DREES & SOMMER

espelkamp

ZUKÜNFTIGES RATHAUS DER STADT ESPELKAMP

MACHBARKEITSSTUDIE MIT NUTZWERTANALYSE

PROJEKTBERICHT | 20.09.2024



Quelle: Stadt Espelkamp

AGENDA

01	Ausgangssituation	3
02	Grundlagen	5
03	Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm	46
04	Flächenlayouts	69
05	Grobterminplan bis Inbetriebnahme	102
06	Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung	117
07	Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen	160
08	Hinweise und Anlagen	183

AGENDA

01	**Ausgangssituation**	**3**
02	Grundlagen	5
03	Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm	46
04	Flächenlayouts	69
05	Grobterminplan bis Inbetriebnahme	102
06	Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung	117
07	Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen	160
08	Hinweise und Anlagen	183

AUSGANGSSITUATION

Ausgangssituation und aktuelle Bestandssituation

Die Stadt Espelkamp beabsichtigt den Neubau oder die Sanierung des bestehenden Rathauses. Diesbezüglich wurde der wirtschaftliche und nicht-monetäre Vergleich der folgenden Projektvarianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit Nutzwertanalyse durch den Rat der Stadt beschlossen:

- Variante 1: **Kernsanierung des Bestands** (inkl. Interimslösung)
- Variante 2: **Abriss des Bestands** und **Neubau an gleicher Stelle** (inkl. Interimslösung)
- Variante 3: **Neubau an anderer Stelle** und Abriss des Bestands
- Variante 4: **Neubau auf dem angrenzenden Wilhelm-Kern-Platz** und anschließender **Abriss des Bestands**

Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie soll der Stadtrat eine **Grundsatzentscheidung über die auszuführende Projektvariante** und das damit verbundene weitere Vorgehen treffen.

Das Rathaus Espelkamp wurde in **zwei Bauabschnitten** gebaut. Der erste Teil mit fünf Ober- und zwei Untergeschossen sowie einem einstöckigen Anbau wurde **1962 fertiggestellt**. Die Erweiterung mit einem Untergeschoss und Bunkeranlage sowie fünf Obergeschossen inklusive Dachterrasse und anschließendem zweistöckigem „Ratsteil“ wurde **1984 fertiggestellt**.

Es handelt sich bei beiden Gebäudeteilen um eine **Stahlbeton-Skelett-Bauweise mit massiven Außenwänden und Natursteinfassade**. Insgesamt stehen ca. 6.000 m² Nettoraumfläche zur Verfügung, davon sind ca. 1.000 m² der Kelleranlage zuzuordnen. Die **Bruttogrundfläche (BGF)** des gesamten Gebäudes beträgt ca. **8.500 m²**, inkl. Ladeflächen und Hausmeisterwohnung.

Die **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** werden in diesem Bericht näher erläutert.



Quelle: Stadt Espelkamp

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

- 02.1 Vorgehensweise
- 02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
- 02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
- 02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
- 02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
- 02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GRUNDLAGEN

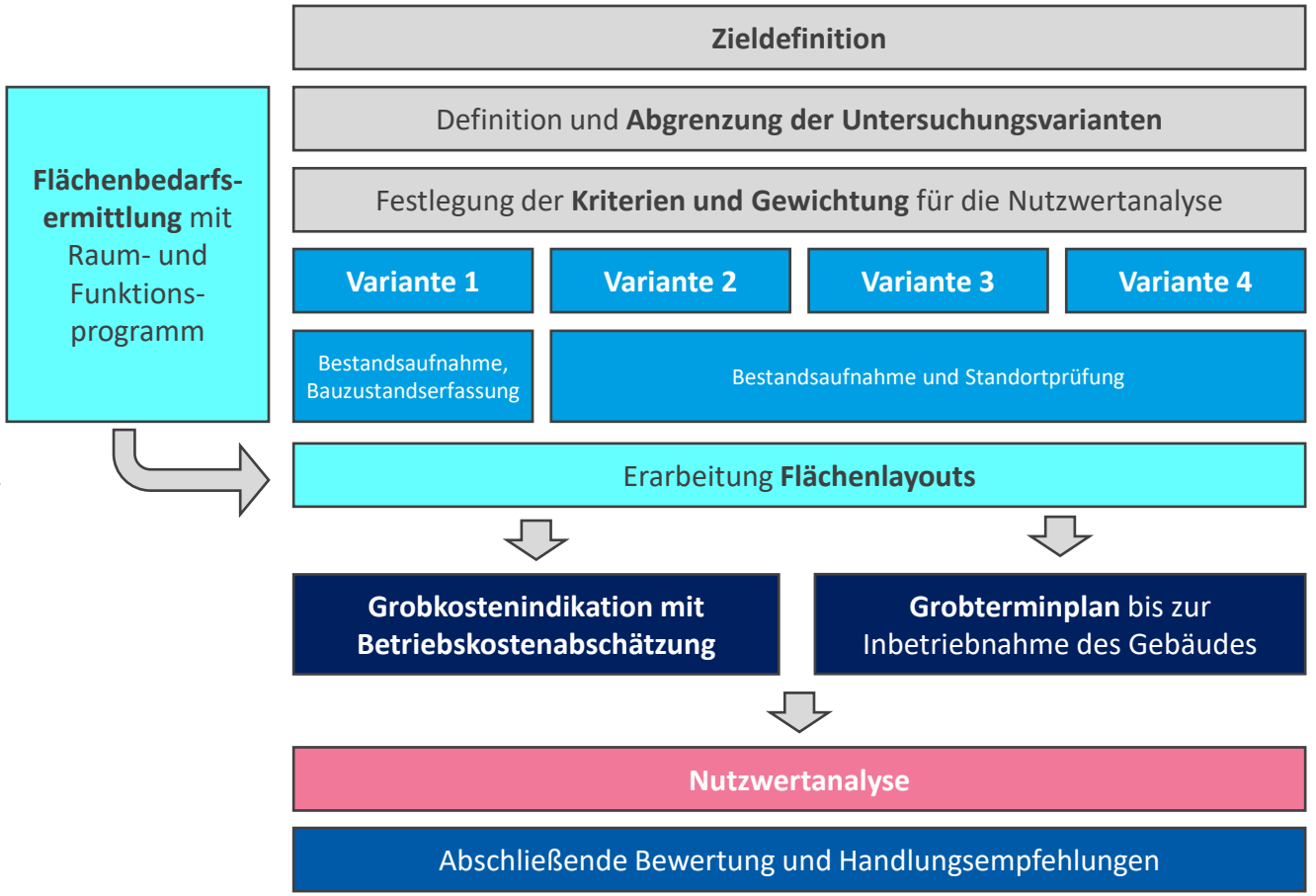
Vorgehensweise

Die nebenstehende Abbildung zeigt die **Vorgehensweise** im Rahmen der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie. Die Bearbeitung erfolgt stufenweise. Die einzelnen Stufen werden dabei teilweise parallel bearbeitet.

Aufbauend auf der **Zieldefinition** für die weitere Rathausentwicklung, der Definition und **Abgrenzung der Untersuchungsvarianten** und der Festlegung der **Kriterien und deren Gewichtung für die Nutzwertanalyse** erfolgt die **Bestandsaufnahme und Standortprüfung** der vier Untersuchungsvarianten.

Ein wesentlicher Baustein der Machbarkeitsstudie bildet die **Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogramms** sowie die darauf aufbauende **Erarbeitung der Flächenlayouts**. Die Flächenlayouts bilden eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der **Grobkostenindikation (Investitionskosten, inkl. Betriebskosten)** sowie für die **Terminpläne bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes**.

Alle Ergebnisse werden zusammenfassend im Rahmen der **Nutzwertanalyse** bewertet, sodass die Stadt Espelkamp eine **fundierte Entscheidungsgrundlage** für die weitere Rathausentwicklung erhält.



DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

GRUNDLAGEN

Ziele für die Rathausentwicklung*

GEBÄUDE/NACHHALTIGKEIT

- Errichtung eines **zukunftsweisenden und nachhaltigen Rathausgebäudes** für die Stadt Espelkamp.
- **Aufwertung der Innenstadt** Espelkamps durch ein ansprechendes Gebäude und **qualitätsvolle Grün- und Außenflächen** im Umfeld des Rathausgebäudes.
- Umsetzung einer **nachhaltigen Energiekonzeption** als Beitrag zur Energiewende (Autarkie von fossilen Brennstoffen).

WIRTSCHAFTLICHKEIT/KOSTEN

- Erreichen einer **positiven Gesamt-wirtschaftlichkeit** für die Stadt (in der Lebenszykluskostenbetrachtung), u.a. durch die nachfolgenden Unterziele:
  - **Wirtschaftliche Umsetzung der Flächenbedarfe** innerhalb des Rathausgebäudes.
  - **Minimierung der Kosten** für den Rückbau und die Grundstücks-herrichtung.
  - **Generieren von Fördermitteln** zur weiteren Planung und Realisierung des Rathausgebäudes.

ARBEITSWELT/SOZIALES

- **Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit und Bürgerschaft** im weiteren Planungs- und Realisierungs-prozess zum Rathaus.
- Realisierung eines Gebäudes, welches die tägliche **Interaktion zwischen Verwaltung und Bürgerschaft** positiv unterstützt.
- Schaffung eines **multifunktional nutzbaren Ratssaales**.
- Schaffung von **modernen und attraktiven Arbeitsplätzen**, sodass effektives und flexibles als auch konzentriertes, kommunikatives und kreatives Arbeiten möglich ist.
- Erfüllung **aller baulichen Anforderungen** auf Grund der Digitalisierung des Rathauses.
- Ermöglichung eines **reibungslosen und störungsfreien Arbeitsalltags** während der Sanierungs- bzw. Bauphase.

SONSTIGES

- Beschluss/Entscheidung zur weiteren Rathausentwicklung **bis 3.Quartal 2024**.
- **Inbetriebnahme** des neuen Rathauses bis spätestens Mitte 2032.
- Rechtzeitige Herrichtung ggf. **notwendiger Interimslösungen** für einen nahtlosen Übergang des Verwaltungsbetriebes.
- Erarbeitung von Lösungen zum weiteren **Umgang und Integration der Rathausstraße** in die Planung.
- Erfüllung aller **Anforderungen an Datenschutz und Sicherheit** im neuen Rathausgebäude.

*Erarbeitet im Rahmen eines gemeinsamen Workshops mit Vertreter:innen der Stadt Espelkamp zu Beginn der Projektbearbeitung

DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

GRUNDLAGEN

Definition und Abgrenzung der vier Untersuchungsvarianten

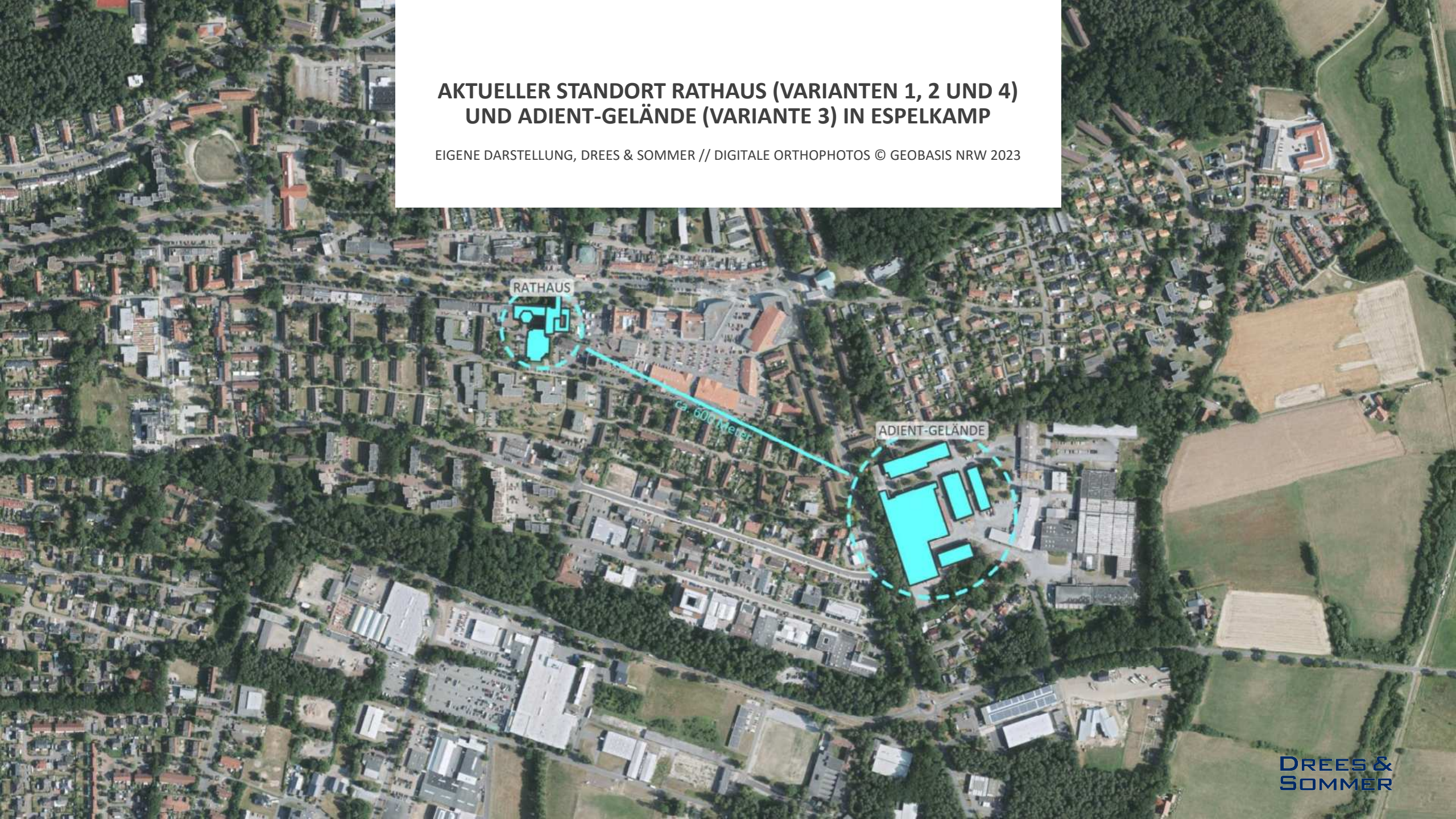
VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3	VARIANTE 4
			
