

Einladung

Sitzung: Bau- und Sanierungsausschuss Rathaus 19. Sitzung mit Einwohnerfragestunde	Sitzungstag: 08.05.2018
Sitzungsort: Großer Sitzungssaal des Rathauses	Beginn: 18:00 Uhr

Tagesordnung

To.- Punkt	Beratungsgegenstand	Vorlage/Bemerkungen
---------------	---------------------	---------------------

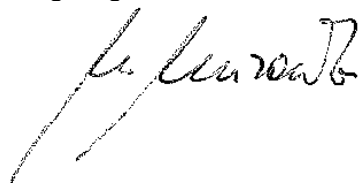
Öffentliche Sitzung

- 1 Anerkennung und ggf. Erweiterung der Tagesordnung
- 2 Anerkennung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.11.2017
- 3 Bericht über die Ausführung der in der Sitzung am 22.11.2017 gefassten Beschlüsse **1987/VII**
- 4 Machbarkeitsstudie zur Sanierungsplanung
- Vorlage Abschlussbericht des Büros Petersen Pörksen Partner (ppp) **1990/VII**
- 5 Standortoption "Allianzparkplatz"
- Vorstellung der Planungsgrundlagen der Firma Pareto **1991/VII**
- 6 Bekanntgaben der Verwaltung
- 7 Verschiedenes
- 8 Einwohnerfragestunde

Nichtöffentliche Sitzung

- 9 Bekanntgaben der Verwaltung
- 10 Verschiedenes

Siegburg, 24.4.2018



(Ursula Muranko)
Vorsitzende

Dezernat III
1987/VII

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss öffentlich
Rathaus
Sitzung am: 08.05.2018

Bericht über die Ausführung der in der Sitzung am 22.11.2017 gefassten Beschlüsse

Sachverhalt:

Beschluss-Nr.	Bezeichnung	Erledigungsvermerk
25/17	Machbarkeitsstudie zur Sanierungsplanung - Vorstellung der Visualisierungen	Die Verwaltung hat mit dem neuen Eigentümer des Allianz-Parkplatzes, Firma Pareto, Gespräche aufgenommen. Die Pareto erarbeitet z.Zt. Grundlagen für eine wirtschaftliche Einschätzung für einen Rathaus-Neubau auf dem Allianz-Parkplatz. Die zukünftige Nutzung des alten Rathausgrundstückes findet darin Berücksichtigung.

Siegburg, 17.04.2018

Dezernat III
1990/VII

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss öffentlich
Rathaus

Sitzung am:

Machbarkeitsstudie zur Sanierungsplanung
- Vorlage Abschlussbericht des Büros Petersen Pörksen Partner (ppp)

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat in den vergangenen Jahren die durch den Rat der Stadt beauftragte Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Rathauses durch das Architekturbüro Petersen Pörksen Partner ppp architekten + stadtplaner erarbeiten lassen. Im Laufe der Sanierungsstudie wurden auch insgesamt sechs Neubaustandorte sowie der Umzug in eine Bestandsimmobilie untersucht. Die Studie im bislang geplanten und beauftragten Umfang ist fertig gestellt. Der bislang letzte Teil der Studie wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 1.10.2017 vorgestellt. Das Verfahren wurde durch bislang vier Bürgerwerkstätten begleitet. Mit dem Architekten, Herrn Petersen, ist die Verwaltung übereingekommen, die Powerpoint-Präsentationen der vier Bürgerwerkstätten in ihrer Gänze als Schlussbericht zu verwenden. Diesen Schlussbericht legt die Verwaltung nunmehr dem Ausschuss vor. Aufgrund der Datenmenge werden die Präsentationen zur Ansicht auf der städtischen Internetseite vorgehalten. Dieser Vorlage ist eine Zusammenfassung mit Empfehlung des Architekten beigefügt.

Die Studie wurde ergänzt durch Ausarbeitungen des Büros DHPG Dr. Harzem & Partner KG, Herrn Schmitz-Toenneßen, zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der einzelnen geprüften Varianten und ihrer Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Auch diese Ergebnisse werden online zur Verfügung gestellt.

Je nach weiterer Entwicklung des Verfahrens sind zusätzliche Prüfaufträge denkbar.

Dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 17.04.2018

Anlage:
1 Anlage

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 Maßstabseinsparung 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 CO₂-Äquivalent von 1.249 t.

Ein Abriss und Neubau des Rohbaus würde ein CO₂-Äquivalent von 2.525 t ergeben.

Als Vergleich: Das sanierte Rathaus könne ca. 17 Jahre betrieben werden (bzgl. CO₂-Ausstoß), bis der CO₂-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

Dezernat III
1991/VII

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss öffentlich
Rathaus
Sitzung am: 08.05.2018

Standortoption "Allianzparkplatz"
- Vorstellung der Planungsgrundlagen der Firma Pareto

Sachverhalt:

Der Bau- und Sanierungsausschuss hatte die Verwaltung in seiner Sitzung am 22.11.2017 beauftragt, mit dem potentiellen Investor für einen Rathausbau auf dem Allianz-Parkplatz Gespräche aufzunehmen, um Einzelheiten und Rahmenbedingungen einer solchen Lösung zu erkunden, auch die finanziellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen zu klären, insbesondere im Hinblick auf die von Herrn Schmitz-Toenneßen erarbeiteten vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Der Kaufvertrag zwischen dem bisherigen Eigentümer des Grundstücks Marktpassage mit Allianz-Parkplatz und dem Investor, der Fa. Pareto GmbH (Projektentwickler der Kreissparkasse), Köln, wurde Ende des Jahres 2017 beurkundet. Ein erstes Gespräch zwischen Vertretern der Stadt und der Pareto hat ebenfalls noch im alten Jahr stattgefunden. Die Pareto hat das Architekturbüro schultearchitekten Köln mit der weiteren Planung für einen Rathaus-Neubau auf dem Allianz-Parkplatz beauftragt, um planerische Grundlagen für eine Kostenermittlung zu schaffen.

Es ist geplant, dass die Fa. Pareto GmbH und das Architekturbüro schultearchitekten in der Sitzung zum Stand der Planungen vortragen.

Dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 17.04.2018