



Vorlage Nr.: V0744/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaf- ten	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Fortsetzung des Sanierungsprozesses "Neues Rathaus Dresden, Dr.-Külz-Ring 19",
Komplexsanierung in 6 Bauabschnitten

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hält an der bereits beschlossenen Instandsetzung und Sanierung des Neuen Rathauses Dresden gemäß Stadtratsbeschluss Nr. V2690-SR73-08 vom 2. Oktober 2008 fest. Eine umfassende baukonstruktive, baustatische, brandschutztechnische und wärmeschutztechnische Sanierung wird durchgeführt einschließlich funktionseller Optimierung durch eine schrittweise Sanierung in 6 Bauabschnitten (siehe Anlage 1 zur V0744/10).
2. Der Stadtrat bestätigt als 1. Bauabschnitt die Komplettsanierung des Ostflügels und als 2. Bauabschnitt den Südflügel 1 mit Brandschutz- und Dachsanierung sowie Umverlegung des Rechenzentrums vom Erdgeschoss, Mittelflügel 5 in das östliche Dachgeschoss des Südflügels (siehe Anlage 1 zur V0744/10). Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung von Energieeffizienz und Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der brandschutztechnischen und tragkonstruktiven Ertüchtigung der Baukonstruktion einschließlich Erneuerung der haustechnischen Anlagen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V3639-FL78-03, V3675-FL90-04, A0461-SR59-07, V2690-SR73-08,
SR 012/2010 – V0480/10

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

- HH-Stelle/Finanzposition:	8820.940.4030.01 und 8820.940.4030.02 Rathaus Dr.-Külz-Ring/Sanierung Brand- schutz
- einmalige Kosten bzw. Ausgaben:	2008 – Ende 2010 = 2,5 Mio. EUR brutto 2011 – Ende 2014 = 20,5 Mio. EUR brutto 2015 – Ende 2021 = 37,0 Mio. EUR brutto
- laufende Kosten bzw. Ausgaben:	1,8 Mio. EUR brutto Unterhalt und Bewirt- schaftung
- zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:	
- jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:	1,8 Mio. EUR brutto mit abnehmender Ten- denz proportional zum Sanierungsfortschritt auf dann rund 1,3 Mio. EUR

Begründung:1. Gültige Beschlusslagen aus 2008 und 2010 (Zitatauszüge)

Rekapitulierung:

- Im Punkt 1 des Stadtratsbeschlusses V2690-SR78-08 vom 2. Oktober 2008 wurde „... das Konzept zur generellen Instandsetzung und Sanierung sowie zur Modernisierung der Brandschutz- und Sicherheitsanlagen durch Fortsetzung der schrittweisen Sanierung in den geplanten Brandabschnitten 1 bis 6 einschließlich Dachsanierung und notwendiger Sanierungsbegleitarbeiten sowie Photovoltaikbau nach Wirtschaftlichkeitsprüfung und denkmalschutzrechtlicher Genehmigungsfähigkeit ...“ bestätigt. (vgl. ebenda).
- Beschlusspunkt 2 besagte, „...die brandschutz- und sicherheitstechnischen Sanierungsprioritäten einschließlich notwendiger Dachsanierungs- und Baubegleitarbeiten zuerst auf den „Ostflügel“ ... zu konzentrieren und hierfür insgesamt 11 Mio. EUR in den Haushaltsjahren 2008 – 2010 zu verwenden ...“ (ebenda).
- Der Stadtrat beauftragte die Oberbürgermeisterin, „in den Investitionsprogrammen der Jahre 2011 – 2013 Mittel in Höhe von 14 Mio. EUR für die weitere brandschutztechnische Ertüchtigung des Nord-, West und der Innenhof-Mittelflügel zu berücksichtigen. Vor Einbringung der Haushalte 2012 und 2014 sind diese Bauabschnitte dem Stadtrat in einer eigenen Beschlussvorlage zur gesonderten Beschlussfassung vorzulegen ...“ (ebenda).
- In der Beschlussausfertigung des Stadtrates (SR 012/2010 – V 0480/10) vom 6. Mai 2010 zu den „Maßnahmen zur Haushaltsstabilisierung für die Jahre 2010 bis 2013“ wurde unter II., Nr. 9 seitens des Stadtrates zusätzlich beauftragt:

„9. Darüber hinaus wird die Oberbürgermeisterin beauftragt,

1. die Reduzierung der Sanierung des Ostflügels des Neuen Rathauses auf eine reine Brandschutzinstandsetzung ... (ff.) zu prüfen.“

