

Ergänzende Untersuchung der Variante 4 - Gustav-Heinemann- Schule

Holthausstraße 15

Schwelm



Drees & Sommer
Projektmanagement und
bautechnische Beratung GmbH
Harenberg City Center
Königswall 21
44137 Dortmund

Telefon +49 231 9125697-9512
Telefax +49 231 9125697-9511
info.dortmund@dreso.com
www.dreso.com



Bearbeiter: Frau Bozorgzadeh
Herr Müller
Herr Bay

Datum: 19.10.2015
Anpassung: 28.10.2015



Inhalt

0	Fazit	3
1	Aufgabenstellung / Gegenstand der ergänzenden Betrachtung	5
2	Kosteneinschätzung, Gesamtlebenszykluskosten	7
3	Auswirkungen auf Haushalte	9
4	Konsolidierungspotentiale im HSP, Finanzierungsbedarfe	10
5	Raumkonzept.....	11
6	Auswirkungen auf den Bürgerservice.....	16

0 Fazit

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Betrachtung nur einen vergleichenden Charakter hat und keine Ermittlung der tatsächlich anfallenden Kosten darstellt. Eine Gesamtkostenbetrachtung ist erst nach Entscheidung, wann welche Variante verfolgt werden soll, sinnvoll. Preissteigerungen, Inflation sowie Zinsentwicklungen und Energiekosten sind in Abhängigkeit der aktuellen Markt- sowie Gesetzeslage (EnEV) und den prognostizierten Steigerungsraten zu berücksichtigen.

Gegenstand der vergleichenden Untersuchung sind die Variante 2 – Neubau, die Variante 3 – Sanierung VG 1 mit Anbau und die Variante 4 – Sanierung GHS mit Anbau.

Die Orga-Untersuchung belegt, dass die Flächen gem. der Untersuchungen aus 2012 (9.404 m²) in der bestehenden Kubatur der Variante 4 - GHS größtenteils unterzubringen sind. Lediglich im Erdgeschoss ist eine geringfügige Überbauung des jetzigen Hofes sinnvoll und erforderlich sowie ein Neubau auf dem Grundstück der jetzigen Turnhalle. Die Flächen der Musikschule / VHS sind jedoch in einem separaten Gebäude auf dem Grundstück anzuordnen, diese Flächen konnten nicht in der Bestandskubatur der GHS nachgewiesen werden. In der Variante 2 - Neubau sind die Flächen ebenso vollständig unterzubringen. Ob die Flächen in der Variante 3 - Sanierung VG 1 mit Anbau unterzubringen sind, ist anhand des noch zu schaffenden Baurechtes zu überprüfen. Im Bestandsgebäude können die Flächen nicht effektiv genutzt werden und die zulässige Geschossigkeit für den neu zu errichtenden Anbau ist durch fehlendes Baurecht nicht zu überprüfen.

Wir weisen darauf hin, dass für die Variante 3, VG 1 mit Anbau derzeit ein Risiko hinsichtlich der Umsetzbarkeit besteht; für die Umsetzung dieser Variante ist das Grundstück für den Anbau zu erwerben und ein zeitintensives Bebauungsplanverfahren zur Baurechtsschaffung aufzusetzen.

Für die Vergleichbarkeit wurden die Flächen, die nicht am Standort unterzubringen sind, jedoch theoretisch und monetär bewertet. Annahme der Kostenuntersuchungen sind demnach die Unterbringung der Verwaltung, Politik, VHS, Musikschule und Bücherei für alle drei Varianten. Die Preisbasis ist 10/2012

Variante 2 - Neubau **17,3 Mio. € zzgl. USt.**

Variante 3 - Erweiterung / Sanierung der VG Hauptstraße **17,2 Mio. € zzgl. USt.**

Variante 4 - Sanierung GHS **15,5 Mio. € zzgl. USt.**

Im Vergleich der Kostenkennwerte ist Variante GHS gegenüber der Neubauvariante bzw. der Variante Sanierung mit Anbau günstiger, da die bestehende Rohbausubstanz bei der Sanierung GHS einen hohen Anteil der Kosten darstellt. Die Variante Sanierung VG 1 mit Anbau dagegen hat aufgrund der internen Umbauarbeiten und des Anbaus einen wesentlich kleineren Rohbauanteil, der bestehen bleibt.

Die Schätzung beruht auf Flächenkennwerten und ist unabhängig einer Planung erstellt. In dieser Investitionskosten schätzung sind keine Sonderkosten für z.B. Umzüge, Interimslösungen, Finanzierung etc. enthalten. Es handelt sich bei diesen Kosten um die zu erwartenden reinen Herstellkosten für die Errichtung des Gebäudes auf Preisbasis 10/2012.

