

**Vorlage Nr. 2018/235**

AMT FÜR HOCHBAU UND  
GEBÄUDEWIRTSCHAFT  
AMT FÜR FAMILIE, BILDUNG UND VEREINE  
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE  
Fi  
Balingen, 13.08.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 12.09.2018	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.09.2018	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Stadtarchiv Balingen**

### **Grundsatzbeschluss Neubau**

#### Anlagen

- Standortuntersuchung Flst. 1275/2, Neubau eines Stadtarchivs auf dem Freibadparkplatz
- Machbarkeitsstudie Neubau, Grundrisse EG bis 3.OG, Schnitt

#### Beschlussantrag:

1. Der Erstellung eines Neubaus für die dauerhafte Unterbringung des Stadtarchivs Balingen wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der Gemeinderat stellt für die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme einen Kostenrahmen in Höhe von bis zu 1,85 Mio. € zur Verfügung.
3. Das Neubauvorhaben soll im Bereich des heutigen Freibadparkplatzes realisiert werden.
4. Die genaue Standortfestlegung innerhalb des Freibadparkplatzes soll auf der Grundlage der Ende Oktober vorliegenden Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes „Gartenschau Balingen 2023“ im Rahmen einer erneuten Beratung in den kommunalen Gremien getroffen werden.

---

## **Finanzielle Auswirkungen:**

### Ausgaben des Vermögenshaushalts

Einmalig: 1.850.000 €

### Veranschlagung der Mittel:

Laufendes Haushaltsjahr 2018:

planmäßig	250.000,00 €	- Finanzposition 2.0610.9401.000
-----------	--------------	----------------------------------

Folgende Haushaltsjahre:

Investitionsprogramm für 2019	750.000,00 €	- Finanzposition 2.0610.940
-------------------------------	--------------	-----------------------------

Weitere Finanzierung: siehe besondere Hinweise

## **Besonderer Hinweis:**

Vorbehaltlich einer Lage im Sanierungsgebiet können bei kommunalen Neubauten 30% der Baukosten und Baunebenkosten der Städtebauförderung zugeordnet werden. Die Erweiterung der Gebietskulisse um das Grundstück, Flurstück 1275/2 (Freibadparkplatz) und die Aufnahme in die Städtebauförderung ist für das Jahr 2018 oder 2019 vorgesehen. Vorabstimmungen zur geplanten Gebietserweiterung mit dem Regierungspräsidium Tübingen haben diesbezüglich bereits stattgefunden.

Neben den Fördermitteln der Städtebauförderung kann, vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung der zuständigen Gremien, der Erlös aus dem Verkauf des heutigen, provisorischen Stadtarchivs zur Finanzierung des Neubaus eingesetzt werden.

## **Sachverhalt:**

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Provisorische Unterbringung des Archivguts in der Charlottenstraße 31**

Das Archivgut der Stadt Balingen ist seit dem Jahr 2003 im städtischen Gebäude Charlottenstraße 31 untergebracht. Auf einer Gesamtfläche von rund 430 qm lagern hier 933 laufende Meter Archivgut mit einem bis ins 14. Jahrhundert datierten Bestand.

Zuvor war das Stadtarchiv im Erdgeschoss Neue Straße 34 untergebracht und an die Zentralregistratur angeschlossen. Im Zuge der Rathausanierung 2002/2003 mussten die Poststelle und die Hausdruckerei dorthin verlagert werden und das Archiv weichen. Die Charlottenstraße 31 bot sich damals als provisorische Unterbringung an. Aufgrund des Auszugs der Notariate I und II in die Neue Straße 26 stand dieses Gebäude kurzfristig zur Verfügung.

Bereits zum Zeitpunkt der Verlagerung wurde von einer lediglich temporären Zwischenlösung von max. 10 bis 15 Jahren ausgegangen, bis eine dauerhafte Unterbringung des Stadtarchivs geschaffen werden kann. Was als Interimslösung vorübergehend tragbar war, wirft bei einer langfristigen Unterbringung des Archivs in dem ursprünglich als privates Wohn- und Geschäftsgebäude errichteten Hauses erhebliche Probleme auf.

Der Mängelkatalog spannt einen Bogen von gänzlich fehlenden klimatechnischen Vorrichtungen über die Durchfensterung der zu Magazinen zweckentfremdeten ehemaligen Wohnräume, welche darüber hinaus mit Handwaschbecken und Wasserleitungen ausgestattet sind, bis hin zu großzügig verlegten Teppichböden. Dadurch ist weder eine ausbalancierte Temperierung der Magazine möglich noch kann der Gefahr von Tageslichteinfall effektiv begegnet werden. Und in den Teppichböden nisten sich unwillkürlich Poren und andere, für das Archivgut teils nicht ungefährliche Staubpartikel ein.

