



Aktenzeichen: Feldmann/Ph  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **04.01.2011** - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**X/2/2011**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.01.2011	
Magistrat	27.01.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	27.01.2011	
Haupt- und Finanzausschuss	31.01.2011	
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2011	

**Neues Rathaus Neu-Anspach  
Entwurfsplanung mit Kostenberechnung**

**Sachdarstellung:**

Nach der Grundsatzbeschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2010 zur Umsetzung des Projektes Neues Rathaus Neu-Anspach auf der Grundlage des Planvorentwurfes des 1. Preisträgers, Drei Architekten, wurde die planungsrechtliche Voraussetzung mit der Änderung des Bebauungsplanes Grundpfad, 8. Änderung, betrieben.

Parallel wurde unter Beachtung der beschlossenen Änderungen/Maßgaben

- Verzicht einer Gewerbefläche im Erdgeschoss zugunsten Standesamt/Trauzimmer im Bauabschnitt 2
- Einplanung weiterer 5 Garagen auf dem Grundstück Flur 18 Flurstück 27 oder Festplatz
- Ausweisung weiterer Stellplätze auf den Grundstücken Flur 18 Flurstücke 16/1, 27 und/oder Festplatz
- Abrückung des Baukörpers des 1. Bauabschnittes vom Gehweg
- Sicherstellung eines Energie-Mindeststandards von EnEV 2009 – 35 %
- Prüfung anderer regenerativer Energie-/Wärmeversorgungen

die Entwurfsplanung bearbeitet. Vertreter des Architekturbüros und des Ingenieurbüros für die Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär (HLS) und Thermische Bauphysik werden den Entwurf in der Sitzung des BPWA vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Die Flächenzuordnung ist mit den Mitarbeitern der Leistungsbereiche und dem Personalrat besprochen worden. Die offenen Punkte / Fragen gemäß Anlage 6 vom Personalrat wurden am 11.01.2010 in einem Gespräch zwischen dem Personalratsvorsitzender Herr Präger und Herrn Wolf allumfassend beantwortet und geklärt. Eine Abstimmung mit dem Arbeitsmedizinischen Dienst ist für den 18.01.2011 terminiert.

**1. Vorstellung der Entwurfsplanung**

Im Bauabschnitt 1 sollen im Untergeschoss der Leistungsbereich Technische Dienste und Landschaft, die Druckerei mit Lager und die Räume für Technikzentrale inklusive für Lagerung der Pellets untergebracht werden. Im Erdgeschoss ist dann der Leistungsbereich Bauen, Wohnen und Umwelt und

das Standesamt mit Trauzimmer angeordnet. Im 1. Obergeschoss der Bereich des Bürgermeisters mit Sitzungszimmer und der Leistungsbereich Ver- und Entsorgung. Im Zuge der Planbearbeitung hat sich herausgestellt, dass es wesentlich günstiger ist, das Bürgerbüro mit Wartebereich in den Bauabschnitt 2 in die Nähe des Haupttreppenhauses mit Aufzug zu verlegen. Das Trauzimmer ist jetzt im Bauabschnitt 1 mit der Möglichkeit des Außenzuganges zum Rathausvorplatz angeordnet.

Im 2. Bauabschnitt, der 1 m vom Gehweg abgerückt ist, werden im Untergeschoss die Zentralregistratur, das historische Archiv und 3 Garagen angeordnet sein. Im Erdgeschoss die Gewerbefläche (Café) und der Leistungsbereich Bürgerservice. Im 1. Obergeschoss die Leistungsbereiche Zentrale Dienste und Sicherheit und Ordnung. Im 2. Obergeschoss der Leistungsbereich Familie, Sport und Kultur und Räume für Personalrat, Schiedsamt/Ausländerbeirat und das Ortsgericht. Im 2. Bauabschnitt befindet sich dann auch das Haupttreppenhaus mit dem Aufzug.

