

Große Maßnahme im Bestand
Bedarfsanmeldung

Neues Rathaus, Marienplatz 8	<input type="checkbox"/> Umbau
Projekt Nr. (PS/POM): 3603	<input type="checkbox"/> Instandsetzung
	<input type="checkbox"/> Brandschutz
Kommunalreferat KR-IM-VB-VGB	Datum 11.07.2013

Gliederung der Bedarfsanmeldung

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Anlass und Art der Maßnahme
 - 1.2 Gebäudezustand
 - 1.3 Erkennbare bautechnische Mängel
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
 - 2.1 Bautechnischer Bedarf
 - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Geplantes Vorgehen und Kosten der Untersuchung
 - 4.1 Gesamtkonzept
 - 4.2 Kosten der Untersuchung

1. Bedarfsbegründung

Das Kommunalreferat hat mit Beschluss „Fortschreibung Büroraumgesamtkonzept 2009“ (Kommunalausschuss vom 22.04.2010, Vollversammlung vom 28.04.2010) dem Stadtrat einen Überblick über die Sanierungsbedarfe der stadteigenen Verwaltungsgebäude gegeben. Als Sanierungsbedarf für das Neue Rathaus, Marienplatz 8, wurden seinerzeit notwendige Brandschutz- und Instandhaltungsmaßnahmen genannt. Seit diesem Zeitpunkt (2010) sind weitere Mängel und Instandhaltungsbedarfe aufgetreten, deren Behebung unumgänglich ist.

Für das Neue Rathaus ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, in welchem die Mängel aus der aktuellen Feuerbeschau, die Mängel aus der Gefährdungsanalyse zur Trinkwasserhygiene und die bestehenden Sanierungsbedarfe unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Anforderungen ermittelt, untersucht und bewertet werden.

1.1 Anlass und Art der Maßnahme

1.1.1 Brandschutzmängel

Die in der Feuerbeschau aus dem Jahr 2012 enthaltenen Mängel sind zu beheben (siehe hierzu auch Erläuterungen Ziff. 1.3.1).

1.1.2 Wasserhygiene gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Aufgrund der erheblichen Überschreitung des technischen Maßnahmenwertes (Legionellenkonzentration) hat das Kommunalreferat gemäß § 16 Abs. 7 Ziff. 1 und 2 TrinkwV eine Gefährdungsbeurteilung zur Ursachenklärung des Legionellenbefalls erstellen lassen. Es wurde festgestellt, dass die Legionellenbelastung u.a. aus einer unzureichenden Warmwasserverteilung resultiert. Die Anlage besteht aus sehr langen Leitungswegen, die Leitungsnetze sind teilweise stark überdimensioniert, die Warmwasserverteilungshydraulik ist ungeregelt und nutzungsbedingt besteht ein hoher Stagnationsgrad an den zuführenden Leitungen.

Nach § 16 Abs. 7 Ziff. 3 TrinkwV haben Maßnahmen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz der Gesundheit der Verbraucher erforderlich sind, unverzüglich zu erfolgen, sobald bekannt wird, dass der technische Maßnahmenwert überschritten wurde. Derzeit ist daher auch am Wochenende ein sehr hoher personeller Aufwand bei der Technischen Hausverwaltung für thermische Desinfektionen etc. notwendig, um die Trinkwasserqualität bis zur technischen Gesamtbetrachtung der Wasserverteilung im Rahmen der Sanierung aufrecht zu erhalten. Die ergriffenen Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr sind mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt.

Die Untersuchung der bautechnischen Handlungsalternativen kann nicht getrennt von den anderen hier im Untersuchungsauftrag aufgeführten Maßnahmen erfolgen, da viele

Maßnahmen auch in andere Gewerke greifen, deren Abhängigkeiten zu berücksichtigen sind.

1.1.3 Sonstiger Umbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Aufgrund aktueller technischer und nutzerbedingter Anforderungen an das Neue Rathaus und der Tatsache, dass seit der letzten übergeordneten Betrachtung des Gebäudes mehr als 30 Jahre vergangen sind, sind Modernisierungs- und ggf. Umbaumaßnahmen notwendig. Für einige Gebäudeteile besteht zudem Sanierungsbedarf in größerem Umfang.

1.2 Gebäudezustand

1.2.1 Baugeschichte

Das Neue Rathaus wurde von 1867 bis 1909 in drei Bauabschnitten durch den Architekten Georg von Hauberrisser errichtet. Im Zweiten Weltkrieg erlitt das Gebäude teilweise massive Schäden. Der in Bauabschnitten durchgeführte Wiederaufbau dauerte bis in die 1950er Jahre. Hierbei wurden auch notwendige Renovierungen und Erweiterungen, wie z. B. die Aufstockung an der Dienerstraße, durchgeführt. Danach fanden immer wieder punktuelle Wiederherstellungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, auch aufgrund von Bedarfsänderungen, statt. Ein Beispiel hierfür ist der Umbau der Kassenhalle zum Ausstellungsraum (1979).

