NEUBRANDENBURG
Stadt der vier Tore am Tollensesee

Titel:	Variante Nr. 4: Neubau Rathaus +Technisches Rathaus – HKB Anschluss/Glinekestraße + TIG
Beschreibung:	Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Teil der Beschäftigten der Verwaltung („bürgernah") und Technisches Rathaus im TIG
Lage/räumliche Zuordnung:	<u>Lage:</u> Glinekestraße/Lindenstraße HKB Anschluss/ TIG Gebäude  Grundstücksgröße HKB Anschluss: ca. 1.800 m² einschließlich Überbauung Hoffläche des HKB
Städtebauliche Einordnung:	<u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u> Nordseite HKB • 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" Neubrandenburg und Umgebungsschutz Baudenkmal HKB • Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt" Neubrandenburg, • Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg TIG/Lindenstraße 63 • Zulässigkeit des Vorhabens (Nutzungsänderung) nach § 34 BauGB, • Lage im Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss für einfachen B-Plan Nr. 32.4 <u>Städtebauliche Einordnung:</u> Zusammenfassung der Variantenbewertung Die Einordnung eines Teilneubaus auf dem Standort "HKB Anschluss/Glinekestraße" und Technisches Rathaus im TIG Gebäude ist insgesamt mit einer eher negativen Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten.

Als zweigeteiltes Verwaltungsgebäude für alle Struktureinheiten der Verwaltung ist die Funktionalität der Verwaltungsarbeit in hohem Maße gemindert. Durch die Teilung der Verwaltung kommt es zu einem höheren Arbeitsaufwand für die Arbeitsabläufe innerhalb der Struktureinheiten und zu zusätzliche Kosten.

Im Hinblick auf die Repräsentativität der Standorte ist in der Gesamtbetrachtung von einer sehr geringen Wirkung auszugehen. Der Standort unmittelbar in der Innenstadt hat grundsätzlich einen positiven Einfluss auf das Gesamtensemble HKB. In Verbindung mit dem innenstadtfernen Standort TIG ist die Variante eher negativ zu bewerten.

Denkmalschutzrechtliche Einwände werden nur am Standort Teilneubau HKB Anschluss 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 durchschnittlich zu bewerten. Die zentrale Lage des Hauptgebäudes bietet sehr gute Anbindungen an die wirtschaftliche Infrastruktur der Innenstadt. Mit dem Technischen Rathaus TIG ist mit einer Belebung des Standortes in der Lindenstraße auszugehen, jedoch ist insgesamt von einer Reduzierung des Kaufkraftpotenzials in der Innenstadt auszugehen.

Die verkehrliche, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Standorte ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist am Standort Teilneubau HKB Anschluss 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.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist am Standort Technisches Rathaus TIG ungenügend. Die Haltestelle „Am Blumenborn" befindet sich in ca. 400 Meter Entfernung und bedient 2 Buslinien. Die Haltestelle „Kirschenallee" befindet sich in ca. 350 Meter Entfernung und bedient ebenfalls 2 Buslinien.

	Bauliche Einordnung: • Neubau HKB Anschluss als 4-geschossiger Baukörper, im Bereich der Überbauung des Hofes HKB mit 3 Geschossen aufgeständert • Lindenstraße/TIG Nutzung des Bestandsgebäudes nach Sanierung
Städtebaulicher Mehraufwand:	Gründungskosten: • nur für Neubau Nordseite HKB mit Bergung und Dokumentation Bodendenkmal (archäologische Grabungen) • Mehrkosten durch Überbauung bzw. Aufständerung im Bereich Hof, Sondergründungen erforderlich Erschließungsaufwand: • Mitnutzung Zufahrt HKB Ersatzmaßnahmen: • Ersatzpflanzung bei Baumfällung Grunderwerb: • Ermittlung durch Prüfung des Übertragungsvertrages und Fördermittelbescheides • Grundstück ist nicht lastenfrei lt. Grundbuchauszug 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 Parkierungsanlagen der Innenstadt weiterhin für Kunden und Besucher offen zu halten TIG-Gebäude Zusätzliche Aufwendungen durch Nutzungsänderung: • vollständige Sanierung des Gebäudes (Herrichtung für öffentliche Verwaltungsarbeit) • Anpassung Freianlagen/Stellplatzanlagen
Bau- und Planungskosten:	Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude: • *ca. 9,70 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)* Ausgleichsmaßnahmen/Grunderwerb/Herstellung Belastungsfreiheit Grundstück: • *ca. 650,0 TEUR*

	Sanierung TIG-Gebäude als öffentliche Verwaltung: • *ca. 7,28 Mio. EUR* Neugestaltung Freianlagen HKB: • *ca. 59,0 TEUR (BKI 2016)* Neugestaltung Freianlagen TIG: • *ca. 237,5 TEUR (BKI 2016)* Errichtung Stellplatzanlage (Rathaus) Ausweichstandort: • *ca. 1,91 Mio. EUR (BKI 2015)* Freimachen Grundstück: • *ca. 50,0 TEUR* Pauschale für sonstige Aufwendungen: • *ca. 250,0 TEUR*
Projektkosten gesamt:	*ca. 20,14 Mio. EUR*
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	20,14 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.