



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 167/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	21.09.09			
Gemeinderat	ja	28.09.09			

### Neues Rathaus - Umbau Erdgeschoss

### Einbau Bürgerinformationsstelle und Schließung der Arkaden

### Entwurf und Kostenschätzung

#### I. Beschlussantrag

1. Die Arkaden des Rathauses werden in der dargestellten Form geschlossen.
2. Es erfolgt gemäß vorliegendem Beschlussstand der Einbau der Bürgerinformationsstelle in Form einer offenen Theke im Erdgeschoss. Die Verlegung von Tourist-Info und Kartenservice ins Rathaus wird derzeit nicht weiter verfolgt.
3. Der Kostenberechnung für die Maßnahmen in Höhe von insgesamt 325.000 € wird zugestimmt.
4. Die Finanzierung der zusätzlich erforderlichen 183.000,-- € (abzüglich 112.500,-- € Zuwendung im Rahmen des Konjunkturprogramms II) erfolgt im Haushaltsplan 2010 auf HH-Stelle 2.0610.940100.2-100.
5. Auf dieser HH-Stelle wird 2009 ferner eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 183.000,-- € bereitgestellt, um frühzeitig ausschreiben zu können. Die Deckung ist gewährleistet durch Reduzierung der VE Neubau Realschule (HH-Stelle 2.2210.940000.1-105) in gleicher Höhe, da diese im Jahr 2009 nicht mehr benötigt wird.

#### II. Begründung

##### 1. Grundlagen

Der Gemeinderat hat am 20. Dezember 2007 gemäß DS 234/2007 und 234/2007-1 entschieden, die Telefonzentrale im Erdgeschoss des Rathauses zur Bürgerinformationsstelle

umzubauen. Ergänzend hat auf Vorschlag des Gremiums am 3. April 2008 der Bauausschuss gemäß DS 55/2008 beschlossen, dass eine neue Eingangstüre eingebaut wird. Im Zuge der weiteren Planung entstand die Idee, die Arkaden des Rathauses zu schließen, die im Bauausschuss am 12. März 2009 mittels Drucksache 32/2009 vorgestellt und deren Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Die Maßnahme „Schließung der Arkaden“ wurde zum Konjunkturprogramm II im Rahmen der Infrastrukturpauschale angemeldet (DS 60/2009 und 60/2009-1, Gemeinderat 30. März und 27. April 2009).

Der Bewilligungsbescheid für die Mittel aus dem Konjunkturprogramm II für die Maßnahme „Schließung der Rathausarkaden“ liegt vor.

## **2. Überlegungen zur Unterbringung der Tourist-Info im Rathaus**

In DS 32/2009 wurden auch Überlegungen der Verwaltung dargestellt, Tourist-Info und Kartenservice im Erdgeschoss des Rathauses unterzubringen. Diese Möglichkeit wurde von den zuständigen Stellen geprüft mit derzeit negativem Ergebnis:

Zur Abdeckung der momentanen Öffnungszeiten im Rathaus müsste das Personal von Tourist-Info und Kartenservice aufgestockt werden, da die aktuellen Öffnungszeiten dieser Stellen im ehemaligen Forsthaus wesentlich geringer sind. Die damit verbundenen Personalkosten sind jedoch in der derzeitigen Finanzsituation nicht darstellbar.

Daher schlägt die Dezentrenkonferenz einvernehmlich vor, Tourist-Info und Kartenservice derzeit nicht im Rathaus unterzubringen, sondern im ehemaligen Forsthaus zu belassen. Im Rathaus würde gemäß bisherigem Beschlussstand die Bürgerinformation mit bis zu drei Thekenarbeitsplätzen untergebracht (Telefonzentrale mit Azubi-Arbeitsplatz und für einen Spitzenbedarf, z.B. Ausgabe von Briefwahlunterlagen, einen dritten temporär besetzten Arbeitsplatz).

Diese Lösung schließt eine spätere Unterbringung von Tourist-Info und Kartenservice im Erdgeschoss des Rathauses nicht aus. Allerdings wäre dafür zwingend in der jetzigen Hausdruckerei ein Backoffice zu schaffen sowie weitere Büroräume im Erdgeschoss des Rathauses zur Verfügung zu stellen. Ferner hätten diese beiden Einrichtungen einen höheren Bedarf an Plakatwänden und Prospektständern, d.h. es gäbe dann weniger freie Fläche für Ausstellungen im Rathausfoyer.

