



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

070/23

Status: öffentlich

Vorstellung der Rathauskonzeption und Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>05.04.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
19.04.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

- a) Das Rathaus und die Tiefgarage werden als Ganzes erhalten und saniert. Bauherr der Sanierung ist die Stadt St. Georgen für das Rathaus und die Stadtwerke St. Georgen für die Tiefgarage.
- b) Das in der Vorlage dargestellte Nutzung- und Sanierungskonzept soll den weiteren Planungen verbindlich zu Grunde gelegt werden.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Nutzungs- und Sanierungskonzeptes ein VgV-Verfahren zur Beauftragung der erforderlichen Planungsbüros für die Sanierung einzuleiten. Innerhalb des ersten Halbjahrs 2024 soll ein Bauantrag gestellt werden, im Laufe des Jahres 2024 sollen die Gewerke ausgeschrieben und spätestens Anfang 2025 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Mit Abschluss des Ideenwettbewerb 2014 entschloss sich der Gemeinderat die Gesamtanierung des Stadtgebietes anzugehen und die infrastrukturellen Missstände zu beheben. Mit der Sanierung des „Roten Löwen“ wurde 2021 die erste große Maßnahme begonnen. Mittlerweile befindet sich die Sanierung des Gebäudes auf der Zielgeraden und mit der Marktplatzneugestaltung und Tiefgaragenertüchtigung steht der nächste große Sanierungsbaustein an.

Als zentralen und stadtbildprägenden Mittelpunkt wird von allen Beteiligten das Rathaus gesehen. Seit einigen Jahren befasst sich daher die Stadt St. Georgen mit der Frage der umfassenden Sanierung vs. Abbruch und Neubau des Rathauses Hauptstraße 9. Zum Erreichen der klimatischen Zielsetzungen muss auch die Architektur neu gedacht werden.

Nach Abwägung aller Technischen-, Wirtschaftlichen- und Umweltaspekten wird Seitens der Verwaltung die umfassende Erneuerung des Rathauses favorisiert.

Unterstützt wird die Stadtverwaltung dabei von Sutter3, einem Büro für Projektentwicklung, Planung und Bauleitung zur Sanierung aus Freiburg. Dabei sollen höchste energetische Standards erzielt werden, bei gleichzeitigem Einsatz möglichst nachhaltig produzierter Baustoffe.

Das Büro Sutter³ erhielt den Auftrag ein Flächenkonzept und eine Finanzbetrachtung zu erarbeiten, welche dann für ein nachfolgendes VgV-Verfahren zugrunde gelegt werden können.

Dabei waren die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zu berücksichtigen.

Flächenkonzept und Finanzbetrachtung

Bisheriges Verfahren

Das Büro sutter3 wurde beauftragt eine Machbarkeitsstudie in ggf. mehreren Varianten zu erarbeiten, die zeigen soll, wie das innere Nutzungskonzept (Räume, Flächen, Qualitäten, etc. –) möglichst optimal im Hinblick auf den gewünschten Nutzungsmix dargestellt und in einem zweiten Schritt auch ökonomisch bewertet werden kann. Dabei wurden bereits zu einem frühen Zeitpunkt FachplanerInnen für Statik, Gebäudetechnik, Brandschutz, Bauphysik einbezogen, sowie Fachfirmen, um die Umsetzbarkeit der Machbarkeitsstudien mit hinreichend genauer Sicherheit erfassen zu können.

Es wurden die Variante Abriss und Neubau, Teilabriss, und Vollsanierung untersucht und verglichen.

A. Vollsanieung

Nutzungskonzept

Das Gebäude wird weiterhin von der Verwaltung genutzt.

Das Gebäude wird von den MitarbeiterInnen und NutzerInnen positiv bewertet: Die Büros sind gut geschnitten und sehr hell, das großzügige Treppenhaus fördert die Kommunikation, der repräsentative Ratssaal ermöglicht die beliebte Sitzordnung im Kreis, daher wird es nur wenige Nutzungsveränderungen geben.