2. Aktualisierung der Ergebnisse aus dem fortgeschrittenen Planungsprozess

- Inhaltlich abgehoben von der Machbarkeitsstudie „Erweiterte Komplexsanierung Neues Rathaus“ vom Mai 2007 sind von 2008 bis dato fortgesetzt fachbezogene Detailplanungen zur Baukonstruktion von Stützen, Decken und Wände; Heizung, Lüftung, Sanitär, ELEKTRO u. v. a. m. sowie spezifische Bau- und Schadstoffuntersuchungen als weitere Voraussetzungen für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung und zur Erfüllung der Stadtratsbeschlüsse durchgeführt worden.
- Die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie, dass im gesamten Gebäudekomplex „Neues Rathaus“ dringender umfassender Sanierungsbedarf besteht, wurde durch weitere eingetretene gravierende Schäden und Mängel maßgeblich unterstrichen und verstärkt:
- Fehlender bzw. mangelhafter Brandschutz (freiliegende Decken-Bewehrungen = F 0, d. h. keinerlei Feuerwiderstand vorhanden);
 - Konstruktive Gefahren wie herabstürzende Dachziegel, herab fallender Deckenputz (s. Schaden Presseamt Südflügel Nov. 2009), unzureichende Belastung der Hofflächen (Schaden 29. Juli 10);
 - Bausubstanzbelastungen mit Schadstoffen (vorliegende Fachanalysen/-gutachten);
 - Hygienische Mängel (z. B. bakteriell belastete Lüftungskanäle durch Alterung);
 - Fehlende Schutzsicherheiten (Vandalismusschaden BOB, unkontrollierte Zugänge);
 - Keine durchgängige Barrierefreiheit (nur zwei Behinderten-WC im Gesamtkomplex);
 - Mangelhafte Arbeitssicherheit (z. B. Fußbodenbelag und Rampenneigung in der Poststelle, fehlende Lüftungsanlagen im Druckereibereich, Arbeitsräume im Keller Südflügel, Büroräume Ostflügel usw.)
- Erst in der weiterführenden Planung wurden Aspekte der Gebäudefunktion betrachtet. Funktionelle Optimierungen in verschiedenen Raumbereichen führt zu energieeffizienten, personalwirtschaftlichen und Betriebskosten reduzierenden Lösungen.
- Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Studie ging man noch davon aus, dass die Erneuerung der gebäudetechnischen Anlagen und die Instandsetzung der verschlissenen Bausubstanz im Zuge des allgemeinen Bauunterhaltes erfolgen werden und aus dem Verwaltungshaushalt finanziert wird. Da der allgemeine Bauunterhalt jedoch nicht diese Größenordnung des Substanzverschleißes abdecken kann und die Schäden durch Korrosionen, Erosionen usw. von Jahr zu Jahr größer werden, ist aus wirtschaftlichen Gründen nach wie vor nur eine abschnittsweise Komplexsanierung zu empfehlen. Punktuelle Instandsetzungen, wie sie in den letzten Jahren realisiert worden sind, werden wesentlich teurer.

3. Fachliche Grundlagen zur Erarbeitung der aktualisierten Beschlussvorlage

Voraussetzungen zur Aktualisierung der Beschlusslagen sind:

- Machbarkeitsstudie von SPB Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG vom 15. Mai 2007

- Beschlussvorlagen V3639-FL78-03 (Sitzung 2. Dezember 2003); V3675-FL90-04 (Sitzung 28. Juni 2004); A0461-SR59-07 (Sitzung 22. November 2007); V2690-SR73-08 (Sitzung 2. Oktober 2008); V0480/10 (Sitzung 6. Mai 2010)
- Vorplanung der Architekten und Fachplaner vom 14. Oktober 2009;
- Entwurfsplanung der Architekten und Fachplaner vom 3. Juni 2010;
- Genehmigungsplanung der Architekten und Fachplaner vom 10. August 2010 (Bauantrag);
- Gutachterliche Fachanalysen und Stellungnahmen zum/im Gesamtgebäudekomplex:
 - Holzschutztechnisches Gutachten von Bauendoskopie Walther vom 23. September 2009;
 - Grundleitungsbefahrungen der Fa. Onyx zur Erfassung Sanierungsumfang, 10/2009;
 - Schallimmissionsprognosen von Akustik Bureau Dresden, 18. Dezember 2009;
 - Schadenserfassung Naturstein-Fassaden Büro Heidelmann & Klingebiel, 17. Dezember 2009;
 - Baugrunduntersuchung vom Büro für Geotechnik, 29. Oktober 2009;
 - Untersuchung vorhandener Brunnenanlagen im Tiefkeller, Errichtung von zwei Grundwassermessstellen; hydrogeologische Untersuchung einer Grundwasserabsenkung, Büro für Geotechnik vom 5. Mai 2010;
 - Schadstoff-/ Bausubstanzuntersuchungen, Kiwa Bautest GmbH, 11/2009 – 07/2010;
 - mikrobiologische Untersuchungen der RLT-Anlagen im Südflügel durch das Gesundheitsamt Dresden vom 01/2010;
 - Sicherheitstechnische Empfehlung des Landeskriminalamtes vom 16. September 2009;
 - Standortuntersuchungen und Vergleichsanalysen Rechenzentrum durch den TÜV;
 - Untersuchungen der thermischen Bauphysik für Wärmeschutznachweis und EnEV, Büro Wolfgang Sorge Beratende Ing. VBI, 09/2009 – 06/2010;
 - organoleptische Prüfungen durch Müller- BBM GmbH 04/2010 – 06/2010;

u. v. a. m.

4. Darstellung der Kostenentwicklung und der Sanierungsinhalte

Der Ostflügel ist von allen Gebäudeteilen der Teil mit der desolatesten Bausubstanz, da hier seit dem Wiederaufbau (1965) keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind. Besonders von den hochgradig verschlissenen und brandschutztechnisch äußerst bedenklichen elektrischen Anlagen geht eine ernste Gefährdung aus. Auf Grund des Vorhandenseins der Versammlungsräume im Ostflügel besteht des Weiteren ein erhöhtes Risiko für die Personenentfluchtung.

Eine reine Reduzierung der Sanierung Ostflügel auf Brandschutz würde bedeuten, dass die vorhandene desolante Bausubstanz und die vorgefundenen Schadstoffe weiterhin ein Risikopotential darstellen. Funktionelle, sicherheitstechnische und arbeitsschutzrechtliche Unzulänglichkeiten würden weiterhin die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter gefährden.

Da für die erforderliche Brandschutzsanierung ein Freizug des gesamten Flügels erforderlich wird, ist nur eine Komplettsanierung sinnvoll. Maßnahmen, die jetzt nicht realisiert werden, müssen zu einem späteren Zeitpunkt wesentlich teurer nachgerüstet werden.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Fassadensanierung sieht z. B. wie folgt aus:

- Für 90.000 EUR müssen Sofortmaßnahmen im Zuge der Dachsanierung erfolgen.
- Für z. Z. geschätzte Kosten von 115.500 EUR könnten in 5 Jahren die restlichen Arbeiten (wie Neuverfugungen) durchgeführt werden. Dafür muss aber erneut ein Gerüst für 80.000 EUR gestellt werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Schäden in 5 Jahren schon wesentlich größer sind und dann ggf. schon für 130.000 EUR saniert wird.
- Wird die Fassade im Zuge der Dachsanierungen komplett mit saniert, können mindestens die 80.000 EUR Gerüstkosten durch Unterlassung doppelte Gerüststellung gespart werden.

