



### Beschlussvorlage

Nummer 2018/0244/stv  
Eschborn, 27.11.2018  
Aktenzeichen: 5/gi-gr

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>05.12.2018</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>06.12.2018</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2018</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

### **Sanierung und Erweiterung des Rathauses Neubau der Stadthalle**

#### **Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:**

1. Die Stadthalle wird im Wesentlichen nach den in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.03.2014 vorgestellten Ergebnissen des Sonderbauausschusses Stadthalle (Anlage 2) und der beschlossenen Drucksache 2014/0340/stv (Anlage 1) neu geplant.
2. Das Rathaus wird um ca. 2.750 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche) erweitert, um die derzeit ausgelagerten Verwaltungseinheiten wieder im Rathaus zusammenzuführen. Grundlage ist das in der Anlage 3 dargestellte Raumprogramm.
3. Die in der Anlage 4 dargestellten Gebäude 1, 2, 6, 7, 8 werden abgerissen, um Raum für den Neubau der Stadthalle und die Erweiterung des Rathauses zu schaffen.
4. Das Rathaus wird unter energetischen und technischen Gesichtspunkten saniert.
5. Der Magistrat wird beauftragt, für den Neubau der Stadthalle, die Erweiterung und Neugestaltung des Rathauses einen Architektenwettbewerb vorzubereiten. Die Auslobung ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Die vorläufige Kostenprognose wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### **Allgemeines**

Mit dem Bürgerentscheid aus dem Jahr 2012 wurde entschieden, dass das Rathaus nicht abgerissen werden soll, sondern zu erhalten ist. Die Stadthalle hingegen soll nach derzeitiger Beschlusslage abgerissen werden. Für den anzustrebenden Neubau hat sich im Zeitraum von Januar 2013 bis März 2014 in insgesamt 14 Sitzungen ein Sonderbauausschuss bereit erklärt, umfangreiche Vorarbeiten für den Neubau der Stadthalle zu leisten, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollten.

Das Rathaus wurde in den Jahren 2013 bis 2017 brandschutztechnisch soweit saniert, dass mittlerweile für den Betrieb eine uneingeschränkte Nutzungsgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises vorliegt. Damit die derzeit ausgelagerten Teile der Verwaltung wieder im Rathaus zusammengeführt werden können und um den bestehenden Raumanforderungen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Rathauses notwendig.

Die technischen Anlagen des zu erhaltenden Rathauses sind veraltet und müssen erneuert werden. Darüber ist das Rathaus unter energetischen Gesichtspunkten zu sanieren.

### **Zu Ziffer 1 (Neubau Stadthalle)**

Die Stadthalle ist aufgrund ihres Gesamtzustandes nicht mehr mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand zu sanieren und entspricht nicht den funktionalen Anforderungen. Sie soll deshalb inkl. Nebengebäude und dem vorhandenen Parkdeck abgerissen werden. Und neu gebaut werden. Auf den Beschluss 2014/0340/stv vom 10.07.2014 (Anlage 1) wird verwiesen.

#### Neubau Stadthalle

Das Konzept der Stadthalle richtet sich grundsätzlich nach den im Sonderbauausschuss erarbeiteten Vorgaben. Die dort zusammengestellten Vorgaben sollen bei der Neuplanung der Stadthalle zum Tragen kommen. Unter anderem sollen folgende Punkte bei der Neuplanung der Stadthalle berücksichtigt werden:

- Stadthalle mit insgesamt 600 Sitzplätzen
- Herstellung von Rängen durch absenkbaren Boden
- Absenkbarer Orchestergraben
- Bewegliche Leinwand mit Rückprojektionsmöglichkeit

Die weiteren Anforderungen können der Anlage 2 entnommen werden.

In wieweit die Stadthalle eine direkte Anbindung an das Rathausgebäude bekommen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zu klären sein.

