



**Stadtverwaltung Zittau  
Dezernat Oberbürgermeister – Bauamt  
Referat Hochbau**

**Untersuchung zum  
Umzug des  
Technischen Rathauses  
in die Innenstadt**

**Entscheidungsgrundlage  
für die Arbeitsgruppe des Stadtrates**

**Stand: 12.06.2008**

## **Untersuchung zu Umzugsmöglichkeiten des Technischen Rathauses**

Entsprechend der Festlegungen der 2. Beratung der Arbeitsgruppe des Stadtrates zum Umzug des Technischen Rathauses in die Innenstadt wurden die Objekte

### **Neustadt 34**

und

### **Brunnenstraße 1 und 3**

in Verbindung mit der weiteren Nutzung des Rathauses in Hirschfelde untersucht.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse basieren auf folgenden Annahmen:

- Das Bauamt wird in seiner geplanten Struktur (Stand 24.01.2008) nicht räumlich getrennt und wird in seiner Gesamtheit entweder das Objekt Neustadt 34 oder Brunnenstraße 1 und 3 beziehen.
- Das Amt für Familie und Soziales (geplante Struktur Stand 24.01.2008) wird innerstädtisch in ein bestehendes Rathaus (Haus I oder Haus IV) umgesetzt.
- Das Rathaus in Hirschfelde wird mit Einheiten der Stadtverwaltung Zittau besetzt, welche wenig Publikumsverkehr haben.

### **Rathaus Hirschfelde**

Das Rathaus in Hirschfelde wurde, wie bereits in der letzten Sitzung der Sonderarbeitsgruppe des Stadtrates ausgeführt, Mitte der 90' er Jahre umfassend saniert. Es befindet sich bezüglich der bisher benutzten Büro- und Nebenflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in einem sehr guten Zustand. Im Erdgeschoss gibt es Anzeichen von aufsteigender Nässe in den Außenwänden des ehemaligen Einwohnermeldeamtes und feuchte Stellen im neugebauten Treppenhaus im Bereich des anstehenden Traufstreifens. Umbauarbeiten sind abhängig von der Nutzung / Belegung gegebenenfalls in geringem Umfang erforderlich. Ansonsten sind die Büroräume sofort nutzbar. Sie sollten jedoch vor Neubezug einer Renovierung unterzogen werden.

Das Dachgeschoss, welches durch die Verwaltung für eine zukünftige Nutzung als Archiv vorgesehen ist, sollte im Rahmen der weiteren Belegung des Rathauses als Archiv genutzt werden. Dazu ist es erforderlich den Fußboden neu auszubilden und die Decke vom 1. OG zum Dachgeschoss zu dämmen. Die Dämmung wird aus energetischer Sicht empfohlen, ist aber nicht zwingend erforderlich bzw. kann bei Bedarf und finanziellen Zwängen in Abhängigkeit von der Nutzung des DG gemeinsam mit der Erneuerung des Fußbodens längerfristig geplant werden.

Der Keller des Gebäudes besteht derzeit aus 2 separat zugängigen Abschnitten. Der durch das Gebäude begehbare Teil ist offensichtlich unsaniert und dient nur als Standort für die Heizungsanlage. Weitere Räume sind ungenutzt und im Fall einer Sanierung kaum einer Nutzung zuzuführen. Der über eine Treppe von der Rückseite des Gebäudes zugängige Teil des Kellers ist offensichtlich saniert worden und wird derzeit als Lagerraum durch den Eigenbetrieb genutzt. Der Zustand der Räume lässt jedoch den Schluss zu, dass die bisher durchgeführten Maßnahmen nicht zu einer Trockenlegung des Kellers in diesem Bereich geführt haben. Für den Fall der

weiteren Nutzung dieses Kellerbereiches sollten langfristig weitere Maßnahmen eingeplant werden.

Nach der uns vorliegenden Kostenschätzung vom 30.04.2008 belaufen sich die Kosten für alle aufgeführten Maßnahmen auf rd. 108 T€ brutto. Die Aufgliederung der Kosten entnehmen Sie bitte der Anlage.

### **Neustadt 34**

Bei den im Vortrag vom 10.04.2008 vorgelegten Zahlen zur Sanierung der Neustadt 34 wurde von einer Belegung durch das Bauamt und das Amt für Familie und Soziales ausgegangen. Durch die im Ergebnis der Diskussion getroffenen Festlegungen der letzten Beratung reduzieren sich die benötigten Flächen um den Bedarf des Amtes für Familie und Soziales. Die daraus resultierenden finanziellen Einsparungen bei der Sanierung belaufen sich nach der vorliegenden überarbeiteten Kostenschätzung auf rd. 121 T€ brutto und resultieren im wesentlichen aus Reduzierungen im Innenausbau.

