

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 06.11.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 18.11.2024

BV 130/2024

Betreff: **Neubau Rathaus Erbach - Planungsstand und weiteres Vorgehen**

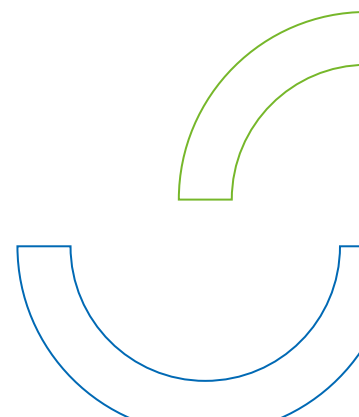
Anlagen: Anlage 1 - Plandossier
 Anlage 2 - Vorentwurf Freianlage

Beschlussvorschlag

- Dem vorgestellten Planungsstand zu Gebäude und Freianlagen zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) unter Berücksichtigung der im Sachbericht aufgeführten Erläuterungen wird zugestimmt.
- Die aktuellen Kostenschätzungen werden zur Kenntnis genommen.
- Dem Entfall des zweiten Untergeschosses (UG 2) unter Berücksichtigung der Umverteilung bzw. Auslagerung der benötigten Räumlichkeiten wird zugestimmt.
- Dem vorgestellten Terminplan für die Gesamtmaßnahme wird zugestimmt.
- Der Rückbau des bestehenden Rathauses ist auszuschreiben. Die Vergabe der Arbeiten ist für das 2. Quartal 2025 vorzusehen.
- Der Ausschreibung und Umsetzung der notwendigen Umbaumaßnahmen für die interimswise Unterbringung der Verwaltung im bisherigen Bankgebäude (Erlenbachstraße 20) wird im Umfang bis max. 70.000 € zugestimmt.

Andreas Heinze

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

	Kostenschätzung Q4/2024 ohne UG2	Finanzierung im Haushalt 2024/2025
Neubau Gebäude	17.100.000	19.300.000
Tiefgarage	3.000.000	3.000.000
Freianlagen	2.400.000	1.400.000
Unvorhergesehenes	1.200.000	
Summe	23.700.000	23.700.000

Erläuterungen zur Kostenentwicklung siehe Ziff. 2.4. der Sachdarstellung.

2. Sachdarstellung

2.1. Allgemeines

In der Sitzung am 22.05.2023 wurde vom Gemeinderat das Büro „DREI ARCHITEKTEN“ aus Stuttgart mit der Planung des Rathausneubaus beauftragt (BV 053/2023). Daneben wurden in dieser Sitzung, sowie in weiteren Sitzungen mehrere Planungsaufträge an verschiedene Fachplanungsbüros erteilt. Zwischenzeitlich wurde bezüglich des Gebäudes die Leistungsphase 2 (Vorentwurf) abgeschlossen. Herr Streule vom Planungsbüro „DREI ARCHITEKTEN“ wird in der Sitzung die wesentlichen Entwicklungsschritte der Planung seit dem Wettbewerbsentwurf, sowie den aktuellen Planungsstand darstellen.

Für die Planung der Freianlagen wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.07.2023 das Büro „drei-grün Gross+Partner“ aus Reutlingen beauftragt (BV 086/2023). Herr Feldmann vom betreffenden Planungsbüro wird in der Sitzung den aktuellen Planstand zur Freianlagenplanung vorstellen.

Abschließend werden seitens der Projektsteuerung von Herrn Stollhans weitere Themen, insbesondere die Kostenentwicklung und die weitere Zeitplanung vorgestellt.

Der Planungsprozess wurde seitens des Gemeinderats durch die Arbeitsgruppe Innenstadt begleitet. Hier wurden diverse Themenstellungen ausführlich beraten und festgelegt. Die entsprechenden Festlegungen bzw. Planungsstände werden nachfolgende näher erläutert.

2.2. Planungsstand Gebäude

- Die Gebäudestellung wurde nachjustiert und die im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen „abgeschnittenen“ Gebäudeseiten Ost und West wurden begradigt. Dies bietet den Vorteil einer klaren rechteckigen Gebäudestruktur, was deutliche Erleichterungen für das gesamte Bauvorhaben – von

der Baukonstruktion bis hin zur Möblierung – mit sich bringt und sich positiv in der Kostenentwicklung niederschlägt.

