

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Sanierung Rathaus Am Markt - Baubegleitende Beschlüsse, Projektbericht 1
Bezug:	Vorlagen 158/2012, 158a/2012, 115/2013, 532a/2013
Anlagen: 0	1 Aufstellung zusätzlicher Arbeiten 2 Bauzustand Erdgeschoss 3 Entwurf Ausstattung Erdgeschoss 4 Sitzordnung Großer Sitzungssaal, Hofgerichtssaal 5 historische Ansichten 6 Vorbild der Fensterteilung 1. OG 7 Kostenübersicht 8 Historischer Befundbericht

Beschlussantrag:

1. Die Sitzordnung im Großen Sitzungssaal des Rathaus Am Markt wird in parlamentarischer Aufstellung mit Blickrichtung wie bisher (nach innen) organisiert.
2. Das ehemalige Hofgericht (3. OG) wird als Sitzungssaal ausgebaut. Der Kleine Sitzungssaal (2. OG) wird zukünftig als Trauzimmer genutzt. Die im früheren Trauzimmer vorgesehene Lüftungsanlage (1. OG) wird im Hofgerichtssaal (3. OG) installiert.
3. Der Grundausbau des Gewölbekellers wird derzeit nicht ausgeführt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2014	Folgej.:
Investitionskosten gesamt:	9.328.360 €	€	0 €
Bei HHStelle 2.0200.9450 veranschlagt:	8.811.780 €		
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Herbeiführung der baubegleitend notwendigen Beschlüsse und Bericht über den Projektstand.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sanierung des Rathaus Am Markt wurde mit Vorlage 158/2012 beschlossen. Mit den Bauarbeiten wurde im September 2012 begonnen. Die Arbeiten laufen im Wesentlichen planmäßig. Wie in einem historischen Gebäude nicht anders zu erwarten gibt es Erkenntnisse, die über das bisher Bekannte hinaus gehen. Auch wurden Bau- und Gebäudeschäden sichtbar, deren Sanierung bisher nicht vorgesehen war. Die Auswirkungen auf die Bauzeit und die Baukosten werden im Folgenden dargestellt.

Die für den weiteren Bauablauf erforderlichen Beschlüsse sind zu fassen. Insbesondere die Nutzungsfragen und die damit zusammenhängende Änderung des Bauprogramms sind zu klären.

2. Sachstand

Die Arbeiten an der Sanierungsmaßnahme Rathaus Am Markt verlaufen erwartungsgemäß und in weiten Teilen planmäßig. Die Rohbauarbeiten sind weit fortgeschritten und werden laufend mit den historischen und technischen Untersuchungsbefunden abgeglichen. Die Technischen Gewerke wie Lüftung, Heizung und Elektroinstallation sind vergeben und befinden sich in Vorproduktion. Ihre Ausführung beginnt im Oktober 2013. Die Ausbaugewerke sind zum Teil vergeben, zum Teil in der technischen Klärung als Vorbereitung der Ausschreibung. Insbesondere statisch-konstruktive Defekte an der vorgefundenen Bausubstanz erhöhen das Bauprogramm und müssen im Rahmen der Sanierung beseitigt werden. Parallel zu den Rohbauarbeiten wurden Schwerpunktnutzungen wie „Kleiner Sitzungssaal“ oder „Trauzimmer“ geklärt und in die Planung aufgenommen.

2.1 Historische Befunde

Ein Bericht über die historischen Befunde ist in Anlage 8 zu dieser Vorlage enthalten. Besonders interessant sind die Erkenntnisse über die tatsächlichen Grundrisse der 2. und 3. Obergeschosse zur Erbauung des Rathauses 1435. Hier zeigen sich bisher nicht bekannte Nutzungen und eine Klärung bisher unbekannter Raumaufteilungen.

Ebenso spannend sind die Erkenntnisse über den ehemaligen Hofgerichtssaal im 3. Obergeschoss. Die hierfür notwendige Aufstockung kann nun exakt auf 1495 datiert werden. Der Hofgerichtssaal wird in seiner historischen räumlichen Form wieder hergestellt.

