

<p>Titel:</p>	<p>Variante Nr. 2: Neubau Rathaus – Parkplatz „Am Stargarder Tor“</p>
<p>Beschreibung:</p>	<p>Neubau eines Verwaltungsgebäudes für alle Beschäftigten der Verwaltung ohne Fremdvermietung von Räumlichkeiten</p>
<p>Lage/räumliche Zuordnung:</p>	<p><u>Lage:</u> Neustrelitzer Straße/Weidenweg Parkplatz „Am Stargarder Tor“</p>  <p>Grundstücksgröße: ca. 23.165 m²</p>
<p>Städtebauliche Einordnung:</p>	<p><u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) • Parkplatz wurde 2003 eingezogen, ist damit zurzeit keine Verkehrsfläche • Darstellung im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit dem Symbol Parkplatz • das Baurecht bzw. die Ausweisung als Baufläche für Anlagen für Verwaltungen bzw. Bürogebäude ist über einen B-Plan vorzubereiten <p><u>Städtebauliche Einordnung:</u></p> <p>Zusammenfassung der Variantenbewertung Die Einordnung eines Neubaus auf dem Standort "Parkplatz Am Stargarder Tor" ist insgesamt mit einer durchschnittlichen Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten.</p> <p>Als alleiniges Verwaltungsgebäude für alle Struktureinheiten der Verwaltung ist die Funktionalität der Verwaltungsarbeit in hohem Maße gegeben.</p> <p>Im Hinblick auf die Repräsentativität des Standortes ist eher von einer mittleren Wirkung auszugehen. Der Standort an einer Bundesstraße und in unmittelbarer Nähe zum Stadtgrün und Wohnbebauung ist als Verwaltungsstandort und damit als zentraler repräsentativer Standort der Stadt mit ungenügend</p>

zu bewerten.

Denkmalschutzrechtliche Einwände werden an diesem Standort nicht erwartet. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist im östlichen Bereich des Grundstücks mit erheblichen Altlasten zu rechnen. Der Boden wird hier als Anthrosole (durch anthropogenen Einfluss entstanden) eingestuft. Die mit dem Großbrand in 1945 entstanden Trümmer sind hier gelagert worden. Mit einer Kontamination des Bodens ist daher zu rechnen. Der Boden im westlichen Bereich ist geprägt von einem hohen Wasserstand und zählt zum Bereich der mittleren Grundwasserneubildungsgebiete. Daraus resultierenden liegen hier hohe Torfmächtigkeiten vor. Um einen sicheren Baugrund herzustellen ist es notwendig, das Gebäude mit einer Pfahlgründung standsicher zu gründen. Diese muss nach ersten Annahmen vermutlich ca. 10 Meter tief in den Boden, abhängig von Baukörper und Baumasse. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Handel, damit in erster Linie auf den Einzelhandel in der Innenstadt, sind durchschnittlich mit der Tendenz negativ zu bewerten. Die direkte, kurze, derzeit fußläufige Verbindung zur Innenstadt wird mit dem Standort "Am Stargarder Tor" deutlich verlängert.

Die verkehrliche, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist unzureichend. Die Haltestelle „Schwedenstraße“ wird nur durch 2 Buslinien bedient. Die Anbindung an die zentrale Haltestelle „Rathaus“ befindet sich in ca. 1.500 Meter Entfernung.

Bauliche Einordnung:

- 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:

Gründungskosten:

- stark erhöht aufgrund vorhandener Torfmächtigkeiten
- im östlichen Bereich ist der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet
- ein Bodenaustausch ist zwingend erforderlich

Erschließungsaufwand:

- verkehrliche Anbindung über Weidenweg vorhanden bzw. Einordnung weiterer Zufahrten möglich
- Medien im Umfeld an Neustrelitzer Straße und Weidenweg vorhanden
- Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau

Ersatzmaßnahmen:

- Neubau Parkhaus/Parkpalette, 3-geschossig, für 465 Einstellplätze und zusätzlich 5 Parkplätze für Reisebusse (BGF 12.125m²) auf dem Grundstück, da kein geeignetes Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe vorhanden
- ebenerdige Stellplätze möglich, jedoch nicht in ausreichender Anzahl

Grunderwerb:

- nicht erforderlich, da kommunale Fläche

Abrisskosten:

- Rückbau Stellplatzanlage einschließlich Leitungsbestand aus der Nutzung als Parkplatz

Sonstiger Aufwand:

- Kündigung Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsvertrag mit der RSGmbH (Vertragslaufzeit bis 2023)
- Kündigung nur aus wichtigem Grund durch Beschluss der Stadtvertretung

Bau- und Planungskosten*:

Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude:

- *ca. 19,9 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)*

Pfahlgründung Pauschale

- *ca. 570,0 TEUR (Schätzung, erst mit detaillierter Planung des Gebäudes und Vorlage Statik eine genaue Kostenangabe möglich, Tendenz jedoch steigend)*

Ersatzneubau Stellplatzanlage:

- *ca. 6,92 Mio. EUR (BKI 2015)*

	<p>Neugestaltung Freianlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 1,20 Mio. EUR (BKI 2016) <p>Errichtung Stellplatzanlage (Rathaus) Parkpalette:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 1,91 Mio. EUR (BKI 2015) <p>Freimachen Grundstück inkl. Altlastenbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 1,7 Mio. EUR (Schätzung, erst mit genauer Definition der Gefahrstoffe ist eine genaue Kostenangabe möglich, Tendenz jedoch steigend) <p>Pauschale für sonstige Aufwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 250,0 TEUR
Projektkosten gesamt:	ca. 32,45 Mio. EUR
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	32,45 Mio. EUR

*Angaben zur Berechnungsgrundlage

- BKI¹ Objektdaten Neubau Verwaltungsgebäude 2016 für Neubau Bürogebäude mit mittlerem Standard
- BKI¹ Objektdaten Hochgaragen 2015 für Ersatzbau Stellplatzanlage
- BKI¹ Objektdaten Freianlagen 2016 für Freianlagen
- BKI¹ 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.