

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 118/2017

Teningen, den 9. Juni 2017

---

**Federführendes Amt:** Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	11.07.2017	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	25.07.2017	Beschlussfassung

---

## **Betreff:**

Sanierung Rathaus Teningen; Barrierefreiheit und Ertüchtigung der Büroräume

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Gemeinderat beschließt das Projekt „Sanierung Rathaus“ um die Bauabschnitte I, IIb, III, IV, Va und VI (991.112 €) zu erweitern. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen entsprechend dem Architekten in Auftrag zu geben. Die zusätzlichen Mittel werden im Haushalt 2018 bereitgestellt.

Kostenberechnung der Bauabschnitte	1.391.112 €
abzüglich Zuschuss	<u>400.000 €</u>
Eigenanteil Gemeinde	<u>991.112 €</u>

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 3 Enthaltungen)

## **Erläuterung:**

Die bisherigen wesentlichen Maßnahmenschritte zur Sanierung des Rathaus Teningen stellen sich wie folgt dar:

- 23.02.2006 Erster Ortstermin mit Statiker aufgrund von festgestellten Rissbildern
- 15.09.2008 Vorlage einer ersten gutachterlichen Stellungnahme durch Statiker
- 08.10.2008 Beratung durch die Kanzlei Dohle/Simon wegen möglicher Regressansprüche aufgrund von Planungs- und Ausführungsmängeln
- 18.11.2008 Gemeinderatsbeschluss zur weiteren Sanierungsplanung
- 16.07.2009 Beauftragung von Architekt Bernd Schmidt
- 14.03.2011 Prüfbericht und gutachterliche Bestätigung der festgestellten Baumängel durch Prüfstatiker Prof. Matthias Pfeiffer
- 29.03.2011 Information des Gemeinderates über das Prüfstatikgutachten
- 12.03.2013 Beschlussfassung im Gemeinderat zur weiteren planerischen Untersuchung der „Gesamtsanierungsmaßnahme Rathaus Teningen“
- 15.10.2013 Kenntnisnahme der Ergebnisse der Kostenschätzung in Maßnahmenbausteinen für die „Gesamtsanierungsmaßnahme“ im Gemeinderat. Geschätzte

- Gesamtkosten: 5.880.000.- €, davon Fördermittel: 2.851.800.- €
- 26.02.2014 Ortsbesichtigung und Erläuterung des Sanierungsvorhabens mit allen Fraktionen
- 11.03.2014 Gemeinderatsbeschluss zur Vergabe der Haustechnik-Planungsleistungen an das Ing.-Büro Krebser&Freyler
- 11.03.2014 Beschluss des Gemeinderates zur planerischen Entwicklung einer Entwurfsplanungsvariante mit gedeckelter Baukostenobergrenze von 4 Millionen Euro.
- 23.09.2014 Absetzung des GR-Tagesordnungspunktes. Auf Wunsch des Gemeinderates soll jede Fraktion einen oder zwei Vertreter benennen, die bei der vorgesehenen wiederholten Rathausbesichtigung alle Unterlagen einsehen können.
- 13.10.2014 Rathaus-Besichtigungstermin mit Möglichkeit zur Akteneinsichtnahme. Teilnahme nur eines Gemeinderates.
- 02.12.2014 Absetzung des GR-Tagesordnungspunktes. Auf Wunsch des Gemeinderates soll ein weiterer Termin zur Akteneinsichtnahme erfolgen.
- 22.12.2014 Akteneinsicht durch jeweils einen Vertreter jeder Fraktion
- 13.01.2015 Gemeinderatssitzung mit Vorstellung zwei alternativer Lösungsvorschläge auf Basis der Beschlusslage vom 11.03.2014:
- a) Basisvariante
  - b) Erweiterte Basisvariante
- Beschlussfassung des Gemeinderates wie folgt:
1. Die Baukosten der Basisvariante sind nach zu kalkulieren und auf den aktuellen Stand zu bringen.
  2. Der Vorschlag der Aussteifung des DG unter Auslagerung von Räumen ist zu prüfen.
  3. Es ist zu prüfen, ob die Basisvariante nur mit den Bereichen Nr. 1 bis 3 förderfähig ist. Sollte diese nicht förderfähig sein, so ist eine Variante auszuarbeiten, die mindestförderfähig ist.
- 28.04.2015 Vorstellung der Ergebnisse gemäß Beschlusslage vom 13.01.2015. Entscheidung des Gemeinderates zur Umsetzung der sog. „Basisvariante aktualisiert“.
- 15.11.2016 Vorstellung von Möblierungsvarianten für den Bürgersaal im TA
- 30.05.2017 Beschlussfassung im Gemeinderat zur Vergabe folgender Gewerke:
- a) Elektroinstallation
  - b) Lüftungsinstallation
  - c) Sanitärinstallation
  - d) Heizungsinstallation
  - e) Gerüstbau
  - f) Abbruch und Rohbauarbeiten
- 31.01.2017 Beschluss zur Auslagerung aller Rathausmitarbeiter/Arbeitsplätze in externe gemeindeeigenen Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten.
- 12.06.2017 Die Mitarbeiter des Fachbereich 1 sind in das Gebäude „Zehntscheuer Teningen“ umgezogen.
- 01.07.2017 Die Mitarbeiter des Fachbereich 3 sind in das Gebäude „Rathaus Köndringen“ umgezogen.
- 04.07.2017 Rathaus-Ortsbesichtigung im Gemeinderat. Erläuterung welche Sanierungsmaßnahmen im beschlossenen Leistungsumfang enthalten, bzw. nicht enthalten sind.
- 10.07.2017 Baubeginn, Gerüststellung