Bezug nehmend auf den Stadtratsbeschluss V0480/10 vom 6. Mai 2010 kann festgestellt werden, dass eine Reduzierung der Sanierung Ostflügel auf eine reine Brandschutzsanierung weder wirtschaftlich ist noch alle akuten Gefahren und Mängel beseitigt. Die brandschutztechnischen Sanierungsleistungen in mehreren Baugewerken bedingen in Losfolgen zeitgleich bautechnologisch abhängige Prozessfolgen durch Ineinandergreifen.

In der Machbarkeitsstudie wurden bereits gravierende brand- und sicherheitstechnische Mängelzustände untersucht und bewertet. Die damals veranschlagten Kosten in Höhe von 11 Mio. EUR belaufen sich nun auf 17,74 Mio. EUR, da im Zuge der Planung räumliche Funktionsoptimierungen vorgenommen wurden, tiefgründige gutachterliche Untersuchungen erfolgten, neue Vorschriften Berücksichtigung fanden, gebäudetechnische Anlagen wegen Ende der normativen Nutzungsdauer ausgetauscht wurden, eine Genehmigungsplanung für die Gesamtsanierung Rathaus erarbeitet ist, etc.

Die Mehrkosten Ostflügel setzten sich wie folgt zusammen:

Abbruch und Wiederherstellung Hof C (s. Punkt 5.2)	450.000 EUR
Entkernung alte Betriebskantine und rohbaumäßige Herst. Als Zentralregistratur	600.000 EUR
Barrierefreiheit herstellen (z. B. Aufzüge)	250.000 EUR
Raum- und Funktionsoptimierungen entsprechend Arbeitsstättenrichtlinie	1.050.000 EUR
Sanierung Schadstoffe begleitend, fortlaufend	850.000 EUR
Sicherheitstechnik entspr. LKA, Arbeitsschutz	400.000 EUR
Elektrotechnik einschließlich Medientechnik	310.000 EUR
Heizung/Lüftung/Sanitär	1.755.000 EUR
Mehrkosten für Gesamtplanung Rathaus LPH 3+4	1.300.000 EUR
Summe Mehrkosten gegenüber Machbarkeitsstudie	6.740.000 EUR

Im Ergebnis der Gesamtplanung waren in der Machbarkeitsstudie Ende 2007 rund 40 Mio. EUR Gesamtsanierungsaufwand benannt. Nunmehr sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen für eine abschnittsweise Komplettsanierung in Höhe von 60 Mio. EUR erarbeitet. Die bereits für den Ostflügel benannten Gründe der Kostenerhöhung betreffen in großen Teilen auch die anderen Gebäudebereiche. Als ganz neuen Aspekt der Planung kam im

Zuge der Funktionsoptimierung die Umverlegung des Rechenzentrums in das Dachgeschoss des Südflügels dazu (s. Punkt 5.1).

5. Erläuterungen zu Punkt 4 – Erkannte zusätzliche Sanierungsmaßnahmen

5.1. Verlegung des Rechenzentrums (RZ) im Rathaus

Der alte Standort des RZ im Erdgeschoss, Mittelflügel 5 muss baustatisch, baukonstruktiv und brandschutztechnisch zum heutigen Zeitpunkt dringend modernisiert werden. Die Klimatechnik ist vollständig verschlissen. Sicherheitstechnische Ertüchtigungen werden vom LKA Sachsen angeraten. Die dafür notwendige Sicherheitszonenausbildung ist an dem vorhandenen Standort EG durch öffentliche Zugänglichkeit nicht realisierbar. Eine Kapazitätserweiterung ist ebenfalls nicht möglich, so dass das jetzige RZ keine langfristige Lösung bleiben kann, sondern weiterhin nur ein Provisorium darstellt. Ein Umbau und die Sanierung bei laufendem Betrieb des RZ sind nicht möglich.

Der TÜV IT-EBIT analysierte und prüfte Standorte im Gebäudekomplex und schlug in einer Expertise das Dachgeschoss vor, Ecke Ostflügel 1/Südflügel 3 (vgl. Anlage 1 zur V0744/10).

Vorteile sind:

- die Unzugänglichkeit für Publikum, Öffentlichkeit;
- die direkte Anbindung an die umfangreiche Kühltechnik im Dachgeschoss Ostflügel;
- die neue zentrale Netzersatzanlage neben dem Rechenzentrum im Dachgeschoss Süd;
- Synergieeffekte für hausinterne Nutzungs-, Technik-, Datenverarbeitungsprozesse.

5.2. Abbruch und Verfüllung Keller Hof C

Der Zustand der Decken über dem Kellergeschoss im Hof C ist auf Grund Durchfeuchtung derart desolat, dass nur noch eine begrenzte statische Belastbarkeit (bis 5 KN/m²) vorhanden ist und deshalb dringlich auf Handlungsbedarf hingewiesen wird.

Da die Kellerräume im Hof C für die zukünftige Ratskellerwiederbelebung nicht mehr benötigt werden, werden diese abgebrochen, anstatt teurer saniert (Kostenoptimierung).

5.3. Maßnahmen zur Herstellung Barrierefreiheit Ost-/Süd-/Nordflügel/Rathausturm

Eine behindertengerechte Zugänglichkeit zu allen Geschossen des Ostflügels wird durch den neu geplanten Außenaufzug im Ostflügel zukünftig gewährleistet.