Im Rahmen früherer Untersuchungen zum Umzug des Technischen Rathauses in die Innenstadt wurde die Deutsche Stiftung Denkmalschutz vom damaligen Bürgermeister, Herrn Arnold, um finanzielle Unterstützung bei der Sanierung des Gebäudes gebeten. Dieses Ansinnen wurde im Jahr 2002 negativ beschieden. Wir haben die aktuellen Untersuchungen zum Anlass genommen und mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 10.04.2008 nochmals bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz angefragt, ob im Fall einer Entscheidung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Zittau für das Objekt Neustadt 34 als Standort des Technischen Rathauses mit finanzieller Unterstützung gerechnet werden kann. Leider erhielten wir mit Schreiben vom 28.04.2008 wieder einen negativen Bescheid.

### **Brunnenstraße 1 und 3**

Das Objekt Brunnenstraße 1 und 3 ist wie bereits in der Vergangenheit ausgeführt ein Neubauobjekt der Wohnbaugesellschaft Zittau. Es berücksichtigt sowohl unter gestalterischen als auch unter energetischen Gesichtspunkten die Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude. Die in der Sitzung am 10.04.2008 vorgestellte Variante 2 mit einer nutzbaren Fläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> bildet auch bei einer Nutzung nur durch das Bauamt die Vorzugsvariante.

Die Planungen für das Grundkonzept der zukünftigen Bebauung der Brunnenstraße 1 und 3 beginnen im Juni diesen Jahres. Die sich beim derzeitigen Planungsstand ergebende Nutzfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> kann bis zu einem gewissen Planungsstand durch Optimierungen in der räumlichen Aufteilung reduziert werden. Die sich für die Variante 2 Stand 10.04.2008 ergebenden Mietkosten von 6,87€/m<sup>2</sup> (Kaltmiete) könnten sich abhängig vom Konzept noch geringfügig verringern, da ggf. eine Unterbringung der benötigten Archivflächen in Teilunterkellerungen der Gebäude möglich ist.

### **Finanzierung des Vorhabens**

Die Finanzierung der Sanierung des Objektes Neustadt 34 aus städtischen Mitteln ist, wenn die Schliebenschule gebaut werden soll, nicht möglich. In der gegenwärtigen Finanzplanung ist im Investitionsplan bis 2011 kein Spielraum. Durch die Kämmerei wird derzeit nur die Möglichkeit einer Finanzierung aus den Mitteln, welche der ZSG jährlich zur Verfügung gestellt werden, gesehen. Da eine

Aufstockung der Mittel für die ZSG nicht möglich ist, könnte innerhalb der ZSG nur Umschichtungen ein Lösungsansatz sein. Die ZSG muss bei diesem Lösungsansatz frühzeitig eingebunden und gehört werden.

Grundsätzlich sollten jedoch Baumaßnahmen zur Beseitigung von Sicherheitsmängeln Vorrang haben. Danach sollte der Verbesserung der Energiebilanz an unseren öffentlichen Bauten die nächste Priorität eingeräumt werden.

Zittau, den 05.06.2008

Frei  
Amt für Finanzen

Höhne  
Referat Hochbau

## Variantenvergleich

### 1. Rathaus Hirschfelde / Neustadt 34

<b>Baukosten:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>	empfohlen	60.750,00 €	(EG, 1. OG, DG)
		bei Bedarf	47.250,00 €	(KG)
		<b>Summe:</b>	<b>108.000,00 €</b>	

<u>Neustadt 34</u>	Variante 1	1.582.105,00 €
	<b>Variante 2</b>	<b>1.769.705,00 €</b>

<b>Summe:</b>	<b>1.877.705,00 €</b>
---------------	-----------------------

<b>Heizung:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>		<b>8.314,96 €</b>	Verbrauch 2007
	<u>Neustadt 34</u>	Variante 1	9.270,00 €	geschätzt
		<b>Variante 2</b>	<b>8.034,00 €</b>	geschätzt

<b>Summe:</b>	<b>16.348,96 €</b>
---------------	--------------------

<b>Flächen:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>	500 m <sup>2</sup>	ohne DG
	<u>Neustadt 34</u>	1030 m <sup>2</sup>	ohne DG

<b>Summe:</b>	<b>1530 m<sup>2</sup></b>
---------------	---------------------------

### 2. Rathaus Hirschfelde / Brunnenstraße 1 und 3

<b>Baukosten:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>	empfohlen	60.750,00 €	(EG, 1. OG, DG)
		bei Bedarf	47.250,00 €	(KG)
		<b>Summe:</b>	<b>108.000,00 €</b>	

<b>Heizung:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>		8.314,96 €	Verbrauch 2007
	<u>Brunnenstraße</u>		10.700,00 €	Angabe Planer

<b>Summe:</b>	<b>19.014,96 €</b>
---------------	--------------------

<b>Flächen:</b>	<u>Rathaus Hirschfelde</u>	500 m <sup>2</sup>	ohne DG
	<u>Brunnenstraße</u>	1400 m <sup>2</sup>	abhängig von Planung

<b>Summe:</b>	<b>1900 m<sup>2</sup></b>
---------------	---------------------------

<b>Miete:</b>	<u>Brunnenstraße</u>	<b>9.681,00 €</b>	bei 1400 m <sup>2</sup> / Monat
---------------	----------------------	-------------------	---------------------------------