Die durch den Gemeinderat am 28. April 2015 zur Umsetzung beschlossene sog. „Basis-

variante aktualisiert“ umfasst folgenden Leistungsumfang:

- ✓ Vollrückbau und Neuaufbau des Dachgeschosses-Nordostflügel zur Beseitigung der vorhandenen statischer Mängel.
- ✓ Behebung brandschutztechnischer Mängel im gesamten Gebäude.
- ✓ Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe am Nordostflügel mit Dachspitzanbindung und Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges aus dem Bürgersaal.
- ✓ Energetische Sanierung der Fassaden/Dächer
- ✓ Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss
- ✓ Bürgerbüro in moderner Optik im Foyer des EG

Nicht enthalten sind folgende Maßnahmen:

- ☞ Keine behindertengerechte/barrierefreie Ertüchtigung
- ☞ Keine Sanierung von Büroräumen; Keine EDV-techn. Ertüchtigung von Büroräumen (mit Ausnahme im Abbruch/Neubaubereich DG-Nordostflügel)
- ☞ Keine Erneuerung/Ertüchtigung von Möblierung
- ☞ Keine Erneuerung der Möblierung im Bürgersaal
- ☞ Kein Einbau einer zweiten Dachgaubenreihe im Dachspitz Nordostflügel als Vorbereitung einer späteren Ausbaufähigkeit.
- ☞ Kein außenliegender Sonnenschutz für die Südwestfassade und Nordwestfassade-Altbau.
- ☞ Keine Dämmung der Bodenplatte/Bodenaufbau im EG

Der Gemeinderat hat am 04.07.2017 eine weitere Ortsbesichtigung der Räumlichkeiten im Rathaus Teningen vorgenommen. Der vorgenannte Leistungsumfang der zur Umsetzung beschlossenen „Basisvariante aktualisiert“ wurde den Gremienmitgliedern nochmals erläutert.