## **Zu Ziffer 2 (Erweiterung Rathaus)**

Grundsätzliche Zielsetzung ist es, alle Mitarbeiter der Stadt, die nicht aufgrund spezifischer Anforderungen eine andere Arbeitsstätte haben (Beispiel Kita, Bauhof etc.) im Rathaus zusammenzuführen. Dies ist bürgerfreundlich, erspart die Anmietung von Räumlichkeiten und erhöht die Fähigkeit zu Kommunikation und Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung. Nur der Fachbereich 2 soll aufgrund der Unterbringung im Gebäude am Rathausplatz 12 - 14, das dem Rathaus unmittelbar gegenüber liegt, weiterhin dort untergebracht sein. Hiervon ausgehend wurde im Rahmen einer Belegungsplanung der vorhandenen Flächen im Rathaus festgestellt, dass im Bestand keine ausreichenden Flächen zur Unterbringung aller Mitarbeiter vorhanden sind. Grundlage für die Belegungsplanung ist das als Anlage 3 beigefügte Raumprogramm, das sowohl die aktuellen Belange aber auch die zu erwartende Entwicklung der Verwaltung berücksichtigt. Die Anhörung des Personalrates nach § 81 Abs. 4 HPVG zum Raumprogramm wird in einem nächsten Schritt erfolgen.

Auch die Bündelung der Bearbeitung von wesentlichen Bürgeranliegen in einem Bürgerbüro mit bürgerfreundlichen, gegebenenfalls von den allgemeinen Sprechzeiten abweichenden Öffnungszeiten und einem gesonderten barrierefreien Zugang ist im bestehenden Rathaus nicht umsetzbar.

Darüber hinaus ist die Vergrößerung der Stadtbibliothek im Rathaus nicht möglich, wobei an dieser Stelle darauf hingewiesen wird, dass es erstmal dahingestellt bleiben kann, ob die zukünftige Stadtbibliothek im zu Rathaus oder im Gebäude der Stadthalle untergebracht werden soll. Ausgehend von diesen Anforderungen ist eine Erweiterung des Rathauses unumgänglich.

Im Bestand sind im Rathaus ca. 3.250 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Bürofläche, Besprechungs-, Aufenthalts- und Lagerräume) vorhanden. Gemäß der abgestimmten Raumplanung werden ca. 5.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Bürofläche, Besprechungs-, Aufenthalts- und Lagerräume) erforderlich. Hinzu kommen die notwendigen Nebenflächen für Flure, Treppenhäuser, Sanitärebereiche und Technikräume sowie die Konstruktionsfläche. Die geplanten Flächen können dem beigefügten Raumprogramm entnommen werden. Der Erweiterungsbau soll als Anbau an das bestehende Rathaus realisiert werden.

Auch eine Aufstockung des derzeit nur zweigeschossigen Gebäudeteils ist denkbar, die allerdings alleine nicht ausreicht, um den Raumbedarf zu decken.

## **Zu Ziffer 3 (Abriss von Gebäuden)**

Zur Herstellung des erforderlichen Baufelds müssen verschiedene Baukörper abgerissen werden (siehe Anlage 3). Dabei handelt es sich im Einzelnen um die folgenden Baukörper:

- Rathausplatz 18-26  
Gebäuderiegel entlang des Stadtpfads – Bauteil 7 gemäß Plan
- Rathausplatz 28  
Rathausstube / Fahrschule – Bauteil 8 gemäß Plan
- Bestandsparkdeck  
Bauteil 6 gemäß Plan

- Stadthalle  
Bauteil 1 gemäß Plan
- Stadtbücherei / Foyer  
Bauteil 2 gemäß Plan

Der Rückbau der Bauteile 7, 8, 6 und 1 war in den bisherigen Konzepten immer Bestandteil der Maßnahme und soll weiterhin zur Ausführung kommen.

Der Abriss der Stadtbücherei mit dem darunter liegenden Foyer (Bauteil 2) ist aus folgenden Gründen zusätzlich erforderlich.

