

**Sitzungsvorlage 2020/072**

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Annerose Maiwald

Stand: 26.02.2020

Az. 001-008

Beteiligung:  
Hauptamt  
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik	11.03.2020	öffentlich
Gemeinderat	23.03.2020	öffentlich

**Rathaus Nebengebäude, Marienplatz 20 und 22; Bautechnische Instandsetzung  
(Brandschutz)  
- Sachbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der bautechnischen Instandsetzung und den Brandschutzmaßnahmen im Rathaus Nebengebäude (Marienplatz 20 und 22) entsprechend dem Entwurf (Anlage 1) mit Kosten von 2.600.000 EUR gemäß Kostenberechnung vom 17.02.2020 wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung ist im Haushaltsplan für die Jahre 2020 und 2021 mit Gesamtkosten von 2.000.000 EUR vorgesehen. Die Kostenerhöhung ist 2021 im Haushalt einzuplanen. Mit den Baumaßnahmen soll im Herbst 2020 begonnen werden.

Die 2018 und 2019 angefallenen Planungsausgaben wurden mit den im Haushaltsplan 2018 eingestellten Mitteln in Höhe von 200.000 € finanziert.

## **1. Beschluss- und Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 16.07.2018 öffentlich und wie von der Verwaltung und dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorgeschlagen, einstimmig beschlossen:

1. Dem Entwurf für den 2. Bauabschnitt des Brandschutzes und für die Umbauarbeiten im Rathaus (Nebengebäude) wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung erfolgt über Fipo 2.0690.9420.000-0001.  
Im Haushaltsplan 2018 sind Planungsmittel von 200.000 € finanziert. Die benötigten kassenwirksamen Mittel für Planung und weitere Untersuchungen sind damit abgedeckt.
3. Abgeleitet aus Bruttogeschoßfläche und Bruttorauminhalt wird von vorläufigen Brandschutz-/Umbaukosten von 2 Mio. € ausgegangen. Über die Mittelbereitstellung und den Finanzierungszeitraum für die weiteren Baumaßnahmen wird grundsätzlich im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2019 ff. entschieden. Nach Vorliegen der Kostenberechnung auf der Grundlage der vorliegenden Planung (siehe Ziffer 1) ist der Sachbeschluss zeitnah herbei zu führen.

neu eingefügt wurde vom Gremien:

4. Ab Leistungsphase 4 werden die Punkte mit den dann konkretisierten Kosten zunächst im AUT beraten.

Im Übrigen

wurden die Punkte 5 bis 9 wie vorgeschlagen beschlossen und damit die Beauftragung der Planer mit den Leistungsphasen 5 bis 9 freigegeben.

Ausgangspunkt für die Planung der bautechnischen Instandsetzung und der baulichen Ertüchtigung des Brandschutzes ist das von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ausgearbeitete ganzheitliche Brandschutzkonzept für das Historische Rathaus einschließlich Nebengebäude. Im Haushaltsplan 2019/2020 ist die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen für die bautechnische Instandsetzung von Rathaus und Nebengebäude in zwei getrennten Bauabschnitten dargestellt.

## **2. Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit des Bauabschnitts 2**

### **2.1 Notwendigkeit**

Der Gemeinderat hat 2011 und im Januar 2014 beschlossen, dass die Verwaltung zukünftig effizienter und wirtschaftlicher unterzubringen sowie die Qualität der Serviceleistung für die Bürger zu erhöhen ist. Das Rathaus mit Nebengebäude ist der Standort für das vom Oberbürgermeister geleitete Dezernat I; ausgelagert in die Rudolfstraße ist die Stadtkämmerei.

Das Nebengebäude musste bereits Ende 2018 und Anfang des Jahres 2019 geräumt werden. Mit dem Start der Arbeiten in den Obergeschossen im Rathaus Hauptgebäude gab es keinen gesicherten Zu- und Abgang mehr zum Nebengebäude.

