

HAUSHALTSVORLAGE

Bau- und Finanzierungsbeschluss

Bauvorhaben:	Sanierung Neues Rathaus Leipzig, Modernisierung Sitzungssaal
Bauherrenamt:	Stadt Leipzig Dezernat VI Stadtentwicklung und Bau Amt für Gebäudemanagement Prager Straße 118-136, 04317 Leipzig
Baufachamt:	Stadt Leipzig Dezernat VI – Stadtentwicklung und Bau Amt für Gebäudemanagement Prager Straße 126, 04317 Leipzig
Stand:	30.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Kurzerläuterung	3
1 Grundlagen	3
2 Varianten zur Modernisierung Sitzungssaal (Stand: Vorplanung – LP 2)	4
2.1 Variante I	4
2.2 Variante II	8
2.3 Variante III = Vorzugsvariante	8
3 Elektronische Abstimmanlage	12
5 Finanzieller Aufwand	13
6 Finanzierungsplan	13
7 Einordnung in den mittelfristigen Haushaltsplan (Euro brutto)	13
8 Fristenplan	13
9 VOF-Betrachtung/Planungsbeteiligte	14
10 Effektivität und Wirtschaftlichkeit	14
10.1 Nutzungskosten im Hochbau nach DIN 18960	14
10.2 Auswirkungen auf den Stellenplan	15
10.3 Aufwandsvergleich auf Grundlage der DIN 276	15

Kurzerläuterung

Auf Grundlage von Änderungsanträgen der Fraktionen zum Haushaltsplan 2015/2016, hier speziell die Antragsnummer A 006/15, wurde das Dezernat VI beauftragt, die Modernisierung des Sitzungssaales einschließlich Anschaffung und Installation einer elektronischen Abstimmungsanlage planerisch zu untersuchen und der Ratsversammlung in Form eines Bau- und Finanzierungsbeschlusses bis Dezember 2015 zur Entscheidung vorzulegen.

Da in die planerische Untersuchung nicht nur die Beschaffung einer modernen Möblierung einfließen konnte, sondern die gesamten technischen und baulichen Zustände zu berücksichtigen waren, war es nicht möglich, diesen Termin zu halten.

Weiterhin mussten die Besonderheiten des Neuen Rathaus als ein herausragendes Beispiel für einen Verwaltungsneubau der Jahrhundertwende zwischen dem 19. und 20. Jahrhundert Beachtung finden. Die Umbauten der beiden großen Säle im Ostflügel wurden in den 60iger Jahren ausgeführt. Sie zeigen eine einheitliche Formensprache im Stil der Zeit und sind zwingend als denkmalwertes Ensemble zu betrachten.

Erst umfangreiche Recherchen brachten den Nachweis, dass gegenüber dem Bestand der sechziger Jahre in den darauf folgenden Jahren bis 1992 umfangreiche Änderungen im jetzigen Sitzungssaal vorgenommen worden sind. Stuhlkapazitäten wurden verringert und wesentliche Veränderungen in Verteilung und Anordnung des Mobiliars vorgenommen.

Letztendlich konnte damit die Genehmigung durch die Denkmalbehörde gegeben werden, dem Wunsch nach einer modernen Bestuhlung stattzugeben. Der noch von 1967 bestehende Originalbestand muss aber erhalten bleiben (Wandverkleidung, Akustikdecke). Die Präsidiumstische und das Rednerpult sind mit ihrem historischen Denkmalwert für den Herbst 1989 ebenfalls zu erhalten.

Die Varianten der Umgestaltung bzw. Modernisierung wurden bereits den Fraktionen zur Kenntnis gegeben. Aus den Rückmeldungen der Fraktionen zeichnet sich ab, dass die Mehrheit der Fraktionen die Variante III mit der darin vorgeschlagenen Raumöffnung favorisiert. Bei Umsetzung der Vorzugsvariante kann der Raum in Richtung Ost und Süd geöffnet werden, der damit eine gewisse Großzügigkeit erfährt. Die freigelegten Fensteröffnungen bringen mehr Tageslicht in den Raum und verstärken dadurch ein positives Raumgefühl.

Aus diesem Grund wird die nicht favorisierte Variante nur der Form halber mit dargestellt.

Die Kosten entsprechen der Kostenermittlungsstufe: Kostenschätzung.

Hinweis:

Bei der Umgestaltung des Sitzungssaales steht er für keine Veranstaltungen zur Verfügung. Die Ratsversammlungen müssen in diesem Zeitraum deshalb im Festsaal stattfinden.

1 Grundlagen

Änderungsanträge der Fraktionen zum Haushaltsplan 2015/2016, hier speziell die Antragsnummer A 006/15, Modernisierung des Sitzungssaales einschließlich Anschaffung und Installation einer elektronischen Abstimmungsanlage planerisch zu untersuchen.

2 Varianten zur Modernisierung Sitzungssaal (Stand: Vorplanung – LP 2)

2.1 Variante I

In Variante I bleibt die bestehende Raumstruktur und Architekturgestaltung unverändert. Für die in den Eckbereichen entlang der Ostseite vorhandenen Räume wird eine Nutzung als Garderobe vorgeschlagen. Hier sind die bestehenden Treppenaufgänge zur Besucher - Empore weiterhin nutzbar. In den nicht öffentlich zugänglichen Bereichen in Richtung Wandelhalle befindet sich das Tonstudio bzw. ein Technikraum für Datentechnik.

Das Präsidiumspodest wird zurückbaut und auf eine Steigung reduziert. Die schallabsorbierende Rückwand hinter dem Präsidium wurde im Zusammenhang mit der Ergänzung einer inneren Fensterebene im Jahr 1992 eingebaut und bleibt erhalten. Lediglich im Brüstungsbereich wird nach Rückbau des Podestes eine neue Verkleidung aus glatten Gipskartonplatten ergänzt. Verbunden mit dem Rückbau des Präsidiumspodestes ist auch die Verbesserung der Fenstersituation im Brüstungsbereich.