Bei der jüngsten Besichtigung des Bestandsgebäudes durch den Technischen Ausschuss am 14.09.2016 wurde auf die baukonstruktiven und technischen Mängel der derzeitigen Lagerung hingewiesen, die eine möglichst zeitnahe Verlagerung unterstreichen. Gemessen an den erforderlichen Voraussetzungen und Richtlinien zur Lagerung von Archivgut erfüllt das Bestandsgebäude wesentliche technische Kriterien nur in ungenügender Weise und führt zu einer potentiellen Gefährdung des Archivguts. Eine fehlende Klimatisierung zur Sicherung einer gleichbleibenden Temperierung und Luftfeuchte, die Gefahr von Tageslichteinfall in Magazinbereiche durch die Fensteröffnungen und vor allem auch die Wasserführung mit Handwaschbecken in Archivräumen sind nicht tragbare Missstände.

Ursprünglich nicht als Archiv geplant, sind die bestehenden Räume und ihre Zuordnung untereinander nicht auf die spezielle Raumzuordnung und Raumgliederung eines modernen Archivs abgestimmt. Selbst bei technischer Nachrüstung des Gebäudes bleiben der Raumzuschnitt und die Raumanordnung im Grundsatz nicht veränderbar.

Auch im Hinblick auf das moderne Verständnis von Archiven als Kultureinrichtungen ist für eine zeitnahe und der Sache angemessene Lösung dieses Problems zu votieren. Archive – und diese Auffassung hat sich in der Fachbranche inzwischen durchgesetzt – verstehen sich heutzutage zunehmend als Dienstleistungsorte, deren kulturgeschichtlich ausgerichtetes Angebot weit über die reine Aufbewahrung von historisch relevanten Zeugnissen hinausgeht.

Natürlich bleiben Erhaltung und sachgerechte Pflege des zu beherbergenden Archivguts auch künftig die primäre Aufgabe eines Archivs. Doch auch die öffentliche Nutzbarmachung der Bestände gehört zu den elementaren Funktionen einer solchen Einrichtung. Darum müssen Archive Anlaufstellen für die historischen Interessen der verschiedensten Bevölkerungsgruppen sein. Diese suchen das Archiv mit der Erwartung auf, sach- und bedarfsgerecht bedient zu werden

und die modernen Möglichkeiten der Recherche ausschöpfen zu können.

Spätestens an diesem Punkt stößt das Bestandsgebäude an seine Grenzen. Abgesehen von der nicht vorhandenen Barrierefreiheit, erfüllt das bestehende Raumgefüge die normierten Anforderungen an Archivbauten in keiner Weise. Weder ist die Raumzuordnung aufeinander abgestimmt noch kann die Gliederung von Verwaltungs- und Magazinräumen als logistisch sinnvoll bezeichnet werden. Die moderne Auffassung von solchen Einrichtungen führte somit zu einem erweiterten Aufgaben- und Pflichtenspektrum.

## **2 Die Verlagerung des Stadtarchivs im Zuge der Quartiersentwicklung Charlottenstraße / Stingstraße**

Der private Bauträger Fa. Denkinger plant entlang von Charlottenstraße und Stingstraße ein neues Wohnquartier mit ca. 90 Wohnungen in innenstadtnaher Lage. Mit der baulichen Umsetzung auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen, auf einem Realisierungswettbewerb basierenden Bebauungsplanes wurde kürzlich begonnen.

Der Investor hat wiederholt nachhaltig sein Interesse bekundet, aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen die Baukörper an der Charlottenstraße in einem Zug realisieren zu wollen und zu diesem Zweck das städtische FlSt.1196/3 mit dem Stadtarchiv zeitnah erwerben zu wollen. Bei einer sofortigen Umsetzung des Gesamtkonzeptes ergibt sich eine durchgängige Bauabwicklung mit allen logistischen, technischen und wirtschaftlichen Vorteilen, insbesondere im Zuge des Baus der geplanten Tiefgarage.

Darüber hinaus könnten bei einer sofortigen Realisierung des Gesamtkonzeptes zeitnah neun weitere Wohneinheiten und eine erdgeschossige Gewerbeeinheit in Stadtnähe umgesetzt werden. Anstelle einer funktionalen und auch stadträumlich mäßigen Zwischenlösung, würde bereits zeitnah ein attraktives innerstädtisches Quartier den räumlichen Anschluss an die Stadthalte bilden.

