

OBJEKT	<u>VwG Lindener Marktplatz, Rathaus Linden</u>	Anlage Nr. 1 zur Drucksache Nr.
PROJEKT	<u>Sanierung und Umbau</u>	
PROJEKTNR.:	<u>PR-17-2007-546</u> , <u>LAGERBUCHNR.: 032 / 0037</u>	

Objektbeschreibung

Das Verwaltungsgebäude Lindener Marktplatz, Rathaus Linden liegt direkt am belebten Lindener Marktplatz und bildet hier eine städtebauliche Dominante. Es ist Anlaufpunkt für Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung (Bürgeramt, KSD, Bürgermeisterin), für Kundinnen und Kunden der Stadtbibliothek und für Gäste des gastronomischen Betriebes an der Ecke Lindener Marktplatz/Egestorffstraße.

Das Lindener Rathaus ist Ende des 19. Jahrhunderts, nach dem Entwurf von Emil Seydel, errichtet worden. 1911 folgte der Erweiterungsbau in der Schwalenberger Straße. Im 2. Weltkrieg wurde das Rathaus stark beschädigt. Erst 1954/55 wurde es in der heutigen Form wieder aufgebaut. In den darauffolgenden Jahren gab es an verschiedenen Stellen Baumaßnahmen innerhalb des Gebäudes, zum Beispiel der Umbau der Gaststätte 1980/81. Seit dem Wiederaufbau befinden sich Dienststellen der hannoverschen Stadtverwaltung und der Stadtbibliothek als Nutzerinnen und Nutzer im Gebäude.

Das Gebäude ist viergeschossig und besteht aus drei Flügeln. Der nördliche Gebäudeteil ist der Schwalenberger Flügel, gelegen an der Schwalenberger Straße. Die Straßenfassade dieses Flügels stammt noch aus der Entstehungszeit. Der Rest des Flügels wurde in den 1950er Jahren wieder aufgebaut. Der mittlere Gebäudeteil, der Marktplatz-Flügel, wurde in den 1950er Jahren vollständig neu aufgebaut. Der einzige erhaltene Gebäudeteil von 1899 ist der südlich gelegene Egestorff-Flügel. Dieser Flügel wurde im 2. Weltkrieg teilweise zerstört, die Fassaden wurden rekonstruiert, innen ist jedoch in den 50er Jahren stark umgebaut worden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Gastronomie ist bis auf die Lüftungsanlage der Küche aus der Planung ausgeklammert und wird an dieser Stelle nicht weiter betrachtet.

Allgemeines:

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Allgemeinzustand. Es stellt im Hinblick auf seine Nutzung sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung als auch für ihre Kundinnen und Kunden eine belastende Situation dar. Aufgrund des Zustands des Gebäudes besteht seit einem längerem Zeitraum ca. 50% Leerstand.

Die Mängel sind zum einen auf den hohen Sanierungsbedarf zurückzuführen, zum anderen sind sie struktureller Natur und betreffen gleichermaßen die Erschließung des Gebäudes sowie die Nutzerstandards, welche sich in der Ausstattung, der Raumbeschaffenheit und der Organisation widerspiegeln.

Der hohe Sanierungsbedarf betrifft sowohl notwendige Maßnahmen des Hochbaus als auch der Gebäudetechnik – die wesentlichen Gründe sind:

- Überalterung der Bauteile und der Materialien und daraus resultierend Bauschäden z. B. Feuchteschäden, Materialversagen, fehlender Nutzungskomfort bis hin zu Sicherheitsmängeln;
- Schadstoffbelastete Bauteile und Materialien, z.B. Asbest und KMF;
- Akustik: Schallschutzmaßnahmen existieren nicht oder sind schadhafte;
- Umwelt- und Witterungseinflüsse und daraus resultierende Schäden, z.B. an der Fassade.

Die besonders nennenswerten strukturellen Probleme im Bestand sind:

- Erschließung:
 - o Barrierefreiheit: Die Geschossebenen sind im Gebäude nicht durchlaufend, vom Lindener Marktplatz kann nur der Marktplatz-Flügel barrierefrei erschlossen werden; Egestorff- und Schwalenbergerflügel sind durch Stufen getrennt. Die Bibliothek kann nicht barrierefrei erreicht werden.