Ziel der Veränderungen ist die Attraktivität der Innenstadt zu steigern, eine bessere und vielfältige Nutzung des Gebäudes durch die Bürger zu ermöglichen, und qualitative Arbeitsplätze anzubieten, um MitarbeiterInnen zu binden. Einige Maßnahmen werden auch realisiert, um einen 2. Fluchtweg zu sichern, der bisher mangelhaft ist.

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich soll attraktiver werden: offener und heller. Das Bürgerbüro wird direkt neben dem Eingang geplant, durch Brandschutzvorhänge soll es sich zum Treppenhaus öffnen.

Die Tourist-Information wird verkleinert und ist über eine interaktive Säule rund um die Uhr über den Windfang erreichbar.

Es ist geplant die Bücherei im unteren Teil des Erdgeschosses unterzubringen. Sie öffnet sich nach Süden mit einer Terrasse und zum Marktplatz mit einer großen Verglasung. Die Bücherei soll durch ihre attraktive Gestaltung die Bürger in die Innenstadt locken und den Stadtraum beleben.

Ein Multifunktionsraum ergänzt die Büchereinutzung (Lesesaal, Vorträge) und kann auch für andere Nutzungen (Sekttempfang bei Hochzeiten, Vereine) angemietet werden. Dieser Raum ist durch einen separaten Zugang unabhängig von den Öffnungszeiten des Rathauses und der Bücherei zugänglich und nutzbar.

Ein neuer Aufzug verbindet die versetzten Geschosse vom Untergeschoss bis zum 1. Obergeschoss und ermöglicht die barrierefreie Erschließung des gesamten Gebäudes.

Eine neue Treppe im Südosten dient als 2. Fluchtweg aus dem Gemeinderatssaal und als neuer Zugang zu einem öffentlichen Raum im 1. Obergeschoss.

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss wird das Büro des Bürgermeisters aufgelöst und in das 5. Obergeschoss verlegt. An der Stelle des ehemaligen Bürgermeisterbüros ist ein Raum „Nutzung durch Dritte“ vorgesehen.

Hier ist eine Nutzung durch Vereine angedacht, die genaue Nutzung wird in der Arbeit des Nutzungskonzepts konkretisiert.

Durch den neuen, separaten Treppenzugang sind das ehemalige Bürgermeisterbüro und der große Sitzungssaal unabhängig von den Öffnungszeiten des Rathauses

070/23

zugänglich und nutzbar.

Die Nebenräume des großen Sitzungssaales wurden überarbeitet, Ein Lager ermöglicht eine flexible Nutzung des großen Sitzungssaales, ein Behinderten-WC und eine Teeküche befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Flur wurde verbreitert, um den zweiten Fluchtweg aus dem großen Sitzungssaal zu gewährleisten.

Die Büros und das Trauzimmer befinden sich unverändert in diesem Geschoss.

2-4.Obergeschoss

In den 2., 3. und 4. Obergeschossen wird die Büronutzung grundsätzlich beibehalten, die Büroaufteilung wird zum Teil leicht umorganisiert.

Ein 2. Fluchtweg entsteht mittels Türen zwischen den Büros, welche eine Verbindung bis zum Treppenhaus gewährleisten.

Eine neue zentrale Teeküche im 3. Obergeschoss fördert den Austausch zwischen den MitarbeiterInnen.

5.Obergeschoss

Das Bürgermeisterbüro mit Vorzimmer ersetzt im 5. Obergeschoss die ehemalige Hausmeisterwohnung.

Der offene Freiraum teilt sich in Besprechungsräume unterschiedlicher Größe auf. Ein Pausenraum mit Terrasse und ein Ruheraum tragen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der MitarbeiterInnen bei.