### **2.1 Standortuntersuchungen**

Voraussetzung für die sofortige Verfügbarkeit von Flurstück 1196/3 ist die zeitnahe Verlagerung des Stadtarchivs an einen neuen und dauerhaften Standort.

Die Verwaltung hat dem Technischen Ausschuss am 17.01.2018 (Vorlage 2018/003) bereits unterschiedliche Standortoptionen in einer differenzierten Standortuntersuchung zur Vorberatung und Diskussion vorgebracht, in der sowohl Bestandsgebäude als auch Neubaustandorte im erweiterten Innenstadtbereich unter unterschiedlichen Gesichtspunkten erörtert und bewertet wurden.

Insgesamt wurden 12 Standortoptionen beleuchtet und unter wirtschaftlichen, städtebaulichen, funktionalen und technischen Gesichtspunkten bewertet, immer unter Berücksichtigung der Zukunftsfähigkeit eines Standortes für ein Stadtarchiv, der einen erneuten Umzug -auch im Erweiterungsfall- ausschließt.

In einer Informationsveranstaltung für den Gemeinderat am 27.02.2018 wurde die Gesamtschau der Standortoptionen um Bestandsimmobilien erweitert, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden und über langfristige Miet- und Pachtverhältnisse zu sichern wären. Pacht- und Mietverhältnisse sind im Hinblick auf eine dauerhafte Verfügbarkeit problematisch und erfüllen aus Sicht der Verwaltung die Grundvoraussetzung eines zukunftsfähigen Standorts nicht. Darüber hinaus wurde in der Sitzung die Problematik der Umnutzung einer Bestandsimmobilie zu Archivzwecken aufgezeigt.

Die Umsetzung erhöhter statischer Lastenanforderungen, die Sicherung raumklimatisch not-

wendiger Rahmenbedingungen, eingeschränkte Grundrissflexibilitäten in Kombination mit optimierten Funktionalitäten, sowie die erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und die Haustechnik eines Archivgebäudes lassen die Umnutzung eines Bestandsgebäudes nicht wirtschaftlich abbilden, bzw. es lässt sich die notwendige statische und bautechnische Ertüchtigung nicht mit dem vorgefundenen Baubestand (Gründung) umsetzen.

## **2.2 Neubau und Standortvorschlag**

Infolge der aufgezeigten Problematiken kommt aus Sicht der Verwaltung nur ein Neubau zur bautechnisch und funktional angemessenen Unterbringung des Archivguts in Frage.

Ein Neubau ermöglicht eine dem Wert angemessene und dauerhaft sichere Unterbringung aller Archivalien von Balingen und den Ortsteilen in einem Gebäude. Die einzelnen Funktionsbereiche können ausreichend dimensioniert und nach Funktionen optimal zugeordnet werden. Aus bautechnischer Sicht stellt ein Neubau die kostengünstigste Möglichkeit dar, die für ein Archivgebäude sehr hohen Anforderungen an Tragwerk, Brandschutz, Raumklima und Energieeffizienz zu erfüllen.

Von allen im Vorfeld untersuchten Standortoptionen erfüllt der Freibadparkplatz (Flurstück 1275/2) die wesentlichen Rahmenbedingungen an einen zukunftsfähigen Standort für ein zeitgemäßes Stadtarchiv in optimaler Weise unter Berücksichtigung der folgenden Standortkriterien:

### **2.2.1 Kurzfristige Flächenverfügbarkeit**

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt, eine Baufreimachung ist aufgrund der Nutzung (Parkplatz) nicht notwendig, eine bauliche Umsetzung kann kurzfristig erfolgen.

### **2.2.2 Lage innerhalb eines Sanierungsgebietes**

Die Stadt Balingen verfügt derzeit über ein innerstädtisches Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ mit vier Teilbereichen und der in der Juli-Sitzung erfolgten Erweiterung der Gebietskulisse um den Teilbereich „Jugendhaus/Aktivpark“ (Vorlage 2018/197). Vorbehaltlich einer Lage im Sanierungsgebiet können bei kommunalen Neubauten 30% der Baukosten und Baunebenkosten der Städtebauförderung zugeordnet werden. Die Erweiterung der Gebietskulisse um Flurstück 1275/2 (Freibadparkplatz) und die Aufnahme in die Städtebauförderung ist für das laufende Jahr 2018, spätestens jedoch für 2019 vorgesehen. Vorabstimmungen bezüglich der Gebietserweiterung mit dem Regierungspräsidium Tübingen haben stattgefunden.