Von Anfang bis Mitte der 1980er Jahre wurden im Rathaus umfassendere Sanierungsarbeiten durchgeführt, die auch eine neue Heizungsanlage beinhalteten. Seit dieser Zeit wurden jährlich die erforderlichen Bauunterhaltsarbeiten vorgenommen. Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgten vorwiegend in punktuellen Bereichen.

1.2.2 Gebäudedaten

Das denkmalgeschützte Neue Rathaus hat eine Nettogrundfläche¹ von ca. 41.000² m². Die Grundstücksfläche beträgt 9.300³ m². Eine Besonderheit ist die Vielzahl von Nutzungen, die in dem Gebäudekomplex untergebracht sind. Neben der Hauptfunktion eines Rathauses, Räumlichkeiten für die Kommunalpolitik und die Verwaltung bereitzustellen, sind hier noch 34 vermietete Ladeneinheiten, eine Großgaststätte, ein kulturell genutzter Ausstellungsraum, eine juristische Bibliothek, Werkstätten, eine Kantine, Dienstwohnungen, Druckerei, Serverräume, diverse Lagerräume und Veranstaltungsräume untergebracht.

1 Summe aus Nutz-, Verkehrs- u. Technische Funktionsfläche

2 Gem. Flächendatenbank FaMe

3 Gem. GeoInfoWeb

1.3 Erkennbare bautechnische Mängel

1.3.1 Brandschutzmängel

Während der letzten einhundert Jahre sind im Neuen Rathaus zahlreiche technische Nachrüstungen vorgenommen worden. Das Ergebnis ist ein hoch installiertes Gebäude mit entsprechender Brandlast und einer „gewachsenen“ Struktur, welche teilweise nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Beispielsweise wurden die ursprünglichen Luftverteilungskanäle der Warmluftheizung für Leitungsführungen der haus- und elektro-technischen Anlagen verwendet (vgl. Ziff. 1.3.2 Buchst. j). Bei Neuverlegungen von Leitungen werden zwar die aktuellen technischen Bestimmungen beachtet, dennoch ist eine Gesamtbewertung und -überarbeitung notwendig. Darüber hinaus führen teilweise die in der Feuerbeschau von 2012 genannten Mängel zu Fragestellungen, die zuerst konzeptionell gelöst und geplant werden müssen (z. B. Austausch von Rauchschutztüren erst sinnvoll, wenn zuvor Klärung der Flucht- und Rettungswege erfolgt ist).

Ziel der Untersuchung soll daher sein, ein Brandschutzkonzept zu entwickeln, das vorrangig Personenschäden vermeiden soll und der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugt.

1.3.2 Wasserhygiene gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Aufgrund der Gefährdungsanalyse vom 03.06.2013 und den dort aufgeführten Erfordernissen zur Trinkwasserhygiene ist eine priorisierte Untersuchung der Maßnahmemöglichkeiten notwendig. Es sind die Entscheidungsgrundlagen für die künftige Wasserversorgung im Neuen Rathaus nach baulichen, energetischen, nutzungsrelevanten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten in den erforderlichen Alternativen zu untersuchen und für die Planung vorzubereiten. Die Maßnahmen sind in Gesamtbetrachtung des Hauses zu erfüllen.

1.3.3 Sonstige bautechnische Mängel

Im Zusammenhang mit der Gesamtbetrachtung des Hauses muss auch der allgemeine Sanierungsbedarf geplant werden. Dieser wird im Folgenden aufgeführt.

a) Fassaden

Die Fassaden, insbesondere die Natursteinfassade mit Figurenwerk, sind die witterungsbedingt beschädigt und wurden bisher nur in Teilbereichen saniert (Glockenturm und große Teile der Weinstraße). Das Schadensbild umfasst Steinrisse, Absprengungen und gelockerte Steine. Die Fugen sind teilweise undicht, sodass das Steingefüge weiter beschädigt wird.