In der Betrachtung des Finanzierungsbedarfes und der Auswirkungen auf den Haushalt wurden Ansätze für Interimslösungen sowie Umzüge und Grunderwerb angesetzt.

Die Veräußerungen der Gebäude, die nicht in die Sanierungs- / Neubaubetrachtung einbezogen sind, setzen als zu erzielende Erlöse die von der Stadt Schwelm angegebenen Restbuchwerte voraus.

In dieser Betrachtung stellen sich die Sanierungsvarianten kostengünstiger als die Neubauvariante dar. Hintergrund dieser Betrachtung ist die Veräußerung der Gebäude, die nicht in die Sanierung einfließen, bzw. nicht abgerissen werden um für den Neubau Platz zu schaffen. Die zu erwartenden Erlöse des Objektes GHS sind im Vergleich zu den anderen Objekten relativ hoch. Unter Berücksichtigung dieser Erlöse reduzieren sich entsprechend die Finanzierungsbedarfe für die Neubauvariante und die Variante 3 – Sanierung VG 1.

Die Verkaufserlöse des VG 3 bei der Neubauvariante stellen ein Risiko dar. Ob die Veräußerung vor dem Hintergrund der innerstädtischen Bebauung realistisch ist, ist im weiteren Planungsprozess zu überprüfen.

Unter dem Aspekt, dass bei einer Sanierung immer eine Risikorückstellung für beispielsweise Beton- oder Schadstoffsanierungen anzusetzen ist und die Kosten für Interimslösungen, Umzug und Grunderwerb neben den reinen Herstellkosten des Gebäudes, ebenfalls zu finanzieren sind, wurden diese Kosten im Finanzierungsbedarf abgebildet. Es wurde nicht untersucht, wo und ob in ausreichendem Maße Stellplätze vorhanden sind, die verkehrliche Erschließung ist nicht bewertet.

Alle drei Varianten lassen eine optimale Zentralität des Services sowie der Orientierung im Gebäude zu. In der weiteren Planung können die Aspekte von interner und externer Kommunikation berücksichtigt und entsprechend der Gegebenheiten optimal umgesetzt werden.

Auch die Flexibilität, das Gebäude bei veränderten Rahmenbedingungen anderen Nutzungen zu zuführen, ist im weiteren Planungsprozess zu vertiefen. Sollten Reduzierungen des Raumbedarfs durch beispielsweise demographischen Wandel oder Digitalisierung wirtschaftlich sinnvoll sein, ist das Ziel eines nachhaltigen Gebäudes, auf diese Veränderungen, ohne große und kostenintensive Eingriffe, zu reagieren.

1 Aufgabenstellung / Gegenstand der ergänzenden Betrachtung

Durch den Rat der Stadt Schwelm wurde die Verwaltung der Stadt Schwelm beauftragt, eine Untersuchung der Varianten:

- Erweiterung und Sanierung der VG Hauptstraße 14 (Variante 3)
- Aufgabe der Häuser in der Hauptstraße und Moltkestraße und ein kompletter Neubau (Variante 2)
- Generalsanierung des Gebäudes Hauptschule West inkl. der Halle (Variante 4)

unter den Gesichtspunkten:

- Finanzwirtschaftliche Gesichtspunkte im Hinblick auf eine Gesamtlebenszyklusbetrachtung (Kosteneinschätzung)
- Finanzwirtschaftliche Auswirkung auf die Haushalte 2016-2021
- Konsolidierungspotentiale im HSP (inkl. etwaige Verkaufserlöse)
- Raumkonzept
- Auswirkung auf Bürgerservice

durchzuführen.

Im Rahmen der Untersuchungen aus 2012 wurde noch die Variante 1 beleuchtet, diese Variante beschreibt den aktuellen Zustand ohne weitere Maßnahmen, eine Weiterverfolgung dieser Variante wurde ausgeschlossen.

Die Variante 2 stellt die Neubauvariante auf den Grundstücken der Gebäude Moltkestraße dar. Die Variante 3 hingegen stellt die Mischvariante Sanierung VG Hauptstraße mit einem ergänzenden Anbau dar.

Die nun zu untersuchende Alternative Sanierung und Umnutzung der Gustav-Heinemann-Schule (im weiteren GHS) bildet somit eine 4. Variante

Die Datengrundlagen dienen ausschließlich einem Vergleich der Varianten mittels bereits vorliegender Daten. Es wurden die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen der PPP-Task Force für die Untersuchung der Variante 4, GHS zugrunde gelegt um die Vergleichbarkeit zu den vorherigen Untersuchungen sicherzustellen.