Der bestehende Fußbodenaufbau wird durch eine neue Fußbodenkonstruktion mit einem aufgeständerten System- Hohlboden ersetzt. Der Hohlboden dient als horizontale Installationsebene für die umfangreichen Verkabelungen und ermöglicht spätere Nachinstallationen. Sitzungssaal und Garderobenbereiche erhalten einen neuen Teppichboden.

Die derzeit genutzten Tischkombinationen mit Klappsitzen zeigen nicht mehr den Originalzustand von 1967 und erfüllen die Ansprüche an eine moderne und ergonomische Möblierung momentan nicht. Verbesserungen durch Korrekturen im Bestand wurden untersucht, führten aber zu keinem befriedigenden Ergebnis. Mit diesem Hintergrund erteilt die genehmigende Denkmalschutzbehörde ihre grundsätzliche Zustimmung für eine Ausstattung des Sitzungsbereiches mit neuen Tischen und Stühlen, die sich in Form und Materialität am Bestand orientieren sollen. Ausgenommen sind die Tische im Präsidium. Hier sollen die vorhandenen Tischelemente nach Aufarbeitung und Ergänzung von Medienelementen weiter verwendet werden.

Grundsätzlich sind zwei unterschiedliche Möblierungsanordnungen möglich. Möblierungsmöglichkeit A stellt eine parallel zum Präsidium ausgerichtete Anordnung mit insgesamt 162 Sitzplätzen dar, wobei die Sitzreihen der seitlichen Blöcke in Blickrichtung Präsidium ausgerichtet sind.

Im Möblierungsvorschlag B wurde eine parlamentarische, halbrunde Ausrichtung der Sitzkombinationen untersucht. Durch den größeren Platzbedarf kann hier jedoch nur die geforderte Mindestanzahl von 150 Sitzplätzen erreicht werden. Im hinteren Bereich des Plenums sind tiefere Tische angeordnet. Hier können die installierten Konferenzstühle ausgebaut werden, so dass eine Stellfläche für einen Rollstuhlbenutzer entsteht. Momentan sind insgesamt 4 Tische dieser Art vorgesehen.

Unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche bietet die Installation der Konferenzstühle auf Stuhlgleitschienen (im Sitzungsbereich) generelle Vorteile u.a. minimaler Raumbedarf bei maximalem Sitzplatzangebot, erhöhte Sicherheit, da Laufwege hinter den Stuhlreihen sowie Notausgänge frei von Hindernissen sind, sobald der Stuhl automatisch in seine Ausgangsposition zurückgefahren ist.

Die Stühle positionieren sich automatisch in die Grundstellung, wenn sie nicht benutzt werden. Somit wird ein gleichmäßiges Erscheinungsbild des Saales gewährleistet.

Die Stuhlgleitschiene kann in den System- Hohlboden integriert werden, so dass nach Verlegung des Teppichbodens nur eine schmale Linearführung sichtbar ist. Im Fall des Umbaus zu einem Rollstuhlsitzplatz kann die Stuhlgleitschiene problemlos abgedeckt werden (Ansicht eines Bestuhlungsbeispiels siehe unten).

Für das Präsidium sind Konferenzstühle auf Drehkreuz und Rollen geplant. Im Präsidium sind entsprechend Aufgabenstellung 11 Sitzplätze vorgesehen. Das Präsidium soll über eine mobile Rampe barrierefrei erreichbar sein.

Die bestehende Empore ist über den Umgang der Oberen Wandelhalle zu betreten und verfügt über drei bzw. vier ansteigend angeordnete Sitzreihen mit mehreren kleineren Treppenanlagen zur internen Erschließung.

Mit Modernisierung des Sitzungssaales wird im Bereich der mittleren Zugangstür eine barrierefrei zugängliche Ebene hergestellt, die Platz bietet für zwei Rollstuhlstellplätze mit Begleitpersonen. Ein Ganzglasgeländer stellt die neue Umwehrung des Bereiches her. Weitere Eingriffe in den Bestand finden nicht statt.

Die Klappsitze aus den 60iger Jahren sollen erhalten bleiben. Zur Verbesserung des Sitzkomforts wird die Polsterung erneuert und ein neuer Stoffbezug analog der Bestuhlung im Sitzungsbereich aufgebracht. Die Aufarbeitung wurde bereits im Vorfeld exemplarisch an eingelagerten Klappstühlen ausgeführt.

Für die Bestuhlung soll ein strapazierfähiges und leicht strukturiertes Gewebematerial aus Kunstfaser verwendet werden. Die ursprüngliche Farbgebung aus der Umbauzeit aufgreifend soll die Farbigkeit der Stühle in die Richtung Ockergelb gehen. Entsprechende Stoffreste konnten bei der Aufarbeitung von Bestandsstühlen gesichert bzw. dokumentiert werden. Der neue Teppichboden ist in einem kräftigen Blauton geplant. Der administrativen Bedeutung des Raumes entsprechend, finden sich hier die Farben des Leipziger Stadtwappens wieder. Alle Holzoberflächen bleiben unverändert in Oberfläche und Farbton. Decke und Wände erhalten wie 1967 eine weiß bis hell getönte Farbigkeit.

Die vorgesehene neue Möblierung orientiert sich in Proportion und Form am Bestand, wird jedoch modern interpretiert. Fortgeführt wird das Prinzip der Doppeltische in Holzoptik. Unter diesen Maßgaben kann der Sitzungssaal nach der Modernisierung wiederum als Ganzes wirken.

Innerhalb der Tische werden die erforderlichen medientechnischen Anschlüsse vorgesehen (Steckdosen, USB-Anschlüsse, Netzwerkanschlüsse). Die Zuleitungen werden aus den Technikbereichen über den Hohlboden zu den Tischen verlegt.