Der Anstrich der Holzfenster gelangt an das Ende seiner Nutzungsdauer als Holzschutzfunktion.

b) Dächer

Die Dacheindeckungen entsprechen mit Ausnahme der nach 2005 durchgeführten Sanierungen von Teilflächen der Wein- und Dienerstraße nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Die Sicherung der Ziegel gegen Sogkräfte ist nicht gegeben und muss nachgerüstet werden. Entsprechend ihres Alters sind auch die Halterungen (Nasen) der Biberschwanzziegel der Dacheindeckung teilweise porös.

c) Energetische Beschaffenheit

Teilweise sind die obersten Geschossdecken zu ungeheizten Speicherbereichen oder Dächern nicht ausreichend gedämmt, um die Anforderungen der aktuellen EnEV und die Standards des Energetischen Maßnahmenpakets LHM des IHKM-Beschlusses vom 12.12.2012 soweit möglich zu erfüllen.

d) Heizungszentralisierung

Die bisherigen 16 dezentralen Heizungsunterstationen im Dach sind den Heizungssanierungen, welche damals bei laufendem Betrieb erfolgen mussten, in den frühen 1980er Jahren geschuldet. Diese Anordnung ist nicht mehr zeitgemäß und im Hinblick auf die langfristig geplante Heizmedienumstellung der SWM GmbH nicht zukunftsfähig. Zur Energieoptimierung ist es notwendig, die Energieverluste, die durch die dezentrale Versorgung entstehen, zu beseitigen. Ziel ist es, die Restwärmeenergie des Versorgers (Dampf- und Heißwasserrücklauf) sowie die im Gebäude anfallende Abwärme z. B. der Kühlsysteme, Abluftanlagen und anderer technischer Anlagen möglichst vollständig zu nutzen. Deshalb soll eine zentrale Übergabestation im Untergeschoss geschaffen werden. Hierfür müssen neue Heizungsversorgungsleitungen verlegt werden, um die bestehenden Heizkreisläufe anzufahren. Ein großer Bestands-/Technischsacht soll für die neue Leitungsführung verwendet werden.

e) WC-Anlagen im Rathaus

Für nahezu alle WC-Anlagen besteht Sanierungsbedarf einschließlich der Fallleitungen und Steigstränge, die immer wieder in einzelnen Bereichen undicht oder deren Querschnitte durch Ablagerungen verengt werden. Die Sanitärgegenstände haben zum Teil das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und genügen oftmals dem Hygieneempfinden nicht mehr. In Teilbereichen lösen sich immer wieder Fliesen ab. Die Anzahl der Sanitäranlagen, die Verteilung in Damen und Herren WCs, die Behindertengerechtigkeit und die Gestaltung der WC-Anlagen muss betrachtet werden. Es ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches alle Mängel gesamtheitlich betrachtet und Lösungen aufzeigt.

f) Feuchteschäden

Unter den Höfen im Bereich der Durchgänge und insbesondere an der Landschaftsstraße und in den verschlossenen Lichtschächten treten immer wieder Feuchteschäden auf. Zudem gibt es in den Untergeschossen Feuchteschäden in

den Deckenkonstruktionen und Wänden. Bisher konnten nur im Randbereich der großen Innenhöfe aufgetretene Undichtigkeiten behoben werden.

g) Natursteinschäden im Innenbereich

Die Natursteinarbeiten insbesondere im Haupttreppenhaus und im Treppenhaus Prunkhof weisen teilweise Risse, offene Fugen und Abplatzungen auf.

h) Bodenbeläge

Die Bodenbeläge, insbesondere in den Fluren, sind alterungs- und betriebsbedingt abgenutzt. Im 1. OG ist aufgrund des Transports mit schweren Wagen im Bereich der Druckerei der Parkettboden stark abgenutzt. Es ist zu untersuchen, welche Art des Bodenaufbaus für diese Nutzungsart besser geeignet ist.

i) Installationskeller (Kriechkeller)

Die ehemaligen Luftverteilungskanäle der Warmluftheizung (ehemaliges Heizsystem aus der Entstehungszeit) im Tiefkeller des Rathauses werden seit Jahrzehnten als Installationskanäle für Heizungs-, Lüftungs- und Elektrotrassen verwendet. In einigen Bereichen (z. B. Tiefkeller Dienerstraße) ist der zur Verfügung stehende Platz in den Kanälen für Nachinstallationen, Störbeseitigungen, Wartungs- und Kontrollarbeiten etc. aufgrund der „gewachsenen“ Struktur nicht ausreichend. Für das Leitungssystem fehlt der Ringschluss, welcher als horizontaler Versorgungsweg für die Versorgungstechnik im Rathaus notwendig ist. Für die beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen und die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes ist es erforderlich, den Ringschluss zu vollziehen. Eine Trennung und brandschutztechnische Abschottung zu den darüber liegenden Geschossen ist gem. der aktuellen Feuerbeschau vorzusehen.