Untergeschoss

Im Untergeschoss werden Duschen mit Schließfächern sowie ein Trockenraum eingerichtet, um die Mobilität der MitarbeiterInnen mit Fahrrädern zu fördern.

Tiefgarage

In der Tiefgarage werden Fahrradstellplätze, Frauenstellplätze und ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt soll mit einer sogenannten „Pfortnerampel“ über eine einzige Spur erfolgen. 53 Pkw-Stellplätze stehen weiterhin zur Verfügung.

Sanierungskonzept

Bei dem vorliegenden Sanierungskonzept ist es das Ziel, so viel Bestand wie möglich zu erhalten.

Energetisches Konzept

Das Gebäude soll klimaneutral und mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Der Energiebedarf verringert sich durch die Verbesserung der Gebäudehülle deutlich.

Das Gebäude wird durch eine Wärmepumpe und Erdsonden energetisch versorgt,

sowie durch eine Photovoltaikanlage auf den Dächern und an der Fassade.
Die Versorgung über Erdsonden ermöglicht zusätzlich die Kühlung im Sommer.

Hülle

Die Gebäudehülle wird deutlich verbessert, um den Komfort und die Energieeffizienz zu steigern.

Die neue Fassade soll der Innenstadt ein neues Gesicht geben und die nachhaltigen Werte transportieren.

Die Fenster und Betonbrüstungen werden entfernt und eine vorgefertigte

Holzfassade als Rahmenkonstruktion angebracht.

Das Holz soll aus dem Stadtwald kommen.

In die Rahmenkonstruktionen werden Holzfenster, Stoffmarkisen als Sonnenschutz, Lüftungsklappen, dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaikpaneele integriert.

Tragende Elemente, die bisher außerhalb der Gebäudehülle lagen, werden in die Gebäudehülle integriert, um Wärmebrücken zu reduzieren.

Die Holzfenster, moderne Photovoltaikpaneele (rahmenlos und mit farbige Frontglas), sowie bunte Stoffmarkisen prägen die Außengestaltung.

Die Dächer werden neu gedämmt, mit Ausnahme des Daches über dem 1. Obergeschoss, das 2016 saniert wurde. Die Dächer erhalten eine Photovoltaikanlage und eine Dachbegrünung.

Eine neue Dachverglasung ermöglicht mehr Licht im Inneren und die Entrauchung des Treppenhauses.

Die Fassaden- und Dachbegrünung trägt zur Kühlung des Innenstadtklimas bei.

Tragende Konstruktion

Das Tragwerk bleibt erhalten und wird nur geringfügig verändert.

Innenausbau

Die Inneneinrichtung soll heller und freundlicher werden und eine moderne Auffrischung des Bestandes aus den 70er Jahren darstellen.

Dabei soll so viel wie möglich erhalten bzw. wiederverwendet werden.

Der Estrich bleibt erhalten, in den Obergeschossen wird ein neuer Teppichboden verlegt. Im Erdgeschoss und im Treppenhaus werden die hochwertigen Maggia-Granitplatten erhalten.

Die Schrankwände müssen aus Brand- und Schallschutzgründen durch neue Trockenbauwände ersetzt werden.

Türblätter und Mobiliar werden soweit möglich aufgearbeitet und wiederverwendet.

Die Holzvertäfelung der Wände im Gemeinderatssaal und im Trauzimmer soll erhalten bleiben. Im Zuge der Planung ist zu prüfen, ob die abgehängten Holzdecken im Treppenhaus erhalten werden können (Brandlasten).

Heizanlage

070/23

Jedes Büro kann über Heiz- und Kühlkörper an der Decke individuell temperiert werden.

Im Gemeinderatsaal ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Lüftungsanlage

Die Lüftung in den Büros kann ebenfalls individuell über Lüftungsklappen und dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung gesteuert werden. Die Lüftungsklappen können im Sommer nachts geöffnet bleiben und tragen zur Kühlung der Innenräume bei. In den Sitzungssälen ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorgesehen.