Außerdem wird die ehemals vorhandene Gangverbindung von Süd-, Ost-, Nordflügel wieder in allen Geschossen hergestellt. So können dann z. B. Behinderte über eine neue Rampeanlage im Kellergeschoss von der Zentralregistratur in den Ratskeller gelangen.

In den Versammlungsräumen im Ostflügel (Fest-, Plenarsaal mit Foyer) werden im 1. Bauabschnitt Schwerhörigenanlagen installiert zur Übertragung des Tonsignals an induktive Hörgeräte.

Generell werden in allen Geschossen jeweils ein Behinderten-WC für Damen und Herren in den Sanitäreinheiten am Südflügel geplant. Im Ostflügel werden Behindertentoiletten im Ratskeller und im 2. Obergeschoss ergänzt.

5.4. Gebäudetechnik

- Im Zuge der Genehmigungsplanung forderte die Feuerwehr eine Umstellung der in den Sanitärbereichen vorhandenen nassen Feuerlöschleitungen (Trinkwasserleitungen) auf zeitgemäße Trockensteigleitungen in allen Rettungstreppehäusern. Infolge dessen müssen alle Sanitärbereiche geöffnet und die dann überdimensionierte Trinkwasserinstallation erneuert werden. Dies wird gleichzeitig auch aus hygienischen Gründen notwendig, um eine Verkeimung stehenden Wassers zu verhindern. Zudem ist der Bestand an Rohrleitungen stark korrodiert, in Teilen aus gesundheitsschädigenden Materialien.
- Eine Kamera-Befahrung ergab, dass viele Grundleitungsabschnitte auf Grund von Schäden saniert werden müssen. In die vorhandenen Grundleitungen sind dazu noch zeitgemäße Rückstausicherungen unbedingt nachzurüsten.
- Die raumluftechnischen Anlagen für den Ratskeller müssen infolge geänderter Hygienevorschriften bzw. infolge der langen Nutzungszeit erneuert werden.
- Im Bestand vorhandene Kälteanlagen mit Kältemittel R 22 (4 Stück) müssen ausgetauscht werden. Seit dem 1. Januar 2010 darf gemäß Verordnung EG 1005/2009 kein neues R 22 mehr produziert und verkauft werden. Die Verwendung von R 22 zum Betrieb bestehender Kälte- und Klimaanlage ist noch bis 31. Dezember 2014 erlaubt.
- Austausch vorhandener Raumluftechnik-Anlagen wegen aufgebrauchter Restnutzungsdauer und geänderter Hygiene-Vorschriften.
- Bau einer zentralen Kälteanlage für das gesamte Rathaus als Ersatz der vielen, im Zustand und Alter unterschiedlichen dezentralen Anlagen für eine wirtschaftlichere Kälteerzeugung und damit Schaffung einer Energieeffizienz.
- Im Ostflügel sind die innen liegenden schadhafte Regenwasserleitungen zu erneuern (Schadensfall im Jahr 2009 im Fraktionssitzungsraum der CDU).
- Datenverteilernetz und Telekommunikationsnetze müssen dem Stand der Technik angepasst und vor Schadensbeeinflussungen gesichert werden.
- Das gesamte Rathaus erhält im Zuge der Brandschutzsanierung eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage.

5.5. Sanierung Schadstoffe im Zuge Sanierung Bausubstanz

Im Gebäude befinden sich Baustoffe und Ausbaumaterialien, die zum Wiederaufbau des Gebäudekomplexes ab 1946 bis 1963 in der ehemaligen DDR zur Verfügung standen, durch wissenschaftliche Forschungen heute aber als Schadstoffe deklariert sind. Es handelt sich dabei u. a. um Teerpappen als Abdichtungslagen, Unterhangdecken aus künstlichen Mineralfasern (Produktionsjahr vor 2000), Piatherm-Dämmstoffe (enthält Formaldehyd), asbesthaltige Dichtungsmaterialien, so genannter „Bärenkleber“ (phenolhaltiger Harzkleber für Bodenbeläge), phenolbelastete Estriche und Steinholzestriche.

Darüber hinaus haben Laboranalytiken zur Bausubstanz (teilw. durch Unterhangdecken verdeckt) ergeben, dass Sanierungsmaßnahmen im Bereich tragender Bauteile notwendig werden, um brandschutztechnische Anforderungen zu erfüllen (siehe Schaden Presseamt).

5.6. Sicherheitstechnische Empfehlungen des LKA

Zur Verbesserung der Sicherheit des Personen- und Sachschutzes im Gebäudekomplex wurde als Ausgangsbasis die sicherheitstechnische Empfehlung des LKA in ihren Grundaussagen in die Planung integriert. Dies betrifft vor allem die Sicherheitsqualität aller äußeren 11 Zugangstüren einschl. der Hofeingangstüren, der Fenster im KG, EG, 1. OG und Teilen des 2. OG (einschließlich Verglasungen). In allen Zugangstüren wird eine Zutrittskontrollanlage mit Transpondertechnik installiert, die u. a. zeitgeschaltet werden kann.

Im Haupteingangsbereich wird eine modernisierte, erweiterte brandmelde-, einbruchmelde-, sicherheitstechnische Anlagenzentrale installiert einschließlich Ausbildung eines neuen Infotresens mit direkter Verbindungsaufschaltung zur Polizei und Feuerwehr.

5.7. Berücksichtigung einer hohen Energieeffizienz und Nutzung von Synergien

Druckerei:

Der aktuelle Zustand ist hinsichtlich der Nutzungsprozesse, Anlieferung und Ausstattung mangelhaft und entspricht nicht den brandschutztechnischen Anforderungen. In den getrennten Druckereibereichen im KG und EG gibt es außerdem Raumklima- und Schallschutzprobleme. Mögliche Synergieeffekte durch gemeinsame Geräte und ein einheitliches Personal-konzept werden momentan nicht genutzt.