Kernsanierung des Bestands (inkl. Interimslösung)	**Abriss des Bestands** und **Neubau an gleicher Stelle** (inkl. Interimslösung)	**Neubau an anderer Stelle** und anschließender **Abriss des Bestands**	**Neubau auf dem angrenzenden Wilhelm-Kern-Platz** und anschließender **Abriss des Bestands**

Bewertung (Nutzwertanalyse) mit Definition einer Vorzugsvariante

DREES & SOMMER

AKTUELLER STANDORT RATHAUS (VARIANTEN 1, 2 UND 4) UND ADIENT-GELÄNDE (VARIANTE 3) IN ESPELKAMP

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



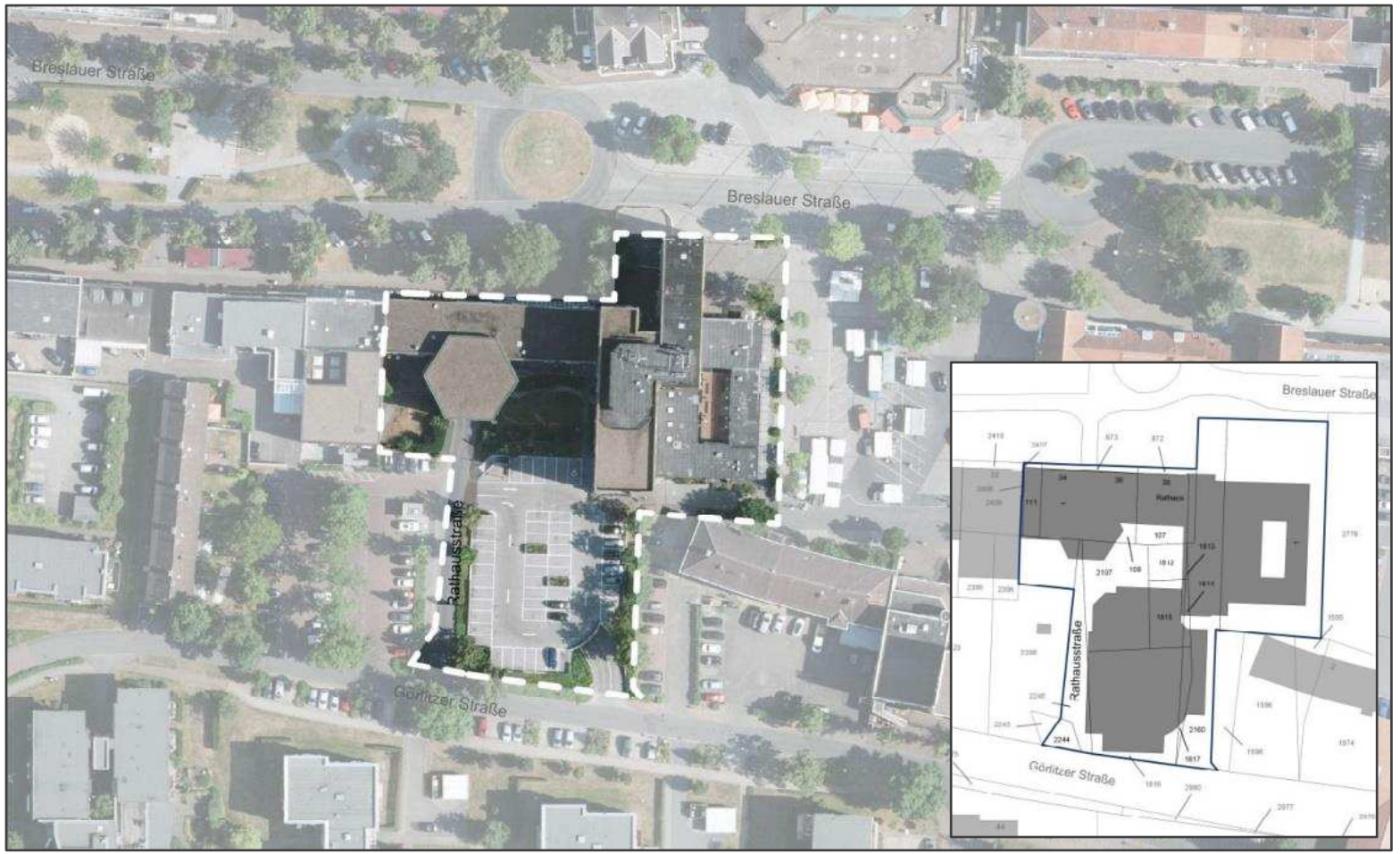
DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Untersuchungsvariante 1: Kernsanierung des Bestands (inkl. Interimslösung)

Die Untersuchungsvariante 1 betrachtet die **Sanierung des Bestandsgebäudes** am Wilhelm-Kern-Platz. Eine Neuerrichtung von Gebäudeteilen ist dabei nicht vorgesehen.

Zur Realisierung dieser Variante ist eine **Interimslösung** zur Unterbringung der Mitarbeitenden während der Sanierungsarbeiten des Bestandsgebäudes notwendig.



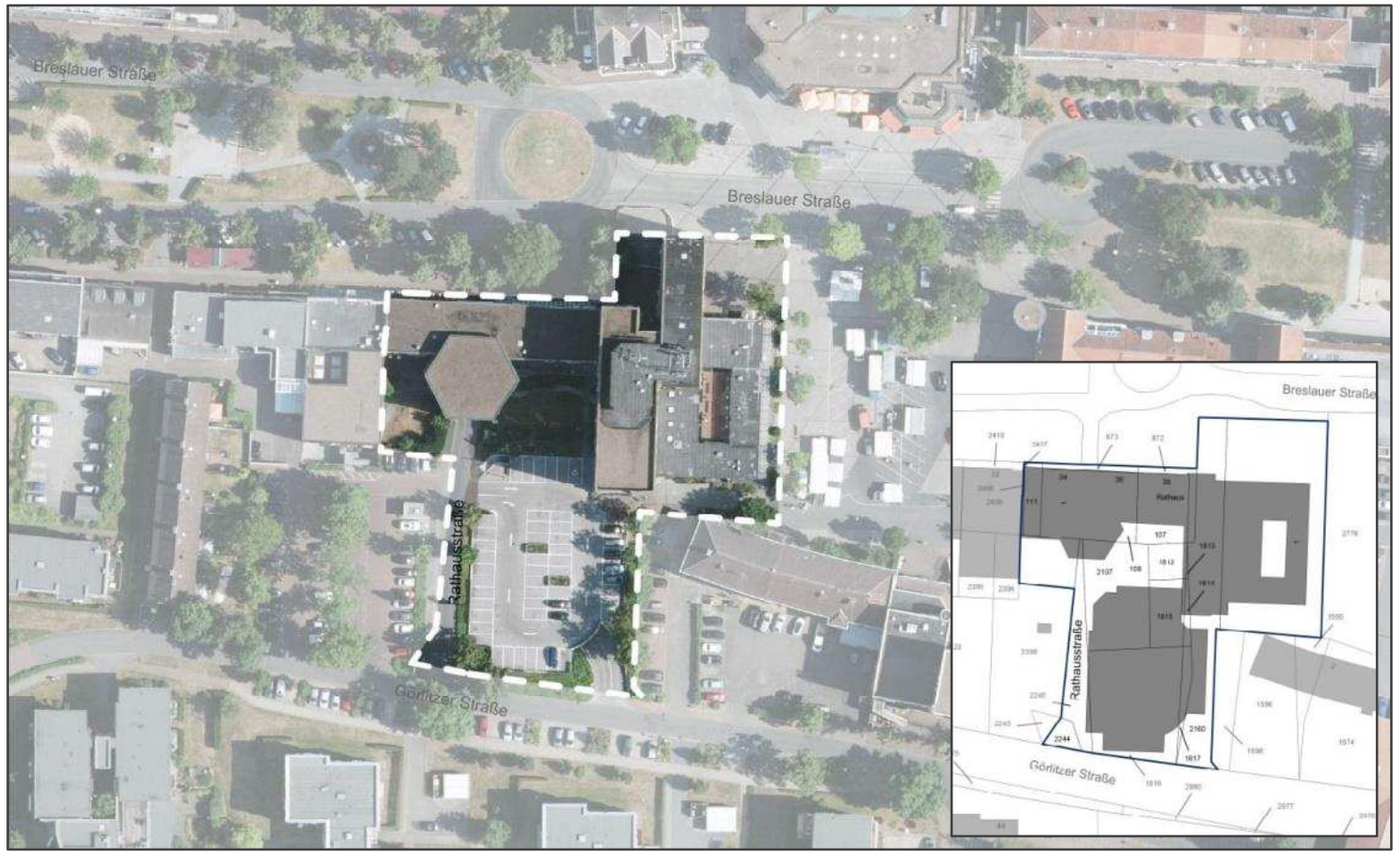
DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Untersuchungsvariante 2: Abriss des Bestands und Neubau an gleicher Stelle (inkl. Interimslösung)

Die Untersuchungsvariante 2 umfasst den **Rückbau des Bestandsgebäudes** am Wilhelm-Kern-Platz und einen **Neubau an der freiwerdenden Stelle**.

Diese Variante benötigt eine **Interimslösung** zur Unterbringung der Mitarbeitenden während des Rückbaus und der Bautätigkeiten des Neubaus.



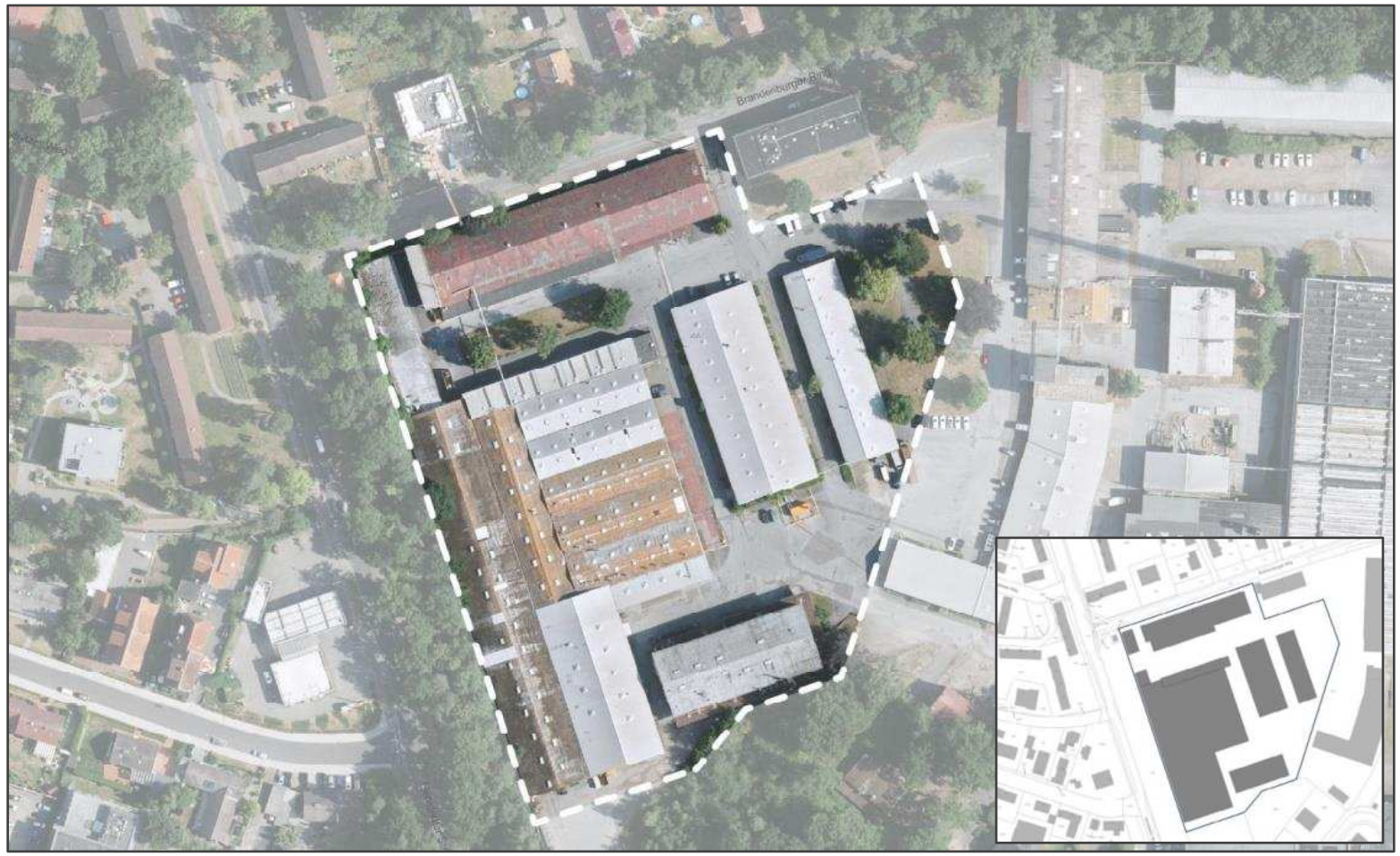
DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Untersuchungsvariante 3: Neubau an anderer Stelle und Abriss des Bestands

Die Untersuchungsvariante 3 betrachtet den **Neubau des Rathauses auf dem Adient-Gelände** und den anschließenden **Abriss des Bestandsgebäudes** am Wilhelm-Kern-Platz.

Aufgrund der zeitlichen Abfolge von Neubau und anschließendem Umzug ist hier **keine Interimslösung** für die Unterbringung der Mitarbeitenden während der Bautätigkeiten erforderlich.



