

Drucksache 035/2024

Verfasser: Michael Kohler
Telefon: 07159/924-136
Aktenzeichen: 043.12
Datum: 13.03.2024

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen Gemeinderat	öffentlich öffentlich	08.05.2024 13.05.2024	Vorberatung Beschlussfassung

Neues Rathaus: Umbau und Erweiterung Bürogebäude

- Vorstellung des Entwurfes und Fassung des Baubeschlusses für den Umbau und die Erweiterung des Neuen Rathauses Renningen
- Beauftragung zur Fertigung des Baugesuches
- Vorstellung Projektfortschritt Klima- und Energiekonzept
- Beauftragung zur Ausarbeitung eines Klima- und Energiekonzeptes

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Entwurfsstand wird zugestimmt.
2. Der Baubeschluss wird für den Umbau und die Erweiterung des Neuen Rathauses wird gefasst.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Baugesuch zu erstellen.
4. Die vorgestellte Lösung wird weiter verfolgt und ausgearbeitet.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Entwurf Neues Rathaus

Die Entwurfsplanung für das Neue Rathaus Bahnhofstraße 31-33 wurde grundlegend überarbeitet. In mehreren Arbeitsgruppensitzungen wurden die Bedürfnisse der Nutzergruppen berücksichtigt. Bei der Planung wurde auch darauf geachtet, dass der wachsenden Verwaltung der Stadt Renningen auch in Zukunft ausreichend Büroflächen zur Verfügung stehen. Auf die Stadtverwaltung kommen in naher Zukunft weitere Aufgaben zu, die im Zuge der Entwicklung Renningens und Malsheims zur Großen Kreisstadt nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden können. Durch die zeitgleiche Realisierung der Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude und der Errichtung des Erweiterungsbaus besteht die Möglichkeit, die in naher Zukunft benötigten Büroflächen zu schaffen. Ein zeitlich versetzter Erweiterungsbau würde neben einer erheblichen Beeinträchtigung des Verwaltungsbetriebes auch zu einer Kostensteigerung des Erweiterungsbaus führen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Baubeschluss sowohl für den Umbau des Bestandsgebäudes als auch für den Erweiterungsbau zu fassen.

Erschließung

Der Haupteingang befindet sich wie bisher im Erdgeschoss auf der Nordseite an der Bahnhofstraße (Eismündung Jahnstraße). Der Nebeneingang an der Jahnstraße bleibt ebenfalls erhalten und führt zum Treppenhaus und Aufzug, der alle Geschosse erschließt. Eine weitere vertikale Erschließung befindet sich an der Ostseite zwischen dem Erweiterungsbau und Bestandsgebäude. Dieser Eingang erschließt barrierefrei alle Geschosse im Bestand sowie im Neubau mit Treppenhaus und Aufzug.

Baubeschreibung Bauabschnitt 1

Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes:

Untergeschoss

Das Stadtarchiv und die Haustechnik sind wie im Bestand im Untergeschoss vorgesehen. Im Anbau ist eine Tiefgarage für Dienstfahrzeuge und ein Behindertenstellplatz vorgesehen, die über die Tiefgarage des Nachbargebäudes erschlossen wird. Zusätzlich sind Fahrradstellplätze, Müllräume, Umkleieräume und ein Sanitärraum mit Dusche vorgesehen.

Erdgeschoss

Die sich über zwei Geschosse erstreckende Schalterhalle wird im Erdgeschoss durch den Einbau eines zentralen Informationsbereiches, von Büro- und Funktionsräumen ersetzt. Der Schalterbereich im Westflügel entfällt, die freiwerdenden Flächen werden zukünftig als Büroräume genutzt. Drei der vier Büros im Ostflügel bleiben weitgehend unverändert, vier Büros erhalten Verbindungstüren. Das nördlich des Aufzuges liegende Großraumbüro wird durch den Einbau von Trennwänden in drei Einzelbüros unterteilt. Der derzeit für Kassenautomaten verwendete Bereich bleibt für spätere 24/7 Ausgaben von Verwaltungsprodukten (Ausweise, ...) erhalten.