2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)

2.1 Bautechnischer Bedarf

2.1.1 Verbesserung des Brandschutzes

Für das Neue Rathaus liegt ein Brandschutzkonzept aus dem Jahr 2006 vor. Die darin genannten Brandschutzmängel der Priorität 1 wurden weitestgehend im Rahmen des Bauunterhaltes behoben. Die übrigen Mängel konnten aufgrund des massiven Umbau- und Kostenaufwandes bisher noch nicht realisiert werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.10.2011 „Ja zu einem vorbeugendem Brandschutz – aber mit Augenmaß“ wurde ein geänderter Bewertungsmaßstab von Brandschutzmängeln beschlossen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, ein einheitliches Sicherheitsniveau auf Grundlage der baurechtlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen. Während früher die reine Einhaltung aktueller baurechtlicher Vorschriften ausschlaggebend für die Beurteilung war, wird die Überprüfung des vorbeugendem Brandschutzes heute ausschließlich vor dem Hinter-

grund der Gefährdung der Gebäudenutzer und den Möglichkeiten des abwehrenden Brandschutzes betrachtet. Konkret bedeutet das, dass jetzt nur noch originäre Brandschutzmängel (z. B. fehlerhafte Brandmeldeanlage, verschlossene Notausgänge, brennbare Lagerungen, sicherheitsrelevante bauliche Mängel) unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Münchner Feuerwehr bewertet werden. Auf diese Weise können notwendige Brandschutzkosten stark reduziert werden, weil dem Sachschutz keine Prioritäten mehr eingeräumt werden.

Auf Basis des geänderten Bewertungsmaßstabes führte die Branddirektion für das Neue Rathaus im Jahr 2012 eine Feuerbeschau durch. Das Ergebnis dieser Feuerbeschau ersetzt alle Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes aus dem Brandschutzkonzept des Jahres 2006, die Größenordnung der durchzuführenden Maßnahmen wird damit erheblich reduziert. Das bestehende Brandschutzkonzept von 2006 dient bei zukünftigen Baumaßnahmen lediglich als Orientierungshilfe.

Mit der Beseitigung der Mängel aus der Feuerbeschau aus dem Jahr 2012 werden die wichtigsten Schutzziele des abwehrenden Brandschutzes wie ausreichende Zeit zur Flucht der sich im Gebäude aufhaltenden Personen, ausreichende Zeit für die Feuerwehr zur Personenrettung und eine wirksame Brandbekämpfung erfüllt.

Weitere Verbesserungen wie die frühzeitige Erkennung von Bränden und die Verhinderung der unkontrollierten Brandausbreitung über den gesamten Gebäudekomplex sind im Sinne des Sachschutzes zu ermitteln und hinsichtlich der Umsetzbarkeit zu bewerten. Die Versicherungskammer Bayern wird beratend hinzugezogen.

In Abstimmung mit der Branddirektion soll nun ein baulich umsetzbares Zielkonzept für die Festlegung der Flucht- und Rettungswege sowie die Ausbildung von Brandabschnitten erstellt werden. Alle zukünftigen baulichen Maßnahmen sollen nach den darin enthaltenen Vorgaben geplant und umgesetzt werden. Das Konzept stellt insoweit die Planungsgrundlage dar, ohne dabei Vorgaben über mögliche Zeiten der Ausführungen zu machen. Aus dem Konzept sollen Qualitäten der umgebenden Bauteile abgeleitet werden können. Voraussetzung für dieses Zielkonzept ist die gesamtheitliche Betrachtung des Gebäudes.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind folgende Brandschutzthemen zu untersuchen und im Zielkonzept hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit zu regeln:

- Festlegung und Schaffung durchgängiger Brandabschnitte ggf. durch Bauteiler-tüchtigungen
- Schaffung von rauchfreien und ausreichend gegen Feuer gesicherte Flucht- und Rettungswege.

2.1.2 Wasserhygiene gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Als Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung nach § 16 Abs. 7 Ziff. 1 und 2 TrinkwV, der Sachverständigenprüfung und der Bestandsaufnahmen durch das Baureferat zur Ursachenklärung des Legionellenbefalls, kann Folgendes festgehalten werden:

1. Durch die Sofortmaßnahme der Technischen Hausverwaltung (thermische Desinfektionen und Spülen der Leitungen) wurde eine Reduzierung der Keimbelastung unter die gesetzlichen Grenzwerte an allen Zapfstellen erreicht. Damit ist die Trinkwasserhygiene im Rathaus wieder uneingeschränkt gewährleistet.
2. Als weiterführende Maßnahme können zur Reduzierung des Spülaufwandes Warmwasserstränge, welche nur Zapfstellen versorgen, die nach den städtischen Standardvorgaben und den Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) nicht nötig sind, stillgelegt werden. Dazu werden die infrage kommenden Stränge an der Ringleitung im Dach getrennt und entleert. Die Rohrleitungen verbleiben trocken in der Wand und werden bei der Durchführung des Gesamtkonzeptes rückgebaut. Der Austausch aller betroffenen Armaturen gegen Kaltwasser-Zapfhähne ist in diesem Zuge unumgänglich, damit die Verkeimung innerhalb der Armatur vermieden wird. Vor der Durchführung dieser vom Gesamtkonzept unabhängigen Maßnahme innerhalb des Gesamtnetzes ist eine vorgezogene Planung erforderlich.
3. Die Bestandsaufnahme und Befragungen haben ergeben, dass viele der vorhandenen Zapfstellen nicht oder nicht oft genug genutzt werden. Das stagnierende Wasser führt zur Verkeimung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine dauerhafte Lösung für dieses Problem stellt die Rückführung aller Zapfstellen im Rathaus auf die Standardvorgaben dar, welche stadtweit verbindlich vereinbart wurden. Dies sieht den Rückbau aller Waschbecken in den Büros inklusive aller Wasser- und Abwasserleitungen sowie den Rückbau der gesamten Warmwasserversorgung im Rathaus vor. Alle nach den Standardvorgaben nötigen Warmwasseranschlüsse und Zapfstellen, wie z.B. Teeküchen, Duschen, Bäder und Werkstätten, werden zukünftig dezentral mit Warmwasser versorgt. Der notwendige Rückbau der Leitungen kann erst im Rahmen des Gesamtkonzeptes und der daraus resultierenden Bauabschnitte realisiert werden.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, langfristig die Ausstattung der Büroräume im Neuen Rathaus auf den städtischen Standard (QVH-S) zurückzuführen.