DREES & SOMMER

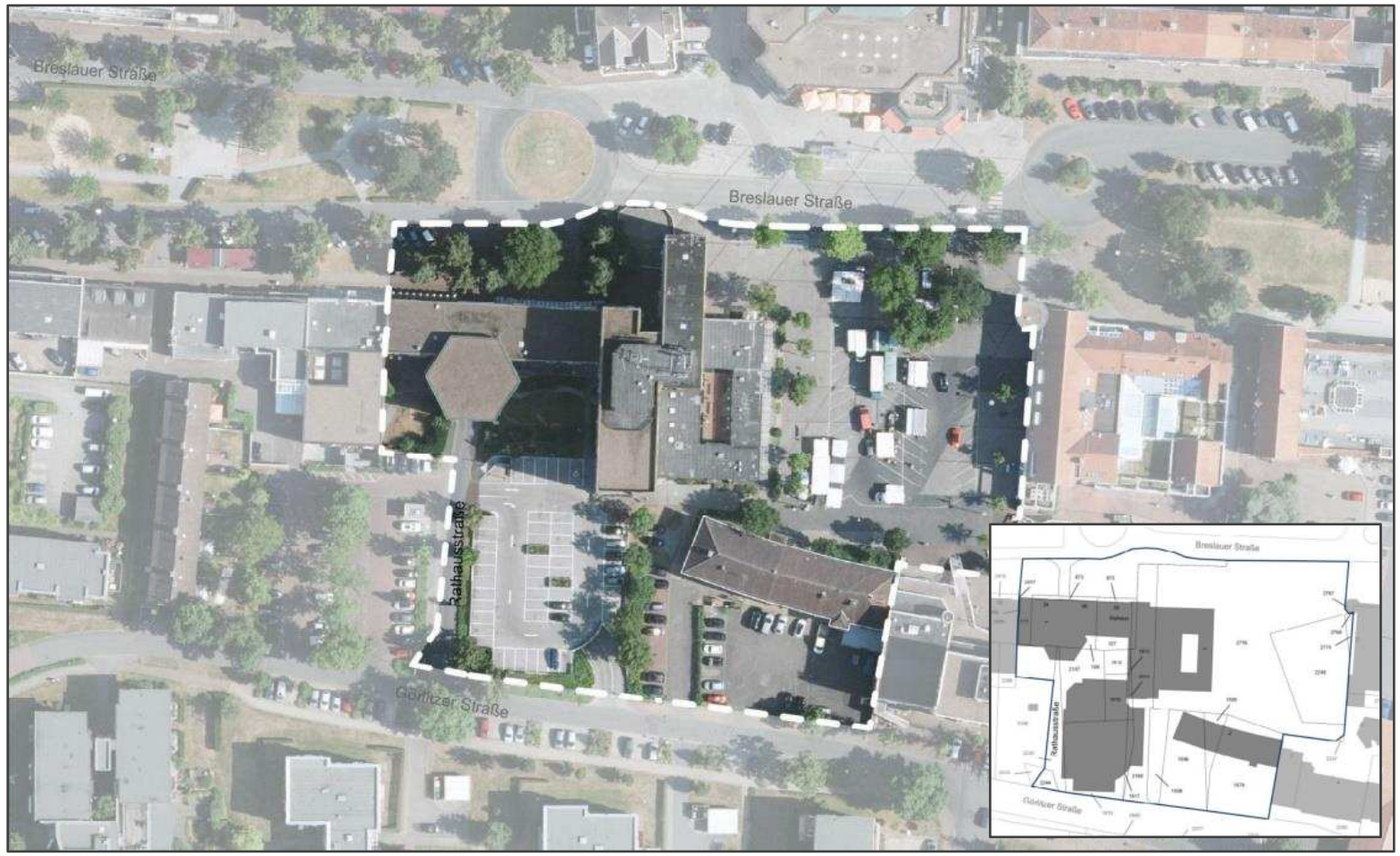
DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Untersuchungsvariante 4: Neubau auf dem angrenzenden Wilhelm-Kern-Platz und anschließender Abriss des Bestands

Die Untersuchungsvariante 4 umfasst einen **Neubau** auf dem derzeit nahezu vollständig versiegelten **Wilhelm-Kern-Platz** östlich des bestehenden Rathauses sowie den anschließenden **Abriss des Bestandsgebäudes**.

Auch hier ist **keine Interimslösung** erforderlich, da der Umzug der Mitarbeitenden nach Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt und der Rückbau des Bestandsgebäudes erst nach dem Umzug vorgenommen wird.

Für die Untersuchungsvariante 4 werden verschiedene Untervarianten untersucht (Variante 4.1 bis 4.3).



DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Regionale Anbindung und Erreichbarkeit der Stadt Espelkamp

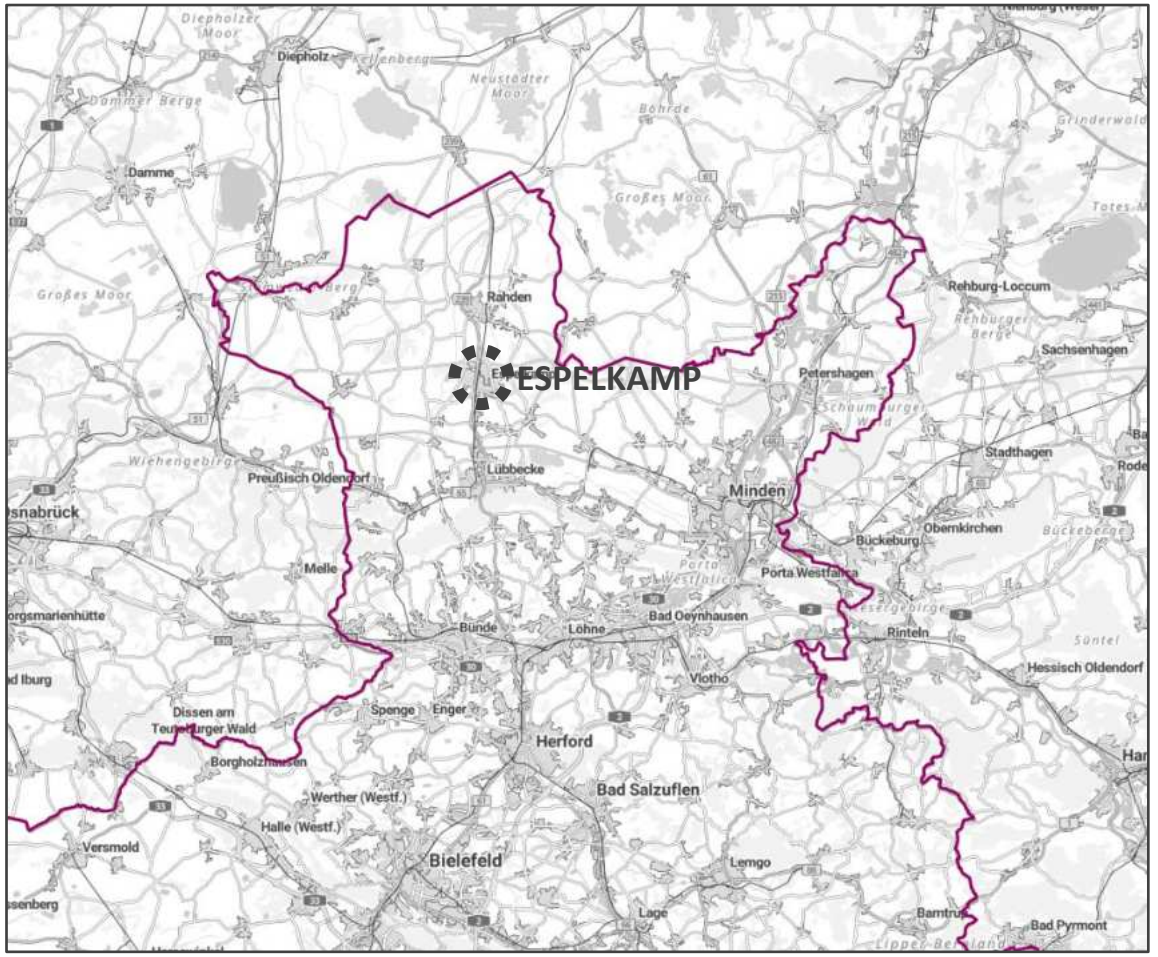
REGIONALE ANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT DER STADT ESPELKAMP

Die Stadt Espelkamp liegt im **Kreis Minden-Lübbecke** im Nordosten des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Espelkamp ist eine **Mittelstadt mit ca. 26.700 Einwohnern** und liegt nördlich des Wiehengebirges in der Norddeutschen Tiefebene. Die Grenze zum benachbarten Bundesland Niedersachsen liegt ca. 8 Kilometer vom Stadtzentrum Espelkamp entfernt in nordöstlicher Richtung.

Umliegende Großstädte sind Bielefeld (ca. 45 km), Osnabrück (ca. 46 km), Gütersloh (ca. 61 km), Hannover (ca. 81 km), Paderborn (83 km), Bremen (ca. 88 km) und Münster (ca. 94 km).

Espelkamp wird von Nord nach Süd von der **Bundesstraße B 239** durchquert. Die Bundesstraße B 239 verläuft von Diepholz in Niedersachsen in südöstlicher Richtung durch die Region Ostwestfalen-Lippe bis nach Höxter. Die **nächstgelegenen Autobahnanschlüsse** sind Kirchlengern (A 30, ca. 24 km), Herford (A 2, ca. 40 km) und Bramsche (A 2, ca. 51 km).

Im Stadtgebiet Espelkamps liegt der gleichnamige **Bahnhof** an der Bahnstrecke der Ravensberger Bahn. Die **Regionalbahn RB 71** verkehrt werktags stündlich zwischen 5 Uhr und 23 Uhr zwischen Rahden und Bielefeld. Die Fahrzeit zum Bielefelder Hauptbahnhof beträgt ca. 62 Minuten bzw. nach Bünde ca. 32 Minuten. An beiden Bahnhöfen bestehen Anschlüsse an Fernzüge der Deutschen Bahn. Mehrere **Regionalbuslinien** binden Espelkamp an umliegende Ortschaften an. Innerhalb der Gemeinde verkehrt zudem montags bis freitags der **Bürgerbus**.



DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Auszug aus dem Mobilitätskonzept für die Stadt Espelkamp | energielenker projects GmbH, Greven, 17.04.2023

ERARBEITUNG EINES MOBILITÄTSKONZEPTS

Aufgrund der ländlichen Prägung der Stadt Espelkamp besteht ein **hoher Motorisierungsgrad**. Der Pkw ist das **Hauptverkehrsmittel** im Alltag der Espelkamper Bevölkerung. Die Stadt Espelkamp hat beschlossen, die Mobilität vor Ort nachhaltig zu gestalten und die klimarelevanten Emissionen, die vom motorisierten Individualverkehr ausgehen, langfristig zu reduzieren.

Das Unternehmen energielenker projects GmbH aus Greven wurde beauftragt, **Zielsetzungen im Bereich des Verkehrs und der Mobilität für das Stadtgebiet Espelkamp** auf Grundlage des Mobilitätskonzepts weiterzuentwickeln. Der Schwerpunkt des Konzepts liegt dabei auf der Entwicklung von Maßnahmen, die eine Reduktion der Energiebedarfe und der verkehrsinduzierten Treibhausgasemissionen herbeiführen.

Durch eine umfangreiche Analyse des Status Quo im Stadtgebiet, konnten verschiedene **Defizite und Potenziale** der aktuellen Mobilitätsstation in Espelkamp ermittelt werden. Unter Beteiligung der Bevölkerung in unterschiedlichen Workshops konnten Ideen und Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG – SECHS LEITZIELE

1. In Espelkamp bewegen wir uns selbst aktiv, bequem und sicher! (Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für **Radverkehr**)
2. Wir fahren gemeinsam, wann und wohin wir wollen! (**Erneuerung des öffentlichen Personennahverkehrs**)
3. Wir sind vielfältig unterwegs! (Förderung von **intermodalen Wegeketten**)
4. Wir lassen niemanden zurück! (Verbesserung der **Barrierefreiheit** in Espelkamp)
5. Reduziert, geteilt, elektrisch! (**Stärkung klimafreundlicher Antriebs- und Mobilitätsformen**)
6. Nachhaltige Mobilität für alle! (**Verbesserte Mobilitätsangebote für alle Zielgruppen**)

→ Quelle: Mobilitätskonzept für die Stadt Espelkamp. energielenker projects GmbH, Greven, 17.04.2023.



DREES & SOMMER

DEFINITION UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHUNGSVARIANTEN

Auszug aus der fachlichen Stellungnahme zur Standortfrage des Espelkamper Rathauses | Büro Junker + Kruse, Dortmund, 03.06.2022

STÄDTEBAULICHE SITUATION DER ESPELKAMPER INNENSTADT

- **Parkartiger Anger**, Rathaus und Wilhelm-Kern-Platz als Mitte der Achse
- **Vertikale Nutzungsmischung**: Wohnen mit gewerblichen Unterlagerungen
- **Wilhelm-Kern-Platz**: Rathaus, Bürgerhaus, Wochenmarkt, Gastronomie und größere Dienstleistungsbausteine
- **Städtebauliche Dominante**: Bauliche Betonung der Mitte
- Besondere städtebauliche Betonung durch die **Agglomeration „Neue Mitte“**

BEDEUTUNG DES INNERSTÄDTISCHEN STANDORTS

- **Anbindung und Erreichbarkeit** des Rathauses sind hervorragend, die Erschließung ist für alle Verkehrsträger bestmöglich gesichert.
- Die **zentrale Lage** ermöglicht die **Kopplung des Rathausbesuchs mit zahlreichen weiteren Aktivitäten**, insbesondere alltagspraktischen Besorgungen (Stichwort Wegeketten).
- Die vom Rathaus ausgehende **Publikumsfrequenz** ist, zusammen mit der räumlichen Bindung der Kaufkraft der dort Arbeitenden, ein nicht zu unterschätzender Faktor der **Lebendigkeit der Espelkamper Innenstadt**.

POTENZIALE FÜR DIE ENTWICKLUNG DER INNENSTADT

„Das Rathaus wurde als **integraler Bestandteil und Landmarke im Espelkamper Zentrum** geplant und besitzt heute, vor allem auch vor dem Hintergrund des Wandels der Einzelhandelsstrukturen, die sich in Espelkamp von der „alten“ Mitte ein Stück weit abwenden, eine größere Bedeutung für das Zentrum als zu seiner Entstehungszeit.“

→ Quelle: Fachliche Stellungnahme zur Standortfrage des Espelkamper Rathauses. Junker + Kruse, Dortmund, 03.06.2022.



FACHLICHE STELLUNGNAHME
ZUR STANDORTFRAGE DES ESPELKAMPER RAT-
HAUSES

03.06.2022. Andreas Mayer und Lukas Michel, Büro Junker+Kruse, Dortmund

Die vorliegende kurze fachliche Stellungnahme befasst sich mit der Bedeutung des Espelkamper Rathauses für die Funktionalität der Innenstadt.