Sanitär

Die Sanitäranlage wird erneuert. Waschtische, werden soweit möglich aufgearbeitet und wiederverwendet.

Elektroanlage

Die Elektroanlage wird komplett erneuert. Der Kronleuchter im großen Sitzungssaal soll wiederverwendet werden.

B. Teilsanierung

Bei der Variante Teilsanierung wird der zweigeschossige Anbau (Gemeinderatssaal, Bürgermeisterbüro, kleiner Sitzungssaal) abgerissen. Dadurch verringert sich die Gesamtfläche des Rathauses. Die Tiefgarage wird saniert.

Nutzungskonzept

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich soll auch in dieser Variante attraktiver werden. Das Bürgerbüro wird direkt neben dem Eingang geplant und offen zum Treppenhaus gestaltet werden.

Die Tourist-Information wird verkleinert und ist über eine interaktive Säule rund um die Uhr über den Windfang erreichbar.

Ein neuer Aufzug verbindet die Tiefgarage und die versetzten Ebenen im Erdgeschoss.

Die Bücherei bleibt in der Gerwigstraße 29.

1.Obergeschoss

Die Büros und das Trauzimmer befinden sich unverändert in diesem Geschoss. Der Multifunktionsraum und der kleine Sitzungssaal können in dieser Variante nicht untergebracht werden. Der große Sitzungssaal wird in das 5. Obergeschoss verlegt, sowie das Bürgermeisterbüro. Um dies zu ermöglichen, ist der Bau eines neuen Treppenhauses an der Nordseite des Gebäudes erforderlich.

2-4.Obergeschoss

070/23

In dem 2., 3. und 4. Obergeschoss wird die Büronutzung grundsätzlich beibehalten, die Büroaufteilung wird zum Teil leicht umorganisiert.
Ein 2. Fluchtweg wird mittels Zwischentüren zwischen den Büros realisiert.
Der Austausch zwischen den MitarbeiterInnen wird durch eine neue zentrale Teeküche im 3. Obergeschoss gefördert.

5.Obergeschoss

Im 5. Obergeschoss wird die Terrasse in die Gebäudehülle einbezogen, das Dach wird im Süden erhöht, um den großen Sitzungssaal zu ermöglichen.
Das Bürgermeisterbüro mit Vorzimmer wird im Nordosten angesiedelt- es befinden sich in dem Geschoss noch der Pausenraum, ein Ruheraum und ein kleines Besprechungszimmer.

Untergeschoss

Im Untergeschoss werden Duschen mit Schließfächern sowie ein Trockenraum eingerichtet, um die Mobilität der MitarbeiterInnen mit Fahrrädern zu fördern.

Tiefgarage

In der Tiefgarage werden Fahrradstellplätze, Frauenstellplätze und ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt soll über eine einzige Spur erfolgen mit einer Regelung über eine Ampel.
53 Pkw-Stellplätze stehen weiterhin zur Verfügung.

Sanierungskonzept

Das Sanierungskonzept ist bis zum Abbruch des Anbaus identisch mit der Variante Vollsanierung.

C. Neubau

Nutzungskonzept

Die Variante Neubau wurde bei dieser Betrachtung nicht im Detail geplant, sondern es wurde davon ausgegangen, dass der Neubau in Nutzung und Umfang der Teilsanierung sehr ähnlich ist.

Bauweise

Die Variante Neubau würde ab dem Erdgeschoss in Holzbauweise (Holzrahmenbau und in Teilbereichen in Holzmassivbauweise) errichtet.
Das Untergeschoss und die Tiefgarage würden bestehen bleiben.

