erwarten ist. Gerade im Tübinger Raum haben sich die Preise in der letzten Zeit sehr deutlich dynamisch entwickelt. Beide Faktoren sind finanziell abzusichern. In der Kostenberechnung ist hierfür ein Betrag in Höhe von 1.000.000 € vorgesehen. Dieser Betrag soll nicht dem Baubudget zugeschlagen werden sondern als Einmalbetrag in 2018 mit einem Sperrvermerk versehen. Eine eventuell erforderliche Freigabe kann bei Bedarf am Ende des Projekts erfolgen, wenn die Kostenprognose fortgeschrieben wird. Mit diesem Eventualansatz soll auch erreicht werden, dass bei einem Projekt dieser Komplexität und Größe vorhandene Risiken in der mittelfristigen Finanzplanung sichtbar sind, ohne dass die Mittel gleich in das Baubudget aufgenommen werden. Damit sind auch alle anderen Kosten präzise errechnet und enthalten keine wesentlichen Rückstellungen für Unvorhergesehenes.

2.6 Weiterer Planungsprozess

Die Planungsinhalte haben sich in den zurückliegenden Monaten geklärt und sind nun weitgehend tragfähig. Auf Grundlage des hier zu fassenden Baubeschlusses kann nach Abschluss der Entwurfsplanung das Baugesuch Anfang 2015 eingereicht werden. Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen der großen Gewerke werden parallel zueinander entwickelt und können ab Sommer 2015 ausgegeben werden. Ein Baubeginn ist ab Herbst 2015 möglich.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden alle Details hinsichtlich Material und Konstruktion geklärt. Insbesondere die Ausstattung wird ein Thema von besonderer Bedeutung sein, in das auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einbezogen werden.

2.7 Interimsunterbringungen

Für den großen Teil der Belegschaft stehen Interimsquartiere bereits zur Verfügung und wurden angemietet: Friedrichstr. 21 (Blauer Turm), Derendinger Str. 50, Europastr. 9 (Expressguthalle) und im Bahnhofsgebäude. Eine weitere mögliche Anmietung wird von der Verwaltung derzeit verhandelt.

Im blauen Turm werden die Dezernatsleitung und der Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften, in der Derendinger Str. 50 der Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement sowie die Fachabteilung Baurecht, in der Expressguthalle die Fachabteilungen Geoinformatik und Vermessung und im Bahnhofsgebäude der Gutachterausschuss untergebracht. In der derzeit in Verhandlung befindlichen Anmietung soll der verbleibende Fachbereich Tiefbau und Grün untergebracht werden.

In allen genannten Flächen sind relativ geringe Aufwendungen für Schönheitsreparaturen, Regalsysteme und zusätzlich notwendige Zwischenwände zu erwarten. Höhere Kosten entstehen im Bereich der IT zum Anschluss der Arbeitsplätze an die städtischen Server. Die Gesamtkosten sind im Haushaltsplan 2015 angemeldet.

2.8 Zeitplan, Termine

Der bisherige Zeitplan sieht vor, den Bauantrag unmittelbar mit Beschluss des Gremiums einzureichen. Mit den Vorbereitungen der Planunterlagen wurde bereits begonnen. Parallel zur Laufzeit der Baugenehmigung wird von Seiten der beauftragten Planer mit der Ausführungsplanung begonnen. Ein erstes Ausschreibungspaket mit den Abbrucharbeiten und ggf. den Rohbauarbeiten könnte noch vor der Sommerpause auf den Weg gebracht werden, damit im Laufe des Oktobers 2015 mit den Arbeiten auf der Baustelle begonnen werden kann.

Der Zeitplan ist auf einen Fertigstellungstermin für Anfang 2018 ausgerichtet.

2.9 Risiken

Die Sanierung und die Erweiterung des Technischen Rathauses ist das weitaus größte Bauprojekt der Universitätsstadt Tübingen. Um in der Projektsteuerung offensiv und rechtzeitig Steuerungsentscheidungen treffen zu können, sind die mit der Maßnahme verbundenen Risiken vor Baubeginn zu ermitteln. Hierzu gehören u.a.:

-Termine: Der Baubeginn des Projekts ist direkt verknüpft mit der Bereitstellung von Büroflächen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (siehe 2.7 Interimsunterbringung). Ein Großteil dieser Flächen steht im Blauen Turm zur Verfügung. Diese stehen erst zu Verfügung nach Rückzug der Verwaltung in das Rathaus Am Markt. Der geplante Fertigstellungstermin des Rathaus Am Markt ist noch nicht absolut sicher. Auch andere Interimsquartiere sind noch nicht abschließend bestätigt. Hier ist ein generelles Risiko der Terminverzögerung gegeben. Ein zeitliches Risiko besteht wie bei jeder Baumaßnahme auch in anderen Bereichen, insbesondere bei der Erbringung der notwendigen Planungs- und Handwerkerleistungen. Die Projektsteuerung ist beauftragt, in der Detailplanung soweit wie möglich Vorsorge zu treffen, um das terminliche Risiko zu minimieren.