Die IT-Druckerei soll deshalb mit der Druckerei im KG zusammengelegt werden. Notwendige Lagerflächen sind im KG direkt anschließend vorhanden.

Servicedienste:

Zusammenlegung von zahlreichen zu erneuernden Sanitäreinheiten für technisches Personal (Fahrbereitschaft, Haustechniker, Elektriker, Hausmeister usw.) in eine zentrale Funktionseinheit für alle technischen Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und Fremdkräfte im Keller des Mittelflügels (Sicherheitsaspekt).

Wärmeschutz:

Die Genehmigungsplanung sieht umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen vor. Diese ermöglichen bei konsequenter Umsetzung und der notwendigen Erneuerung ineffektiver Anlagensysteme die Einhaltung der Anforderungen an den Primärenergiebedarf für Neubauten nach Energieeinsparverordnung 2009. Die Anforderungen an den Primärenergiebedarf für sanierte Gebäude werden um ca. 30 % unterschritten. Ein fachspezifisch detaillierter EnEV liegt dem Bau- bzw. Sanierungsantrag bei.

Die Effektivwerte werden durch folgende Maßnahmen erreicht:

- umfassende Wärmedämmung Fußboden Dach (über Decke 4. OG),
- Verbesserung der Wärmedämmung zu erneuernder Fenster,
- Erneuerung der Innenhoffassaden mit Wärmedämmputz,
- Dämmmaßnahmen in zu sanierenden Kellerräumen,
- energieeffiziente Anlagentechniken Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär, ELEKTRO.

5.8. Maßnahmen zur Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinie

Mittelflügel, Poststelle:

Der aktuelle Zustand entspricht nicht den Anforderungen an den Arbeitsschutz. Es sind derzeit unzulässige steile Rampen provisorisch eingebaut. Die Poststelle soll im EG, Südflügel 1 über der Druckerei angeordnet werden, mit guten Anbindungen zur Postverteilung im Gebäude und zum Eingangsbereich des Rathauses.

Ostflügel:

Im 1. und 4. OG des Ostflügels sind Arbeitsräume mit über 7,5 m Raumtiefe vorhanden. Diese Räume weisen neben den unzulässigen Raumgeometrien nicht zulässige Arbeitsbereichsbelichtungen auf, die im Rahmen der Komplexsanierung nachhaltig verbessert werden müssen. Schwerpunkte dabei sind die arbeitsstättengerechte Gestaltung der Fraktionsbüros mit integriertem Beratungsraum und Archiv pro Fraktion sowie eine Verbesserung des Raumklimas in den Arbeits- und Beratungsräumen. Das Planungskonzept erfüllt die Mindestanforderungen unter funktionellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Im 4. OG Ostflügel wird eine neue Raumstruktur vor allem unter Fluchtwegebetrachtungen und brandschutztechnischen Aspekten mit gesonderten brandmelderüberwachten Handarchivräumen geplant. Durch Verlagerung der umfangreichen Aktenbestände aus den Büros wird eine erhebliche Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes erreicht. Die Büros werden auf zulässige Raumtiefen zurückgebaut.

5.9. Neue Garderobe und Cateringausgabe im 3. OG Ostflügel

Der Einbau der Garderobe und des Cateringbereiches ist im 3. OG des Ostflügels geplant vor dem Hintergrund

- der Erfüllung der Forderung der Minimierung von Brandlasten im Foyer 2. OG vor Fest- und Plenarsaal (mit dem größten Personenaufkommen);
- der vollständigen Freihaltung der Rettungs- und Fluchtwege 2. OG;
- keiner Brandentstehung und Verrauchung durch Garderobe und Catering im 2. OG.

Auf Grund dieser Neustrukturierung von Funktionen kann im 2. OG auf eine dem Denkmalschutz widersprechende, kostenintensive automatische Feuerlöschanlage (Sprinklerung) gem. Versammlungsstättenverordnung verzichtet werden.

5.10. Ratskeller

Der Ratskeller einschließlich Küchenbereich ist derzeit ungenutzt. Ein neues Nutzungskonzept sieht die Aufteilung des Ratskellers in einen südlichen Teilbereich als alltägliches Bistro/Betriebskantine für Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter vor und den traditionellen Ratskellerbereich mit Ratsherrenstube. Auf Grund der zwei vorhandenen Eingangsbereiche ist sowohl eine Umsetzung von 2 Betreiberkonzepten als auch ein Gesamtkonzept möglich.

Für den Ratskeller ist eine neue Lüftungsanlage erforderlich (bestehende Anlage ist veraltet und entspricht nicht mehr den hygienischen Mindestanforderungen), die an gleicher Stelle im Dachgeschoss des Ostflügels eingebaut wird. Die weiteren haustechnischen Systeme bleiben bis auf die notwendige Erneuerung der Hausanschlüsse und Verteiler erhalten.

Der Ratskeller erhält mit dem Aufzug im Hof D eine barrierefreie Zugänglichkeit. Des Weiteren werden die vorhandenen Sanitäranlagen durch ein Behinderten-WC ergänzt.