Das Erdgeschoss war aufgeteilt in mehrere Säle. Im Norden konnte über eine Durchfahrt das im Hof liegende Salzhaus erreicht werden, gut zu erkennen am nun sichtbaren Bogen in der Rückwand des historischen Gebäudes.

Weniger historisch als technisch sind die Erkenntnisse, die im Zuge der Abbrucharbeiten zu Tage traten. Funktionsfähige Holzkonstruktionen wurden großflächig durch Stahl und Beton ersetzt, statische Systeme wurden durch Eingriffe massiv gestört. Dadurch sind Folgeschäden entstanden. Abgehängte Decken wurden fast überall eingebaut. Dadurch haben sich

Raumproportionen negativ verändert, vorhandene Zierelemente wurden verdeckt. Im Rahmen der Sanierung müssen die konstruktiven Schäden behoben werden. Weitere Details hierzu werden in Absatz 2.2 dargestellt. Dort wo möglich werden historische Raumproportionen wieder hergestellt.

2.2 Technische Befunde

In der Planungsphase bis zum Baubeschluss wurden bereits umfangreiche Untersuchungen des Gebäudes durchgeführt. Zahlreiche Decken, Wände und Böden wurden für Befunduntersuchungen geöffnet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in die Planung integriert. Diese Voruntersuchungen konnten nur in begrenztem Umfang durchgeführt werden, da das Gebäude zu dieser Zeit noch genutzt wurde. Ein gewisser Grad an Unversehrtheit musste erhalten bleiben.

Seit Beginn der Maßnahme wurden umfangreiche Abbruchmaßnahmen durchgeführt. Im Erdgeschoss wurden sämtliche Innenwände entfernt und so der historische Raumzuschnitt wieder hergestellt. In den oberen Geschossen wurden neuere Einbauten wie abgehängte Decken, der Boden im Großen Sitzungssaal und zahlreiche Zwischenwände entfernt. Alle betroffenen Bauteile wurden statisch überprüft.

Die Abbrucharbeiten haben Schwach- und Schadstellen am Gebäude aufgedeckt. Sie sind teilweise auf die Sanierungsbemühungen aus den 1960er Jahren zurück zu führen. Zu nennen sind eine defekte historische Stützkonstruktion im EG, zahlreiche schadhafte Balkenköpfe in der Decke über EG sowie zwei große Unterzüge im 2. und 3. Obergeschoss. Eine Übersicht über die zusätzlichen Arbeiten ist in Anlage 1 beigefügt.

Insbesondere die Sanierung der schadhaften Stütze im Erdgeschoss ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Die derzeit erkennbare Hilfskonstruktion aus sechs rohen Baumstämmen, acht Betonfundamenten und zahlreichen Stahlteilen an den Deckenbalken (Anlage 2) übernimmt die gesamte Gebäudelast. Das Gebäude wird in diesem Bereich um einige Zentimeter angehoben um die schadhafte Bauteile auszutauschen.

2.3 Nutzung Erdgeschoss

Die Verwaltung führt derzeit intensive Gespräche mit dem Bürger- und Verkehrsverein und den Stadtwerken über das künftige Nutzungskonzept für den Eingangsbereich. Dabei gilt es neben inhaltlichen auch finanzielle Fragen zu klären. In Abstimmung mit den künftigen möglichen Nutzerinnen und Nutzern des Bereichs, neben den oben genannten insbesondere noch das Bürgeramt, wurde ein grundlegendes Gestaltungskonzept für den Eingangsbereich entwickelt, das die technischen Voraussetzungen für die angedachten Nutzungen schafft, dabei aber so flexibel ist, dass auch spätere Änderungen möglich sind. Die geplante Ausstattung ist in Anlage 2 dargestellt. Sobald die Gespräche abgeschlossen sind, wird die Verwaltung das Ergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

2.4 Nutzung ehemaliges Hofgericht

Der Hofgerichtssaal soll künftig der Ort für die großen Besprechungen der Verwaltung werden, die bisher im Kleinen Sitzungssaal stattgefunden haben. Die Möblierung soll so flexibel sein, dass dieser Raum mit geringem Aufwand zu einem Veranstaltungsraum für bis zu 70 Personen umgeräumt werden kann. So können hier bspw. Lesungen oder Informationsver-

anstaltungen stattfinden. Um die Barrierefreiheit zu verbessern, wird eine Induktionsschleife eingebaut.

