



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

12

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 15.05.14

Drucksachen-Nr.: V/1167

Beschluss-Nr.: 719/46/14

Beschlussdatum: 15.05.14

Gegenstand: Aufgabenstellung Rathaus Neubrandenburg, Energetische Sanierung Hauptgebäude

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input type="checkbox"/>		Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	14.04.14	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>		Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/>	15.04.14	Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 09.04.14

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des § 8 der Betriebssatzung wird folgender Beschluss gefasst:

Die als Anlage beigefügte Aufgabenstellung zur „Energetischen Sanierung des Hauptgebäudes Rathaus Neubrandenburg“ wird bestätigt und das VOF-Verfahren ab Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	7.859.114,00 EUR
• VOF-Verfahren 2014	
• Planung/Beantragung Fördermittel 2015/2016	500.000,00 EUR
• 1. Bauabschnitt 2017	3.037.943,00 EUR
• 2. Bauabschnitt 2018	1.262.229,00 EUR
• 3. Bauabschnitt 2019	3.058.942,00 EUR

Da es sich beim Rathaus um eine sanierungsbedingte Gemeinbedarfseinrichtung handelt, können aus dem Förderprogramm „Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg“ ca. 3.400.000,00 EUR Fördermittel beantragt werden.

Begründung:

Für die zukünftige Nutzung des Rathauses (Haupthaus) wurde unter Berücksichtigung der Übertragung des Rathausanbaus an den Landkreis MSE und der Personalentwicklung für die nächsten Jahre eine erneute Flächenbedarfsermittlung vorgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Haupthaus in den nächsten Jahren fast vollständig für die Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt wird. In der Untersuchung wurden insbesondere berücksichtigt:

- die erforderlichen Arbeitsplatzflächen für ca. 335 Mitarbeiter,
- Zusatzflächen für Besprechungen, Konferenzen, Registratur, Druckerräume usw.,
- zentrale Serviceflächen für Poststelle, Druckerei, Telefonzentrale, DV Räume usw.,
- Arbeitsplätze für Auszubildende und Praktikanten,
- Räume für Fraktionen,
- Sanitärbereiche,
- Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser),
- Flächen für Haustechnik,
- Lagerflächen, z. B. für Wahlutensilien, Fundbüro,
- Sonderflächen für Verwaltungsarchiv (bisher Kellergeschoss Rathausanbau).

Weiterhin wurde bei der Ermittlung ebenfalls davon ausgegangen, dass die derzeitige Anmietung des Landkreises MSE im Hauptgebäude (Zulassungsstelle und Umweltamt) fortgesetzt wird.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass eine Drittvermietung nach der Sanierung des Rathauses lediglich eine untergeordnete Bedeutung einnimmt. Die ermittelte Leerstandsquote liegt bei 8 %, das entspricht einer freien Raumkapazität von 32 Büroräumen. Im Bedarfsfall ließe sich ein einzelner Abschnitt in einer Etage (bspw. Nord- oder Südflügel) problemlos separieren.

Gemäß dem Beschluss der Stadtvertretung (Beschluss-Nr.: 650/41/13) ist das Einvernehmen über die als Anlage beigefügte Aufgabenstellung zur „Energetischen Sanierung des Hauptgebäudes“ vor Beauftragung der Entwurfsplanung herzustellen.

Anlage

Aufgabenstellung Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) „Energetische Sanierung Rathaus Neubrandenburg“

Einleitung

Das Gebäude wurde 1968 als Bürohaus für den Rat des Bezirkes und die Bezirksleitung der SED errichtet. Seine städtebauliche Dominanz östlich der Innenstadt und des Friedrich-Engels-Rings erhält das scheibenförmige Bürohaus durch seine 8 Vollgeschosse und seine Länge von 116 m. Seit 1990 hat das Rathaus der Stadt Neubrandenburg hier sein Domizil.

Aufgabenstellung

Die Sanierung des Rathauses erfolgt mit dem Ziel, den Sitz der Verwaltung und des Eigenbetriebes Immobilienmanagement langfristig an diesem Standort zu sichern. Gemäß der Flächenbedarfsplanung ist aus derzeitiger Sicht nur von einer geringen Überkapazität (ca. 8 % bzw. 32 Büroräumen) auszugehen. Dieser Teil könnte bei Bedarf an Dritte vermietet werden. Eine Separierung in einem Etagenabschnitt (z. B. Nord- oder Südflügel) ist technisch möglich.

Die Umsetzung aller konstruktiven, energetischen und gestalterischen Anforderungen ist im Rahmen der Entwurfsplanung zu optimieren. Unter Einbeziehung der vorliegenden Vorplanung (Leistungsphase 2) sind zukunftsfähige Maßnahmen zur „Energetischen Sanierung des Hauptgebäudes“ mit folgenden Schwerpunkten planerisch umzusetzen:

Hochbau

- bautechnische und energetische Sanierung von Fassade und Dach
- gestalterische Aufwertung der Fassade
- bauliche Maßnahmen in Folge der haustechnischen Erneuerungen

Fachplanung Elektro

- Erneuerung der Blitzschutzanlage (äußeren und inneren Blitzschutz)
- Beleuchtung der Westfassade zur Weihnachtszeit
- Erneuerung des Datennetzes und der Brandmeldeanlage
- Installation eines Alarmierungssystems (Brand, Amok)
- Austausch der Steuerungstechnik für die vorhandenen 5 Aufzüge
- Beleuchtung Flure, Umrüstung auf LED Röhren und Steuerung über EIB Präsenzmelder

Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär

- Erneuerung der Heizverteilung und Heizkörper
- Ausbau der Lüftungsanlage in den WC-Räumen (Wärmerückgewinnung)
- Anpassung der vorhandenen MSR-Technik

Planungsvorgaben

Bei den aufgeführten Schwerpunkten werden folgende Prämissen für die weitere Planung festgelegt und auf dieser Grundlage die Kostenberechnung fortgeschrieben:

- Alle Fenster sind als Öffnungsflügel auszuführen.
- Der Sonnenschutz wird in den Verbundfenstern integriert und die Wartung erfolgt von innen.
- Die Fassade ist wartungsarm und dauerhaft auszuführen.
- Die gültige Energieeinsparverordnung EnEV ist anzuwenden und nachzuweisen.
- Die geschlossenen Flächen und Brüstungsbänder sind als vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Bekleidung aus durchgefärbten Faserzementplatten und mineralischer Wärmedämmung auszuführen.

- Die Fenster werden als Aluminiumverbundfenster mit integriertem Sonnenschutz ausgeführt.
- Die Fassade soll durch Einsetzung von Farbakzenten (z. B. Fensterrahmen, Paneele, Verschattungsanlage usw.) gemäß dem Charakter eines Büro- und Verwaltungsgebäudes gestalterisch aufgewertet werden.
- Die etagenweise Erfassung der Verbräuche ist umzusetzen.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist in Bau- bzw. Planabschnitten zu realisieren.