Die Zugangstüren zum Sitzungsbereich (Ebene 2.OG) werden brandschutztechnisch durch Ergänzung von Türdichtungen aufgewertet, sowie die Türfeststellanlagen in die zu erweiternde Brandmeldeanlage eingebunden.

Die jeweils mittleren Zugangstüren im 2. und 3.OG erhalten eine automatische Türöffnung über Taster.

Der Sitzungssaal bekommt eine neue Medien und Präsentationstechnik einschl. Beschallungsanlage, Konferenzanlage für Präsidium und Rednerpult, Mikrofone, Mediensteuerung sowie Projektions-/Monitoringtechnik. Bestandteil der neuen Medien- und Präsentationstechnik ist auch die Installation einer Hörhilfsanlage über Infrarot für die Sitzungs- und Besucherebene.

Durch die Absenkung des Präsidiumspodestes sind auch Änderungen an der dort installierten Heizung erforderlich.

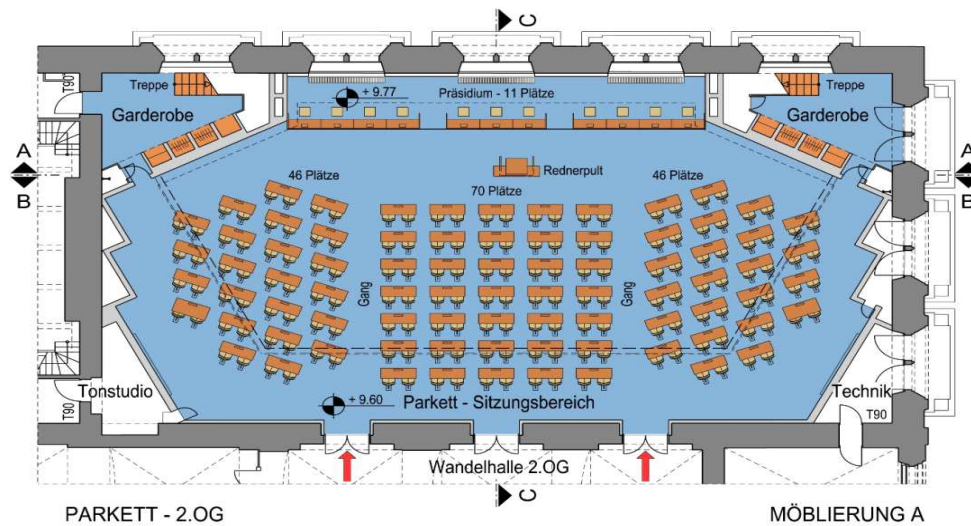
Die derzeit noch in Betrieb befindliche Klimaanlage von 1990, welche den Fest- und Sitzungssaal klimatisiert, ist verschlissen. Störend wirken die auftretenden Lüftergeräusche auf die Nutzung beider Räume ein.

Die vorhandene Anlage soll durch eine neue Anlage mit Wärmerückgewinnung ersetzt werden.

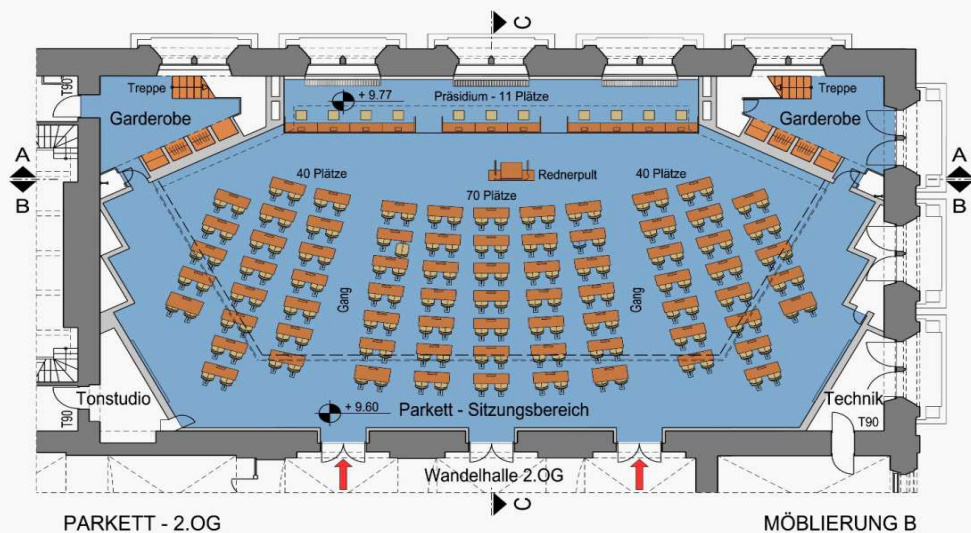
Fazit

Die ursprüngliche Raumstruktur aus der Umbauphase zwischen 1961 bis 1967 mit Ausrichtung auf das in Raumachse angeordnete Präsidium bleibt erhalten.

