

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

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

**Betreff: Sanierung Rathaus Am Markt
-Baubeschluss-**

Bezug: Vorlagen 349/2008, 473/2008, 211/2010, 431/2010, 315/2011, 431/2011, 538/2011,
541a/2011

Anlagen:3 Bezeichnung: Pläne, Kostenberechnungen, Baubeschreibung

Beschlussantrag:

1. Das Rathaus Am Markt wird nach der vorliegenden Planung des Architekturbüros weinbrenner.single.arabzadeh. Architektenwerkgemeinschaft, Nürtingen, und der vorläufigen Kostenberechnung vom 29.03.2012 saniert.
2. Die bisher an der Planung fachlich beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros werden mit den weiteren Leistungsphasen 4 bis 9 HOAI zur baulichen Realisierung beauftragt.
3. Das Projekt wird durch eine Baukommission, gebildet aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung, begleitet. Sie dient der Abstimmung von Gestaltungs- und Detailfragen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2012:	Folgeb.:
Investitionskosten:	8.641.780 €	2.200.000 €	6.441.780 €
bei HHStelle veranschlagt: 2.0200.9450 und 2.0200.9460	7.560.000 €	1.870.000 €	4.490.000 €
	€	1.500.000 € VE	

Ziel:

Bauliche Umsetzung der Sanierungskonzeption aus Vorlage 315/2011 durch:

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

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die defizitäre bauliche Situation im Rathaus Am Markt wurde ausführlich in Vorgängervorlagen dargestellt. Die Entwurfsplanung und die vorläufige Kostenberechnung liegen nun vor. Zur baulichen Umsetzung müssen die notwendigen Beschlüsse gefasst werden.

2. Sachstand

Seit 2008 wird an der Planung zur Sanierung des Rathaus Am Markt auf Grundlage des damals erteilten Planungsbeschlusses gearbeitet. Ein deutlich reduziertes Konzept wurde dem Ausschuss für Planung, Verkehr und Umwelt am 07.11.2011 vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurde neben der planerischen Weiterentwicklung, der nötigen Abstimmung mit den Fachbehörden und der verfeinerten Kostenermittlung auch die Interimsunterbringung der Beschäftigten für die Zeit der Baumaßnahme geklärt.

2.1 Eckpunkte der Sanierung:

- Drei zentrale Funktionsbereiche sollen aufgewertet und in Bezug auf räumliche Qualität, Gestaltung und Bürgerfreundlichkeit aufgewertet werden.

Das Erdgeschoss wird zum zentralen Empfangsbereich der Stadt. Die transparente Fassade und Neu-Gestaltung der Arkaden öffnet das Rathaus zum Marktplatz und heißt die Besucherinnen und Besucher barrierefrei willkommen. Ein Infopoint erfüllt Informationsbedürfnisse aus dem Bereich Stadtverwaltung. Es besteht ferner die Möglichkeit, dass swt und BVV hier einige der wichtigsten Dienstleistungen ohne weite Wege anbieten. Flächen für kleine Ausstellungen runden das Angebot ab. Besonders die Transparenz und eine akzentuierte Beleuchtung sollen aus dem heute dunklen Kellerbereich einen angemessenen Auftakt ins Rathaus machen.

Der Große Sitzungssaal wird insgesamt aufgewertet. Durch Abbruch des Abstellraumes erhält er seine ursprüngliche Form und Ausdehnung zurück und gewinnt Fläche für eine neue Anordnung der Möblierung. Durch Erneuerung des Fußbodens und heller Gestaltung der Deckenfelder wird der rustikale Eindruck der Einbauten aus den 1960er Jahren reduziert. Die einmalige historische Holzkonstruktion wird dadurch hervorgehoben. Mehr Helligkeit, eine verbesserte technische Ausstattung einschließlich Induktionsanlage und die Erneuerung der Möblierung unterstützen den Sitzungsbetrieb.

Im Bereich des Trauzimmers werden für die Öffentlichkeit großzügige Warte- und Aufenthaltsbereiche geschaffen. Zwei Büros werden zu einer multifunktionalen Cafeteria umgebaut. So entsteht für Sitzungen, Trauungen und Veranstaltungen im Zentrum des Rathauses die dringend benötigte Infrastruktur.

- Die zu beseitigenden technisch-konstruktiven Defizite sind umfangreich und beanspruchen einen Großteil des Baubudgets. Die Lüftungsanlage wird komplett erneuert und steht zukünftig im Großen Sitzungssaal, im kleinen Sitzungssaal und im Trauzimmer zur Verfügung. Die Heizungsanlage wird ebenfalls erneuert und erfüllt zukünftig ebenso wie alle anderen technischen Einbauten hohe Energie- und Komfortstandards. Die Elektroanlage muss aus Gründen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes in weiten Teilen erneuert werden. Die bereits installierte Brandmeldeanlage wird in das neue Sicherheitskonzept eingebunden. Die Beleuchtungsanlage wird in den öffentlich zugänglichen Be-

reichen erneuert und mit Tageslichtsteuerung und LED-Technik ausgestattet. Die sanitären Anlagen werden auf allen Geschossen erneuert. Barrierefreie WC's werden im EG und 1. OG eingebaut. Der Aufzug wird im vorhandenen Schacht saniert und durch Erneuerung und Vergrößerung der Aufzugskabine und Bedienungseinrichtung zukünftig auch für Menschen mit Mobilitäts- und Wahrnehmungseinschränkungen leicht bedienbar. Die in geringem Umfang vorgefundenen asbesthaltigen Bauteile (Estrich und Elektrokanal im EG, Dichtungen von Lüftungsanlagen) werden ausgebaut.

- Für den Brandschutz werden umfangreiche Eingriffe unter anderem im zentralen Treppenhaus vorgenommen. Dadurch kann der auch baurechtlich vorgeschriebene qualifizierte erste Rettungsweg hergestellt werden. Im Sinne des Brandschutzes werden auch die Elektroanlagen, die Zwischendecken, die Abtrennungen zwischen den Brandabschnitten und notwendige Warneinrichtungen hergestellt bzw. überarbeitet.
- Die statische Situation wird durch den Umzug des Archivs und die damit verbundene Räumung des Dachbodens konsolidiert. Vorhandenen Verformungen in Fassade und Geschossen werden nach der Entlastung durch das Entfernen der Archivalien teilweise zurückgehen, Tragelemente werden auch brandschutztechnisch auf den notwendigen Standard gebracht. Die Erdbebensicherheit wird basierend auf der neuen Klassifizierung in Erdbebenzone 3 hergestellt.
- Fenster und Schau-Fassade zum Marktplatz werden saniert, die Fenster energietechnisch annähernd auf Neubaustandard gebracht. Die Schau-Fassade kann nach der Entlastung durch den Auszug des Archivs gesichert, die Bemalung restauriert werden.
- Parallel zur Sanierungsmaßnahme werden über Instandhaltungsmittel des Sammelnachweis 2 diejenigen Bereiche vor allem in den Bauteilen 3 bis 7, aber auch im Rathausblock einfach saniert, die in einem schlechten Zustand sind und nicht in die Sanierungsmaßnahme eingeschlossen sind. Vor allem werden vor dem Einzug neuer Nutzerinnen und Nutzer im Zusammenhang mit den Umzugsröchaden Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt. Die im Brandschutzgutachten geforderten Maßnahmen werden ausgeführt. Die Kosten hierfür sind in anliegender Kostenberechnung nicht enthalten, sie sind jedoch gering.
- Die Anordnung der Möblierung des Sitzungssaals wurde in einigen Sitzungen im März probeweise gedreht. Ganz zufriedenstellend war die neue Ausrichtung auch wegen der alten Möbel jedoch noch nicht. Die Verwaltung wird zur Sitzung eine optimierte und zwei weitere Varianten vorlegen.

2.2 Gestaltungsgrundsätze der Sanierung

Beim Rathaus Am Markt handelt es sich um eines der bedeutendsten mittelalterlichen Gebäude der Stadt. Alle Veränderungen müssen deshalb mit äußerster Sensibilität, alle Neuerungen mit höchstem Respekt vor der historischen Bausubstanz und bestem gestalterischen Fingerspitzengefühl geplant und durchgeführt werden.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist eine weitgehende Wiederherstellung der funktionalen und gestalterischen Integrität des Gebäudes. Gerade die Eingriffe im Rahmen der letzten Sanierung in den 1960er Jahren haben deutliche Spuren hinterlassen. Die Arkadenlösung im Eingangsbereich kann aufgrund der gewählten Form und Materialität heute nicht mehr überzeugen.

Dem Gebäude fehlt durch die sehr filigranen Betonstützen seither eine auch optisch tragfähige Basis, die Stützen wirken fremd und formal unpassend. Auch die großen Fassadenöffnungen im Treppenhaus werden als überproportional und von außen (Augenklinik) deshalb als Wunden wahrgenommen.

Ermutigt vom Gestaltungsbeirat wurden in der Entwurfsplanung für diese Bereiche neue Vorschläge erarbeitet. Im Kontext zu den in der historische Vergangenheit häufig wechselnden Fassadenzuständen des Rathaus Am Markt sollen die Arkaden erhalten, aber zukünftig durch die deutliche Verbreiterungen der Stützen und eine Korbformenform zusammen mit den oberen Geschossen eine gestalterische Einheit bilden. Historische Bezüge sind erwünscht und werden im Innern durch moderne Materialien und zurückhaltend-elegante Formen spannungsvoll ergänzt. Durch die Wegnahme der heutigen massigen, historisch nicht nachgewiesenen inneren Fassade zugunsten einer transparenten Abtrennung zwischen Arkaden und Innenraum wird der frühere Hallenraum wieder erlebbar und größtmögliche Offenheit erzielt. Die Treppenhausfenster werden deutlich verkleinert, auch wenn dies Tageslicht kostet. Unverändert sollen andere Fassadenelemente wie die Fenster bleiben.

Im Innern bleiben alle wichtigen Bereiche der Obergeschosse mit Ausnahme des aufgewerteten Großen Sitzungssaals mit Cafeteria-Bereich, wie Kleiner Sitzungssaal, Öhrn und die Gesamtstruktur des historischen Hauptgebäudes unverändert. Die neue Haustechnik wird, wo möglich und technisch sinnvoll, in schon vorhandene Kanäle und Öffnungen integriert. Wo möglich werden störende Einbauten zurückgebaut. Insbesondere bei der Beleuchtung wird größten Wert auf unaufdringliche Erscheinung bei bester Lichtqualität gelegt. Alle historischen Bauteile werden optisch aufgewertet, neue Einbauten erscheinen grundsätzlich zurückhaltend.

2.2 Abstimmungsprozess

Das Planungskonzept wurde vor wenigen Tagen mit dem Denkmalamt abgestimmt und grundsätzlich begrüßt. Die Verwaltung wird die hier dargestellte Fassadenlösung im Gestaltungsbeirat am 20.04.2012 erneut diskutieren und das Gremium über das Ergebnis in der Sitzung informieren. Die planungs- und baurechtlichen Fragen und die Fragen des vorbeugenden Brandschutzes wurden mit dem Service-Center-Bauen und der Feuerwehr vorbesprochen. Ein Brandschutzkonzept wurde von einem Fachplaner erstellt. Dessen Forderungen wurden in Kosten und Entwurf eingearbeitet. Ebenfalls hat eine Abstimmung mit dem städtischen Behindertenbeauftragten stattgefunden.

2.3 Interimsunterbringung

Die Vorbereitungen zur Interimsunterbringung der von der Baumaßnahme direkt Betroffenen läuft reibungslos. Erste Umzugsaktivitäten sind beim Archiv im Gange, der Umzug in den Blauen Turm soll im August abgeschlossen sein. Detailinformationen zum neuen Standort der Rathausverwaltung werden zu einem späteren Zeitpunkt auch der Öffentlichkeit gegeben.

2.4 Bauzeiten und Auswirkungen auf den öffentlichen Raum

Die Baumaßnahme ist von September 2012 bis Dezember 2014 geplant. Die Restaurierung der Fassadenmalereien kann erst nach Abschluss der übrigen Arbeiten 2015 erfolgen. Für die Baustelleneinrichtung werden Flächen beim Zugang Haaggasse und zwischen Haupteingang und Neptunbrunnen benötigt. Zeitweise wird ein Kran in der Haaggasse aufgestellt.

Das Gebäude wird zeitweise auch an der Fassade zum Marktplatz eingerüstet sein. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten werden über die allgemeine Bauaktivität und die dadurch verursachten Baustellenverkehre hinaus keine dauerhaften und deutlichen Störungen verursacht. Die Nutzerinnen und Nutzer des Marktplatzes und der Haaggasse und die Anlieger werden über die Einschränkungen vor Beginn der Baumaßnahme informiert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Auf Basis der vorliegenden Entwurfspläne, der dargelegten Gestaltungsgrundsätze und der ermittelten Kosten wird die Sanierung des Rathaus Am Markt durchgeführt. Der weitere Planungsprozess wird von einer Baukommission aus Gemeinderat und Verwaltung begleitet. Über wichtige Zwischenstände insbesondere im Bereich der Kosten wird der Gemeinderat informiert. Ein späterer optionaler Ausbau des Gewölbekellers wird vorbereitet. Hierfür werden die notwendigen Abbrucharbeiten, Sicherungsarbeiten am Gewölbe, die Ertüchtigung des 2. Rettungsweges und untergeordnete Elektroarbeiten durchgeführt. Einfache Veranstaltungen werden so ermöglicht.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Sanierung wird wie unter 3. beschrieben durchgeführt. Nicht durchgeführt werden jedoch wahlweise einzelne oder alle folgende Arbeiten:

- Keine Abbrucharbeiten im Gewölbekeller	- 35.000 €
- Keine weiteren Arbeiten im Gewölbekeller (Grundausbau + Elektro)	- 53.060 €
- Keine Lüftung und Klimatisierung im Trauzimmer	-128.520 €
- Keine Veränderung in Fassade und Erdgeschoss	<u>-268.464 €</u>
Summe möglicher Reduzierungen	-485.044 €

4.2 Die funktionale und bauliche Sanierung wird nicht durchgeführt. Es werden lediglich die in Vorlage 431/2010 beschriebenen Unterhaltungs- und Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Das damals ermittelte Kostenvolumen beläuft sich auf ca. 1.260.000 €.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten betragen laut vorläufiger Kostenberechnungen 8.553.720 € zuzügl. 88.060 € für den Gewölbekeller, insgesamt also 8.641.780 €. Derzeit sind 7.560.000 € im Haushalt der Jahre 2010 bis 2014 etatisiert. Die Unterdeckung beträgt somit 1.081.720 € und muss in den Jahren 2013 und 2014 ausgeglichen werden.

Im Vergleich zur Kostenschätzung vom 18.05.2011 (siehe auch Vorlage 315/2011) ergeben sich folgende Veränderungen des Bauprogramms:

- Veränderung der Fassade, Vergrößerter Eingangsbereich	+ 268.464 €
- Weitergehende Brandschutzauflagen	+ 128.520 €
- Einbau eines zusätzlichen barrierefreien WCs im 1.OG	+ 35.700 €
- Asbestsanierung	+ 78.540 €
- Lüftung und Klimatisierung des Trauzimmers	+ 128.520 €
- Gewölbekeller - Abbrucharbeiten	+ 35.000 €
- Gewölbekeller – Grundausbau Gewölbe, Elektro	<u>+ 53.000 €</u>
Summe	+ 727.804 €

Die reale Differenz zur bisherigen Kostenschätzung beträgt somit 353.976 €. Diese beruht auf der Fortschreibung der Baukosten auf Grundlage des allgemeinen Baukostenindex mit einem Plus von 5 %.