## Variantenvergleich

	Baukosten, Kostenschätzung	Heizkosten geschätzt	Flächen	Mieten / Monat	Mieten / Jahr
1. Hirschfelde / Neustadt 34	1.877.705,00 €	16.348,96 €	1530 m <sup>2</sup>	- €	- €
2. Hirschfelde / Brunnenstraße	108.000,00 €	19.014,96 €	1900 m <sup>2</sup>	9.681,00 €	116.172,00 €

## Strukturplan Bauamt

Amt / Ref.			Anz.	Größe	Bemerkung
Bauamt	Amtsleiter	AL	1	25	
	Sekretariat	MA-PV	1	20	
		Beratungsraum	1	50	
Bauverwaltung	Referatsleiter	RL	1	20	
		MA	1	20	
		AZUBI / MAE			
		MA	1	15	
		Archiv	1	20	
	Forstbeauftragte	MA	1	20	
		MA	1	15	
Liegenschaften	Referatsleiterin	RL	1	20	
		MA	1	20	
		MA			
		MA	1	15	
		MA	1	20	
		Archiv	1	25	
Tiefbau	Referatsleiterin	RL	1	20	
		MA	1	15	
		MA	1	20	
		MA			
	Zweckverband	MA - PV	1	20	
		MAE	1	20	
		MAE	1	25	
Hochbau	Referatsleiter	RL	1	20	
		MA	1	20	
		MA			
		MA	1	20	
		MA			
		Archiv	1	25	
Planung	Referatsleiterin	RL	1	20	
		MA	1	20	
		MA			
		GIS	1	20	
		Archiv	1	50	
	Sachgebietsleiter	MA	1	20	
		MA	1	20	
		MA			
	Archiv	1	100		
Straßenverk.	Referatsleiterin	RL	1	20	
		MA	1	20	
		MA			
		Archiv	1	25	
<b>derzeit 29 MA</b>		<b>Summe Bedarf</b>	<b>36</b>	<b>825</b>	

## Strukturplan Amt für Familie und Bildung

Amt / Ref.			Anzahl	Größe	Bemerkungen
Schulen und Sport	Referatsleiter	RL	1	20	
		MA	1	15	
Soziale Angelegenheiten	Referatsleiter	RL	1	15	
		Wohngeld	1	20	
	Wohngeld	MA			
		MA	1	15	
		MA	1	15	
		MA	1	15	
		MA	1	15	
		Archiv	1	25	
<b>9 MA</b>		<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>155</b>	

## Strukturplan Bauamt

Amt / Ref.			Anz.	Größe	Zimmer	
Bauamt	Amtsleiter	AL	1	25	202	
	Sekretariat	MA-PV	1	20	200	
		Beratungsraum	1	50	110	
Bauverwaltung	Referatsleiter	RL	1	20	210	103
		MA	1	20	208	105
		AZUBI / MAE				
		MA	1	15	212	
		Archiv	1	20	206	
Liegenschaften	Referatsleiterin	RL	1	20	207	
		MA	1	20	205	
		MA				
		MA	1	15	203	
		MA	1	20	201	
		Archiv	1	25		
Tiefbau	Referatsleiterin	RL	1	20	215	
		MA	1	15	213	
		MA	1	20		
		MA				
	Zweckverband	MA - PV	1	20	100	
		MAE	1	20		
		MAE	1	25		
Hochbau	Referatsleiter	RL	1	20	222	
		MA	1	20	220	
		MA			217	
		MA	1	20	218	
Planung	Referatsleiterin	RL	1	20		
		MA	1	20	104a	
		MA			106	
		GIS	1	20	102	
		Archiv	1	50	108	
Bauordnung	Referatsleiter	MA	1	20	216	
		MA	1	20		
		Lesezimmer			104	
		Archiv	1	100	107, 109	
Straßenverk.	Referatsleiterin	RL	1	20	211	
		MA	1	20	209	
		MA				
		Archiv	1	25	2. OG	
<b>derzeit 29 MA</b>		<b>Summe Bedarf</b>	<b>36</b>	<b>765</b>		

## Zusammenstellung der Sanierungskosten Rathaus Hirschfelde

### Kellergeschoss

Abdichtung / Trockenlegung KG mittels Bohrlochsperrre, Preßdichtverfahren, horizontal und vertikal  
Putzarbeiten, Estrich 42.000,00 €

### EG, 1. OG

Maler, Beläge, Umbau, Sperrung 19.000,00 €

### DG

Zimmerer, Estrich, Dämmung 35.000,00 €

Baunebenkosten 12.000,00 €

**Kostenschätzung gesamt 108.000,00 €**

Die Renovierungsarbeiten sollten vor einer Neubelegung des Rathauses in Hirschfelde durchgeführt werden.  
Die Dämmung der Decke vom 1. OG zum DG sollte ebenfalls realisiert werden (inkl. Ertüchtigung des Fußbodens).  
Die Sanierungsarbeiten im KG können auf Grund der Nutzung längerfristig geplant und eingeordnet werden.

Zittau, den 13.05.2008

R. Höhne  
Referat Hochbau