

**Drucksache 135/2022**

Verfasser: Michael Kohler  
Telefon: 07159/924-136  
Aktenzeichen: 043.12  
Datum: 14.11.2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>am</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss Planen - Technik - Bauen Gemeinderat	öffentlich öffentlich	18.01.2023 23.01.2023	Vorberatung Beschlussfassung

**Neues Rathaus: Umbau und Erweiterung Bürogebäude Bahnhofstraße 31-33**  
**- Vorstellung des Vorentwurfes**  
**- Durchführung von VgV Verfahren**

ANLAGE 1 UNTERGESCHOSS ANBAU BAHNHOFSTRASSE  
ANLAGE 2 ERDGESCHOSS ANBAU BAHNHOFSTRASSE  
ANLAGE 3 1.OBERGESCHOSS ANBAU BAHNHOFSTRASSE  
ANLAGE 4 2.OBERGESCHOSS ANBAU BAHNHOFSTRASSE  
ANLAGE 5 DACHAUFSICHT ANBAU BAHNHOFSTRASSE  
ANLAGE 6 SCHNITTE A-A; B-B; C-C  
ANLAGE 7 ANSICHT OST + WEST  
ANLAGE 8 ANSICHT SÜD + NORD  
DS 140 2022 mit Anlage

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis des vorgestellten Vorentwurfes, für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Bestandsgebäude sowie des Erweiterungsbaues den Entwurf auszuarbeiten und das Baugesuch zu fertigen.

Die Verwaltung wird beauftragt die für die Ausarbeitung des Entwurfs erforderlichen Fachingenieure über ein VgV Verfahren auszuwählen.

gez.  
Wolfgang Faißt  
Bürgermeister

## **Sachdarstellung:**

Die Entwicklung des neuen Raumkonzepts für die Erweiterung der Stadtverwaltung und der vorgeschlagene Lösungsansatz wurde dem Gemeinderat am 25.05.2020 vorgestellt (GR-Drucksache 043/2020). Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat am 20.07.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, das Volksbankareal Bahnhofstr. 31-33 zu erwerben und das neue Raumkonzept (kleine Variante) entsprechend umzusetzen (GR-Drucksache 065/2020).

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.12.2022 (GR-Drucksache 140/2022) wurde neben den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Bestandsgebäude (Bauabschnitt 1) auch ein Planungsansatz für einen dreigeschossigen Neubau mit Tiefgarage (Bauabschnitt 2) vorgestellt.

Um zu einem späteren Zeitpunkt einen Neubau realisieren zu können müssen die weiteren Planungsmaßnahmen am Bauabschnitt 1 unbedingt auf den möglichen Bauabschnitt 2 abgestimmt werden.

Das Vergaberecht sieht vor, dass die Baumaßnahmen am Bestandsgebäude sowie der Neubau, auch wenn dieser erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird, als ein zusammenhängendes Projekt zu betrachten ist. Dies bedeutet, dass die für die Ausarbeitung des Entwurfes und der Fertigung des Bauantrages heranzuziehenden Fachingenieure (Ausführende Architekten und Planer für die Technische Gebäudeausrüstung) für beide Bauabschnitte über ein europaweites VgV Verfahrens auf Basis der nachfolgenden Baubeschreibung auszuwählen sind.

## **Baubeschreibung Bauabschnitt 1**

(siehe auch DS 140/2022):

### **Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes:**

#### **Erdgeschoss**

Die sich über zwei Geschosse erstreckende Schalterhalle wird im Erdgeschoss durch den Einbau eines zentralen Informationsbereiches, Büro und Funktionsräume ersetzt. Der Schalterbereich im Westflügel entfällt, die freiwerdenden Flächen werden zukünftig als Büroräume genutzt. Drei der vier Büros im Ostflügel bleiben weitgehend unverändert, drei Büros erhalten Verbindungstüren. Die Fläche des vierten Büros wird zu einer Toilettenanlage mit behinderten WC und integrierter Dusche umgebaut. Das nördlich des Aufzuges liegende Großraumbüro wird durch den Einbau von Trennwänden in vier Einzelbüros unterteilt. Der derzeit für Kassenautomaten verwendete Bereich bleibt erhalten.

#### **1. Obergeschoss**

Im Luftraum des 1. Obergeschosses der Halle wird ein teilbarer Sitzungssaal geplant. Die Galerief Flächen um den Luftraum herum werden zu Flure, dies ermöglicht den Zugang zum Sitzungssaal von mehreren Seiten. Die Verbindungsbrücke zwischen dem östlichen und westlichen Gebäudeflügel entfällt. Die Verbindungstreppe aus dem Erdgeschoss bleibt als zusätzliche Erschließung des 1. Obergeschoss erhalten. Die vorhandenen Büros in diesem Geschoss bleiben bis auf kleinere Anpassungsmaßnahmen unberührt.

#### **2. Obergeschoss**

Das Dach der ehemaligen Schalterhalle wird um eine Etage nach oben verschoben, durch den Einbau einer weiteren Decke werden im 2.Obergeschoss Flächen für zusätzliche Büros und Funktionsräume geschaffen. Im Westflügel wird ein Großraumbüro durch Trennwände in vier Einzelbüros unterteilt. Durch das zusätzliche Einziehen von Trennwänden im Großraumbüro des Ostflügels können drei Einzel- und ein Doppelbüro hergestellt werden. Die bestehende Toilettenanlage südlich des Treppenhauses wird vergrößert, an dieser Stelle entfallen die Teeküche und der Putzraum. Die vorhandene Toilettenanlage nördlich des Treppenhauses wird zu einer Personalküche umgebaut, das daran anschließende Großraumbüro wird zum Sozialraum für das Personal umgestaltet.

