

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/091/2018/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	07.08.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	23.08.2018				
Stadtrat	öffentlich	05.09.2018				

Titel:

Rathaus Altbau - Teilsanierung und Optimierung im Innern
Vergabe von Planungsleistungen

Beschluss:

1. Die Planung der Leistungsphasen 1 bis 4 für sämtliche Planungsleistungen (Gebäude- und Fachplanungen) mit einer voraussichtlichen Honorarsumme von 115.000,00 Euro, einer Teilsanierung und Optimierung im Dessauer Rathausaltbau wird beschlossen.
2. Die Vergabe der Gebäudeplanung an das Atelier für Architektur & Denkmalpflege (AADe), Friedensplatz 13, 06844 Dessau-Roßlau, mit einer voraussichtlichen Honorarsumme von 170.000,00 Euro (Lph 1-8) wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/386/2009/VI-65 vom 12.10.2009 DR/BV/145/2011/VI-65 vom 18.04.2011 DR/IV/023/2011/VI-65 vom 02.05.2011 DR/IV/014/2017/III-65 vom 25.04.2017 DR/BV/268/2017/III-65 vom 08.08.2017
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	

Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto	11130.7851000
Investitionsnummer:	111306502439005
HH-Ansatz 2018:	300.000 €

Zusammenfassung/Fazit:

Im Rahmen einer umfassenden Studie wurde die Gesamtlast des Sanierungsbedarfs des Dessauer Rathauses in Höhe von 6,5 Mio Euro ermittelt.
 In einem ersten Bauabschnitt, mit einem Umfang von ca. 2,1 Mio. €, sollen die dringlichsten Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude umgesetzt werden. Dazu gehören im Wesentlichen die Optimierung der Infrastruktur, die Sanierung der WC-Anlagen, der Abschluss der Fenstersanierung in den Büroräumen, die Umgestaltung des Ratssaales (ohne Öffnung zum Foyer und damit Beibehaltung der Größe) sowie die Aufwertung der Hauptfoyers unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
 Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
 Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
 1. Stellvertreter

Angelika Storz
 2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung zu Punkt 1:

Im Rathausaltbau bestehen erhebliche Defizite bezüglich Gestaltung, Funktionalität und Brandschutz. Im Rahmen einer umfassenden Studie (Anlage 2) wurde die Gesamtlast ermittelt und kostenmäßig bewertet. Für eine Generalsanierung und umfängliche Optimierung der Funktionen wurde dabei ein Finanzbedarf von ca. 6,5 Mio. € auf Basis des aktuellen Preisniveaus ermittelt. Die Gliederung möglicher Bauabschnitte erfolgte grundsätzlich unter dem Aspekt, jeweils maximal einen Treppenaufgang aus der Nutzung zu nehmen und Leistungen innerhalb von notwendigen Brandabschnitten möglichst nachhaltig abzuschließen. Die Teilabschnitte der Sanierungsmaßnahmen wurden so variabel aufgebaut, dass sie als Einzelbausteine nach Setzung der Prioritäten ausgetauscht werden können.

Alle Maßnahmen (außer Ratssaal) können sowohl bereichsweise, als auch geschossweise getrennt werden. Anhand der Kostenübersichten der Anlage 3 sind die einzelnen Bausteine variabel zusammen zu setzen.

Es wird vorgeschlagen, einen ersten Bauabschnitt mit folgenden Schwerpunkten zu bilden:

1. Sanierung und Optimierung der Infrastruktur
2. Abschluss der energetischen Sanierung der Bürofenster
3. Sanierung und Umbau des Ratssaales sowie der zugehörigen Funktionsbereiche
4. Sanierung und brandschutztechnische Aufwertung der Foyers.

1. Sanierung und Optimierung der Infrastruktur

Schaffung von zentralen Technikräumen inkl. Teeküchen über alle Etagen A-1

Die über Jahrzehnte immer wieder mit den steigenden Anforderungen umgebaute, ergänzte und mit vielen Provisorien nicht zukunftsfähige Installation der Medien über Nischen und Schächte in Flurbereichen soll durch die Schaffung von einer Zentrale je Geschoss mit entsprechenden Steigeschächten grundhaft neu geordnet werden.

Die Schaffung dieser zentraler Technikräume und Teeküchen ist technische Voraussetzung für alle weiteren Optimierungen im Rathaus.

Im gesamten Altbau sind zudem eine Vielzahl von Kälte-Splittgeräten zur dezentralen Kühlung der Server untergebracht und werden mit hohem Wartungs- und Energieeinsatz betrieben. Die Zentralisierung der technischen Einrichtungen, wie Serverräume, die Verteiler der Kommunikationsanlagen etc. ermöglicht auch die Installation eines wesentlich effizienteren zentralen Kühlaggregats.