2.5 Trauzimmer

Viele Paare, die sich im Tübinger Rathaus trauen lassen wollen, wünschen sich ein repräsentativeres Trauzimmer als das bisherige (siehe Vorlage 532a/2013). Die Verwaltung möchte daher künftig den Kleinen Sitzungssaal als Trauzimmer nutzen. Außerhalb der Trauzeiten wird dieser Raum als Besprechungszimmer zur Verfügung stehen.

Auch das ehemalige Trauzimmer im 1. OG soll künftig als Besprechungsraum genutzt werden. Finden Trauungen statt, wird der Raum zur Anmeldung für die Trauungen genutzt. Das Brautpaar und deren Hochzeitsgesellschaft können dann im Bereich der Cafeteria und im Vorbereich auf die eigentliche Trauung, die dann im Kleinen Sitzungssaal stattfindet, warten.

2.6 Lüftung Großer Sitzungssaal

Die Lüftungen Großer Sitzungssaal und (zukünftiges) Trauzimmer wird wie geplant eingebaut. Hinzuweisen ist auf die Möglichkeit, die Zuluft zu kühlen und damit im Sommer für eine Absenkung der Innenraumtemperatur zu sorgen. Die Verwaltung hat diese Möglichkeit erwogen, geht jedoch davon aus, dass auch ohne eine Kühlung bei hohen Außentemperaturen durch intelligente Lüftungssteuerung (nächtliche Auskühlung) noch erträgliche klimatische Verhältnisse erreicht werden können. Sollte sich dies nicht bestätigen, kann eine Kühlung nachgerüstet werden.

2.7 Lüftung Hofgerichtssaal

Im interfraktionellen Änderungsantrag 158a/2012 ist beantragt, im Trauzimmer 1. OG keine Lüftungsanlage einzubauen. Durch die zukünftige Nutzung als Büro und Besprechungsraum ist in diesem Raum nun keine Lüftungs- und Klimaanlage mehr vorgesehen.

Im Hofgerichtssaal im 3. OG muss eine Lüftungsanlage eingebaut werden um eine annehmbare Raumluftqualität zu erreichen. Die gewöhnlich sehr intensive Nutzung mit einer großen Zahl an Personen macht dies erforderlich.

Da der Raum exponiert in Ost-Süd-Westlage liegt mit dreiseitig großzügiger Verglasung ist ein hoher Wärmeeintrag zu erwarten. Es wird deshalb zusätzlich eine Spitzenlastkühlung installiert. Diese bewirkt bei Bedarf eine Abkühlung der Raumluft um bis zu 5° C in Abhängigkeit von der herrschenden Außentemperatur. Eine klassische Klimatisierung ist nicht vorgesehen.

2.8 Sonstiges Raumkonzept

Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung erarbeitet derzeit ein Raumkonzept für das Rathaus. Dabei wird darauf geachtet, dass neben ausreichenden Büroflächen auch Räume für Besprechungen, die Fraktionen und Nebenräume (Erste-Hilfe-Raum, Lagerflächen, Abstellräume, ...) zur Verfügung stehen. Der Personalbestand wird sich durch Organisationsveränderungen und Stellenschaffungen bis zum Wiedereinzug um voraussichtlich rund 15 Personen erhöht haben.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat vorschlagen, dass das Stadtarchiv aus dem Rathaus auszieht und an anderer Stelle untergebracht wird. Dafür sind in der mittelfristigen Finanz-

planung Gelder eingestellt. Die Arbeitsgruppe erarbeitet daher ein Szenario für den Zeitpunkt nach Auszug des Stadtarchivs und ein Übergangsszenario bis zu diesem Zeitpunkt. Ob alle Einheiten künftig wieder ins Rathaus einziehen können, kann derzeit noch nicht abschließend beantwortet werden.

