Titel:	Variante Nr. 7: Sanierung Rathaus/Umbau auf notwendige Größe/ohne Freizug während der Bauarbeiten
Beschreibung:	Umbau des Rathauses auf die notwendige Größe/ohne Fremdvermietung und ohne Freizug während Bauarbeiten
Lage/räumliche Zuordnung:	<u>Lage</u>: Friedrich-Engels-Ring 53/Rathaus 
Städtebauliche Einordnung:	<u>Bauplanungsrechtliche Einordnung:</u> • Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB <u>Städtebauliche Einordnung:</u> Zusammenfassung der Variantenbewertung Eine Sanierung ohne Freizug des Gebäudes während der Bauarbeiten ist nicht möglich. Mit der aktuellen Raumplanung stehen 44 Büroräume für eine Fremdvermietung zur Verfügung. Dies ist nicht ausreichend für eine etagenweise Sanierung des Gebäudes. In jeder Etage müssten 4 Büros durch Mitarbeiter/innen der Verwaltung besetzt werden. Bei einer flügelweisen Sanierung des Rathausgebäudes ist der Ausweichstandort TIG für die Nutzung als Verwaltungsgebäude instand zu setzen. Die Einordnung der Sanierung auf dem jetzigen Standort „Friedrich-Engels-Ring“ ist insgesamt mit einer sehr positiven Bewertung in der städtebaulichen Einordnung zu betrachten. Als alleiniges Verwaltungsgebäude für alle Struktureinheiten der Verwaltung ist die Funktionalität der Verwaltungsarbeit in hohem Maße gegeben. Im Hinblick auf die Repräsentativität des Standorts ist von einer sehr guten Wirkung auszugehen. Der Standort am Friedrich-Engels-Ring in Verlängerung der zentralen Achse „Turmstraße“ ist als Verwaltungsstandort und damit als zentraler repräsentativer Standort der Stadt mit sehr gut zu bewerten. Denkmalschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Einwän-

	de werden mit der Sanierung nicht erwartet. Ebenfalls sind keine Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Handel, damit in erster Linie auf den Einzelhandel in der Innenstadt sind positiv zu bewerten. Eine direkte, kurze, derzeitig fußläufige Verbindung zur Innenstadt ist vorhanden und wird die Wirtschaft in der Innenstadt weiter stärken. Die verkehrliche, insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die Haltestelle „Rathaus" befindet sich unmittelbar vor dem Haupteingang des Rathauses. <u>Bauliche Einordnung:</u> • Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes „Rathaus" mit Rückbau auf erforderliche Größe ist kostenintensiver als das Einsparpotenzial
Städtebaulicher Mehraufwand:	<u>Gründungskosten:</u> • keine <u>Erschließungsaufwand:</u> • nicht vorhanden <u>Ersatzmaßnahmen</u>: • keine baulichen Ersatzmaßnahmen notwendig • Ersatzstandort TIG muss einer Instandhaltung unterzogen werden, da Ausweichstandort <u>Grunderwerb:</u> • nicht erforderlich <u>Abrisskosten:</u> • Rückbau auf erforderliche Größe • Leerstand von 44 Büros als Abtrag 7. OG <u>Sonstiger Aufwand:</u> • Leerzug eines Flügels während der Bauarbeiten unumgänglich • Bei Sanierung ohne Freizug Prüfung der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und Lärm- und Vibrationsschutzverordnung (LärmVibrationsArbSchV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zur Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung (TRLV Lärm) notwendig • gemäß LärmVibrationsArbSchV liegt der untere Auslösewert in Bezug auf den Tages-Lärmexpositionspegel bei 80dB(A)

Bau- und Planungskosten*:	Bau- und Planungskosten Verwaltungsgebäude: • *ca. 13,88 Mio. EUR (Kostenberechnung nach DIN 276 von MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH)* • *abzüglich ca. 1,14 Mio. EUR (Einsparungspotenzial aufgrund Rückbau, MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH)* • *ca. 1,64 Mio. EUR für den Rückbau (Kostenaufstellung von MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH)* Instandsetzung TIG und Umzugskosten: • *941,0 TEUR* Aufschlag für technologischen Aufwand für den Abbruch und Sicherungsmaßnahmen: • *ca. 425,0 TEUR*
Projektkosten gesamt:	*ca. 15,74 Mio. EUR*
Förderwürdigkeit:	derzeit gegeben jedoch für die Sanierung ohne Rückbau über Städtebauförderung
Eigenanteil der Stadt:	7,41 Mio. EUR (bei Sanierung mit Rückbau ohne Mieteinnahmen ohne Sonderbedarfszuweisung)

*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.