Durch die zentrale Unterbringung und Deckendurchführung der Medien, sowie Beseitigung der Kopiertechnik aus den Flucht- und Rettungswegen, werden auch brandschutztechnische Mängel beseitigt.

- Schaffung von Technikräumen in jeweils einem heutigen Büroraum mit zentralen Steigern für alle Medien mit den erforderlichen Deckendurchbrüchen, incl. der Brandschottungen, Versetzen der Flurtür und deren Erneuerung.
- Installationsschacht mit Revisionstüren zur Wartung / Kontrolle und zum Nachrüsten von Kabelzügen in weiteren Bauabschnitten.
- Abgehängte Decken zur Verteilung von Installationen in die zentralen Technikbereiche, incl. der Revisionsklappen.
- Kernbohrungen in die angrenzenden Räume zum horizontalen Kabelzug, incl. der weichen Brandschotts.
- Anordnung von zentralen Teeküchen mit Unterschränken, Kühlschrank und Spülmaschine.
- Neubau von Server-Verteileräume für IT oder Telefonie mit Brandschutztür, Lüftung und Kühlung.
- Technikzentrale mit Raum für Kopierer, Unterbringung von Papier- u. sonst. Büromaterial, incl. Zugangstür für Verschluss außerhalb der Dienstzeiten.
- Erneuerung, Ergänzung von Beleuchtungsanlagen, Installation von Rauchmeldern mit Aufschaltung auf die BMA.
- Abtrennen der Handwaschbecken in den Einzelbüros zur Verbesserung der Wasserhygiene, der Vermeidung von Wasserrohrbrüchen und Verschluss der Abwasserleitungen und deren Entlüftungen im Dach / über Dach.
- Errichtung der Zentralen Gerätetechnik im Keller.
- Installation der vertikalen Kälteleitungen über alle Geschosse in den Technikzentralen.
- Kühlung aller neuen Server-Zentralen / Telefonzentralen / sonstige Technikbereiche des ersten Bauabschnittes.
- Unmittelbare Demontage aller dezentralen Splittgeräte im Dachraum und an der Fassade.

WC's Damen und Herren A-7 / A-8

Neben den WC-Anlagen Damen (am Aufzug) und Herren (Ecke zum Foyer) liegen zentrale Steigestränge für Elektro und Lüftung / Wasser und Abwasser. Diese werden erneuert und um neue Installationen ergänzt. Es sind begehbare Installationsschächte für Nachrüstung und Revision abgeschottet und mit Brandschutz Türen ausgestattet.

- Erneuerung und Verbesserung der Zuluft- und Abluftanlagen der WC's und deren Vorräume
- Abbruch der WC Ausstattungen, incl. Fußboden- und Wandbeläge
- Neuverfliesung von Fußböden und Wände
- Erneuerung der abgehängten Decken als Lüfterdecke incl. Beleuchtung
- Erneuerung der Trennwandanlagen
- Erneuerung der WC-Objekte mit Becken, Handwaschbecken, Seifenspender, Handtuchspender und Spiegel
- Überwachung mittels Raumelder der Installationsschächte, incl. der WC - Vorräume

2. Abschluss der energetischen Sanierung der Bürofenster

Im Rahmen des Konjunkturprogramms KP II wurde der größte Teil der Bürofenster im Rathaus Altbau energetisch saniert. Offen sind bis heute, die Fenster der Südfassade sowie einzelne Fenster in der Ostfassade. Die Maßnahme soll nun zum Abschluß gebracht werden.

3. Sanierung und Umbau des Ratssaales sowie der zugehörigen Funktionsbereiche

Teilsanierung, Umgestaltung und funktionale Optimierung des Ratssaales A-3.1

Die notwendigen Maßnahmen betreffen immer die Verbesserung der Oberflächen an Fußböden und Wänden sowie die Ertüchtigung der Decken unter den Aspekten des Brandschutzes, der Akustik, und der Beleuchtung.

