NEUBRANDENBURG
Stadt der vier Tore am Tollensesee

Vorbemerkungen
zur Variantenuntersuchung „Energetische Sanierung Rathaus“ der Stadt Neubrandenburg

Mit Vorlage der aktuellen Kostenberechnung für die „Energetische Sanierung des Rathauses“ wurde durch die Stadtvertreter die Prüfung von weiteren Alternativen (Varianten) für die Sanierung bzw. für den Neubau eines Rathauses im Stadtgebiet Neubrandenburg gefordert. Der Anstieg der Kosten zur Kostenschätzung im Jahr 2013 für die „Energetische Sanierung des Rathauses“ gilt hierbei als Auslöser für den Prüfauftrag.

Durch den Oberbürgermeister wurden die Fraktionen in der Stadtvertretersitzung am 09.02.2017 aufgefordert, der Verwaltung drei zu prüfende Alternativen (Varianten) zu benennen. Durch die Fraktionen CDU, SPD, B90/Grüne_Piraten und DIE LINKE wurde dies wahrgenommen. Aus den unterschiedlichen Varianten wurden zusammenfassend vier Grundvarianten mit unterschiedlichen Standorten ermittelt.

Diese sind im Einzelnen:

1. Neubau Rathaus
   "Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für alle Beschäftigten/ ohne Fremdvermietung"
- Parkplatz „Pferdemarkt“
- Parkplatz „Am Stargarder Tor“
- Innenstadt/HKB-Anschluss/Glinekestraße

2. Neubau Rathaus + Technisches Rathaus
   "Neubau eines Rathauses in zentraler Lage für einen Teil der Beschäftigten/Technisches Rathaus im TIG"
- Innenstadt/HKB-Anschluss/Glinekstraße
- Vor dem Rathaus/Friedrich-Engels-Ring
- Große Krauthöferstraße/Parkplatz
  In Verbindung mit dem TIG Gebäude

3. Sanierung Rathaus
   Umbau des jetzigen Rathauses auf die notwendige Größe /ohne Fremdvermietung/
   ohne Freizug während der Bauarbeiten
- Friedrich-Engels-Ring 53

4. Rathaus in Fremdimmobilie
   Einmietung der gesamten Verwaltung in zentrumsnahmem Gebäude im Eigentum eines Dritten
- Innenstadt/zentrale Lage

In Anbetracht der durch das Ministerium für Inneres und Europa sowie durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V avisierten weiteren finanziellen Unterstützung (Sonderbedarfszuweisung) neben der Städtebauförderung für die Maßnahme „Energetische Sanierung Rathaus“ ergab sich die Dringlichkeit, diesen Variantenvergleich so schnell wie möglich zu tätigen. Allen Beteiligten wurde erläutert, dass dies nicht in adäquater Tiefenschärfe zur vorliegenden Kostenberechnung der Sanierungsvariante aufgrund des zeitlichen Rahmens und der Nichtberücksichtigung externer Sachverständiger erfolgen kann. Es wurde sich darauf geeinigt, einen Grobvariantenvergleich entsprechend Leistungsphase 1 der HOAI durch die Verwaltung zu erstellen.

Für die jeweiligen Varianten wurden sogenannte Projektdatenblätter (insgesamt 8 Stück) entwickelt. Diese stellen den Titel der jeweiligen Variante inklusive Kurzbeschreibung, Beschreibung der räumlichen Lage, die städtebauliche Einordnung, den städtebaulichen Mehraufwand, die Bau- und Planungskosten,

eine Aussage zur möglichen finanziellen Unterstützung aus Fördermitteln sowie eine Ermittlung der Gesamtkosten der Maßnahme und der daraus resultierenden Eigenanteile der Stadt dar.

Grundlage für die städtebauliche Einordnung ist eine Wertungsmatrix basierend auf erforderliche Kategorien des Städtebaus. Diese wurden mit einer Wichtungszahl (Faktor) versehen. Die höchste Priorität in Bezug auf das Projekt „Rathaus/Verwaltungssitz der Stadt Neubrandenburg" ist mit dem höchsten Faktor versehen worden. Bei der Kategorie Konfliktpotenzial wurde die Bepunktung umgekehrt, da sonst positiv zu bewertende Aspekte mit einer niedrigen Punktzahl versehen worden werden. Die Variante mit den meisten Punkten ist aus städtebaulicher Sicht die zu favorisierende Alternative.

Die Angaben zu den Ausgaben der jeweiligen Varianten beziehen sich dabei auf Erfahrungs-, Vergleichs- und Indexwerte. Eine Grundlage für die Ermittlung der Ausgaben war das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) für die unterschiedlichen Objekte in unterschiedlichen Betrachtungsjahren. Die BKI ist die zentrale Service-Einrichtung für über 100.000 ArchitektInnen in Deutschland. Die BKI-Baukostendatenbank umfasst mehrere tausend abgerechnete Projekte zu Neubauten, Altbauten und Freianlagen. Diese sind Grundlage für das BKI-Fachinformationsprogramm im Bereich der Kostenplanung. Weiterhin konnte auf Erfahrungs- und Vergleichswerte von durchgeführten Baumaßnahmen zurückgegriffen werden.

Für die Berechnung der Bau- und Planungskosten wurden die jeweiligen Werte des Bruttorauminhaltes, der Bruttogrundfläche und des Arbeitsplatzes gemäß BKI ermittelt und daraus ein Mittelwert gebildet. Von den ermittelten Baukosten wurden 20 % Baunebenkosten angesetzt. Ein Überschlag aus der HOAI 2013 ist aufgrund der fehlenden Kostengruppen nur bedingt möglich gewesen.

Im Vorfeld wurden die erforderlichen Flächen für einen Neubau und einen Teilneubau ermittelt. Für den Neubau ergibt sich ein Bruttogrundflächenbedarf in Höhe von 9.770 m² und für den Teilneubau ein Bruttogrundflächenbedarf in Höhe von 4.680 m². Bei beiden Varianten sind keine Flächen für einen Versorgungsteil, in dem Fall Cafeteria, vorgesehen. Ein Ratssaal ist jedoch inbegriffen. Für den Teilneubau wurden die „bürgernahen" Bereiche definiert. Diese sind die Fachbereiche 0 und 3 sowie die Wohngeldstelle aus dem Fachbereich 2. Die Fachbereiche 1 und Abteilungen des Fachbereichs 2 sowie SIM werden im Technischen Rathaus TIG untergebracht.

Im Rahmen der Untersuchung war es möglich, einen groben Kostenrahmen für die jeweiligen Varianten zu ermitteln. Alle Angaben auf den gesamten Projektdatenblättern erfolgen mit heutigem Datum ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit. Die Aussagen zur tatsächlichen Förderwürdigkeit der Maßnahmen verstehen sich vorbehaltlich einer schriftlichen Aussage der zuständigen Fördermittelgeber.

In einer Gesamtübersicht sind die zu untersuchenden acht Varianten und die Grundvariante „Energetische Sanierung Rathaus" als Variante 9 dargestellt und gewertet worden. Entgegenstehende Belange und Ausschlusskriterien wurden rot hinterlegt. Des Weiteren haben gelb markierte Anmerkungen Auswirkung auf die zeitliche Realisierung eines Neubaus an dieser Stelle. Im Endergebnis ist die Grundvariante 9 „Energetische Sanierung Rathaus" die Vorzugsvariante.