- Die Tiefgaragenabfahrt wird ohne Überdachung ausgeführt, da keine der Überdachungsvarianten gestalterisch vorteilhaft erscheint und eine PV-Nutzung dieser Flächen unwirtschaftlich ist.
- Als Übergabesystem für Heizen/Kühlen wurde eine Fußbodenheizung festgelegt.
- Die Tiefgarage wurde im südlichen Bereich verkürzt und schließt nun mit dem südlichen Giebel bündig ab. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage von 40 auf 34. Außerdem wurden Fahrradraum und Müllraum in die Freianlagen verlegt.
Dies begründet sich vor allem in der Klassifizierung der Tiefgarage. Durch die Reduzierung auf 34 Stellplätze wird die Tiefgarage nicht mehr als „Großgarage“, sondern als „Mittelgarage“ eingestuft. Damit kann auf eine maschinelle Lüftung der Tiefgarage verzichtet werden. Hierdurch können in erheblichem Umfang Investitionskosten reduziert und langfristig Unterhaltskosten für Wartung und regelmäßige Prüfung der technischen Anlage eingespart werden.
Außerdem wäre bei einer Großgarage aufgrund von Brandschutzanforderungen ein zusätzliches, drittes Treppenhaus erforderlich gewesen, womit ebenfalls Parkplätze und dazuhin Büroflächen im Erdgeschoss entfallen wären.
- Der ursprünglich vorgesehene Balkon zwischen Saal und Trauzimmer entfällt ersatzlos.
- Grundrisse und Funktionen insbesondere im EG, 3.OG und DG wurden angepasst. Im EG und 3. OG sind dies Optimierungen in Bezug auf die reibungslosere und flexiblere Nutzung. Im DG betrifft dies die Ansiedlung von kritischer Infrastruktur (z.B. Server), die ursprünglich im zweiten Untergeschoss verortet waren und aufgrund möglicher Gefahren (z.B. Wassereintritt) nach oben verlegt wurden.
- Das Dachtragwerk im Sitzungssaal wurde in der offenen Optik der diagonal verlegten Sparren aus dem Wettbewerbsentwurf bestätigt. Ergänzt wird dies durch horizontale Zugbänder, um die optimale Lastabtragung des Dachtragwerkes zu gewährleisten.
- In den Mittelzonen der Bürogeschosse werden abgehängte Decken vorgesehen. Dies bringt Vorteile beim Schall- und Brandschutz, sowie auch bei den Kosten.
- Bei der möglichen Zusammenschaltung der Räumlichkeiten im 3.OG (Sitzungssaal/Foyer/Trauzimmer) wurde im Laufe der Planung deutlich, dass die ursprünglich angedachten mobilen Trennwände aus statische Gründen nicht sinnvoll realisierbar sind. Daher wurde festgelegt, feste Raumwände mit großzügigen zweiflügligen Türen vorzusehen, womit ebenfalls eine Raumübergreifende Nutzung ermöglicht wird.
- Als Fassadenwerkstoff wurde Holz in vorvergrauter Ausführung festgelegt. Der genaue Farbton der Vorvergrauung ist noch festzulegen.
Die Baustoffwahl für das massive Sockelgeschoss ist noch zu beraten.

2.3. Planungsstand Freianlagen

- Bei den Freianlagen lag der Fokus im bisherigen Planungsve rlauf darauf, die Höhenlage des Platzes und die Anbindung an alle angrenzenden Flächen und Gebäude zu ordnen und im Sinne der später gewünschten Platznutzung zu optimieren.
Zielvorgabe war, eine zusammenhängende, multifunktional nutzbare Fläche zu definieren.

Um dies zu erreichen wurde das ursprünglich geplante Höhenniveau des Rathauses um 25 cm angehoben. Dies ermöglicht:

