Titel:	Variante Nr. 1: Neubau Rathaus – Parkplatz „Am Pferdemarkt“
Beschreibung:	Neubau eines Verwaltungsgebäudes für alle Beschäftigten der Verwaltung ohne Fremdvermietung von Räumlichkeiten
Lage/räumliche Zuordnung:	Lage: Woldegker Straße/Alfred-Lythall-Straße Parkplatz „Am Pferdemarkt“  Grundstücksgröße: ca. 10.750 m²
Städtebauliche Einordnung:	Bauplanungsrechtliche Einordnung: • Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB • Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit Parkplatzsymbol • Parkplatz ist nicht als Verkehrsfläche gewidmet Städtebauliche Einordnung: Zusammenfassung der Variantenbewertung Die Einordnung eines Neubaus auf dem Standort "Parkplatz Pferdemarkt" ist insgesamt mit einer durchschnittlichen Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten. Als alleiniges Verwaltungsgebäude für alle Struktureinheiten der Verwaltung ist die Funktionalität der Verwaltungsarbeit in hohem Maße gegeben. Im Hinblick auf die Repräsentativität des Standortes ist eher von einer mittleren Wirkung auszugehen. Der Standort zwischen zwei Bundesstraßen und am unmittelbaren Verlauf der Bahngleise ist als Verwaltungsstandort und damit als zentraler, repräsentativer Standort der Stadt mit ungenügend zu bewerten. Denkmalschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Einwände werden an diesem Standort nicht erwartet. Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima abzusehen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Handel, damit in erster Linie auf den Einzelhandel in der Innenstadt, sind durch-

	schnittlich mit der Tendenz negativ zu bewerten. Die direkte, kurze, derzeitig fußläufige Verbindung zur Innenstadt wird mit dem Standort "Am Pferdemarkt" leicht verlängert. Die verkehrliche, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist unzureichend. Die Haltestelle „Woldegker Straße“ wird nur durch 3 Buslinien bedient. Die Anbindung an die Haltestelle „Rathaus“ befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung. <u>Bauliche Einordnung:</u> • Neubau als 3- bis 4-geschossiger Baukörper auf Baugrundstück mit ca. 3.256 m² Grundfläche (BGF 9.770 m²) • Errichtung neuer Stellplätze für Rathaus: ca. 150 Stück
Städtebaulicher Mehraufwand:	<u>Gründungskosten:</u> • normal <u>Erschließungsaufwand:</u> • verkehrliche Anbindung über Alfred-Lythall-Straße vorhanden bzw. Einordnung einer weiteren Zufahrt möglich • Medien im Umfeld vorhanden • Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau <u>Ersatzmaßnahmen</u>: • Neubau Parkhaus, 3-geschossig, für 300 Einstellplätze auf 2.500 m² Grundfläche (BGF 7.500 m²) auf dem Grundstück, da kein geeignetes Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe vorhanden <u>Grunderwerb:</u> • nicht erforderlich, da kommunale Fläche <u>Abrisskosten:</u> • Rückbau Stellplatzanlage <u>Sonstiger Aufwand:</u> • Kündigung Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsvertrag mit der RSGmbH (Vertragslaufzeit bis 2023) • Kündigung nur aus wichtigem Grund durch Beschluss der Stadtvertretung

Bau- und Planungs-kosten*:	Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude: • *ca. 19,9 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)* Ersatzneubau Stellplatzanlage: • *ca. 4,74 Mio. EUR (BKI 2015)* Neugestaltung Freianlagen: • *ca. 258,3 TEUR (BKI 2016)* Errichtung Stellplatzanlage (Rathaus) Parkpalette: • *ca. 1,91 Mio. EUR (BKI 2015)* Freimachen Grundstück: • *ca. 50,0 TEUR* Pauschale für sonstige Aufwendungen: • *ca. 250,0 TEUR*
Projektkosten gesamt:	*ca. 27,11 Mio. EUR*
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	27,11 Mio. EUR

*Angaben zur Berechnungsgrundlage

- BKI[1] Objektdaten Neubau Verwaltungsgebäude 2016
  für Neubau Bürogebäude mit mittlerem Standard
- BKI[1] Objektdaten Hochgaragen 2015
  für Ersatzbau Stellplatzanlage
- BKI[1] Objektdaten Freianlagen 2016
  für Freianlagen
- BKI[1] Objektdaten Park- und Stellplätze 2016
  für Stellplätze
- HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen) 2013
  für Ermittlung Planungskosten

[1] Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (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 die Grundlage für das BKI-Fachinformationsprogramm im Bereich der Kostenplanung.