

FAQs Rathaus Laupheim

1. Wann wurde im Gemeinderat das erste Mal über das Thema Neubau/Sanierung gesprochen?

Das Thema Rathaus wurde das erste Mal 2013 offiziell in einer Sitzung angesprochen. Auszug aus der Beschlussvorlage (07.10.2013, Gemeinderat öffentlich):

Das Rathaus Laupheim besteht nun seit knapp 40 Jahren. Altersbedingt weist das Rathaus einen Investitionsstau und konzeptbedingte Mängel auf. Aufgrund der erschwerten Arbeitsbedingungen für die Rathausbediensteten, in den Sommer- wie auch in den Wintermonaten, besteht nun Handlungsbedarf. Bis zum heutigen Tag wurden nur Reparatur- und Ergänzungsarbeiten durchgeführt. Herr Bürgermeister Kapellen hat den Gemeinderat vor der Sommerpause über die steigenden Probleme im Rathaus informiert. Die Planungsrate zur Untersuchung Sanierung Rathaus war bereits zwei Mal im Haushalt eingestellt. Die Verwaltung hat das Ingenieurbüro FIDES Projekt GmbH aus Ulm beauftragt, erste Untersuchungen am Rathaus vorzunehmen.

2. Kann ich die Beschlussvorlagen des Gemeinderats zum Thema Rathaus einsehen? Wo?

Beschlussvorlagen öffentlicher Sitzungen sind teilweise in diesen FAQs verlinkt. Sollten Sie weitere Unterlagen einsehen wollen, können Sie sich unter der Mailadresse presse@laupheim.de an das Amt für Bürgerengagement, Gremien und Kultur wenden.

3. Was kostet der Neubau?

Stand Oktober 2020, durch die Verzögerung des Projektes: 21,9 - 22,9 Mio. Euro, ohne Tiefgarage.

4. Wo findet sich die Quelle für die beiden Kostenschätzungen 22 bzw. 23 Mio. Euro?

Dieser Wert bezieht sich auf den Entwurf des Wettbewerbssiegers K9. Nachzusehen in der öffentlichen Beschlussvorlage 2020/0141/1 mit Anlage 1 und 2 vom Gemeinderat 20.07.2020.

5. Was kostet die Sanierung?

Eine reine Kernsanierung ohne die notwendige räumliche Erweiterung würde sich externen Gutachtern zufolge auf ca. 12 – 13 Mio. Euro belaufen. Den 3. Platz im Architektenwettbewerb belegte ein Modell, das eine Kernsanierung mit Erweiterung vorsieht und wurde vom Projektbegleiter auf 23 Mio. Euro geschätzt (s. Frage 12: Woher stammt die Kostenaufstellung für eine Sanierung?).

6. Warum hat man sich nicht im Vorfeld bei der Auslobung bereits auf eine Sanierung festgelegt?

Da die von Fachbüros erstellten Gutachten die Kosten für Neubau und Sanierung ähnlich einschätzen, wurden beide Möglichkeiten weiterverfolgt.

7. In der Zeitung und den Sitzungen kursieren oft andere Zahlen und Aussagen. Woher kommt das?

Das können nur diejenigen beantworten, die diese Aussagen getroffen haben. Alles was von externen Fachleuten in den letzten Jahren ausgesagt wurde, liegt vor. Das Ergebnis war jeweils eine gewisse Kostenneutralität zwischen Neubau und Sanierung. Je nach Einschätzung war entweder die Sanierung oder der Neubau geringfügig günstiger als das andere. Vor allem die Risikobehaftung einer Sanierung kann laut den Experten zu unvorhergesehenen Kosten und Folgekosten führen. Der Stadtverwaltung liegen keine weiteren fundierten Unterlagen zu den anderen der genannten Zahlen vor.

Die Quellen der groben Kostenvorschätzungen sind zum einen der Verfahrensbegleiter (Herr Grohe) und zum anderen K9 Architekten. Dem Gemeinderat liegen die Informationen von Herrn Grohe schriftlich vor.

8. Welche Möglichkeiten und Vorteile bietet der Neubau?

Die Gestaltung wäre nach den aktuellen rechtlichen Anforderungen und nach den Wünschen und Vorstellungen der Entscheidungsträger – also den Gemeinderäten - möglich. Man ist nicht an das bestehende Tragsystem gebunden. Die Verwaltung könnte sich an einem einzigen Standort befinden.