Zuschüsse

Für diese Maßnahme können aus verschiedenen Förderprogrammen auf Bundes- und EU-Ebene Zuschüsse und Kredite beantragt werden. Das Volumen ist eher gering, da sich die Förderung meist auf einzelne Bereiche oder Verbesserungen der Energieeffizienz beziehen. Die Verwaltung wird nach Vorliegen des Baugesuchs die entsprechenden Anträge stellen.

6. Anlagen

Anlage 1: Entwurfspläne EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, Ansichten, Schnitte

Anlage 2: Kostenberechnungen

Anlage 3: Baubeschreibung

Anlagen zur Vorlage 158/2012

Sanierung Rathaus am Markt
- Baubeschluss -

Inhaltsverzeichnis







Anlage 1:	Entwurfspläne, M 1:100 (Verkleinerungen auf A3-Querformat) Stand 30.03.2012
Seite 1.1:	Ansicht Ost
Seite 1.2:	Ansicht Süd
Seite 1.3:	Ansicht West
Seite 1.4:	Hofansicht Nord
Seite 1.5:	Grundriss EG
Seite 1.6:	Grundriss 1.OG
Seite 1.7:	Grundriss ZWG
Seite 1.8:	Grundriss 2.OG
Seite 1.9:	Grundriss 3.OG
Seite 1.10:	Grundriss 1.DG
Seite 1.11:	Grundriss 2.DG
Seite 1.12:	Grundriss UG Basisausbau
Seite 1.13:	Schnitt 2.1
Seite 1.14:	Schnitt 2.2
Seite 1.15:	Schnitt 3
Seite 1.16:	Schnitt 4.1
Seite 1.17:	Schnitt 4.2
Anlage 2:	Vorläufige Kostenberechnung, Stand 29.03.2012
Seite 2.1:	Deckblatt
Seite 2.2:	Erläuterungen
Seite 2.3:	Zusammenfassung / Gesamtkosten
Seite 2.4 - 2.12	Einzelkosten / Kostengruppen 100-700
Seite 2.13	Kostenschätzung Basisausbau Rathauskeller
Anlage 3:	Baubeschreibung, Stand 05.04.2012
Seite 3.1 – 3.10	



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@aritek.de www.aritek.de

BAUHERR 
Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
-  Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 -  Bestand
 -  Neu
 -  Abbruch
 -  Restaurierung/ Neugestaltung
 -  Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
ANSICHT OST

PLAN-NR.:	E 15.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT









weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR 

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
-  Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 -  Bestand
 -  Neu
 -  Abbruch
 -  Restaurierung/ Neugestaltung
 -  Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
ANSICHT SÜD

	PLAN-NR.:
	E 16.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@aretek.de www.atek.de

BAUHERR 

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand


PLANBEZEICHNUNG
ANSICHT WEST

	PLAN-NR.:
	E 18.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT









weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR 

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

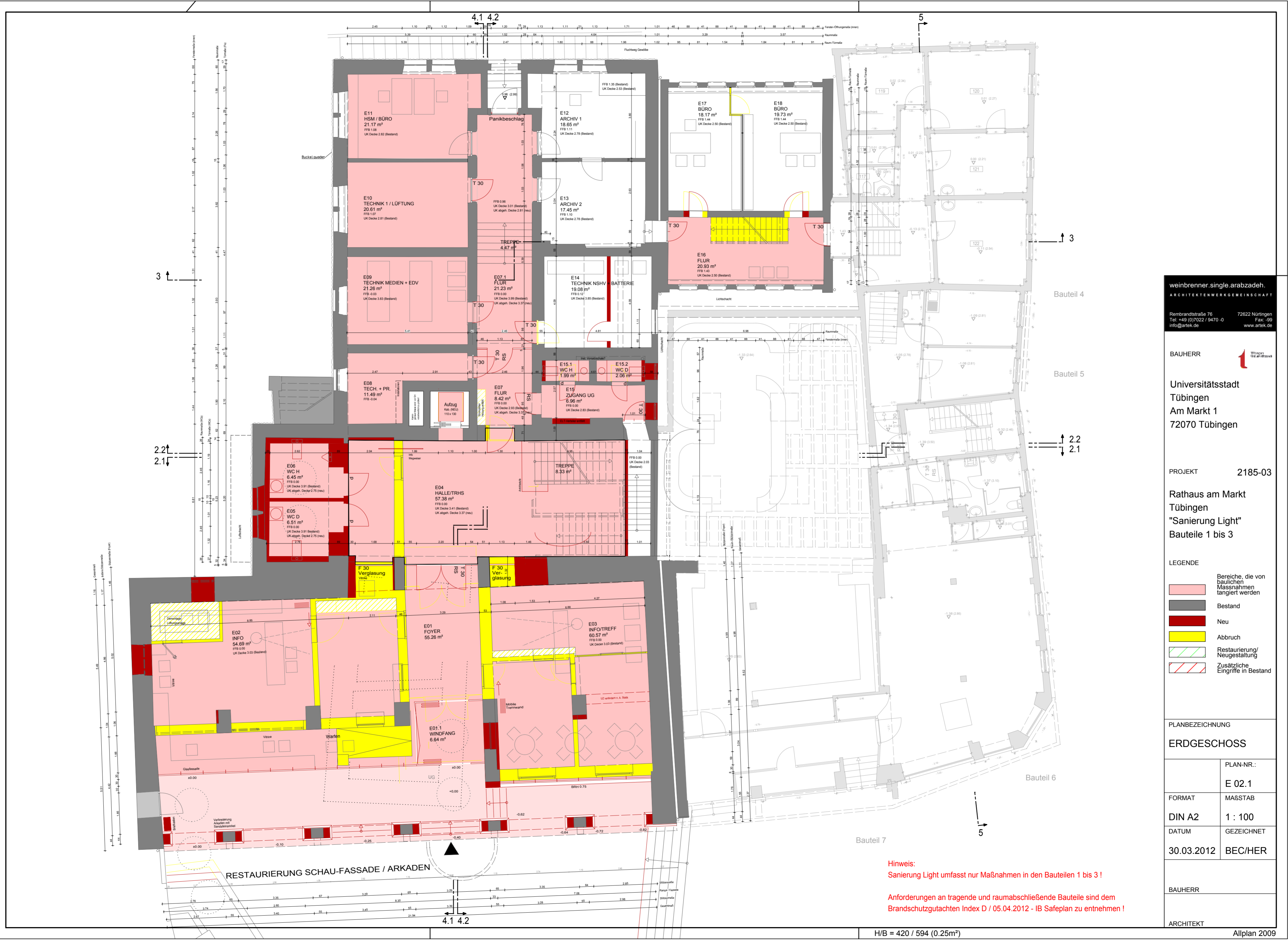
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
-  Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 -  Bestand
 -  Neu
 -  Abbruch
 -  Restaurierung/Neugestaltung
 -  Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
HOFANSICHT NORD

	PLAN-NR.:
	E 17.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT



RESTAURIERUNG SCHAU-FASSADE / ARKADEN

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !

Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !

weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGEMEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@urek.de www.urek.de

BAUHERR
Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

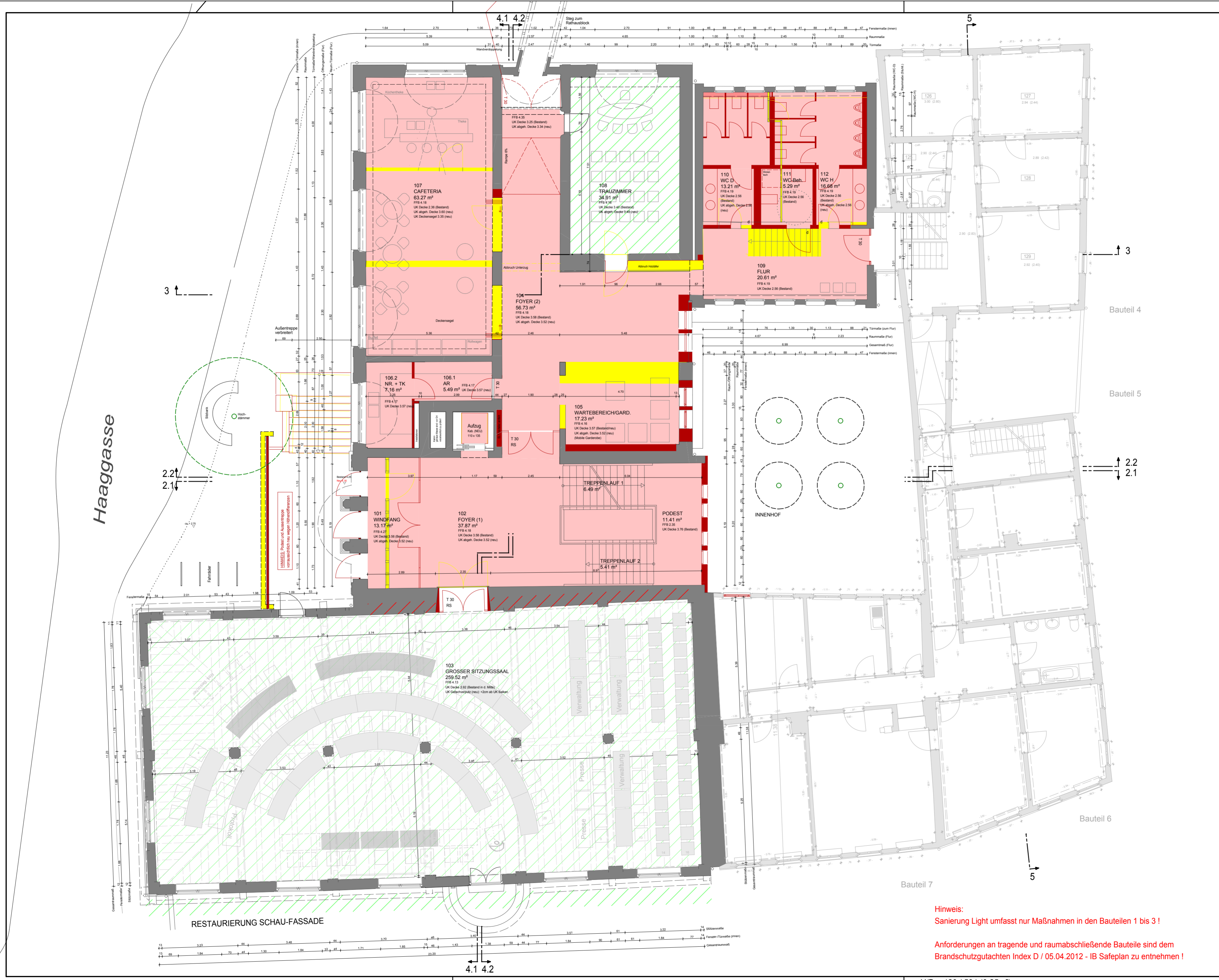
LEGENDE
 Bereiche, die von baulichen Maßnahmen tangiert werden
 Bestand
 Neu
 Abbruch
 Restaurierung/ Neugestaltung
 Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
ERDGESCHOSS

PLAN-NR.:	E 02.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT
Allplan 2009

H/B = 420 / 594 (0.25m²)



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@urek.de www.urek.de

BAUHERR
Tübingen (Werkstatt)
Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

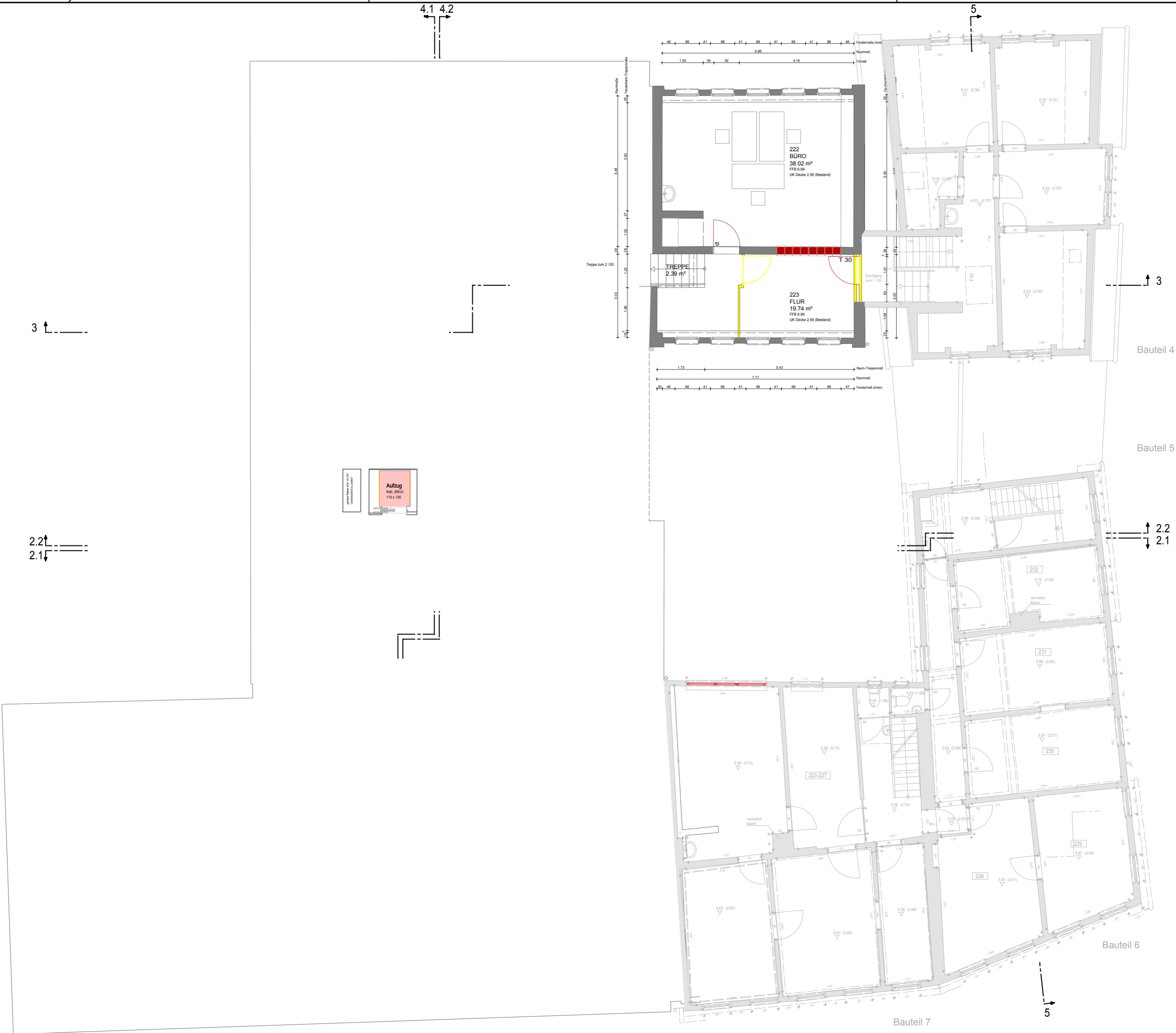
PROJEKT 2185-03
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG	
1. OBERGESCHOSS	
PLAN-NR.:	E 03.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