2.1.3 Sonstige bautechnische Mängel

Folgende bautechnische Mängel sind zu beheben:

a) Fassaden

Die Fassaden müssen saniert werden. Insbesondere die Natursteinfassade ist zu reinigen und zu sichern. Teilweise werden Restaurierungsarbeiten sowie Neuer-

stellungen von schadhafte Fassadenteilen notwendig. Um einen Wassereintritt zu verhindern und die Fassade dauerhaft zu schützen, ist die Verfugung teilweise zu erneuern. Für die Fenster in diesem Bereich sind die notwendigen zeitlich bedingten Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. In den letzten Jahren wurden Teilbereiche zum Marienplatz und der Weinstraße bereits überarbeitet. Die verbliebenen Bereiche sind zu untersuchen und Mängel sind zu beheben.

b) Energetische Betrachtung

Für die Dächer ist zusammen mit den erforderlichen Dämmmaßnahmen ein Planungs- und Umsetzungskonzept zu erstellen und in das Konzept der Brandschutzmaßnahmen zu integrieren. Zu untersuchen ist weiterhin, inwieweit durch eine Schalung mit einer „sogssicheren“ Abdeckung den heutigen immer häufiger auftretenden Extremwetterverhältnissen Rechnung getragen werden kann. Das gesamte Gebäude soll energetisch untersucht werden. Hinsichtlich Wärmeschutz und Wärmeverlust sollen Maßnahmen zur Optimierung ergriffen werden.

c) Heizmediumumstellung

Eine neue Übergabestation und neue horizontale und vertikale Heizungshauptleitungsführungen sind zu erstellen inkl. Sanierung des bestehenden, mitverwendeten Schachtes. Hierbei werden kleinere bauliche Eingriffe in Decken, Wände und in das Dach notwendig. Die für diesen Bereich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen müssen wegen des Eingriffes in den Bestand mit berücksichtigt werden.

d) Barrierefreiheit/Inklusion

Es ist ein Gesamtkonzept zum Thema Barrierefreiheit/Inklusion im Rathaus zu erstellen (Zugangsmöglichkeit, Türen mit automatischer Öffnung/-Schließung, behindertengerechte WCs, Einrichtungen zum besseren Hörverständnis, taktile Leitsysteme, etc.). Gemäß des Stadtratsantrages vom 22.07.2010 ist im Besonderen für den Kleinen und Großen Sitzungssaal die Einbringung von Induktionsschleifen zu prüfen.

e) WC-Anlagen im Rathaus

Die Anlagen sind zu sanieren. Es ist sinnvoll, ein Gesamtkonzept zu erstellen und insbesondere die in der Arbeitsstättenrichtlinie geforderte Anzahl an Sanitäreinrichtungen zu realisieren. Dabei sollen Aufteilung und Anordnung der Toiletten optimiert werden. Eine ausreichende Anzahl von behindertengerechten WCs sind zu errichten. Derzeit befindet sich lediglich ein behindertengerechtes WC im Erdgeschoss des Neuen Rathauses.

f) Feuchteschäden

Für die Feuchteschäden ist eine Ursachenklärung und darauf aufbauend ein Planungskonzept zu erarbeiten.

g) Sanierungsbedarf der Natursteine im Innenbereich

Die Natursteine, insbesondere im Haupttreppenhaus und im Treppenhaus Prunk-

hof, sind umfassend zu sanieren.

h) Bodenbeläge (Fliesen – Linoleum – Parkett)