### 3. Entwurfsplanung incl. Schließung der Rathausarkaden

#### GESCHICHTE

In seiner über 500-jährigen Geschichte hat sich das Bild des Rathauses mehrfach gewandelt. Die Fassadenöffnungen wurden, besonders im Erdgeschoss, mehrfach den geänderten Anforderungen angepasst. Ursprünglich großteils offene Hallen, die als Handelsplatz dienten, wurden später für verschiedenen Nutzungen geschlossen.

Da die Gründungspfähle des Rathauses vom Zerfall bedroht waren, wurde das Rathaus bei der Sanierung in den 80er Jahren auf neue Fundamente gestellt und unterkellert. Tragende Stahlbetondecken und Stützen wurden eingefügt und im Bereich der Außenwände wieder in der historischen Dicke ummauert. Die gotische Kreuzgewölbedecke im Erdgeschoss trägt seither nur noch Ihre Eigenlast.

Nur ein Teil der Fensterbögen, welche die Gestalt des Gebäudes heute prägen, sind historisch belegt. Die seit der Sanierung 1984 bestehenden Arkaden stehen in keinem historischen Kontext des Gebäudes.

#### FASSADE + TECHNIK

Filigran gearbeitete, jedoch ungedämmte Verglasungen aus den 80-er Jahren werden gegen Wärmeschutzverglasungen ausgetauscht. Es entsteht umlaufend eine energetisch optimierte Hüllfläche. Das Foyer wird um die Fläche der Arkaden erweitert, der Bodenbelag dem Foyer angepasst und die Fußbodenheizung entsprechend ergänzt. Die Fassade erhält umlaufend ein Sockelelement aus Holz.

Sockelelement: (siehe Detail)

- Verbesserung der Akustik durch Schallabsorption
- Integration von Ausstellung und Aushang mit Beleuchtung
- zusätzliche Sitzmöglichkeit
- keine aufwändige Anpassung bei Belag und Fußbodenheizung unterhalb des neuen Sockelelements
- die geschlossene Fassade hebt sich, innen und außen differenziert, vom Eingang ab

Fassadenstellung in den Arkaden:

- Energetische Verbesserung durch optimierte Geometrie der Gebäudehülle
- optimierte Fassadenebene bezüglich Wärmedämmung und Abdichtung

## ZUGANG RATHAUS

Der – gegenüber den festverglasten Fassadenelementen eingezogene - Rathauseingang bildet sich zurückhaltend und dennoch deutlich akzentuiert nach außen ab.

Der in der Erweiterungsfläche integrierte, gläserne Windfang mit Türluftschleier soll die gegenwärtigen Zuglufterscheinungen im Foyer minimieren. Transparent gestaltete Automatschiebetüren bieten dem Nutzer zeitgemäßen Komfort und barrierefreien Zugang. Die lichte Öffnung soll dabei mindestens 140 cm betragen

## RAUM

Die den bestehenden Zugang einfassenden Pfeiler werden zurückgebaut. Hinter der zu entfernenden Verblendung verbergen sich Betonstützen, welche das Kreuzgewölbe und die darüberliegende Stahlbetondecke tragen. Die freigelegten Stützen sollen den bereits im Raum sichtbaren Stützen angeglichen werden.

Bei der Erbauung als offene Markthalle konzipiert, soll das vergrößerte Foyer auch künftig Plattform für verschiedene Anlässe bieten.

## BÜRGERINFORMATION

Die Bürgerinformation präsentiert sich offen in der gotischen Halle. Die Theke für 2-3 zeitgemäß ausgestattete Arbeitsplätze samt Rückbereich wird wie ein Möbelstück in die gotische Halle eingestellt. Die Ausformung der einzelnen Elemente leitet sich dabei aus den gestellten Anforderungen ab:

- |        |  |
|--------|--|
| Sockel | <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Sockel bringt das Personal in Augenhöhe mit dem Bürger</li><li>• Verbesserung der Akustik durch entsprechende Detaillierung</li></ul>  |
| Theke  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aktivierung der Fläche zur Verbesserung der Akustik</li><li>• Integration der Heizung am Arbeitsplatz</li><li>• teilweise abgesenkte Theke für eine barrierefreie Kommunikation mit Rollstuhlfahrern</li></ul> |
| Rücken | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sicht- und Blendschutz</li><li>• Ablage</li></ul>  |
| Decke  | <ul style="list-style-type: none"><li>• optimale Arbeitsplatzbeleuchtung</li><li>• Aktivierung der Deckenfläche zur Verbesserung der Akustik</li></ul>   |

## DENKMALSCHUTZ

Die Planung ist hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange abgestimmt. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums liegt bereits vor.

