



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 077/18

Sachbearbeitung:

Schwärzl, Tobias
Barnert, Gabriele
Mangold, Peter
Schindler, Jürgen

Datum:

11.06.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	28.06.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Sanierung Rathaus Neckarweihingen
- Planungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Bezug: Antrag FDP vom 07.03.2016 (Vorl.-Nr. 087/16)
Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 13.05.2015 (Vorl.-Nr. 193/15)

Anlagen: Anlage 1: Baulicher Zustand / Sanierungsbedarf
Anlage 2: Aktuelle Belegung / Nutzung
Anlage 3: Planungskonzepte Umnutzung Hanggeschoss
Anlage 4: Fördersituation

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der derzeitigen Raumbelegung der Büroetagen sowie für die Umnutzung des Hanggeschosses zum multifunktional nutzbaren Begegnungsraum für den Stadtteil eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Sanierung des Rathauses in Neckarweihingen zu erarbeiten.
2. Der Vergabe der Planungsleistungen
 - für Architektur (Leistungsphase 1-3) an das Büro HHL, Sudetenstraße 14, 71638 Ludwigsburg wird zugestimmt.
 - für Heizung, Lüftung, Sanitär (bis Leistungsphase 3) an das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer und Partner, Sonnenhalde 72, 71642 Ludwigsburg wird zugestimmt.
 - für Elektro (bis Leistungsphase 3) an die PLANGRUPPE EMHARDT, Dieselstraße 21, 71696 Möglingen, wird zugestimmt.
3. Die Durchführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass der Förderantrag bewilligt wird und die Maßnahme im Haushaltsplan 2019 ff. finanziert werden kann.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Der Stadtteil Neckarweihingen erfährt mit dem bereits fast aufgesiedelten Baugebiet „Neckarterrassen“, dem geplanten Baugebiet „Schauinsland“ und dem damit zusammenhängenden Ausbau des Betreuungs- und Bildungsstandorts aktuell eine dynamische Entwicklung. Angesichts dieser Wachstumsprozesse stellt die Vitalisierung der Ortsmitte die relevanteste Maßnahme für das städtebaulich langgezogene Straßendorf dar.

Im Bericht des im Jahr 2010 kooperativ entwickelten Stadtteilentwicklungsplans wird das Ziel definiert: „Durch die Maßnahme soll die Ortsmitte insgesamt aufgewertet werden und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Das Rathaus soll sich zu einem zentralen Bürgertreff entwickeln.“

Zudem befindet sich das Rathaus Neckarweihingen im Sanierungsgebiet „Ortskern Neckarweihingen“, welches mit dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert wird. Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchung zum erwähnten Sanierungsgebiet stellt die Modernisierung die zentrale Maßnahme zur Belebung und Attraktivierung der Ortsmitte dar. So heißt es: „Auch in das Rathausgebäude sollen weitere lebendige Nutzungen aufgenommen werden“.

Die Modernisierung des Rathauses gilt dabei als elementarer Impulsgeber, um die definierten Ziele der Ortskernentwicklung zu erreichen. In diesem Zuge soll sich mit dem Rathaus ein zentraler Ort für Neckarweihingen herausbilden, welcher sich als Begegnungs-, Bildungs- und Kommunikationsort sowie als Frequenzbringer für die Stadtteilgesellschaft charakterisieren könnte.

Als gewichtiger Baustein soll die angedachte Rathausbelebung von einem kooperativen Planungsprozess unter Einbindung der verschiedenen Stakeholder und der Bürgerschaft flankiert werden.

Anträge

Seitens des Gemeinderats wurden in Bezug auf eine künftige Nutzung des Rathauses bereits zwei Anträge formuliert:

- Am 13.05.2015 stellte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Vorlage Nr. 193/15 den Antrag, das Rathaus in die Prioritätenliste für Hochbaumaßnahmen aufzunehmen.
- Am 07.03.2016 folgte mit der Vorlage Nr. 087/16 ein Antrag der Stadträte Eisele und Heer (FDP) die Verwaltung zu beauftragen, die Nutzungsmöglichkeiten des alten Rathauses für die örtlichen Vereine und die Einrichtung/Betriebung eines „Mittagstisches“ zu prüfen.

