

## Sanierungsstudie Rathaus Siegburg

Das Büro petersen pörksen partner (ppp architekten+stadtplaner) wurde mit einer Sanierungsstudie für das Rathaus Siegburg von 1967, nach einem Wettbewerbserfolg vom Architekten Peter Busmann aus Köln entworfen, beauftragt.

Im Laufe der Sanierungsstudie wurden auch insgesamt 6 Neubaustandorte sowie der Umzug in eine Bestandsimmobilie untersucht. Innerhalb der Bestandsaufnahme und Analyse wurden folgende Themen behandelt:

- baugeschichtliche Aspekte
- baukultureller Wert
- städtebauliche und architektonische Qualität
- funktionale Eignung
- konstruktive Qualität
- bauliche Mängel
- haustechnische Mängel
- Brandschutzmängel
- Energetische Mängel
- Nachhaltigkeitsbewertung Rohbau

Der Sanierungsvorschlag umfasst folgende Leistungen:

- Aufstellen eines zukünftigen Raumprogramms
- Grundrissplanung für sämtliche Geschosse
- Untersuchung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Schnitte und Ansichten
- Vorschläge zur Sanierung bei laufendem Betrieb / Umzugsmanagement
- Visualisierungen (Perspektiven)
- Kostenermittlung nach Bauteilen
- Rahmenterminplan
- Mittelabflussplan



## Zusammenfassung

### 1. Baukultureller Wert

Das Rathaus Siegburg ist ein herausragendes Beispiel für den Rathausbau der Nachkriegszeit und bringt mit seiner funktionalen Struktur, seiner Offenheit und seiner Transparenz das demokratische Verständnis der jungen Bundesrepublik überzeugend zum Ausdruck: "Nicht selbstherrlich wie Adelsherren vergangener Zeiten, sondern im Geiste demokratischer Selbstverwaltung ..." (Kölner Stadtanzeiger 19.07.1967).

U.a. in dieser Symbolkraft des „gebauten demokratischen Verständnisses“ liegt der wesentliche baukulturelle Wert des Rathauses. Eine Überprüfung der Unterschutzstellung als Baudenkmal wird hiermit angeregt.

### 2. Städtebaulicher Wert

Der Rathausbau fügt sich mit seiner großen Baumasse sehr gut in das städtebauliche Umfeld ein, indem durch unterschiedliche Höhen- und Massenverteilung eine geschickte Maßstabseinpassung erzielt wurde, ohne die Bedeutungshierarchie von internem Bürotrakt, bürgernahen Nutzungen und Ratssaal aus den Augen zu verlieren.

Die Lage im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zum Markt ist gut, der Stadort ist sehr gut integriert und gut erreichbar.

Leider wurde der Nogerter Platz auf der Westseite bebaut, sodass das ursprünglich großzügige Vorfeld vor dem Haupteingang unvorteilhaft verkleinert wurde. Dennoch gelingt dem Rathaus eine angemessene Präsenz im Stadtraum.

### 3. Nutzung / Funktionalität

Die funktionale Gliederung des Rathauses in einen fünfgeschossigen Verwaltungstrakt, einen zweigeschossigen Quadratbau für den Stadtrat und den seiner Bedeutung entsprechend herausgehobenen Ratssaal verkörpert in hervorragender Weise das Demokratieverständnis der jungen Bundesrepublik. Das offene Erdgeschoss verbindet den öffentlichen Raum schwellenlos mit dem Rathaus als „Einladung“ für Bürgerinnen und Bürger. Es wurden großzügige Foyer- und Begegnungsflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss als Treffpunkte und Kommunikationsbereiche eingeplant, über die Verwaltung, Politik und Bürger miteinander in Verbindung treten sollen.

Trotzdem ist die Flächen- und Volumeneffizienz überdurchschnittlich gut (A/V Verhältnis, geringer Verkehrsflächenanteil, Verhältnis NP/BRI etc.). Das Gebäude hat eine sehr hohe Funktionalität und bietet für eine neue Rathausnutzung hervorragende Voraussetzungen. Eine Aufstockungsmöglichkeit wurde bei der Ursprungsplanung bereits statisch und funktional vorgesehen, sodass auch eine Erweiterung leicht möglich ist.

Leider wurden im Laufe der Zeit im Erdgeschoss zusätzliche Räume in die ehemals offenen Foyerflächen eingebaut (Verbraucherzentrale) sowie in den Obergeschossen die wichtigen Öffnungen zum Nogerter Platz mit Büroräumen geschlossen. Diese müssen bei einer Sanierung wieder rückgebaut werden.

### 4. Konstruktiver Bestand

Die Primärkonstruktion des Verwaltungstrakts, bestehend aus einem „Stützenisch“ mit Längs- und Querunterzügen und aussteifendem Treppenhauskern, ermöglicht eine weitgehend freie Einteilung der Büroräume und ist daher für eine neue Grundrissgestaltung optimal. Die Rohbaukonstruktion wurde vom Statikbüro Henneker, Zillinger Ingenieure aus Bonn vor Ort und anhand der vollständig erhaltenen Ursprungsstatik geprüft. Sie ist weitgehend mangelfrei und für eine Aufstockung tragfähig.

Die Konstruktion trägt die vorgehängte Fassade bestehend aus massiven Brüstungsbändern mit Waschbetonoberfläche und Schiebefenstern. Dadurch ist ein Austausch der Fassade im Zuge einer Sanierung unabhängig vom Rohbau problemlos möglich.