Ausgangslage

Augenscheinliche Besonderheit des Espelkamper Zentrums ist der weitläufige parkartige Anger, der die Breslauer Straße auf einer Länge von rund 750 Metern durchzieht. Das Rathaus liegt mittig auf dieser Achse und südet u.a. mit der Bürgerhalle und Stadtbücherei ein Ensemble an der Wilhelm-Kern-Platz. An diesen grenzen weitere Dienstleistungsbausteine und auf ihm findet ein regional bekannter und beliebter Wochenmarkt statt. Das Rathaus betont die Mitte als städtebauliche Dominante und ist über den gesamten Verlauf des Angers hinweg sichtbar.

Wichtige großflächige und leistungsstarke Einzelhandelsbausteine befinden sich im rückwärtigen Bereich dieses ursprünglichen Zentrums und schaffen eigene Zentralitäten ohne angemessen mit der traditionellen Einzelhandelslage an der Breslauer Straße zu korrespondieren. Diese wiederum hat in der Vergangenheit an Bedeutung als Einkaufslage deutlich verloren. Gerade diese städtebauliche Situation einer ursprünglichen und einer vermeintlich „neuen Mitte“ mit ihren ganz eigenen räumlich-funktionalen Defiziten macht das Rathaus zu einem enorm wichtigen Baustein im Zentrum.

Bedeutung des innerstädtischen Standorts

Die Qualitäten des innerstädtischen Standorts und ihre Bedeutung lassen sich wie folgt skizzieren:

- Anbindung und Erreichbarkeit des Rathauses sind hervorragend, die Erschließung ist für alle Verkehrsträger bestmöglich gesichert.
- Die zentrale Lage ermöglicht die Kopplung des Rathausbesuchs mit zahlreichen weiteren Aktivitäten, insbesondere alltagspraktischen Besorgungen (Stichwort Wegeketten).
- Die vom Rathaus ausgehende Publikumsfrequenz ist, zusammen mit der räumlichen Bindung der Kaufkraft der dort Arbeitenden, ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Lebendigkeit der Espelkamper Innenstadt.

Integrierte Betrachtungsweise: weitere abwägungsrelevante Belange

Bei der Entscheidung zwischen der Sanierung großer Verwaltungsgebäude oder ihrem Neubau an anderer Stelle spielen darüber hinaus auch einige weitere nicht-monetäre Aspekte eine wichtige Rolle.

Neben den bereits beschriebenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Standortqualitäten sind die verkehrliche Einbindung und die Auswirkungen der Planung auf die gesamtstädtische Verkehrssituation zu betrachten. Die Erschließung eines neuen, womöglich nicht städtisch-

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

ZUSTANDSERFASSUNG DES BESTANDSGEBÄUDES

Bericht der Bauzustandserfassung – Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bauzustandserfassung des Bestandsgebäudes durchgeführt. Der vollständige Bauzustandsbericht ist der **Anlage 01** zu entnehmen. Die Begehung hat am 23.11.2023 stattgefunden. Es wurden alle wesentlichen Gebäudeteile sowie die technischen Anlagen begutachtet. Es hat eine optische Begutachtung stattgefunden, bei der jedoch keine Bauteile geöffnet worden sind. Es können die nachfolgenden Ergebnisse aufgeführt werden:

- Grundsätzlich ist das Gebäude aus baulicher Sicht in **einem ausreichenden bis mangelhaften Zustand**. Insbesondere die Themen Fassade, Dach und Brandschutz sind als mangelhaft zu bewerten. Der **Ausbau ist weitestgehend aus dem Ursprungsbaujahr** und weist Abnutzungsspuren auf.
- In den Untergeschossen sind **großflächige Feuchteschäden und Ausblühungen an Wänden und Boden** erkennbar. Teilweise liegt die Bewehrung frei und zeigt Korrosionsspuren. Die **untere Abdichtung ist augenscheinlich nicht funktionsfähig**, da bei Starkregen Wasser eindringt.
- Die Fassade des Altbaus und des Neubaus ist stark verwittert, die **Standfestigkeit gemäß Gutachten vom 29.09.2022 nicht mehr gegeben**. Sicherungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Die **Fassade ist vollständig zu sanieren**.
- Die **Dächer weisen Undichtigkeiten** auf. Die Dachabdichtungen zeigen Mängel (Risse, Blasenbildung, Abdichtungen sind porös). Auf allen Dachflächen sollten die Abdichtungen inkl. Dämmung nach GEG erneuert werden.
- Die **Tiefgarage weist Risse in und am Boden auf**. Der Boden und die Stützen sind nicht beschichtet.
- Für das Objekt liegt **kein genehmigtes Brandschutzkonzept** vor. Brandabschnitte sind nicht erkennbar. Brandschutztüren im Treppenhaus bzw. zu Technikräumen sind weitestgehend nicht vorhanden.
- Gemäß vorliegendem Bericht vom 30.12.2022 wurden im **Objekt Schadstoffe vorgefunden bzw. bestehen Verdachtsmomente auf Schadstoffe** (Asbest, KMF, HBCD, PAK). Bei dem Rückbau oder der Sanierung des Gebäudes ist mit erhöhten Kosten für den Rückbau zu rechnen.

Aus Sicht von Drees & Sommer ist das Gebäude in einem **ausreichenden bis mangelhaften Zustand**.
Es besteht dringender Handlungsbedarf.

DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT RATHAUS – LAGE UND ERREICHBARKEIT

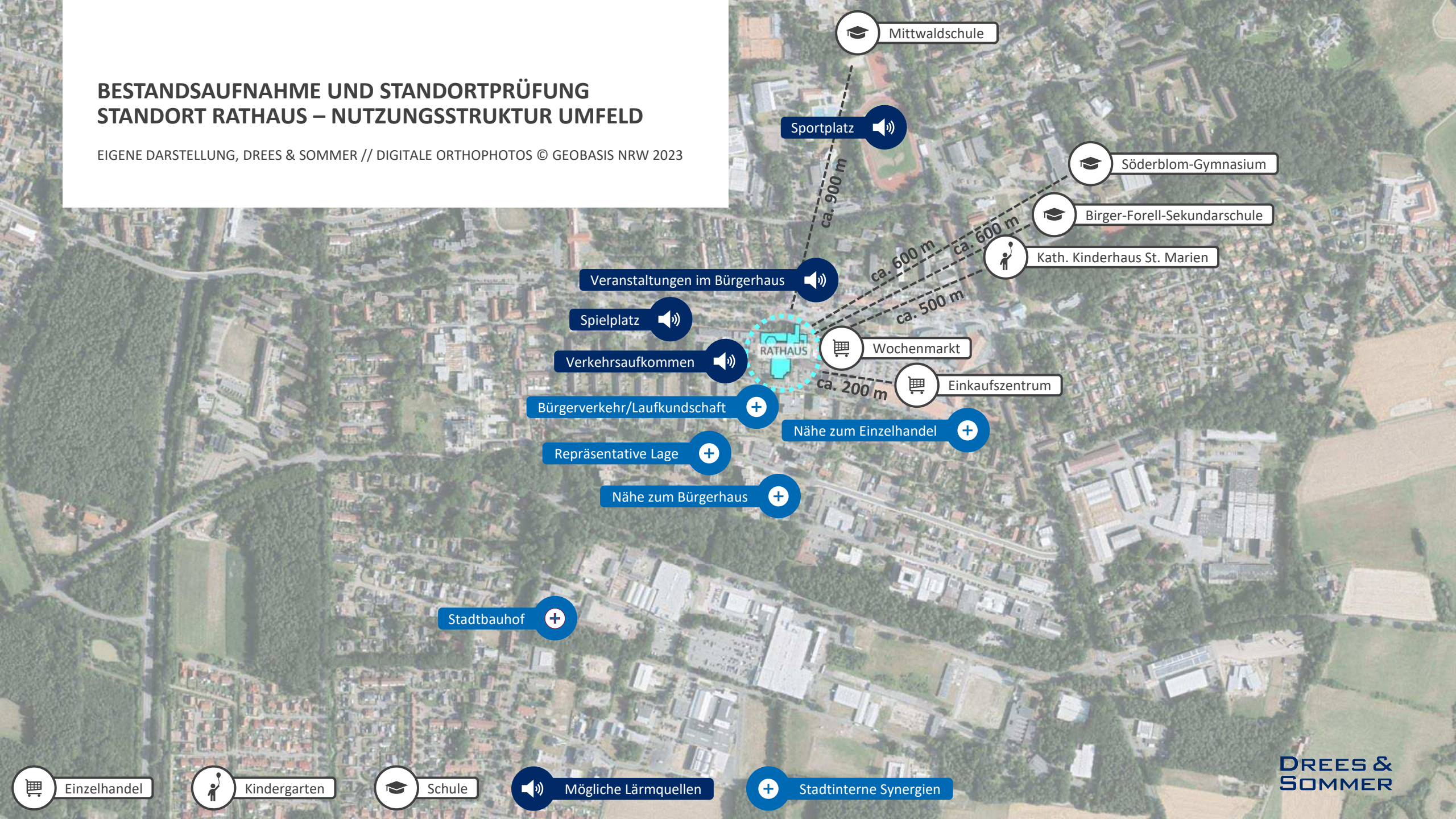
EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT RATHAUS – NUTZUNGSSTRUKTUR UMFELD

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



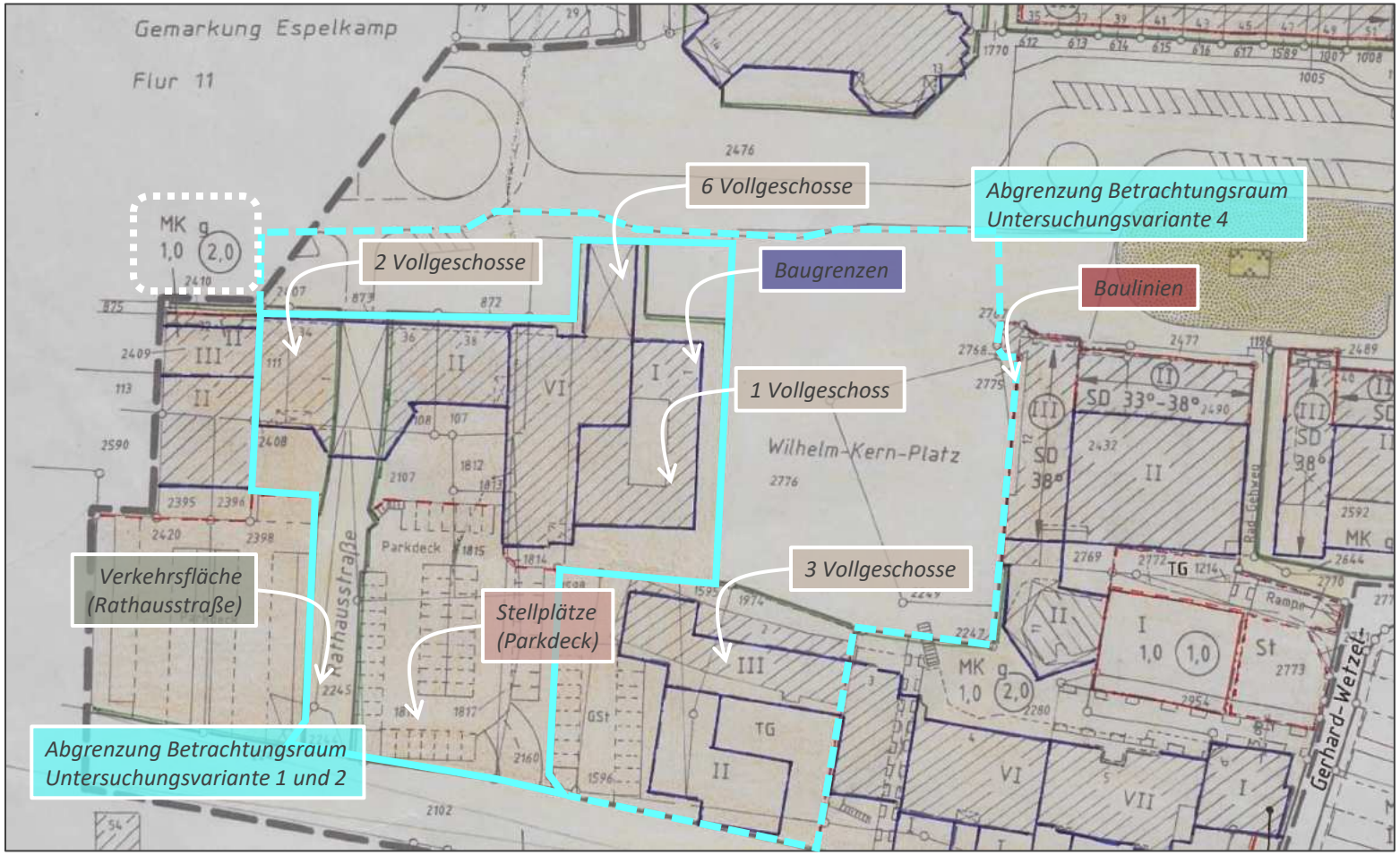
DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „VERSORGUNGSZENTRUM BRESLAUER STRAßE OST“ (06.09.1999)

- Art der baulichen Nutzung: **Kerngebiet (MK)**
- **Geschlossene Bauweise**
- **GRZ 1,0**
- **GFZ: 2,0**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaße (**1 bis 6 Vollgeschosse**)
- Festsetzung von **Baulinien und Baugrenzen**
- **Höhe Erdgeschossfußboden**: Oberkante Erdgeschossfußboden max. 0,65 m über der fertigen Straßenoberkante.
- **Fassadengestaltung**: Als Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sind nur Putzflächen ohne Glimmerzusatz zulässig. Die Farbgestaltung hat sich in der Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
- Das Zukleben oder Übermalen von **Fensterflächen** ist unzulässig.
- **Stellplätze und Garagen** sind nur auf den überbaubaren und dafür festgesetzten Flächen zulässig.