Für die Variante 4 – GHS wurden die Bestandspläne durch die Stadt Schwelm zur Verfügung gestellt, diese sind Grundlage der Flächen –und Kostenermittlung. Für die Ermittlung des Finanzierungsbedarfes wurden die aktuellen Restbuchwerte Stand 2016 und Stand 2018 durch die Stadt Schwelm angegeben und den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Weiterhin wurden die Kosteneinschätzungen analog den Untersuchungen aus 2012 zu Grunde gelegt. Wir weisen darauf hin, dass um auf ein aktuelles Preisniveau zu kommen, alle Kostenaussagen der einzelnen betrachteten Varianten wie folgt indiziert werden müssen:

1. Baupreissteigerung (10'2012 auf 10'2015) ca. +6%
2. Baunebenkosten (neue HOAI 2013, Steigerung von 20% auf 25% KG 200-500, d.h. ca. +5%

Rein rechnerisch ergibt sich zum heutigen Stand eine Erhöhung der Investitionskosten von:

Variante 2 - Neubau	+1 Mio. € zzgl. USt.
Variante 3 - Erweiterung / Sanierung der VG Hauptstraße	+1 Mio. € zzgl. USt.
Variante 4 - Sanierung GHS	+0,9 Mio. € zzgl. USt.

Ein weiterer aktueller und nicht abzuschätzender Kostentreiber ist Marktlage für Containergestellung, Baustelleneinrichtung, Gerüstkosten etc. auf Grund der Flüchtlingsthematik.

Eine temporäre bauliche Lösung für Interimsmaßnahmen ist bei der derzeitigen Marktlage wesentlich kostenintensiver als in der Studie von 2012 angesetzt. Die Entwicklung Markt- und Preislage ist nur bedingt zu prognostizieren.

Die von Drees & Sommer ermittelten Flächenbedarfe wurden zur Ermittlung der Kosten für die Neubauvariante V 2 zu Grunde gelegt. Ferner wurde für den Ausbaustandard ein einfacher bis mittlerer Standard angesetzt.

Derzeit nutzen die Mitarbeiter der Verwaltung die Parkplätze im Umfeld der Haupt- und Moltkestraße. Die erforderliche Anzahl der Parkplätze für einen Neubau ist abhängig von der Nutzung VHS, Musikschule und Bücherei und in Abstimmung mit der Verwaltung (z.B. Abminderungsfaktoren für ÖPNV) zu ermitteln. Da der Parkplatzbedarf abhängig von der grundsätzlichen Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise ist, konnten keine seriösen Kosten ermittelt werden. Die Parkplatzflächen sowie deren Anzahl ist nicht Bestandteil dieser Untersuchung sondern im weiteren Planungsprozess zu betrachten. Die verkehrliche Erschließung, öffentlicher Personennahverkehr, verkehrliche Stoßzeiten und deren Auswirkungen sind nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

2 Kosteneinschätzung, Gesamtlebenszykluskosten

Kosten für Abbruch, Entkernung und Entsorgung sind, soweit diese anfallen, berücksichtigt. Schadstoffe sind auf Grund der Errichtungsjahre der Gebäude nicht zu erwarten und wurden nicht berücksichtigt. Umfangreiche Sanierungen aus den risikobehafteten Jahren sind Drees & Sommer nicht bekannt.

Welche Möbel für die Variante Sanierung und die Variante Neubau noch aus Altbeständen genutzt werden kann, ist Drees & Sommer nicht bekannt, Kostenansätze für Möblierung sind in den Kostenermittlungen nicht enthalten. Die anzusetzenden Kosten für eine Standard-Arbeitsplatzmöblierung betragen 1200 – 1500 €/AP (stark abhängig vom Stauraumbedarf – hier angenommen ca. 5 – 10 lfm Stauraumbedarf am AP).

Für die Sanierungsvarianten V 3 und 4 wurden die real vorhandenen Flächen zugrunde gelegt und bei den Maßnahmen wurde eine Kernsanierung der Gebäude vorausgesetzt. Aus umfangreicher Erfahrung empfiehlt Drees & Sommer bei den Gebäuden als Kalkulationsgrundlage die Kernsanierung anzusetzen um den erforderlichen Sanierungsaufwand bei Gebäuden aus dieser Errichtungszeit realistisch und nachhaltig abzubilden. Zu Beginn nächsten Jahres tritt die neue EnEV 2016 in Kraft, um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Kern-/Generalsanierung erforderlich. Flächen, die nicht in der Bestandskubatur der Sanierungsvarianten angeordnet werden konnten, wurden auf dem Grundstück in einem Neubau mit entsprechenden Kostenkennwert verortet.

Die Variante der Umnutzung / Sanierung der GHS wurde von Drees & Sommer in der Variantenbetrachtung ergänzt und detailliert in der Anlage 1 dem Bericht beigelegt. Um die Vergleichbarkeit der Variante 4 GHS zu den anderen bereits untersuchten Varianten 2 und 3 sicherzustellen, wurden die BGF-Werte vereinheitlicht und mit dem ermittelten Kennwerten hochgerechnet. Alle Varianten beinhalten damit die Verwaltung, Flächen für Politik, die Musikschule, Bücherei und die Volkshochschule.