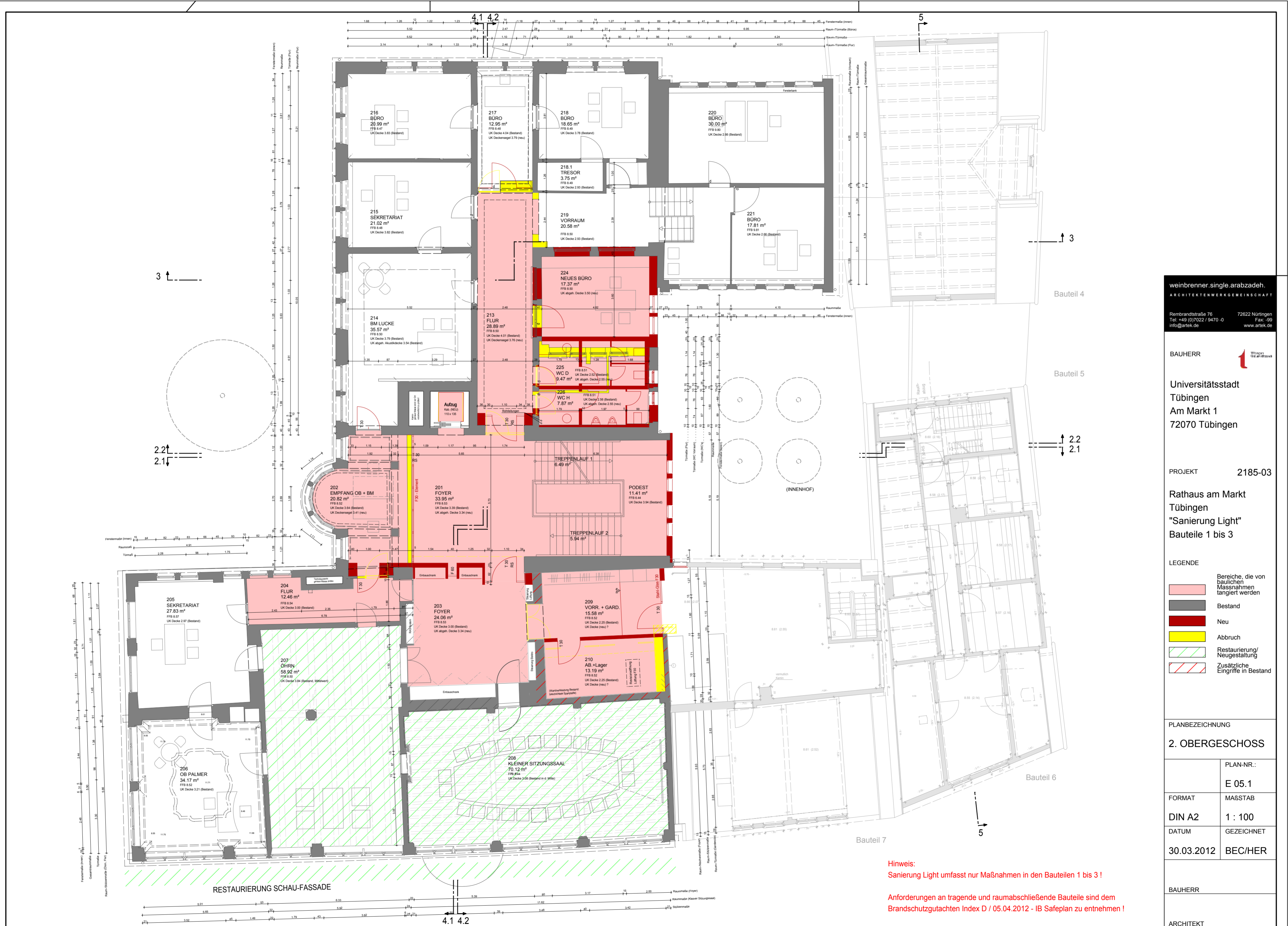
- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
ZWISCHENGESCHOSS

	PLAN-NR.:
	E 04.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER


BAUHERR
ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGEMEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@urek.de www.urek.de

BAUHERR 

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

LEGENDE

- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Restaurierung/ Neugestaltung
- Zusätzliche Eingriffe in Bestand

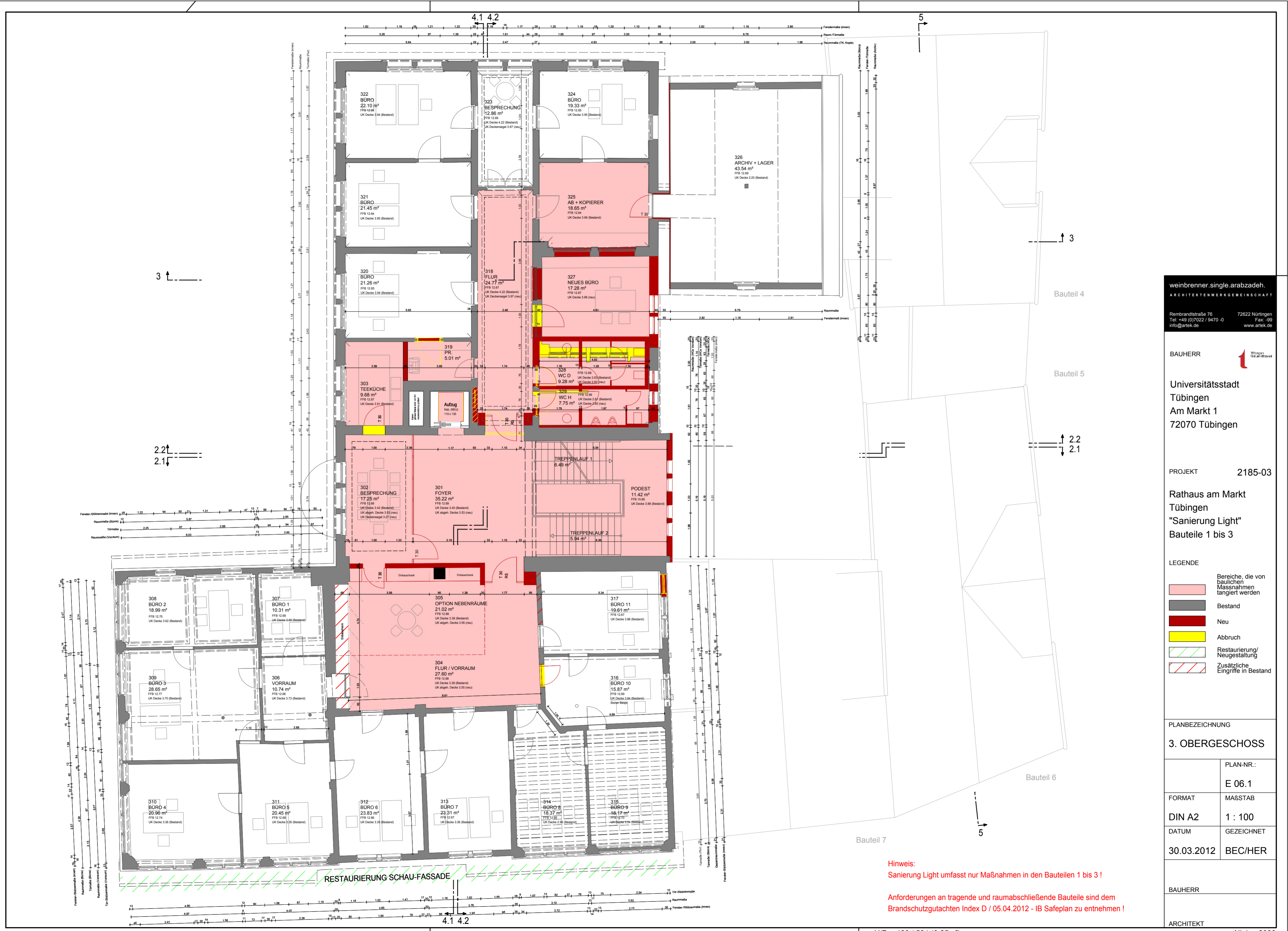
PLANBEZEICHNUNG

2. OBERGESCHOSS

PLAN-NR.:	E 05.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER
BAUHERR	
ARCHITEKT	

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !

Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGE MEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@urek.de www.urek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
3. OBERGESCHOSS

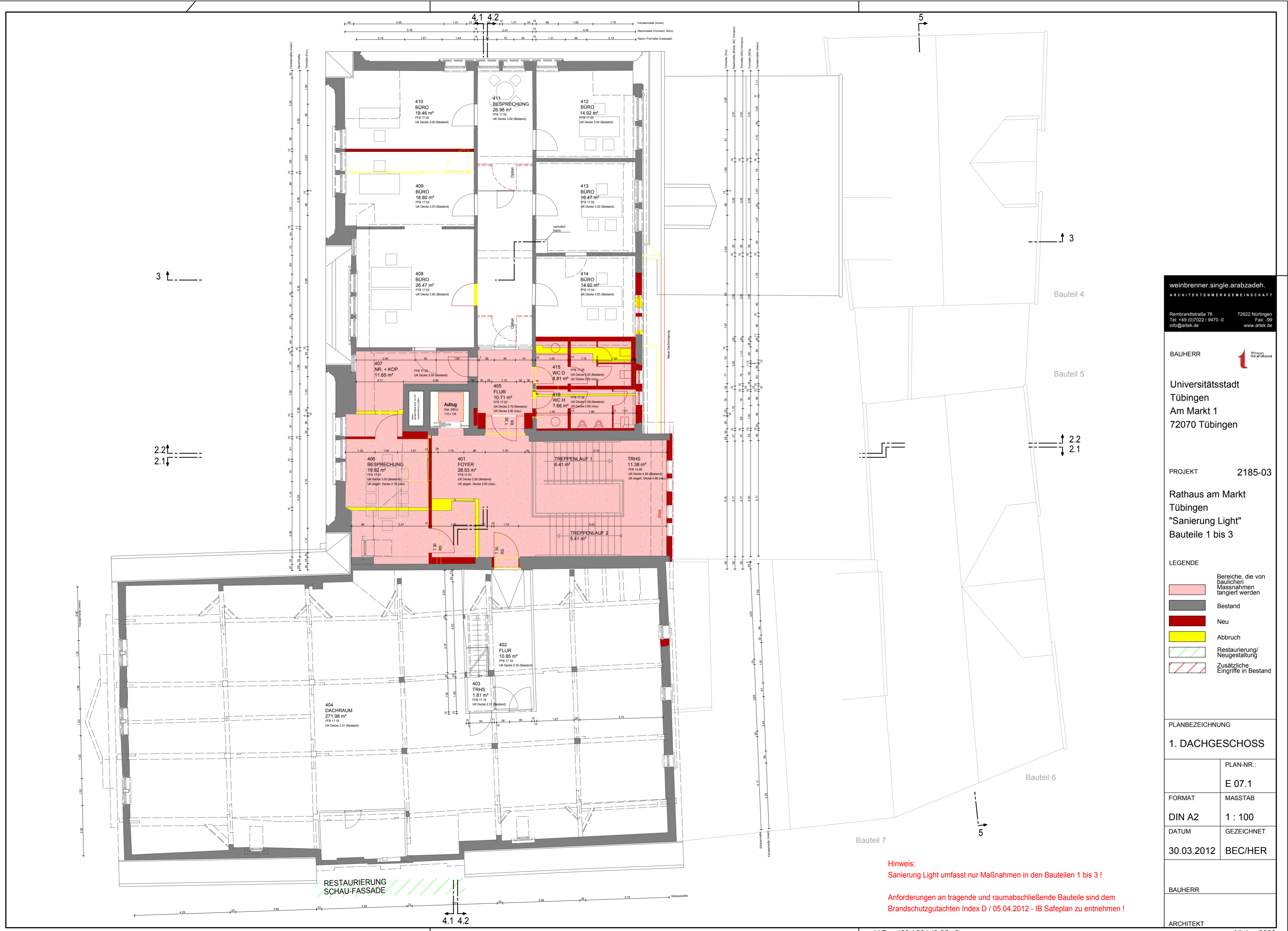
PLAN-NR.:	E 06.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR

ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !

Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGE MEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@urek.de www.urek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
1. DACHGESCHOSS

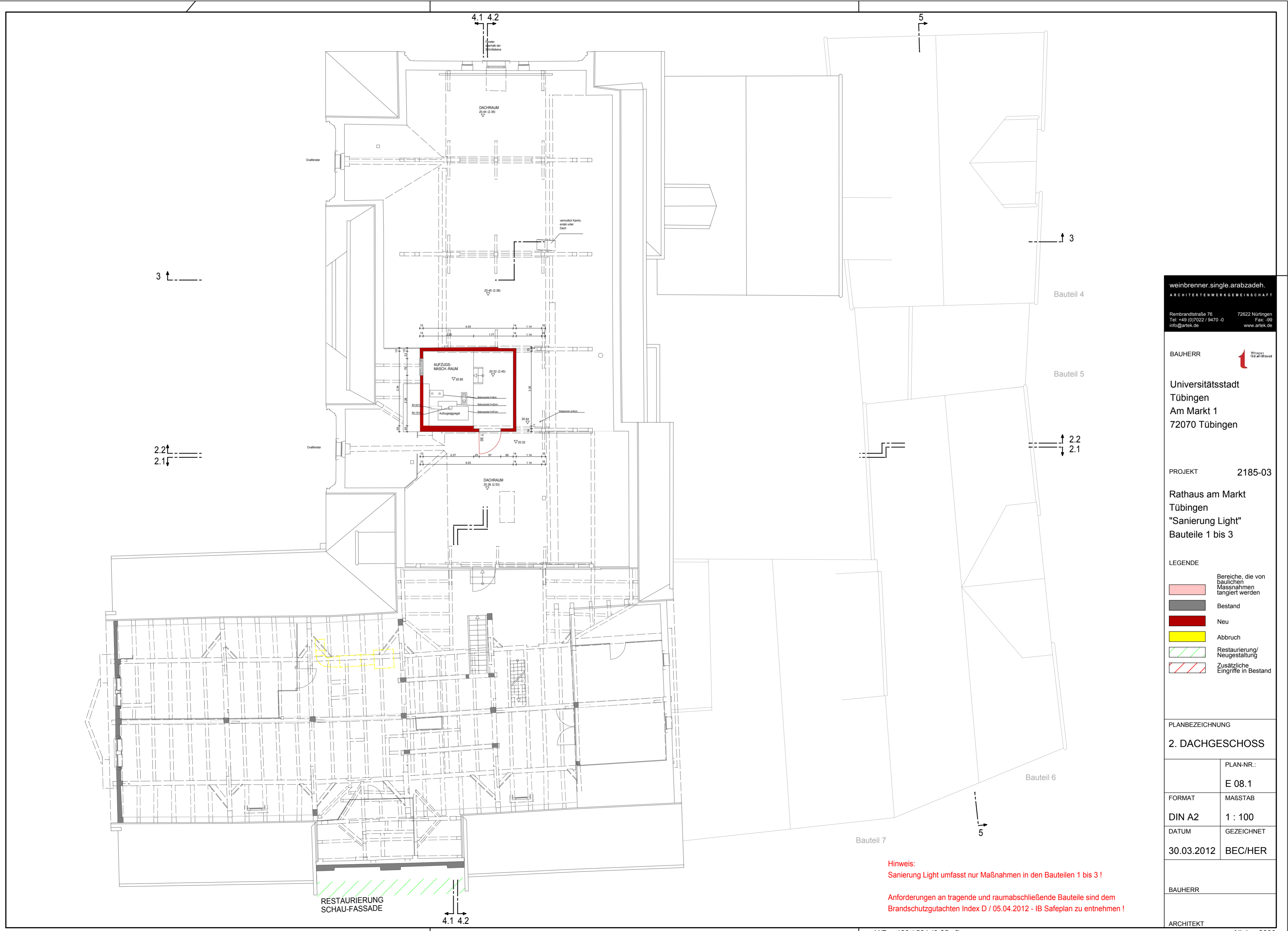
	PLAN-NR.:
	E 07.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR

ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !

Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGE MEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

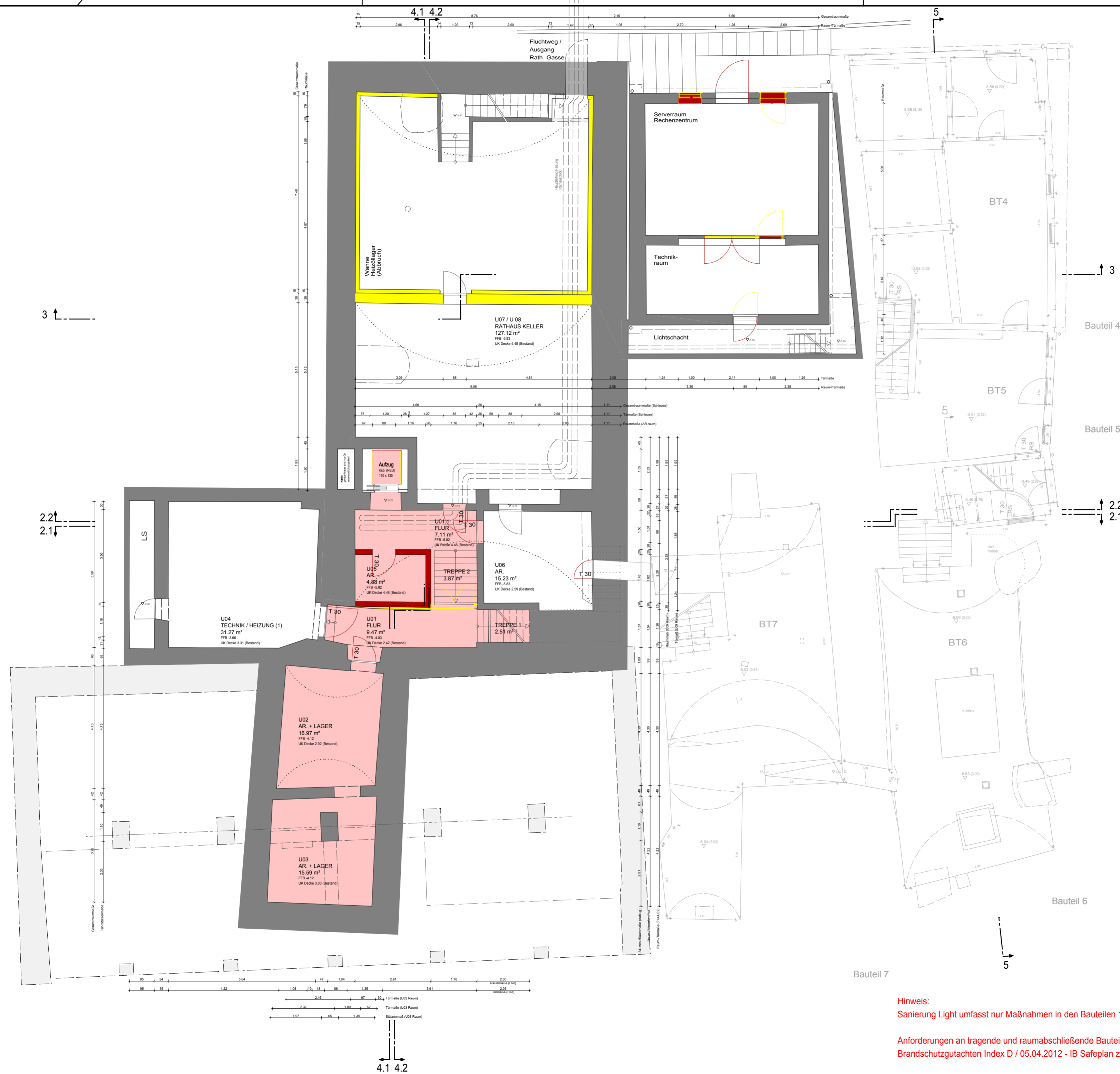
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
2. DACHGESCHOSS

	PLAN-NR.:
	E 08.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGE MEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG	
UNTERGESCHOSS	
PLAN-NR.:	E 01.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR

ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !

Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !

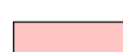







weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
-  Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 -  Bestand
 -  Neu
 -  Abbruch
 -  Restaurierung/ Neugestaltung
 -  Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
SCHNITT 2.1 (TRHS)

PLAN-NR.:	E 10.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !



Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3!
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen!

weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGE MEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@artek.de www.artek.de

BAUHERR
Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03
Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

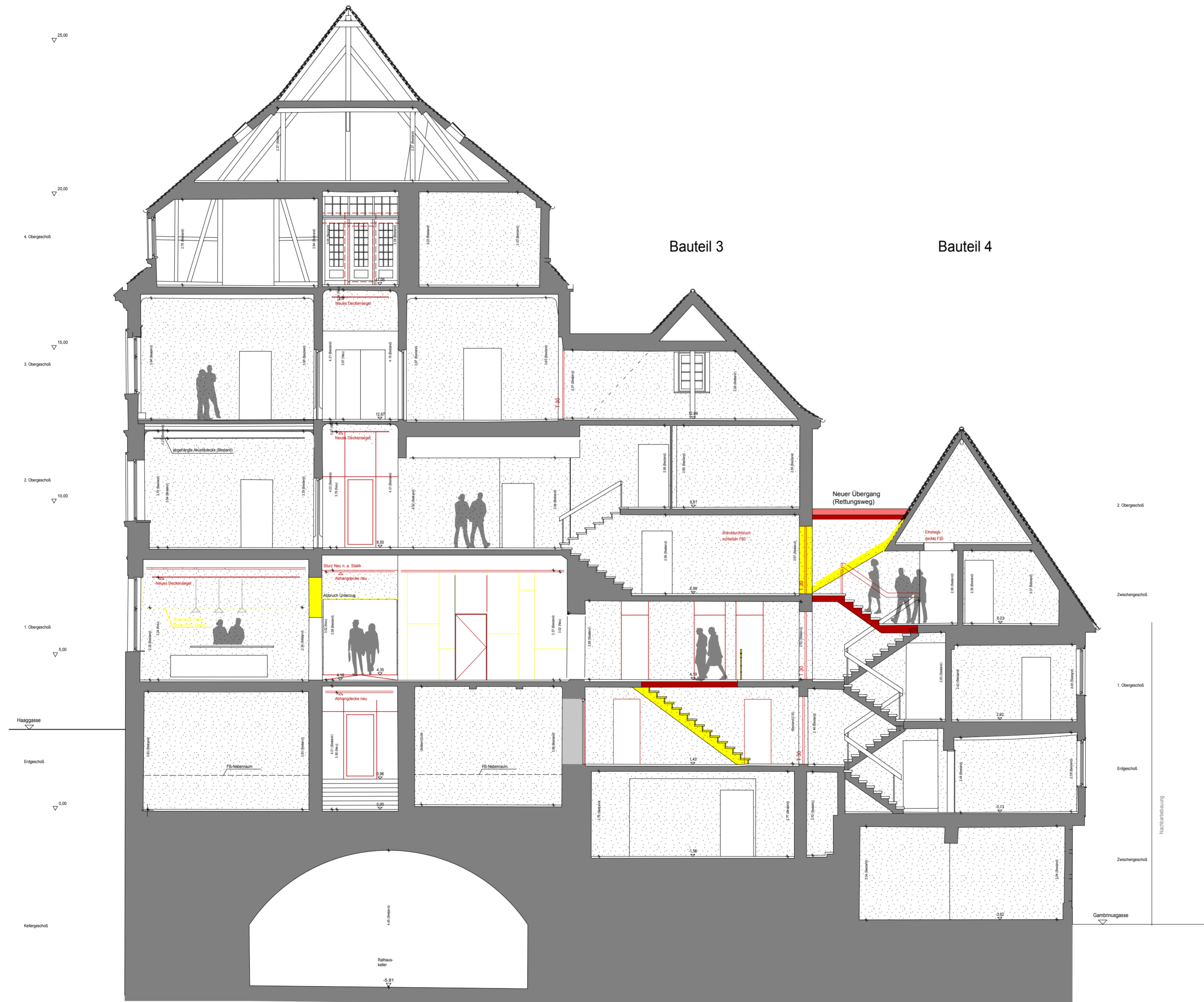
LEGENDE

	Bereiche, die von baulichen Maßnahmen tangiert werden
	Bestand
	Neu
	Abbruch
	Restaurierung/ Neugestaltung
	Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
SCHNITT 2.2 (TRHS)

PLAN-NR.:	E 11.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER


BAUHERR
ARCHITEKT



Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3!
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen!

weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITECTENWERKGE MEINSCHAFT

Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@arek.de www.ark.de







BAUHERR 

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

LEGENDE

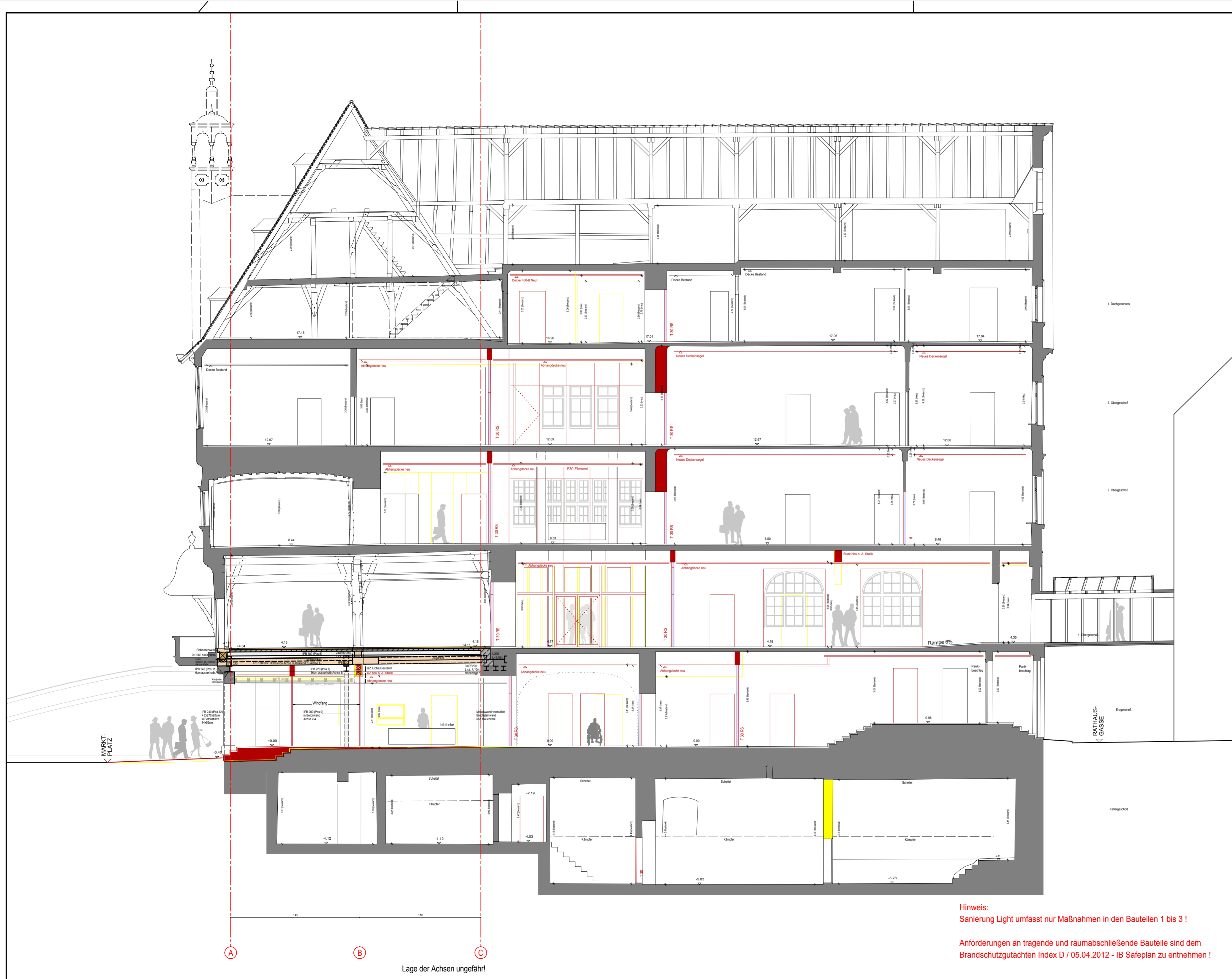
-  Bereiche, die von baulichen Maßnahmen tangiert werden
-  Bestand
-  Neu
-  Abbruch
-  Restaurierung/ Neugestaltung
-  Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
SCHNITT 3

	PLAN-NR.:
	E 12.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR

ARCHITEKT



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEWEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@arabzadeh.de www.arabzadeh.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
SCHNITT 4.1

PLAN-NR.:	E 13.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3 !
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen !

Lage der Achsen ungefähr!

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Allplan 2009



weinbrenner.single.arabzadeh.
ARCHITEXTENWERKGEMEINSCHAFT
Rembrandtstraße 76 72622 Nürtingen
Tel: +49 (0)7022 / 9470-0 Fax: -99
info@arek.de www.ark.de

BAUHERR

Universitätsstadt
Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

PROJEKT 2185-03

Rathaus am Markt
Tübingen
"Sanierung Light"
Bauteile 1 bis 3

- LEGENDE
- Bereiche, die von baulichen Massnahmen tangiert werden
 - Bestand
 - Neu
 - Abbruch
 - Restaurierung/ Neugestaltung
 - Zusätzliche Eingriffe in Bestand

PLANBEZEICHNUNG
SCHNITT 4.2

	PLAN-NR.:
	E 14.1
FORMAT	MAßSTAB
DIN A2	1 : 100
DATUM	GEZEICHNET
30.03.2012	BEC/HER

BAUHERR
ARCHITEKT

Hinweis:
Sanierung Light umfasst nur Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3!
Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile sind dem Brandschutzgutachten Index D / 05.04.2012 - IB Safeplan zu entnehmen!
A

Lage der Achsen ungefähr!