2.9 Sitzordnung Großer Sitzungssaal

Die Sitzordnung im Großen Sitzungssaal wird optimiert. Insbesondere die schlechten Sichtverbindungen zwischen Vorsitz/Präsentationen und Gemeinderat werden verbessert. Die geplante neue Möblierung und der Entfall des bisherigen Abstellraums ergeben neue Möglichkeiten.

Es wurden zahlreiche Möblierungsvarianten ausgearbeitet. Die Fraktionen sprachen sich dabei mehrheitlich für die parlamentarische Sitzordnung mit Blickrichtung nach innen aus. Die Verwaltung unterstützt dies. Die Installationen (Boden, Decke) werden soweit möglich flexibel geplant, die Tische werden für die parlamentarische Sitzordnung ausgeschrieben. Die konkrete Bemusterung der Innenausstattung (Stühle, Tische, Bodenbelag) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die geplanten Sitzordnungen des Großen Sitzungssaals und des Hofgerichtssaals sind in Anlage 4 dargestellt.

2.10 Sanierung und Erneuerung der Fenster

Die Fassade des Rathauses wird u.a. geprägt von einer sehr differenzierten Aufteilung zwischen Wand- und Fensterflächen. Insbesondere die Abfolge von großen Fassadenöffnungen im Erdgeschoss über Einzelfenster im 1. Obergeschoss bis zu den Fensterbändern in den weiteren Obergeschossen ergibt den besonderen Charakter des Gebäudes. Die Fassadengestaltung ist, neben der Größe des Gebäudes, prägend für seine städtebauliche Gesamtwirkung und seine Dominanz am Marktplatz.

Die Fenster des gesamten Gebäudes wurden bei der Sanierung 1964 erneuert. Teilweise wurden früher vorhandene Klarglasscheiben gegen neue Butzenscheiben getauscht. Flächendeckend wurden die äußeren Scheiben der Verbundfenster in Bleiverglasung ausgeführt. Der energetische Standard der Fenster ist schlecht, die Durchsicht durch die Scheiben in manchen Bereichen erheblich behindert. Gegenüber historischen Ansichten wirkt die heutige Anmutung blind und künstlich. In Anlage 5 sind zwei Ansichten dargestellt.

Alle Fenster sollen saniert und energetische auf heutigen Stand gebracht werden. Zusammen mit den Kolleginnen der Denkmalschutzbehörden wurden die Fenster bewertet. Die Butzenscheiben im Öhrn und im Büro des Oberbürgermeisters sind gerade aus historischer Sicht störend und geben keinen früheren Zustand wieder. Die Fenster des Sitzungssaals (1. OG) wurden im Zuge der letzten Sanierung in ihren Maßen, Proportionen und Teilung deutlich verändert und wirken sich negativ auf die klassisch historische Fassadenansicht aus.

Die Verwaltung verfolgt deshalb folgendes Sanierungskonzept:

Die Fenstermaße in den 2. und 3. Obergeschossen bleiben erhalten. Die Butzenscheiben werden entfernt. Die Bleiverglasungen der äußeren Scheiben können voraussichtlich erhalten werden. Die Sanierung der Fenster wird abgesichert durch eine Kostenkontrolle der Alternative „Erneuerung der Fenster“. Nach derzeitigem Stand ist die Sanierungsvariante um 40% günstiger als der Einbau neuer Fenster.

Die gegenüber der historischen Situation deutlich veränderten Fenster des Sitzungssaales werden erneuert. Die Fensterteilung wird durch einen Mittelpfosten der historischen Ansicht

angepasst, die Fenstergestaltung/Sprossierung wird neu entworfen. Auch werden die Fenster in der Fassade weiter zurück gesetzt, wodurch die frühere Profilierung eine Lebendigkeit in die Fassade bringt, die verloren war. Bleiverglasungen sollen nicht mehr verwendet werden. Vorbild für die Erneuerung ist die Fenstersituation im 1. OG wie in Anlage 6 dargestellt. Neue Verglasungen werden in Goethe-Glas ausgeführt. Für die Fenster Sitzungssaal wird ein Musterfenster hergestellt und mit der Baukommission abgestimmt.

