

<p>Titel:</p>	<p>Variante Nr. 3: Neubau Rathaus – HKB Anschluss“</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> Glinekestraße/Nordseite HKB</p>  <p>Grundstücksgröße: ca. 1.800 m² einschließlich Überbauung Hoffläche des HKB</p>
<p>Städtebauliche Einordnung:</p>	<p><u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 3 BauGB (Lage im Geltungsbereich des einfachen B-Planes Nr. 85) i. V. m. § 34 BauGB für das Maß der baulichen Nutzung • Bodendenkmal „Altstadt“ und Umgebungsschutz Baudenkmal HKB • Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Neubrandenburg • Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg <p><u>Städtebauliche Einordnung:</u></p> <p>Zusammenfassung der Variantenbewertung Bei der Anzahl der notwendigen Geschosse, hier 5 – 6, wird nach § 34 BauGB und dem städtebaulichen Rahmenplan, damit auch der Sanierungssatzung und der Erhaltungssatzung bzw. dem Umgebungsschutz des Baudenkmal HKB nicht entsprochen.</p> <p>Die Einordnung eines Neubaus auf dem Standort "HKB Anschluss/Glinekestraße" ist insgesamt mit einer durchaus positiven Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten.</p>



Als alleiniges Verwaltungsgebäude für alle Struktureinheiten der Verwaltung ist die Funktionalität der Verwaltungsarbeit in hohem Maße gegeben. Dies ist jedoch baulich nicht umsetzbar (siehe oben).

Im Hinblick auf die Repräsentativität des Standortes ist von einer durchschnittlichen Wirkung auszugehen. Der Standort unmittelbar in der Innenstadt hat grundsätzlich einen positiven Einfluss auf das Gesamtensemble HKB. An diesem Standort hat die Freiraumqualität in Bezug auf Erholungseffekte in der Natur bedingte Möglichkeiten. Baulich würde sich ein Gebäude an den bereits vorhandenen Baufluchten und Raumkanten sehr gut einfügen.

Denkmalschutzrechtliche Einwände werden an diesem Standort in hohem Maße erwartet. Der gesamte Innenstadtbereich ist als Bodendenkmal ausgewiesen. Archäologische Grabungen werden einer Baumaßnahme vorangehen müssen. Naturschutzrechtliche Einwände sind nicht zu erwarten. Eine Fällung vorhandener Bäume ist auszugleichen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Handel, damit in erster Linie auf den Einzelhandel in der Innenstadt, sind positiv zu bewerten. Die zentrale Lage bietet sehr gute Anbindungen an die wirtschaftliche Infrastruktur der Innenstadt.

Die verkehrliche, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nicht vorhanden. Eine Stadtbuslinie durch die historische Altstadt gibt es derzeit nicht. Die Haltestelle „Busbahnhof“ befindet sich in ca. 350 Meter Entfernung. Die Anbindung an die zentrale Haltestelle „Rathaus“ befindet sich in ca. 700 Meter Entfernung.

Bauliche Einordnung:

- Neubau hier als 6- geschossiger Baukörper, im Bereich der Überbauung des Hofes HKB mit 5 Geschossen aufgeständert
- damit bauliche Höhe von ca. 21,50 m bis 22,50 m, die sich nach § 34 BauGB *nicht* in die Eigenart der Umgebung und im Umfeld des Baudenkmals einfügen
- *keine* Flächen für Nebenanlagen und z. B. Vorfahrt vorhanden
- Errichtung von Stellplätzen für die Nutzung Rathaus kann nicht abgesichert werden, Suchen von Ausweichstandorten ist notwendig



Städtebaulicher Mehraufwand:

Gründungskosten:

- Bergung und Dokumentation Bodendenkmal (archäologische Grabungen)
- Mehrkosten durch Überbauung bzw. Aufständigung im Bereich Hof (Sondergründungen erforderlich)

Erschließungsaufwand:

- Mitnutzung Zufahrt HKB
- Neubau Stellplatzanlage als Parkpalette auf Ausweichstandort für Rathaus

Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzpflanzung bei Baumfällung

Grunderwerb:

- Ermittlung durch Prüfung des Übertragungsvertrages und Fördermittelbescheides
- Herstellung Belastungsfreiheit Grundbuch

Abrisskosten:

- Beräumung Grünfläche

Sonstiger Aufwand:

- Leitungsumverlegung (Elektro) an der Stargarder Straße
- Bereitstellung Flächen für den ruhenden Verkehr, der sich aus der Rathausnutzung ergibt, um vorhandene Parkieranlagen der Innenstadt weiterhin für Kunden und Besucher offen zu halten

Bau- und Planungskosten*:

Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude:

- *ca. 24,76 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)*

Aufwand Gründung inkl. archäologischen Grabungen:

- *ca. 450,0 TEUR*

Ausgleichsmaßnahmen/Grunderwerb/Herstellung Belastungsfreiheit Grundstück:

- *ca. 650,0 TEUR*

Neugestaltung Freianlagen

- *ca. 16,3 TEUR (BKI 2016)*

Errichtung Stellplatzanlage (Rathaus) Parkpalette am Ausweichstandort:

- *ca. 1,91 Mio. EUR (BKI 2015)*

	Freimachen Grundstück: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 50,0 TEUR Pauschale für sonstige Aufwendungen: <ul style="list-style-type: none"> • ca. 250,0 TEUR
Projektkosten gesamt:	ca. 28,08 Mio. EUR
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	28,08 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.