

Beschlussvorlage

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Schöfer	TOP 3.2.1
Gremium Gemeinderatsklausur	Datum 02.11.2012 – 03.11.2012	Status

Sanierung / Erweiterung Rathaus, Sitzungssaal

Sachverhalt:

Unterlagen zu diesem Thema finden sich im Ordner der Gemeinderatsklausur 2010 unter Punkt 9 Verschiedenes. Diese Unterlagen sind bei jedem Gemeinderat vorhanden und werden als bekannt vorausgesetzt. Des Weiteren ist eine vergleichende Darstellung von 4 verschiedenen Varianten zu diesem Thema für die Fraktionssprechersitzung am 14.07.2011 erarbeitet worden. Da diese Unterlagen bislang nicht an alle Gemeinderäte ausgehändigt worden sind, werden sie zur Information als Anlage 1 dem nun zu behandelnden Tagesordnungspunkt beigelegt. Zu beachten ist, dass die darin ermittelten Kostenschätzungen der verschiedenen Varianten einen Preisstand von vor 2 Jahren abbilden und somit an die seitdem festzustellenden Preissteigerungen von ca. 10 % angepasst werden müssen.

Ziel der Diskussion um Sanierung und Erweiterung des Rathauses muss es sein, für 3 Problemstellungen im Zusammenhang eine zukunftsfähige und nachhaltige Lösung zu finden.

Problemfeld 1:

Das bestehende Rathausgebäude ist an die 45 Jahre alt und sowohl energetisch als auch brandschutztechnisch den heutigen Anforderungen anzupassen.

Problemfeld 2:

Aufgrund des auch für die Zukunft zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist in absehbarer Zeit eine Vergrößerung des Gemeinderats auf 30 Mitglieder zu erwarten. Die Möblierung des gegenwärtig genutzten großen Sitzungssaales könnte zwar so ergänzt werden, dass er diese zusätzlichen Ratsmitglieder aufnehmen kann, jedoch sind sowohl die raumklimatischen als auch die technischen Arbeitsbedingungen sowie ein ausreichendes Platzangebot für die Öffentlichkeit schon jetzt nicht gegeben.

Problemfeld 3:

Die Raumkapazität des in den 70er Jahren geplanten Rathauses ist trotz sparsamen Wachstums des Personalkörpers mittlerweile erschöpft. Bei dem weiteren zu erwartenden Bevölkerungswachstum sowie bei Zuweisung zusätzlicher Aufgabenfelder für die Kommunalverwaltungen besteht bereits in naher Zukunft der Bedarf nach weiteren Räumen in allen Abteilungen.

Die zur Fraktionssprechersitzung am 14.07.2011 erarbeiteten Varianten bieten nur für einzelne der oben aufgeführten Problemfelder eine Lösung an und stellen durch Vernachlässigung der übrigen Aspekte keine befriedigende Gesamtlösung dar. Einzig die als Variante 4 aufgeführte Erweiterung des Rathauses durch Anbau eines neuen Rathausflügels auf der Ostseite bietet hinsichtlich der Schaffung der erforderlichen Raumkapazitäten eine tragfähige Lösung. Berücksichtigt worden ist bislang lediglich die erforderliche energetische und brandschutztechnische Sanierung des Sitzungssaaltraktes, nicht aber des Bestandsgebäudes mit den Verwaltungsräumen. Dies ist in der vergleichenden Kostenaufstellung der nun zur Diskussion stehenden Alternativen ergänzt worden.

Zur Variante 3 ist festzustellen, dass die Aufstockung des Sitzungssaaltraktes zwar die Schaffung eines - heutigen Ansprüchen gerecht werdenden - neuen Sitzungssaales möglich macht,

jedoch die frei werdenden Flächen des bestehenden Sitzungssaales für eine Umnutzung als Bürofläche wenig geeignet sind. Dies liegt zum Einen an der großen Tiefe des Sitzungssaaltraktes, die zu kaum nutzbaren, nicht belichteten inneren Flächen führt, zum Anderen an der hochgestellten Decke des bestehenden Sitzungssaales mit einer Fassadenhöhe von ca. 6 Metern, die für Verwaltungsräume schlichtweg problematisch ist und zu totem Raum umgestaltet werden müsste. Des Weiteren müssten die, das Erscheinungsbild des Rathauses ganz wesentlich prägenden senkrechten Betonrippen vor der Fassade abgenommen werden, um eine ausreichende Belichtung der neuen Büroflächen zu gewährleisten. Ein weiterer Nachteil ist, dass hier eine relativ kleine Anzahl von maximal 7 Büros und diese nur auf einer Ebene des Rathauses, entstehen, sodass zum Beispiel bei zusätzlichem Raumbedarf des Hauptamtes im Erdgeschoss oder des Bauamtes im