Die Sanierungsvariante 4, GHS, stellt sich auf den ersten Blick wesentlich kostengünstiger als die Varianten 2 und 3 dar. Dieser Umstand ist dem Erhalt der Rohbaubsubstanz geschuldet, der bei der GHS voll und bei der VG Hauptstraße nur teilweise zum Tragen kommt.

In der Kosteneinschätzung auf **Kostenbasis 10/2012** stellen sich die Varianten 2-4 (bereinigt um die Vereinheitlichung der BGF-Werte) wie folgt dar:

Erweiterung / Sanierung der VG Hauptstraße	16,7 Mio. € zzgl. USt.
Zzgl. Rückstellung 15% (von 3 Mio. € zzgl. USt.)	<u>0,4 Mio. € zzgl. USt.</u>
	17,2 Mio. € zzgl. USt.
 Neubau	 17,3 Mio. € zzgl. USt.
 Sanierung GHS	 13,5 Mio. € zzgl. USt.
Zzgl. Rückstellung 15% (von 13,5 Mio. € zzgl. USt.)	<u>2 Mio. € zzgl. USt.</u>
	15,5 Mio. € zzgl. USt.

Die Sanierungsvariante GHS ist die günstigste in der Gesamtbetrachtung. Nicht berücksichtigt dagegen sind die Kostenrisiken durch den Bestand; eine beispielweise

erforderliche Betonsanierung des Bestandes kann erst im späteren Planungsprozess erkannt werden und die Kostendifferenz entsprechend schmälern. Ein Restrisiko zu Schadstoffen ist insbesondere bei der GHS nicht auszuschließen. Diese Risiken sind im Bestand mit einer entsprechenden Rückstellung (Empfehlung 15% der Herstellungskosten) zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Risikorückstellungen bleibt die Variante GHS die kostengünstigste in der Betrachtung der Herstellkosten.

Die Lebenszykluskosten der drei Varianten weisen keine wesentlichen Differenzen auf. Da die Sanierungen von Kernsanierungen ausgehen und damit die Mindestanforderungen an die gültige EnEV einzuhalten sind, sind keine wesentlichen Unterschiede der Sanierungsvarianten zur Neubauvariante fest zu stellen. Der Einsatz von regenerativen Energien, beispielsweise Geothermie, ist nur eingeschränkt und durch die innerstädtische Lage der Objekte nur bei einer Neubauvariante voraussichtlich umzusetzen. Diese Untersuchung ist jedoch im späteren Planungsprozess zu berücksichtigen, eine pauschale Annahme ist in dieser Projektphase nicht zielführend.

3 Auswirkungen auf Haushalte

Es wurden bei der vergleichenden Betrachtung der Auswirkungen auf den Haushalt zwischen den 3 Varianten keine Zinsbelastungen, Erträge und Personalkosten berücksichtigt. Die Zinsauswirkungen sind auf Basis des Finanzbedarfes (siehe Punkt 4) und zudem derzeit stark vom Kapitalmarkt abhängig und unterliegen hohen Schwankungen, eine seriöse Einschätzung ist nur in Abhängigkeit der Kenntnis, wann die Maßnahmen umgesetzt werden sollen, möglich. Die Differenzen in den Personalkosten sind in durch die Zentralisierung aller 3 Varianten zu vernachlässigen und somit nicht berücksichtigt.

Um eine Vergleichbarkeit mit den vorangegangenen Untersuchungen herzustellen, wurden der Betrachtungszeitraum bis von 2016-2038 gewählt, der gem. Aufgabenstellung herangezogene Zeitraum 2016-2021 stellt einen Auszug aus der Gesamtbeurteilung dar.

Zeitraum 2016-2021

	Neubau (V2)	Sanierung / Anbau (V3)	Sanierung GHS (V4)
Abschreibung Gebäude Gesamt	1.672.234	1.959.884	2.153.931
Instandhaltung Gesamt	657.613	1.957.427	657.622
Energiekosten Gesamt	796.719	1.026.518	796.719
Sonstige Betriebskosten Gesamt	491.753	778.306	443.981
Gesamtaufwand bis 2021	3.618.319	5.722.135	4.052.253
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	50.000
Einmalaufwendungen Gesamt	0	201.600	0
Gesamtaufwand bis 2021	4.844.587	6.023.735	4.102.253