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

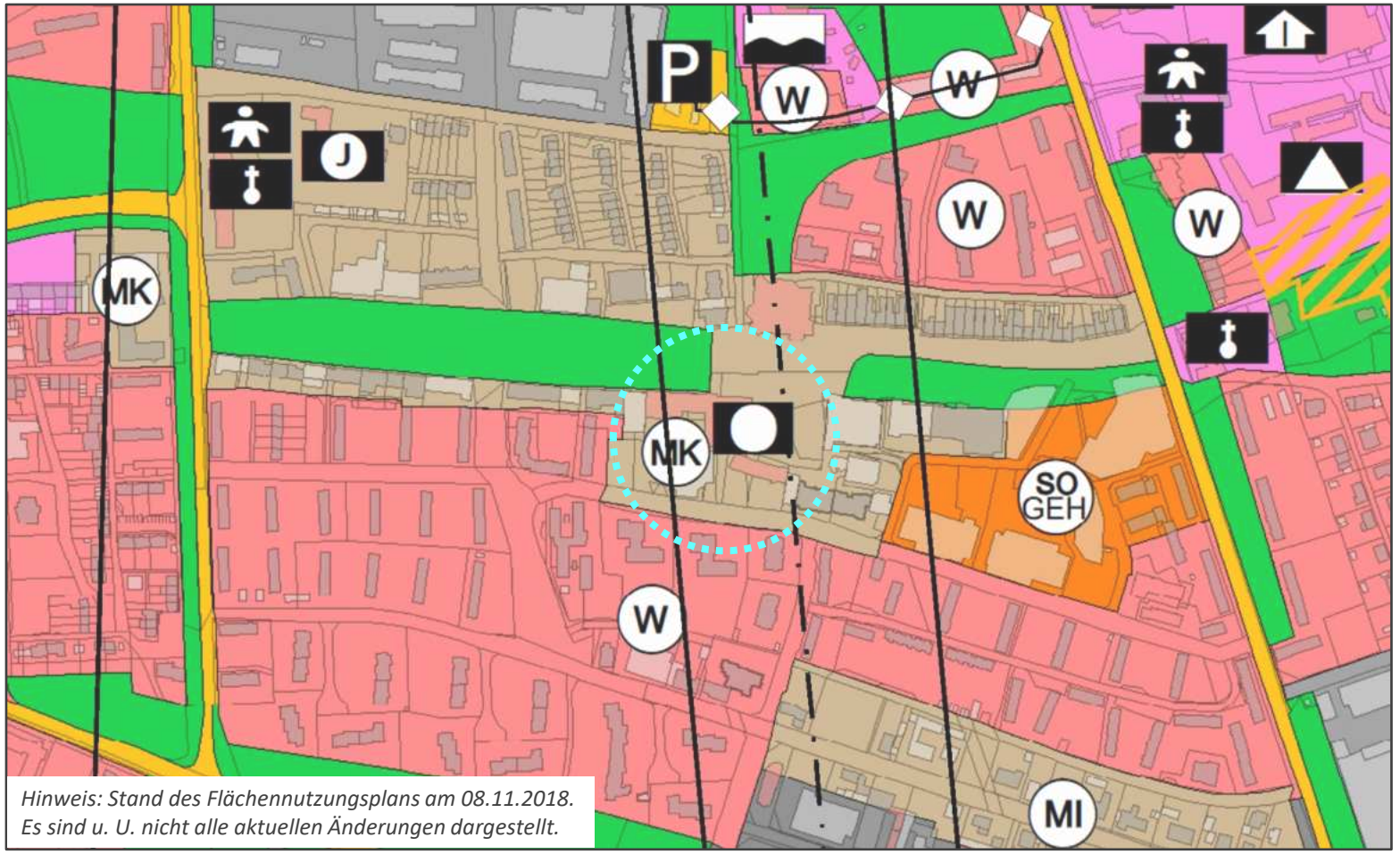
Standort Rathaus – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (30.03.1977)

- **Kerngebiet [MK]**
- **Fläche für den Gemeinbedarf**: Verwaltung

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUBEKANNTMACHUNG GEMÄß § 6 (6) BAUGB (STAND: NOVEMBER 2022)

- **Kerngebiet [MK]**
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, **Flächen für Gemeinbedarf**, Sport- und Spielanlagen: **Öffentliche Verwaltungen**
- Verlauf einer **Richtfunktrasse** über das Rathaus und den Wilhelm-Kern-Platz → „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten. Ausnahmen bilden Photovoltaikanlagen ab einer Fläche von ca. 200 m², da diese die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.“



Hinweis: Stand des Flächennutzungsplans am 08.11.2018. Es sind u. U. nicht alle aktuellen Änderungen dargestellt.

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Grundstück – Eigentumsverhältnisse, Grundstücksrestriktionen

Anzahl der Flächen-/Teileigentümer

Die Stadt Espelkamp ist im **vollen Besitz aller notwendigen Flurstücke**, die bei Ausführung der Variante 1, 2 und 4 benötigt werden.

Anzahl laufender Pacht- und Mietverträge

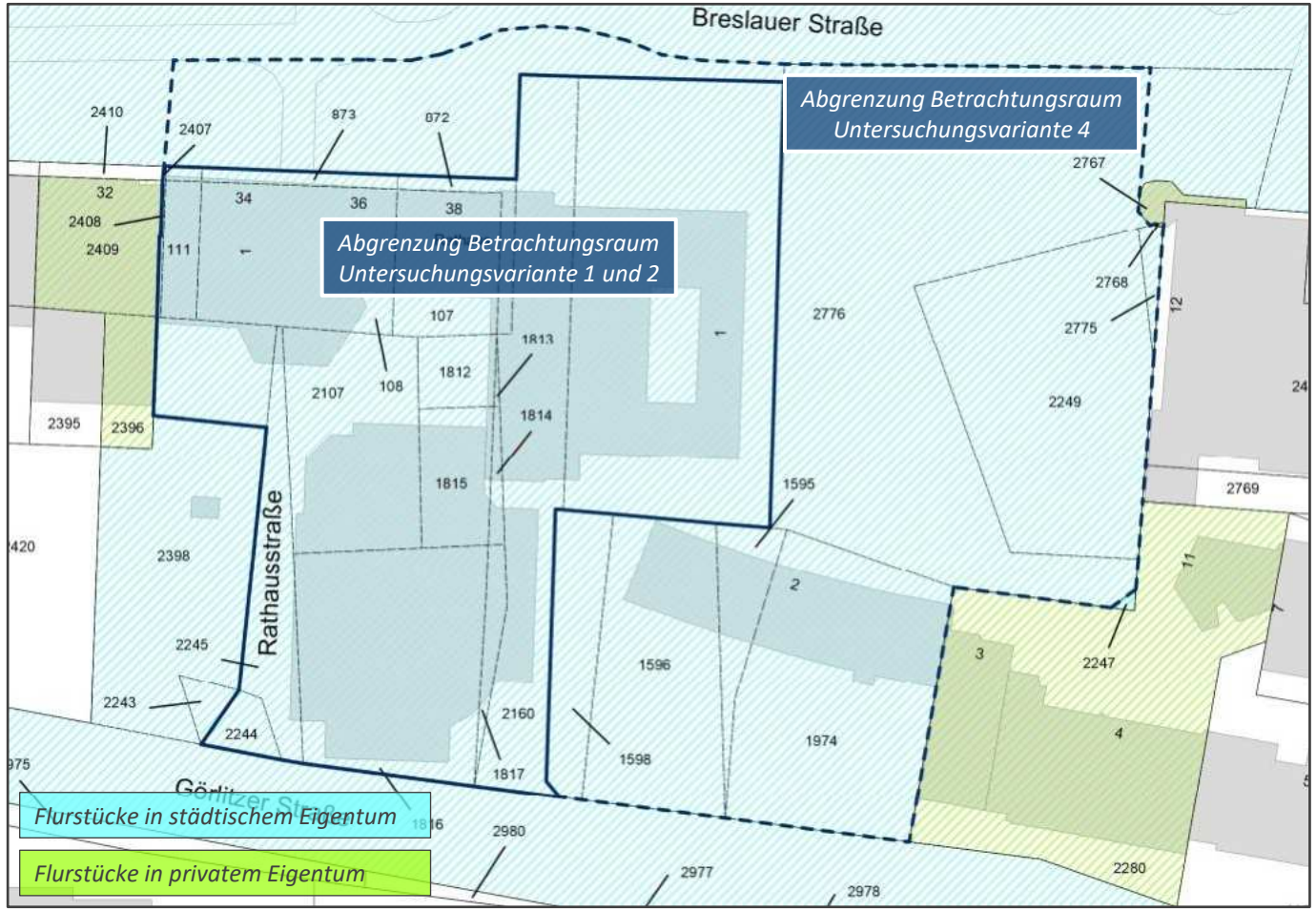
Aus den vorhandenen Unterlagen gehen **keine Hinweise** auf mögliche **Pachtverträge** des Objektes hervor.

Es befinden sich diverse **verwaltungsexterne Mieter** wie beispielsweise die Stadtwerke in den Räumlichkeiten des Rathauses.

Jene Mietverträge haben **verschiedene Laufzeiten**. Für die Räumlichkeiten der Breslauer Straße 34 gilt eine jährliche Mietvertragsverlängerung bis Kündigung. Die Mieter der Breslauer Straße 36 haben einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Ansässige Ladenräumlichkeiten am Wilhelm-Kern-Platz haben einen Mietvertrag mit Ende am 31.12.2024. Zuletzt gilt der Mietvertrag für die Räumlichkeiten im 3. OG des Rathauses bis zum 31.12.2025.

Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren und Grundbuchdienstbarkeiten

Auf ein Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren gibt es **keine Hinweise**. Die Grundbuchauszüge weisen bis auf ein **Vorkaufsrecht** zugunsten der Aufbaugemeinschaft Espelkamp für **Flurstück 108** (vgl. Grundbuchblatt 955: 5) keine weiteren Lasten und Dienstbarkeiten auf.



BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Grundstück – Grundstücksrestriktionen

Vorhandensein von Verdachtsflächen von Altlasten

Der Tragschichtprobe TS 1 des Wilhelm-Kern-Platzes ist ein Zuordnungswert Z1.1 nach LAGA zuzuteilen und erlaubt einen **eingeschränkt** offenen Einbau. Die Bodenmischprobe MB des Wilhelm-Kern-Platzes weist einen Zuordnungswert von Z0 nach LAGA auf und ist somit **uneingeschränkt** einbaubar (vgl. Bodengutachten 372527 2021: 22).

Eignung des Baugrunds für das Bauvorhaben

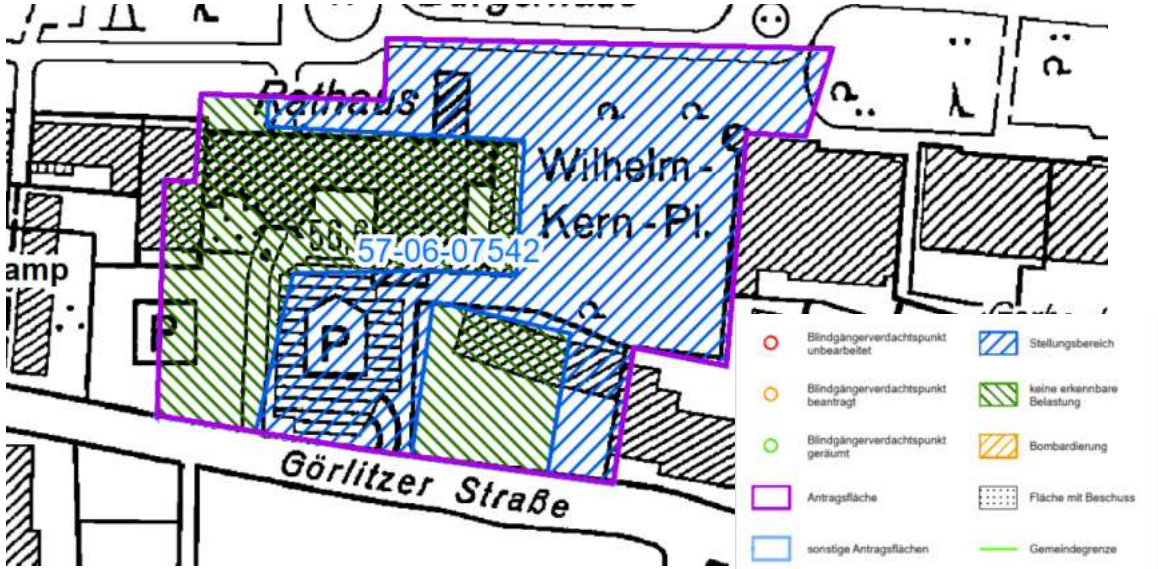
Das aktuellste Bodengutachten (2021) wurde mit der Frage nach Erneuerung und Umgestaltung des Wilhelm-Kern-Platzes erstellt, weshalb bis auf Hinweise bzgl. der Altlasten **keine Aussagen zur Eignung des Baugrundes** für ein Bauvorhaben getroffen wurden. (vgl. Bodengutachten 372527 2021).

Ein Bodengutachten aus dem Jahre **1980** weist auf einen **Grundwasseranstieg** auf mindestens 54,00 m über NN hin. Im Jahre 1980 erreichte dieses nach damaliger Erweiterungsplanung die Höhe der **Kellersohle**. Bei Unterkellerung sollte wasserdichter Stahlbeton genutzt werden (vgl. Erdbaulabor Schemm 1980). Weiterhin wird ein **mittelgut tragfähiger Baugrund** bescheinigt (ebd.). Ein zweites Bodengutachten aus **1981** bescheinigt einen **nicht bis mittelgut tragfähigen Baugrund** (vgl. Erdbaulabor Schemm 1981: 7). Es wurde empfohlen die Baugrube zu entwässern und zu entschlammen (ebd.: 8). Zudem existiert ein Tiefkeller, dessen Größe sich lt. Grundriss auf ca. 200 m² beläuft. Die Bauzustandserfassung vom 12.01.2024 (s. Kap. 2.4) konnte großflächige Feuchteschäden, Ausblühungen an den Wänden sowie freiliegende Bewehrung mit Korrosionsspuren nachweisen. Aussagegemäß dringt das Wasser bei Starkregen von außen und innen ein. Es wird empfohlen, die Untergeschosse hinsichtlich des Feuchtigkeitseintrages **gutachterlich untersuchen** zu lassen.

Vorhandensein von Verdachtsflächen von Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf Grundlage der Luftbilder **bisher keinen Hinweis** auf einen Blindgängerverdachtspunkt oder andere Belastungen übermittelt.