2. Obergeschoss diese Abteilungen auf 2 Ebenen verteilt werden müssten, was der Arbeitsstruktur nicht dienlich wäre.

Ähnliches gilt für die Variante 2. Zwar könnte auch durch Sanierung der bisherigen Sitzungssaalflächen ein – heutigen Ansprüchen genügender – moderner Sitzungssaal entstehen, jedoch würde die erforderliche zusätzliche Bürofläche im 3. Obergeschoss des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Geschäftsgebäudes entstehen, sodass auch hier Arbeitsabläufe des Rathauses empfindlich gestört wären. Des Weiteren führt die nach Osten steigende Decke zu unproportionierten Räumen, wenn die Gesamfläche in der Größenordnung von Büros aufgeteilt wird. Wie auch bei Variante 4 könnte es allerdings als Vorteil angesehen werden, dass das gewohnte Erscheinungsbild des Rathauses vom Marktplatz bzw. von der Bahnhofstraße aus weitgehend erhalten bleibt.

Die Variante 1 hat von Anfang an in der öffentlichen Diskussion sehr stark eine emotionale Reaktion ausgelöst. Diese erklärt sich möglicherweise dadurch, dass das Rathaus – wie der Name sagt – als das Haus des (Gemeinde-)Rates verstanden wird. Die Räumlichkeiten dieses Gremiums nun in ein anderes Gebäude zu verlagern könnte deshalb zu Befremden geführt haben. Ausgiebig diskutiert wurde auch die Nachteiligkeit der Trennung von Ratssaal und Verwaltungsräumen für die außerhalb der Sitzung stattfindende Nutzung der Ratssäle. Letztendlich würde die Verlagerung aufgrund des beschränkten Platzangebotes nicht zu einer allen Bedürfnissen gerecht werdenden Lösung für die Zukunft werden.

Als eine Alternative zur Erweiterung des Rathauses nach Osten wird der Abriss des Sitzungssaaltraktes und die Neuerrichtung eines größeren Bauteiles an gleicher Stelle vorgeschlagen. Vorweggeschickt werden muss, dass dieser Eingriff eine empfindliche Veränderung des Erscheinungsbildes des Rathauses nach sich zieht und qualitativ hochwertige architektonische Arbeit voraussetzt. Dies könnte z.B. durch die Auslobung eines Realisierungswettbewerbes für Architekten geschehen. Der Sitzungssaaltrakt hat eine Grundfläche von rund 13 x 18 Metern und umfasst im Erdgeschoss das Trauungszimmer sowie 3 Büros, des Weiteren im Obergeschoss den großen Sitzungssaal, den kleinen Sitzungssaal und die Teeküche. Sowohl der Eingangsbereich im Erdgeschoss als auch das Foyer im Obergeschoss würden im Bestand weitgehend erhalten bleiben. Dass der Sitzungssaaltrakt nicht unterkellert ist wirkt sich auf die Kosten und den Bauablauf günstig aus. Es entfallen im Bestand insgesamt 351,16 qm Nutzfläche für die während der Bauphase ein provisorischer Ersatz geschaffen werden müsste (siehe Aufstellung 1).

Aufstellung 1

Sitzungssaaltrakt

EG

Trauzimmer	83,30 qm
Büro	23,40 qm
Büro	17,60 qm
Büro	17,60 qm
<hr/>	
	141,90 qm

OG

Gr. Sitzungssaal	122,00 qm
Kl. Sitzungssaal	52,63 qm
Teeküche	34,63 qm
<hr/>	
	209,26 qm

351,16 qm

Im neu zu errichtenden Bauteil sollten neben den entfallenden Räumen folgende zusätzliche Räume untergebracht werden:

- 12 Büroräume
- 4 Räume für die Fraktionen (siehe Aufstellung 2)

