

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	04.08.2020	Kenntnisnahme
------------	-------------	------------	---------------

Rathaus Markdorf - Präsentation Vorentwurf

Frühere Beratungen

- 26.02.2019 GR Information zur Abwicklung des Sanierungsgebiets "Rathausareal" und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise mit Einbindung der Bürgerschaft
- 23.03.2019 Bürgerdialog mit den Themen: Rathaus, Rathausareal, Bischofsschloss, Standortmarketing und städtebaulicher Rahmenplan
- 16.04.2019 GR Rückblick und Ausblick zum Bürgerdialog, Beschluss zur Durchführung eines weiteren Bürgerdialogs mit der Agentur translake
- 10.05.2019 Bürgerdialog mit Rundgang durchs Rathaus und das Rathausareal
- 22.10.2019 GR Städtebauliche Erneuerung - Sanierungsgebiet „Rathausareal,“ – Mittelverwendung, Beschluss zur Sanierung des Rathauses
- 03.12.2019 GR Vergabe von Architektenleistungen an das Büro Lieb Architekten
- 17.03.2020 GR Vergabe von Fachplanerleistungen für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in den oben genannten Sitzungen immer wieder ausführlich zu dem Thema Rathaus Neubau/Sanierung beraten, auch zu den Ergebnissen aus den beiden

Bürgerdialogveranstaltungen, über die Rahmenbedingungen der Städtebauförderung, der Darstellung weiterer Perspektiven zur Mittelverwendung für eine sichere Erfüllung der Sanierungsziele und der damit verbundenen Zeitschiene.

In der jüngsten Gemeinderatssitzung fasste das Gremium den mehrheitlichen Beschluss, die Verwaltung am jetzigen Standort zu belassen und das aus den 60er Jahren stammende Rathausgebäude zu sanieren.

Sachstand

Ein Kostenrahmen für eine Bestandssanierung wurde von dem Architekturbüro Lieb aus Freudenstadt ermittelt und in der Sitzung am 22.10.2019 benannt. Den Beschluss, die Verwaltung am jetzigen Standort zu belassen wurde durch den Gemeinderat nach ausführlicher Diskussion nicht leichtfertig getroffen. Für das Rathausgebäude steht nun eine Sanierung zur Beseitigung der wesentlichen baulichen und funktionalen Mängel an. Der Gemeinderat hat am 03.12.2019 das Architekturbüro Lieb Architekten BDA aus Freudenstadt mit der Planung der Sanierungsmaßnahme des Rathauses mit den Leistungsphasen 1 - 3 der HOAI beauftragt. In der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2020 wurden die Fachplaner für dieses Projekt ebenfalls mit den Leistungsphasen 1 – 3 gem. HOAI beauftragt.

Das Architekturbüro Lieb hat ein mit der Verwaltung abgestimmtes Raumbuch erstellt, welches in eine Vorentwurfsplanung eingeplant wurde. Hier sind ebenfalls die notwendigen Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen enthalten. In Abstimmung mit der Tragwerksplanung, dem Brandschutz und der Haustechnik sind weitere Anforderungen in den Planungsprozess eingeflossen (notwendiges zweites Treppenhaus, notwendiger Rauchabzug für das bestehende Atriumtreppenhaus, neues Wärmekonzept zur Nutzung regenerativer Energien gemäß EnEV, Überplanung der gesamten Elektro-und Medientechnik, Prüfung der Tragwerksplanung zum Erhalt des Bestandsschutzes, Durchführung von Sondierungen zur Bausubstanzuntersuchung und die daraus ableitenden Entsorgungsmaßnahmen, etc.). Der Vorentwurf (Grundrisse) wird dieser Beratungsunterlagen als Anlage beigefügt.

Anhand des vorliegenden Raumbuches und dem zur Verfügung stehenden Flächenbedarf im bestehenden Rathausgebäude wurde schnell festgestellt, dass ca. 450 m² Nutzfläche für die Verwaltung im Rathausgebäude fehlen.

Aus diesem Grund wurde das in nächster Nähe zum Rathaus liegende Gebäude „Gasthof Adler“ in die weitere Prüfung einbezogen, um hier die fehlenden notwendigen Verwaltungsflächen, sowie eine gastronomische Nutzung zu entwickeln. Hierzu ist das Architekturbüro Lallinger aus Markdorf bereits in einer Ausarbeitung einer Konzeptstudie. In der Gemeinderatssitzung können hierzu erste Skizzen präsentiert werden.

Weiterhin fand in den Fachplaner-Runden eine intensive Diskussion und Kostenanalyse bzgl. einer möglichen Sanierung des Rathausgebäudes im Betrieb statt. Hier hat sich gezeigt, dass eine Sanierung im Betrieb eine Kostensteigerung der einzelnen Gewerke zwischen 20% bis 30% verursachen würde. Aus diesem Grund wurde bereits nach einer Interimsunterbringung für die gesamte Verwaltung gesucht. Eine Überlegung die Verwaltung komplett in die Räume der Schlossscheuer des Bischofsschlosses als Interimslösung unterzubringen, wird hausintern geprüft und abgestimmt. Eine Begehung mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Herrn Schörkhuber und dem Baurechtsamt hat bereits stattgefunden.

Neben wenigen neu zu errichtenden provisorischen Wänden im Erdgeschoss und geringfügigen räumlichen Anpassungen in den Obergeschossen, sowie die Erstellung der notwendigen technischen Ausstattung wird die geplante Nutzungsänderung der Schlossscheuer zur Interimslösung der Verwaltung in einfachem Rahmen erfolgen.

Zeitplanung und Kosten

Die Zeitschiene zur Ausführung der Sanierung des Verwaltungsgebäudes, sowie die Kostenschätzung wird in der Sitzung durch das Architekturbüro Lieb vorgestellt. Geplant wäre ein Baubeginn im Frühjahr 2021 mit einer Bauzeit von ca. 1,2 Jahren (zuzüglich Bauarbeiten an den Außenanlagen).

Vorab die geplante Zeitschiene bis zum Baubeginn:

1. Baubeschluss in der Gemeinderatssitzung am 29.09.2020
2. Beschluss zur Baugenehmigung in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2020
3. Ausschreibung 1. Paket: Nichtkonstruktiver Abbruch November 2020
4. Vergabe 1. Paket Mitte bis Ende Februar 2021
5. Baubeginn: April 2021

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Präsentation der Vorplanung, Zeitplanung und Kostenschätzung zur Kenntnis. Der Baubeschluss zur Ausführung der Maßnahme soll in der GR-Sitzung im September 2020 erfolgen.

Anlage 1 Vorentwurf Grundrisse