- Die Entscheidung zum Umgang mit dem Wandbild ist technische Voraussetzung zur Durchführung aller weiteren Sanierungsarbeiten im Ratssaal. Abnahme des Vorhangs, Sicherung und Teilrestaurierung soweit erforderlich. Ggf. teilweise oder vollständige Abdeckung durch eine Vorsatzschale.
- Demontage des kopfseitigen Podestes.
- Abnahme der Brüstungs–Wandpaneelle.
- Vorsatzschalen im Mineralschichtstoff vor allen Wänden zur Aufnahme von technischen Installationen wie Elektro / Schwachstrom / Schlitzlüftungskanäle.
- Ertüchtigung der Ratssaaldecke durch Herstellung einer F90-Brandschutzdecke mit Akustikpaneelen, incl. der Entlastung durch Ausbau der Sandaufschüttung, Sanierung der Holzkonstruktion, Dämmung der Decke zum Dachraum, Einbau von Zuluftauslässen.
- Integrierte Deckenbeleuchtung direkt/indirekt / Lichtprogramme / dimmbar.
- Erhalt des Parkettbodens durch Reparatur, Schleifen und neu Versiegeln.
- Sanierung der Fensterleibungskassetten mit Einbau von Führungsschienen für den Blendschutz. Einbau eines motorischen Blendschutzes, keine Vollverdunkelung.
- Möblierung mit Mobilpodest für Präsidium 6 Plätze mit Tischblenden, 40 Konferenzdoppeltische und 100 Stühle für Halbrundaufstellung, 4 Arbeitsplätze für Journalisten, 2 Rednerpulte.
- Die bereits vorhandene Möblierung des Ratssaales war dringlichst und zwingend anzuschaffen, da die bis dahin vorhandene Möblierung aus den 1980iger Jahren ihre Funktion in keiner Weise mehr erfüllt hat. Zu dieser Zeit lag kein Gestaltungskonzept für den Ratssaal vor. Bei Beibehaltung der aktuellen Möblierung müssen gestalterische Kompromisse sowie eine geringere Flexibilität der Möblierungsvarianten in Kauf genommen werden.
- Die Sanierung der Fenster.

Mit dem Ratssaal werden auch die zugehörigen Funktionsräume und -flächen neu geordnet:

- Abtrennung des Vorraumes vor dem Zugang zum Ratssaal durch Einbau

von Metall-Glas-Rauchschutzelementen zwischen Pfeilern nach historischem Vorbild. Es entsteht der frühere „Vorsaal“ neu. In der großen Version als Ratssaal-Erweiterung.

- Schaffung eines 2. Rettungsweges in den östlichen Flur durch Einbau von einer 2-flügeligen Türanlage mit Panikbeschlägen.
- Schaffung eines dem Ratssaal angegliederten Technik-Raumes und des Stuhllagers mit Revisionsöffnung in der Decke zum Dachraum (Lüftung) incl. Türanlage.
- Beibehalten der bisherigen Zugangssituation zwischen Vorsaal und Ratssaal.
- Ausstattung Vorsaal in allen Oberflächen wie Ratssaal.
- Herstellung eines Raumes für Garderoben, incl. neuer Zugangstür vom Vorsaal aus.
- Teeküche mit Fliesenbelägen und Zugangstür.
- Technikraum / Stuhllager mit Wandanstriche, Linoleum Bodenbelag.

Audio-und Medientechnik für den Ratssaal A12

Die Anforderungen an zeitgemäße Präsentations- und Kommunikationsanlagen im Ratssaal sind auch in der reduzierten Fassung vorgesehen. Der genaue Standard unterliegt der weiteren Diskussion und Beschlussfassung.

- Audiotechnik
- Videotechnik
- Interaktive Steuerung

4. Sanierung und brandschutztechnische Aufwertung der Foyers A-2.1

Foyers über alle Etagen A-2.1

Ein zentrales Anliegen der Maßnahme ist die optische und funktionale Aufwertung der Foyers als „Visitenkarten“ des Rathauses. Im Hochparterre kommen zentrale Informationssysteme zum Einsatz, im 1. Obergeschoss die Aufwertung der Vorzone des Oberbürgermeisters und des Standesamtes. Im 2. Obergeschoss ist die Neuordnung der Foyerfläche in einer neuen Abtrennung zum Vorsaal und die Öffnung der historischen Flurfläche notwendig.

Alle Foyer-Bereiche werden von den angrenzenden Fluren durch die notwendigen Brandschutztüren getrennt und können somit als in sich geschlossene Abschnitte fertiggestellt werden. Im Detail ist vorgesehen:

- Abschottung der Foyers als offenes Haupttreppenhaus mit Metall-Glas-Rauchschutzelementen zu den Flurbereichen Ost und West.
- Abbruch der Lüftungssteuerung im Flur/Foyer 2. Obergeschoss neben Zugang Ratssaal. Der historische Flurrundgang wird wieder hergestellt. Abtrennung des Foyers von den Fluren durch Metall-Glas-Rauchschutzelemente.
- Ertüchtigung der historischen Pendeltür mit Automatantrieb für selbstschließenden Betrieb.
- Austausch der Büroraumtüren zum Foyer mit Massivholz – Kassetten Türen

in Anlehnung an die historischen Rathaustüren, jedoch ohne Sturzerhöhung. Die Büroraumtüren sind jeweils im Rahmen des Teilsanierungsabschnittes mit zu erneuern, um brandschutztechnische Anforderungen zu erfüllen sowie um den Anschluss an angrenzende Oberflächen technisch zu ermöglichen.