Für die Fliesenbeläge in den Fluren besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Es ist sinnvoll, diese Maßnahmen im Rahmen des Planungs- und Umsetzungskonzeptes für die Brandschutzmaßnahmen abzuarbeiten. Aufgrund der starken Belastung der Böden mit schweren Transportwagen (u.a. Druckzentrum und Poststelle) sind insbesondere die Parkettböden im 1. OG im Bereich der Druckerei sehr stark abgenutzt. Es ist zu untersuchen, welcher Belag für diese Art der Nutzung besser geeignet ist. Es sind bauliche Alternativen zu untersuchen, mit denen die starken Abnutzungen verringert werden können. Ebenso sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen und Putzabplatzungen an den Wänden zu untersuchen.

i) Installationskeller (Kriechkeller)

Im Zuge der Gesamtbetrachtung des Gebäudes im Rahmen der Brandschutzplanungen ist es sinnvoll, für die Erweiterung / Ergänzung der Kriechkeller eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Ziel soll sein, dass für Nachinstallationen ausreichend Platz geschaffen und eine gefahrlose Störbeseitigungs-, Kontroll- und Wartungsmöglichkeit realisiert wird. Eine Brandfrüherkennung und Trennung zu den oberen Geschossen ist dabei zu prüfen.

j) Stromversorgung

Im Rahmen der stetig steigenden Auslastung des Stromnetzes ist es notwendig, die Stromversorgungskapazitäten zu erhöhen.

k) Zugangsmöglichkeit 5.OG

Im 5. OG sind die Büroräume 510 bis 514 nur über eine sehr steile Treppe erreichbar. Hier ist eine verbesserte Zugangsmöglichkeit zu prüfen.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Gebäudes ist es notwendig, den geltend gemachten Bedarf der verschiedenen Nutzer im Rathaus für die kommenden Jahre soweit als möglich bei den Planungen zu berücksichtigen, um einen sinnvollen Planungsablauf gewährleisten und Doppelplanungen (Brandschutz) für Teilbereiche vermeiden zu können. Aufgrund größerer Umbauten/-nutzungen kann der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz für Teilbereiche verloren gehen und es ist nicht auszuschließen, dass eine umfassende „Heilung“ von Mängeln in Teilbereichen Auswirkungen auf das Gesamtkonzept haben kann.

Der geltend gemachte nutzungsbedingte Bedarf stellt sich wie folgt dar:

a) Büro- und Lagerraumbedarf

Im Rahmen der Untersuchung ist zu prüfen, ob und welche Flächen insbesondere

im unausgebauten Dachgeschoss als Büro- oder Lagerflächen nutzbar gemacht werden können und welcher Kostenaufwand damit verbunden ist. Der Bedarf an Büroräumen wächst stetig. Des Weiteren hat die Juristische Bibliothek Bedarf an einem Lagerraum u.a. für Zeitungsbestände mitgeteilt. Von der Stadtkämmerei wurde ein zusätzlicher Bedarf nach einem Lagerraum von ca. 25 m² im 4. Obergeschoss gemeldet. Die Stadt-Information benötigt im Untergeschoss einen Lagerraum von ca. 20 m², für die Öffentlichkeitsarbeit wurde ebenfalls im Untergeschoss ein Lagerraumbedarf von ca. 30 m² gemeldet.

Es ist zu prüfen, ob für das Mobiliar der Sitzungssäle (Großer Sitzungssaal: das Präsidium, 130 Stühle nicht stapelbar, 40 Tische einfach stapelbar; kleiner Sitzungssaal: 9 sehr große Tische nicht stapelbar, 47 Stühle nicht stapelbar) ein Lagerraum in der Nähe der Sitzungssäle (2.OG) geschaffen werden kann, da das Mobiliar oft „bewegt“ wird. Derzeit werden die Tische und Stühle meist auf den Fluren zwischengelagert, dies ist im Rahmen des Brandschutzkonzeptes nicht mehr tragbar. Der Lagerraum sollte stufenfrei zu erreichen sein und wegen der breiten Tische über dementsprechend breite Türen verfügen, sowie ortsnahe zu den Sitzungssälen sein, da der Transport ansonsten einen unverhältnismäßigen Aufwand erzeugt.

b) Einrichtung von Drucker-/Kopierräumen

Für die Drucker/Kopierer sollen Aufstellungsmöglichkeiten untersucht werden, die den Erfordernissen des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung tragen. Auf die Möglichkeit einer ausreichenden Be- und Entlüftung ist zu achten. Auch referatsübergreifende Lösungen sollen mit entsprechenden EDV-technischen Möglichkeiten untersucht werden. Es soll untersucht werden, wie die derzeit im Flur untergebrachten Geräte in separaten Räumen situiert werden können. Derzeit sind die Multifunktionsgeräte der Stadtkämmerei bereits in einem gesonderten Raum untergebracht. Aufgrund der verdichteten Belegung der Büroräume besteht für das Direktorium und das Personal- und Organisationsreferat derzeit lt. eigener Auskunft keine Möglichkeit, in ihren Räumlichkeiten – ohne Auslagerungen vornehmen zu müssen – Bereiche für Drucker/Kopierer zur Verfügung zu stellen.