Die Höhenlage des Gebäudes kann auf die gewünschte künftige Gestaltung des Marktplatzes angepasst werden. Eine Tiefgarage ist möglich, sofern dies vom Gemeinderat gewünscht ist.

9. Welche Möglichkeiten und Vorteile bietet die Sanierung?

Die sogenannte "graue Energie" des Tragwerks könnte erhalten bleiben. Zudem können die ehemals von der Stadtbibliothek genutzten Räumlichkeiten verwendet werden. Der Marktplatz könnte so bleiben, wie er jetzt ist.

10. Warum herrscht ein so großer Sanierungsstau im Rathaus?

Das Thema Rathaus Neubau/Sanierung stand seit 2011 immer wieder im Raum und wird seit 2013 aktiv verfolgt. Daher wurden nur die üblichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, da nicht klar war, wie man mit dem Gebäude weiter umgehen wollte. Durch Brand- und Arbeitsschutzaufgaben, sowie die üblichen altersbedingten Abnutzungen hat sich die Situation nicht verbessert. Der Bauzeit geschuldet besteht zudem unter anderem eine Problematik bei der Bodenplatte (zu geringe Betonüberdeckung). Die Ausführung lässt sich nicht überprüfen, jedoch besteht die Vermutung, dass diese gegen äußere Einflüsse (Wasser von unten) vermutlich nicht fachgerecht (nach aktuellem Stand der Technik) ausgeführt und von daher mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist. Die dementsprechende statische Einschätzung lag der Wettbewerbsauslobung bei.

11. Wer hat die Mängel am Rathaus erfasst und wo kann man die Mängelliste einsehen?

Die aktuellen brand- und arbeitsschutzrechtlichen Mängel werden durch externe Sachverständige festgehalten. Es werden (nicht nur) in öffentlichen Einrichtungen turnusmäßig dementsprechende Begehungen durchgeführt. Die technischen Mängel haben sich im Laufe der Jahre aufgetan und summiert. Hierzu zählen der Aufzug, Wassereintritte oder das Blockheizkraftwerk.

Eine Übersicht der Mängel finden Sie in der Anlage 2 der Beschlussvorlage 2020/0141-1, Seite 7-13.

12. Woher stammt die Kostenaufstellung für eine Sanierung?

Der geteilte dritte Platz beim ausgelobten Architektenwettbewerb war eine Sanierung mit Erweiterung des Bestands. Die Kosten hierfür hat der externe Verfahrensbegleiter, wie auch den Siegerentwurf, geschätzt. Hier wurden rund 21 Mio. Euro für den Abbruch/Neubau und etwa 22,5 Mio. Euro für die Sanierung genannt (jeweils ohne Rückbau, Möblierung und Tiefgarage).

Dies wurde in der Schwäbischen Zeitung (19. November 2019) veröffentlicht, sowie die Differenzsumme von etwa 1,5 Mio. Euro im GR Nov. 2019 (BV 2019/2185) mitgeteilt. Die Kosten der Sanierung und die damit verbundenen Optionen wurden am 20.07.2020 im GR vorgestellt.

13. Kann ich einen Kostenvergleich Sanierung vs. Neubau einsehen?

In der Übersicht und der Anlage 1 der Beschlussvorlage 2020-0141-1 aus der öffentlichen Gemeinderats-Beschlussvorlage sind die Zahlen dargestellt.

14. Warum gibt es für den Neubau keine verbindliche Kostenaufstellung?

Zum jetzigen Stadium eine verbindliche Kostenaufstellung zu erstellen ist nicht seriös. Wettbewerbsergebnisse sind immer „Vorentwürfe“, bei denen noch viele Einflüsse (Beispielsweise Anforderungen des Bauherren, von den Fachplanern, von Seiten des Baurechts, etc.) in die weiteren Planungen einfließen müssen. Von daher sind die jetzigen Zahlen naturgemäß mit gewissen Unsicherheiten behaftet.

15. Warum sind die Kosten für die Tiefgarage nicht in die Kostenkalkulation eingeflossen?

Beim Wettbewerb waren sowohl Sanierungen (mit Erweiterung/Aufstockung), als auch Neubauten zugelassen. Da bei einer Bestandssanierung keine Tiefgarage möglich ist, wurde zur besseren Vergleichbarkeit die Kalkulation der Tiefgarage beim Neubau-Entwurf nicht berücksichtigt. Die separaten Kosten einer Tiefgarage wurde in einer Prognose auf 2,7 - 4,5 Mio. Euro geschätzt - nachzusehen in der öffentlichen Beschlussvorlage 2020/0141/1 vom Gemeinderat 20.07.2020.