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Allplan 2009

Bauvorhaben:

Sanierung Rathaus am Markt

Am Markt 1
72070 Tübingen

Bauherr:

Universitätsstadt Tübingen
Am Markt 1
72070 Tübingen

M.Arch. Jörg Weinbrenner
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Single
Dipl. Ing. Afshin Arabzadeh
Freie Architekten BDA
Partnerschaftsgesellschaft
Register-Nr.: 720126/Stuttgart

Vorläufige

Kostenberechnung (1) nach DIN 276

- Erläuterungen
- Kostenblätter 01–10

Büro Nürtingen
Rembrandtstraße 76
D-72622 Nürtingen
Telefon (07022) 9470-0
Telefax (07022) 9470-99

www.artek.de

Aufgestellt:
Architekten Werkgemeinschaft Nürtingen

18.05.2011 / 29.03.2012 - KA / Hihn

Allgemeine Angaben zum Projekt:

Umbauter Raum (BRI) – BT 1-3: 18.282,00 cbm
Bruttogrundfläche (BGF) – BT 1-3: 4.546,00 qm

Grundlage für die Massenermittlungen sind die Entwurfspläne, M 1:100, Stand 28.03.2012.
Ermittlung im CAD-Verfahren.

Hinweise zur vorläufigen Kostenberechnung – KB (1), Stand 29.03.2012.

Grundlagen für die Kostenberechnung sind:

1.0 Die Entwurfsplanung der Architekten, M 1:100, Stand 28.03.2012.
Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Den Kostenansätzen liegt ein mittlerer Standard zugrunde.

2.0 Die Bauaufnahmepläne vom Büro für historische Bauforschung Dr.-Ing. Uhl, Warthausen,
Stand 23.06.2009.

3.0 Die Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen der Fachplaner:

3.1 Statik - > Ing.-Büro Schneck-Schaal-Braun, Tübingen, Stand 28.03.2012

3.2 HLS - > Ing.-Büro Projekt Ing Ingenieurgesellschaft, Kusterdingen, Stand 26.03.2012

3.3 Elektro - > Ing.-Büro Neher-Butz, Konstanz, Stand 27.03.2012.

4.0 Die Planungsberichte der Architekten und Fachplaner,
Stand März 2012.

5.0 Das Brandschutzgutachten der Safeplan GmbH, Ravensburg, Stand 30.08.2011 und
Bauteilbemessung vom 26.03.2012.

6.0 Das Schadstoffgutachten der Firma eurofins Jäger GmbH, Tübingen, Stand 31.01.2012.

7.0 Ergebnisprotokoll Lenkungskreis vom 23.03.2012, sowie alle Planungsbesprechungen
im Zeitraum 12.2011 bis 27.03.2012.

Der Kostenberechnung liegt außerdem der zum Zeitpunkt der Aufstellung aktuelle
Preisindex zugrunde.

Anlagen:

Vorläufige Kostenberechnung – KB (1), Stand 29.03.2012 – Blatt 1-10.

Aufgestellt:
Architekten Werkgemeinschaft Nürtingen
2185-03 - 7.1.50 - KB (1) - 29.03.2012 KA / Hihn

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	KS Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	vorl. KB Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012	davon zusätzliche Massnahmen 29.03.2012	Bemerkungen
Gesamt- Zusammenstellung								
100	Grundstück	0,00%		0,00		0,00	0,00	
200	Herrichten + Erschliessen	0,42%		25.500,00		24.000,00	0,00	
300	Bauwerk / Baukonstruktion	49,89%		3.025.000,00		3.430.000,00	505.000,00	
400	Bauwerk / Technische Anlagen	23,68%		1.436.000,00		1.847.000,00	132.000,00	
500	Aussenanlagen	17,45%		201.000,00		271.000,00	85.000,00	
600	Ausstattungen	6,02%		365.000,00		418.000,00	25.000,00	
Summe Kostengruppe 100 - 600, netto		83,33%		5.052.500,00		5.990.000,00	747.000,00	
700	Baunebenkosten	16,67%		1.010.500,00		1.198.000,00	149.400,00	
Summe Kostengruppe 100 - 700, netto		100,00%		6.063.000,00		7.188.000,00	896.400,00	
zuzüglich 19% MwSt				1.151.970,00		1.365.720,00	170.316,00	
Summe Kostengruppe 100 - 700, brutto				7.214.970,00		8.553.720,00	1.066.716,00	
				100%		119%		
+ Kostenanpassung gemäss Index (5%)				360.748,50				
Summe Kostengruppe 100 - 700, brutto				7.575.718,50				
				100%		113%		
Vergleiche / Kostenkennwerte:								
BGF (BT 1-3) =		4.546,00		1.587,10		1.881,59		
(Kgr. 200-700)				1.666,46				
				EUR / qm, brutto		EUR / qm, brutto		
BRI (BT 1-3) =		18.282,00		394,65		467,88		
(Kgr. 200-700)				414,38				
				EUR / cbm, brutto		EUR / cbm, brutto		

Aufgestellt:
Architekten Werkgemeinschaft Nürtingen
2185-03 Rathaus Tübingen - Sanierung "Light" - KB (1)

18.05.2011 / 29.03.2012 KA / Hihn

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	KS Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	vorl. KB Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012	davon zusätzliche Massnahmen 29.03.2012	Bemerkungen
100	Grundstück							
110	Grundstückswert							
120	Grundstücksnebenkosten Gebühren, Provisionen, Grunderwerbsteuer usw.							
130	Freimachen Abfindungen, Ablösen dinglicher Rechte usw.							
	Summe Kostengruppe 100		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Angabe AG
200	Herrichten + Erschliessen							
210	Herrichten Sicherungsmassnahmen Abbruchmassnahmen Altlastenbeseitigung		5.000,00 5.000,00 5.000,00	15.000,00	5.000,00 5.000,00 5.000,00	15.000,00		
220	Öffentliche Erschliessung Abwasserentsorgung, Wasser + Gas Stromversorgung + Telekommunikation	(HLS) (E)	5.000,00 5.500,00	10.500,00	5.000,00 4.000,00	9.000,00		Angaben Proj.-Ing. Angaben IB Neher-Butz
230	Nichtöffentliche Erschliessung			0,00		0,00		kein Kostenansatz
240	Abgleichsabgaben			0,00		0,00		kein Kostenansatz
	Summe Kostengruppe 200		25.500,00	25.500,00	24.000,00	24.000,00	0,00	
				100%		94%		

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	KS Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	vorl. KB Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012	davon zusätzliche Massnahmen 29.03.2012	Bemerkungen
300	Bauwerk / Baukonstruktion							
380	Kostengliederung gewerkeorientiert nach RBBau							
38002	Erdarbeiten	Aushub Bodenplatte EG + Fund. Eing.-bereich + Gewölbe BT 1	0,00		15.000,00		15.000,00	
38009	Abwasserkanalarbeiten	Anschl. Entw.-Rinnen Eingangsber. EG / Marktplatz+Haaggasse	5.000,00		10.000,00			
		Anschlüsse für Nachrüstung Hebeanlage Gewölbekeller	0,00		5.000,00		5.000,00	
38010	Drainarbeiten	Aussenwände / Sockelbereiche	0,00		5.000,00			
38012	Mauerarbeiten	Neue Mauerwerkswände innen + aussen	60.000,00		75.000,00		15.000,00	Massivwand Trhs - anstelle Glasfassade
38013	Beton- + Stahlbetonarbeiten	neue Wand-+ Deckenkonstruktionen	40.000,00		30.000,00			
		Verbreiterung Arkaden mit Korbbögen	0,00		35.000,00		35.000,00	
		Bodenplatte +Fund. -Erweit. Eing.-bereich EG	0,00		30.000,00		30.000,00	
		Sanierung kleines Gewölbe BT 1	0,00		25.000,00		25.000,00	
38014	Naturwerksteinarbeiten	Sanierung Fassaden / Sockelbereiche BT 2	10.000,00		11.000,00			
		Sanierung+Umgestaltung Arkaden EG - Sandsteinsokkel+Friese	0,00		37.000,00		37.000,00	
38016	Zimmer-+ Holzbauarbeiten	Brandschutzverkleidungen Fermacell + Dämmungen	315.000,00		205.000,00			
		+ Zusatzbeläge für Aussteifung usw. (Ertüchtigung Bestand)						
		Strebewände + Spriessungen			20.000,00			Angaben Statiker
38017	Stahlbauarbeiten	neue Abfangmassnahmen im Bereich Nutzungsänderung	40.000,00		75.000,00			Angaben Statiker
38018	Abdichtungsarbeiten gegen Wasser	Sockelbereiche usw.	10.000,00		10.000,00			pauschal
38020	Dachdeckungsarbeiten	Anschlüsse	5.000,00		5.000,00			pauschal
		Dachfläche Bereich neue Büros - Nordseite			10.000,00			
		neuer Übergang / Dachflächen - BT4-BT3 (2. Rettungsweg)			5.000,00		5.000,00	
38021.1	Dachabdichtungsarbeiten	Anschlüsse Dachabdichtung Innenhof	10.000,00		10.000,00			
38021.2	Dachabdichtungsarbeiten	Sanierung Abdichtung Hof, inkl. Lichtkuppeln	20.000,00		20.000,00			
		Sanierung Terrasse Haaggasse			5.000,00		5.000,00	
38022	Klempnerarbeiten	Rinnen + Verw.-bleche + Fallrohre BT 1	15.000,00		15.000,00			
		Rinnen+Verw.-bleche+Fallrohre-neuer Übergang BT4-BT3			5.000,00		5.000,00	
38023	Putz-+ Stuckarbeiten	Decken- / Gefachverputze + Wandputze	220.000,00		200.000,00			
		Aussenputze (neue Büros BT 2)			35.000,00			
		Sanierung WDVS-System BT 3			10.000,00			
		Verputz neue Arkaden			16.000,00		16.000,00	
38024	Fliesen-+ Plattenarbeiten	Boden-+Wandbeläge WC-Bereiche + WT-Ablagen	40.000,00		40.000,00			
		Veränderung WC-Bereich 1.OG + zusätzl. Beh.-WC			15.000,00		15.000,00	
38025	Estricharbeiten	Neue Estriche EG + 1.OG - FB-Heizung EG - Ausbess. Bestand	20.000,00		20.000,00			
		Neue Estriche EG + 1.OG - Gr. Sitzungssaal			20.000,00		20.000,00	Veränderungen Boden / Statik + Brandschutz
		Erweiterung Halle / Foyer EG			10.000,00		10.000,00	
38027	Tischler-/ Schreinerarbeiten	Türelemente (Holz) ohne Brandschutzanford.	100.000,00		50.000,00			
		Türelemente (Holz) mit Brandschutzanford. + Tür Gr. Sitzungssaal			65.000,00		20.000,00	Zusatzanforderungen Brandschutz
		Brüstungsverkleidungen - HK + E-Kanäle			30.000,00		30.000,00	
		Einbauschränke usw.			10.000,00		10.000,00	

weinbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS	KS	vorl. KB	vorl. KB	davon zusätzliche Massnahmen	Bemerkungen
			Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012		
38028	Parkett+ Holzpflasterarbeiten	Lamellenparkett Gr. Sitzungssaal Anschlüsse UF-Konvektoren, E -Bodendosen usw.	30.000,00		30.000,00		10.000,00	
38029	Beschlagsarbeiten / Schliessanlage	Ergänzung vorh. Schliessanlage Zylinder - neue Türen neue Schliessanlage (konventionelles mechan. Schliess-System)	10.000,00		10.000,00		6.000,00	Zuschlag
38030	Sonnenschutz, Verdunkelung	Innenschattierung / E-Antrieb Ratssaal + Kl. Sitzungssaal	30.000,00		24.000,00			
38031.1	Metalbau+ Schlosserarbeiten	Neue Büros + Bespr.-Räume (Umfang Light) Türelemente (Stahl / Glas) mit Brandschutzanford. - UG - 4.OG Offenhaltung 2-flügl. Türen EG+1.OG mit Brandfallsteuerung Drehtürantriebe Beh.-WCs	340.000,00		190.000,00		30.000,00	Holztüren mit Brands.-anford. bei Gew. Tischlerarb.
		Automatik-Schiebetüren WF mit Brandfallsteuerung			15.000,00		15.000,00	
38031.2	Allgem. Schlosserarbeiten	Türelemente (Stahl / Glas) ohne Brandschutzanford. - UG - 4.OG Geländer + allgem. Schlosserarbeiten	20.000,00		15.000,00		15.000,00	Neuer Fluchtweg / Übergang BT4-3
38032.1	Verglasungsarb. / Holzfenster / Fass.	Fass.-elemente EG / Arkaden + WF/ Eing. Haagasse 1.OG	430.000,00		260.000,00			ohne Fassade Trhs. / Hofseite - neu: Lochfenster
38032.2	Verglasungsarb. / Holzfenster	Sanierung + Restaurierung Bestand BT 1 - BT 3 Neue Elemente - Trhs.+ neue Büros + WCs usw.	420.000,00		380.000,00			Gutachten + KB - Fa. Holzmanufaktur, Rottweil
38033	Baureinigung	Bau-Schluss-Feinreinigung	20.000,00		25.000,00			pauschal
38034	Maler+ Lackierarbeiten	Anstriche + Beschichtungen	105.000,00		85.000,00			
38036	Bodenbelagsarbeiten	Brandschutzanstriche Natursteine / Granit	100.000,00		30.000,00		20.000,00	Angaben Statiker Erweiterung Halle EG
		Ausbesserungsarbeiten an vorh. Steinbelägen			110.000,00			
		Linoleum (Austausch Bestand)			10.000,00			
38037	Tapezierarbeiten	Gr. Sitzungssaal - Glasfasergewebe	5.000,00		20.000,00			
38038	frei				5.000,00			
38039	Trockenbauarbeiten	GK-Wände + Vorsatzschalen + Abgeh. Decken Deckensegel + Akustikputze	180.000,00		240.000,00		30.000,00	Brandschutz (60.000,00) Gutachten Bauphysiker - Raumakustik
					30.000,00			
38040	WC-Trennwände	WC-Räume 1.OG-4.OG	15.000,00		15.000,00			
38041	Bewegliche Trennwände	Bewegl. Trennwände Cafeteria Bewegliche Trennwände Halle EG (Schliessbereiche)	0,00		16.000,00		16.000,00	
					34.000,00		34.000,00	
Summe Kostengruppe 380			2.615.000,00	2.615.000,00	2.915.000,00	2.915.000,00	455.000,00	

weinbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	KS Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	vorl. KB Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012	davon zusätzliche Massnahmen 29.03.2012	Bemerkungen
390	Sonstige Massnahmen							
391	Baustelleneinrichtung		30.000,00		35.000,00			pauschal
392	Gerüste	Aussen-+ Innengerüste Dachgerüste	70.000,00		70.000,00			ohne Hubsteiger für Fass.-begutachtung usw. neuer Übergang BT 4-BT3, usw.
393	Sicherungsmassnahmen	Spriessungen + temporäre Abstützungen	10.000,00		10.000,00		10.000,00	
394	Abbruchmassnahmen	Massive Bauteile (Mauerwerk usw.) + Ausbauten Konstruktionsteile Decke EG unter Gr. Sitzungssaal	80.000,00		140.000,00			
396	Materialentsorgung	Recycling + Deponierung Abbruchmaterial Entsorg. Schadstoffe (asbesth. Estriche + künstl. MF-Fasern, usw.)	20.000,00		20.000,00		20.000,00	Schadstoffgutachten
397	Zusätzliche Massnahmen	Schutzmassnahmen Bestand - Staubwände usw. Schutzmassnahmen für Schadstoffentsorgung (Schleusen)	40.000,00		30.000,00		20.000,00	Schadstoffgutachten
398	Provisorische Baukonstruktionen		10.000,00					
399.1	Restaurierung Ostfassade	Restaurierung nach Abschluss der Baumassnahmen Sicherungsmassnahmen vor Baumassnahmen	100.000,00		80.000,00			Genaue Kosten erst nach Detailuntersuchung möglich Angabe Restauratorin Feldtkeller
399.2	Restaurierung Kleiner Sitzungssaal	Restaurierung Bemalungen + Ausbesserungen Holztäfer + Parkett	30.000,00		20.000,00			Angabe Restauratorin Feldtkeller
399.3	Restaurierung Öhrn	Restaurierung Bemalungen + Ausbesserungen Holztäfer + Parkett	20.000,00		10.000,00			Angabe Restauratorin Feldtkeller
	Summe Kostengruppe 390		410.000,00	410.000,00	515.000,00	515.000,00	50.000,00	
	Summe Kostengruppe 300			3.025.000,00		3.430.000,00	505.000,00	
				100%		113%		