Zudem sprachen sich die Mitglieder des Stadteilausschusses bei der öffentlichen Sitzung des Stadteilausschuss Neckarweihngen am 19.04.2018 gemeinsam für eine öffentliche Nutzung des Rathauses aus. Dabei wurden verschiedene Ideen wie eine Vereinsnutzung, ein Jugendtreff aber auch soziale Angebote wie beispielsweise ein Seniorencafé angeregt.

Als gewichtiger Baustein der Rathausmodernisierung sollen nun die Ideen seitens der Politik, der Bürgerschaft und der Nutzer in einen kooperativen Planungsprozess eingebunden werden, um die bestehenden Flächenpotentiale des Rathauses möglichst effizient auszunutzen.

Chronologie und Nutzung

Das Rathaus Neckarweihingen wurde im Jahr 1957 im klassischen Stil der 50er Jahre als repräsentativer Verwaltungssitz der Gemeinde Neckarweihingen errichtet. Im Hanggeschoss waren

Feuerwehr, im Erdgeschoss das Bürgerbüro und Polizeiposten untergebracht.

Aktuell befinden sich in dem Gebäude auf den vier Geschossebenen folgende Nutzungen:

- Bürgerbüro Neckarweihingen
- Polizeiposten Neckarweihingen
- Bücherei
- DRK

Die Belegung der Geschossebenen ist in Anlage 2 dargestellt.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ist seit dem 01.05.1957 ein Polizeiposten untergebracht. Derzeit belegt die Polizei eine Nutzfläche von 82,84 m².

Seit dem 01.03.2006 belegt die Bücherei des Fördervereins der Friedrich-von-Keller-Schule mit einer Fläche von 63,52 m² die ehemaligen Räume der Zweigstelle der Stadtbibliothek Ludwigsburg.

1.Obergeschoss

Die komplette Geschossebene mit einer Nutzfläche von 119,26 m² wird vom Bürgerbüro belegt, das seit Anfang der 90er Jahre vom Erdgeschoss ins Obergeschoss gezogen ist. Der Sitzungssaal mit einer Fläche von 57,40 m² wird multifunktional – Vereine, Ausstellungen, Wahlen, etc. – genutzt. Die Vergabe des Raumes erfolgt durch das Bürgerbüro Neckarweihingen.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss belegt die Bibliothek weitere 71,37 m². Vor Baubeginn des Kinder- und Familienzentrums an der Neuen Str. 62 musste der DRK Ortsverband Neckarweihingen neue Räume beziehen. Seit 01.07.2016 sind DRK-Vereinsraum und Lagerflächen mit einer Nutzfläche von 78,57 m² im Dachgeschoss des Rathauses untergebracht.

Untergeschoss

Seit Fertigstellung des neuen Feuerwehrgebäudes 2012 steht die Hanggeschossebene des Gebäudes leer. Eine Teilfläche der ehemaligen Feuerwehrgarage wird seit dem 01.11.2013 durch je ein Dienstfahrzeug der Polizei und des Bürgerbüros belegt.

Umnutzung Hanggeschoss zur Belegung der Ortsmitte

Für die Umnutzung des Hanggeschosses mit Belegung des neu gestalteten Platzes hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft im Jahr 2014 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Auf Grundlage der Studie wurde das Hanggeschoss mit einer Nutzfläche von 750 m² als Gewerbefläche Laden mit gastronomischem Angebot im Sommer 2015 öffentlich ausgeschrieben. Interessenten waren insbesondere Gastronomie, Kochkurse, Lager Mistelhexen, Bäckereifiliale sowie ein Repaircafé (Untermiete). Anschließend haben Gespräche mit potentiellen Nutzern stattgefunden. Im Februar 2016 hat ein Bäckereibetrieb nach engen Verhandlungsgesprächen aus wirtschaftlichen Gründen abgesagt.