16. Wird es eine Tiefgarage geben oder nicht?

Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.

17. Ich habe gehört, man könne zur Gewinnung von Fläche ein weiteres Stockwerk auf den Altbau setzen. Warum wird das nicht in Erwägung gezogen?

Dies wurde in Erwägung gezogen. Bei Versand der Wettbewerbsunterlagen lag eine statische Einschätzung bei, die aufzeigt, mit welchen Möglichkeiten dies umsetzbar wäre. Der geteilte dritte Platz des Wettbewerbs hat dies nicht vorgesehen. Hier wurden die weiteren notwendigen Flächen durch eine Erweiterung nachgewiesen.

In einer Studentenarbeit wurde eine Sanierung und Aufstockung durchgespielt. Die Pläne hierzu waren in der öffentlichen Gemeinderatssitzung im Juli 2018 vorliegend.

18. Wurden Fördergelder schriftlich zugesagt? In welcher Höhe und bis wann sind diese abrufbar?

Für die Förderung eines Neubaus über Stadt-sanierungsmittel wurde Kontakt zum Wirtschaftsministerium aufgenommen. Anschließend hat die Stadtverwaltung vom Ministerium ein Schreiben erhalten, in dem eine grundsätzliche Förderbarkeit in Höhe von 3,91 Mio. Euro

in Aussicht gestellt wird. Da jedoch weder die genauen Baukosten bekannt sind, noch die notwendigen Aufstockungsmittel bewilligt wurden, ist dieser Wert als vorläufig anzusehen. Um die Gelder abrufen zu können, muss das Projekt Rathaus zunächst im Aufstockungsantrag anerkannt (hier stehen die Chancen mittlerweile sehr gut) und zum anderen die Finanzmittel (Bundes- und Landesmittel) bereit stehen.

19. Warum gibt es keine Fördergelder für eine Sanierung?

Die in Aussicht gestellten Fördermittel beziehen sich akut auf den Entwurf des Wettbewerbssiegers. Sollte das Rathaus saniert werden, können, sobald ein Entwurf mit hinterlegten Kosten vorliegt, explizit hierfür Fördermittel beantragt werden. In welcher Höhe diese ausfallen, ist noch nicht absehbar.

20. Die Stadt Rheinfelden hat das Rathaus saniert. Warum ist die Situation nicht mit Laupheim vergleichbar?

Am 20.07.2020 hat Herr Schick, Leitung Amt für Bautechnik, im Gemeinderat dazu eine Stellungnahme abgegeben, die hier sinngemäß wiedergegeben wird:

Es wird immer wieder ein Vergleich mit der Rathaus-Sanierung in Rheinfelden getroffen. Nach ausführlicher telefonischer Rücksprache mit zwei der dortigen Kollegen sowie der ausführenden Architektin lässt sich feststellen, dass an mehreren Punkten keine wirkliche Vergleichbarkeit des Gesamtprojektes gegeben ist.

Platzbedarf:

Es gab dort ein anderes Gebäude, welches für die Auslagerung eines Amtes saniert wurde. Diese Kosten sind in den Vergleichszahlen nicht berücksichtigt. Momentan bestehen in Rheinfelden Vorüberlegungen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise auf Grund von vorauszusehendem Platzbedarf. Es wurden bei der Sanierung keine Anpassungen an die Bürostruktur vorgenommen. Somit wurde im Gebäude nicht mehr Platz geschaffen.

Gebäudebestand:

Zum Wettbewerb Rathaus Laupheim wurde ein statisches Gutachten zum Gebäudebestand erstellt. Es wurden mehrere Probleme gesehen, hinsichtlich dem Bemessungswasserstand, der zu geringen Betonüberdeckung der Rippendecken und Stützen (Brandschutz) und der Problematik mit der Bewehrung in der Bodenplatte. Derlei Probleme waren in Rheinfelden nicht bekannt.