- Orientierung im Gebäude: Die dezentrale Erschließung der Bibliothek und der Stadtverwaltung schwächt die Wahrnehmung des Standortes als städtische Institution. Die Orientierung im Gebäude ist erschwert, da es keine Anlaufstelle für Besucherinnen und Besucher gibt.
- Energiestandard: Das Gebäude ist hochbaulich und in großen Teilen der Gebäudetechnik auf dem Stand der 50er Jahre und damit energetisch und anlagentechnisch sanierungsbedürftig.
- Sonnenschutz: Fehlender außen liegender Sonnenschutz führt zu Überhitzung der Räume im Sommer.
- Nutzerstandards:
 - Raumstruktur: Die Räume des Gebäudes entsprechen hinsichtlich ihrer Größe und Höhe nicht den heutigen Standards.
 - Eine Anpassung an die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie ist erforderlich, z.B. entsprechen WC Bereiche und Teeküchen in Anzahl und Ausstattung nicht den heutigen Anforderungen.
- Sicherheitsstandards:
 - Die Lüftungsanlage der Gastronomie ist schadhaft und muss aus Gründen des Brandschutzes saniert werden.
 - Vorbeugender Brandschutz: Notwendige Bau- und Umbaumaßnahmen erfordern eine brandschutztechnische Sanierung. Diese betrifft die Sanierung von Bauteilen, Einbau einer Brandmeldeanlage, Anpassung der Flucht- und Rettungswege.

Maßnahmen Hochbau:

Gegenstand der Planung sind Sanierung und Umbau. Die Maßnahme erfolgt in der vorhandenen Gebäudekubatur.

Sanierung:

Der Bedarf und das Ausmaß der notwendigen Sanierung sind unter Punkt ‚Allgemeines‘ skizziert worden. Die Grundlagen für die Konkretisierung der Maßnahmen sind im Zuge von Bestands- und

Schadensuntersuchungen sowie in diversen Gutachten geschaffen worden. Die Sanierung umfasst:

- Beseitigung aller Bauschäden und Behebung ihrer Ursachen;
- Schadstoffsanierung;
- Modernisierung;
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle; Beim Lindener Rathaus betrifft das die 50er Jahre Fassaden des Marktplatz- und Schwalenberger-Flügels sowie die Dachdecken – hier wird das Bauteilverfahren nach ENEC 2010 -30%, entsprechend dem Standard der LHH zugrunde gelegt. Die ziegelsichtigen historischen Fassaden des Egestorff- und Schwalenberger-Flügels sind denkmalgeschützt und erfahren keine Eingriffe, es werden jedoch energetisch verbesserte Fenster eingebaut. Im Zuge der energetischen Sanierung erfolgt auch eine Neugestaltung der heterogenen Fassaden der 50er Jahre im Sinne einer Vereinheitlichung der Gestaltung und des Gesamtbildes.
- Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend der geplanten Nutzung.

Umbau:

Umbaumaßnahmen werden durch Anforderungen aus dem aktuellen Raumbedarf der Nutzerinnen und Nutzer, durch Anpassungen an die Brandschutzanforderungen und die Barrierefreiheit notwendig. In Folge dieser Maßnahmen werden die strukturellen Mängel des Gebäudes soweit wie möglich behoben.

Im Zuge der Umstrukturierungs- und Umbaumaßnahmen sollen weitere Nutzungseinheiten integriert werden. Für folgende Funktionsbereiche bietet das Lindener Rathaus zukünftig Platz: die Bibliothek (Zusammenlegung der Stadtteilbibliothek Linden und Stadtteilbibliothek Limmer), das Bürgeramt, die Volkshochschule, das Selbstlernzentrum, die Gastronomie, die Bürgermeisterin und den Kommunalen Sozialdienst. Durch die zeitgemäße Unterbringung der verschiedenen öffentlichen Bereiche in einem Gebäude werden räumliche Synergien wie die gemeinsame Nutzung von Vortragsaal, Besprechungsräumen und der Infrastruktur ermöglicht.

Mittelpunkt des Gebäudes wird das mittels großer Fensterflächen zum Marktplatz und zum Innenhof geöffnete Foyer im Erdgeschoss des Marktplatz-Flügels. Von hier aus werden alle Nutzungseinheiten erschlossen, sowie der Innenhof, in dem kleine Veranstaltungen stattfinden können. Im Foyer stehen eine Besprechungszone, ein Vortragsraum, eine Schnellinfo und ein multifunktionaler Empfangstresen für die gemeinsame Nutzung der einzelnen Einrichtungen zur Verfügung.

Die Volkshochschule mit 13 Seminarräumen unterschiedlicher Größe befindet sich auf drei Geschossen des Egestorff-Flügels. Das Selbstlernzentrum und das Bürgeramt sind im Marktplatz-Flügel untergebracht. Die Bibliothek erstreckt sich über drei Geschosse, KG – 1. OG im Schwalenberger-Flügels. Im jeweils obersten Geschoss des Schwalenberger- und des Marktplatzflügels wird der Kommunale Sozialdienst einziehen.

