Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/159/1

28.10.2016

Federführend: Hochbauamt
Markus Gärtner

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Rathauserweiterung, Rathausumbau Obere Gasse und Marktplatz - Planänderung - Information

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss		Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.11.2016	Kenntnisnahme	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

2015/140 01.07.2015 GR Planungsauftrag (LP1-4) an das Architekturbüro Ackermann+Raff für die Erweiterung des Rathauses in der Oberen Gasse 27/29.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur Änderung und Ergänzung der Planungen für den Neubau Rathauserweiterung Obere Gasse 27/29 sowie den Umbau des Gebäudes Obere Gasse 31 (Gebäude- und Kostenplan) zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Grundrisse Erdgeschoss bis 6. Obergeschoss
2. Schnitte AA, BB
3. Ansichten Ost, Nord, Süd
4. Kostendatenblatt
5. Luftbild Nahwärmesystem

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Erster Bürgermeister Thomas Weigel	gez. Amtsleiter Markus Gärtner

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2015	4.6155.5005.025	255.000	EUR
2016		1.250.000	EUR
2017		1.695.000	EUR
Summe		3.200.000	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
		Somit noch verfügbar	EUR
ja nein			
		Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- in Höhe von	EUR		
		Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
- apl/üpl.	EUR		
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

1. Chronik der bisherigen Planung

Die Grundlage für die Planung der Rathauserweiterung und die Vorlage für den Planungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 1.Juli 2015 war das Raumprogramm des Architektenwettbewerbs.

Neben der Stadtverwaltung sollen im neuen Rathausgebäude auch Flächen für das Familienberatungszentrum des Landratsamts Tübingen (LRA) zur Verfügung gestellt werden. Dafür sind im Neubau das 2. und 3.Obergeschoss mit einer Nutzfläche von insgesamt 219 m² vorgesehen; die entsprechende Planskizze des LRA war Ausschreibungsbestandteil des Wettbewerbsverfahrens. Im erstplatzierten Wettbewerbsentwurf des Büros Ackermann+Raff wurde in den gewünschten Geschossen eine Nutzfläche von 230 m² nachgewiesen. Bereits während der Sitzung der Beurteilungskommission wurde von Seiten des LRA ein Flächenmehrbedarf angekündigt. Diese Änderungen wurden im Rahmen der Möglichkeiten bei der ersten Planüberarbeitung berücksichtigt.

Nach dem Planungsbeschluss am 01.07.2015 im Gemeinderat haben sich die Anforderungen sowohl räumlich (Flächenmehrbedarf) als auch organisatorisch verändert.

Die neuen Anforderungen des LRA hatten zur Folge, dass die gesamte Raumplanung überarbeitet werden musste. Weil im geplanten Neubau für die zusätzlich vom LRA benötigte Fläche nicht genug Platz geschaffen werden kann, wird das benachbarte Gebäude Obere Gasse 31 vollständig in die weiteren Überlegungen einbezogen. Zusammen mit den betroffenen städtischen Ämtern (insbesondere dem Ordnungs- und vor allem dem Stadtplanungsamt, das in den Neubau umziehen soll) wurden diese Überlegungen in mehreren Sitzungen unter Federführung des Hauptamts präzisiert, wobei auch die (vermieteten) Wohnungen im Gebäude Obere Gasse 31 berücksichtigt werden mussten. Aus diesem Grunde wurden die Wohnungen in der Oberen Gasse 31, die in absehbarer Zeit frei werden könnten, mit in die Planung einbezogen. Durch zwischenzeitlich mögliche Wohnungsrochaden sowie Auszüge von Mietern können insbesondere in den beiden oberen Geschossen von Neubau und Oberer Gasse 31 zusammenhängende Büroflächen für das LRA geschaffen werden.

Der heute vorliegende Planungsstand ist gleichzeitig der Stand der Baugenehmigungsplanung, die im Oktober 2016 bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden soll. Die Planung zeigt einen differenzierten neuen Erweiterungsbau, der sich grundsätzlich in der Raumaufteilung und in der äußeren Gestalt dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs gleicht.

Der Bauantrag umfasst darüber hinaus die Bauteile im Bestand des Gebäudes Marktplatz 18 (Aufzug und die Verbindung Foyer zur Erweiterung) sowie die für die Unterbringung des LRA erforderlichen Umbaumaßnahmen im Gebäude Obere Gasse 31. Alle Umbau- und Neubaumaßnahmen sollen im Bauantrag zur Genehmigung gestellt werden. Die durch die Änderungen und Preissteigerungen gestiegenen Baukosten sind nicht im Haushalt abgebildet. Aus diesem Grunde sollen nicht alle Umbaumaßnahmen mit dem Neubau realisiert werden. Insbesondere die Baumaßnahmen im Gebäude Marktplatz 18 sollen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden.