Kosten:

Die im Internet kursierenden Kosten von 6,5 Mio. Euro berücksichtigen nicht die weiteren Bauabschnitte (Flachdächer, Heizung, Außenanlagen). Tatsächlich liegen die aktuellen Baukosten bei rund 11,5 - 12 Millionen Euro. In diesen Kosten ist das Herrichten der Zweigstelle zudem noch nicht mitberücksichtigt.

Auf die Kostenunsicherheit und Unvorhersehbarkeit einer Sanierung sei hiermit nochmal hingewiesen – siehe Parkbad und zuletzt die Fassade vom CLG.

Abschließend muss nochmals ganz deutlich klargestellt werden, dass es sich bei dem Rathaus in Rheinfelden nicht um einen „Ostertag-Bau“ handelt. Der Architekt des Rathauses in Rheinfelden war damals Herbert Schaudt.

21. Mit welcher Mehrheit wurde der Architekten-Wettbewerb vom GR in Auftrag gegeben?

In der öffentlichen GR-Sitzung am 25.02.2019 wurde die Beschlussvorlage Nr. 2019/1892: Neubau bzw. Sanierung Rathaus – Kenntnissgabe und Zustimmung zur Auslobung Teilnahmewettbewerb; einstimmig beschlossen.

22. Wie viele Entwürfe des Wettbewerbs waren für Neubau bzw. Sanierung?

35 Architekten waren aufgefordert, davon haben 26 einen Entwurf abgegeben, davon waren 17 Neubau und 9 Sanierungen.

23. Wer war in die Entscheidung Sanierung vs. Neubau involviert?

Die Jury des Wettbewerbs bestand aus externen Sachverständigen (Architekten und Ingenieuren) sowie Vertretern des Gemeinderates und der Stadtverwaltung.

24. Wie waren die Mehrheitsverhältnisse in der Jury und im Gestaltungsbeirat für den K9-Entwurf?

Das Endergebnis wurde einstimmig gefasst.

25. Warum zieht nicht ein Teil der Verwaltung in umliegende Büroräume und ein Teil bleibt im Rathaus? Dann wäre das Raumproblem gelöst.

Es bestehen nicht nur Raumprobleme, sondern, wie immer wieder betont, vor allem brand- und arbeitsschutzrechtliche Probleme. Zudem muss die Technik saniert werden, der Schallschutz entspricht nicht den Erfordernissen, die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, etc.

Zudem wäre dies nur eine Lösung auf Zeit. Die Räume im ehemaligen Rentschler-Gebäude wurden bisher nur für einen gewissen Zeitraum angemietet.

26. Entstehen in absehbarer Zukunft Folgekosten, wenn jetzt nur die Sanierung durchgeführt wird?

Laut externen Sachverständigen kommt nur eine Kernsanierung in Betracht – also der Rückbau komplett bis auf das tragende Stahlbetonskelett. Eine oberflächliche „Pinselsanierung“ würde Folgekosten generieren, da hier mittelfristig Schäden auftreten könnten, wenn nicht alle problematischen Punkte saniert werden. Als Beispiel kann hier die alte Heizungs- und Sanitärinstallation herangeführt werden. Diese ist rund 45 Jahre alt und stellt somit altersbedingt einen Unsicherheitsfaktor dar.

27. Wann könnte man frühestens mit der Sanierung beginnen?

Sollte der Bürgerentscheid im März 2021 stattfinden, würde ein neues Vergabeverfahren (Architektenwettbewerb) notwendig. Den bisherigen Wettbewerbssieger müsste die Stadt voraussichtlich finanziell entschädigen. Das Vergabeverfahren muss komplett neu aufgesetzt werden; die Sanierungsarbeiten aus dem abgeschlossenen Verfahren dürfen rechtlich nicht mehr verwendet werden. In dem neuen Verfahren würde dann explizit eine Sanierung gefordert. Es ist von einer Zeitspanne von ca. 1 1/2 Jahren bis zum Abschluss des Verfahrens und einem Beginn der Sanierung auszugehen. Je nachdem wie der Gemeinderat über die einzelnen Schritte und Anforderungen entscheidet kann das Verfahren jedoch noch wesentlich länger andauern.

28. Kann das Büro K9 die Stadt in Regress nehmen, wenn von den bisherigen Verabredungen zurückgetreten wird? Und von welcher Summe könnte man ausgehen?