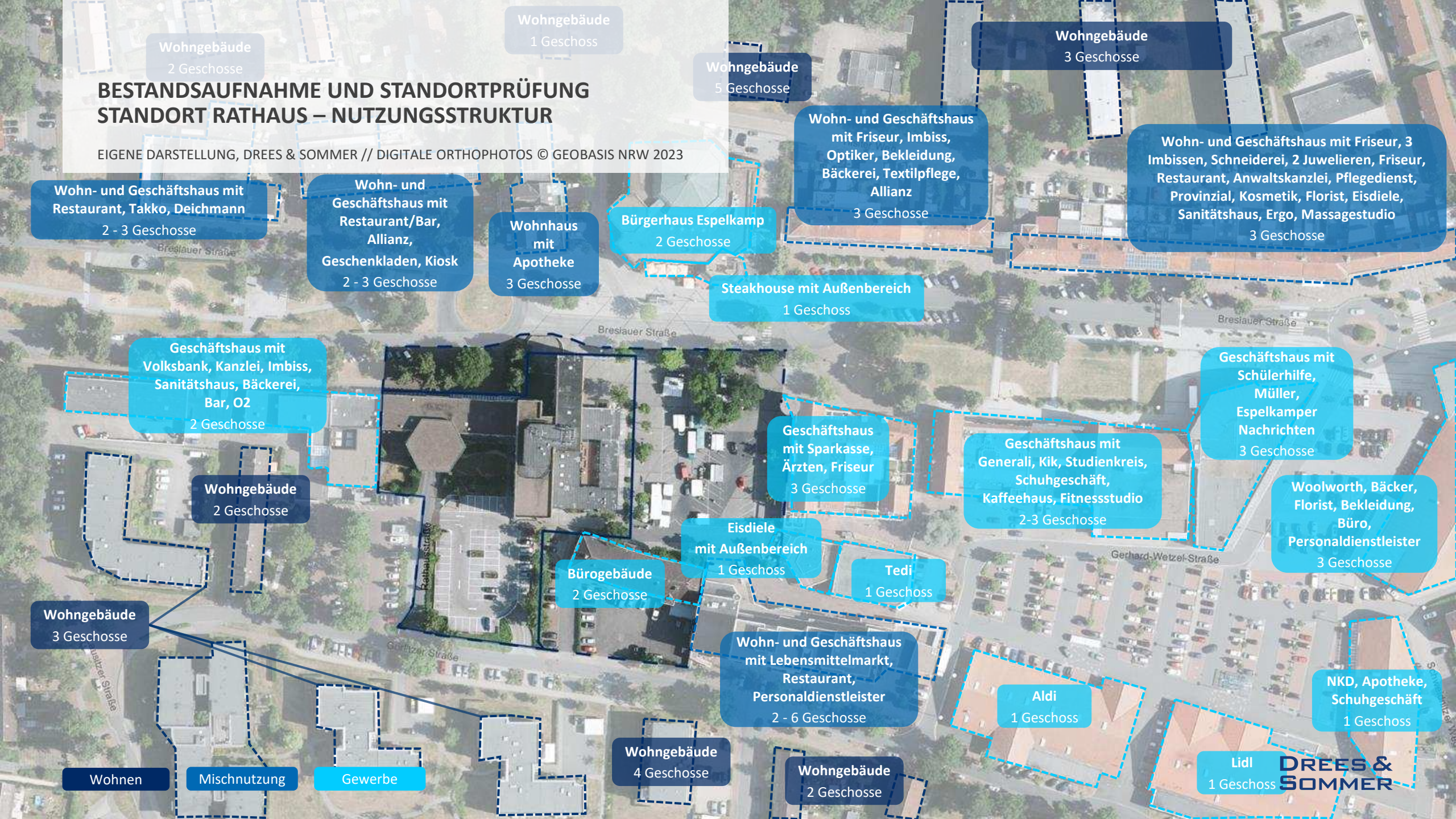
Der grün schraffierte Bereich zeigt keine erkennbare Belastung. Der blau schraffierte Bereich weist auf einen ehemaligen Stellungsbereich hin. Daher **empfiehlt** die Bezirksregierung Arnsberg eine **Überprüfung des Stellungsbereiches** für **blau schraffierte** Bereiche, die nicht bereits bebaut wurden (vgl. Luftbildauswertung Bezirksregierung Arnsberg – 15.08.2023).



DREES & SOMMER

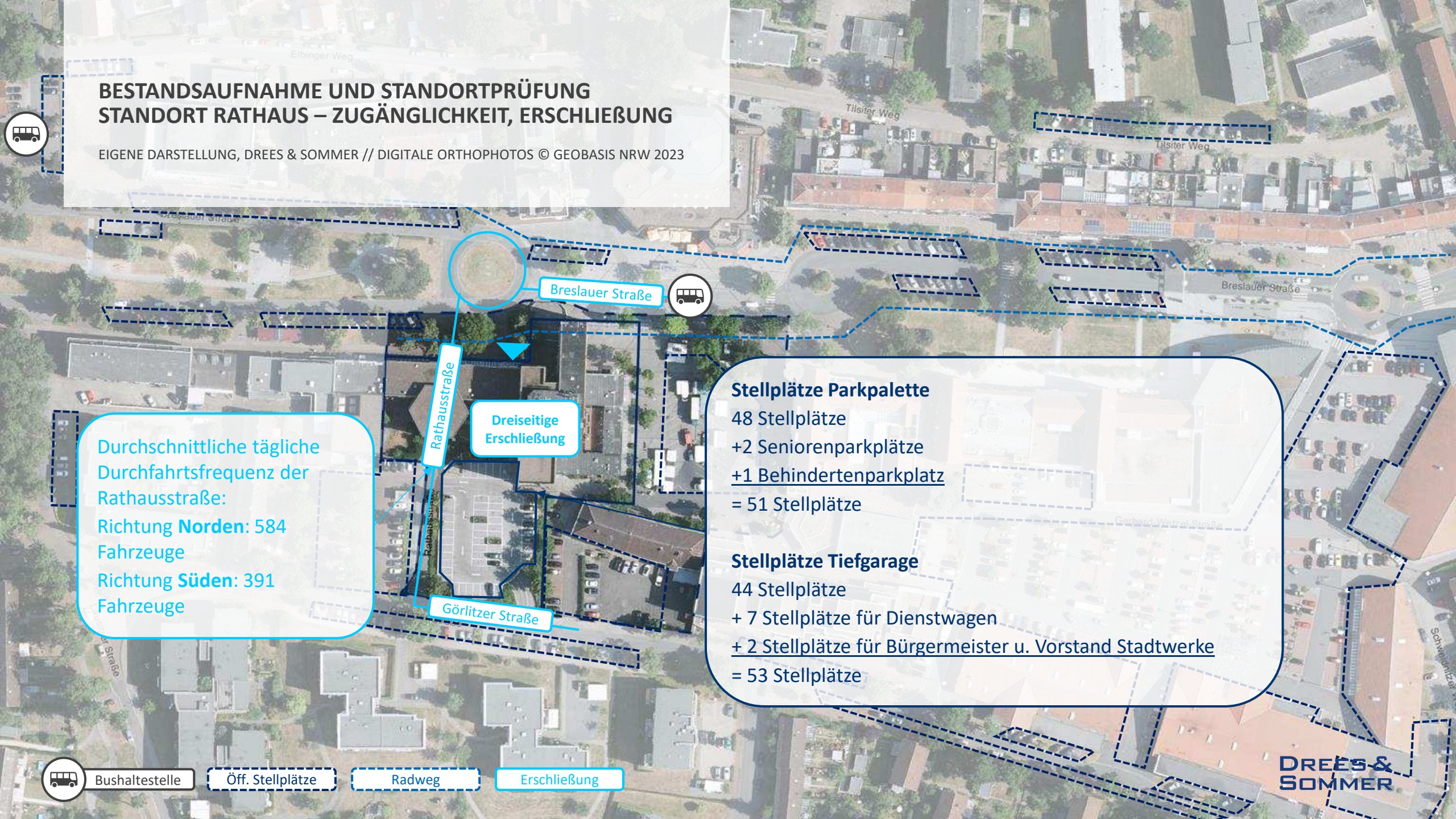
BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT RATHAUS – NUTZUNGSSTRUKTUR

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT RATHAUS – ZUGÄNGLICHKEIT, ERSCHLIEßUNG

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



Durchschnittliche tägliche Durchfahrtsfrequenz der Rathausstraße:

Richtung **Norden**: 584 Fahrzeuge

Richtung **Süden**: 391 Fahrzeuge

Stellplätze Parkpalette

48 Stellplätze

+2 Seniorenparkplätze

+1 Behindertenparkplatz

= 51 Stellplätze

Stellplätze Tiefgarage

44 Stellplätze

+ 7 Stellplätze für Dienstwagen

+ 2 Stellplätze für Bürgermeister u. Vorstand Stadtwerke

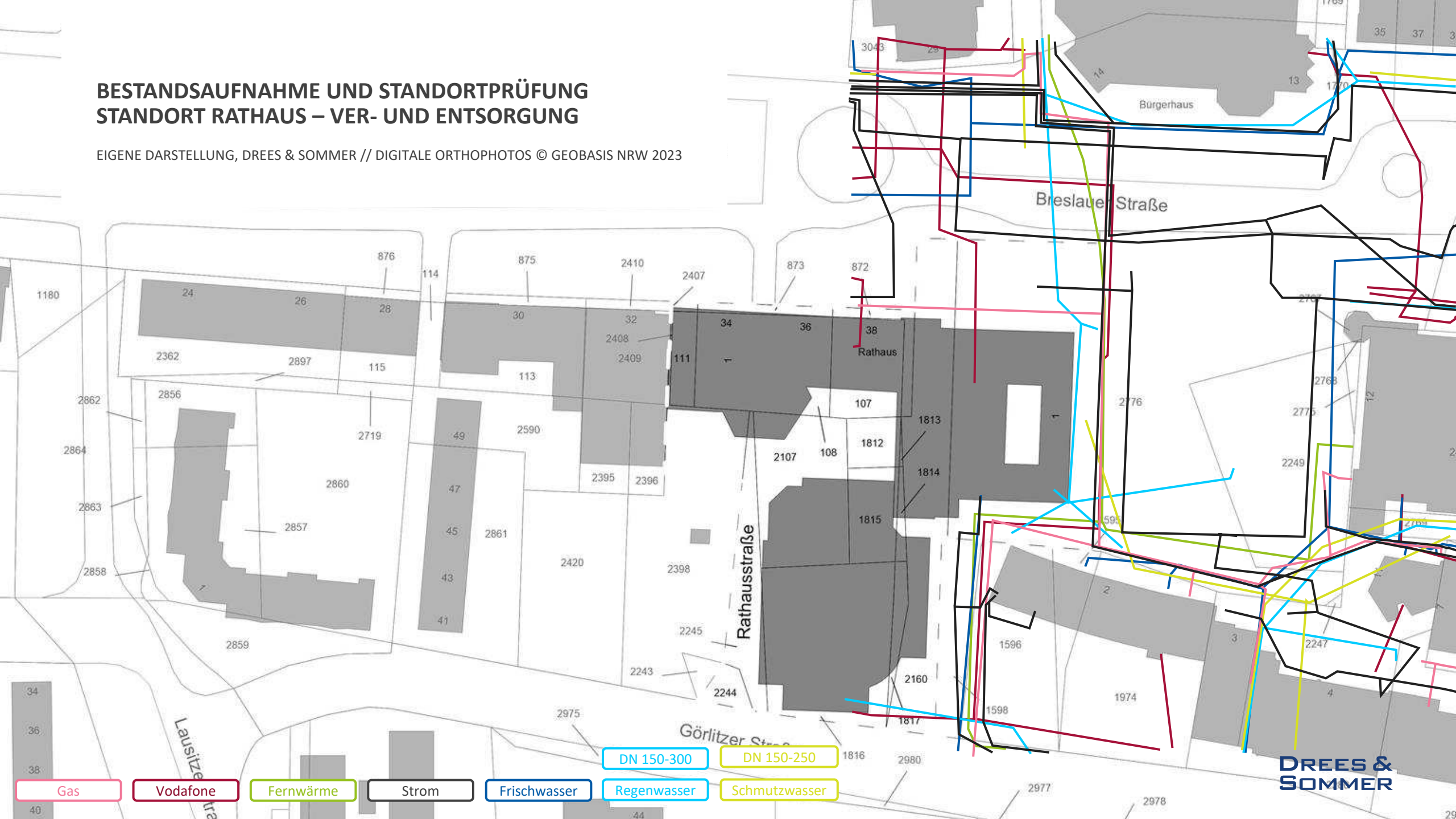
= 53 Stellplätze

Bushaltestelle | Öff. Stellplätze | Radweg | Erschließung

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT RATHAUS – VER- UND ENTSORGUNG

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Untersuchungsvariante 1 – Flächenbilanz Bestandssituation, Flächenpotenziale



Flächenbilanz Untersuchungsvariante 1	**Fläche absolut**	**Fläche prozentual**
Grundstücksfläche	ca. 5.910 m²	100 %
Gebäudegrundfläche	ca. 3.630 m²	ca. 61 %
davon Parkpalette	*ca. 1.320 m²*	*ca. 22 %*
davon Gebäude Rathaus	*ca. 2.310 m²*	*ca. 39 %*
Verkehrsfläche: MIV	ca. 310 m²	ca. 5 %
Verkehrsfläche: Fußgänger	ca. 1.050 m²	ca. 18 %
Grünfläche	ca. 920 m²	ca. 16 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Überbaubarkeit des Grundstücks
Laut Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Espelkamp wäre eine theoretische Erweiterung der Grundfläche aufgrund einer GRZ von 1,0 auf 5.910 m² möglich, jedoch ist die **Überbaubarkeit der Grundfläche** aufgrund der **Baugrenze vollends ausgeschöpft**.

Mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 wäre eine theoretische Erweiterung der Geschossfläche auf 11.820 m² möglich, jedoch ist die im Bebauungsplan festgesetzte **Anzahl der Geschossigkeit** nach heutigem Stand **ebenfalls ausgeschöpft**.