Die maßgeblichen Unterschiede im Vergleich der Instandhaltungskosten basieren auf der logistischen Abwicklung, auf Grund des Umzugs der MA aus VG 1 nach Errichtung Neubau/Anbau mit anschließender Sanierung VG und der Rückführung der MA wieder in das sanierte VG 1 und damit einhergehenden Zeitschiene. Gleiches gilt für die Energiekosten, zudem liegen den Energiekosten für die GHS nur Schätzungen zu Grunde, die Schule wird ab 07/2016 nicht mehr genutzt, entsprechend geringe Energie- und Betriebskosten sind anzusetzen. Die Unterschiede in der vergleichenden Betrachtung sind maßgeblich in den nächsten Jahren bis zur Fertigstellung der Maßnahmen; da die Sanierungsvarianten von einer Kernsanierung ausgehen, sind diese nach erfolgte Sanierung vergleichbar mit einem Neubau hinsichtlich Betriebs-, Instandhaltung und Energiekosten.

4 Konsolidierungspotentiale im HSP, Finanzierungsbedarfe

Es wurden der jeweiligen Variante die Buchwerte der zur Veräußerung frei werdenden Gebäude zugeordnet. Diese Buchwerte stellen die Verkaufserlöse dar, die von den jeweiligen Herstellkosten abgezogen werden um dem Finanzierungsbedarf zu ermitteln. Die Erlöse in der Variante 2, Neubau für das Objekt VG 3 ist mit einem Risiko behaftet, ob eine realistische Veräußerung im Rahmen der Neubaumaßnahme erfolgen kann, ist im weiteren Planungsprozess zu eruieren.

	Neubau (V2)	Sanierung / Anbau (V3)	Sanierung GHS (V4)
Buchwert VG 1 (31.12.2018)	1.079.898		1.079.898
Buchwert VG 2 (31.12.2018)		1.681.087	1.681.087
Buchwert VG 3 (31.12.2018)	984.792	984.792	984.792
Buchwert GHS (31.12.2016)	* 4.263.909	4.263.909	
anzusetzende Buchwerte	6.328.599	6.929.788	3.745.777
Herstellkosten	17.254.785	16.710.382	13.514.168
Finanzierungsbedarf	10.926.186	9.780.594	9.768.391

*Nutzung endet 2016

Neben den ermittelten Herstellkosten sind auch die Risiko-Rückstellungen für die Sanierungen sowie die Sonderkosten (Interimslösungen, Grunderwerb, Umzug) zu berücksichtigen und im Finanzierungsbedarf dazustellen.

	Neubau (V2)	Sanierung / Anbau (V3)	Sanierung GHS (V4)
Buchwert VG 1 (31.12.2018)	1.079.898		1.079.898
Buchwert VG 2 (31.12.2018)		1.681.087	1.681.087
Buchwert VG 3 (31.12.2018)	984.792	984.792	984.792
Buchwert GHS (31.12.2016)	* 4.263.909	4.263.909	
anzusetzende Buchwerte	6.328.599	6.929.788	3.745.777
Herstellkosten	17.254.785	16.710.382	13.514.168
Risiko-Rückstellung		445.000	2.017.000
Interimsunterbringung Gesamt	1.226.268	100.000	50.000
Einmalaufwendungen Gesamt		201.600	
Finanzierungsbedarf	12.152.454	10.527.194	11.835.391

*Nutzung endet 2016

(Angaben Buchwerte Stadt Schwelm)

5 Raumkonzept

Untersuchung der Gustav-Heinemann-Schule

Bürobereiche (FB 1-5, STEB)		2561	
Bezeichnung		NF Ges. [m ²]	Anmerkungen
1.1	Büroflächen	1624	
1.2	Besprechung bereichsnah	404	
1.3	Sonderflächen Bürobereich	533	
Zentrale Sonderbereiche		1925	
2.1	Zentrale Konferenz	295	
2.2	Empfang/ Foyer inkl. Plenarsaal	400	
2.3	Kulturbüro inkl. Bibliothek und Musikschule	1130	
2.5	öffentliches Cafe	100	
Infrastruktur		255	
VHS (optional)		1000	pauschale Flächenannahme
Gesamtsumme NF (ohne VHS)		4741	
Gesamtsumme NF+VF (ohne VHS)		zzgl. Verkehrsflächen Faktor 1,3	6163
Gesamtsumme NGF (ohne VHS)		zzgl. Technikflächen Faktor 1,05	6471
Gesamtsumme BGF (ohne VHS)		zzgl. Konstruktionsflächen Faktor 1,2	7766 BGF
Gesamtsumme NF (mit VHS)		5741	
Gesamtsumme NF+VF (mit VHS)		zzgl. Verkehrsflächen Faktor 1,3	7463
Gesamtsumme NGF (mit VHS)		zzgl. Technikflächen Faktor 1,05	7836
Gesamtsumme BGF (mit VHS)		zzgl. Konstruktionsflächen Faktor 1,2	9404 BGF