5.11 ZUKUNFTSVISION Ausbau Turmgeschosse zu repräsentativen Beratungsräumen

Die Nutzung des Turms als beliebte, touristisch wichtige Aussichtsplattform im 11. OG ist zur Zeit deshalb nur möglich, da eine Sonder- bzw. Ausnahmegenehmigung des Bauaufsichtsamtes mit Verfügung einer begrenzten Nutzungsanzahl von Besucherinnen/Besuchern vorliegt. Die Ausnahmegenehmigung kann jederzeit aufgehoben werden, weil eine Brandschutzertüchtigung von der Behörde seit Jahren immer wieder verlangt wird. Die dafür notwendige brandschutztechnische Ertüchtigung durch einen zweiten baulichen Fluchtweg sowie einen Feuerwehraufzug bietet die Möglichkeit, die bisher ungenutzten, die leer stehenden großflächigen Turmgeschosse 5. bis 7. OG in den Nutzungsprozess des Rathauses einzubeziehen. Als flexibel nutzbare Präsentations-, Beratungs-, Tagungsräume können diese Flächen mit ca. 15 m Durchmesser und attraktiven Raumhöhen von 4,5 m bis 9,2 m revitalisiert werden. Die Einmaligkeit dieses Raumangebotes sollte mittelfristig aktiviert werden, da derartige Räume im Rathaus mit einer Kapazität von 40 bis 75 Personen nicht vorhanden sind.

6. Präzisierte Sanierungsabschnitt Ostflügel

Im Zuge der Entwurfs-/Genehmigungsplanung wurden die bisherigen Brandabschnitte aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus optimiert und in der Reihenfolge in Bauabschnitte geändert. Aus den bisherigen Brandabschnitten sind präzisierte Sanierungsabschnitte gebildet worden (vgl. Anlage 1 zur V0744/10), die je nach Priorität im Zeitraum von 11 Jahren umgesetzt werden. Nach Erlangung der Baugenehmigung zum Brandschutz- und Gesamt-sanierungskonzept dürfen über den Langzeitraum zwischendurch die Sanierungsmaßnahmen (Bauabschnitte) nach Bauordnungsrecht nicht länger als 2 Jahre unterbrochen werden, da ansonsten die Baugenehmigung erlischt. Bei längeren Unterbrechungen kann die Geltungsdauer der Baugenehmigung auf Antrag um jeweils bis zu 2 Jahren verlängert werden.

BA 1 = Ostflügel:

- Komplettsanierung Ostflügel mit erster Priorität auf Grund höchster brandschutztechnischer Defizite einschließlich bautechnologischer Verbindung
- Zentralisierung der jetzt im Gesamtgebäude dezentralen Technikanlagen im Dachgeschoss des Ostflügels;
- Brandschutzsanierung 1. – 4. OG einschließlich räumlicher Funktionsoptimierungen;
- Abbruch unterkellertes Bereich im Hof C einschließlich Entkernung alte Betriebskantine unter dem Lichthof auf Grund bautechnologisch günstiger Schuttmassentransport über gleiche Kellerebene (integrierte Kostenoptimierung);
- Auszug Nutzer bis Januar 2011, Wiedernutzung Ostflügel ab II. Quartal 2014.

BA 2 a = Südflügel 1 mit Einbau des Rechenzentrums

- Dachkonstruktions- und Dachbelagsanierung einschließlich sofortiger Mitterrichtung des Rechenzentrums zzgl. statischer Instandsetzungsbegleitarbeiten begleitend zur Sanierung Ostflügel
- statisch baukonstruktive, brandschutz- u. wärmeschutztechnische Sanierung Büroetagen

- Fertigstellung Baumaßnahmen Rechenzentrum im IV. Quartal 2013
- Fertigstellung des Südflügels 1 bis Ende 2014

7. Ausblick zu den Sanierungsabschnitten ab dem Jahr 2014 (vgl. Anlage 1 zur V0744/10)

BA 2 b = Südflügel 2, Mittelflügel 1 und 2 einschließlich der Lichthof

- Dachkonstruktions- und Dacheindeckungsanierung einschließlich Brandschließung sowie Modernisierung technischer Anlagen auf Grund Überschreitung normative Nutzungsdauer;
- Errichtung Photovoltaikanlage auf Außendachfläche Südflügel Mitte bei Genehmigungsfähigkeit;
- statisch konstruktive, brandschutz- u. wärmeschutztechnische Sanierung Büroetagen;
- sicherheitstechnische, arbeitsfunktionelle Neuordnung Haupteingang Informationstresen;
- Ausbildung Lichthof als Bürgerforum; in diesem Zusammenhang funktionelle Neustrukturierung der Belegung/Nutzung der Räume um den Lichthof;
- Schaffung Zentrallager einschließlich Registraturen im Bereich der ehemaligen Kantine unter dem Lichthof zur Freilegung von, für Lager missbrauchte Büroräume → damit Reduzierung der Brandlasten in allen anderen Geschossen;
- Umbau Ratskeller für eine weitere Nutzung
- Herstellung eines Fahrradkellers im Tiefkeller mit angegliederten Sanitärräumen im KG; Voraussetzung Modernisierung Lastenaufzug Hof A (Forderungen Personalrat, Fahrradbeauftragte).

BA 3 = Mittelflügel 3/4/5/6

- statisch konstruktive, brandschutz- u. wärmeschutztechnische Sanierung Büroetagen;
- Umbau ehemaliger Räume Rechenzentrum EG zu Büroräume (mit Besucherverkehr);
- Zusammenlegung dezentraler Technikerpersonalbereiche im Kellergeschoss zu einem zentralen Umkleide- und Pausenbereich mit direktem Zugang vom Wirtschaftshof E.

BA 4 = Westflügel oder BA 5 = Nordflügel 1/2/3 (je nach Schadensentwicklungen)

- statisch konstruktive, brandschutz- u. wärmeschutztechnische Sanierung Büroetagen;
- räumliche Zusammenlegung allg. Druckerei mit Druckerei EB IT-Bereich;
- Umgruppierung der Poststelle.