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Untersuchungsvariante 2 – Flächenbilanz Bestandssituation, Flächenpotenziale



Flächenbilanz Untersuchungsvariante 2	**Fläche absolut**	**Fläche prozentual**
Grundstücksfläche	ca. 5.910 m²	100 %
Gebäudegrundfläche	ca. 3.630 m²	ca. 61 %
davon Parkpalette	*ca. 1.320 m²*	*ca. 22 %*
davon Gebäude Rathaus	*ca. 2.310 m²*	*ca. 39 %*
Verkehrsfläche: MIV	ca. 310 m²	ca. 5 %
Verkehrsfläche: Fußgänger	ca. 1.050 m²	ca. 18 %
Grünfläche	ca. 920 m²	ca. 16 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Überbaubarkeit des Grundstücks
Laut Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Espelkamp wäre eine theoretische Erweiterung der Grundfläche aufgrund einer GRZ von 1,0 auf 5.910 m² möglich, jedoch ist die **Überbaubarkeit der Grundfläche** aufgrund der **Baugrenze vollends ausgeschöpft**.

Mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 wäre eine theoretische Erweiterung der Geschossfläche auf 11.820 m² möglich, jedoch ist die im Bebauungsplan festgesetzte **Anzahl der Geschossigkeit** nach heutigem Stand **ebenfalls ausgeschöpft**.

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Rathaus – Untersuchungsvariante 4 – Flächenbilanz Bestandssituation



Flächenbilanz Untersuchungsvariante 4	Fläche absolut	Fläche prozentual
Grundstücksfläche	ca. 12.250 m²	100 %
Gebäudegrundfläche	ca. 4.150 m²	ca. 34 %
davon Parkpalette	*ca. 1.320 m²*	*ca. 11 %*
davon Gebäude Rathaus	*ca. 2.310 m²*	*ca. 19 %*
davon Gebäude alte Post	*ca. 520 m²*	*ca. 4 %*
Verkehrsfläche: MIV	ca. 3.250 m²	ca. 26 %
Verkehrsfläche: Fußgänger	ca. 3.500 m²	ca. 29 %
Grünfläche	ca. 1.350 m²	ca. 11 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Überbaubarkeit des Grundstücks

Laut Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Espelkamp wäre eine theoretische Erweiterung der Grundfläche aufgrund einer GRZ von 1,0 auf 12.250 m² möglich, jedoch ist die **Überbaubarkeit** der Grundfläche durch die **Baugrenze vollends ausgeschöpft**.
Mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 wäre eine theoretische Erweiterung der Geschossfläche auf 24.500 m² möglich, jedoch ist die im Bebauungsplan festgesetzte **Anzahl der Geschossigkeit nach heutigem Stand weitestgehend ausgeschöpft.** Eine **Ausnahme** bildet hier die **Fläche der alten Post**, welche innerhalb der Baugrenzen **auf 3 Obergeschosse** erhöht werden darf.

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen **5**

02.1 Vorgehensweise
02.2 Ziele für die Rathausentwicklung
02.3 Definition und Abgrenzung der Untersuchungsvarianten
02.4 Zustandserfassung des Bestandsgebäudes
02.5 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Innenstadt/Rathaus
02.6 Bestandsaufnahme und Standortprüfung Standort Adient-Gelände

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT ADIENT – LAGE UND ERREICHBARKEIT

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT ADIENT – NUTZUNGSSTRUKTUR UMFELD

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



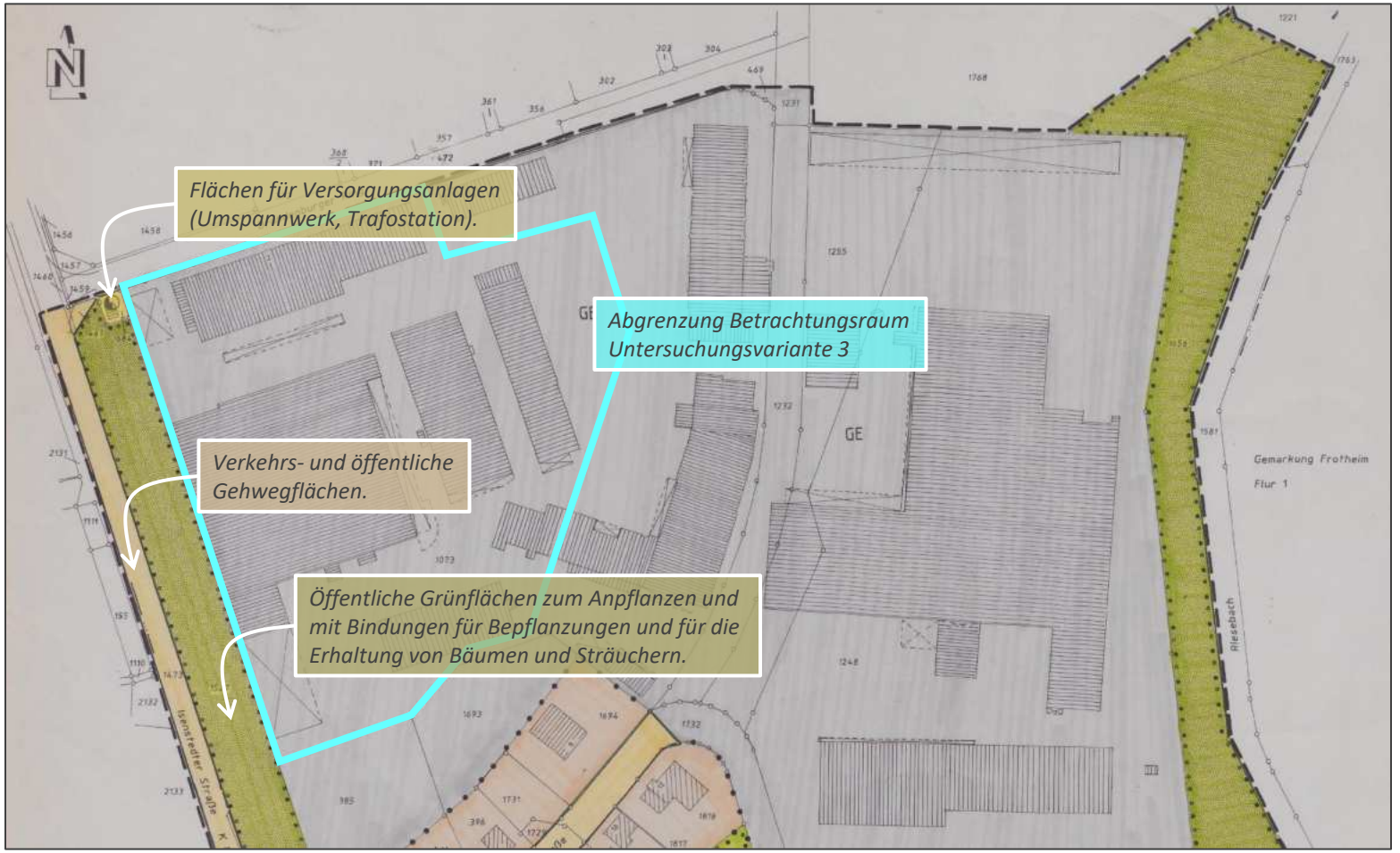
DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Adient – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

AUSZUG AUS DEM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „GEWERBEGEBIET MÄRKISCHE STRAßE“ (03.04.2003)

- Art der baulichen Nutzung: **Gewerbegebiet (GE)**
- **Keine festgesetzte GRZ/GFZ**;
- **Keine festgesetzten Baulinien/-grenzen**
- In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen **allgemein zulässig**: Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**, Anlagen für sportliche Zwecke.
- In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs-leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**.
- Die im Bebauungsplan **festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten** und bei Ausfall durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Adient – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

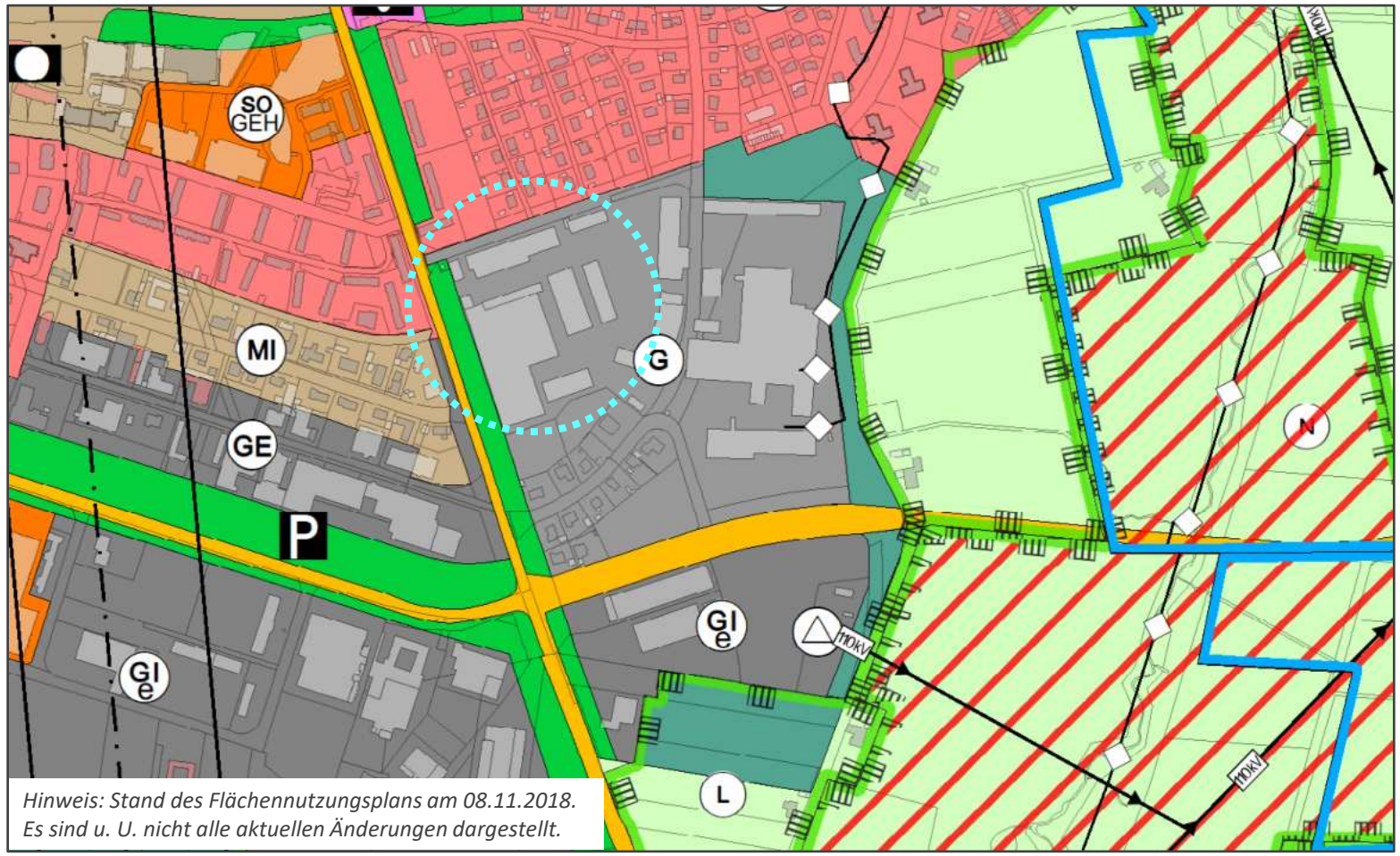
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (30.03.1977)

- **Gewerbliche Bauflächen [G]** (vorgesehen für eingeschränkte Industrieansiedlung)
- **Grünanlage** entlang der Isenstedter Straße
- Fläche für die Forstwirtschaft und Landschaftsschutzgebiet östlich angrenzend

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUBEKANNTMACHUNG GEMÄß § 6 (6) BAUGB (STAND: NOVEMBER 2022)

- **Gewerbliche Bauflächen [G]**
- **Grünfläche** entlang der Isenstedter Straße
- Waldfläche und Landschaftsschutzgebiet östlich angrenzend

Hinweis: Stand des Flächennutzungsplans am 08.11.2018. Es sind u. U. nicht alle aktuellen Änderungen dargestellt.



Hinweis: Stand des Flächennutzungsplans am 08.11.2018. Es sind u. U. nicht alle aktuellen Änderungen dargestellt.

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Adient – Grundstück – Eigentumsverhältnisse, Grundstücksrestriktionen

Anzahl der Flächen-/Teileigentümer

Die erforderlichen Flächen befinden sich zurzeit im **Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft.**

Anzahl laufender Pacht- und Mietverträge

Laut Datei „Mieter“ (vgl. Dateneingang 08.12.2023) befinden sich in Gebäude 1, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 20 des Adient-Geländes Mietverhältnisse. Weiterhin ist angedacht, dass alle **Gebäude bis 2028/2029 weitervermietet** werden, **sofern** von der Stadt **kein Eigenbedarf** besteht.

Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren

Auf ein Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren gibt es **keine** Hinweise.



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Adient – Grundstück – Grundstücksrestriktionen

Vorhandensein von Verdachtsflächen von Altlasten

Lediglich eine der acht Bodenproben konnte eine unbedenkliche Qualität (Z0 TR LAGA) vorweisen. Fünf Bodenproben entsprechen dem Zuordnungswert Z1 – Z1.2 TR LAGA sowie drei Bodenproben dem Zuordnungswert Z2 TR LAGA (vgl. Grünung-Consulting 2018: 13).

Laut Bodengutachten gibt es **keine Hinweise** auf Bodenverunreinigungen, die eine Notwendigkeit von **Sanierungsmaßnahmen**, sofern es sich bei der Planung um Wohn-, Industrie- oder Gewerbegebiete handelt, begründen würden (vgl. Grüning-Consulting 2018: 15).

Dennoch wird das Grundstück, unabhängig des Rathausprojektes, saniert und kann somit in der Kostenbetrachtung **unberücksichtigt** bleiben (vgl. E-Mail-Verkehr Herr Ens 18.12.2023).

Eignung des Baugrunds für das Bauvorhaben

Das aktuellste Bodengutachten aus 2018 gibt **keine Überschreitung** der Prüfwerte für das Verhältnis zwischen Boden und Grundwasser an (vgl. Grüning-Consulting 2018: 15).

Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren

Auf ein Vorhandensein laufender Genehmigungsverfahren gibt es **keine** Hinweise.

Vorhandensein von Verdachtsflächen von Kampfmittel

Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf Grundlage der Luftbilder **bisher keinen Hinweis** auf einen Blindgängerverdachtspunkt oder andere Belastungen übermittelt.