### **2.2.3 Räumliche Nähe zu Zehntscheuer und Waagenmuseum**

Die Zielgruppen eines Stadtarchivs sind vielfältig (regelmäßige historisch interessierte Besucher, schulische Lerngruppen, Studenten, Arbeitskreise). Alle erfordern eine optimale Erreichbarkeit; fußläufig, mit ÖPNV und im Individualverkehr.

Der Freibadparkplatz bietet alle Optionen und sichert zudem die räumliche Nähe und Verknüpfung mit den weiteren stadtgeschichtlichen Kultureinrichtungen; die Zehntscheuer als Standort des Balingener Heimatmuseums und das Waagenmuseum im Zollernschloß.

Aufgrund der personellen Verknüpfung der Archivbetreuung mit der Betreuung der Zehntscheuer ergeben sich vielfältige, tägliche Wechselwirkungen. Um einen möglichst reibungslosen Tagesablauf der Archivarin mit wenig Zeitverlust zu gewährleisten, ist die räumliche Nähe von Stadtarchiv zu Zehntscheuer und Verwaltung ein aus Sicht des Fachamtes entscheidendes Standortkriterium.

## **2.2.4 Zukunftssicherung durch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten**

Die Planungen für den Neubau des Stadtarchivs gehen vom aktuellen Bestand zuzüglich des zu erwartenden Platzbedarfs bis 2040 aus. Inwieweit eine zukünftige Digitalisierung von Akten Erweiterungsoptionen darüber hinaus erfordern, kann zum gegebenen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden, zumal Firmennachlässe, private Sammlungen, Schenkungen oder Stiftungen und Verwaltungsbestände (Hochbauamtsregistratur, Stadtkasse, Bauakten, Zentralregistratur) in der Kapazitätsberechnung bisher nicht berücksichtigt wurden.

Der Freibadparkplatz bietet perspektivisch Platzreserven, um auf das sich ändernde Anforderungsprofil eines Stadtarchivs auch langfristig flexibel reagieren zu können.

## **2.2.5 Standortuntersuchungen im Rahmen der Gartenschau 2023**

In der Informationsveranstaltung am 27.02.2018 wurden den Gremien erste Standortüberlegungen für einen Neubau auf dem Gelände des Freibadparkplatzes aufgezeigt (Anlage) und im Rahmen des Stadtumgangs am 05.05.2018 vor Ort besichtigt. Die Bandbreite der angedachten Standorte spannt sich dabei von einem Baukörper in direkter Blickachse zu Zollernschloss und Wasserturm, über eine Platzierung als Abschluss der Achse „Im Roßnägele“, bis hin zu einer Positionierung im Zufahrtbereich an der Eckenfelderstraße vis-à-vis des Freibades (Anlage).

Um neben diesen ersten Standortüberlegungen planerische Ansätze im Zusammenhang mit den Freiraumplanungen zur Gartenschau zu erhalten, wurde die Aufgabenstellung der Platzierung eines Stadtarchivs auf dem Flurstück in den Ideenteil des laufenden Planungswettbewerbs für die Gartenschau 2023 aufgenommen.

Die Auslobung sieht für den Uferbereich entlang der Eyach die Weiterführung des öffentlichen Fuß- und Radweges vor, vom Strasser-Areal im Norden nach Süden Richtung Wolfental. Im Bereich am Wehr, anschließend an die westliche Spitze des Freibadparkplatzes, soll gegenüber der Kulisse des Zollernschloss ein neuer, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich an der Steinachmündung entstehen. Wie durch eine Aufweitung der Eyach unmittelbar oberhalb des Zollernwehrs an dieser Stelle ein neuer Stadtsee entstehen und durch Treppen, Sitzstufen o.ä. erlebbar gestaltet werden könnte, wird von den teilnehmenden Planungsbüros im Realisierungsteil in unterschiedlichen Varianten aufgezeigt werden.

Die unmittelbare räumliche Nähe des Freibadparkplatzes zu dieser zentralen „grünen Schnittstelle“ in der Kulturachse rückt das Potential des Parkplatzes in ein neues Licht. Im Ideenteil werden daher von den Planungsbüros städtebauliche Vorschläge zur Positionierung eines Neubaus des Stadtarchivs auf dem Gesamtgelände angefragt. Das neue Stadtarchiv ist ein Stadtbaustein, der bei entsprechender Platzierung sein Umfeld und den Freiraum prägt und mit einer kulturellen Nutzung belebt.