- Die Einbindung der vorhandenen Flächen von Bücherei und Foyer in das neue Rathauskonzept ist sehr schwierig. Die derzeitige Bücherei ist zu klein und kann an ihrem gegenwärtigen Standort im ersten und zweiten OG des Rathauses nicht erweitert werden. Es muss deshalb eine neue Bibliothek gebaut werden. Daraus folgt, dass die Räume, die derzeit als Bücherei genutzt werden, ungenutzt werden müssten, was jedoch kaum möglich ist. Für eine Büronutzung sind die Räume ungeeignet.
- Bei Beibehaltung des jetzigen Foyers ist die Herstellung eines optimalen barrierefreien Zugangs nur schwer möglich.
- Das Haupttreppenhaus ist als Fluchttreppenhaus für den Altbau erforderlich und im aktuellen Zustand auch als Fluchttreppenhaus zugelassen. Fluchttreppenhäuser müssen eigentlich ohne Durchquerung weiterer Räume direkt nach außen geführt werden. Dieser Anforderung wird das Rathaus im Bestand nicht gerecht. Gleichwohl wird gemäß der aktuellen Baugenehmigung bei gleichbleibender Nutzung die vorliegende Situation von der Bauaufsicht toleriert. Da aber im Zuge einer Erweiterung des Rathauskomplexes auch ein neues Brandschutzkonzept erforderlich wird, ist die weitere Tolerierung durch die Bauaufsichtsbehörde fraglich.
- Hervorhebung des ursprünglichen Rathauses in seiner vollen Ansicht.

#### **Zu Ziffer 4 (Sanierung des Rathauses)**

Nachdem in den letzten Jahren die erforderliche brandschutztechnische Sanierung erfolgt ist und damit eine Voraussetzung für die dauerhafte Nutzung des Rathauses vorliegt, ist es jetzt notwendig, die weiteren erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese umfassen:

- Sanierung der Technischen Gebäudeausstattung
- Energetische Sanierung der Fassaden- und Dachflächen
- Renovierung der Funktions- und Nebenflächen

#### Technische Sanierung:

Die technische Sanierung beinhaltet die Instandsetzung bzw. den Austausch aller technischen Einrichtung je nach Erfordernis. Dies betrifft z. B. das gesamte Wasserleitungsnetz im Rathausgebäude. Hier gibt es seit längerem die Problematik der Verkeimung im Bereich des Trinkwassernetzes. Die Verkeimung beruht auf der alten Verrohrung im gesamten Gebäude. Ebenso wurde in mehreren Untersuchungen festgestellt,

dass in Teilen des Gebäudes das Abwasserleitungsnetz marode ist. Folgende Maßnahmen sind u. a. Bestandteil der technischen Sanierung:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Lüftungsanlagen
- Erneuerung Trinkwasserleitungsnetz
- Erneuerung Abwasserleitungsnetz
- Überarbeitung der Niederspannungshauptverteilung
- Überarbeitung der Beleuchtung
- Ergänzung des IT-Netzes

#### Energetische Sanierung:

Die Gebäudehülle des Rathauses (Fassade und Dach) entspricht nicht den Zielen der Energieeinsparverordnung (EnEv) und des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Schon gar nicht entspricht das Rathaus in energetischer Hinsicht, den selbst gestellten Ansprüchen der Stadt Eschborn, wie sie im Klimaschutzkonzept aber auch im Förderprogramm zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden zum Ausdruck kommen. Eine energetische Sanierung beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

- Rückbau und Erneuerung der Fassadenflächen zur Montage einer erforderlichen Dämmstärke
- Erneuerung der Fensterflächen
- Erneuerung der Dachflächen inkl. der erforderlichen Dämmung

Darüber hinaus ergeben sich thematische Überschneidungen mit der technischen Gebäudesanierung. Die Dimensionierung der Heizungs- und Lüftungsanlage, die Fragestellung nach dem Primärenergieverbrauch (z.B. Leuchten) kann nur im Zusammenhang betrachtet werden. Insofern sind technische und energetische Gebäudesanierung untrennbar miteinander verbunden.

Die neue Fassade muss besser gedämmt und soll als Ziegelfassade ausgebildet werden, um weiterhin mit dem neuen Gebäude Rathausplatz 1-6 einen gestalterischen Zusammenhang herzustellen und die bestehende und gewohnte Fassade zu berücksichtigen.

