

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	29.09.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Rathaus Markdorf - Beratung und Beschluss der Entwurfsplanung und Kostenberechnung zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes

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
- 04.08.2020 GR Präsentation der Vorplanung

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 Sitzung vom 22.10.2019 wurde der Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Rathauses am bisherigen Standort gefasst.

In der Gemeinderatssitzung am 04.08.2020 wurde dem Gremium der Vorentwurf und die Kostenschätzung vorgestellt.

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.). Die Vorplanung wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.08.2020 durch das Architekturbüro Lieb – Herrn Vandeven – präsentiert.

Anhand des vorliegenden Raumbuches und dem zur Verfügung stehenden Flächenbedarf im bestehenden Rathausgebäude wurde 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 am 04.08.2020 wurden hierzu erste Skizzen präsentiert mit Verwaltung im Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG), sowie einer Gastronomie im Untergeschoss (UG). In der Zwischenzeit konnte die Konzeptstudie auch auf der Basis der ersten Stellungnahmen und Impulse des Gemeinderates weiterentwickelt werden. Die Gastronomie könnte im EG verbleiben und die notwendigen Verwaltungsflächen im OG und DG untergebracht werden. Die Verwaltungsfläche des gesamten Stadtbauamtes konnte aufgrund der weiteren Reduzierung von Büroflächen, Besprechungsräumen und Verkehrsflächen auf eine Nutzfläche von ca. 294 m² reduziert werden. Weiterhin gibt es die Option, im Untergeschoss der ehemaligen Kegelbahn die notwendigen Räumlichkeiten des Stadtarchives unterzubringen (derzeit im 2. Untergeschoss des Rathauses). Die Sanierung des ehemaligen Gasthofs Adler für die Verwaltung würde ebenfalls in die Rahmenbedingungen der Städtebauförderung fallen und eine zweckentsprechende Mittelverwendung bieten. Die Planungen und eine Kostenschätzung zur Sanierung und Umnutzung des Adlers sollen in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderates ausführlich vorgestellt und diskutiert 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 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 sehr einfachem Rahmen erfolgen. Für das Herrichten der Räumlichkeiten der Schlossscheuer in ein Verwaltungsgebäude werden Kosten von ca. 250.000 € erwartet. Eine detaillierte Raumaufteilung und Belegung wurde bereits angefertigt.

Zeitplanung und Kosten

Die Zeitschiene und Kostenschätzung zur Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.08.2020 bereits vorgestellt. Die Entwurfsplanung wurde nun nochmals überarbeitet und liegt wie die Kostenberechnung der Beratungsunterlage als Anlage bei. Eine Präsentation der Entwurfsplanung und der Kosten erfolgt in der Gemeinderatssitzung. Die der Anlage beiliegenden Ansichten sind in Varianten aufgeteilt. Eine Variante zeigt das Gebäude mit einer Putzfassade und Fensteröffnungen wie im Bestand. Weitere Varianten zeigen die Fassade mit einer „Dämmklinkerfassade“ einmal mit Fensteröffnungen wie im Bestand, als auch mit vergrößerten Fensteröffnungen. In die Kostenberechnung ist eine „Putzfassade“ mit einem Wärmedämmverbundsystem eingerechnet und Fensteröffnungen wie im Bestand. Optional werden Mehrkosten für eine höherwertige Dämmklinkerfassade aufgeführt und Mehrkosten für Fenstervergrößerungen genannt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt mit der vorliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung die Umsetzung der Maßnahme zur Sanierung des bestehenden Rathauses der Stadt Markdorf (Baubeschluss)
2. Der Gemeinderat beschließt die Interimsunterbringung, der Verwaltung während der Rathaussanierung in der Schlossscheuer.

2020-09-16 Entwurfsplanung Ansichten Dämmklinker mit vergrößerten Fensteröffnungen

2020-09-16 Entwurfsplanung Grundrisse

2020-09-16 Entwurfsplanung Schnitt

20200918_Kostenberechnung V11

2020-09-19 Ansichten Putzfassade bzw. Dämmklinker und Fensteröffnung Bestand