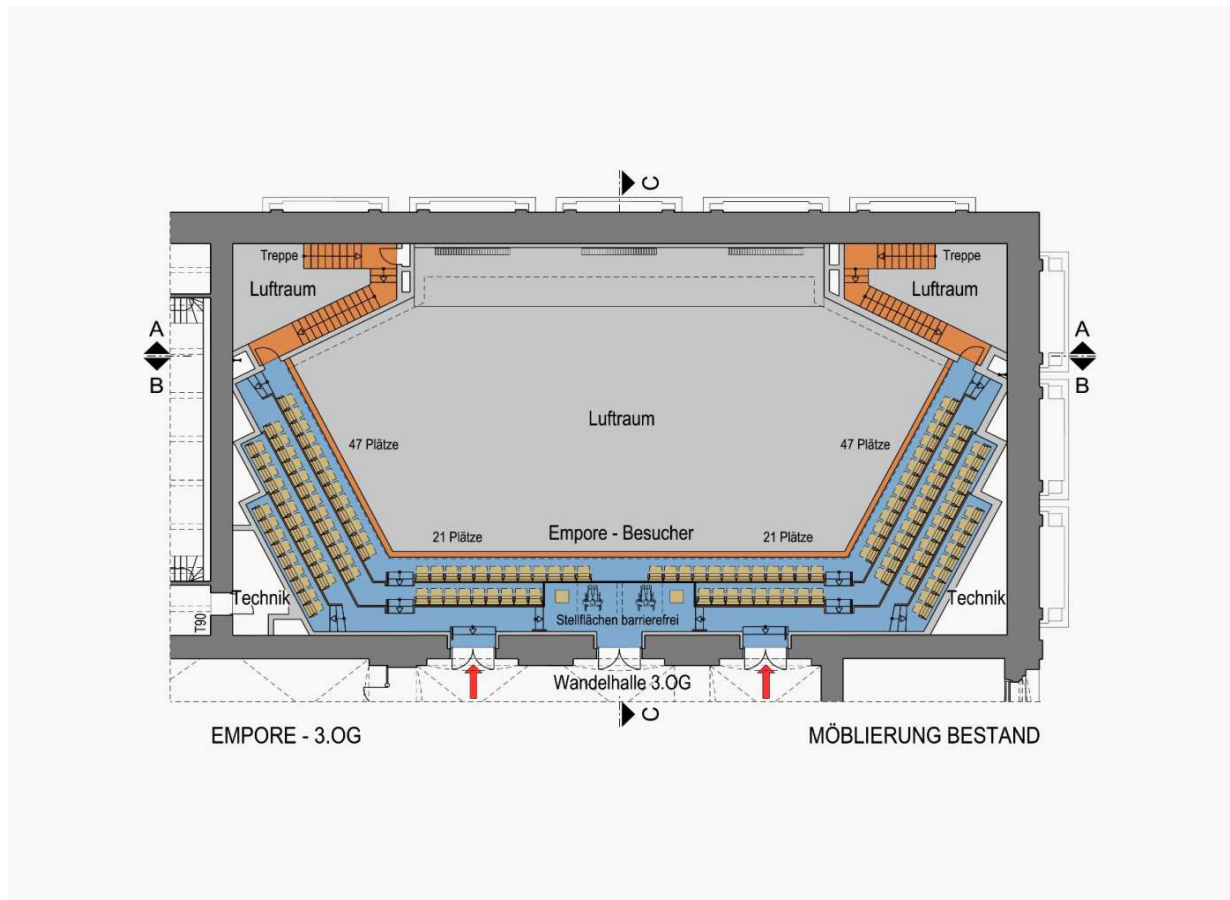
Bruttokosten KG 300/400/600/700: 2.900.000 €



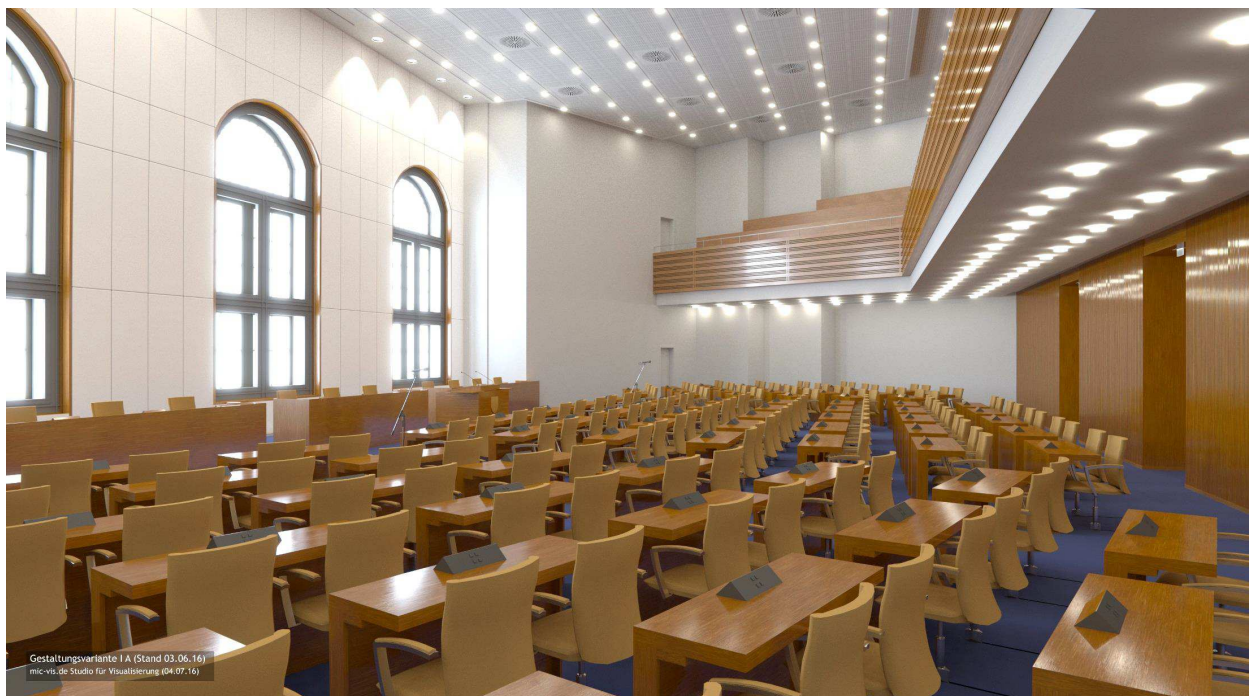
Variante I - Möblierung A mit max. 162 Sitzplätzen