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS	KS	vorl. KB	vorl. KB	davon zusätzliche Massnahmen	Bemerkungen	
			Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012			
400 Bauwerk / Technische Anlagen									
410	Abwasser-, Wasser- + Gasanlagen Wandhydranten+Trockenleitung FW -> s. Anlage 3 KB IB Proj.-Ing. vom 29.03.2012			155.000,00	129.000,00 24.000,00	153.000,00		Angaben Proj.-Ing.	
420	Wärmeversorgungsanlagen -> s. Anlage 3 KB IB Proj.-Ing. vom 29.03.2012			300.000,00		293.000,00		Angaben Proj.-Ing.	
430	Lufttechnische Anlagen			195.000,00		273.000,00		Angaben Proj.-Ing.	
a)	Be+ Entlüftung Grosser + Kl. Saal + innenlieg. Räume + WCs, usw.				177.000,00				
b)	RTL-Anlage Trauzimmer				65.000,00		65.000,00		
c)	Kälteanlage Trauzimmer				25.000,00		25.000,00		
d)	Entrauchung Trhs. -> s. Anlage 3 KB IB Proj.-Ing. vom 29.03.2012				6.000,00		6.000,00		
440	Starkstromanlagen -> s. Anlage 4 KB IB Neher-Butz vom 27.03.2012			280.000,00		525.000,00		Angaben IB Neher-Butz	
442	RWA-Anlage		2.000,00		4.000,00				
443+444	Niederspannungsanlage		141.000,00		243.000,00				
445	Beleuchtungsanlagen		119.000,00		230.000,00				
446	Blitzschutz + Erdung		6.000,00		4.000,00				
449	Sonstiges		12.000,00		44.000,00				
450	Fernmelde- + Infotechn. Anlagen -> s. Anlage 4 KB IB Neher-Butz vom 27.03.2012		82.000,00	82.000,00	119.000,00	119.000,00		Angaben IB Neher-Butz	
460	Förderanlagen / Aufzug								
a)	Aufzug (1) - BT 1	Technische Aufrüstung + Neuerstellung Kabine Zuschlag Türleibungszargen - Stahl Sonderkonstruktion - Kabine 110x140 cm	65.000,00 15.000,00	80.000,00		80.000,00	10.000,00	10.000,00	Kabine 110x130 cm
470	Nutzungsspezifische Anlagen								
a)	Theke Empfang EG		25.000,00	115.000,00	25.000,00	115.000,00			
b)	TK + Theke Cafeteria		50.000,00		50.000,00				
c)	TK in den Geschossen		20.000,00		20.000,00				
d)	Theke Ausstellung EG		20.000,00		20.000,00				

weinbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS	KS	vorl. KB	vorl. KB	davon zusätzliche Massnahmen	Bemerkungen
			Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	Gesamt Stand 18.05.2011	Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	Gesamt Stand 29.03.2012		
471	Nutzungsspezifische Anlagen			0,00		6.000,00	6.000,00	Kühlung Datenserver
a)	Serverkühlung -> s. Anlage 3 KB IB Proj.-Ing. vom 26.03.2012							
480	Gebäudeautomation / Steuerung			164.000,00		163.000,00		
a)	HLS	115.000,00		105.000,00				Angaben Proj.-Ing.
b)	E -> s. Anlage 3 + 4 KB IB Proj.-Ing. vom 29.03.2012 KB IB Neher-Butz vom 27.03.2012	49.000,00		58.000,00				Angaben IB Neher-Butz
490	Sonstige Maßnahmen / Demontage vorh. Installationen, Herstellen von Aussparungen usw.			60.000,00		105.000,00		Angaben FI
a)	HLS	50.000,00		64.000,00				Angaben Proj.-Ing.
	Dem.+Entsorg. Schadstoffe (Asbest)			15.000,00		15.000,00		Schadstoffgutachten
	Rückbau Fernwärme Silberburg			5.000,00		5.000,00		Angaben Proj.-Ing.
b)	E -> s. Anlage 3 + 4 KB IB Proj.-Ing. vom 29.03.2012 KB IB Neher-Butz vom 27.03.2012	10.000,00		21.000,00				Angaben IB Neher-Butz
491	Feuerlöscher			5.000,00		5.000,00		
Summe Kostengruppe 400				1.436.000,00		1.847.000,00	132.000,00	
				100%		129%		

Anmerkung:

Kostenangaben ohne Optionen für

- Aussenluftkühlung Server

- FB-Heizung Sitzungssaal

-> s. Kostenangaben Fachplaner.

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	KS Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	vorl. KB Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012	davon zusätzliche Massnahmen 29.03.2012	Bemerkungen
500	Aussenanlagen							
510	Geländeflächen			30.000,00		30.000,00		
a)	Pflanzungen / Hochstämme Haagasse		10.000,00		10.000,00			
b)	Intensive Begrünung Innenhof		20.000,00		20.000,00			
520	Befestigte Flächen/ Wege, Straßen, Plätze usw.			90.000,00		160.000,00		
a)	Zugang Haagasse mit Stützmauer Abbau Pflanztrog+ Ersatz Geländer Verbreiterung Treppe (Brandschutz)	entfällt			20.000,00 15.000,00		20.000,00 15.000,00	
b)	Treppen + Rampe Zugang Marktplatz zusätzl. neue Arkadenlösung + Veränderung Belag Marktplatz		75.000,00		75.000,00 25.000,00		25.000,00	
c)	Notausgang Gewölbe Rathausgasse	entfällt			25.000,00		25.000,00	
d)	Zugang Serverraum + Ablufttürme		15.000,00		0,00			
e)	Zugang BT 5 / Trhs.	entfällt						
530	Baukonstruktionen in Freianlagen			30.000,00		30.000,00		
a)	Stützmauern, Fundamente usw.		30.000,00		30.000,00			
b)								
540	Technische Anlagen in Freianlagen			21.000,00		21.000,00		
a)	Beleuchtung		6.000,00		6.000,00			
b)	Entw.-Rinnen usw.		15.000,00		15.000,00			
550	Einbauten in Freianlagen			15.000,00		15.000,00		
a)	Bereich Marktplatz		10.000,00		10.000,00			
b)	Bereich Innenhof		5.000,00		5.000,00			
590	Sonstige Maßnahmen für Freianlagen			15.000,00		15.000,00		
a)	Abbruchmaßnahmen, Anschlüsse Bauwerk, usw.				15.000,00			
b)								
Summe Kostengruppe 500				201.000,00		271.000,00	85.000,00	
				100%		135%		

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS	KS	vorl. KB	vorl. KB	davon zusätzliche Massnahmen	Bemerkungen
			Einzel- gewerke Stand 18.05.2011	Kgr. Gesamt Stand 18.05.2011	Einzel- gewerke Stand 29.03.2012	Kgr. Gesamt Stand 29.03.2012		
600	Ausstattung + Kunstwerke							
610	Ausstattung Möbel + Textilien (ohne Büroräume, sowie ohne Ausstattung NR, Beprechungsräume usw.)							
a)	Lose Möblierung / Tische + Stühle Grosser Sitzungssaal	1.250,- / Drehstuhl + 400,- Besucher + 1.600,- Tisch Transp.-wagen + 5 Verw.+ 40 GR+ 30 Zuhörer+ 6 Presse zusätzlich weitere 40 Zuhörer + Stehpult + Tische Verwaltung	125.000,00	275.000,00	145.000,00	330.000,00		
	Kleiner Sitzungssaal	1.250,- / Drehstuhl + 400,- Besucher + 1.600,- Tisch Transportwagen (Wunsch HBA) - 26 Plätze je 1 Sitzgruppe-Tisch+Stühle	50.000,00		50.000,00		25.000,00	
	Foyer EG + Foyer 1. + 2. OG		10.000,00		10.000,00			
	Cafeteria 1.OG	Stehtische + Bistrotische mit Stühlen	20.000,00		20.000,00			
b)	Textilien / Flächenvorhänge Bereich Bespr.-räume + Foyer		10.000,00		10.000,00			
c)	Orientierungssystem + Hauptwegweiser		20.000,00		20.000,00			
d)	Hydrokulturen / Pflanzen		10.000,00		20.000,00			
e)	Garderobenanlagen (mobil)	Mobile Gard.-Ständer	15.000,00		15.000,00			
f)	Einrichtung Ausstellungsbereich EG + Foyers OGs -> Vitrinen usw.		15.000,00		15.000,00			
611	Aussenmöblierung Innenhof			5.000,00		5.000,00		
612	Medientechnik -> s. Anlage 4 KB IB Neher-Butz vom 27.03.2012 (Medientechnik Gewölbekeller entfällt)	Grosser Saal	85.000,00	85.000,00	83.000,00	83.000,00		Angaben IB Neher-Butz
620	Kunstwerke (wünschenswert!)	noch kein Kostenansatz!		0,00		0,00		
Summe Kostengruppe 600				365.000,00		418.000,00	25.000,00	
				100%		115%		

weimbrenner.single.arabzadeh.

ArchitektenWerkgemeinschaft - Rembrandtstraße 76 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022-9470-0 - info@artek.de

Rathaus Am Markt - Tübingen - Sanierung + Restaurierung + Umbau - Projekt-Nr. 2185-03 (Bauteile 1-3 / Sanierung "Light")

29.03.2012

Vorläufige

Kostenberechnung - KB (1) nach DIN 276 / Angaben in EUR, netto

+ Vergleich mit Kostenschätzung - KS (1) - Stand 18.05.2011

Nr.	Kostengruppe / Gewerk	Kurz- Leistungsbeschreibung	KS Einzel- gewerke Stand	KS Kgr. Gesamt Stand	vorl. KB Einzel- gewerke Stand	vorl. KB Kgr. Gesamt Stand	davon zusätzliche Massnahmen	Bemerkungen
700	Baunebenkosten							
710	Bauherrenaufgaben							
720	Vorbereitung der Objektplanung Baugenehmigung							
730	Architekten- / Ingenieurleistungen							
740	Gutachten und Beratungen							
	-	Baufaufnahme						
	-	Holzuntersuchung						
	-	Baugrundsondage / Archäologie						
	-	Gutachten Brandschutz						
	-	Gutachten Statiker						
	-	Gutachten Baugrund						
	-	Vermessung usw.						
750	Kunst							
760	Finanzierung							
770	Allgemeine Baunebenkosten							
790	Sonstige Baunebenkosten							
	Summe Kostengruppe 700			1.010.500,00		1.198.000,00	149.400,00	
	(KS) ca. 20% aus Kgr. 200-600 =		5.052.500,00					
	(KB) ca. 20% aus Kgr. 200-600 =		5.990.000,00					
	(KB) ca. 20% für Zusatzmassnahmen		747.000,00					
				100%		119%		

Anmerkung:

Kostenermittlung ohne Kostenansätze für

- Finanzierungen
- Grundstücksnebenkosten
- Interimsmassnahmen usw.

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Herrn Haas
Herrn Froböse
Am Lustnauer Tor 3/1

72074 Tübingen

Rathaus Am Markt Tübingen

Rathauskeller

Kostenschätzung für Basisausbau

Ihre Mail vom 26.03.2012. JF am 27.03.2012.

Sehr geehrter Herr Haas,
sehr geehrter Herr Froböse,

wie abgestimmt, erhalten Sie beiliegend die gewünschte Kostenaufstellung für den geplanten Basisausbau des Rathauskellers.

Kostenschätzung / Stand 29.03.2012.

Kgr. 200 / Herrichten + Erschließen	0,00
Kgr. 300 / Bauwerk / Baukonstruktion	50.000,00

- Abbruch + Entsorgung Mittelwand + vorh. Türelemente
- Abbruch + Entsorgung Ölwanne (Mauerwerk + Verputz)
- Entfernen + Entsorgung Altputze
- Sicherungsmaßnahmen an Quergewölben
- Torkretieren + Sandstrahlen Sandsteinoberflächen
- Ausbesserung vorh. Glatstriche usw.
- Ertüchtigung 2. Rettungsweg (Rathausgasse)
- Abschottungen Bereich Heizungstrasse (Brandschutz)
- Verputz roher Backsteinwände (Aufzugschacht usw.)

Kgr. 400 / HLS (Angabe Fachplaner)	8.000,00
Kgr. 400 / Elektro (Angabe Fachplaner)	7.000,00
Kgr. 500 / Außenanlagen	0,00
Kgr. 600 / Ausstattungen	0,00
Kgr. 700 / Baunebenkosten (15% aus 65.000,00 EUR)	9.000,00
<hr/>	
Gesamtkosten (EUR, netto)	74.000,00
+ MwSt. 19%	14.060,00
<hr/>	
Gesamtkosten (EUR, brutto)	88.060,00

Dipl.-Ing. Hihn, Architekt
Tel. (07022) 9470-55
Hihn.F@artek.de

Nürtingen, 29.03.2012

M.Arch. Jörg Weinbrenner
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Single
Dipl. Ing. Afshin Arabzadeh
Freie Architekten BDA
Partnerschaftsgesellschaft
Register-Nr.: 720126/Stuttgart

Büro Nürtingen
Rembrandtstraße 76
D-72622 Nürtingen
Telefon (07022) 9470-0
Telefax (07022) 9470-99

www.artek.de

Der Kostenermittlung liegt der aktuelle Kostenindex zugrunde.
Für weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Architekt Hihn

Sanierung Rathaus am Markt

Am Markt 1
72070 Tübingen

Baubeschreibung

- 1.0 Vorbemerkungen
- 2.0 Aufgabenbeschreibung
- 3.0 Bestehende Mängel Statik, Brandschutz + Sicherheit
- 4.0 Sanierungs-, Nutzungs- + Gestaltungskonzept
- 5.0 Mängel Baukonstruktion und Gestaltung
- 6.0 Zusammenfassung Mängel Tragwerk, Brandschutz + Haustechnik
- 7.0 Brandschutzkonzept
- 8.0 Zusammenfassung

(Blatt 1 – 10)

M.Arch. Jörg Weinbrenner
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Single
Dipl. Ing. Afshin Arabzadeh
Freie Architekten BDA
Partnerschaftsgesellschaft
Register-Nr.: 720126/Stuttgart

Büro Nürtingen
Rembrandtstraße 76
D-72622 Nürtingen
Telefon (07022) 9470-0
Telefax (07022) 9470-99

www.artek.de

Aufgestellt:
ArchitektenWerkgemeinschaft Nürtingen

05. April 2012 / KA. / Hihn

1.0 Vorbemerkungen

Im November 2008 wurde unser Büro für die ausgeschriebenen Planungsleistungen Rathaus Am Markt im Zuge eines VOF - Verfahrens beauftragt. Für die weiterführenden Planungen wurden die notwendigen Fachingenieure bestellt und ein verformungsgerechtes Aufmass des baulichen Bestands erstellt.