Renovierung: Die Renovierung bedeutet, dass die Räume im Gebäude mit dem geringsten möglichen Aufwand saniert werden sollen. Dementsprechend soll in Räumen / Bereichen deren Raumaufteilung erhalten bleibt nur eine optische Aufwertung, z. B. durch Maler-/Tapezierarbeiten erfolgen. Nur in Bereichen, in denen die Raumaufteilung grundlegend geändert werden muss, werden auch umfangreichere Arbeiten erforderlich. Grundsätzlich ist geplant die Raumstruktur im Bestand weitestgehend zu erhalten. Ebenso sollen Innentüren, Einbauschränke und ähnliches nach Möglichkeit erhalten werden.

#### **Zu Ziffer 5 (Verfahren)**

Der beste Entwurf für die Umsetzung des Bauprogramms soll in einem nicht offenen Architektenwettbewerb mit Teilnahmewettbewerb ermittelt werden. Die Vergabe des Auftrages an einen Architekten muss aufgrund von Vergabevorschriften in einem

anschließenden Verhandlungsverfahren unter Beteiligung der Preisträger aus dem Wettbewerb erfolgen.

Ein nicht offenes Verfahren mit Teilnehmerwettbewerb bietet gegenüber dem offenen Verfahren zwei Vorteile. Zum einen können die Teilnehmer am Verfahren nach einem vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auf einen fachlich geeigneten Bieterkreis beschränkt werden. Zum anderen reduzieren sich die Kosten des Wettbewerbs, da weniger Arbeiten zu prüfen sind.

Die Wettbewerbsleistungen, die Vorgaben des Auslobers, die Beurteilungskriterien sind in der Wettbewerbsauslobung detailliert zu beschreiben. Insgesamt wird die Wettbewerbsaufgabe darin bestehen, das vorgegebene Raumprogramm für die Erweiterung des Rathauses, den Neubau der Stadthalle und die neue Fassade des Rathauses zu planen und dabei eine städtebaulich, gestalterisch und funktional gute Lösung zu finden.

### zu Ziffer 6 (Kosten)

Die Kosten für das oben beschriebene Bauprogramm inklusive Wettbewerb werden derzeit auf ca. 57 Mio. € geschätzt und gliedern sich wie folgt auf.

		Kosten (netto)
Abbrucharbeiten	KG 300-400	1.000.000,00 €
Rathausenerweiterung	KG 300-400	7.500.000,00 €
Stadthalle Neubau	KG 300-400	10.000.000,00 €
Stellplätze	KG 300-400	3.800.000,00 €
Außenanlage	KG 500	650.000,00 €
Ausstattung	KG 600	650.000,00 €
<b>Gesamt Neubau + Abbruch</b>		<b>23.600.000,00 €</b>
<b>Sanierung Rathaus</b>	KG 300-400	<b>11.200.000,00 €</b>
<b>Gesamt</b>		<b>34.800.000,00 €</b>
Sicherheitszuschlag		3.480.000,00 €
Gesamt (netto) inkl. Sicherheit		38.280.000,00 €
Baunebenkosten (KG 700)	25%	9.570.000,00 €
Gesamt inkl. Baunebenkosten		47.850.000,00 €
Mwst. 19%		9.091.500,00 €
<b>Gesamt (brutto)</b>		<b>56.941.500,00 €</b>

In der groben Kostenschätzung sind die Kosten für den temporären Auszug der Mitarbeiter der Verwaltung, für die ggf. erforderlichen Kosten für Ersatzveranstaltungsräume für den Zeitraum der Bauarbeiten, noch nicht erfasst.

Gleichermaßen sind die Einzahlungen aus möglichen Fördermaßnahmen im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung noch nicht erfasst.

Es wird empfohlen wie vorgeschlagen zu beschließen.

gez.: Geiger  
Bürgermeister

#### Anlagen

- Beschlussauszug 2014/0340/stv
- Stadthalle Eschborn – Zusammenfassung der Ergebnisse
- Raumprogramm Rathaus
- Lageplan mit abzureißenden Gebäuden