

<p><b>Titel:</b></p>	<p>Variante Nr. 5: Neubau Rathaus +Technisches Rathaus – Vor dem Rathaus/Friedrich-Engels-Ring + TIG</p>
<p><b>Beschreibung:</b></p>	<p>Neubau eines Verwaltungsgebäudes für einen Teil der Beschäftigten der Verwaltung („bürgernah“) und Technisches Rathaus im TIG</p>
<p><b>Lage/räumliche Zuordnung:</b></p>	<p><u>Lage:</u> Friedrich-Engels-Ring/Vor dem Rathaus Lindenstraße/TIG Gebäude</p>  <p>Grundstücksgröße Friedrich-Engels-Ring: ca. 1.800 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Städtebauliche Einordnung:</b></p>	<p><u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u> Friedrich-Engels-Ring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB</li> </ul> <p>TIG/Lindenstraße 63</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässigkeit des Vorhabens (Nutzungsänderung) nach § 34 BauGB,</li> <li>• Lage im Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss für einfachen B-Plan Nr. 32.4</li> </ul> <p><u>Städtebauliche Einordnung:</u></p> <p>Zusammenfassung der Variantenbewertung</p> <p>Im Rahmen der Prüfung der Einordnung von Baukörpern am Standort vor dem Rathaus wurden die erforderlichen Grundflächen zur Errichtung eines Teilneubaus nicht erreicht. Baurechtlich sind höchstens zwei Gebäude mit 3 – 4 Geschossen zwischen Friedrich-Engels-Ring und Rathaus möglich. Ein erhöhter Leitungsbestand in der Vorfläche und am Friedrich-Engels-Ring begrenzt die Grundfläche ebenfalls. Eine Einhaltung von baurechtlichen Abstandsflächen zur notwendigen Einordnung einer Zufahrt/Feuerwehrezufahrt etc. ist nicht möglich.</p> <p>Die Einordnung eines Teilneubaus auf dem Standort "Vor dem</p>



Rathaus/Friedrich-Engels-Ring" und Technisches Rathaus im TIG Gebäude ist insgesamt mit einer durchschnittlichen (Tendenz negativ) 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 zusätzlichen Kosten.

Im Hinblick auf die Repräsentativität der Standorte ist in der Gesamtbetrachtung von einer geringen Wirkung auszugehen. Der Standort unmittelbar am Friedrich-Engels-Ring hat grundsätzlich einen positiven Einfluss. In Verbindung mit dem innenstadtfernen Standort TIG Gebäude ist die Variante jedoch eher negativ zu bewerten.

Denkmalschutzrechtliche Einwände werden nicht erwartet. Mit dem Teilneubau „Vor dem Rathaus“ werden vermutlich denkmalschutzrechtliche Belange der Wallanlage und des Schützenwalls betroffen sein.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Handel, damit in erster Linie auf den Einzelhandel in der Innenstadt, sind durchschnittlich zu bewerten. Die zentrale Lage des Teilneubaus 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 „Vor dem Rathaus“ vorhanden.

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 „Kirschen-allee“ befindet sich in ca. 350 Meter Entfernung und bedient ebenfalls 2 Buslinien.

	<p><u>Bauliche Einordnung:</u> Friedrich-Engels-Ring 53, Vorfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 12 m breiter Baukörper Haus 1 (max. 30 m lang) und Haus 2 (max. 53 m lang) mit 3 bis 4 Geschossen möglich (Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V und Berücksichtigung des Leitungsbestandes, hier Fernwärme), max. 3.500 m<sup>2</sup> BGF in zwei Gebäuden am Standort möglich</li> </ul>
<p>Städtebaulicher Mehraufwand:</p>	<p><u>Gründungskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• normal</li> <li>• Mehraufwand bei Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes in der Bauphase</li> </ul> <p><u>Erschließungsaufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Medien normal</li> <li>• für verkehrliche Erschließung ist eine öffentliche Zufahrt zwischen Neubau und Bestandsgebäude herzustellen</li> </ul> <p><u>Ersatzmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlegung Wartehallen</li> <li>• Ersatzpflanzungen Bäume</li> </ul> <p><u>Grunderwerb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich, da kommunale Flächen</li> </ul> <p><u>Abrisskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumfällungen, Beräumung der Fläche einschließlich Ausstattung Werbeanlagen</li> </ul> <p><u>Sonstiger Aufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kündigung Verträge für Werbeanlagen</li> </ul> <p><u>TIG-Gebäude</u> Zusätzliche Aufwendungen durch Nutzungsänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständige Sanierung des Gebäudes (Herrichtung für öffentliche Verwaltungsarbeit)</li> <li>• Anpassung Freianlagen/Stellplatzanlagen</li> </ul>
<p>Bau- und Planungskosten*:</p>	<p>Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 9,70 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)</li> </ul> <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 100,0 TEUR</li> </ul>

	Sanierung TIG-Gebäude als öffentliche Verwaltung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 7,28 Mio. EUR</li> </ul>
	Neugestaltung Freianlagen Friedrich-Engels-Ring: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 23,7 TEUR (BKI 2016)</li> </ul>
	Neugestaltung Freianlagen TIG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 237,5 TEUR (BKI 2016)</li> </ul>
	Errichtung Stellplatzanlage (Rathaus) Ausweichstandort: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 1,91 Mio. EUR (BKI 2015)</li> </ul>
	Freimachen Grundstück: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 50,0 TEUR</li> </ul>
	Pauschale für sonstige Aufwendungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 250,0 TEUR</li> </ul>
<b>Projektkosten gesamt:</b>	<b>ca. 19,55 Mio. EUR</b>
<b>Förderwürdigkeit:</b>	<b>nicht gegeben</b>
<b>Eigenanteil der Stadt:</b>	<b>19,55 Mio. EUR</b>

\*Angaben zur Berechnungsgrundlage

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

<sup>1</sup> 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.