- Neuherstellung der bauzeitlichen Mäander-Ausmalung als Türrahmung in Anlehnung an den historischen Befund.
- Abnahme der Lichtband- und offenen Kabelkanalpritschen.
- Reinigung der Terrazzoböden durch Schleifen, Versiegeln, Risse verpressen und Ergänzung der Scheuerleisten.
- Verschluss von Wandöffnungen zur Brandschutz-Sicherung.
- Anstrich aller Wände mit abgesetztem Sockel nach bauzeitlicher Proportion.
- Anstrich aller Rabbitz-Gewölbedecken, Herstellen von Installationsöffnungen und deren Verschluss nach Kabelzug incl. der Spachtelarbeiten.
- Überarbeitung aller Granit-Treppenstufen, Sandsteinbrüstungen und Pfeiler in den Foyers durch Reinigung und Ergänzungen.
- Überarbeitung aller Wandflächen des Haupttreppenhauses.
- Einbau von Rauchabzugsfenster am Treppenhauskopf.
- Reinigung und Umrüstung der Kronleuchter.
- Neu-Installation von Ringleuchten an den Kapitellen der Sandsteinpfeiler.
- Ergänzung von Wandleuchten (Beibehalten der Treppenhausleuchten durch Umrüsten).
- Schaffung der Sicherheitsbeleuchtung, Ergänzen der Fluchtwegtransparente und Rauchüberwachung durch Linear-Spiegel mit Aufschaltung auf die BMA.
- Zentrale Rathaus-Information durch interaktive LED- Bildschirme.
- In diesem Sanierungsabschnitt ohne Möblierung kalkuliert.
- Fenster-Sanierung.

Die Studie ist inhaltlich und auch kostenmäßig modular aufgebaut, so dass nach Fertigstellung der oben vorgeschlagenen ersten Bauabschnitte, im Zuge der Fortführung weitere Prioritäten und ggf. Teilbauabschnitte festgelegt werden können.

Zu eventuell späteren Bauabschnitten gehören im Wesentlichen die Sanierung der Flure und Nebentreppenhäuser sowie die Fenster und Bürotüren einschließlich des erforderlichen Brandschutzes.

Zu den Planungsleistungen:

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau sind Planungsleistungen > 125.000,00 Euro durch den Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt zu beschließen. Dies betrifft bei der Rathaussanierung nur den Gebäudeplaner.

Bei der Auswahl eines geeigneten Architekturbüros waren Auswahlkriterien, die dem hohen Anspruch der Planungsaufgabe gerecht werden, zu berücksichtigen. Zum einen war die Eignung zur Planung im denkmalpflegerischen Bereich nachzuweisen, zum anderen ist für die Neugestaltung des Ratssaales ein Büro erforderlich, das

auch Kapazitäten im Bereich der Innenraumgestaltung vorhält. Beide Anforderungen sind beim Büro Atelier für Architektur & Denkmalpflege erfüllt.

Das Büro AADe hat bereits mehrfach für die Stadt Dessau-Roßlau planerische Leistungen zu aller Zufriedenheit erbracht, unter anderem die Studie zur Teilsanierung und Optimierung im Innern des Rathauses sowie die Turm- und Dachsanierung und ist somit in der Lage, die gestellten Anforderungen planerisch umzusetzen.

Die grundsätzliche Beschlussfassung zur Gebäudeplanung umfasst alle Leistungsphasen (Lph 1-8) mit einer Gesamtsumme von ca. 170.000,00 Euro. Die Beauftragung der einzelnen Planungsphasen erfolgt jedoch stufenweise. Im ersten Schritt ist nur die Auftragserteilung für die Leistungsphasen 1 bis 4 mit einer Teilsumme von ca. 40.000,00 Euro geplant. Bei der Ermittlung des Honorars wurde das Honorar der Studie anteilig gegengerechnet. Eine weitergehende Beauftragung erfolgt unter dem Vorbehalt einer gesicherten Finanzierung und auf der Grundlage eines Maßnahmebeschlusses.

Die weiteren Planungsleistungen werden je nach Wertgrenze vom Amtsleiter, der Beigeordneten oder dem Oberbürgermeister vergeben.

Anlagen:

Anlage 2 - Studie

Anlage 3 - Kostenübersicht