2.11 Ausstattung

Die Details der technischen Ausstattung des Rathauses werden mit der Baukommission abgestimmt. Vorgesehen sind folgende Bausteine:

- Induktionsschleife: Im Großen Sitzungssaal und dem Hofgerichtssaal werden Induktionsschleifen eingebaut. Sie dienen der kabellosen Übertragung von Signalen der Mikrofonanlage auf dafür eingerichtete Hörgeräte. Kopfhörer werden dann nicht mehr benötigt.
- WLAN: Die Kabellose Verbindung zum Internet mit Zugriff auf das städtische Netz (verschlüsselt) wird in den Sitzungssälen, den Besprechungs- und Fraktionszimmern und in der Cafeteria eingerichtet. Im Erdgeschoss wird eine WLAN-Ausleuchtung mit Zugriff auf allgemeine Anbieternetze als hotspot für die Öffentlichkeit angeboten.
- Der Große Sitzungssaal und der Hofgerichtssaal werden mit der üblichen Präsentationstechnik ausgestattet. Insbesondere für die Besucherbereiche werden im Großen Sitzungssaal entsprechend angeordnete Großbildschirme/Leinwände installiert.
- Ein elektronisches Leitsystem wird über Bildschirme aktuelle Veranstaltungen, Sitzungen und sonstige Hinweise anzeigen.
- Die Besprechungszimmer stehen auch den Fraktionen zur Verfügung. Sie werden entsprechend nutzungsspezifisch ausgestattet.
- Die Ausstattung der Cafeteria wird derzeit geplant und zusammen mit einem Sozialraumkonzept innerhalb der Verwaltung abgestimmt.
- Zur Energieeinsparung werden Heizung und Beleuchtung über Einzelraumregelungen und Präsenzmelder gesteuert.

Ein detailliertes Ausstattungs- und Lichtkonzept wird derzeit erarbeitet. Es wird nach Freigabe durch die Baukommission in einem der kommenden Projektberichte vorgestellt.

2.12 Kunst am Bau

Für das Rathaus soll in den nächsten Wochen ein Konzept entwickelt werden, das Kunstwerke, historische Exponate und die Oberbürgermeisterportraits in ein inhaltliches und gestalterisches Gesamtprogramm integriert. Explizit soll dabei auch das Rathaus und seine über 500jährige Geschichte thematisiert werden. Mit welchen Mitteln dieses Konzept gestaltet werden kann, ob zum Beispiel eine bestimmte Lichtführung eingesetzt wird oder ob die Besucherinnen und Besucher des Rathauses interaktiv einbezogen können, sind Ideen, die im Vorfeld analysiert werden. In einem Workshop mit Expertinnen und Experten im Bereich Kunst am Bau und Raumgestaltung für öffentliche Gebäude werden diese und weitere grundsätzliche inhaltliche Fragen geklärt. Nachdem die inhaltlichen Schwerpunkte und Kriterien für die Konzeption feststehen, werden zwei oder drei Gestalter gebeten, Vorschläge für ein Konzept zu entwickeln. Die Ergebnisse werden im Gemeinderat vorgestellt.

2.13 Kostensituation

Die aktuelle Kostensituation ist in Anlage 7 dargestellt. Die Kosten der Mehrleistungen wegen vorgefundener Mängel und konstruktiver Schäden sind in Anlage 1 aufgelistet. Sie

summieren sich auf 992.410 €. Die Vergabegewinne belaufen sich bisher auf 475.830 €. Im Saldo ergibt sich ein Kostenstand von + 516.580 € resp. 5,9 % gegenüber dem vorhandenen Baubudget. Dieser Mehrbedarf hat seine Ursache ausschließlich in den in Anlage 1 dargestellten Mehrleistungen.