Aufstellung 2

12 Büroräume neu	360,00 qm
3 Büroräume Ersatz f. Entfall	90,00 qm
1 Trauzimmer	85,00 qm
1 gr. Sitzungssaal	175,00 qm
1 kl. Sitzungssaal	55,00 qm
4 Fraktionsräume	100,00 qm
1 Küche / Personal	35,00 qm
<hr/>	
	900,00 qm
Konstruktion	100,00 qm
<hr/>	
	1000,00 qm

Die in einem groben Überschlag ermittelten 1000 qm Bruttogeschossfläche neu könnten in 3 oder 4 Geschossen zur Bahnhofstraße hin angeordnet werden. Die erworbenen Flächen im Gebäude am Marktplatz könnten provisorisch als Interimslösung für die Gremiensitzung hergerichtet werden und ggf. auch als Trauzimmer fungieren. Damit bräuchte lediglich für 3 Büroräume ein provisorischer Ersatz geschaffen werden, z.B. als Containerlösung auf dem Grundstück.

Eine genaue Aufstellung des im Rathaus bestehenden Raumprogramms sowie die bei der Erweiterung Ost und der Erweiterung West jeweils vorgesehenen Räume und ihre mögliche

Verteilung auf die Geschosse findet sich in Aufstellung 3. Nicht berücksichtigt sind möglicherweise gewünschte Flächen für zusätzliche Sanitäreinrichtungen (z.B. behindertengerechte WC's).

Bei den beiden Erweiterungsvorschlägen kann das gleiche Raumprogramm realisiert werden. Da rechnerisch auf jeweils 3 Ebenen eine identische Flächengröße erforderlich ist, ergeben sich unterschiedliche Zuwächse an Büroräumen in den einzelnen Stockwerken. Insgesamt ließen sich so aber 11 zusätzliche Büroräume schaffen (statt der in Aufstellung 2 zur Vorgabe gemachten 12 Büroräume).

Entgegen früheren Überlegungen ist die Hausmeisterwohnung nun im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus vorgesehen, da sie hier unabhängig von außen erschlossen werden kann. Ein dieser Wohnung zugeordneter Garten kann südlich vor dem Erweiterungsbau angeordnet werden.

ERWEITERUNG RATHAUS

19.10.2012

Aufstellung 3

Raumprogramm Bestand	qm	AP	netto qm/AP	brutto qm/AP	Erweiterung Ost	qm	Erweiterung West	qm
UG								
Altenraum	157,32							
Heimatspfleger	46,66							
Sanitätsraum	22,55							
Beratungsstelle	23,52							
Gangflächen	76,00							
Lager	24,90							
Archiv	58,70							
Bauakten	31,70							
Hausmeister	11,80							
Heizung	22,80							
	475,95							
EG								
Trauzimmer	83,30				Büro	23,04	Trauzimmer	85,00
Gang	11,76				Büro	23,62	Büro	25,00
Büro	23,04	1,00			Flur	14,30	Büro	25,00
Büro	35,60	3,00			Büro	23,04	Büro	25,00
Büro	17,60	1,00			Hausmeisterwohnung	88,40	Büro	25,00
Büro	29,62	1,00					Büro	25,00
Eingangshalle	134,64						Büro	25,00
Empfang	23,04	1,00					Büro	25,00
Büro	23,62	1,00					Büro	25,00
Büro	23,62	1,00					Flur	40,00
Büro	17,62	1,00					Treppenhaus	25,00
Büro	29,04	2,00						
Flur	55,00							
Küche	17,04							
Büro	29,62	2,00						
Büro	23,62	1,00						
Büro	23,62	1,00						
Büro	23,04	1,00						
	624,44	17,00	18,98	23,91		172,40		325,00
1.OG								
Gr. Sitzungssaal	122,00				Büro	23,04	Gr. Sitzungssaal	175,00
Kl. Sitzungssaal	52,63				Fraktionsraum	23,62	Kl. Sitzungssaal	55,00
Teeküche	34,63				Fraktionsraum	23,04	Teeküche	20,00
Büro	35,09	2,00			Flur	33,00	Büro	25,00
Büro	23,04	1,00			Fraktionsraum	23,04	Flur	25,00
Foyer	134,64				Fraktionsraum	23,62	Treppenhaus	25,00
Serverraum	17,60				Büro	23,04		
Büro	31,88	2,00						
Büro	24,40	2,00						
Büro	46,84	1,00						
Flur	55,00							
Büro	29,10	1,00						
Büro	17,46	1,00						
Büro	23,62	2,00						
Büro	23,62	1,00						
Büro	23,04	0,00						
	624,44	17,00	18,98	23,91		172,40		325,00
2.OG								
Küche	27,69				Büro	23,04	Büro	25,00
Besprechungsraum	27,69				Büro	23,62	Büro	25,00
Büro	22,80	1,00			Büro	23,04	Büro	25,00
Büro	22,80	2,00			Flur	33,00	Büro	25,00
Büro	22,80	2,00			Büro	23,04	Büro	25,00
Büro	22,80	2,00			Büro	23,62	Büro	25,00
Büro	26,32	1,00			Büro	23,04	Fraktionsraum	30,00
Büro	19,27	1,00					Fraktionsraum	25,00
Flur	32,50						Fraktionsraum	25,00
Büro	29,62	1,00					Fraktionsraum	20,00
Büro	17,60	1,00					Flur	50,00
Büro	23,62	1,00					Treppenhaus	25,00
Büro	23,62	2,00						
Büro	23,04	1,00						
Kopierer	3,85							
Halle	34,11							
	694,59	13,00	19,62	28,29		172,40		325,00
	380,13	15,00	16,95	21,22		172,40		325,00
Erweiterung um 4 Fraktionsräume und 11 Büroräume:					Summe NGF	517,20	Summe NGF	975,00
zuzüglich 10% Konstruktionsfläche:					Summe BGF	568,92	Summe BGF	1.072,50