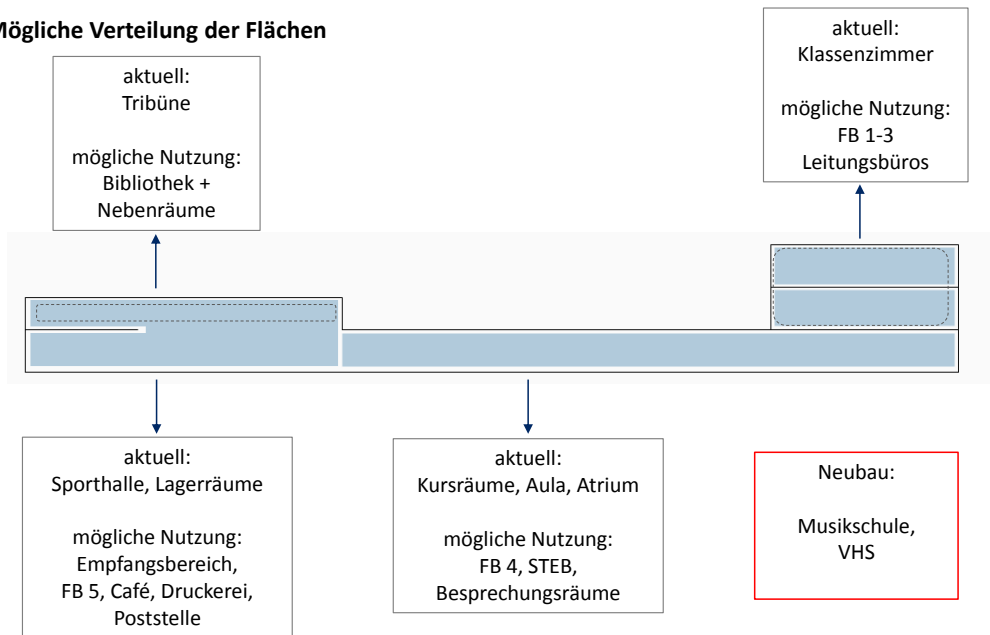
Es wurden die Flächen gemäß der Ermittlung Stand November 2012 zu Grunde gelegt.

Diese Flächen wurden auf Umsetzbarkeit in der bestehenden Kubatur der GHS geprüft. Ausgangslage ist eine Kernsanierung sowie eine teilweise Neuerrichtung im Fall der Turnhalle. Der Abriss und Neubau ist auf Grund der bestehenden Statik der aktuellen Nutzung Turnhalle zur 2-geschossigen Nutzung Empfang, Bibliothek, etc. erforderlich. Die Flächen für die Musikschule und die VHS wurden in einem Neubau auf dem Grundstück ebenfalls nachgewiesen.

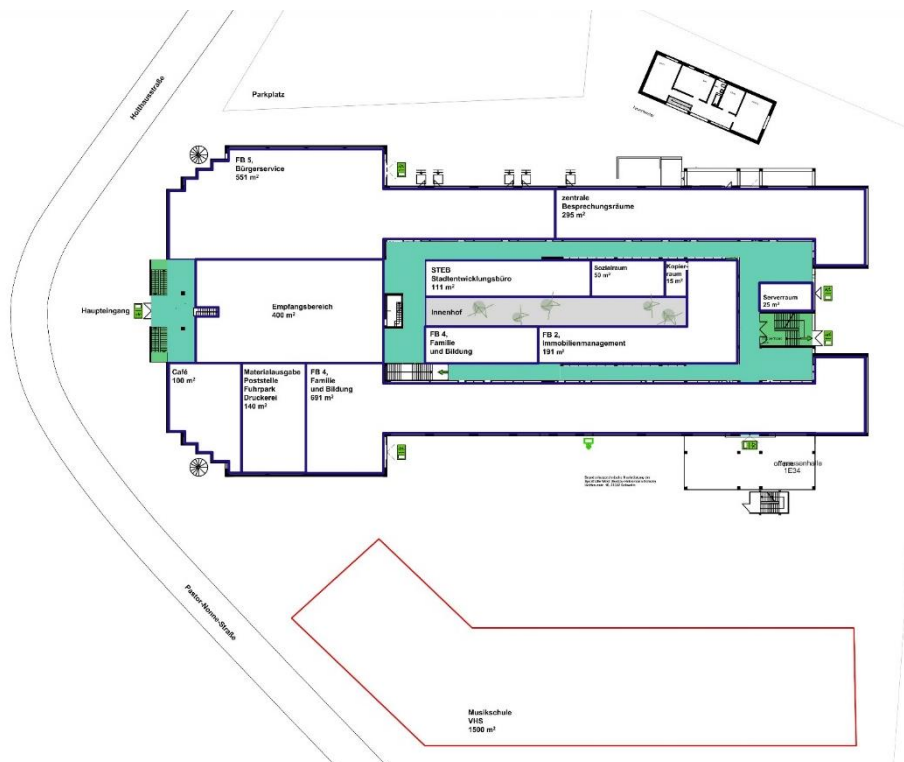
Zwischen der erforderlichen Fläche gem. der Orga-Untersuchung aus 2012 und der nun nachgewiesenen Fläche in der GHS besteht eine zu vernachlässigende Differenz von 74 m².