Kostenschätzung

Die Kosten wurden wie folgt geschätzt:

	Vollsanierung	Teilabriss	Abbruch und Neubau
Baukosten ohne Möblierung, ohne Tiefgarage KG 200+300+400+700	15.566.000€	15.156.000€	17.919.000€
Baukosten ohne Möblierung, ohne Tiefgarage KG 200+300+400+700/m²	3.775€/m²	4.622€/m²	5.463€/m²
Baukosten mit Möblierung KG 200+300+400+600+700	17.095.000€	16.150.000€	18.870.000€
Baukosten mit Möblierung und Sanierung Tiefgarage KG 200+300+400+600+700	21.985.000€	21.040.000€	23.760.000€

Baukosten brutto | ohne Tiefgarage | ohne Außenanlage | Kostenstand März 2023

Im Jahr 2017 wurde das Sanierungskonzept mit 12.983.340 € veranschlagt. Seit 2017 gab es eine Kostensteigerung von 49%, das Sanierungskonzept von 2017 würde heute 19.345.176€ kosten. (Baukosten mit Möblierung KG 200+300+400+600+700).

Die aktuelle Variante Vollsanierung liegt mit ca. 2 Mio. € unter den aktualisierten Kosten von 2017.

Die Variante Teilabriss ist am günstigsten, die Variante Abriss und Neubau am teuersten.

Pro Quadratmeter ist die Variante Vollsanierung am günstigsten.

Finanzbetrachtung

Für die finanzielle Betrachtung wurden folgende mögliche Varianten über einen Zeitraum von 50 Jahren betrachtet:

070/23

bauliche Varianten

Vollsanierung

Variante Trägerschaft

Stadt

Genossenschaft

Privat

Variante Förderung

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 60%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 60+25%

KfW als Zuschuss
Städtebauförderung
Sanierung 60%

KfW als Zuschuss
Städtebauförderung
Sanierung 60+25%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 35%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 35+15%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 35%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Sanierung 35+15%

bauliche Varianten

Teilabriss

Variante Trägerschaft

Stadt

Genossenschaft

Privat

Variante Förderung

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Sanierung 60%

KfW als Zuschuss
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Sanierung 60%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Sanierung 35%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Sanierung 35%

bauliche Varianten

Abbruch und Neubau

Variante Trägerschaft

Stadt

Genossenschaft

Privat

Variante Förderung

KfW als Zuschuss
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Neubau 30%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Neubau 0%

KfW als Darlehen
Städtebauförderung
Abbruch 100%, Neubau 0%

Es wurde folgender Variantenvergleich, ohne Tiefgarage aufgestellt:
 Baukosten brutto I mit Möblierung I ohne Tiefgarage I ohne Außenanlage

KfW-Förderung als Zuschuss
 Städtebauförderung 60% der berücksichtigungsfähigen Kosten.

	Vollsanierung	Teilabriss	Abbruch und Neubau
Kosten nach 30 Jahren	10.981.580€	13.103.766€	25.888.412€
Kosten nach 50 Jahren	25.203.061€	27.237.258€	51.032.400€
Eigenkapitaleinsatz	3.212.186€	3.309.072€	2.729.427€

KfW-Förderung als Darlehen
 Städtebauförderung 60% der berücksichtigungsfähigen Kosten.

	Vollsanierung	Teilabriss	Abbruch und Neubau (Nur Zuschuss)
Kosten nach 30 Jahren	10.141.509€	12.277.317€	-
Kosten nach 50 Jahren	24.362.989€	26.410.909€	-
Eigenkapitaleinsatz	3.471.090€	3.507.230€	-

Eine Städtebauförderung für die Vollsanierung i.H.v. 85% der berücksichtigungsfähigen Kosten wurde im Gespräch mit dem Regierungspräsidium und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen für die Variante Vollsanierung in Aussicht gestellt.
 Bei Gewährung dieser zusätzlichen Förderung würde sich folgende Kostenentwicklung ergeben:

070/23

KfW-Förderung als Zuschuss

Städtebauförderung 85% der berücksichtigungsfähigen Kosten.