1. Obergeschoss

Im Luftraum des 1. Obergeschosses der Halle wird ein teilbarer Sitzungssaal geplant. Die Galeriefächen um den Luftraum herum werden zu Fluren, 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 die Ertüchtigung der vorhandenen Betondecke 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 und einem Putzraum 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 wird ermöglicht. Die Bestandsdächer, flachgeneigte Pultdächer, sind so zu ertüchtigen, dass auch hier der Aufbau einer PV-Anlage erfolgen kann.

Baubeschreibung Bauabschnitt 2/Neubau:

Erweiterungsbau/Neubau:

Der Erweiterungsbau dockt südlich am Ostflügel mit einem neuen Treppenhaus und 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 Dienstfahrzeuge (inkl. Behindertenstellplatz) geplant. Neben den Autos soll auch noch die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrrädern geschaffen werden. Für die Fahrradpendler ist ein Umkleide- und Duschbereich vorgesehen. Über eine Schleuse wird ein Zugang in das Untergeschoss des Bestandsgebäudes ermöglicht. Über das an die Schleuse anschließende Treppenhaus mit Aufzugsanlage werden die oberirdischen Geschosse erschlossen.

Erdgeschoss

Auf der neu entstehenden Erdgeschosssebene entstehen Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Ein Foyer mit angrenzender Küche und Toilettenanlage sowie ein Sitzungssaal mit Abstellraum stehen zur Verfügung. Das Foyer und der Sitzungssaal erhalten einen Zugang ins Freie. Ein barrierefreier Zugang ist auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten über eine Rampe möglich. Die Anbindung des Erweiterungsbaus zum Bestand erfolgt über einen kleinen Flurbereich. An dieser Stelle ist eine Rampe für einen barrierefreien Übergang vorgesehen, um die Höhendifferenz zu überwinden.

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 bereitgestellt.

2.Obergeschoss

In gleicher Bauweise erhält das 2. Obergeschoss, ebenfalls über das zentrale Treppenhaus mit Aufzugsanlage erschlossen, Flächen für weitere zehn Büros und einen Sanitätsraum.

3.Obergeschoss

Ein drittes Obergeschoss wird als Staffelgeschoss in Anlehnung zum Nachbargebäude geplant. Das dritte Obergeschoss bietet Flächen für weitere vier Büros, einen Serverraum, einen

Besprechungsraum und einen Projektgruppenraum / open workspace mit Aufenthaltsbereich und Zugang zur Dachterrasse. Diese zusätzlichen Räume können je nach Bedarf in der Funktion der Parzellierung verändert werden und bieten für die Zukunft Büroflächen für die stetig wachsende Verwaltung.

Dach

Das Dach des Erweiterungsbaus wird als Flachdachkonstruktion geplant und bietet die Möglichkeit zur Aufnahme einer extensiven Dachbegrünung und einer PV-Anlage.

Weitere Anmerkungen:

Soweit statisch möglich, werden Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet. Entsprechend dem Energie- und Klimakonzept werden die Dachflächen des gesamten Gebäudes mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Fassadengestaltung ist weder im Bestand noch im Neubau endgültig festgelegt.

Der vorliegende Planungsstand dient als Grundlage für den Baubeschluss des Gemeinderates sowie für die beauftragten externen Architekten und Fachplaner. Änderungen der Grundrisse, der Statik, der Haustechnik und des Brandschutzes bleiben vorbehalten.

1. Projektfortschritt Klima- und Energiekonzept Transsolar

Für die weitere Planung des Neuen Rathauses wird in Zusammenarbeit mit dem Fachberater Transsolar KlimaEngineering und Herrmann+Bosch Architekten ein Klima- und Energiekonzept erarbeitet.