Das nachfolgend von uns entwickelte Nutzungs- + Gestaltungskonzept vom 10.03.2009 für die geplante Sanierung und Restaurierung des historischen Rathauses wurde nach Vorstellungen in der Projektgruppe am 18.06.09 und im Lenkungskreis mit Herrn OB Palmer, Frau BM Schreiber und Herrn BM Lucke am 23.07.09 zur vertiefenden Planung freigegeben.

Gemäß der Entscheidung des GR-Ausschusses vom 17.10.2011 werden die Sanierungs- und Restaurierungsmaßnahmen aus Kostengründen auf die Bauteile 1-3 beschränkt.

Hinweis:

Diese Beschränkung der Maßnahmen schließt eine grundlegende Sanierung der Bauteile 4 bis 7 in der Zukunft nicht aus. Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass auch nach Abschluss der Sanierung der Bauteile 1 bis 3 brandschutztechnische und technische Defizite in den Bauteilen 4 bis 7 bestehen, durch fehlende Brandabschottungen und deutliche Mängel an den technischen Installationen (Elektro, Heizung und Sanitär), auch wenn das Gefahrenpotential durch die Installation einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (Bauteile 1-7 / Ausführung 2011) reduziert werden konnte.

Die zusätzlich vorgesehene und notwendige brandschutztechnische Abtrennung zwischen Bauteil 3 und Bauteil 4 sowie die brandschutztechnische Abtrennung des Treppenhauses im Bauteil 6 zu den anschließenden Nutzungseinheiten (Einzelheiten siehe Brandschutzgutachten) werden das Gefahrenpotential reduzieren, aber nicht vollständig beseitigen.

2.0 Aufgabenbeschreibung

Das Rathaus Am Markt ist eines der bedeutendsten historischen Gebäude in Tübingen und in der Region. Als Sitz von Oberbürgermeister, Bürgermeister und Gemeinderat ist das Rathaus die Zentrale der Stadtverwaltung und gesellschaftliches Zentrum für viele städtische Veranstaltungen.

Die hochwertige Gestalt des Rathauses wird besonders im Grossen und Kleinen Sitzungssaal, dem Öhrn, sowie in der imposanten Baukonstruktion und der herausragend gestalteten Ostfassade und der astronomischen Uhr deutlich.

Erstes Ziel der Sanierungs- und Restaurierungsmaßnahmen ist es, die Sicherheit in technischer und brandschutztechnischer Hinsicht zu gewährleisten. Daneben sollen die besonderen Qualitäten und der Gesamtstatus des Rathauskomplexes in seinen öffentlich zugänglichen Bereichen durch geeignete Maßnahmen erhalten werden. Die innere Struktur und Ausstattung des Rathauses soll an die sich wandelnden Ansprüche angepasst werden und die Bauteile 1 bis 3 vorwiegend technisch saniert werden.

Festzustellen ist, dass im Rathauskomplex eine ganze Reihe nicht unerheblicher Defizite hinsichtlich der Rettungswege, der technischen Ausstattung, der Erschließung sowie der Raumstruktur vorhanden sind, die einen angemessenen Betrieb des Gebäudes nahezu unmöglich machen.

Akuter Handlungsbedarf besteht bei verschiedenen baulichen und technischen Mängeln und beim baulichen Brandschutz. Weiterhin ist eine energetische Verbesserung der Gebäude notwendig, um den Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren. Die energetischen Maßnahmen beschränken sich hierbei auf die Ertüchtigung der Fenster, die Dämmung der obersten Geschossdecken von Bauteil 1 und Bauteil 3, des Fußbodens gegen Außenluft von Bauteil 1 und den Einsatz von neuen energieeffizienten technischen Systemen (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro).

3.0 Bestehende Mängel Statik, Brandschutz und Sicherheit

Es bestehen gravierende Mängel im Bereich baulicher Brandschutz, Tragwerk, Lüftungs- und Elektroinstallationen, die eine Gefahr für Leib und Leben darstellen.

Die notwendigen Treppenträume sind weder hergestellt noch sind die Nutzungseinheiten sicherheitstechnisch abgetrennt. Auch fehlen teilweise die baulichen Rettungswege oder diese sind nicht sichergestellt, da die Tragkonstruktion zum größten Teil die brandschutztechnischen Anforderungen nicht erfüllt. Die horizontalen Fluchtwege sind ebenfalls nur unzureichend sichergestellt, u.a. durch vorhandene Brandlasten in den Fluren.

Rettungswege über Einrichtungen der Feuerwehr sind teilweise nicht geklärt, u.a. an Markttagen. Weiterhin ist keine ausreichende Fluchtwegebeschilderung und Sicherheitsbeleuchtung vorhanden. Abschottungen der Durchbrüche im Bereich der Trassenführungen von Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär fehlen - ebenso die notwendigen Brandschutzklappen bei den Lüftungsanlagen. Durch die fehlenden Brandschutzmassnahmen ist im Brandfall mit massiv beschleunigter Rauchgas- und Brandausbreitung mit Gefahr für Leib und Leben zu rechnen. In diesem Punkt besteht zwingender Handlungsbedarf. Eine flächendeckende Brandmeldeanlage wurde 2011 installiert. Die Kabelwege sind teilweise noch als Provisorium ausgeführt, im Vorgriff auf die endgültige Sanierung der verschiedenen Räume.

Im Großen Saal sind aufgrund eklatanter Mängel, unter anderem durch die Nichterfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen an die Fußbodenkonstruktion (Brandschutz nahezu F0), deutliche Nutzungseinschränkungen erforderlich.

Die Belastungsgrenze der Decke über dem 3. Obergeschoss im Bauteil 1 (Bestandsnutzung: Archiv) ist stark überschritten. Verstärkungsmaßnahmen und / oder eine Reduzierung der Belastung sind hier dringend erforderlich, zusätzlich zu den an dieser Decke notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen.

Aufgrund deutlicher Mängel an der Elektroinstallation besteht außerdem unmittelbare Brandgefahr. Nutzungen mit erhöhtem Strombedarf (z.B. Veranstaltungen im Großen Saal mit mobilen E-Herden oder Beleuchtungsanlagen) sind mit nochmals erhöhter Brandgefahr verbunden und nicht mehr zulässig.

Unabhängig von den Anforderungen des Baurechts sollte alles Notwendige unternommen werden um das historische Rathaus als herausragendes Kulturgut insgesamt vor Schaden zu schützen. Die absolut notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung der Gefährdungspotentiale sind unter Ziffer 7.0 zusammengefasst. Die Ausführung der sicherheitstechnischen Anlagen erfolgt auf Basis des Brandschutzgutachtens.

- > s.a. Brandschutzgutachten, IB Safeplan, Ravensburg und Erläuterungsbericht Tragwerksplanung, IB Schneck – Schaal – Braun, Tübingen.

4.0 Sanierungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Grundsätzlich sollen vorgefundene räumliche Strukturen und Ordnungen, sowie die wertvolle historische Bausubstanz erhalten und gleichzeitig durch behutsame Maßnahmen der Neugestaltung gestärkt werden.

Es muss nach dem derzeitigen Kenntnisstand von einem Zeitfenster von ca. 2,5 Jahren ausgegangen werden.

Eingangsbereiche Erdgeschoss + 1. Obergeschoss mit Haupttreppe

Ein zentraler Ansatzpunkt des Gesamtkonzepts ist die Neugestaltung der Eingangsbereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das ehemals als Markthalle genutzte Erdgeschoss soll von seiner heutigen Nebenraumnutzung befreit werden und zu großzügigen, offenen, transparenten und repräsentativen Räumen umgestaltet werden.

Ein ganztägig besetzter, zentraler Anlaufpunkt bietet Information zur Stadtverwaltung, swt und BVV bieten einige der wichtigsten Dienstleistungen an. Flächen für kleinere Ausstellungen runden das Angebot ab. Somit entsteht eine variabel nutzbare Eingangszone mit hoher Attraktivität, die barrierefrei erreichbar ist.

Die angestrebte Vergrößerung der Raumhöhe und der Einsatz von großflächigen Verglasungen lässt wieder großzügigere Raumproportionen entstehen und stärkt die Orientierung und Öffnung zum Marktplatz.

Die dem Eingangsbereich vorgelagerten Arkaden bleiben erhalten, werden zukünftig aber durch die deutliche Verbreiterung der Stützen und die Korbbogenform zusammen mit den Obergeschossen eine gestalterische Einheit bilden. Die in den 1960-Jahren veränderte Arkadenstruktur kann aufgrund der damals gewählten Form und Materialität heute nicht mehr überzeugen.

Die Atmosphäre der dann hohen, hellen und attraktiven Räume wird sich in der anschließenden Treppenhalle und im Foyer des Großen Sitzungssaals fortsetzen.

Der Zugang von der Haaggasse soll ebenfalls eine neue, einladende und repräsentative Gestaltung erfahren.

Die heute als überproportional wahrgenommenen Fassadenöffnungen im Treppenhaus werden deutlich verkleinert und damit dem Duktus der umgebenden historischen Strukturen angeglichen. Wichtige und interessante Blickbeziehungen zur historischen Umgebungsbebauung werden dabei durch den Austausch der vorhandenen Ornamentverglasungen möglich.

Das Thema der Offenheit und Transparenz soll zukünftig in vielen Räumen des Gebäudes wieder zu finden sein.

Großer Sitzungssaal und Trauzimmer

Im Großen Sitzungssaal werden störende Eingriffe in die historische Bausubstanz aus der Umbauphase 1967 zurückgebaut. Geplant ist eine Neugestaltung des Holzbelags und der Deckenverkleidung. Anstelle der neuzeitlichen Brettschalung (1967) wird ein Gefachverputz im Bereich der Sichtbalkenlage realisiert werden. Im Zusammenhang mit dem neuen Lichtkonzept wird das zu einer spürbaren atmosphärischen Verbesserung führen. Insgesamt soll ein ruhiger und eleganter Gesamteindruck entstehen. Die Fensterelemente werden energetisch aufgerüstet und die vorhandenen Mattierungen werden entfernt. Der notwendige zweite bauliche Rettungsweg zur Haaggasse wurde 2011 hergestellt.

Neben der Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlage soll die Medienausstattung und die Möblierung auf den neuesten Stand gebracht werden.

Es wurden mehrere Sitzanordnungen untersucht. Vorgeschlagen wird, in den rechteckigen Raum eine Halbkreisform einzustellen. Damit ist für alle Ratsmitglieder eine gute Sicht zur Präsentationsfläche gegeben und gleichzeitig sind nun Blickbeziehungen zum Verwaltungstisch möglich – trotz der vorhandenen Mittelstützen.

Für das Trauzimmer auf gleicher Ebene wird eine Lüftung mit Klimatisierung vorgeschlagen. Eine räumliche Neugestaltung ist aus Kostengründen nicht vorgesehen. Durch die Schaffung eines Cafeteria-Bereichs mit Teeküche sind deutlich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten bei größeren Hochzeiten gegeben. Darüber hinaus kann bei Veranstaltungen und Empfängen im Großen Sitzungssaal dieser Cafeteria-Bereich genutzt werden, er bietet wiederum interessante Ausblicke zur historischen Umgebungsbebauung.

Kleiner Sitzungssaal, Öhrn und Bereich des Oberbürgermeisters und Bürgermeisters

Im Kleinen Sitzungssaal und im Öhrn, sowie im Bürobereich des Oberbürgermeisters werden die historischen Ausstattungen und Bmalungen restauriert. Durch die Neugestaltung des gemeinsamen Foyers entsteht im Zusammenhang mit der Verbesserung der Lichtkonzeption eine deutliche Aufwertung dieser historisch bedeutsamen Räume.

Wie im Großen Sitzungssaal soll auch in diesen Räumen die technische Ausstattung sowie die Möblierung und Lüftungsanlage im Kleinen Sitzungssaal erneuert werden.

Verwaltungsräume allgemein, Besprechungsräume, WC-Bereiche

Die Verwaltungsräume entsprechen in ihrer technischen Ausstattung nicht mehr heutigen Ansprüchen. Außerdem stehen zu wenig Besprechungsräume und Nebenräume zur Verfügung. Durch die geplante Umstrukturierung der Foyer-Flächen mit Ausweisung von zusätzlichen Besprechungsräumen und Teeküchen entsteht eine deutliche Verbesserung der bestehenden Situation für alle Mitarbeiter und Besucher. Die WC-Bereiche werden ebenfalls neu gegliedert und gemäß heutigen Ansprüchen gestaltet.

Hinweis:

Das Sanierungskonzept „Light“ beinhaltet nicht die Neugestaltung der allgemeinen Verwaltungs- / Büroräume der Bauteile 1 bis 3 sowie deren Möblierung. Aus Kostengründen werden in den allgemeinen Verwaltungs- / Büroräumen die im Zusammenhang mit der Erneuerung der technischen Installationen notwendigen Eingriffe im Wand- und Deckenbereich nur beigeputzt und gestrichen.

Barrierefreiheit

Der bestehende Aufzug entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Die Kabine ist aufgrund Ihrer Größe für Rollstuhlfahrer nur sehr schwer zu nutzen. Der Aufzug wird im bestehenden Schacht saniert und durch die Erneuerung und Vergrößerung der Aufzugskabine und der Bedienungseinrichtungen zukünftig auch für Menschen mit Mobilitäts- und Wahrnehmungseinschränkungen leicht bedienbar sein.

Hinweis:

Die Bauteile 4 bis 7 sind nach wie vor nicht barrierefrei erschlossen. Das Sanierungskonzept „Light“ beinhaltet außerdem keine verbesserte Zugänglichkeit zur astronomischen Uhr.

5.0 Mängel Baukonstruktion und Gestaltung

Von den Architekten und Fachplanern wurden verschiedene Bestandsuntersuchungen und Baubegehungen durchgeführt, sowie genauere Detailinformationen über die Bausubstanz anhand der vorhandenen Bestandspläne und zusätzlich durchgeführter Sondierungsöffnungen erarbeitet. Der sich daraus ergebende Sanierungsbedarf ist nachfolgend stichwortartig zusammengefasst.

5.1 Eingangsbereich Erdgeschoss mit Treppenhalle + Aufzug

Der Eingangsbereich entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Wir empfehlen die Umgestaltung des Eingangsbereichs mit folgender Zielsetzung:

- Raumgestaltung großzügiger, offener, transparenter + repräsentativer
- Verlegung der Nutzungen Technik (Lüftung, Tel.-Zentrale usw.) zugunsten einer variabel nutzbaren Eingangszone
- Erhöhung der Attraktivität für Besucher -> Information im EG, Infopoint swt und BVV
- Orientierung zum Marktplatz verstärken und eine insgesamt einladende Atmosphäre des Hauptzugangs des Rathauses schaffen

geplante Maßnahmen:

- > Einsatz großflächiger Verglasungen mit schlanken Holzprofilen
- > Schaffung wichtiger Blickbeziehungen zur historischen Umgebungsbebauung (Austausch der Ornamentverglasungen)
- > Veränderung Raumhöhe (Erhöhung von 2,65 auf ca. 3,00 m)
- > Einsatz von hellen Materialien (z.B. dunkle Deckenschalungen in Holz werden ersetzt)
- > Verbesserung der Lichtkonzeption
- > Einsatz von Fußboden- / Flächenheizungen (z.B. Wegfall störender Heizkörper)
- > Aufzugtüren und Aufzugskabine neu gestalten
- > Attraktive Gestaltung der Einrichtungen + Möblierungen
- > Neugestaltung Orientierungssystem (Wegweiser)
- > Geländerfüllungen (Abstände der Staketen) im gesamten Haupttreppenhaus entsprechen nicht den Unfallverhütungsvorschriften und der LBOAVO

Hinweise zur Aufzugsanlage:

Die bestehende Kabinengröße mit 108x130 cm entspricht nicht den aktuellen Vorschriften (rollstuhlgerechte Mindestabmessungen sind 110x140 cm). Die Nachrüstung einer größeren Kabine im bestehenden Schacht kann mit den Abmessungen 110x135 cm umgesetzt werden.