c) Sitzungssäle

Gemäß den Wünschen aus der Sitzung des Ältestenrats vom 19.07.2013 sollen im großen Sitzungssaal Möglichkeiten zur Verbesserung / Erneuerung der Lüftungsanlage, zur Anbringung von Steckdosen bei allen Tischen der Stadtratsmitglieder und zum Einbau von weiteren Damen-WCs in der Nähe des Großen Sitzungssaales untersucht werden. Es soll die Verlegung einer fest installierten Induktionsschleife unter dem Parkettboden im Großen Sitzungssaal sowie eine neue Medienanlage für beide Sitzungssäle konzeptioniert werden. Da es für die bestehende Aufnahmeanlage, welche sich im Großen und Kleinen Sitzungssaal, in den Besprechungsräumen 209 und 280, der Ratstrink- und der Grütznerstube befindet, keine Ersatzbänder mehr gibt, ist die auf den aktuellen Stand der Tech-

nik zu bringen.

d) Juristische Bibliothek

Für den Bereich der Juristischen Bibliothek wurde der Wunsch nach Schaffung eines Sozialraumes und eines Lagerraumes für Zeitschriften geäußert. Zusätzlich wurde um eine Verbesserung der Beleuchtungssituation sowie um eine bessere Regulierungsmöglichkeit der Heizungsanlage gebeten.

e) Lastenaufzug

Damit die Lagerräume im 5. OG besser durch die Hausverwaltung erreicht werden können, soll untersucht werden, ob der Lastenaufzug an der Landschaftsstraße bis in das 5. OG weitergeführt werden kann.

f) Gewerbliche Flächen (Ladennutzung)

Für den Bereich der Ladennutzung im Erd- und Untergeschoss wird eine Verbesserung der Gesamtinfrastruktur gewünscht (ausreichende Anschlüsse für Strom, Wasser, Möglichkeiten zur Klimatisierung usw.). Des Weiteren sollen Möglichkeiten geprüft werden, die im Untergeschoss vorhandenen Gemeinschafts-WCs durch den Einbau weiterer Toiletten zu entzerren.

Es soll außerdem die Möglichkeit geprüft werden, ob die Ladenflächen an das Kühlsystem angeschlossen werden können (Prüfung von Raum- und Kostenaufwand). Aufgrund der derzeit vorhandenen Ladenausstattung ist nicht jede Nutzungsart uneingeschränkt möglich (z. B. Eisdiele).

Um das Brandschutzkonzept umsetzen zu können, sind Überlegungen anzustellen, in welchen Bereichen im Untergeschoss für die Ladenpächter geeignete, weitere Müll- und Lagerräume zur Verfügung gestellt werden können, damit die Fluchtwege dauerhaft freigehalten werden.

Neben den bereits aufgeführten Bedarfen treten in letzter Zeit vermehrt Ladenmieter mit Umbauwünschen und gestalterischen Änderungswünschen an das Kommunalreferat heran. Hier sind oft die Schaufensterbereiche, die Erneuerung des Fassadenelementes mit Werbelogos und die Markisen ein Anliegen. Derzeit fehlt jedoch ein Gesamtkonzept zum Außenerscheinungsbild der Ladeneinheiten und der weiteren Bereiche im Erdgeschoss. Es gibt unterschiedlichen Schriftzüge bei den Ladennamen, die Markisen haben unterschiedliche Farbgebungen und auch die Werbung ist unterschiedlich gestaltet. Um den Ladenmieter bei Umbauwünschen eindeutige Vorgaben machen zu können, ist es dringend notwendig, in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu definieren, das dann jeweils bei anstehenden Reparaturen oder Umbauten einheitlich umgesetzt werden muss. Einheitliche Vorgaben ermöglichen eine gleiche Behandlung aller Ladenmieter. Bei der Planung sind auch die übrigen Nutzungseinheiten im Erdgeschossbereich des Rathauses miteinzubeziehen.

g) Rathausgalerie

In der Rathausgalerie besteht der Bedarf nach einem Einbau von klartransparenten Glasscheiben im gesamten Bereich der Ausstellungsfläche und an einem Nebenraum von ca. 50 m² zur Zwischenlagerung von Utensilien während und zwischen den temporären Ausstellungen. Für eine flexiblere Nutzung soll die Galerie auch als Veranstaltungsraum nutzbar gemacht werden, hierfür ist die Installation einer Küchenzeile notwendig, damit eine Bewirtschaftung z. B. durch einen Catering Service bei Empfängen ermöglicht wird.