Die Bürogrößen liegen bei den Einzelbüros bei ca. 15 m<sup>2</sup>, Doppelbüros ca. 18,50 m<sup>2</sup>, Bereichsleitung ca. 20,00 m<sup>2</sup>. Besucher/Behinderten-WC sind im UG und im 1. OG im 1. BA vorgesehen.

Zur Erfüllung der DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen in öffentlichen Gebäuden) sollen mit Rücksicht auf die Rollstuhlbefahrbarkeit untere Türanschlüsse und -schwelle in Ein- bzw. Ausgangsbereichen grundsätzlich vermieden werden. Soweit technisch unbedingt erforderlich, dürfen Schwellen nicht höher als 2 cm sein. Daneben gibt es auch die DIN 18195 (Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser) zu beachten. Danach dürfen in Ausnahmefällen die Anschlusshöhe der Abdichtung im Bereich von Türen verringert werden, wenn zu jeder Zeit ein einwandfreier Wasserablauf im Türbereich gewährleistet ist. Dies kann durch eine Fassadenrinne gewährleistet werden. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit ist eine Befreiung von der DIN 18195 erforderlich.

Der Hauptzugang, über Windfang, Foyer zum Bürgerbüro hin wird behindertengerecht mit el. Türantrieben ausgestattet.

Da der Benutzerkreis ohne Rollstuhlfahrer größer ist, wird vorgeschlagen, auf die behindertengerechte Anordnung von Tür- und Fenstergriffen, Lichtschalter etc. zu verzichten. Das Aufzugsbedienfeld hingegen wird behindertengerecht ausgeführt.

Das Café soll bis zu der Schnittstelle „veredelter Ausbaustandard“ (verputzte Wandflächen, Estrich, Fußbodenheizung, Anschlüsse, Toiletten, jedoch nicht gefliest, ohne Küchenausstattung, Lüftung über Fassade) gebaut werden.

Die Anordnung der für das Rathaus inklusive gewerbliche Fläche (Café) erforderlichen 46 Stellplätze sollen 26 Stellplätze im Hof und Vorplatz (behindertengerechter Stellplatz), 3 Garagen im Bauabschnitt 2 (Untergeschoss), 5 Garagen und 6 Stellplätze auf dem ehemaligen Gartengrundstück Flurstück 27 am Grundweg mit Zufahrt über den Festplatz und 6 Stellplätze im Anschluss an das Gartengrundstück auf dem Festplatz nachgewiesen werden.

Untersucht wurde bereits durch Schallschutzsimulationen die zu erwartende Raumakustik. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass ohne raumakustisch wirksame Maßnahmen die Soll-Nachhallzeiten nach DIN 18041 nicht eingehalten werden können. Mit Umsetzung von raumakustischen Maßnahmen kann eine deutliche Verbesserung bzw. Einhaltung der Vorgaben/Empfehlungen erreicht werden. Im Bürgerbüro ist neben einer Wandverkleidung sowie Stellwände und eine teilweise abgehängte Akustikdecke erforderlich. Im Trauzimmer reicht eine Akustikwandverkleidung. Im Sitzungszimmer ist neben einer teilweise abgehängten Akustikdecke eine Wandverkleidung vorgesehen.

Abgewogen werden müssen die Maßnahmen in den einzelnen Büros. Auch dort ist aufgrund der doch stark abweichenden Soll/Ist-Werte eine zusätzliche Maßnahme zur Verbesserung der Raumakustik zu empfehlen. Dies kann entweder über ein Deckensegel über ca. 2/3 der Grundfläche der Räume oder eine ähnlich große Akustikwandverkleidung erfolgen. Die Lösung über Deckensegel wird einen Kostenfaktor von ca. 60.000 € verursachen. Erheblich teurer wäre die Lösung über Wandverkleidungen (ca. 173.000 €).