BA 5 = Nordflügel 1/2/3

- konstruktive, brandschutz- u. wärmeschutztechnische Sanierung aller Geschosse

BA 6 = Turm (ZUKUNFTSVISION)

- brandschutztechnische Sanierung aller Geschosse;
- behindertengerechte Zugänglichkeit des 9. Obergeschosses;
- Ausbau des Turmes für Repräsentations-, Ausstellungs- und Beratungsräume

8. Umgestaltung der Veranstaltungssäle

Die beiden Säle werden als Beispiel der „Wiederaufbauphase“ als erhaltenswerte Räume seitens der Denkmalschutzbehörden betrachtet, wobei der Plenarsaal mit seiner umfassenden Holzverkleidung und Galerie als komplett zu sanieren eingestuft wurde.

Folgende baulichen Sanierungsmaßnahmen sind im **Plenarsaal** geplant:

- Erneuerung des Fußbodenbelages einschl. Einbau einer Trittschalldämmung und Bodentanks für Medienanschlüsse;
- Erneuerung der Fenster einschl. Sonnenschutz und Verdunklung;
- Sanierung der durchbruchgefährdeten Bühne;
- Erneuerung der Leinwand und des Bühnenvorhangs;
- Aufarbeitung der Stühle u. Erneuerung der Klappstühle auf der Galerie aus Gründen des Brandschutzes;
- Erneuerung des Rednerpults (höhenverstellbar);
- Umbau der ehemaligen Dolmetscherkabinen zu einem Möbellager;
- Umbau der Mediengalerie;
- Einbau neuer Klimatechnik;
- brandschutztechnische Ertüchtigung der Wandverkleidungen;
- Ausbau schadstoffbelasteter Materialien wie z.B. Parkett und Holzverkleidung.

Die Bühne erhält eine transportable Rampe für Rollstuhlfahrer, da für den Einbau einer festen Bühne mit 6 % Neigung nicht der erforderliche Platzbedarf im Raum vorhanden ist bzw. die Funktionalität des Saales stark eingeschränkt würde.

Folgende bauliche Maßnahmen sind im **Festsaal** geplant:

- Erneuerung des Fußbodenbelages einschl. Einbau einer Trittschalldämmung;
- Erneuerung der Fenster einschl. Sonnenschutz und Verdunklung;
- Einbau neuer Klimatechnik;
- Ausbau schadstoffbelasteter Materialien wie z. B. Parkett und Holzverkleidung
- farblich aufhellende Raumgestaltung einschl. neues Beleuchtungskonzept
- zusätzliche Fluchttüren zum Foyerbereich

- Herstellung eines zweiten Rettungsweges, der nicht über das Foyer führt.

Beide Säle werden mit einer **neuen Medientechnik** ausgestattet. Die zentralen Anlagenteile für die medientechnische Installation für den Festsaal, Plenarsaal, die Foyers im 2. und 3. OG sowie die Fraktionsräume im 1. OG werden im Tonstudio in der Mediengalerie untergebracht. Von hier werden die Alarmierungslautsprecher im Fest- und Plenarsaal und in den Foyers 2. und 3. OG versorgt.

Die zentrale Zuspieltechnik, Audio- und Videomatrizen, Digitalmischpult, Drahtlosmikrofone, Presseverteiler, Konferenzanlagenzentrale, Abstimmanlage sowie die Steckfelder für Audio, Video und Datentechnik werden in 19"-Gestellschränken im Regieraum rückseitig des Plenarsaals untergebracht. Im Regieraum des Festsaales sind Steckfelder für Audio, Video und Datentechnik sowie ein Digitalmischpult vorgesehen.

Für eine gut verständliche Sprachübertragung sorgen in den Sälen jeweils 6 Lautsprecherzeilen. Es wird eine Schwerhörigenanlage installiert, die eine Übertragung des Tonsignals für induktive Hörgeräte ermöglicht.

Für die Foyerbeschallung sind je Geschoss 22 Deckeneinbaulautsprecher für die Übertragung des Saaltones, Durchsagen und Alarmierung vorgesehen.

Berührungsempfindliche Bildschirme (Touchscreen) im Regieraum je Plenar/Festsaal erlauben die Steuerung der Audio-/Video-Systeme sowie der wichtigsten Raumfunktionen (u. a. Lautstärke der Audioanlage, DVD-Player, Videorecorder, Video-/Datenprojektor, Raum- und Tafelbeleuchtung, Verdunkelung, Sonnenschutz, Netzschaltfunktionen).

Zusätzlich wird im Wandbereich je Saal ein Wand-Touchscreen installiert. Je ein mobiles Touch Panel dient zur flexiblen Steuerung der Raumfunktionen vom Plenar- und Festsaal.

Im Plenarsaal wird am Standort des Versammlungsleiters ein Touchscreen zur Steuerung der Redezeitbegrenzung sowie der kombinierten Konferenz-/Abstimmanlage vorgesehen. Diese besteht aus 45 Doppel-Bedieneinheiten mit parlamentarischer Abstimmmöglichkeit (Ja/Nein/Enthaltung) sowie der Zentrale zur Auswertung und Darstellung der Abstimmergebnisse (Kosten ca. 60.000 EUR). Für die Nutzung zu Stadtratssitzungen kann das integrierte Mikrofon abgeschraubt werden, so dass die Anlage nur eine Abstimmfunktion erfüllt. Bei anderen Veranstaltungen, wo keine Abstimmfunktion erforderlich ist, kann die Anlage nur als Konferenzanlage genutzt werden. Die Geräte sind drahtgebunden. Der Kabelanschluss ist an den vorgesehenen Bodentanks möglich.

Mit dieser Technik sind eine sehr schnelle Abstimmung, eine namentliche Erfassung und eine genaue Nachvollziehbarkeit der Abstimmung realisierbar (Ergebnisprotokoll möglich). Bei geheimer Abstimmung wird keine namentliche Zuordnung gespeichert, sondern nur das Abstimmungsergebnis.

Im Plenarsaal wird ein Daten-Video-Projektor in der Mediengalerie installiert. Für das Präsidium werden zwei Vorschau-Bildschirme vorgesehen. Für die Darstellung der Abstimmergebnisse werden zwei 60"-Bildschirme im Foyer 2.OG montiert.