Folgende Aufteilung der Nutzungen ist der weiteren Untersuchung zu Grunde gelegt.

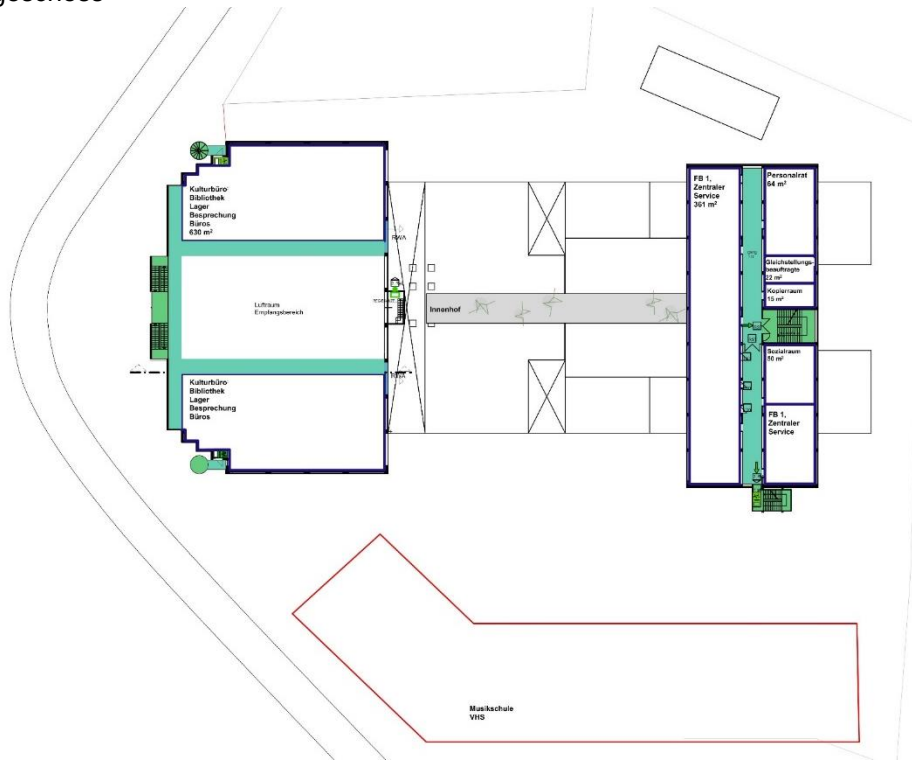
Mögliche Verteilung der Flächen



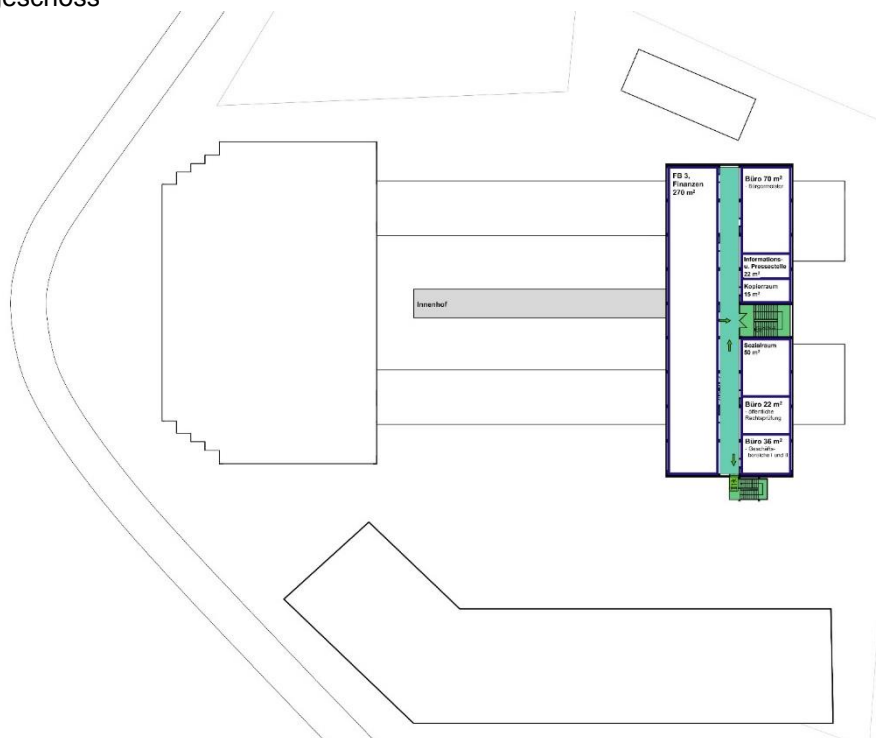
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Bezeichnung	NF Ges. (m ²)	Verortung	Anmerkung
Bürobereiche (FB 1-5, STEB)			
Büroflächen	2.411 m ²	Bestand / Ergänzungsbau	
Sozialräume (pro Etage 50 m ²)	150 m ²	Bestand / Ergänzungsbau	
Zentrale Sonderbereiche			
Zentrale Besprechungsräume	295 m ²	Bestand	
Empfang/ Foyer inkl. Plenarsaal	400 m ²	Bestand	ehemal. Sporthalle
Kulturbüro inkl. Bibliothek	630 m ²	Bestand	ehemal. Tribüne
öffentliches Café	100 m ²	Bestand	
Infrastruktur Logistik			
Poststelle, Druckerei, Materialausgabe, Serverraum, Fuhrpark	165 m ²	Bestand	ehemal. Sporthalle
Kopierraum (pro Etage 15 m ²)	45 m ²	Bestand	Planung 2012: pro Etage 30m ²
VHS	1.000 m ²	Neubau	
Musikschule	500 m ²	Neubau	
Gesamtsumme NF	5.696 m ²		
Zzgl. Verkehrsfläche Faktor 1,3	7.404 m ²		
Zzgl. Technikflächen Faktor 1,05	7.775 m ²		
Zzgl. Konstruktionsfläche Faktor 1,2	9.330 m ²		
Gesamtsumme BGF	9.330 m²		

Neubau Variante 2/ Variante 3 Sanierung VG 1

Die Flächennachweise der Orga-Untersuchung sind in der Neubau-Variante erfüllt.

Die Sanierungsvariante VG 1 unter Nutzung des bestehenden Gebäudes und dem Anbau/Neubau auf dem angrenzenden Grundstück, kann die geforderten Flächen für Verwaltung, Volkshochschule, Musikschule und Politik nicht ohne baurechtliches Risiko abbilden.

Die Gebäudegeometrie des Bestandes VG 1 ist nicht flächeneffizient nutzbar. Hier sind im weiteren Planungsprozess Optimierungen zu erzielen.