Die Stadt Renningen hat sich zum Ziel gesetzt, zur Verlangsamung des Klimawandels und seine Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft beizutragen. Dazu wurden im Einklang mit dem Pariser Klimaschutzabkommen, den Zielen der Landesregierung Baden-Württemberg und des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Renningen entsprechende Ziele formuliert.

Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes "Renningen 2040 klimaneutral" ist es das Ziel, das Neue Rathaus nachhaltig als klimaneutrales Gebäude zu errichten. Dabei sollen bestehende Produkte und Produktionsprozesse mit möglichst geringem ökologischem Fußabdruck verwertet und CO₂-freie Energie lokal erzeugt und genutzt werden. Um die Graue Energie zu minimieren, ist es wichtig, den Erhalt des Bestandsgebäudes zu maximieren. Durch die Erhaltung jedes Bauteils werden zusätzliche CO₂-Emissionen vermieden, die bei der Produktion und dem Einbau neuer Materialien anfallen. Die Umwelt wird geschont, indem bestehende Elemente beibehalten und Baumaterialien ohne zusätzliche Emissionen verwendet werden.

Eine hohe Energieeffizienz kann durch den sinnvollen Einsatz von Gebäudetechnik und eine optimierte Gebäudeplanung erreicht werden. Ein durchdachtes Klima- und Energiekonzept optimiert den Komfort im Innenraum und minimiert gleichzeitig den Energiebedarf. Dabei sollte die Bedienbarkeit einfach gehalten werden und auf Low-Tech statt High-Tech gesetzt werden. Zusammen mit der Eigenenergieerzeugung durch Photovoltaikanlagen kann ein klimapositives Gebäude angestrebt werden.

Die Fassade spielt beim Thema Energieverbrauch als regulierende Hülle zwischen innen und außen eine wesentliche Rolle. Mit der Auswahl repräsentativer Zonen im Bestand (Ist-Zustand) sowie im Neubau wurden Untersuchungen hinsichtlich der äußeren klimatischen Bedingungen und der Randbedingungen wie Nutzung und Baukonstruktion durchgeführt. Einige Räume sind bisher im Sommer teilweise stark überhitzt und erfordern Maßnahmen zur Verbesserung des Komforts und zur Reduzierung des Energieverbrauchs.

Neben dem Energiebedarf steht somit auch die Behaglichkeit der Nutzergruppen im Fokus der Untersuchungen. Die operative Temperatur ist die vom Menschen empfundene Temperatur und bildet den Hauptfaktor für den bauphysikalischen Begriff der thermischen Behaglichkeit. Für die an die Fassade angrenzenden Zonen werden Varianten zur Verbesserung der thermischen Behaglichkeit nach DIN EN 16798 und des Energiebedarfs untersucht.

Durch die Analyse von ortsspezifischen Wetterdaten wurden Wetterdatensätze zur Bestimmung der Extremtemperaturen, der Sonneneinstrahlung und der Luftfeuchtigkeit im Jahresverlauf sowie zur Bestimmung der Dauer der rein natürlichen Belüftung der Innenräume ohne aktive Klimatisierung ermittelt. Somit besteht das Potenzial, das Gebäude 31% (2668 h) des Jahres rein natürlich zu belüften, ohne es aktiv zu klimatisieren.

Um das Ziel eines energieeffizienten/klimaneutralen Gebäudes zu erreichen, kann der Ist-Zustand der Fenster mit bisherigem außenliegendem Sonnenschutz durch Maßnahmen wie Verbesserung des außenliegenden Sonnenschutzes und Austausch der Verglasung nicht alleine erreicht werden. Dies ist auf den geringen Wärmeübergangswiderstand (U-Wert) zurückzuführen, so dass der Heizenergiebedarf nach wie vor zu hoch ist. Um den Energiebedarf zu senken, sind Maßnahmen zur Verbesserung des U-Wertes der bestehenden Fassaden notwendig. Allerdings ist der Energieaufwand zur Herstellung neuer Verglasungen für bestehende Fensterelemente mit hohen CO₂-Emissionen und Kosten verbunden. Im Rahmen des Energiekonzepts sollten diese Auswirkungen möglichst vermieden werden.