- eine Platzgestaltung in einer Ebene im Rahmen der nötigen Gefälle
 - eine ebenerdige Anbindung aller bestehenden EG-Nutzungen am Platz
 - die schwellenlose Befahrbarkeit des Platzes von Westen kommend
 - die barrierefreie Anbindung an die Stellplätze (Schotterparkplatz) im Norden
- Ebenso wurde großes Augenmerk auf die möglichst großzügige Platzgestaltung gelegt, weshalb der Platz in Richtung Süden näher an die Erlenbachstraße heranrückt. Dadurch wird die momentan überdimensionierte Bushaltestelle verkleinert. Die dadurch gewonnene Fläche kommt der platzseitig angeordneten Gastronomie zugute, die hier deutlich aufgewertet wird und durch die klare Zonierung mehr Gestaltungsmöglichkeiten bekommt.
- Bisher noch nicht weiter thematisiert wurden Standorte von Mai- bzw. Weihnachtsbäumen, Anordnungen von Möbliierungen, Kunst oder Wasserspielen/Brunnen oder Belagsarten. Daneben sind die dargestellten Nebengebäude für Trafostation, Wärmepumpe, Fahrräder und Müll hinsichtlich Standort und Ausführung nochmals zu diskutieren. Ebenso sind die eingezeichneten Bepflanzungen momentan vorerst Platzhalter und werden, wie die anderen Punkte auch, erst in der nachfolgenden Planungsphase eingebunden und konkretisiert.

2.4. Kostenentwicklung

a. aktueller Stand

	Kostenschätzung Q3/2023	Kostenschätzung Q4/2024 (Fachplaner)	Abweichung
Neubau Gebäude inkl. Abbruch Zwischen- und Anbau und anteiligen Baunebenkosten	17.000.000 €	19.300.000 €	2.300.000 €
Tiefgarage 40 bzw. 34 Stellplätze und anteilige Baunebenkosten	2.600.000 €	3.000.000 €	400.000 €
Zwischensumme	19.600.000 €	22.300.000 €	2.700.000 €
Freianlagen Marktplatz und anteilige Baunebenkosten	1.250.000 €	2.400.000 €	1.150.000 €
Unvorhergesehenes / Baupreissteigerungen	2.850.000 €	1.500.000 €	-1.350.000 €
Prognose	23.700.000 €	26.200.000 €	2.500.0 €

Ursachen für die Kostensteigerung

- Erhebliche Baupreissteigerung Hochbau in der jüngsten Vergangenheit

- Baupreissteigerung bei der technische Gebäudeausrüstung (z.B. Heizung, Sanitär, Elektro, Klima, Lüftung, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik)
- Sehr schlechter Baugrund und damit verbundene Wasserhaltung und Deklaration (erheblicher Entsorgungsaufwand für natürlich kontaminierten Bodenaushub)
- Sehr hohe, nicht erwartbare Baupreissteigerung Freianlagen

b) Vorschlag zur Kostenreduzierung

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigten, dass die vorgefundenen Schichten nach unten hin zunehmend schlechter werden. Ebenso zeigte sich, dass mit wasserführenden Schichten zu rechnen ist, was entsprechende Maßnahmen in der Bauzeit zur Wasserhaltung erfordert. Insgesamt entstehen damit für Aushub und Sicherungsmaßnahmen für die Baugrube erhebliche Kosten, die zu einem nicht unwesentlichen Teil zu den dargestellten Kostensteigerungen beitragen. Vor diesem Hintergrund wurde die Umsetzung des zweiten Untergeschosses hinterfragt und nochmals einer gründlichen Untersuchung hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses unterzogen.

Zunächst lässt sich festhalten, dass das für den Planungswettbewerb vorgegebene Raumprogramm, bezüglich der Registratur-, Archiv- und Lagerflächen übererfüllt ist. Dies rührt daher, dass der Fußabdruck des Gebäudes ins Untergeschoss fortgeführt wurde, um die konstruktive Ausführung des Baukörpers nicht zu verkomplizieren. Damit ist allerdings die Fläche im UG 2 für die genannten Nutzungen größer als ursprünglich gefordert.

Aktuell hat zudem die Digitalisierung in der Verwaltung deutlich Fahrt aufgenommen. So werden derzeit insbesondere Prozesse in der Bauverwaltung und in der Kämmerei digitalisiert, was zu einer deutlichen Reduktion der Massenakten führen wird. Dies war zum Zeitpunkt der Erstellung des Raumprogramms in dieser Form noch nicht absehbar.