Der Gastronomiebereich bleibt unverändert. Dort wird lediglich die Lüftungsanlage, die sich im 4. Obergeschoss des Egestorff-Flügels befindet, brandschutztechnisch instand gesetzt. Des Weiteren sind notwendige Maßnahmen an Türen in den angrenzenden Wänden zur Gastronomie in den Kosten berücksichtigt, um die gemeinsamen Rettungswege sicher zu stellen.

Übergangsmaßnahmen

Die Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten erfolgen; damit kann der Betrieb der Bibliothek bis auf die Zeit des Umzugs auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet den Schwalenberger- und den Marktplatzflügel sowie die Technikräume im Keller des Egestorff-Flügels. Der 2. Bauabschnitt beinhaltet den Egestorff-Flügel. Das Bürgeramt und der Kommunale Sozialdienst werden für die Bauzeit ausgelagert. Die Bürgermeisterin zieht einmal innerhalb des Gebäudes in der Bauphase um.

Maßnahmen Technische Gebäudeausrüstung:

Elektroanlagen

Die Starkstrom- und fernmeldetechnischen Anlagen sind größtenteils aus den 50er Jahren, daher entsprechen diese nicht mehr dem Stand der Technik und sind sanierungsbedürftig.

Darüber hinaus müssen die elektrotechnischen, fernmelde- und informationstechnischen Anlagen dem neuen Nutzungskonzept angepasst werden.

Das vorhandene Leitungsnetz sowie die Elektroschaltverteilungen werden erneuert, da von diesen aufgrund des Alters eine latente Brandgefahr ausgeht.

Entsprechend dem Brandschutzkonzept und den behördlichen Vorgaben wird eine Sicherheitsbeleuchtung sowie eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr projektiert.

Die Beleuchtungsanlagen werden entsprechend den Forderungen der Sehaufgaben geplant.

Die fernmelde- und informationstechnischen Anlagen werden entsprechend den Anforderungen an die Arbeitsplätze mit den Anschlüssen der Daten- und Fernmeldetechnik ausgelegt.

Heizung, Lüftung

Der vorhandene Fernwärmeanschluss bleibt erhalten, wird jedoch im Rahmen der Sanierungsarbeiten erneuert und insgesamt auf einen indirekten Anschluss umgerüstet.

Die gesamte Verteilung wird erneuert und so den neuen Bereichen und dem neuen niedrigeren Wärmebedarf zugeordnet. Auch das derzeitige 30 bis 40 Jahre alte Heizungsverteilnetz sowie die Heizkörper werden erneuert.

Lüftungstechnische Maßnahmen werden erforderlich durch innen liegende Toiletten und Technikräume. Sie erhalten Abluftanlagen mit einer Wärmerückgewinnung. Auf eine zusätzliche Nacherwärmung wird verzichtet.

Für den Bibliotheksbereich wird zur Unterstützung der natürlichen Belüftung ein Abluftventilator vorgesehen. Für den im Kellergeschoss neu entstehenden Serverraum wird eine Splitt-Kühlanlage eingebaut.

Die Lüftungsanlage der Gastronomie wird brandschutztechnisch ertüchtigt, da ein ausreichender Brandschutz nicht gegeben ist.

Sanitär

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden mit Ausnahme der innen liegenden Regenwasserleitungen erneuert. In weiten Teilen des Gebäudes vorhandene Bleirohre werden ausgewechselt. Hausanschlüsse für die Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung sind ausreichend dimensioniert vorhanden.

Die Sanitärausstattung und die Anzahl von Toilettenanlagen sowie Behinderten-WC-Anlagen wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung abgestimmt und mit der Entwurfsplanung festgelegt.

Förderanlagen

Alle öffentlichen Bereiche des Gebäudes werden zukünftig barrierefrei erschlossen werden. Die zwei vorhandenen Aufzugsanlagen erfüllen diese Aufgabe nicht, sie werden demontiert. Es werden zwei neue Personenaufzüge in neu zu errichtenden Mauerwerk-/Betonschächten eingebaut. Die Standorte sind so gewählt, dass Niveausprünge in den Geschossebenen überbrückt werden können.

Maßnahmen Außenanlagen:

Die Maßnahmen betreffen den zentralen Eingangsbereich vom Lindener Marktplatz und den Innenhof. Dem Eingang wird eine behindertengerechte Rampe vorgelagert.

Der Innenhof wird während der Baumaßnahme als Lagerfläche für Material und Baustelleneinrichtung genutzt, so dass nach Fertigstellung der Bauarbeiten, bis auf zwei schützenswerte Bäume, eine komplette Neuanlage und Neugestaltung des Innenhofs erforderlich ist. In der Mitte des Hofes ist eine gepflasterte, für Veranstaltungen nutzbare, Platzfläche vorgesehen. Im Bereich der Hofdurchfahrt werden Fahrradbügel installiert.