- > Technik insgesamt mit gravierenden Mängeln und nicht auf aktuellem technischen und energetischen Stand (alle Bereiche) -> s. Berichte Fachplaner

5.2 Großer Sitzungssaal (1. Obergeschoss)

- Rückführung von Eingriffen in die historische Bausubstanz während der Umbauphase 1967 (u. a. Austausch der Brettschalungen der Balkengefache durch schallabsorbierenden Gefachverputz, um einen ruhigeren und eleganteren Gesamteindruck zu erzielen)
- Neugestaltung der Bodenbeläge (Parkettbelag anstelle Holzpflaster)
- Energetische Aufrüstung der Fensterelemente mit holz- und beschlagtechnischer Instandsetzung. Vorhandene Mattierungen der Verglasung werden entfernt.
- Neues Beleuchtungskonzept
- Neues Möblierungskonzept in funktionaler + gestalterischer Hinsicht bietet direkte Blickbeziehung zur Verwaltungsspitze bei Sitzungen des Gemeinderats

5.3 Foyer Großer Sitzungssaal + Zugang Haagasse (1. Obergeschoss)

- Neugestaltung des Zugangsbereichs zur Haagasse
- Anordnung einer großzügigen Windfang-Anlage
- Gestalterische Aufwertung des Foyerbereichs mit direkten Blickbeziehungen zur historischen Umgebungsbebauung durch Austausch der Ornamentverglasungen
- Neugestaltung einer mobilen Garderobe

geplante Maßnahmen:

- > Austausch der Verglasungen (Ersatz der Ornamentverglasungen)
- > Einsatz von hellen Materialien (z.B. Putz anstelle Deckenschalungen in Holz)
- > Verbesserung der Lichtkonzeption
- > Einsatz von energieeffizienteren Systemen und Wegfall störender Heizkörper
- > Attraktive Gestaltung der Einrichtungen + Möblierungen
- > Neugestaltung Orientierungssystem (Wegweiser)

5.4 Trauzimmer mit Foyer (1. Obergeschoss)

- Belüftung und Klimatisierung des Trauzimmers (Option)
- Zuordnung eines Cafeteria – Bereichs mit Teeküche. Dieser bietet
 - > Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen mit Bewirtung im Großen Sitzungssaal und bei größeren Aktivitäten / Hochzeiten
 - > Zusätzliche attraktive Wartezonen
- Neugestaltung WC-Bereich mit zusätzlichem Behinderten-WC

5.5 Kleiner Sitzungssaal + Öhrn + Bürobereich Oberbürgermeister + Bürgermeister (2. OG)

- Restaurierung der historischen Ausstattungen und Bemalungen
- Verbesserung der Lichtkonzeption und der Mediene Ausstattung
- Neue Möblierung Kleiner Sitzungssaal
- Neugestaltung des gemeinsamen Foyerbereichs mit zusätzlichen Sitzmöglichkeiten

5.6 Verwaltungsräume allgemein, Besprechungsräume und Teeküchen

Umstrukturierung der Foyer-Flächen mit Ausweisung von zusätzlichen Besprechungsräumen und Teeküchen.

Erneuerung bzw. Austausch der technischen Ausstattung.

Hinweis:

Das Sanierungskonzept „Light“ beinhaltet nicht die Neugestaltung der allgemeinen Verwaltungs- / Büroräume der Bauteile 1 bis 3 sowie deren Möblierung. Aus Kostengründen werden in den allgemeinen Verwaltungs- / Büroräumen die im Zusammenhang mit der Erneuerung der technischen Installationen notwendigen Eingriffe im Wand- und Deckenbereich nur beigeputzt und gestrichen.

5.7 WC - Bereiche

Neugestaltung der WC-Bereiche, da die sanitären Ausstattungen nicht mehr den heutigen hygienischen und räumlichen Ansprüchen entsprechen.

5.8 Ostfassade Historisches Rathaus (Bauteil 1)

Um Substanzschäden an der Schaufassade zum Marktplatz zu vermeiden, ist eine Sanierung und Restaurierung des Putzes mit den Sgraffitobemalungen (1876) einschl. der Holzteile der Geschossbänderungen und der Traufgesimse usw. erforderlich.

5.9 Fassaden und Dachflächen

Eine Generalinstandsetzung der Fassaden und Dachflächen ist im Sanierungskonzept „Light“ nicht beinhaltet. Energetische Verbesserungen im Bereich der Fenster und der obersten Geschossdecken werden aber empfohlen und sind in der vorläufigen Kostenberechnung für folgende Bauteile erfasst:

- Fenster in den Bauteilen 1 bis 3
- oberste Geschossdecke Bauteile 1 und 3 (Dach Bauteil 2 wurde bereits saniert).
- Fußboden Großer Sitzungssaal (Bereich Arkaden)

6.0 Zusammenfassung Mängel Tragwerk, Brandschutz und Technik

Auch durch die Fachplaner wurden eingehende Bestandsuntersuchungen durchgeführt. Der sich daraus ergebenden Sanierungsbedarf ist nachfolgend zusammengefasst. Einzelheiten können den Berichten der Fachplaner entnommen werden.

6.1 Mängel Tragwerk

(siehe Erläuterungsbericht Tragwerksplanung - IB Schneck – Schaal – Braun, Tübingen, Stand April 2012)

- Belastungsgrenze der Decke über 3.Obergeschoss Bauteil 1 / Archiv ist stark überschritten Verstärkungsmaßnahmen und / oder Reduzierung der Belastungen sind erforderlich. Zusätzlich sind brandschutztechnische Ertüchtigungen notwendig.
- Brandschutztechnische Anforderungen an die Tragkonstruktion des Gebäude sind größtenteils nicht erfüllt, dadurch sind die Flucht- und Rettungswege nicht gesichert.
- Verstärkungs- und Sicherungsmaßnahmen für die Dachkonstruktionen sind erforderlich.
- Geplante Umbaumaßnahmen erfordern Abfangungen und Ergänzungen der Tragkonstruktion.

- Teilweise sind Sprießungen der Bestandskonstruktion bis ins Erdgeschoss erforderlich.
- Tragkonstruktion der Decke über Erdgeschoss Bauteil 1 muss statisch und brandschutz-technisch ertüchtigt werden.

6.2 Mängel Brandschutz

(siehe Brandschutzgutachten - IB Safeplan, Ravensburg, Stand April 2012)

- Unzureichende Fluchtwegsituation bei den Treppenträumen, keine Abtrennung zu Nutzungseinheiten
 - Unzureichende Sicherstellung der horizontalen Fluchtwege, Brandlasten in Fluren
 - Teilweise fehlende und nicht gesicherte bauliche Rettungswege
 - Keine ausreichende Fluchtwegebeschilderung
 - Keine flächendeckende Brandmeldeanlage (installiert 2011 für Bauteile 1 bis 7)
 - Keine Abschottungen der Durchbrüche Elektro + Heizung, Lüftung und Sanitär
 - Unmittelbare Brandgefahr durch deutliche Mängel an der Elektroinstallation
- > Im Großen Saal sind aufgrund eklatanter Mängel, unter anderem durch die Nichterfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen an die Fußbodenkonstruktion (Brandschutz nahezu F0), deutliche Nutzungseinschränkungen erforderlich.

6.3 Mängel Elektroanlage

(siehe Erläuterungsbericht Elektrotechnik - IB Neher – Butz, Konstanz, Stand April 2012)

Sanierungsbedarf Elektro:

- Austausch der gesamten Elektroinstallation und Austausch EDV-Netz erforderlich, da
- Alte Installation und Verteiler mit Schmauchspuren (z.B. Archiv + 3.OG) -> Brandgefahr
- Leuchtstofflampen 1. Generation -> geplatzte Kondensatoren, gebrochene Kabel, d.h. Brandgefahr, vor allem im Archiv und Keller
- Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege unzureichend
- Keine Brandabschottung der Durchbrüche durch Wände und Decken
- Verteiler und Leitungsverlegung in Flucht- und Rettungswegen ohne notwendige Brandschutzverkleidungen
- Nutzungen mit erhöhtem Strombedarf (z.B. bei Veranstaltungen im Großen Saal mit Einsatz von mobilen Elektroherden oder Beleuchtungsanlagen) sind aufgrund der maroden Installation mit deutlich erhöhter Brandgefahr verbunden und nicht mehr zulässig.

6.4 Mängel Heizung, Lüftung und Sanitär

(siehe Erläuterungsbericht HLSK - IB Projekt Ing., Kusterdingen, Stand April 2012)

Sanierungsbedarf Heizung:

- Bestehendes Einrohrsystem ist technisch überholt. Rohrleitungen ungedämmt. Wärmeverteilung ungleichmäßig
- Bedarfsgerechter Betrieb ist nicht möglich (Überwärmung mit Fensterlüftung, kein reduzierter Nachtbetrieb)
- Inbetriebnahme nach der Sommerpause nur mit erheblichem Aufwand möglich
- Nachisolierung kaum möglich
- Erhebliche Wärmeverluste bei der Verteilung, Wärmeübergabe und Regelung
- Keine Brandabschottung der Durchbrüche durch Wände und Decken

Sanierungsbedarf Lüftung:

- Erhebliche hygienische und energetische Mängel der Lüftungsanlage
- Keinerlei Brandschutzklappen und Rauchmelder. Erhebliche Gefahrenquelle im Brandfall
- Abluftanlage irreparabel beschädigt
- Keine Brandabschottung der Durchbrüche durch Wände und Decken
- Aufgrund Schallbelästigung kein bedarfsgerechter Betrieb möglich

Sanierungsbedarf Sanitär:

- Erhebliche Gefahr der Bildung von Legionellen bei der bestehenden Trinkwasserversorgung
- Die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr den hygienischen sowie heutigen technischen und räumlichen Ansprüchen.
- Keine Brandabschottung der Durchbrüche durch Wände und Decken

Sanierungsbedarf Gebäudeautomation:

- Keine sinnvolle Regelung entsprechend den heutigen Ansprüchen möglich

Aufgrund des Zustands der Anlagen ist eine Sanierung oder Reparatur nicht zu empfehlen. Es wird zu einer kompletten Erneuerung der heizungs- und lüftungs- und sanitärtechnischen Einrichtungen mit zeitgemäßer Regelungs- und Steuertechnik geraten.

6.5 Mängel Bauphysik

(siehe Erläuterungsbericht Bauphysik - IB ebök, Tübingen, Stand Oktober 2009)

Im Rahmen der vorzunehmenden Sanierung wird dringend empfohlen, energetische und schalltechnische Verbesserungen für das Gebäude umzusetzen. Maßgeblich bestimmend sind die sich ergebenden Sanierungsvorgaben aus den Bereichen Tragwerk und Brandschutz. Darauf aufbauend werden bautechnisch optimierte Konstruktionen vorgeschlagen, die zu einer Verminderung der erforderlichen Heizenergie und des Stromverbrauchs führen. Ebenso werden sinnvolle Maßnahmen vorgeschlagen, die den Schallschutz und die Raumakustik unter Berücksichtigung der vorliegenden baulichen Gegebenheiten und im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen verbessern. Dies sind:

- Verbesserung des Wärmeschutzes durch Aufbringen von zusätzlichen Dämmschichten an der obersten Geschossdecke bzw. am Fußboden gegen Außenluft
- Einbau von wärmetechnisch verbesserten Fensterkonstruktionen bzw. Aufrüstung vorhandener Fensterelemente
- Verbesserung des Schallschutzes innerhalb des Gebäudes (z.B. Trittschallschutzmaßnahmen)
- Raumakustische Maßnahmen als absorbierende Oberflächen

7.0 Brandschutzkonzept

(siehe Brandschutzgutachten - IB Safeplan, Ravensburg, Stand April 2012)

Brandschutztechnische Maßnahmen in den Bauteilen 1 bis 3:

- Organisation der Flucht- und Rettungswege (Bauteile 1 bis 3)
- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (installiert 2011)
- Herstellung von Brandabschnitten gemäß den Vorschriften (Bauteile 1 bis 3)
- Brandschutztechnische Ertüchtigung bestehender Decken und Wände (Bauteile 1 bis 3)
- Einsatz zugelassener Materialien im Bereich der Fluchtwege (Bauteile 1 bis 3)
- Schaffung ausreichender Öffnungen / Fenster für den 2. Rettungsweg (Bauteile 1 bis 3)
- Brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke über Erdgeschoss Bauteil 1
- Schaffung eines 2. baulichen Rettungsweges Bereich Großer Sitzungssaal (hergestellt 2011)
- Brandabschottung der Durchbrüche durch Wände und Decken (Bauteile 1 bis 3)

Brandschutztechnische Maßnahmen in den Bauteilen 4 bis 7:

- brandschutztechnische Abtrennung des Treppenhauses im Bauteil 6 zu den Nutzungseinheiten und Einbau Rauchabzug
- Herstellung Übergang 2. OG Bauteil 3 zum Bauteil 4 (Sicherstellung Flucht- und Rettungsweg)
- brandschutztechnische Abtrennung zwischen Bauteil 3 und Bauteil 4 sowie Bauteil 1 und Bauteil 7
- Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (installiert 2011)

8.0 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung eröffnen sich Möglichkeiten, die Bauteile 1 bis 3 des Rathauses vorwiegend technisch zu sanieren und in Teilbereichen die innere Struktur an die sich wandelnden Ansprüche anzupassen – gerade unter dem wichtigen Aspekt, die herausragende Gestalt und Bedeutung des Rathauses und seiner historischen Strukturen in den öffentlich zugänglichen Bereichen wieder erlebbar zu machen und die damit verbundene einzigartige Ausstrahlung und Atmosphäre zu stärken.

Aus Kostengründen ist die Neugestaltung der allgemeinen Verwaltungs- / Büroräume der Bauteile 1 bis 3 sowie deren Möblierung jedoch nicht beinhaltet. In den allgemeinen Verwaltungs- / Büroräumen werden die im Zusammenhang mit der Erneuerung der technischen Installationen notwendigen Eingriffe im Wand- und Deckenbereich nur beigeputzt und gestrichen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch nach einer Sanierung der Bauteile 1 bis 3 brandschutztechnische und technische Defizite in den Bauteilen 4 bis 7 bestehen, durch fehlende Brandabschottungen und deutliche Mängel an den technischen Installationen.

Anlagen:

- Planunterlagen Sanierung Light, Stand 30.03.2012.
- Berichte der Ingenieure und Fachplaner.