

## **Berichtsvorlage**

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

Vorberatung im:

---

**Betreff: Rathaus am Markt, Sanierungskonzeption**

Bezug: V 431/2010, 211/2010, 473/2008, 349/2008  
Anlagen:

---

### **Zusammenfassung:**

Mit Vorlage 211/2010 wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass die Erarbeitung einer Sanierungskonzeption für das Rathaus Am Markt aufgrund der aussichtslosen Haushaltslage beendet wurde. Da sich der bauliche Zustand dieses wichtigen Gebäudes weiter verschlechtert besteht nach wie vor großer Handlungsbedarf. Es wird nun auf Grundlage neuer Erkenntnisse und durch eine inhaltliche und räumliche Beschränkung der Planungsziele ein finanzierbares Sanierungskonzept entwickelt. Anfang 2012 werden die Planungsergebnisse dem Gemeinderat vorgelegt.

### **Ziele:**

- Sicherung der historischen Bausubstanz
- Erneuerung und Modernisierung abgängiger haustechnischer Anlagen und damit
- Herstellung der notwendigen Betriebssicherheit
- Herstellung des notwendigen Brandschutzes und der Standsicherheit
- Aufwertung einiger Funktionsbereiche

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Abbruch der Sanierungsplanung im Jahr 2010 war der damaligen desaströsen Haushaltslage geschuldet. Das Sanierungsziel kann jedoch aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes nicht aufgegeben werden. Gleichwohl ist die Sanierungsmaßnahme so zu konzipieren, dass sie finanzierbar ist. In diesem Spannungsfeld muss eine Planung ausgearbeitet werden, durch die eines der wichtigsten historischen Gebäude Tübingens baulich gesichert und zumindest in ausgewählten Bereichen an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden kann.

Hinzu kommt, dass die derzeit geplanten Brandschutzmaßnahmen einerseits nur die Fluchtwegesituation verbessern und nicht die Gefährdung durch die marode Elektroanlage beseitigen, andererseits jedoch bereits diese Maßnahmen so weitreichend in die Bausubstanz eingreifen, dass erhebliche betriebliche Störungen entstehen und trotzdem das zu erwartende Ergebnis in baulicher Hinsicht nicht befriedigen kann. Ein gutes Ergebnis kann nur erreicht werden, wenn die Maßnahme technisch und nutzungsseitig erweitert wird, die Planung auch Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt und die laufenden Brandschutzmaßnahmen in diesen Gesamtzusammenhang integriert werden.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Bisherige Vorlagen und Beschlüsse

V 349/2008: In dieser Vorlage wurden die noch heute gültigen Sanierungsziele formuliert.

- Wiederherstellung und Aufwertung aller Funktionen des Sitzungssaals
- Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes
- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Raumkonzepts für das Gesamtgebäude
- Erneuerung der veralteten Haustechnik zur Herstellung eines erträglichen Raumklimas (Beheizung, Belüftung in den Sitzungssälen)
- Aufwertung der Funktionen von Eingang und Foyer
- Sichern des Gebäudebestands
- Verbesserung des barrierefreien Zugangs
- Energieeinsparung

V 473/2008: Auswahl des Architekturbüros zur Ausarbeitung der Sanierungskonzeption

V 211/2010: Sanierungskonzeption wird aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht weiter verfolgt

V 431/2010: Vorstellung des Maßnahmenkatalogs zum Brandschutz und zur baulichen Instandsetzung

#### 2.2 Durchgeführte Maßnahmen

Bisher wurden folgende bauliche Maßnahmen im Gebäude umgesetzt:

- Erneuerung der Mikrofon- und Verstärkertechnik im Sitzungssaal
- Einbau eines zweiten Rettungswegs aus dem Sitzungssaal
- Flächendeckende Brandmeldeanlage

## 2.3 Heutige Ziele

Die in Vorlage 349/2008 genannten Planungsziele gelten immer noch. Teils durch vertiefende Gebäudeuntersuchungen, teils durch die weitere Verschlechterung des Gebäudezustands und sonstiger Erkenntnisse ergeben sich weitere Forderungen, die Teil der Planungsaufgabe sind:

- Die Decke über dem EG/Eingangsbereich muss statisch und brandschutztechnisch substantiell ertüchtigt werden.
- Die Decke über dem 3. OG ist durch die Archivlagerung um über 300% überlastet. Dies hat zu Verformungen von Tragwerk und Fassade geführt. Vor der Restaurierung der Fassadenmalereien muss durch Entlastung der Archivbereiche sicher gestellt werden, dass keine statischen Spannungen mehr die Fassade belasten.
- Die bisher durchgeführten kleinen Maßnahmen (Brandmeldeanlage, 2. Fluchtweg Sitzungssaal) haben den Betriebsablauf im Rathaus erheblich gestört. Die Sanierungskonzeption muss Antworten auf die Frage finden, wie eine größere Sanierungsmaßnahme im Gebäude durchgeführt werden kann ohne den Betrieb lahm zu legen.
- Die Verwaltung hält das bisher ermittelte Sanierungsvolumen von ca. 16 Mio € für nicht umsetzbar. Der Sanierungsumfang muss deshalb deutlich reduziert werden und sich an der Leistungsfähigkeit der Haushalte kommender Jahre orientieren.
- Der Zustand der Möbel in den Sitzungssälen ist zwischenzeitlich so schlecht, dass eine Erneuerung dringend und rasch erfolgen muss.