Die weiteren öffentlichen Stellplätze sollen entwurfsabhängig neugeordnet und strukturiert werden, wobei eine größtmögliche Anzahl an PKW-Stellplätzen erhalten werden soll. Der aktuell bestehende Wohnmobilstellplatz kann, wie bereits in den vorangegangenen Überlegungen diskutiert, künftig neu an eine geeignete, noch festzulegende Stelle verlegt werden. Der genaue Standort des Wohnmobilstellplatzes soll im Anschluss an die Entwurfsplanungen zur Gartenschau auf deren Grundlage diskutiert werden. Auf eine maßgebliche Reduzierung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze zu Lasten eines Neubaus könnte bei entsprechender Anordnung des Bauvolumens und Verlagerung des Wohnmobilstellplatzes voraussichtlich verzichtet werden.

Die von den Planungsbüros zu erwartenden Vorschläge werden mit der Preisgerichtssitzung am 26.10.2018 vorliegen und sollen in ihrer Vielfalt im Weiteren als Diskussionsgrundlage für die abschließende Positionierung auf dem Gelände dienen.

## 2.2.6 Machbarkeit und Kosten

Um eine verlässliche Kostenprognose erstellen zu können, wurde auf der Basis eines von den Archivaren aufgestellten Raumprogramms eine beispielhafte Planung erstellt und mit einer Baubeschreibung ergänzt. Auf diesen Grundlagen wurde ein Richtpreisangebot eingeholt.

Aufgrund weitergehender, detaillierter Untersuchungen wurde die Planung fortlaufend optimiert. Die aktualisierten Grundrisse und ein Schnitt sind in der Anlage dargestellt.

Die planerischen Überlegungen sehen ein viergeschossiges kubisches Gebäude vor. Es ist geplant, den Kubus so weit anzuheben, dass im Fall selbst eines Extremhochwassers kein Wasser in das Erdgeschoss eindringen kann. Im Erdgeschoss sind die öffentlich zugänglichen Bereiche, wie z.B. der Lesesaal und der ins Foyer erweiterbare Besprechungsraum, sowie Verwaltungsräume vorgesehen. Der Verwaltungsbereich soll sich im 1. Obergeschoss fortsetzen. Außerdem sind 1. Obergeschoss die Magazine für die „Sonderarchivalien“ geplant. Das 2. und 3. Obergeschoss sind den Archivalien, untergebracht in zeitgemäßen Rollenregalen, vorbehalten.

Nach erster Einschätzung der geplanten Magazinflächen prognostiziert Frau Dr. Arras in der vorliegenden Planung Reserven für die anwachsenden Archivalien bis ungefähr in das Jahr 2040.

Die Kostenprognose wurde auf der Grundlage des Richtpreisangebots an die aktuelle Planung angepasst und stellt sich wie folgt dar:

<b>Baukosten</b> KG 200, 300, 400, 700	<b>1.650.000 €</b>
für Erschließung, Bauwerk, Technische Anlagen und Honorare	
<b>Kosten Möblierung</b>	<b>200.000 €</b>
für Rollregale, Regale und Möblierung der öffentlichen Bereiche	
Die Außenanlagen werden im Zuge des Gartenschaukonzepts wieder hergerichtet	
<hr/> <b>Gesamtkosten</b>	<hr/> <b>1.850.000 €</b>

### Finanzierungsplan

Für die Umsetzung des Neubaus eines Stadtarchivs sind im Vermögenshaushalt für das Jahr 2018, 250.000.- € und im Investitionsprogramm für 2019, 750.000.- €, somit insgesamt 1,0 Mio € eingestellt.

Vorbehaltlich einer Lage im Sanierungsgebiet können bei kommunalen Neubauten bis zu 30% der Baukosten und Baunebenkosten von Bund und Land gefördert werden. Die Erweiterung der Gebietskulisse um das Grundstück, Flurstück 1275/2 (Freibadparkplatz) und die Aufnahme in die Städtebauförderung ist für das Jahr 2018 oder 2019 vorgesehen. Vorabstimmungen zur geplanten Gebietserweiterung mit dem Regierungspräsidium Tübingen haben diesbezüglich bereits stattgefunden.

Nach der Verlagerung des Stadtarchivs in seinen Neubau, kann das bisherige, provisorisch genutzte Gebäude veräußert werden. Der Verkaufserlös kann dann zur Finanzierung des Neubaus eingesetzt werden.