Ungeachtet dieser Punkte sind selbstverständlich auch zukünftig Flächen für Lagerzwecke und Aktenunterbringung weiterhin notwendig. Um auf den sehr teuren und aufwändigen Bau des zweiten Untergeschosses verzichten zu können, wurden deshalb verwaltungsintern folgende Alternativen für die Lager- und Aktenflächen erarbeitet und abgestimmt:

- Die vorhandenen Registraturen und Archive in den Ortsverwaltungen bleiben bestehen
- Archiv bleibt wie bisher im Keller des Rathausaltbaus
- im Zugriff benötigte Registraturen werden in der Mittelzone der jeweiligen Ämter untergebracht
- Auslagerung der nicht im Zugriff benötigten Registraturen mit Aufbewahrungsfristen und sonstigen nicht regelmäßig genutzten Gegenstände (Wahlurnen) in den Bauhof (Nutzung der Bühne der Fahrzeughalle mit ca. 300 m², dies ist beim anstehenden Umbau zu berücksichtigen)
- Verortung von ca. 2 x 20 qm Lagerfläche in den Bürogeschoßen
- Reduzierung der Flächen für Duschen und Unterbringung im EG
- Hausmeisterraum findet im 3.OG Platz
- Verortung der Technikzentrale im UG 1, eventuell unter der Zufahrtsrampe

Mit diesen Festlegungen ist es möglich, auf das UG 2 zu verzichten.

Der Entfall des zweiten Untergeschosses erbringt ein Einsparpotential von **2,2 Mio. €**. Diese Summe wurde von den Fachplanern ermittelt und liegt niedriger, als das bisher auf einer Grobkostenschätzung ermittelte Einsparpotential von 3 Mio. €. Dies ändert allerdings nichts am Ergebnis der Kosten-Nutzen-Schätzung, da aus Sicht der Verwaltung die Kosten nach wie vor nicht im Verhältnis zum erzielbaren Nutzen für Lager- und Aktenflächen steht.

Damit ergibt sich folgende neue Kostenschätzung:

	Kostenschätzung Q3/2023	Kostenschätzung Q4/2024 (ohne UG 2)	Abweichung
Neubau Gebäude inkl. Abbruch Zwischen- und Anbau und anteiligen Baunebenkosten	17.000.000 €	17.100.000 €	100.000 €
Tiefgarage 40 bzw. 34 Stellplätze und anteilige Baunebenkosten	2.600.000 €	3.000.000 €	400.000 €
Zwischensumme	19.600.000 €	20.100.000 €	500.000 €
Freianlagen Marktplatz und anteilige Baunebenkosten	1.250.000 €	2.400.000 €	1.150.000 €
Unvorhergesehenes / Baupreissteigerungen	2.850.000 €	1.200.000 €	-1.650.000 €
Prognose	23.700.000 €	23.700.000 €	0 €

2.5. Interimsbetrieb im Bankgebäude

Mit dem teilweisen Abbruch des Rathauses und während der Bauphase muss die Verwaltung interimweise in andere Räumlichkeiten ausweichen. Hierfür ist die Nutzung des ehemaligen Bankgebäudes (Erlenbachstraße 20) im EG, sowie im ersten und zweiten Obergeschoss vorgesehen.

Nach aktuellem Stand gehen wir davon aus, dass alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Gebäude Erlenbachstraße 20 untergebracht werden können. Dies bringt allerdings erhebliche Einschränkungen bezüglich der räumlichen Situation mit sich. So stehen insbesondere so gut wie keine Besprechungsmöglichkeiten zur Verfügung und die Büroflächen sind restlos ausgenutzt.

Seit der Baumaßnahme zur Nachgründung des Rathausaltbaus ist im 2. OG des Gebäudes bereits die Finanzverwaltung und ein Teil des Hauptamts untergebracht. Für die Unterbringung der übrigen, bisher noch im Rathaus tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind insbesondere im EG diverse Umbauarbeiten notwendig. Diese umfassen größtenteils Trockenbauarbeiten, um neue Räume herzustellen sowie Reparaturen und Anpassungen wie Maler-, Bodenbelags- und Schreinerarbeiten. Außerdem muss die Datenvernetzung und Elektroinstallation an die künftigen Arbeitsplätze angepasst werden.

Diese Umbauarbeiten müssen zwingend vor dem Abbruch und somit auch vor dem offiziellen Baustart stattfinden, um einen reibungslosen Betrieb aufrecht zu erhalten. Die Kosten werden auf etwa 60.000-70.000 € geschätzt. Die Arbeiten sollen zeitnah ausgeschrieben und ab Januar 2025 umgesetzt werden.