2016 und 2017 haben weitere Gespräche mit Gastronomen stattgefunden. Im Rahmen der Suche nach potentiellen Nutzern wurden die Planungskonzeptionen für den Umbau zur Gastronomie auf diverse Nutzeransprüche angepasst und optimiert.

Insgesamt gab es zwei weitere Bewerber. Beide Interessenten haben nach intensiven Gesprächen von ihrer Bewerbung Abstand genommen.

Fazit: Bedingt durch die Lage mit geringer Laufkundschaft wurde die Fläche von den unterschiedlichen Interessenten als wenig lukrativ bezeichnet.

Für die Nutzung als Nachbarschaftscafé wurde ein Nutzungskonzept erstellt und der Stadt präsentiert und übergeben. Hier haben enge Abstimmungen zur Plan- und Kostenoptimierung stattgefunden. Auf Grundlage der Schätzungen wurde im Herbst 2017 eine Mietkalkulation durchgeführt. Darauf aufbauend wird die Verwaltung beauftragt, weitere Abstimmungen hinsichtlich einer bürgerschaftlichen Nutzung im Sinne des Förderprogramms „Soziale Integration im Quartier“ herbeizuführen. Zielsetzung ist es, das Untergeschoss unter Einbezug des Rathausplatzes dauerhaft und nachhaltig zu beleben und dabei die Angebote der Akteure und Vereine des Stadtteils miteinzubeziehen. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist dennoch nur mit Unterstützung der Stadt sicherzustellen. Eine gemeinnützige Einrichtung wäre aufgrund der Förderkriterien sinnvoll.

Die Plankonzeptionen zur Umnutzung des Hanggeschosses (2014 - 2017) sind in [Anlage 3](#) dargestellt.

Zu 2. Beauftragung der Architekten – und Ingenieurleistungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien und Planoptimierungen in den Jahren 2014 bis 2017 war ein Planungsteam tätig, welches sich intensiv mit den baulichen Gegebenheiten des Bestandgebäudes befasst hat.

Die Verwaltung schlägt daher die Beauftragung des kundigen Planungsteams mit den Planungen bis zur Erstellung des Förderantrages vor.

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) auf Grundlage der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung ermittelt.

Die Projektsteuerung erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Zustandsbewertung Bauwerk und Technische Gebäudeausrüstung

Im Zuge einer geplanten Generalsanierung ist der barrierefreie Zugang aller öffentlichen Einrichtungen im Haus dringend notwendig.

Das Bürgerbüro hatte 2017 ca. 4500 Besucher. Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Besuchern wird in Neckarweihingen, auch zur Entlastung des Bürgerbüros Stadtmitte, das Bürgerbüro Neckarweihingen langfristig benötigt, auch wenn künftig vermehrt Leistungen digital angeboten werden. Es befindet sich im 2. Stock des Gebäudes und ist nicht ebenerdig zu erreichen. Vor allem von mobilitätseingeschränkten Menschen und Eltern mit Kinderwagen kommen immer wieder Beschwerden bzgl. der Erreichbarkeit.

Die gesamte Gebäudehülle ist bautechnisch und energetisch zu ertüchtigen. Die Betonfassadenelemente sind zu sanieren. Die Fenster sind dringend sanierungsbedürftig, bei Starkregen dringt eine nicht unwesentliche Menge Wasser in die Büros. Diese sind nach Süden ausgerichtet. Bei Sonnenschein von Mai bis September erhitzen sich die Büros teilweise auf über 30 Grad.

Die gesamte Gebäudetechnik ist zum Teil noch im Originalzustand. Die Technik ist auf den aktuellen Stand zu bringen. Im Zuge dessen sind alle Oberflächen im Gebäude zu überarbeiten.