	Vollsanierung	Teilabriss	Abbruch und Neubau
Kosten nach 30 Jahren	5.544.839€	-	-
Kosten nach 50 Jahren	19.766.319€	-	-
Eigenkapitaleinsatz	4.550.597€	-	-

KfW-Förderung als Darlehen

Städtebauförderung 85% der berücksichtigungsfähigen Kosten.

	Vollsanierung	Teilabriss	Abbruch und Neubau (Nur Zuschuss)
Kosten nach 30 Jahren	3.928.032€	-	-
Kosten nach 50 Jahren	18.149.512€	-	-
Eigenkapitaleinsatz	4.917.378€	-	-

Bei der Variante Neubau entstünden der Stadt nach 50 Jahren aufgrund der schlechteren Förderung und der größeren Anfangsinvestition Kosten in doppelter Höhe verglichen mit der Variante Vollsanierung.

Die Variante Teilabriss stellt sich zwar über 50 Jahre betrachtet als kostengünstiger dar, jedoch könnte die Belebung der Innenstadt durch die Mediathek nicht realisiert werden und die Gemeinde hätte in Zukunft weniger räumliche Möglichkeiten.

Zusätzlich wird bei diesen beiden Varianten die erhöhte Städtebauförderung i.H.v. 85% der berücksichtigungsfähigen Kosten nicht gewährt.

Trägermodelle

Es wurden folgende Trägermodelle betrachtet:

- Modell Stadt
- Modell Genossenschaft (WG eG)
- Modell Privatinvestor (GbR)

Bei der Variante Stadt tritt die Stadt als Bauherr auf, die Gewerke und die Fachplaner müssen europaweit ausgeschrieben werden.

Bei der Variante Genossenschaft handelt es sich um eine Projektgenossenschaft, an der sich die Bürger beteiligen können. Die Genossenschaftsmitglieder würden eine jährliche Verzinsung ihres Kapitals erhalten.

Bei der Variante privater Investor und Genossenschaft können steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden.

Bei beiden Varianten wird das Gebäude verkauft und das Grundstück in Erbpacht

vergeben.

Der private Träger (Investor oder Genossenschaft) wird über eine europaweite Konzeptvergabe ausgewählt, dieser kann dann die Gewerke freihändig vergeben.

Es wurde folgender Vergleich aufgestellt:

KfW-Förderung als Darlehen

Städtebauförderung 60% der berücksichtigungsfähigen Kosten

	Stadt	Genossenschaft	Investor
Kosten nach 30 Jahren	10.141.509€	13.427.814€	9.087.446€
Kosten nach 50 Jahren	24.362.989€	26.323.918€	16.879.331€

Baukosten brutto I mit Möblierung I ohne Tiefgarage I ohne Außenanlage

Das günstigste Trägermodell ist das Modell des privaten Investors, was auf die steuerlichen Vorteile und die Möglichkeit der freihändigen Vergabe der Gewerke zurückzuführen ist.

Die teuerste Variante ist die Genossenschaft.

Im Fall des Rathauses soll die Sanierung durch die Stadt erfolgen, da das Vergabeverfahren an einen Investor zu viel Zeit beanspruchen würde und in diesem Fall die Fristen für die Sanierungsförderung höchstwahrscheinlich nicht eingehalten werden könnten.

Das Modell der öffentlich-privaten Partnerschaft könnte jedoch den Weg für weitere Projekte, z. B. Schulen, ebnen, um so die Verschuldung der Stadt zu reduzieren.

Fazit und Empfehlung

Die Variante Vollsanierung bietet der Stadt die größten Chancen für die Attraktivität der Innenstadt und ist im Falle der Gewährung der Städtebaufördermittel mit einem Investitionskostenzuschuss von 85% der berücksichtigungsfähigen Kosten auch die kostengünstigste der Varianten.

Es wird empfohlen, das gesamte Gebäude mit Tiefgarage zu sanieren, wobei die Stadt als Bauherr auftreten soll.

Anlagen:

070/23

- Stellungnahme Rathaus
 - Planunterlagen
-