Im Festsaal wird wegen der flexiblen Nutzung weiterhin ein transportabler Daten-Video-Projektor zum Einsatz kommen.

In jedem Saal werden 22 Anschlusskästen im Wand- und Bodenbereich von Parkett, Bühne und Galerie installiert, an welche Mikrofone, Konferenzsprechstellen mit Abstimmfunktion und andere Audio- und Videozuspieler angeschlossen werden können.

In den Foyers im 2. und 3. OG werden je vier Anschlusskästen im Wandbereich installiert, an welche Mikrofone und andere Audio- und Videospieler angeschlossen werden können.

In den Fraktionsräumen wird je ein Anschlusskasten im Wandbereich installiert, an welchen z. B. Monitore für Kamerabilder aus den Sälen angeschlossen werden können.

9. Umgestaltung der Fraktionsetage (s. Anlage 4 zur V0744/10)

Die gegenwärtige Raumstruktur mit ca. 12 m tiefen Arbeitsräumen für die Stadträtinnen/Stadträte und einem dunklen Erschließungsgang entspricht nicht den Anforderungen an die Arbeitsbedingungen für ein zeitgemäßes Stadtparlament. Es wird vorgeschlagen, den Fraktionsbereich durch eine teilweise transparente, flexible Bürostruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Rohbauelemente neu zu gestalten. Wichtig ist die flexible Nutzbarkeit der Bürobereiche und der Beratungsräume mit direkter Zuordnung zu den Fraktionsarbeitsbereichen. Ein von allen Fraktionen gemeinsam nutzbarer großer Beratungsraum wird zusätzlich im Nordosten angeboten.

Der Umzugsplan ist erstellt und wird derzeit mit den Beteiligten abgestimmt. Ein vorläufiger Umzugsplan ist als Anlage 6 beigefügt.

10. Finanzierung

Die brandschutz- und sicherheitstechnischen Sanierungsprioritäten einschließlich notwendiger Dachsanierung, Umverlegung Rechenzentrum und Baubegleitarbeiten konzentrieren sich vorerst auf den Ostflügel und den Südflügel 1. Entsprechend der geplanten Bauabläufe sind im Haushalt die folgenden Mittelveranschlagungen vorgesehen:

Haushalt/ Jahr	Haushalts- plan/Investitionen - IST V0480 SR -	Haushalts- plan/Investitionen - Planung/Neu -	Verwendung/Brandabschnitte 4, 3, 2
	EUR	EUR	
2010	2.500.000	2.500.000	Sofortmaßnahmen/VOF-Verfahren/Planungen/Gutachten/Ausschreibungen Ostflügel
2011	4.500.000	4.700.000	Sanierung Hof C, Entkernung ehemalige Betriebskantine, Beginn Sanierung Ostflügel und Südflügel 1 (Schwerpunkt Rechenzentrum)
2012	4.500.000	6.300.000	Sanierung Ostflügel und Südflügel 1 (Schwerpunkt Rechenzentrum)
2013	5.000.000	5.300.000	Sanierung Ostflügel und Südflügel 1 (Abschluss Schwerpunkt Rechenzentrum ca. Mitte IV. Quartal 2013)
2014	---	4.200.000	Sanierung Ostflügel bis ca. 03/2014, Sanierung Südflügel 1 bis Ende 2014

Der weitere Sanierungsablauf nach 2014 wird sich voraussichtlich wie folgt entwickeln:

2015	---	5.300.000	Südflügel 1 bis I. Quartal 2015, Beginn Südflügel 2 + 3, Mittelflügel 1 + 2, Hof B, Sanierung Ratskeller
2016	---	5.500.000	Südflügel 2 + 3; Mittelflügel 1 + 2, Hof B
2017	---	5.200.000	Beendigung Südflügel 2 + 3, Mittelflügel 1 + 2; Hof B; Beginn Mittelflügel 3 – 6
2018	---	5.400.000	Mittelflügel 3 – 6
2019	---	5.400.000	Ende Mittelflügel 3 – 6, Beginn Westflügel
2020	---	5.300.000	Beendigung Westflügel; Beginn Nordflügel
2021		4.900.000	Beendigung Nordflügel; Sanierung Turm und Höfe

Baupreissteigerungen wurden nicht berücksichtigt.

Vor Einbringung der neuen Haushalte für 2015/2016 und Folgejahre bis 2021 werden dem Stadtrat gesonderte Beschlussvorlagen zu den weiteren Sanierungsabschnitten vorgelegt.

11. Zeitplan zur Umsetzung dargestellter Sanierungs-/ Umbaumaßnahmen

Der Bauantrag ist am 19. August 2010 bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht worden. Mit einer Baugenehmigung ist nach drei Monaten voraussichtlich Ende November 2010 zu rechnen. Frühestens zu diesem Zeitpunkt kann mit dem Ausschreibungsprozedere der Einzelgewerke begonnen werden, so dass voraussichtlich ab Mitte Januar 2011 mit der Sanierung des Ostflügels begonnen werden kann.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 zur V0744/10 – Übersichtsplan Gebäudestruktur mit Brandschutzabschnitts-Definitionen
- Anlage 2 zur V0744/10 – Sanierungsmaßnahmen- und Kostenübersicht nach Bauabschnitten
- Anlage 3 zur V0744/10 – Darstellung der Kostenentwicklung durch Fortschreibung der Anlage 2 zum Stadtratsbeschluss V2690-SR73-08
- Anlage 4 zur V0744/10 – Grundriss Fraktionsetage
- Anlage 5 zur V0744/10 – Bauablaufplan (Grobfassung)
- Anlage 6 zur V0744/10 – vorläufiger Umzugsplan

Helma Orosz