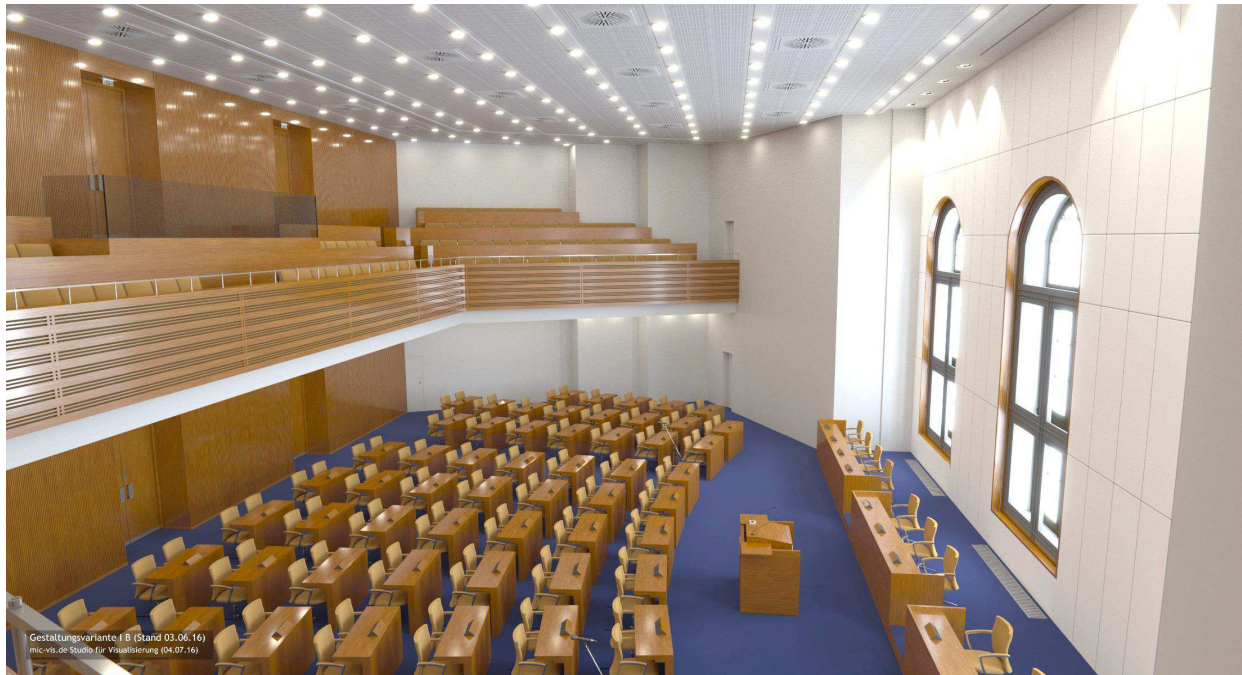
Variante I - Möblierung B mit max. 150 Sitzplätzen



Variante I - Empore



Variante I – Möblierung A mit max.162 Sitzplätzen



Variante I – Möblierung B mit max. 150 Sitzplätzen

2.2 Variante II

Im Rahmen der Variantenbearbeitung wurde untersucht, ob durch reduzierte bauliche Eingriffe in die schräg eingestellten Rabitzwände seitlich des Präsidiums die Tageslichtverhältnisse im Raum zu verbessern sind.

Fazit

Von Seiten der genehmigenden Denkmalschutzbehörde gab es keine Zustimmung zu einem der in Variante II untersuchten und vorgelegten Lösungsansätze und Gestaltungsvorschläge. Die Variante wurde nicht weiter entwickelt.

2.3 Variante III = Vorzugsvariante

Im Gegensatz zu Variante I kann in Variante III durch umfassendere Eingriffe in die bestehende Raumstruktur dem Wunsch nach mehr „Licht und Raum“ entsprochen werden. Dafür werden die seitlich des Präsidiums schräg eingestellten Trennwände unter Wegfall der Nebenräume komplett ausgebaut. Dadurch können die seit 1905 zum Raum gehörenden und vollständig erhaltenen Fenster auf der Ostwand und die originale Fenstertür mit Zutritt zum Balkon auf der Südwand für die Belichtung des Sitzungssaals nutzbar gemacht werden. Damit wird gleichzeitig an die von Hugo Licht großzügig realisierte Architektur- bildung des vormaligen Festsaals angeknüpft. Der Wandausbau bedingt den Rückbau der hier befindlichen Lüftungskanäle sowie der abgehängten Decken über den Nebenräumen.

Die rückwärtigen Treppenaufgänge zur Empore sind kein notwendiger Rettungsweg und können ersatzlos entfallen.

In den nicht öffentlich zugänglichen Bereichen in Richtung Wandelhalle befindet sich weiterhin das Tonstudio bzw. ein Technikraum für Datentechnik.

Nach Entfernung der Bestandsrückwand hinter dem Präsidium erhalten die gesamte Ostwand sowie die seitlichen Anschlussbereiche in Richtung Nord und Süd eine neue Vorsatzschale aus Gipskarton. Entsprechend raumakustischer Untersuchung ist die Präsidiumsrückseite (Ostwand) als schallabsorbierende

Fläche (z.B. mit vlieshinterlegte Gipskartonplatten mit kleiner Rundlochung) auszubilden. Seitliche Anschlüsse und Übergänge bleiben glatt.

Im Bereich des Wandabbruchs ist die seitliche Brüstung der Empore zu ergänzen und mit einer Holzverkleidung einschl. Metallgeländer an den Bestand anzupassen.

Die im Rahmen einer Umbaumaßnahme Anfang der 1990er Jahre eingebauten mehrteiligen Metallkonstruktionen als innere Fensterebene bleiben an den drei mittleren Fenstern erhalten und werden in die neue Vorsatzschale integriert. An den beiden freigelegten bauzeitlichen Fenstern von 1905 an der Ostseite wird die innere Fensterebene analog Bestand ergänzt. Zum Balkon an der Südseite wird auch innenseitig eine Fenstertür ausgeführt. Die Fensterelemente selbst erhalten ein Oberlicht mit Rundbogen. In Anlehnung an die historische Ausführung werden die neu herzustellenden Stürze in der Vorsatzschale horizontal ausgebildet.