Eine automatische Be- und Entlüftungsanlage des Rathauses wird nicht benötigt. Die Fensterelemente in den Büroräumen werden wie folgt ausgeführt:

Regelfenster:

3-teilig, ca. 1,40x2,92m, Öffnungsflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, Festverglasung mit Riegel bis auf ca. 90cm Höhe, sowie einem schmalen, geschlossener Öffnungsflügel (nur Drehbeschlag) mit farbig beschichtetem Aluminium- Wetterschutzgitter der nur zur Lüftung bzw. zur Nachtauskühlung verwendet wird.

Die großformatigen Öffnungsflügel bleiben im Tagesbetrieb geschlossen, da mittels der Lüftungsflügel gelüftet werden kann und die Nachtkälte als Kühlung verwendet wird.

## 2. Sicherstellung des Energie-Mindeststandards von EnEV 2009 – 35 %

Für die Heizungsanlage wird ein Pellet-System vorgeschlagen, da dies wirtschaftlicher als eine Hackschnitzelanlage ist. Der Heizwärmebedarf wird bei ca. 45 kW liegen. Eine Holzhackschnitzelanlage wäre erst bei einer Abnahmeleistung ab 100 kW wirtschaftlich. Der Fachplaner für HLS und Thermische Bauphysik, Ing.-Büro Pfeil & Koch, Stuttgart, hat über die Berechnungen zum Wärmeschutznachweis ermittelt, dass aufgrund der kompakten Gebäudehülle und der geplanten Dämmstoffe der Wärmeschutznachweis die EnEV mit 57 % unterschreitet.

Dieser Energie-Standard wird bereits ohne Berücksichtigung einer Photovoltaik-Anlage erreicht. Überlegt werden sollte trotzdem, ob beim Bau Vorkehrungen für eine nachträgliche Photovoltaik-Anlage getroffen werden sollten (Kostenaufwand von ca. 10.000 Euro, mögliche Fläche 434 m<sup>2</sup>), so dass später nach Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierungsmittel ein solche Anlage installiert werden kann. Die Stadt könnte dann entweder selbst eine Anlage bauen oder die Dachfläche an einen Investor bzw. für Bürger-Solarprojekt vermieten.

Die Begründung für den guten Wert von 57 % unter EnEV 2009 ist der Pelletskessel, der einen Primärenergiefaktor von 0,2 aufweist, dadurch wird dieser sehr gute Wert erreicht. Die Nutzung von Biomasse in Form von Pellets stellt zudem eine nahezu CO<sub>2</sub> neutrale Wärmeerzeugung dar.

Andere regenerative Energien sind für dieses Projekt nicht wirtschaftlich, weder eine thermische Solaranlage, da wenig warmes Wasser benötigt wird, noch eine Erdwärmeanlage, da mit diesem Konzept für den Nachweis 35% unter EnEV voraussichtlich eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung erforderlich wäre. Ebenso müsste für die Wärmepumpe ein teureres Flächenheizsystem vorgesehen werden, um einen effizienten Betrieb der Wärmepumpe gewährleisten zu können.

Die Investitionskosten würden ein Vielfaches der jetzigen Investitionen betragen.

Für dieses Projekt mit diesem engen Kostenrahmen ist das geplante Konzept sehr energieeffizient, nahezu CO<sub>2</sub>-neutral und dazu noch günstig im Invest UND im Betrieb. Zudem ist man die Wärmeerzeugung betreffend unabhängig von fossilen Brennstoffen und von Versorgungskonzernen.

## 3. Kostenberechnung

Im Haushalt stehen bei der Investitionsnummer I 096216 insgesamt 5.800.000 € zur Verfügung. Die von den Drei Architekten erstellte beiliegende Kostenberechnung vom 11.01.2011, schließt mit einer Projektkostensumme von 5.810.619 € ab. Grundlage hierfür ist die vorliegende Entwurfsplanung (Stand 19.11.2010) sowie die Gespräche zu Ausstattungsqualitäten & Bauherrenwünschen nach der Wettbewerbsphase.