**Dach:**

Das neue Dach über der ehemaligen Eingangshalle wird als Flachdachkonstruktion vorgesehen. Der Aufbau einer extensiven Dachbegrünung und einer PV-Anlage ist zu ermöglichen. Die Bestandsdächer, flachgeneigte Pultdächer, sind so zu ertüchtigen, dass auch hier der Aufbau einer PV-Anlage gegeben ist.

**Baubeschreibung Bauabschnitt 2/Neubau:**

Bei dem Erweiterungsanbau handelt es sich um eine Vorplanung im Sinne eines Flächenlayouts. Hier ist noch kein stellenscharfes Raumprogramm zugrunde gelegt, die detaillierte Befassung diesbezüglich erfolgt erst nach Beschlussfassung dieser Drucksache durch die Projektgruppe (siehe hierzu DS 140 Ziff. 2. weiteres Vorgehen“).

**Erweiterungsbau/Neubau:**

Der Erweiterungsbau dockt südlich am Ostflügel mit einem neuen Treppenhaus mit Aufzugsanlage an den Bestand an. An dieser Nahtstelle erfolgt der Wechsel der Konstruktionsart. Während der Bestand als Stahlbetonskelettbau hergestellt wurde, ist für den Anbau die Realisierung eines Holzbaus vorgesehen.

**Untergeschoss:**

Im Untergeschoss des Erweiterungsbaus ist eine Tiefgarage für 11 PKW (inkl. Behindertenstellplatz) geplant, neben den Autos soll auch noch die Möglichkeit zum Abstellen von ca. 25 Fahrräder geschaffen werden. Für die Fahrradpendler soll es einen Umkleide- und Duschbereich geben. Über eine Schleuse wird ein Zugang in das Untergeschoss des Bestandsgebäudes vorgesehen. Über das an die Schleuse anschließende Treppenhaus mit Aufzugsanlage werden die oberirdischen Geschosse erschlossen.

**Erdgeschoss:**

Auf der neu entstehenden Erdgeschossebene werden Veranstaltungen möglich sein. Neben einem Foyer mit angrenzender Küche und Toilettenanlage wird ein Sitzungssaal samt Abstellraum zur Verfügung stehen. Der Sitzungssaal erhält für eine natürliche Belichtung ein Glastach. Das Foyer und der Sitzungssaal erhalten einen Zugang ins Freie. Ein Zutritt, auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten, erfolgt barrierefrei über die Treppenanlage.

Die Anbindung des Erweiterungsbaus zum Bestand erfolgt über einen kleinen Flurbereich, zur Überwindung einer Höhendifferenz ist an dieser Stelle eine Rampe für einen barrierefreien Übergang vorgesehen.

**1.Obergeschoss:**

Über das zentrale Treppenhaus mit Aufzugsanlage werden auf der Decke über dem Erdgeschoss Flächen für sechs Büros, für eine Toilettenanlage und für Funktionsräume hergestellt.

**2.Obergeschoss**

In gleicher Bauweise erhält das 2. Obergeschoss, ebenfalls über das zentrale Treppenhaus mit Aufzugsanlage erschlossen, Flächen für weitere acht Büroräume.

**Dach:**

Das Dach des Erweiterungsbaus wird zum einen als Flachdachkonstruktion geplant, ebenfalls zur Aufnahme einer extensiven Dachbegrünung samt einer PV-Anlage, zum anderen als flachgeneigtes Pultdach mit Dachsteineindeckung ebenfalls zur Aufnahme einer PV-Anlage als Fortführung der Dächer des Bestandes.

### **Baumaterialien im Bestand und am Erweiterungsbau:**

Zum Einsatz kommen möglichst Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, sofern statisch machbar.

Bei der Wärmeerzeugung wird ebenfalls großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Beheizt werden die bestehenden wie auch die neu geschaffenen Räume über eine Fußbodenheizung. Die hierfür erforderliche Energie wird vorwiegend Strom aus den vorzusehenden PV-Anlagen auf den Dächern des Bestandsgebäudes und dem Neubaugebäude bereitgestellt. Zur Abdeckung von Spitzenleistungen ist die bestehende Heizzentrale (Gasbetrieb) zu ertüchtigen. Auch dies ist noch von einem Fachingenieurbüro zu untersuchen.

Ebenso ist sofern wirtschaftlich darstellbar, den zum Betrieb der Technischen Anlagen sowie zur Versorgung des Bürobetriebes benötigten Strom, über die neuen PV-Anlagen auf den Dächern bereitzustellen. Zusätzlich unterstützt werden soll die Eigenstromproduktion über PV-Elemente in den Fassaden und PV-Elemente in den vorhandenen Pfosten-Riegel-Fassaden.

Es ist geplant auf dem Parkplatz an der Gottfried-Bauer-Straße für Mitarbeiter Parkmöglichkeiten freizuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Wir verweisen auf die Finanziellen Auswirkungen in der DS140/2022.

Aufgestellt Renningen, den 05.01.2023  
Fachbereich 2, Abteilung Hoch- u. Tiefbau,  
Michael Kohler