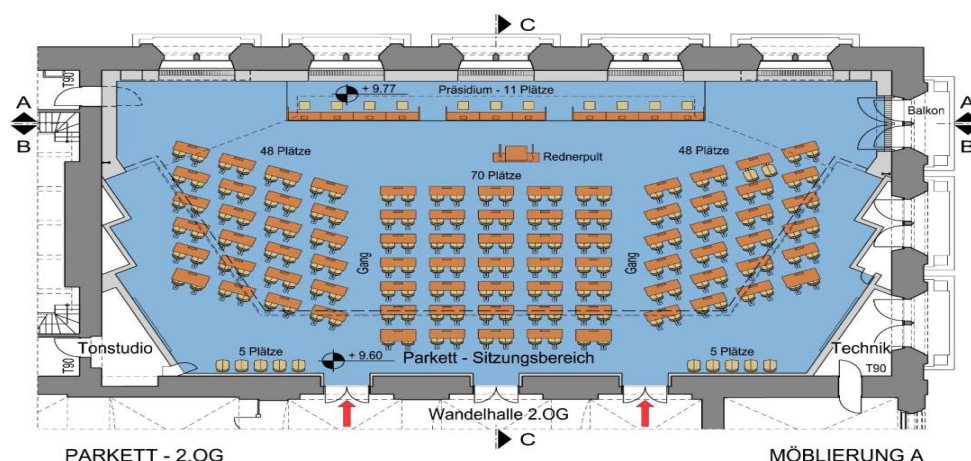
Im Bereich des Wandabbruchs wird auf Höhe der Saaldecke eine glatte Gipskartondecke als oberer Raumabschluss ergänzt, ansonsten ist die Decke aus Denkmalschutzgründen grundsätzlich zu erhalten. Durch den Zugewinn an nutzbarer Fläche können in Variante III sowohl für die Möblierungsmöglichkeit A als auch B mit insgesamt maximal 166 Sitzplätzen grundsätzlich mehr Plätze im Sitzungsbereich vorgesehen werden. Zusätzlich ist es möglich, seitlich neben den Zugangstüren noch weitere 10 Sitzplätze ohne Tisch für Mitarbeiter anzuordnen.

Analog der Variante I wird das Präsidiumspodest zurückgebaut und auf eine Steigung reduziert. Der Fußbodenaufbau, die neue Möblierung, Anordnung von Rollstuhlplätzen, medientechnische Erschließung sowie Erneuerung Lüftungstechnischer Anlagen erfolgt ebenfalls analog der Variante I.

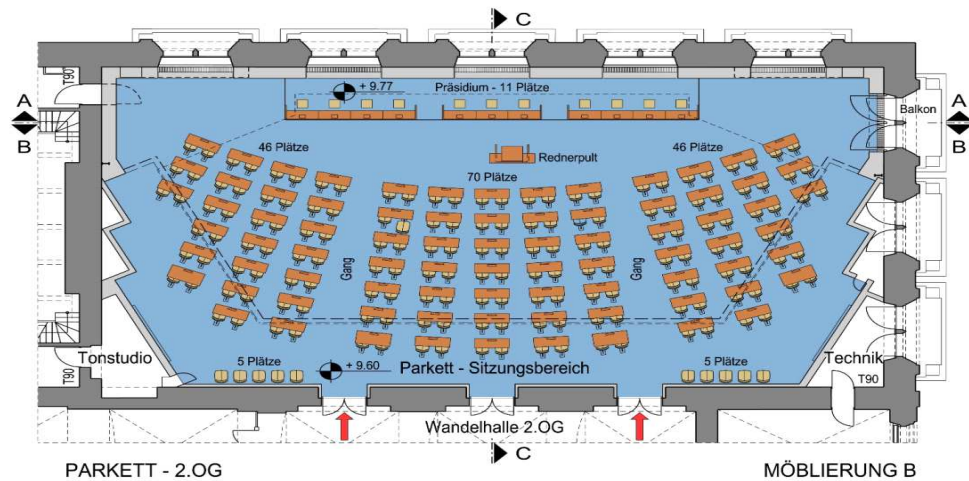
Fazit

Bei Umsetzung der Variante III kann der Raum in Richtung Ost und Süd geöffnet werden, der damit eine gewisse Großzügigkeit erfährt. Die freigelegten Fensteröffnungen bringen mehr Tageslicht in den Raum und verstärken dadurch ein positives Raumgefühl.

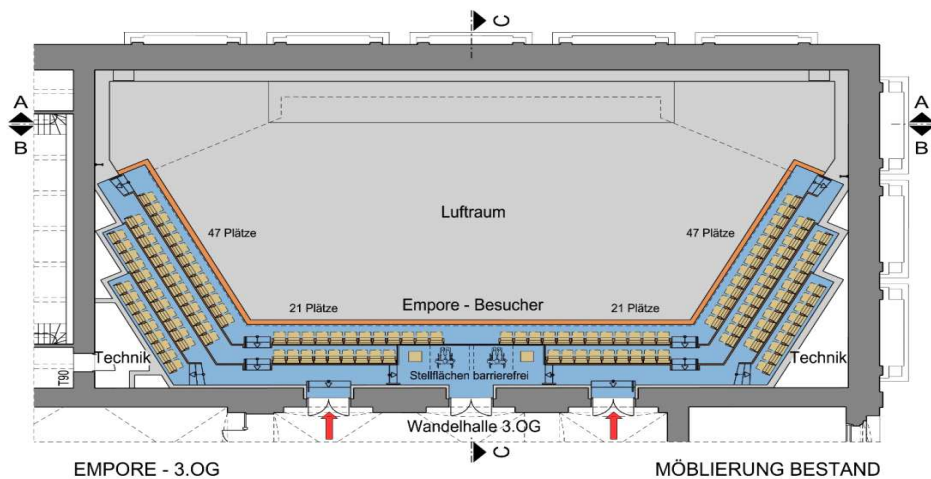
Bruttokosten KG 300/400/600/700: 3.200.000 €