## BRANDSCHUTZ

Die zeitlich vorgezogene Herstellung eines erforderlichen Notausganges im Treppenhaus ermöglicht einen unabhängigen und sicheren Zugang in das Rathaus während der Bauzeit.

Der geforderte Brandschutzabschluss zwischen dem Foyer des Neuen Rathauses und Treppenhaus als 2-flügelige, offengehaltene verglaste Türelemente sichert weiterhin eine großzügige Verbindung (wie bei den Brandschutztüren in den übrigen Geschossen).

## UMFELD

Der Zugang soll auf die Breite des Eingangs von Marktständen freigehalten werden. Dazu sind Stände soweit möglich in Richtung Waghausstrasse zu verschieben. Dies wird mit den Marktbesckickern abgestimmt.

Im Treppenhaus zwischen altem und neuem Rathaus entsteht ein neuer Notausgang. Bestehende Fahrradstellplätze müssen, um eine ausreichende Fluchtgasse freizuhalten, umgelegt werden.

Die bisherige Unterstellmöglichkeit im Bereich der Arkaden entfällt mit deren Schließung sowohl was die Vorteile angeht (Regenschutz, Sektempfang), aber auch bezüglich der Nachteile (ungebetene Gäste, Müll).

## 4. Kostenberechnung

Die Kostenberechnung gliedert sich wie folgt:

100	Baugrundstück	0,-- €
200	Herrichten und Erschließen	0,-- €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	207.000,-- €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	50.000,-- €
500	Außenanlagen (diverse Anpassungen in KG 300)	0,-- €
600	Ausstattung und Kunstwerke (Thekenanlage)	53.000,-- €
700	Baunebenkosten	15.000,-- €
	<b>Summe</b>	<b>325.000,-- €</b>

Diese Summe würde sich erhöhen für neue Besuchersitzgruppen im gesamten Rathaus um 75.000,-- € (ist zum HH 2010 angemeldet und im Rahmen der Haushaltsplanberatungen zu entscheiden).

Zuzüglich Brandschutzmaßnahmen EG (im Haushalt bereits finanziert, Haushaltsrest des Gebäudemanagements) 55.000,-- €

## 5. Finanzierung der geplanten Maßnahmen

Insgesamt sind zu finanzieren 325.000,-- €

Davon sind bereits im Haushalt bereitgestellt (Haushaltsrest aus Vorjahren) 142.000,-- €

Im Haushalt 2010 werden beantragt (Restfinanzierung) 183.000,-- €

davon erhält die Stadt als Zuschuss im Rahmen der Infrastrukturpauschale des Konjunkturprogramms II 112.500,-- €

Sofern im Haushalt 2010 beantragte Mittel für neue Besuchersitzgruppen im Rathaus bewilligt werden, erhöht sich die 2010 zu finanzierende Summe um 75.000,-- €

auf insgesamt 258.000,-- €

Die Maßnahme führt aufgrund der vergrößerten Innenflächen (plus 75 m<sup>2</sup>) zu einem leicht erhöhten Reinigungsaufwand.

Der Aufwand für Heizung wird einerseits durch eine höhere Temperierung wegen der offenen Arbeitsplätze (Türluftschleier) steigen, andererseits durch Einbau eines Windfangs und einer Wärmeschutzverglasung im gesamten Erdgeschossbereich sinken. Insgesamt ist dabei ein positiver Effekt zu erwarten.

Die Baumaßnahmen sollten laut Terminplan teilweise noch in diesem Jahr vor Verabschiedung des Haushaltsplans 2010 ausgeschrieben werden. Daher ist eine Verpflichtungsermächtigung erforderlich in Höhe des Haushaltsansatzes für 2010 ohne den Anteil Besuchersitzgruppen, für die eine spätere Ausschreibung ausreichend wäre. Die Höhe der erforderlichen VE beträgt somit 183.000,-- €. Die Deckung ist gewährleistet durch Reduzierung der VE Neubau Realschule (HH-Stelle 2.2210.940000.1-105) in gleicher Höhe, da diese im Jahr 2009 nicht mehr benötigt wird.

## 6. Terminplan

Die Bauzeit ist von März 2010 – Juni 2010 vorgesehen.

Kopf

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

Grundriss

Fassadenschnitt

Grundriss und Ansicht Eingangssituation

Fotosimulation

Simulation gotische Halle

Simulation BIS-Theke