Elektrische Anlagen

Die Elektrotechnik (Starkstrom und Beleuchtung) ist von 1985 oder älter. Sie ist in Funktion und kann mit „geringem Standard“ beschrieben werden. Die Infrastruktur ist z.T. mit 2-adrigen Leitungen ausgeführt. Die Anlagen entsprechen nicht den aktuellen Sicherheitsanforderungen und

Vorschriften. Die Schwachstromanlage ist „sehr alt“ und immer wieder ergänzt worden. Dadurch ist ein unübersichtliches Netzwerk, sowohl der Telefontechnik als auch der EDV mit z.T. völlig überfüllten Verteilern entstanden. Die Anlage kann mit „geringem Standard“ beschrieben werden. Empfehlung: Grundsanie rung

Sanitäre Anlagen

Das Gebäude wurde Ende der 1950er Jahre erbaut. Die damals üblich verwendeten Werkstoffe sind im Gebäudebestand unverändert vorhanden. Die technischen Nutzungszeiten, in dem die Bauteile physisch zur Verfügung stehen und den geforderten Eigenschaften entsprechen, sind mit wenigen Ausnahmen überschritten.

Trinkwasserinstallation

Das Material des Rohrnetzes besteht aus verzinktem Stahlrohr. Es tritt Rostwasserbildung auf, bedingt durch Innenkorrosion des Werkstoffes. Es sind auch äußere Korrosionserscheinungen an Aufputz-Leitungen sichtbar. Im Netz tritt eine keimbildende Stagnation des Wassers durch Leitungsteile mit geringem oder gar keinem Wasseraustausch auf, die Leitungsquerschnitte sind zu groß dimensioniert. Empfehlung: Grundsanie rung

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral, auf Grund der Nutzungszeiten sind Heizstäbe mit Kalkablagerungen belegt. Höherer Stromverbrauch und hygienische Probleme sind die Folge. Empfehlung: Grundsanie rung

Entwässerungsanlagen

Die Abwasserleitungen bestehen aus Muffen-Gussrohren, die sich durch Ablagerungen erfahrungsgemäß innen zusetzen und von innen nach außen korrodieren. Durch den Wechsel von Wasser- und Sauerstoffeintrag wird der Prozess befördert. Die Kanalgrundleitungen auf dem Grundstück wurden von einer Rohrreinigungsfirma befahren. Das Ergebnis sind starke Rissbildungen, massive Setzungen und teilweise Wurzelbewuchs. Bauschäden werden durch die Mängel beschleunigt. Empfehlung: Grundsanie rung

Sanitärobjekte

Keramikartikel und Armaturen sind allesamt im altersbedingten Zustand. Stahl-Ausgussbecken weisen starke Gebrauchsspuren auf. Erneuerung ist in Abhängigkeit der Komplettsanie rung der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen einzubeziehen. Empfehlung: Grundsanie rung

Heizungsanlage

Wärmeerzeuger: Niedertemperaturkessel mit nachgeschaltetem Abgaswärmetauscher zur Brennwertnutzung. Nennwärmeleistung: 80 – 105 KW, Baujahr: 1996. Vormontierter Gasgebläsebrenner, Baujahr 2017. Heizkessel liegt über der technischen Nutzungsdauer von 18 Jahren. Gesetzliche Anforderungen des B1SchG sowie der FeuVO werden erfüllt. Es ist von einem Weiterbetrieb für ca. 5-7 Jahre auszugehen. Der Vergleich des Jahresnutzungsgrades sowie des Kesselwirkungsgrades zu einem neuen Brennwertkessel im Verhältnis zu den Betriebsstunden rechtfertigt aktuell keinen Kesselaustausch aus wirtschaftlicher Hinsicht, zumal der Gasbrenner in 2017 erneuert wurde. Empfehlung: Weiterbetrieb

Heizungsregelung

MSR-Schaltschrank mit eingebauten Reglern zur Steuerung von 5 Heizkreisen und gleitendem Betrieb des Heizkessels witterungs- und raumtemperaturgeführt. Die technische Nutzungsdauer von 20 Jahren ist knapp überschritten. Funktionalität aktuell in Ordnung. Empfehlung: Weiterbetrieb

Heizkreisverteilung

5 Heizkreise mit differenzdruckgeregelten Umwälzpumpen und Dreiwegemischer. Die technische Nutzungsdauer von 20 Jahren ist knapp überschritten. Funktionalität aktuell in Ordnung. Empfehlung: Weiterbetrieb

Hinweis: Wärmeerzeuger, Heizungsregelung und Heizkreisverteilung stehen im Heizraum Hanggeschoss und können, unabhängig von einer Generalsanierung des Gebäudes, jederzeit außerhalb der Heizperiode saniert werden.