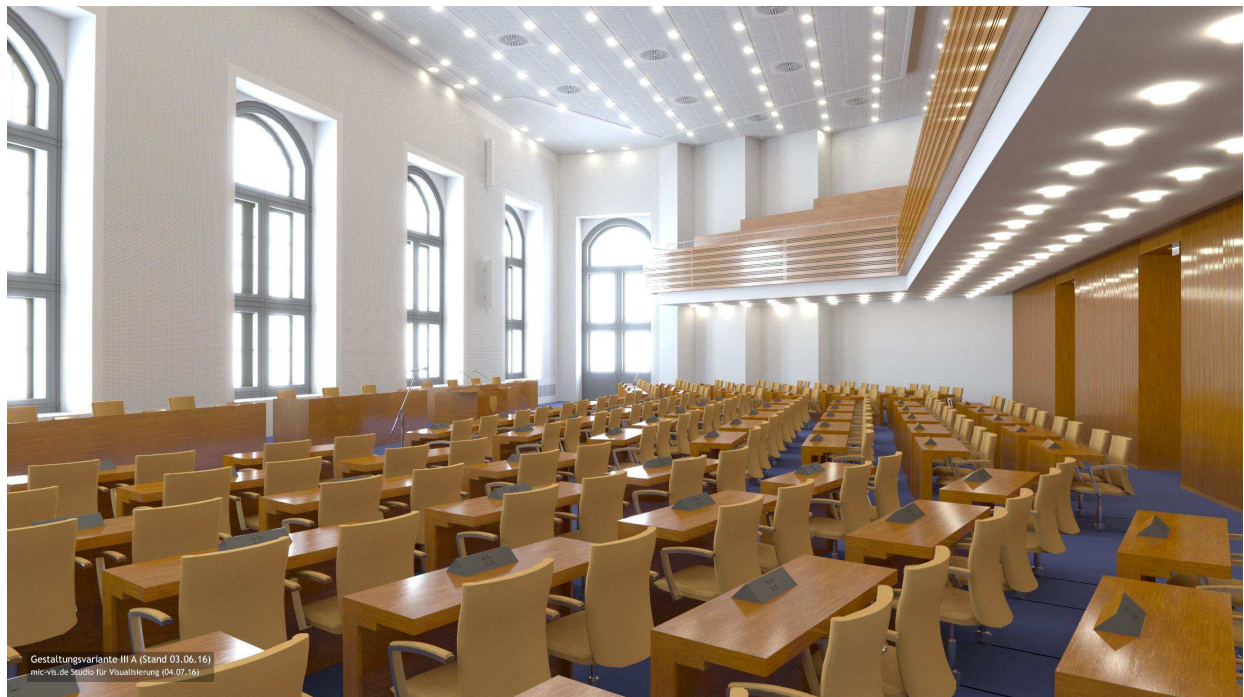
Variante III - Möblierung A mit max. 166 Sitzplätzen mit Tisch und 10 ohne Tisch



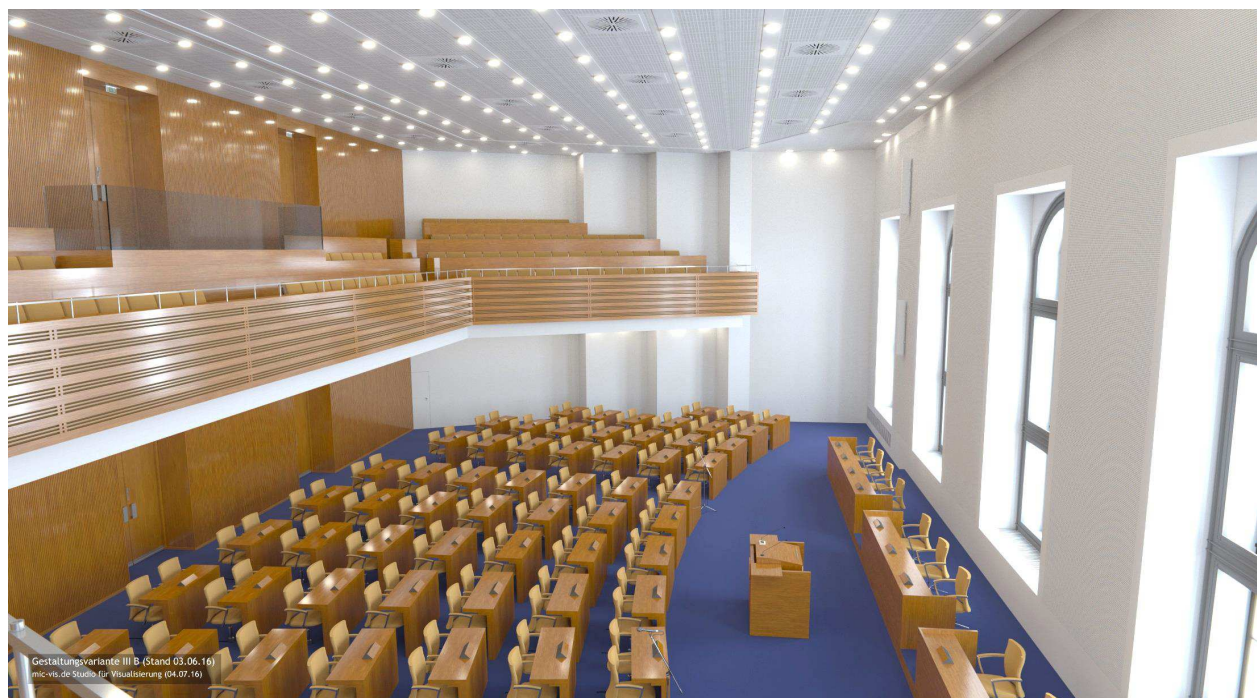
Variante III - Möblierung B mit max. 162 Sitzplätzen mit Tisch und 10 ohne Tisch