h) Leitsystem

Das gesamte Leitsystem soll hinsichtlich barrierefreier Zugänglichkeit überarbeitet werden, insbesondere die Eingangsbeschilderung ist derzeit für eine/n Rollstuhlfahrer/in nicht ersichtlich, da sie derzeit nur mittels einer Treppe erreicht werden kann.

i) Ruhe- und Stillraum

Für die aktuell 564 Beschäftigten (Stand Januar 2014) des Gebäudes ist ein Ruhe- und Stillraum zu schaffen.

j) München-Information

In der München-Information im Erdgeschoss sind derzeit drei verschiedene Nutzer untergebracht (Tourist-Information, München-Ticket, Stadt-Information). Aufgrund unterschiedlicher Öffnungszeiten ist eine Abtrennungsmöglichkeit der Stadt-Information zu den anderen Bereichen zu schaffen. Die Arbeitsplatzbedingungen sollen optimiert werden, insbesondere hinsichtlich Belüftung, Minimierung der Zugluft, Wärmeschutz und Schutz vor Wärmeverlust. Zur besseren Orientierung der BesucherInnen soll geprüft werden, wie das gesamte Gestaltungskonzept optimiert werden kann.

k) Müllkonzept (u.a. im Zusammenhang mit der Sanierung der WC-Anlagen)

Im Zusammenhang mit der Sanierung der WC-Anlagen ist die zentrale Abfallsammlung von Rest-, Biomüll und Glas, die derzeit zwar zentral, aber uneinheitlich, in den Toiletten (mit Ausnahme der Einkabinen-Toiletten) stattfindet, zu berücksichtigen. Aufgrund fehlender Räume bietet es sich an, das derzeitige Müllkonzept im Bereich der Toiletten beizubehalten. Im Rahmen der Sanierung der Toiletten soll die Einrichtung eines einheitlichen Sammelsystems unter Berücksichtigung eines einheitlichen Erscheinungsbildes geprüft werden.

Die vorgenannten nutzungsbedingten Bedarfe erfordern teilweise neue Flächen, daher ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat und gemeinsam mit den jeweiligen Nutzern zu untersuchen, ob Teilbereiche der derzeitigen Nutzung (z. B. Büroräume, Druckerei, Räume der Stadtkanzlei) aus dem Rathaus ausgelagert werden können; auch vor dem Hintergrund der starken Abnutzungserscheinungen durch Teile der Nutzung sind Ver- und Auslagerungsüberprüfungen anzustellen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die letzten großen Sanierungsmaßnahmen mit Auswirkung auf das gesamte Gebäude liegen über 30 Jahre zurück (1970-1984). Daher ist eine Gesamtbetrachtung des Hauses hinsichtlich Brandschutz, Trinkwasserverordnung, allgemeinem Sanierungsbedarf und nutzungsbedingten Anforderungen an das Gebäude dringend notwendig.

Vorrangiger Planungsbedarf besteht zum einen für die Erstellung eines nachhaltigen Zielkonzeptes für den Brandschutz (Flucht- und Rettungswege, Bildung von Brandabschnitten). Die Umsetzung erfolgt sukzessive auf Grundlage des Sanierungskonzeptes.

Zum anderen sind aufgrund der Gefährdungsanalyse zur Erfüllung der TrinkwV die notwendigen baulichen Maßnahmen zu planen, um die Trinkwasserqualität garantieren zu können. Die zeitliche Priorität ist in der TrinkwV verankert.

Des Weiteren ist im Rahmen der Erstellung des Zielkonzeptes das Gebäude in seiner Gesamtheit unter Berücksichtigung der bekannten technischen und nutzungsbedingten Bedarfe zu untersuchen und das Ergebnis und die Sanierungsschritte als Entscheidungsgrundlage darzustellen.

4. Geplantes Vorgehen und Kosten der Untersuchung

4.1 Gesamtkonzept

Für die in der Feuerbeschau genannten Mängel sind eine Bewertung und planerische Lösungen aufzuzeigen. Dies gilt auch für die Anforderungen aus der Gefährdungsanalyse für die Trinkwasserhygiene. In einem so komplexen Bestandsgebäude wie dem Neuen Rathaus ist die Planungsschärfe einer Entwurfsplanung erforderlich, um belastbare Aussagen hinsichtlich der technischen als auch der bauordnungsrechtlichen Durchführbarkeit der Lösungen zu erlangen. Auf dieser Grundlage können dann Aussagen zu den Kosten getroffen werden. Analog müssen die Maßnahmen zum Substanzerhalt und die Bedürfnisse der Nutzer überprüft, bewertet, kostenmäßig erfasst und im Kontext geplant werden.

4.2 Kosten der Untersuchung

Für die Untersuchung und Planung der genannten Maßnahmen werden voraussichtlich Mittel in Höhe von 1,30 Mio. Euro notwendig.