2. Planänderungen und Kosten

Die Nutzungen der einzelnen Geschosse im Neubau haben sich verändert. Neu ist die teilweise Überplanung des bestehenden Gebäudes Obere Gasse 31. Hier soll u.a. das gesamte Dachgeschoss (bisher als Wohnungen genutzt) komplett entkernt und für das Familienberatungszentrum des Landkreises umgebaut werden.

Auch in den anderen Geschossen des Gebäudes Obere Gasse 31 sollen bauliche Änderungen vorgenommen werden, so soll u.a. der Eingangsbereich zum „Sozialen Bürgerbüro“ einladender gestaltet und frei werdende Wohnungen zu Büroräumen umgebaut werden.

2.1 Nutzungen Stadtverwaltung Rottenburg / Landratsamt Tübingen (LRA)

In der folgenden Tabelle ist die Nutzflächenverteilung auf die Nutzer Stadtverwaltung und LRA dargestellt. Die Nutzflächen in der Oberen Gasse 31 betreffen nur die tatsächlichen Umbauflächen, die Bestandsflächen bleiben unberücksichtigt.

Umbau-Nutzflächen und Neubau-Nutzflächen

	Umbau Obere Gasse 31			Neubau Obere Gasse 27+29		
	Stadt m²	LRA m²	Summe m²	Stadt m²	LRA m²	Summe m²
Erdgeschoss	66,33		66,33	152,63		152,63
1. Obergeschoss			0	146,36		146,36
2. Obergeschoss			0		128,49	128,49
3. Obergeschoss	30,98		30,98	99,36		99,36
4. Obergeschoss	44,97		44,97	118,54		118,54
5. Obergeschoss		78,07	78,07	113,27		113,27
6. Obergeschoss		126,99	126,99		60,02	60,02

Summen	142,28	205,06	347,34	630,16	188,51	818,67
Summe LRA		393,57				

Vergleicht man die Flächen des ursprünglichen Raumprogramms aus dem Wettbewerbsverfahren mit den nun vorliegenden Nutzflächen, ergibt sich ein Nutzflächenzuwachs beim Mieter LRA von 219 m² um 175 m² auf 394 m². Dadurch erhöhen sich die langfristigen Mieteinnahmen in gleichem Umfang, die der Projektfinanzierung zu Gute kommen.

2.2 Kosten Projekt Rathauserweiterung (Neubau)

Kostenschätzung Wettbewerb 2015 (ohne Anschlüsse zu Nachbargebäuden) 2.960.000 EUR

Im Haushaltsplan 2016 wurden vorsorglich eingeplant (incl. Durchbrüche) 3.200.000 EUR

Im Zuge der weiteren Planungen sind im Sommer 2016 Kostensteigerungen aufgetaucht. Das Architekturbüro Ackermann+Raff *(kursiv)* nahm dazu im September 2016 wie folgt Stellung:

Dabei ergaben sich in Kostengruppe 300 + 400 folgende Mehrkosten:
Kostengruppe 300 = Bauwerk Baukonstruktion: 140.000 €
Kostengruppe 400 = Bauwerk Gebäudetechnik: 370.000 €

Die Kostenschätzung 2015 erfolgte auf Preisindex 01/2015 (siehe Hinweise). Wir haben seither eine Preissteigerung im knappen einstelligen Prozentbereich als Durchschnitt über alle Gewerke. Aktuelle Ausschreibungsergebnisse zeigen, dass die Preissteigerung zum Teil noch höher liegt. Wir mussten aus diesem Grund die Ansätze in der Kostengruppe 300 der aktuellen Marktsituation anpassen und die Kennwerte dementsprechend erhöhen.
In Kostengruppe 400 waren zum Zeitpunkt der Kostenschätzung 30.06.2015 noch keine Fachplaner im Projekt beteiligt. Wir haben also Vergleichsprojekte mit einfachem technischem Standard
herangezogen und deren Kennwerte (€/m³ Kubatur) angesetzt. Die Vergleichswerte basierten auf von uns geplanten und abgerechneten Projekten. Nun liegt eine konkrete Kostenberechnung des IB Grammer vor. Der Technikanteil an den Baukosten ist dabei deutlich höher als an den damals angesetzten Vergleichsprojekten. Der hohe Technikanteil liegt auch daran, dass wir im Verhältnis zur Kubatur eine sehr große Anzahl an Räumen (mit vergleichsweise niedriger Raumhöhe) haben.