Variante III - Möblierung Empore



Variante III - Möblierung A mit max. 166 Sitzplätzen mit Tisch und 10 ohne Tisch



Variante III – Möblierung B mit max. 162 Sitzplätzen mit Tisch und 10 ohne Tisch

**Beispielhafte Ansicht einer Bestuhlung mit Stuhlgleitschiene
Firma Trendelkampff/Firma Fröscher**



3 Elektronische Abstimmanlage

Hier soll eine mobile Abstimmanlage auf Basis Funklösung zum Einsatz gelangen. Im März 2016 wurde in der Stadtratssitzung ein mobiles Abstimmungssystem mit Erfolg getestet. Die Kosten zur Beschaffung dieses Systems betragen ca. 13 T€. Die Beschaffung soll noch in 2016 erfolgen. Da es sich um ein mobiles System handelt, soll dies losgelöst von der baulichen und technischen Modernisierung des Sitzungssaales erfolgen.

Bei der Umgestaltung des Sitzungssaales ist auf Grund der neuen baulichen Gegebenheiten (aufgedoppelter Fußboden) grundsätzlich eine Nachverkabelung möglich, so dass auch eine fest verkabelte Abstimmanlage umsetzbar wäre.

4 Eigentumsverhältnisse

Gemarkung	Leipzig
Flurstücksnummer	754
Flurstücksgröße in m²	10430 m²
Eigentum	Stadt Leipzig

5 Finanzieller Aufwand

Kostenangaben in Euro brutto, 19 % MwSt.

Kostenermittlungsstufe: Kostenschätzung nach DIN 276 vom 05/2016

Die Beschlussfassung erfolgt auf Basis der Kostenschätzung (LP 2). Nur, wenn 2017 unverzüglich die Planung fortgesetzt werden kann, ist eine Realisierung bis I. Quartal 2019 möglich. Sollten sich im Laufe der Planung die Kosten erheblich erhöhen, wird zeitnah der Stadtrat informiert.

Kostengruppe		Gesamt
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließung	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	995.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen	895.000
500	Außenanlagen	
600	Ausstattung und Kunstwerke	620.000
700	Baunebenkosten	690.000
Summe		3.200.000

6 Finanzierungsplan

Förderfähigkeit der Maßnahme:

☒ nicht förderfähig

☐ förderfähig

7 Einordnung in den mittelfristigen Haushaltsplan (Euro brutto)

Finanzhaushalt

Jahr	2017	2018	Gesamt
Gesamt	400.000,00 €	2.800.000,00 €	3.200.000,00 €
VE 2017 kassenwirksam 2018		1.500.000,00 €	
Gesamt			3.200.000,00 €

8 Fristenplan

Baubeginn	I. Quartal 2018
Fertigstellung	I. Quartal 2019

9 VOF-Betrachtung/Planungsbeteiligte

Die Vergabe von Planungsleistung wurde im Rahmen der VOF geprüft.

Der maßgebliche Schwellenwert wird nicht erreicht.

	Planungsbeteiligte
Objektplanung Gebäude und Innenräume nach HOAI 2013	bgk Ingenieurplanung Leipzig GmbH, Eutritzscher Markt 1 A, 04129 Leipzig; Mitwirkung in LP 2 Dipl. Ing. Architekt Roland Keil
Brandschutzgutachter	Brandschutz Consult Ingenieurgesellschaft mbH Leipzig, Torgauer Platz 3, 04315 Leipzig
Tragwerksplanung	BAUPLANUNG Dipl.-Ing. Johannes Erler BDB, Teichstrasse 11, 04277 Leipzig
Technische Ausrüstung - Starkstrom	B - Plan GmbH & Co.KG, Karl-Liebkecht-Straße 19 04107 Leipzig
Technische Ausrüstung - BMA	Teleplan Ingenieurbüro GmbH, Wiederitzscher Landstraße 109, 04158 Leipzig
Denkmalschutzrechtliche gutachterliche Begleitung	Dr. Schneider & Küster - Büro für Denkmalpflege, Weißenfelser Straße 67, 04229 Leipzig
Visualisierung	mic-vis.de, Studio für Visualisierung Berlin

10 Effektivität und Wirtschaftlichkeit

10.1 Nutzungskosten im Hochbau nach DIN 18960

Das Gebäude ist:

- ☒ in städtischer Trägerschaft, die Kosten sind bekannt
- ☐ nicht in städtischer Trägerschaft, die Kosten sind bekannt
- ☐ nicht in städtischer Trägerschaft, die Kosten sind nicht bekannt
- ☐

Die Maßnahme der Vorlage ist:

- ☐ ein Neubau
- ☐ ein Neubau, als Ersatz für einen Abbruch
- ☐ ein Neubau, als Erweiterung an einem bestehenden Gebäude (= Flächenzuwachs)
- ☒ eine Modernisierung, ohne Flächenzuwachs
- ☐ eine Modernisierung, mit Flächenzuwachs (z.B. Ausbau KG oder DG)

Die Nutzungskosten sind in der Tabelle 1 ausführlich erfasst. Sie betragen für das volle Jahr ab

Kostengruppe 200 Objektmanagementkosten
EUR
Kostengruppe 300 Betriebskosten
1.000 EUR
Kostengruppe 400 Instandsetzungskosten
42.720 EUR

Anmerkungen zu Betriebskosten KG 300: nur Kosten für Wartung an technischen Anlagen Neues Rathaus. Mehrkosten in Höhe von 1 T€ resultieren aus Wartung Türfeststellanlagen, Automatische Türantriebe und Mehraufwand bei der Wartung der neuen Lüftungsanlage.

10.2 Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Stellenplan.

10.3 Aufwandsvergleich auf Grundlage der DIN 276

Zu den Leistungen sind keine spezifischen Kennwerte verfügbar.