## 2.4 Planungsinhalt

- Räumliche Beschränkung  
Die Sanierungsmaßnahme soll auf den zentralen historischen Gebäudebestand beschränkt werden. Die früher eigenständigen Nachbargebäude, Am Markt 1/1 und Gambrinusgässle 1 werden nicht in die Sanierungsplanung einbezogen. Dort werden lediglich die notwendigen Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.  
Auch im Historischen Hauptgebäude wird die Maßnahme räumlich beschränkt: Es werden im Gegensatz zur ersten Planung keine Veränderungen im Kellergeschoss und nicht in den Dachgeschossen (Archiv) vorgenommen. Ausgenommen hiervon sind Brandschutzmaßnahmen und die Erneuerung der Haustechnik.
- Inhaltliche Beschränkung  
Auch im Hauptgebäude werden nur dezidierte Inhalte in die Sanierungsmaßnahme aufgenommen:
  - Unabweisbar ist die Durchführung aller zur Sicherheit der Menschen notwendigen Brandschutzmaßnahmen.
  - Ebenso unabweisbar ist die statisch/brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke über dem Haupteingang, also des Bodens des Sitzungssaals.

- Die zu verbessernden Nutzungsbereiche sind der Haupteingang und das Foyer; die WCs im gesamten Gebäude; eine neue Cafeteria im 1. OG beim Sitzungssaal (die heutige Cafeteria darf aus Brandschutzgründen nicht weiter betrieben werden); die Gardaroben- und Wartebereiche im 1. OG (beim Sitzungssaal); Einbau zweier neuer Büros im 2. und 3. OG; und die Herstellung der notwendigen Infrastrukturräume (Teeküchen, Besprechungsräume, Putzräume, Räume für Kopierer und sonstige Technik).
- **Haustechnik**  
Die Kompletterneuerung der Haustechnik wurde in früheren Vorlagen bereits beschrieben. Neben dem Einbau einer den heutigen technischen Erfordernissen genügenden Heizungs- und Lüftungsanlage muss aus Brandschutzgründen die Elektroinstallation nahezu komplett erneuert werden. Auch diese Maßnahmen sind unabweisbar. Ebenso muss ein neuer Aufzug in den bestehenden Schacht eingebaut werden. Die Erneuerung der Haustechnik ist der bei weitem größte Kostenblock der Sanierung.
- **Sitzungssaal**  
Mit aufgenommen wird die Erneuerung der Möblierung der Sitzungssäle und die Modernisierung der Präsentationstechnik. Parallel zur Sanierungsplanung werden die Bemusterung und die anschließende Beschaffung durchgeführt.

In der Sitzung wird der Entwurf eines Planungskonzepts einschließlich der betroffenen Räume/Bereiche vorgestellt.

## 2.5 Logistik der Baumaßnahme

Die dargestellten Maßnahmen werden im Gebäude zu erheblichen Belästigungen durch Lärm, Schmutz und Eingriffe alle Räume führen. Nachdem die bereits durchgeführten eher kleineren Maßnahmen die Nutzer des Rathauses bereits stark belastet haben, muss geprüft werden, wie eine derartig umfangreiche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden kann. Gerade die Erneuerung der Haustechnik wird sich sehr stark auf jeden einzelnen Raum auswirken. Repräsentative Anlässe, Sitzung tagsüber, selbst Besprechungen und Telefonate werden kaum noch möglich sein. Die Verwaltung geht nach heutigem Kenntnisstand davon aus, dass eine Sanierung im Betrieb nicht durchführbar ist. Die Sanierungskonzeption muss sich ausführlich mit diesem Thema befassen und Lösungsansätze wie z.B. die teil- und zeitweise Anmietung von Ausweichflächen erarbeiten.

## 2.6 Archiv

Die Archivnutzung im Dachgeschoss ist aus technischer Sicht ein Problem. Die Decken im Dachgeschoss sind für 150 kN/m<sup>2</sup> Belastung ausgelegt, derzeit jedoch mit ca. 600 kN/m<sup>2</sup> belastet. Nachdem auch räumliche und lagerungstechnische Probleme bestehen, wird die Verwaltung mit einer eigenen Vorlage zu diesem Thema in die Gremien kommen, um Standortalternativen zu diskutieren.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

Das beauftragte Architekturbüro wird zusammen mit den Fachingenieuren eine Sanierungskonzeption ausarbeiten, die Antworten auf die dargestellten Fragen gibt. Insbesondere soll die Kostenfrage detailliert beantwortet und Varianten für die Baustellenabwicklung dargestellt werden. Vorgezogen wird die Bemusterung und Anschaffung neuer Möbel für die Sitzungssäle (siehe Vorlage 343/2011).

Um die Finanzierung der Maßnahme zu ermöglichen sind die jährlichen Belastungen des städtischen Haushalts möglichst gering zu halten. Die Ergebnisse dieser Planungen werden dem Gremium Anfang 2012 vorgelegt.

Die derzeit laufenden Brandschutzmaßnahmen, die Sicherung der Fassadenmalereien und die energetische Sanierung der Fenster werden in die Gesamtsanierung integriert.

4. Lösungsvarianten

Die in Vorlage 431/2010 beschriebenen Maßnahmen des Brandschutzes und der baulichen Instandsetzung werden unabhängig von einer Sanierungskonzeption durchgeführt. Weitere Sanierungsmaßnahmen werden weder geplant noch in Angriff genommen. Die baulich und funktional unzureichenden Zustände werden weiter hingenommen. Die Restaurierung der Fassadenmalerei wird zurück gestellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 80.000 €. Diese sind mit dem zur Verfügung stehenden Budget finanziert.

Nach heutigem Kenntnisstand belaufen sich die Sanierungskosten auf ca. 7,4 Mio €. Darin nicht enthalten sind Kosten für notwendige Interimsmaßnahmen. Sie können heute nur ganz grob in einer Bandbreite von 500.000 € bis 1.5 Mio € angenommen werden. Es ist Aufgabe der weiteren Planungen, hier sichere Kostenprognosen zu entwickeln.

6. Anlagen

----