Die Kostenprognose in Höhe von 9.328.360 € setzt sich zusammen aus Auftragssummen vergebener Handwerkerleistungen, dort wo noch nicht ausgeschrieben ist aus den Kostenberechnungen, beauftragten Nachträgen und der Berechnung der zusätzlichen Leistungen (Anlage 1). Die Kostensituation ist noch nicht abschließend stabil und könnte sich aufgrund verschiedener Effekte noch verändern:

- Die Kostensicherheit bei der Sanierung eines historischen Gebäudes aus dem 15ten Jahrhundert ist generell weit unter 100%.
- Die Kosten der Ausbaugewerke werden sich erst im Rahmen der Vergaben konkretisieren. Vergabegewinne sind hier zu erwarten.
- Die Abrechnung einzelner Gewerke kann erheblich von der jeweiligen Vergabesumme abweichen.
- Die Planung stabilisiert sich erst auf Grundlage der im Rahmen der Bauforschung erzielten neuen Erkenntnisse. Planänderungen sind bis heute an der Tagesordnung.

Die Verwaltung sieht derzeit noch keinen Bedarf, das Baubudget zu erhöhen. Für 2014 stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Etwa Mitte 2014 rechtzeitig zu den Haushaltsanmeldungen 2015 wird die Verwaltung auf Grundlage einer stabilen Kostenprognose die Anpassung des Finanzrahmens beantragen. Voraussichtlich wird der zusätzliche Finanzbedarf bei ca. 500.000 € liegen. Die Verwaltung geht von Schwankungen nach oben oder unten von nur noch beschränktem Umfang aus.

2.14 Gewölbekeller

Über den grundhaften Ausbau des Gewölbekellers wurde mit dem Baubeschluss entschieden. Einzelne Maßnahmen sind bereits ausgeführt. Aus bauphysikalischen Gründen ist ein Ausbau nicht im Zusammenhang mit der laufenden Sanierungsmaßnahme erforderlich, sondern kann bei Bedarf auch später erfolgen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, über den Ausbau des Gewölbekellers zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden und die eingesparten Mittel in Höhe von ca. 75.000 € zur Kostendämpfung dem Baubudget zuzuführen. Dieser Betrag ist in den oben genannten Zahlen noch nicht in Abzug gebracht.

2.15 Terminplan

Die Arbeiten sind derzeit um ca. 8 Wochen in Verzug. Insbesondere die bis heute andauernden Untersuchungen im Rahmen der Bauforschung und die erheblichen Baumängel machten eine andauernde Anpassung der Planung insbesondere der Statik erforderlich. Ein beschleunigtes Vorgehen bei den Rohbauarbeiten war deswegen nicht möglich. Die Architekten sind bemüht, einen Teil des Verzuges wieder aufzuholen.

Die bauliche Fertigstellung ist nun für Mai 2015 geplant, der Wiedereinzug ins Gebäude soll im August 2015 erfolgen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Sanierung des Rathauses Am Markt wird wie geplant fortgeführt. Die Beschlussanträge

werden gefasst und die Ergebnisse werden in die Planung integriert. Die Verwaltung berichtet weiterhin in angemessenen Abständen über den Projektverlauf.

4. Lösungsvarianten

Die Sanierung wird wie dargestellt fortgeführt. Beschlussantrag 3 wird nicht gefasst, der Gewölbekeller wird wie im Baubeschluss entschieden grundhaft ausgebaut.

Es wird die alte Sitzordnung wieder hergestellt.

5. Finanzielle Auswirkung

Die finanziellen Auswirkungen sind unter Absatz 2.13 dargestellt. Die Gesamtkosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf 9.328.360 €. Im Haushalt 2014 sind 8.811.780 € finanziert. Mit dem Haushalt 2015 ist der dann gesicherte Mehrbedarf zu finanzieren.

6. Anlagen

- 1 Aufstellung zusätzlicher Arbeiten
- 2 Bauzustand Erdgeschoss
- 3 Entwurf Ausstattung Erdgeschoss
- 4 Sitzordnung Großer Sitzungssaal, Hofgerichtssaal
- 5 historische Ansichten
- 6 Vorbild der Fensterteilung 1. OG
- 7 Kostenübersicht
- 8 historischer Befundbericht

Hinweis: Am 14.10.2013 bietet die Verwaltung eine Führung über die Baustelle an. Treffpunkt ist um 15:00 Uhr vor dem Gebäude.