-Altbausubstanz/Schadstoffe: Das Technische Rathaus wurde umfangreich untersucht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass trotzdem unerwartete Erschwernisse auftreten wie stati-

sche Probleme oder unentdeckte Schadstoffe. Dies kann zu Mehrkosten und Terminverschiebungen führen.

-Konkrete Kostenentwicklung: Die o.g. Risiken wirken sich, sofern sie sich realisieren, auf die Kosten aus. Auch liegen in dem für dieses Projekt vorgesehenen langen Zeitrahmen Risiken der allgemeinen Konjunkturentwicklung und der Entwicklung der Baupreise. Auch ist es nicht ganz ausgeschlossen, dass durch gesetzliche Veränderungen zusätzliche Kosten entstehen.

Durch die Rückstellung für Unvorhergesehenes kann diese Risiken finanziell bis zu einem gewissen Grad begegnet und das Projekt damit abgesichert werden.

2.10 Auftragsvergabe, Beteiligung der regionalen Handwerkerschaft

Die Bauleistungen sind bei diesem Projekt zu 80% europaweit auszuschreiben. Das führt in der Regel zu einer schwachen Beteiligung des regionalen Handwerks und damit ungewollt möglicherweise auch zu einem Verlust an Qualität und Zuverlässigkeit. Ziel der Ausschreibungsverfahren ist es deshalb, eine angemessene Beteiligungsmöglichkeit für das örtliche und regionale Handwerk zu schaffen bei gleichzeitig bester Preisbildung durch Konkurrenz.

Die Ausschreibungs- und Leistungspakete werden deshalb, soweit gesetzlich möglich und baulich sinnvoll, in kleinere Tranchen unterteilt. Hierzu arbeitet die Verwaltung derzeit ein Stichpunkt Papier für die Ausschreibungsverfahren aus, welches mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wird durchgeführt. Die erarbeitete Entwurfsplanung, die Baubeschreibung und die daraus entwickelte Kostenprognose sind Grundlage des Projekts. Der Gemeinderat wird über außerplanmäßige Entwicklungen wie Kostensteigerungen oder Zeitverzug frühzeitig und in geeigneter Form informiert.

4. Lösungsvarianten

4.1 Das Projekt wird wie beschrieben realisiert. Die Photovoltaikanlage wird jedoch erst später nachgerüstet und extra finanziert. Die Kosten reduzieren sich dadurch um 66.000,- €.

4.2 Das Projekt wird derzeit nicht realisiert. Die Verwaltung wird beauftragt, eine reine Sanierung des Bestandsgebäudes zu planen und die nicht mehr sanierungsfähigen Flächen im Norden des Gebäudes (Baurechtsamt und vermutlich auch Sitzungssaal) abzurechnen. Für die Deckung des Flächenbedarfs müssten geeignete private Büroflächen zur Anmietung gesucht werden.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten der Projekts stellen sich wie folgt dar:

Wettbewerbskosten, Planungshonorare, Baukosten des Gebäudes, Kosten der Außenanlagen am Gebäude, sonstige Kosten incl. 19% Mehrwertsteuer	18.438.000 €
Photovoltaikanlage	<u>66.000 €</u>
Projektkosten	18.504.000 €
Ausstattung, Möblierung gerundet	750.000 €
Budget für Unvorhergesehenes und Preissteigerungen	1.000.000 €

Im Haushaltsplan 2014 sind unter der Haushaltsstelle 2.0200.9400.000-1040 18 Millionen Euro etatisiert. Im Entwurf des Haushalts 2015 werden die Kosten wie dargestellt aufgenommen. Das Ausstattungsbudget wird unter der Haushaltsstelle 2.0200.9350.000-1040 separat eingeplant, das Budget für Unvorhergesehenes wird zur Absicherung des Projekts als Sonderrate im Haushaltsjahr 2018 eingeplant und mit einem Sperrvermerk versehen.

In diesem Budget sind auch die Mittel für die unmittelbaren Außenanlagen vorgesehen. Zusätzlich werden im Sonderhaushalt des Sanierungsgebiets Östlicher Altstadtrand Mittel für die Anpassung und Umgestaltung der Brunnenstraße, sowie für die Herstellung der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese Kosten werden derzeit ermittelt und sind aller Voraussicht nach förderfähig. Über die Herstellung und konkrete Ausführung kann 2016 entschieden werden.

Die Verwaltung steht darüber hinaus mit dem Land und dem Regierungspräsidium in Verhandlungen, um auch eine Förderung des Gesamtbauvorhabens im Sanierungsgebiet zu erreichen. Durch die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wird der Standort in der Innenstadt beibehalten und das Umfeld erheblich aufgewertet. Die Maßnahme entspricht daher in vollem Umfang den Zielen des Sanierungsgebiets. Ob und in welcher Höhe jedoch Sanierungsmittel des Landes in das Projekt fließen, ist derzeit noch nicht absehbar. Daher ist diese mögliche Einnahme in der Gesamtfinanzierung noch nicht dargestellt.

6. Anlagen

- 1 Baubeschreibung
- 2 Pläne
- 3 Kostenfortschreibung