Aus den Untersuchungen ergibt sich die folgende Lösung:

Eine Reduktion des Fensterflächenanteils sowie eine Verbesserung des Sonnenschutzes tragen signifikant zur sommerlichen Behaglichkeit bei. Durch die Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes kann viel Energie eingespart werden, die sonst für Klima-, Lüftungs- und Kälteanlagen aufgewendet werden müsste. Eine Möglichkeit zur Umsetzung ist die Reduzierung der Fensterflächen bzw. des Verglasungsanteils. Dadurch wird ein energetischer, ökonomischer und physiologischer Klimaschutz ermöglicht.

Büro- und Besprechungsräume ohne außenliegenden Sonnenschutz weisen teilweise deutliche Überschreitungen der Temperaturobergrenze auf. Durch eine Verbesserung des Sonnenschutzes und insbesondere durch eine Reduzierung des Anteils an Verglasung kann die Raumtemperatur auf ein angenehmes Niveau gebracht werden. In Räumen mit einem hohen Fenster- bzw. Verglasungsanteil ist eine Reduktion der Fensterflächen um mehr als 25 % erforderlich. Hier sind opake Paneelen vorzusehen und ggf. kann die Verglasung vereinzelt ersetzt werden.

Trotz der Reduzierung der verglasten Fassadenflächen wird in den Büroräumen immer noch eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleistet. Der nächste Schritt besteht darin zu prüfen, wie diese Maßnahmen in die bestehende Architektur integriert werden können. Dabei werden die geeigneten Maßnahmen für die Fassade auf technische Umsetzbarkeit und gestalterische Integration geprüft.

Für innenliegende Besprechungsräume können durch eine mechanische Lüftung mit Vorkonditionierung der Zuluft und Kühlung behagliche Temperaturen erzielt werden. Durch die Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage entsteht bei hoher Belegungsdichte kein oder nur geringer Heizenergiebedarf.

Insgesamt werden die technischen und wirtschaftlichen Potenziale betrachtet, um langfristig den Energieverbrauch zu senken, Emissionen einzusparen und damit Treibhausgase zu reduzieren. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den Potenzialen erneuerbarer Energien. Das Ziel besteht vor allem darin, den Bestand zu erhalten und auszubauen, um die CO₂-Emissionen schnellstmöglich auf nahe Null zu reduzieren und die Anpassung an den Klimawandel umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:**Finanzierungsbedarf:****Finanzierung Finanzhaushalt:**

Haushaltsstelle Bezeichnung:	Eingestellte Mittel HH-Plan - Ansatz 2024	Eingestellte Mittel HH-Plan - Ansatz 2025
11.24.0200 1012 Neues Rathaus Bahnhofstraße 33 Neuveranschlagung Umbau Bestandsgebäude 78.71.0000 Hochbaumaßnahme 3022	2.500.000,00 Euro	4.000.000,00 Euro

Der aktuelle Planungsstand geht von folgenden Finanz Eckdaten aus, die im Entwurf des Haushalts 2024 und in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplant und finanziert sind:

Umbau und energetische Sanierung Bestandsgebäude Bahnhofstr. 33 Durchführung 2023 - 2025	5.490.000 €
Städtebaufördermittel LSP „Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße“	1.976.000 €
Erweiterungsanbau Bahnhofstr. 31 Durchführung 2024 - 2026	5.050.000 €
Städtebaufördermittel LSP „Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße“	864.000 €
Investition abzüglich Förderung:	7.700.000 €

Die Städtebaufördermittel stehen unter dem Vorbehalt erfolgreicher Aufstockungsanträge.