Im Nebengebäude waren bisher folgende Einheiten untergebracht:

- EG Hausdruckerei – Poststelle (Raum wurde bereits saniert)
- 1. OG Büro Oberbürgermeister: Abteilung Bürgerschaftliches Engagement -
- 2. OG Leitung Büro Oberbürgermeister, Pressestelle, Gleichstellungsbeauftragte, Nebenräume
- 3. OG Rechnungsprüfungsamt
- 4. OG IT-Abteilung

Insgesamt sind dies 31 Arbeitsplätze.

Im Gebäude Marienplatz 16 und 18 angemietete Räume können nur über das Nebengebäude erreicht werden. Dazu gehören der zentrale EDV-Schulungsraum, der EDV Installationsraum im 2.OG und ein größerer Besprechungsraum für ca.15 Personen sowie drei Arbeitsplätze im 3.OG, vom Personalrat genutzt.

Interimsweise wurden o. g. Verwaltungseinheiten u. a. in den Gebäuden Seestraße 32 sowie mit Neuankmietung Marienplatz 27 (ehemals Südwestbank) untergebracht. Das Rechnungsprüfungsamt wurde mit Neuankmietung übergangsweise in der Rossbachstraße 9 untergebracht.

Ein Teil der Arbeitsplätze muss bis Mitte 2021 wieder zur Verfügung stehen, denn dann fällt die Zwischenunterbringung in der Seestraße 32 weg. Der 2. Bauabschnitt wurde planerisch vorbereitet und das Baugesuch eingereicht, damit die Arbeiten in den Jahren 2020 und 2021 umgesetzt werden können.

## 2.2 **Wirtschaftlichkeit**

Durch den Erhalt des Nebengebäudes können Verwaltungseinheiten so untergebracht werden, wie sie organisatorisch zusammengehören. Eine Sanierung des Bestandes ist langfristig betrachtet wirtschaftlicher als die Auslagerung dieser Arbeitsplätze und Funktionen in andere Gebäude. Die angemieteten Räume im angrenzenden Gebäude Marienplatz 16 und 18 (feste Mietdauer bis 2026) sind nur über ein instandgesetztes Nebengebäude zu erreichen. Die neue Planung berücksichtigt den Erhalt der beschriebenen Funktionsräume und schafft zusätzlich ca. 6-8 weitere Arbeitsplätze, die für die zukünftige Entwicklung der Verwaltung benötigt werden.

Aus den geplanten Investitionen in das Nebengebäude mit 2.600.000 € ergeben sich bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren kalkulatorische Kosten aus Abschreibung und Verzinsung in Höhe von rund 52.000 €/Jahr.

Würde das Nebengebäude aufgegeben, müssten die wegfallenden Flächen ersetzt werden und andernorts das Äquivalent für rund 40 Arbeitsplätze geschaffen werden. Bei einem Neubau lägen die kalkulatorischen Kosten aus Abschreibung und Verzinsung (Nutzungsdauer ebenfalls 50 Jahre) bei rund 96.000 €/Jahr, bei einer Anmietung von bestehenden Flächen in der Altstadt sind bei einer m<sup>2</sup>-Miete von 10,00 €/mtl. jährlich rund 100.000 € zu zahlen.

Die schon getätigten Investitionen im EG des Nebengebäudes (Hausdruckerei) wären verloren und die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses für die Räume im angrenzenden Gebäude unwirtschaftlich.

## 3. **Bauliche Maßnahmen**

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz; daraus ergeben sich keine Auflagen. Auf der Grundlage des vorliegenden Brandschutzkonzepts, der eingehenden Untersuchungen der Gebäudesubstanz und der darauf aufbauenden Planung – siehe Anlage 1 - kann die langfristige Nutzung des Nebengebäudes durch folgende Maßnahmen gesichert werden:

- **Ertüchtigung der Geschossdecken und der Innenwände**  
Diese Bauteile besitzen im Bestand keinen klassifizierten Feuerwiderstand. Die Mindestanforderung an die Feuerwiderstandsdauer des Tragwerks und der Raumabschlüsse beträgt F60. Als Boden muss ein harter, schwer entflammbarer Belag verlegt werden.
- **Abbruch der geschossverbindenden offenen Wendeltreppen**  
Diese vertikale Verbindung der Ebenen im Bestand würde einen möglichen Brand in diesem Bereich durch die Kaminwirkung noch beschleunigen. Die Treppe wird wie folgt ersetzt:

In der Ebene NE0 (Erdgeschoss) des Nebengebäudes wird das notwendige Treppenhaus erweitert und eine neue notwendige Treppe, die ins Zwischengeschoss NE1 führt, eingebaut. In den Ebenen NE2 bis NE4 werden die Wendeltreppen ersatzlos ausgebaut und die Deckenöffnungen zwischen den Ebenen baulich geschlossen. Die Geschosse werden danach über die erweiterte Treppe im Gebäude Marienplatz 26 erschlossen.

- Brandabschnitte  
Es werden durch klare bauliche Trennung (T30RS - Türen, Brandschutzwände- und decken) einzelne Brandabschnitte gebildet.
- Einbau von zertifizierten Türen für die Flucht- und Rettungswege.
- Modernisierung des Leitungsnetzes der Haustechnik und die flächendeckende Erweiterung der Brandmeldeanlage.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind Instandhaltungsarbeiten am Dach und an der Fassade geplant incl. energetischer Maßnahmen, wie die Erneuerung der Fenster und die Dämmung der oberen Geschoßdecken und Dachsträgen.

#### 4. Zeitplan

bis Frühjahr 2019	Umzug der Mitarbeiter/-innen aus dem Nebengebäude in Ausweichbüros. Durch die Arbeiten am 1. Bauabschnitt wird ihnen der Zugang zu den Arbeitsplätzen abgeschnitten. Die Treppe im Hauptgebäude wird im Rahmen des 1.BA umgebaut und erweitert, damit alle Geschosse über ein geschlossenes Treppenhaus erreichbar sind.
2020	nach dem Sachbeschluss: Ausschreibung der Arbeiten
2020/2021	Bauliche Instandsetzung einschließlich der Brandschutzmaßnahmen.

#### Kosten und Finanzierung:

Nach der Kostenberechnung vom 17.02.2020 (Baukostenindex für Baden-Württemberg V/2019) betragen die Gesamtkosten für die bauliche Instandsetzung des Nebengebäudes 2.600.000 €, umgerechnet auf

Bruttogeschossfläche BGF: 1.144 m<sup>2</sup> = ca. 2.273 €/m<sup>2</sup> KG 300 bis 700  
Bruttorauminhalt BRI: 3.450 m<sup>3</sup> = ca. 754 €/m<sup>3</sup> KG 300 bis 700

Kosten/ Arbeitsplatz: 33 AP = 78.788 €

<b>Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)</b>	
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>2.600.000 €</b>
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>	
PS-Projekt	7.112401.001.008
Bezeichnung	Rathaus bautechnische Instandsetzung 2.BA NG
Seite im Haushaltsplan	138
Planansatz Auszahlung	2.000.000 € (500.000 € im HH-Jahr 2020, 1.500.000 € im HH-Jahr 2021)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen 78730099 Aktivierte Eigenleistungen
<b>über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung</b>	<b>600.000 € werden im Haushaltsplan 2021 zusätzlich veranschlagt</b>
<b>ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt</b>	
<b>jährliche Folgekosten netto gesamt</b>	<b>€</b>
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	52.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	€
davon Erträge	€

**Anlage/n:**

Anlage 1: Kostenberechnung v. 17.02.2020

Anlage 2: Mehr- und Minderkosten zur Kostenberechnung v. 17.02.2020

Anlage 3: Plan 1\_Grundriss NE0 und NE1

Anlage 4: Plan 2\_Grundriss NE2 und NE3

Anlage 5: Plan 3\_Grundriss NE4 und ND1

Anlage 6: Plan 3\_Variante Grundriss NE4

Anlage 7: Plan 4\_Schnitt

Anlage 8: Ostansicht

Anlage 9: Westansicht