Heizflächen und Verrohrung

Die technische Nutzungsdauer der installierten Guss-Heizkörper beträgt 65 Jahre. Bei Stahlrohrleitungen beträgt sie 40 Jahre. Der Nachteil dieser Heizkörper ist eine deutlich höhere Heizwassermenge als bei modernen Heizkörpern und systembedingte Schwerfälligkeit, dadurch ist Regelung mit Thermostatventilen schwierig.

Empfehlung: Erneuerung und Auslegung Heizflächen sowie Verrohrung nach neu durchzuführender Heizlastberechnung. Hier sind Vorgaben der Bauphysik nach etwaiger Sanierung der Gebäudehülle zu berücksichtigen. Montage voreinstellbarer Thermostatventile zur Ausführung eines hydraulischen Abgleiches.

Fördersituation

Der Bund-Länder-Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ), ein neu aufgelegtes Instrument der Städtebauförderung, stellt eine attraktive Möglichkeit dar, eine umfassende Modernisierung des Rathaus Neckarweihingen zu unterstützen.

Die Schwerpunkte des Förderprogramms stellen die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration im Quartier, die Sicherung von Wachstum und Beschäftigung, die Förderung von Bildung und Familie sowie Maßnahmen zum Klimaschutz dar. Die Erneuerung der kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie das Rathaus Neckarweihingen bilden dabei den zentralen Ansatzpunkt, um diese Ziele gebündelt zu unterstützen.

Das Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) fungiert als Begleitprogramm zum aktuell laufenden Sanierungsgebiet und ist eng verknüpft mit dem „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren-Programm“ im Ortskern von Neckarweihingen.

Die Laufzeit des „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren-Programms“ für das Sanierungsgebiet in Neckarweihingen endet am 30.04.2020. Damit besteht die Möglichkeit einer Aufnahme in das erwähnte Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) lediglich bis zu diesem Zeitpunkt.

Eine Antragstellung kann erst auf Basis einer Vor- oder Entwurfsplanung erfolgen. Damit der Antrag im Oktober 2018 eingereicht werden kann, müssen die dafür notwendigen Vorbereitungen hinsichtlich der Projektentwicklung und -planung möglichst zeitnah beginnen.

Die Investitionen für die Gesamtbaukosten einer Modernisierung könnten bei diesem Programm mit 54 % refinanziert werden. Nähere Information siehe [Anlage 4](#).

Termine

- Planungsbeschluss Juni 2018
- Vorplanung mit Kostenschätzung bis Herbst 2018
- Konkretisierung des Nutzungskonzepts unter Beteiligung der Nutzer, Akteure und Bürgerschaft im Herbst 2018
- Förderantrag Oktober 2018
- Bewilligungsentscheidung im Frühjahr 2019
- Voraussetzung für die Förderung ist ein Baubeginn noch im Jahr 2020

Finanzierung

Für die weiteren Planungen bis zum Einreichen des Förderantrags werden bis Jahresende rd. 150.000 EUR benötigt, die aus dem Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert werden können.

Die Baukosten sind derzeit nicht finanziert. Bei der Anmeldung zum Haushaltsplan 2019 war nicht zu erkennen, dass ein potentieller Nachnutzer für das Gebäude gefunden werden könnte. In Absprache mit der Verwaltungsleitung wurde deshalb festgelegt, dass mangels konkreter Alternativen keine investiven Mittel für das Projekt in den Haushalts- und Finanzplan eingestellt werden.

Die zu beschließende Planung dient derzeit dazu, einen fundierten Förderantrag einreichen zu können, um danach die Entscheidung zu fällen, ob das Projekt im Haushalts- und Finanzplan 2019 ff. finanziert werden kann.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	150.000 ,-	EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		42* Sach- und Dienstleistungen		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900211	42110000			

Verteiler: FB 20, FB 33



LUDWIGSBURG

NOTIZEN