Entfallende Bürofläche: 58,64

Bürofläche Bestand: 855,08

Bürofläche Erweiterung: 255,18

350,00

Bei der Erweiterung West ergibt sich kaum eine Erweiterung der Büroflächen im 1. Obergeschoss, da hier anschließend an das vorhandene Foyer wiederum die beiden Sitzungssäle vorgesehen sind. Die Flächen des 2. Obergeschosses sind vom Treppenhaus im Bestandsgebäude aus nicht direkt zu erreichen. Hierfür ist eine bauliche Anbindung über die momentan vorhandene Dachterrasse erforderlich mit entsprechendem Eingriff in die bestehenden Räume des Bauamtes. Um eine behindertengerechte Erschließung der Obergeschosse zu gewährleisten, muss ein eigener Erschließungskern vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss eingeplant werden.

Die Stellplatzfrage stellt sich wie folgt dar:

Im Eingabeplan des bestehenden Rathauses wurden 40 Stellplätze für das Rathaus nachgewiesen. Aktuell zur Verfügung stehen lediglich 33 Stellplätze (siehe Aufstellung 4), da die 7 Stellplätze an der Bahnhofstraße bei der Umsetzung des Kriegerdenkmals entfallen sind. Zwar befinden sich an ähnlicher Stelle gegenwärtig 9 Stellplätze, jedoch liegen diese zur Hälfte auf dem öffentlichen Straßengrundstück und sollten aufgrund der Kurzparkregelung rein als Besucherstellplätze betrachtet werden.

Aufstellung 4

Stellplatznachweis	Lt. Eingabeplan	gegenwärtig vorhanden
Bahnhofstraße	7	0
Parkplatz Süd Stpl	17	15
Parkplatz Süd Garage	4	4
Parkplatz Ost	12	14
	40	33

Bei einer Stellplatzberechnung nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären für das Rathaus mit Erweiterung Ost 37 Stellplätze und mit Erweiterung West 38 Stellplätze nachzuweisen. Die um 1 Stellplatz größere Anzahl für die Erweiterung West resultiert aus der etwas größeren angenommenen Fläche pro Büroraum: 25,0 qm im Vergleich zu 23,2 qm bei der Erweiterung Ost analog der Bestandsbüroräume

Aufstellung 5

Stellplatzbedarf

Bürofläche Bestand	855 qm
Bürofläche Erweiterung Ost	255 qm
	1110 qm
Bürofläche Bestand	855 qm
Entfallende Bürofläche	-59 qm
Erweiterung West	350 qm
	1146 qm
Stellplatzbedarf lt. Satzung	1 Stellplatz pro 30 qm Bürofläche
Bestand + Erweiterung Ost	37 Stpl
Bestand + Erweiterung West	38 Stpl