Kostenberechnung Sommer 2016 3.465.000 EUR

Zwischenzeitlich (11.10.2016) liegen auch die Untersuchungen zum Baugrund vor. Im VA vom 11.10.2016 wurde darüber bereits informiert. Wegen des schlechten Baugrunds und zur Vermeidung des Abrutschens der Oberen Gasse muss die Baugrube mit Bohrpfählen gesichert werden. Zudem muss tiefer gegründet werden. Dies verursacht Mehrkosten in Höhe von ca. 280.000 EUR.

Kostenberechnung 11.10.2016 3.745.000 EUR

Der auf die Stadt entfallende Anteil an den Neubaukosten ist aus Sanierungsmitteln förderfähig (berücksichtigungsfähige Kosten 30%, Fördersatz davon 60%, Förderung ca. 533.000 EUR).

2.3 Kosten Projekt Obere Gasse 31 (Umbau)

Der teilweise Umbau des Gebäudes Obere Gasse 31 ist in erster Linie dem Flächenmehrbedarf des LRA geschuldet. So wird beispielsweise das gesamte Dachgeschoss für die Zwecke des LRA entkernt und neu hergestellt.

Die Kosten für den Umbau Obere Gasse 31 belaufen sich nach der Kostenberechnung des Büros Ackermann+Raff auf 637.200 EUR:

Die Gesamtkosten 637.200 € für die Maßnahme "Obere Gasse 31" sind nach den Nutzern LRA und Stadt aufgeteilt worden. Die Aufteilung erfolgte nach Nutzer/Kosten:

EG: 87.000 (Stadt)
1.OG: 15.000 (Stadt)
2.OG: 15.000 (Stadt)
3.OG: 70.000 (Stadt)
4.OG: 50.000 (Stadt)
5.OG: 120.000 (LRA)
6.OG: 280.000 (LRA)

Die Angaben beziehen sich auf Kostengruppe 300+400+700, brutto, Angaben gerundet. Damit ergeben sich folgende Summen:
Stadt: 237.000 €
LRA: 400.000 €

Der auf die Stadt entfallende Anteil an den Umbaukosten des Gebäude Obere Gasse 31 ist aus Sanierungsmittel förderfähig (berücksichtigungsfähige Kosten 60%, Fördersatz davon 60%, Förderung ca. 116.000 EUR).

2.4 Kosten Projekt Umbau Heizungsanlage

Im Zuge der Rathauserweiterung wurde auch seit einigen Jahren der dringend erforderliche Neubau der Heizungszentrale und der Heizungsmess-, -regel und -steuerungstechnik geplant. Die

vorhandenen Heizungsanlagen sind am Ende ihrer Nutzungszeit angelangt; teilweise müssen sie auf Grund gesetzlicher Rahmenbedingungen ausgetauscht werden.

Der aktuelle Plan sieht vor, dass die Stadtwerke im Rahmen eines Contracting im Gebäude Obere Gasse 12 (Alte Welt) ein neues zentrales Blockheizkraftwerk installieren und die erzeugte Wärme über eine Nahwärmeleitung an die einzelnen Abnehmer transportieren. In diesem Falle sind dies die Übergabestationen Marktplatz 18, Marktplatz 20, Obere Gasse 31, Obere Gasse 27+29 sowie Obere Gasse 12.

Von Seiten der Stadt ist in diesem Zusammenhang an den fünf Übergabestationen eine neue Wärmeverteilung mit der dazugehörigen Mess-, Steuerung- und Regelungstechnik zu installieren. Das beauftragte Büro ebök beziffert die Gesamtkosten für die neuen Komponenten auf insgesamt brutto 300.000 EUR.

Der auf die Stadt entfallende Anteil an den Umbaukosten des Gebäude Obere Gasse 31 ist aus Sanierungsmittel förderfähig (berücksichtigungsfähige Kosten 60%, Denkmalzuschlag ggf. 25%, Fördersatz 60%, Förderung ca. 145.000 EUR).

2.5 Weitere Bauabschnitte

Zu einem späteren Zeitpunkt sollen weitere Bauabschnitte insbesondere im Historischen Rathaus umgesetzt werden. Diese sind zu gegebener Zeit im Haushalt zu verplanen.

Kostenberechnung Einbau eines Aufzuges Marktplatz 18	336.000 EUR
Kostenberechnung Anbindung Foyer M18 zu Neubau	358.800 EUR

Auch diese Kosten sind aus Sanierungsmittel förderfähig (berücksichtigungsfähige Kosten 85% inkl. Denkmalzuschlag von 25%, Fördersatz 60%, ca. 354.000 EUR)

Daneben wird die Treppe im Kreuzgässle zu erneuern sein. Sie ist zum einen sanierungsbedürftig, zum anderen werden dort die Leitungen für die Wärmeversorgung geführt. Im Finanzhaushalt sollen die entsprechenden Mittel in den Jahren 2017 und 2018 (ca. 230.000 EUR) bereitgestellt werden. Die Förderung wird noch geprüft.