

<p><b>Titel:</b></p>	<p>Variante Nr. 6: Neubau Rathaus +Technisches Rathaus – Parkplatz/Große Krauthöferstraße + 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> Große Krauthöferstraße/Parkplatz Lindenstraße/TIG Gebäude</p>  <p>Grundstücksgröße: Parkplatz/Große Krauthöferstraße 2.930 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Städtebauliche Einordnung:</b></p>	<p><u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u></p> <p>Gr. Krauthöferstraße/Parkplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB</li> <li>• Darstellung im Flächennutzungsplan als „M“ gemischte Baufläche mit dem Symbol für Parkplatz</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 Variantenbewertung</p> <p>Die Einordnung eines Teilneubaus auf dem Standort „Parkplatz/Große Krauthöferstraße“ und Technisches Rathaus im TIG Gebäude ist insgesamt mit einer negativen Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten.</p> <p>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 Ar-</p>

beitsabläufe 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 des Teilneubaus (in zweiter Reihe) hat grundsätzlich einen wenig positiven Einfluss auf das Stadtbild. In Verbindung mit dem innenstadtfernen Standort TIG Gebäude ist die Variante eher negativ zu bewerten.

Denkmalschutzrechtliche Einwände werden nicht erwartet. Mit dem Teilneubau „Parkplatz/Große Krauthöferstraße“ werden denkmalschutzrechtliche Belange des „Latücht“ berührt. Hier besteht Umgebungsschutz des Baudenkmals.

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 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 „Parkplatz/Große Krauthöferstraße“ eher ungenügend. Die Haltestelle „Rathaus“ befindet sich in etwa 280 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 „Kirschen-allee“ befindet sich in ca. 350 Meter Entfernung und bedient ebenfalls 2 Buslinien.

#### Bauliche Einordnung:

- Neubau auf dem Parkplatz Große Krauthöferstraße als 3- bis 4-geschossiger Baukörper mit ca. 4.680 m<sup>2</sup> BGF, überbaute Grundfläche ca. 1.170 m<sup>2</sup>
- max. 40 Stellplätze möglich, keine Freiflächen



Städtebaulicher Mehr-  
aufwand:

Gründungskosten:

- normal

Erschließungsaufwand:

- verkehrliche Erschließung vorhanden
- Medien in angrenzenden Straßen vorhanden
- Überprüfung Medienanschlüsse mit Planung Neubau vornehmen

Ersatzmaßnahmen:

- Ersatz für Parkplatz an anderer Stelle (Parkpalette)

Grunderwerb:

- notwendig
- Grundstück ist keine kommunale Fläche
- Grunderwerb ist zu tätigen

Abrisskosten:

- Rückbau Parkplatz

Sonstiger Aufwand:

- Nebenkosten Erwerb Grundstück

TIG-Gebäude

Zusätzliche Aufwendungen durch Nutzungsänderung:

- vollständige Sanierung des Gebäudes (Herrichtung für öffentliche Verwaltungsarbeit)
- Anpassung Freianlagen/Stellplatzanlagen

Bau- und Planungs-  
kosten\*:

Bau- und Planungskosten Neubau Verwaltungsgebäude:

- *ca. 9,70 Mio. EUR (BKI 2016/HOAI 2013)*

Ausgleichsmaßnahmen Ersatz Parkplätze/Grunderwerb:

- *ca. 3,47 Mio. EUR (BKI 2016/Bodenrichtwertkarte)*

Sanierung TIG-Gebäude als öffentliche Verwaltung:

- *ca. 7,28 Mio. EUR*

Neugestaltung Freianlagen Gr. Krauthöferstr.:

- *ca. 167,2 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: <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>
Projektkosten gesamt:	ca. 23,06 Mio. EUR
Förderwürdigkeit:	nicht gegeben
Eigenanteil der Stadt:	23,06 Mio. EUR

\*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.