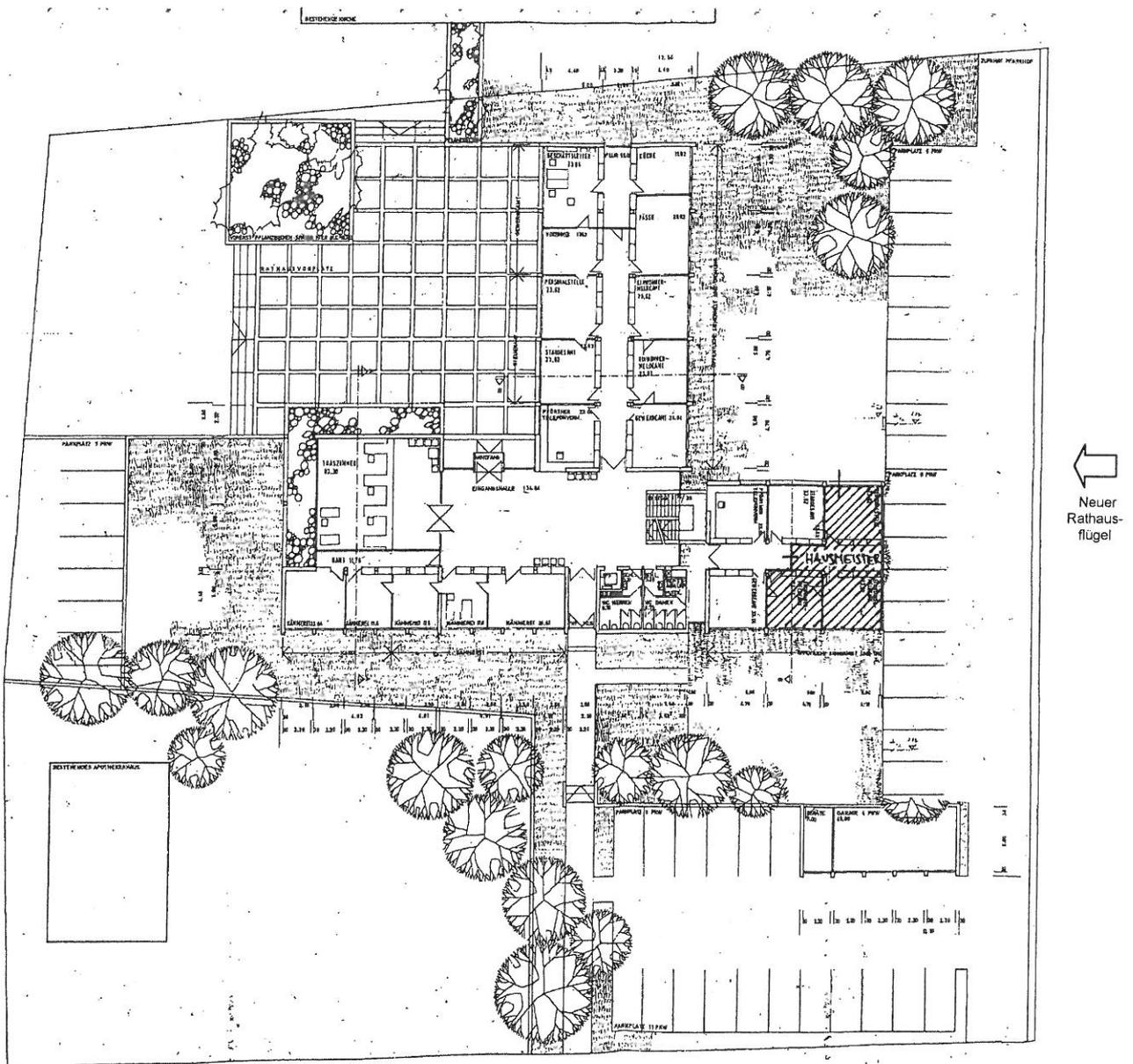
Diese könnten wie folgt auf dem Grundstück angeordnet werden (39 Stpl):

Darstellung 1

Erweiterung Ost: 39 Stellplätze

Parkplatz Süd: - 15 Stellplätze
- 4 Garagen

Parkplatz Ost: - 20 Stellplätze



Da das gegenwärtige Verhältnis von 0,73 Stellplätzen pro Verwaltungsangestelltem bekanntermaßen knapp ausreicht, könnten weitere 6 Stellplätze durch Umgestaltung der Grünfläche öst-