Nach einer rechtlichen Einschätzung eines Fachanwaltes ist es nicht unwahrscheinlich, dass ein Gericht im Streitfall davon ausgehen könnte, dass der Wettbewerbssieger bereits bis einschließlich Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) beauftragt worden ist, weil dies als Mindestumfang in den Ausschreibungsunterlagen vorgegeben wurde. Somit wäre die Stadt regresspflichtig. Der Schadenersatz könnte sich vermutlich auf rund 850.000 Euro belaufen.

29. Wo findet sich die Quelle für die Angabe „Bodenplatte defekt“?

Statische Angaben im Rahmen des Rathauswettbewerbs eines externen Ingenieurbüros vom 13.2.2019: Mängelzustände des Bestandsgebäudes in statischer Hinsicht: „Bodenplatte Achsen A-H/1-4 (Wasserdruck von unten) – Die eingebaute Bodenplatte ist mit dem angenommenen Bemessungswasserstand $H = 506,53$ m ü. NN statisch voll ausgenutzt. Für größere Bemessungswasserstände ist die Standsicherheit nicht gegeben, es wird auf mögliche Veränderungen z.B. infolge Klimawandel, Umweltbedingungen, etc. hingewiesen. Da aus den Planunterlagen nicht ersichtlich ist, ob eine Sauberkeitsschicht eingebaut wurde, besteht bei der vorhandenen Betondeckung von max. 2 cm eine Durchrostungsgefahr. Daraus resultierende Schäden und die Kosten einer dann notwendigen Sanierung wären nicht vertretbar.“

Die Einschätzung lag der Ausschreibung bei.

30. Wer initiiert den Bürgerentscheid? Ist die Verwaltung hier beteiligt?

Die Bürgerinitiative ging von Bürger*innen der Stadt Laupheim aus. Die Verwaltung war weder Initiator, noch bei der Planung oder Durchführung der Sammlung von Unterschriften beteiligt. Rathaus und Verwaltung bleiben in Fragen des Bürgerentscheids neutral.

31. Warum wurde nach der Ablehnung des Neubaus durch den GR die Sanierung nicht weiter beraten?

Das Thema Rathaussanierung war bereits auf der Tagesordnung der folgenden Sitzung. Dann jedoch gründete sich die Bürgerinitiative und kündigte die Vorbereitungen für ein Bürgerbegehren an. Bis zum Entscheid des Bürgerbegehrens ist es nicht empfehlenswert die Beratungen weiterzuführen. Sobald die Prüfung zur Zulässigkeit des Bürgerbegehrens abgeschlossen ist, greift GemO § 21, Art. 4: „Nach Feststellung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens dürfen die Gemeindeorgane bis zur Durchführung des Bürgerentscheids keine dem Bürgerbegehren entgegenstehende Entscheidung treffen oder vollziehen, es sei denn, zum Zeitpunkt der Einreichung des Bürgerbegehrens haben rechtliche Verpflichtungen hierzu bestanden.“ Darum werden aktuell keine Pläne zur Sanierung in den Ausschüssen beraten.

32. Was für Folgen hätte es, wenn der Bürgerentscheid zum Ergebnis „Abbruch/Neubau“ kommt?

Siehe öffentliche Beschlussvorlage 2020/0141/1 vom Gemeinderat 20.07.2020:

Nächster angedachter Schritt war, die Fachplaner zu beauftragen – ein entsprechendes Auswahlverfahren wurde vom Gemeinderat beauftragt und von der Verwaltung durchgeführt. Anschließend gilt es, den Entwurf zusammen mit dem Gemeinderat zu verfeinern und relevante Punkte zu entscheiden – beispielsweise ob eine Tiefgarage ausgeführt werden soll oder nicht.

33. Was für Folgen hätte es, wenn der Bürgerentscheid zum Ergebnis „Sanierung“ kommt?

Siehe öffentliche Beschlussvorlage 2020/0141/1 vom Gemeinderat 20.07.2020.

Es muss dann zunächst die Art und der Umfang der Sanierung entschieden werden. Die Fachleute gehen von einer Kernsanierung aus.

Sollte nur eine Sanierung des Bestands gewünscht werden, ist zu klären, wie der Mehrbedarf an Räumen abzubilden ist, Dabei stellt sich die Frage, ob in Zukunft zusätzliche Räume dauerhaft angemietet werden sollen oder ob alternativ ein Neubau auf einem noch zu definierenden Grundstück weiterverfolgt werden soll.