Gegenüber der Wettbewerbsphase und dessen Projektkosten zum jetzigen festgelegten Entwurf und dessen Ausstattungsqualitäten, sind bisher Kosten entstanden, die sich momentan wie folgt begründen:

Benötigte schallakustische Ertüchtigungen der Räumlichkeiten	60.000 €
Beauftragung Optimierung Raumprogramm & Archive	15.232 €
Regenwassernutzungsanlage	20.747 €
Neue Förderanlagen Rollregale Archiv & Bauscheinregistratur	46.410 €
USV Anlage (Sicherstellung Erreichbarkeit bei Stromausfällen)	12.000 €
Koordination Photovoltaik	5.000 €
Einspeisung mobiles Notstromaggregat	3.500 €
EIB Bus Grundsystem ( Sonnenschutzanlage)	11.000 €
Türsprechanlagen zusätzlich im UG	6.000 €
Zeiterfassungsanlage	28.000 €
Zugangskontrollanlage	21.000 €
Überfallmeldeanlage im Bürgerbüro	5.000 €
Medientechnik ausgewählter Räume	25.000 €
Frei- / Beleganzeige	2.000 €
Zusätzliche Datenanschlüsse	10.000 €
Büroausstattung	362.752 €
Mehrhonorar bedingt durch höhere Projektkosten	105.155 €

Gemäß der beiliegenden Arbeitsliste Streich-/Sonderwunsch-/Kostenliste (Anlage 5) können hier die zu erwartenden Baukosten auf Grund von Streichungen gemindert werden.

#### **4. Bauzeitenplan**

Nach Beschlussfassung zur Entwurfsplanung sollen die weiteren Phasen für die Architekten sowie Fachplaner beauftragt werden, so dass der Bauantrag im Februar 2011 eingereicht werden kann. Während der Bauantragsphase sollen dann die Leistungsverzeichnisse für Rohbau und Fenster erstellt werden. Außerdem ist vor Baubeginn eine baufachliche Prüfung bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zu beantragen, um die Entnahme von Mitteln aus der Entwicklungsmaßnahme sicher zu stellen.

Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt ist für September 2011 geplant und die Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts könnte dann im Januar 2013 erfolgen. Der Baubeginn des 2. Bauabschnitts ist für Februar 2013 terminiert und die Inbetriebnahme für Juni 2014.

#### **5. Fördermittel**

Der Einbau der Pellet-Heizung ist leider nicht (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bzw. bei der KfW nur ab 100 kW förderfähig (Stand der Recherchen 3.12.2010). Zu gegebener Zeit wird die Kämmerei prüfen, ob der städtische Eigenanteil über ein zinsgünstiges Darlehen nach den kommunalen Investitionsprogrammen bei der KfW in Frage kommt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen,

1. der Entwurfsplanung des Projektes Neubau Rathaus mit folgenden Ergänzungen/Änderungen zu zustimmen;
  - Abweichung von DIN 18195 im Bereich der Eingangstüren um ein barrierefreies Gebäude (1,5 cm Schwelle) nach DIN 18040-1 errichten zu können;
  - Verzicht einer behindertengerechten Anordnung von Tür-/Fenstergriffen und Lichtschaltern;
  - Herstellung der Gewerbefläche (Cafè) bis zum veredelten Ausbaustandard;
  - Raumakustik in den Büros soll über die kostengünstigere Variante Deckensegel gelöst werden;
  - ...;
  - ...;
2. das Architekturbüro Drei Architekten, Prof. Haag, Hafner, Strohecker – Stuttgart, mit der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beauftragen und die baufachliche Prüfung zu beantragen.

Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

#### Anlagen

1. Planungsentwurf Stand 19.11.2010
2. Stellplatznachweis
3. Baubeschreibung
4. Kostenberechnung
5. Arbeitsliste Streich-/Sonderwunsch-/Kostenliste
6. Fragen offene Punkte Personalrat