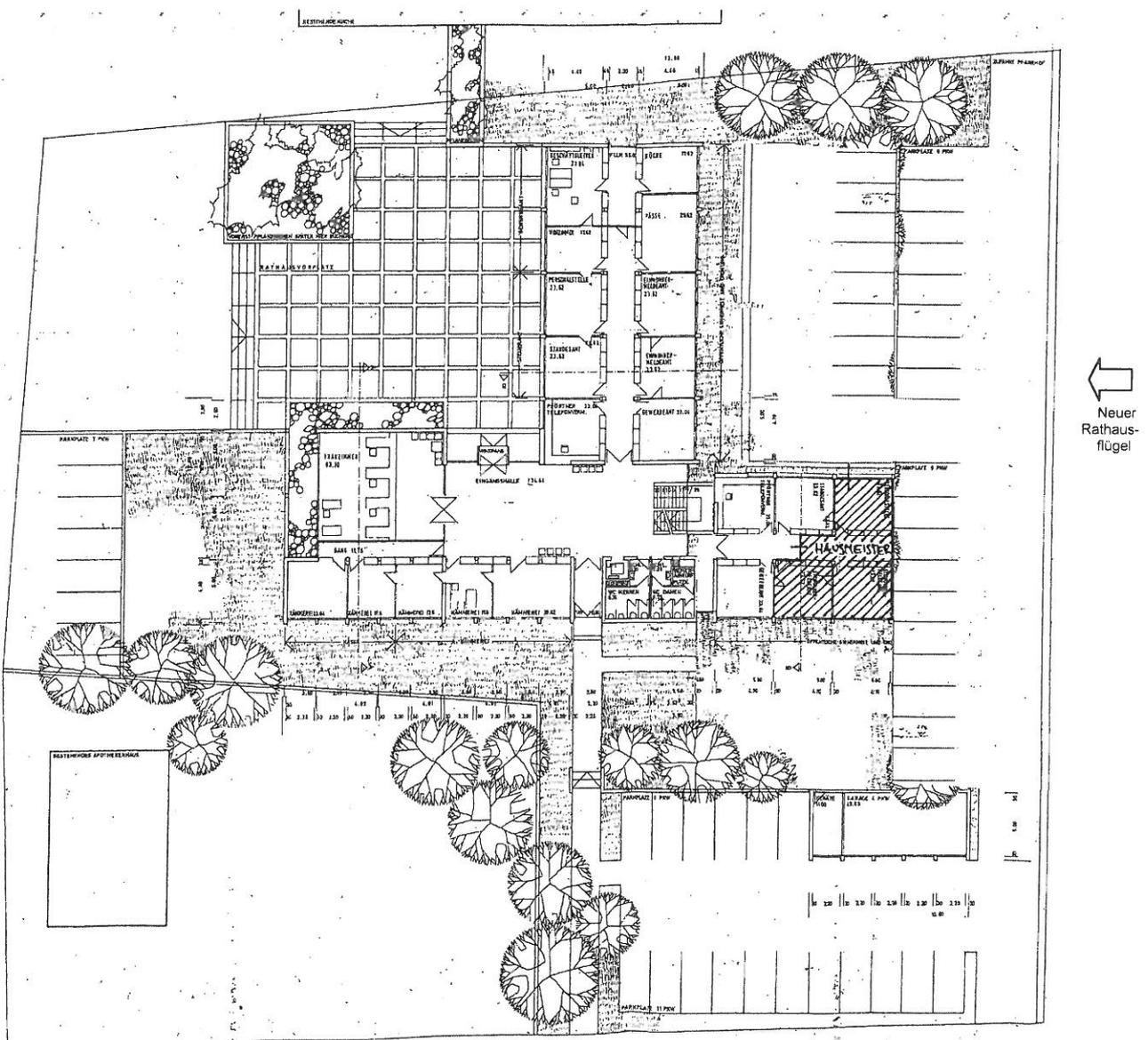
lich des Rathauses errichtet werden, was jedoch mit einem verhältnismäßig größeren Aufwand verbunden ist, da die höherliegende Grünfläche zum Rathausgebäude hin abgetragen und eine neue Stützwand errichtet werden muss.