Aus Sicht der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die „Basisvariante aktualisiert“ im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes und den verbleibenden Sanierungsstau unübersehbare Defizite aufweist. Insbesondere die Büroräume weisen nach 40 Jahren Nutzung erhebliche Abnutzungen auf und sind keinesfalls zeitgemäß und zukunftsfähig aufgestellt. Diesbezüglich sei exemplarisch erwähnt, dass im DG Nordostflügel ein Abbruch/Neubau durchgeführt wird. Die 40 Jahre alten Möbel mussten aufwendig abgebaut und eingelagert werden, um nach Sanierung in diesen Bereich wieder eingebaut zu werden. Die EDV-technische Verkabelung in den Büroräumen ist nicht zukunftsfähig. Die Beleuchtung ist 40 Jahre alt und weist weder die heute üblichen energetischen Standards (Wirtschaftlichkeit) noch die entsprechende Lichtausbeute auf. Sämtliche Verwaltungsmitarbeiter werden aufwendig während der Bauphase aus dem Rathaus ausgelagert. In den diesbezüglich provisorisch belegten Ersatzräumlichkeiten in den Gebäuden Zehntscheuer, Rathaus Köndringen und Rathaus Nimburg mussten die dort vorhandenen Regelnutzungen und Angebote aufgehoben/verlagert werden. Die nun einmalig leerstehenden Büroräume im Rathaus Teningen bieten sowohl in Hinblick auf den Zeitpunkt als auch in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit (50% Fördermittel aus dem Sanierungsprogramm) den idealen Rahmen um die Büroräume zukunftsfähig zu sanieren.

In Hinblick auf das Thema „Barrierefreiheit“ wird auf die Vorreiterfunktion der öffentlichen Hand hingewiesen. Eine barrierefrei gestaltete Umgebung dient allen Generationen und sowohl den Bürgern als auch den Rathausmitarbeitern. Das Behindertengleichstellungsgesetz definiert alle gestalteten Lebensbereiche dann als barrierefrei, wenn sie, Zitat: *“in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“*

Die Verwaltung sieht sich aus vorgenannten Gründen nochmals veranlasst den Sanierungsumfang zur Erörterung zu stellen. Die Vorgehensweise ist mit den Fraktionssprechern abgestimmt. Das Architekturbüro Bernd Schmidt hat die derzeit innerhalb der „Basisvariante aktualisiert“ nicht zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen nochmals in verschiedene Bausteine unterteilt und mit Kosten hinterlegt. Die Einzelheiten werden durch den Planer erläutert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Ausbauvariante gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 2015**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kostenanteil Gemeinde
<b>Basisvariante Aktualisiert (Stand 18.05.2017)</b>	<b>4.130.000.- €</b>	<b>2.106.300.- €</b>	<b>2.023.700.- €</b>

**I. Modernisierung/Sanierung Büroräume:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Sanierung Büroräume	627.544.- €	320.047.- €	307.497.- €

**II.a Barrierefreie Erschließung (neuer Aufzug EG bis Dachspitz):**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Barrierefreie Erschließung	515.852.- €	263.000.- €	252.852.- €

**II.b Teil-barrierefreie Erschließung (neuer Hubluft im EG):**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Teil-Barrierfreie Erschließung	95.236.- €	48.570.- €	46.666.- €

### **III. Zweite Gaubenreihe im Dachspitz Nordostflügel:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Zweite Gaubenreihe Nordostflügel	40.000.- €	20.400.- €	19.600.- €

### **IV. Erneuerung Büromöbel:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Erneuerung Büromöbel	265.762.- €	0,00.- €	265.762.- €

### **V.a Neue Möblierung Bürgersaal, Variante Kreisbestuhlung:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Erneuerung Möbel Bürgersaal, Kreisbestuhlung	139.587.- €	0,00.- €	139.587.- €

### **V.b Neue Möblierung Bürgersaal, Variante Rechteckbestuhlung:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Erneuerung Möbel Bürgersaal, Rechteckbestuhlung	82.100.- €	0,00.- €	82.100.- €

#### **VI. Feuchtesanierung/Horizontal Sperre EG:**

Maßnahmenbaustein	Kostenberechnung Maßnahmen- baustein	Zuschuss aus Förderprogramm	Verbleibender Kos- tenanteil Gemeinde
Feuchtesanierung EG	223.000.- €	11.000.- €	212.000.- €

#### **Fördermittelsituation, städtebauliches Sanierungsprogramm:**

Mit Mail vom 23.06.2017 hat das Regierungspräsidium Freiburg zugesagt das Gesamtfiananzhilfenvolumen um weitere 400.000.- € zu erhöhen. Die Finanzierung der optional vorgeschlagenen Maßnahmen aus den Maßnahmenblöcken II. bis VIII. soll durch Rücklagenentnahme erfolgen.