### 5. Gebäudegestalt / Fassade

Hinsichtlich der Gestaltung der Fassade hat das Rathaus mit seiner Bandfassade eine zeittypische, moderne Architektursprache. Ausgehend von der Rohbaukonstruktion sind alle Bauteile wie Fenster, Brüstungen, Eingänge etc. einem ordnenden Raster unterworfen, das sich auch im Innern fortsetzt und zur Gesamtharmonie des Hauses beiträgt.

Die Innengestaltung des Rathauses zeichnet sich durch hochwertiges Material, sensible Details und zurückhaltenden, angemessenen Gesamtausdruck aus. Während der Bürotrakt durch seine Zweckmäßigkeit und Effizienz überzeugt, beeindruckt der externe Gebäudebereich mit dem Saal durch großzügige, durch den Innenhof lichtdurchflutete Räume und Foyerflächen für die Begegnung von Politikern mit den Bürgern.

Der Saal, der als wichtigster Bestandteil des Rathauses aus der Fassade und in der Höhe herausragt, ist würdevoll und angemessen gestaltet.

### 6. Gebäudemängel

Vor dem Hintergrund minimaler Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten 50 Jahren befindet sich das Rathaus in altersgemäßen Zustand. Es gibt erhebliche Mängel an der Fassade (Betonbrüstungen mit Abplatzungen, undichte Fenster, nicht mehr funktionsfähiger Sonnenschutz etc.) Im Inneren gibt es Mängel an Abhangdecken, Innenwänden (Schallübertragung), Sanitärbereichen etc. Die gesamte Haustechnik ist als abgängig zu bezeichnen.

Der Brandschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen und ist durch zwei außenliegende Gerüsttreppen und eine Reihe von Maßnahmen im Inneren nur zeitlich begrenzt gewährleistet.

Schadstoffe sind Baujahr-typisch zu erwarten in Form von KMF auf Abhangdecken, Bodenbelägen, Fugenmassen etc.

Vor dem Hintergrund eines intakten Rohbaus, Treppenhäusern, Aufzügen, Kernen etc. sind die Mängel mit überschaubarem Aufwand zu beheben.

**7. Energetische Mängel**

Das Gebäude liegt mit seinem Heizenergieverbrauch im Vergleich zur gültigen EnEV = 100% momentan bei 330% und im Stromverbrauch bei ca. 260%. Die Wärmeverluste erfolgen zu 81% als Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle und zu 18% als Lüftungs-Wärmeverluste.

Eine Sanierung des Rathauses mit hochgedämmter Fassade und Dach ist problemlos im Neubaustandard, Passivhausstandard o.ä. möglich.

**8. Nachhaltigkeit**

Die Nachhaltigkeitsbilanz nach BNB allein für den Konstruktionsbeton des Rohbaus ergibt ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 1.249 t.

Ein Abriss und Neubau des Rohbaus würde ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent von 2.525 t ergeben.

Als Vergleich: Das sanierte Rathaus könne ca. 17 Jahre betrieben werden (bzgl. CO<sub>2</sub>-Ausstoß), bis der CO<sub>2</sub>-Ausstoß einer Neuerrichtung des Rohbaus erreicht wird.

Eine Sanierung ist einem Abriss und Neubau daher aus Nachhaltigkeitsgründen dringend vorzuziehen.

**9. Wirtschaftlichkeit**

Die Kosten für eine Sanierung des Bestands-Rathauses einschließlich einer Aufstockung belaufen sich für die in dieser Studie dargestellte Planung für die Kostengruppen 200–700 indiziert auf das Jahr 2019 auf ca. 16,4 Mio. €. Diese Kostenermittlung erfolgte bauteilweise.

Ein vergleichbarer Neubau, gerechnet nach Flächenwerten BKI 2017, mittlerer Standard, indiziert auf das Jahr 2019 würde für die Kostengruppen 200–700 ca. 21,6 Mio. € kosten.

Kosten für die Bestandssanierung sind damit ca. 30% geringer als ein Neubau, was ungefähr den Kosten von Gründung, Keller, Rohbau, Treppen etc. entspricht, die im Bestand erhalten werden können. Hinzuzurechnen sind Kosten für Ausweich- und Interimsmaßnahmen während der Sanierung in Bauabschnitten.

Das Gebäude ist daher aus baulicher Sicht wirtschaftlich sanierbar.

**10. Bauabschnitte, Umzüge**

Das Untergeschoss war ursprünglich insbesondere im Bereich der heutigen „Parkgarage“ als Nutzflächen für das Rathaus vorgesehen. Als erster Bauabschnitt könnte das UG bei laufendem Betrieb inklusive der zukünftigen Haustechnik-Versorgung ausgebaut werden. Zusammen mit weiteren Flächen in der Ringstraße oder in Form von Containern könnte das Rathaus mit zeitweiliger Auslagerung der Sitzungssäle in Bauabschnitten saniert werden.

**11. Identifikation**

Für viele Bürgerinnen und Bürger Siegburgs ist das Rathaus ein Gebäude, an dem viele Erinnerungen hängen, das zum Stadtbild gehört und mit dem sich sehr viele Menschen identifizieren. Auch wenn der jetzige bauliche und optische Zustand sehr unbefriedigend ist, kann das Haus nach der Sanierung wieder in neuem bzw. ursprünglichem Glanz erscheinen.

**Empfehlung**

Aus den vorgenannten Gründen empfehlen wir aus Gutachtersicht eindeutig, das Gebäude entsprechend den dargestellten Maßnahmen zu sanieren. Bei der Sanierungsplanung sollte der Architekt Herr Prof. Peter Busmann unbedingt eingebunden werden.

Lübeck, Dezember 2017