Darstellung 2

Erweiterung Ost: 45 Stellplätze

Parkplatz Süd: - 14 Stellplätze
- 4 Garagen

Parkplatz Ost: - 26 Stellplätze



Im Falle der Erweiterung West ließen sich ebenfalls insgesamt 39 Stellplätze nachweisen, jedoch auch wieder mit dem erhöhten Aufwand für die Umgestaltung der Grünanlage östlich des Rathausgebäudes.

In der nachfolgenden Aufstellung 6 wurde versucht, für die beiden möglichen Rathuserweiterungen vergleichbar die Gesamtkosten zu kalkulieren. Beide Maßnahmen umfassen eine Sanierung des bestehen bleibenden Gebäudes, eine Erweiterung um ein identisches Raumprogramm sowie die Herstellung einer identischen Anzahl von Parkplätzen. Gliedert man die Sanierungskosten des Verwaltungstraktes des bestehenden Rathauses als eigene Maßnahme aus, so stellt sich heraus, dass die Erweiterung des Rathauses nach Osten Gesamtkosten von rund 2,5 Millionen und die Erweiterung des Rathauses nach Westen Gesamtkosten von rund 3 Millionen Euro auslösen würde. Der überwiegende Anteil der Mehrkosten für die Erweiterung West ist den temporären Ersatzmaßnahmen, dem Architektenwettbewerb und dem erhöhten Aufwand bei der Herstellung der zusätzlichen Parkplätze zuzuschreiben. Diese Kosten machen in der vorgelegten Aufstellung rund 315.000,- € der 550.000,- € aus. Insofern kann innerhalb der Schärfe dieser überschlägigen Kostenschätzung fast von einer Kostengleichheit der beiden Erweiterungsoptionen ausgegangen werden.

Damit rückt bei der zu treffenden Entscheidung der Gesichtspunkt des Ortsbildes wieder in den Vordergrund: Soll das Erscheinungsbild des Rathauses in der Ortsmitte erhalten bleiben oder ist an dieser Stelle ein architektonisches Signal als eine Gemeinde, die sich fortschrittlich und zukunftsorientiert in der Ortsmitte Neufahrns präsentieren möchte, gewünscht?

Eine solche Botschaft ist in architektonischer Form bei der damaligen Errichtung des heutigen Rathauses sicherlich auch schon ein Aspekt gewesen.

ERWEITERUNG RATHAUS

19.10.2012

Aufstellung 6

Maßnahme	Kosten	
	Erweiterung Ost	Erweiterung West
Dachsanierung Verwaltungstrakt	280.500,00 €	280.500,00 €
Fassadensanierung Verwaltungstrakt	1.381.200,00 €	1.381.200,00 €
Brandschutzsanierung Verwaltungstrakt (Einhausung Treppe)	150.000,00 €	150.000,00 €
Einbau behind.gerecht. Aufzug und Umbau best. Aufzug zu behind.gerecht. WC	100.000,00 €	
Dachsanierung Sitzungssaaltrakt	129.250,00 €	
Fassadensanierung Sitzungssaaltrakt	381.600,00 €	
Brandschutzsanierung Sitzungssaaltrakt (2. Fluchtweg)	50.000,00 €	
Abriss Hausmeistergebäude*	25.000,00 €	
Abriss Sitzungssaaltrakt		50.000,00 €
Temporäre Ersatzmaßnahme Sitzungssaal* (ohne behindertengerechtem Zugang)		50.000,00 €
Temporäre Ersatzmaßnahme Büros* (4 Container)		50.000,00 €
Neubau Ostflügel	1.150.000,00 €	
Neubau Westflügel		2.175.000,00 €
Architektenwettbewerb		150.000,00 €
Sanierung gr. Sitzungssal	226.000,00 €	
Neuanlage 6 zusätzl. Parkplätze	25.000,00 €	90.000,00 €
Planungskosten (20% der Bausumme)	774.710,00 €	855.340,00 €
	4.673.260,00 €	5.232.040,00 €
Sanierungskosten Verwaltungstrakt Bestand	2.175.000,00 €	2.175.000,00 €
Erweiterungskosten	2.498.260,00 €	3.057.040,00 €

* nicht bei Planungskosten berücksichtigt