Der Neubau muss dementsprechend viele Flächen aufnehmen, dem steht jedoch ein eingeschränkt großes Grundstück entgegen. Die baurechtliche Situation ist zu klären und das Risiko, zu viel Bruttogeschoßfläche für diese Fläche anzuordnen, ist bei Entscheidung für diese Variante zu untersuchen.

Fazit

Die Flächen aus der Orga-Untersuchung sowie die Flächen der Musikschule und Volkshochschule sind in der Variante Neubau und der Variante GHS unterzubringen.

In der Variante Sanierung VG1 sind die erforderlichen Flächen jedoch nur eingeschränkt und mit verbleibenden Risiken nachzuweisen.

6 Auswirkungen auf den Bürgerservice

Im Rahmen der Untersuchungen im Jahre 2012 wurden folgende Aspekte unter der Rubrik „Bürgerwahrnehmung“ bewertet:

- Zentralität Service
- Orientierung im Gebäude, Information
- Umsetzung öffentlich rechtlicher Vorschriften (Barrierefreiheit, Arbeitsstättenrichtlinien)
- Raum für Begegnung und Austausch
- Externe und interne Kommunikation

Die Varianten 2-4 haben eine zentrale Verwaltung an einem Standort gemeinsam. Die Zentralität des Services ist damit bei allen Varianten umsetzbar. In welcher Form der zentrale Service sowie der Punkt der Orientierung im Detail in der weiteren Planung abzustimmen, die generelle Umsetzbarkeit ist gegeben.

Die Umsetzung der öffentlich rechtlichen Forderungen ist bei Neubau und dem Umfang der erforderlichen Sanierungen durch den Gesetzgeber bereits gefordert und im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Dies gilt für alle Varianten.

Gleiches gilt für den Raum für Austausch und Begegnung sowie Kommunikation zwischen Bürgern, Verwaltung und Politik.

Eine Differenzierung der Varianten ist in diesem Punkt nicht gegeben, auf Grund der umfangreichen Sanierungen bzw. Neubaus können im weiteren Planungsprozess diese Punkte optimal auf die Örtlichkeiten angepasst werden.

Drees & Sommer

28.10.2015