Ein Großteil der Fläche weist keine erkennbaren Belastungen auf. Einzelne Teilflächen am westlichen Rand weisen auf einen ehemaligen Stellungsbereich hin. Daher **empfiehlt** die Bezirksregierung Arnsberg eine **Überprüfung des Stellungsbereiches**, die nicht bereits bebaut wurden.

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT ADIENT – NUTZUNGSSTRUKTUR

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT ADIENT – ZUGÄNGLICHKEIT, ERSCHLIEßUNG

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023



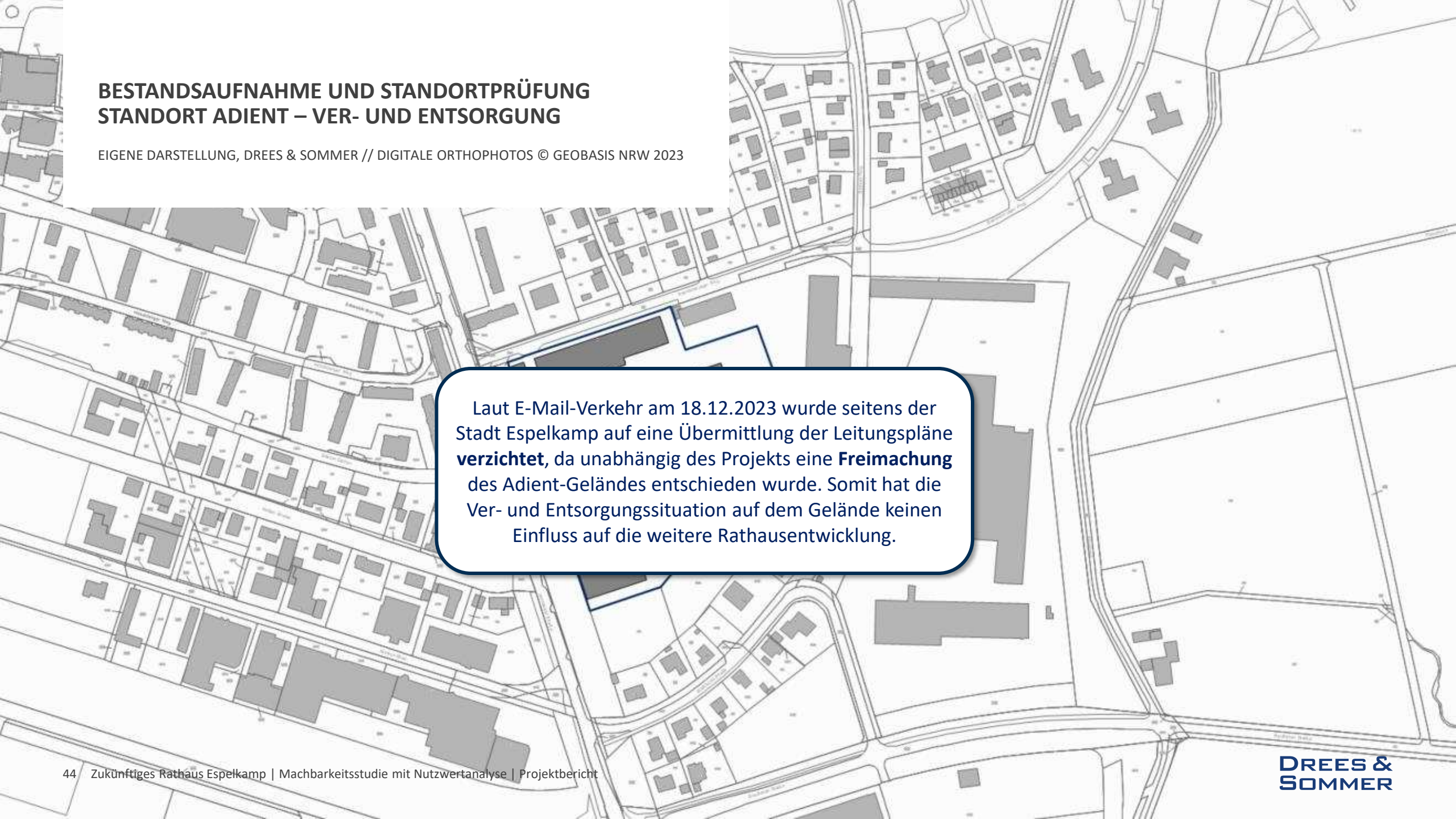
Da sich auf dem Grundstück keine festen Stellplatzmarkierungen befinden, wird mithilfe von Luftbildaufnahmen eine Stellplatzverfügbarkeit geschätzt.

Gesamt: ca. 47 Stellplätze

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG
STANDORT ADIENT – VER- UND ENTSORGUNG

EIGENE DARSTELLUNG, DREES & SOMMER // DIGITALE ORTHOPHOTOS © GEOBASIS NRW 2023

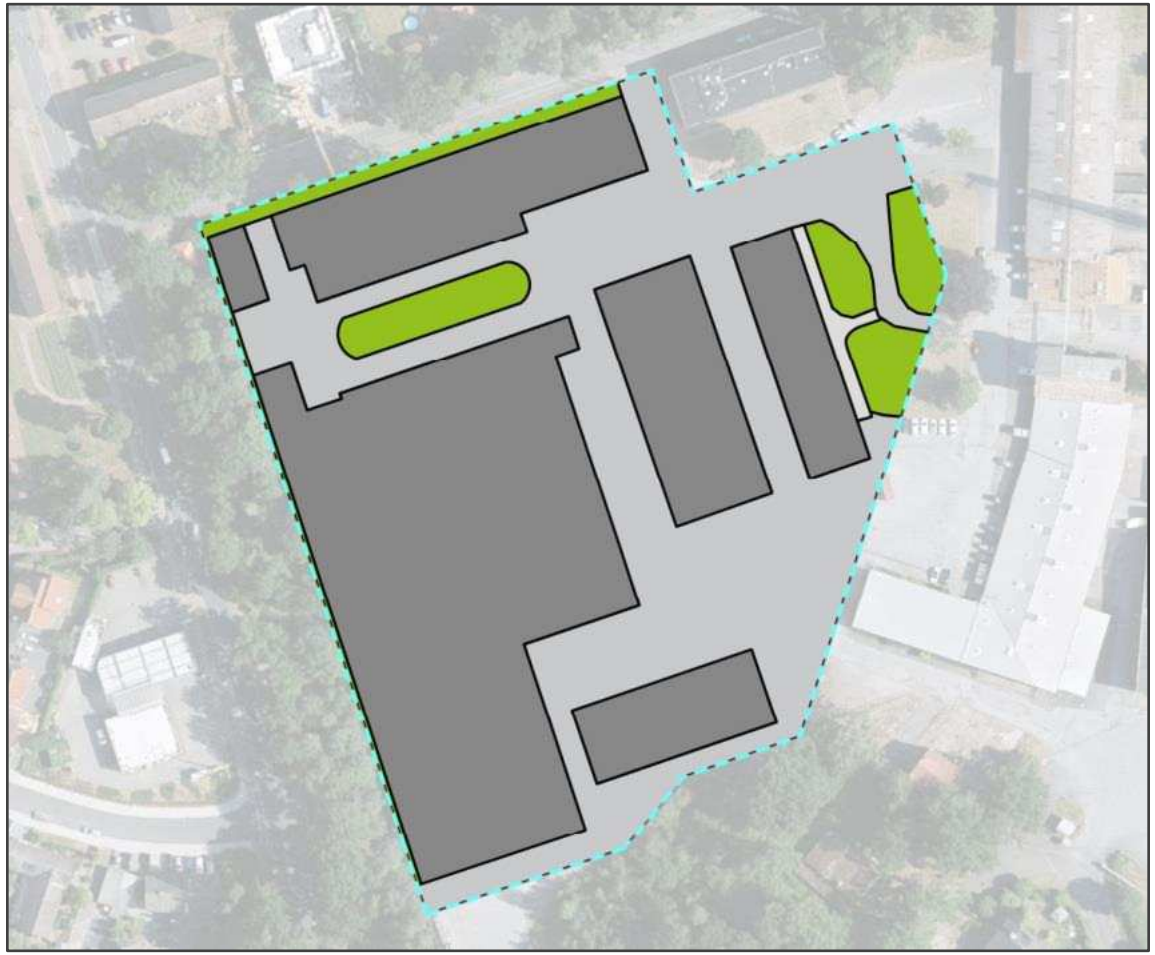


Laut E-Mail-Verkehr am 18.12.2023 wurde seitens der Stadt Espelkamp auf eine Übermittlung der Leitungspläne **verzichtet**, da unabhängig des Projekts eine **Freimachung** des Adient-Geländes entschieden wurde. Somit hat die Ver- und Entsorgungssituation auf dem Gelände keinen Einfluss auf die weitere Rathausentwicklung.

DREES & SOMMER

BESTANDSAUFNAHME UND STANDORTPRÜFUNG

Standort Adient – Untersuchungsvariante 3 – Flächenbilanz Bestandssituation, Flächenpotenziale



Flächenbilanz Untersuchungsvariante 3	**Fläche absolut**	**Fläche prozentual**
Grundstücksfläche	ca. 27.900 m²	100 %
Gebäudegrundfläche	ca. 15.000 m²	ca. 54 %
Verkehrsfläche: MIV	ca. 10.500 m²	ca. 38 %
Verkehrsfläche: Fußgänger	ca. 200 m²	ca. 1 %
Grünfläche	ca. 2.200 m²	ca. 8 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich.

Überbaubarkeit des Grundstücks
Laut dem einfachen Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Espelkamp stehen im Sinne der Überbaubarkeit des Grundstückes aufgrund fehlender Festsetzung der GRZ, GFZ, Baulinien und Baugrenzen bauliche Erweiterungswege in Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung nach §34 BauGB **offen**.

DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

- 03.1 Grundlagen
- 03.2 Funktionsdiagramm
- 03.3 Leitplanken Bürokonzept
- 03.4 Übersicht der Bedarfe
- 03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

03.1 Grundlagen
03.2 Funktionsdiagramm
03.3 Leitplanken Bürokonzept
03.4 Übersicht der Bedarfe
03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz

04 Flächenlayouts 69

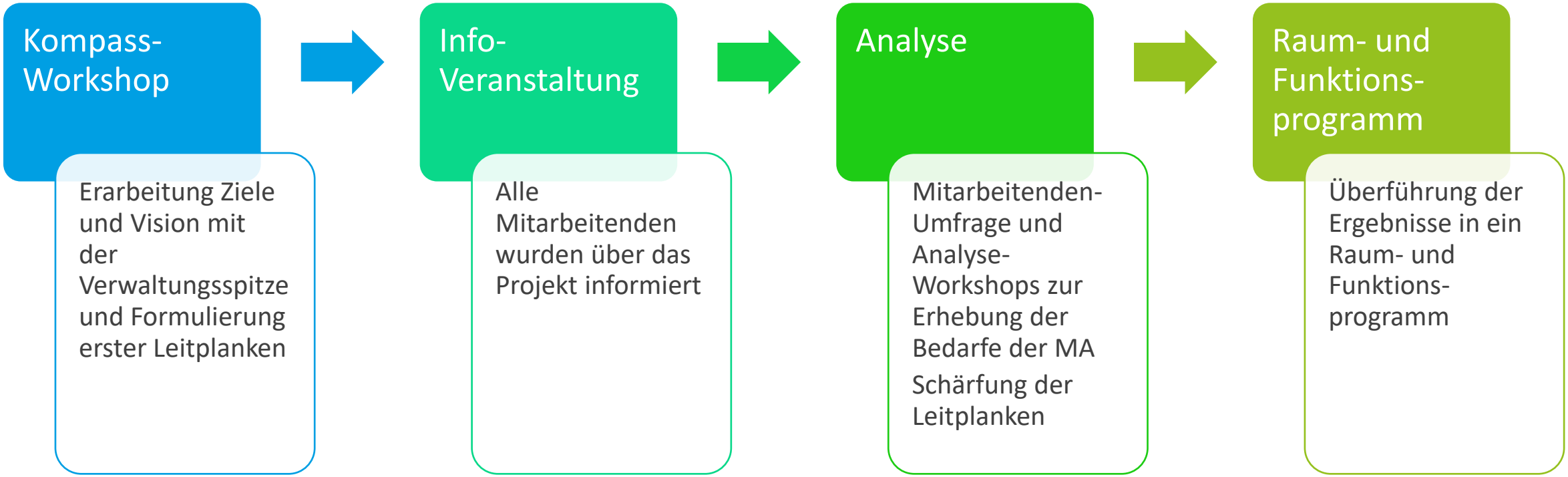
05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

PROJEKTABLAUF ERSTELLUNG RAUMPROGRAMM



DREES & SOMMER

ZIELSETZUNG FÜR DAS NEUE RATHAUS ESPELKAMP

Warum setzen wir uns damit auseinander?

Die Verwaltungsspitze sieht das Rathausgebäude und seine Struktur als ein sehr traditionsbewusstes Ensemble, das zu einem noch **moderneren und bürgerorientierterem Dienstleistungszentrum** weiterentwickelt werden soll.

- Hoher Anspruch an **Flexibilität** → Aufgaben der Stadtverwaltung ändern sich ständig
  - Flexibilität des Gebäudes und auch Flexibilität der Nutzer:innen
  - Nutzungskonzept kann schnell auf künftige Veränderungen reagieren
    → im Idealfall ohne Umbaumaßnahmen
- Förderung des **interdisziplinären Austauschs**
  → Aufgaben werden komplexer und erfordern die Kommunikation zwischen den Fachbereichen
  - Bedarf an Flächen für Austausch, Projektarbeit etc. sollen gut abgedeckt werden
- Steigerung der **Arbeitgeberattraktivität** und der **Selbstbestimmung** der Mitarbeitenden
  - Bereitstellen von vielfältigen Orten für die Mitarbeitenden – ideale Ortsangebote für die jeweilige Aufgabe und Tätigkeit
  - Im Zusammenspiel mit mobilem Arbeiten wird die Flexibilität unterstützt
- Weiterentwicklung von **Führung und Vertrauen** in die Mitarbeitenden



STIMMUNGSBILD AUS DEN WORKSHOPS

3-Zonen-Modell wird befürwortet

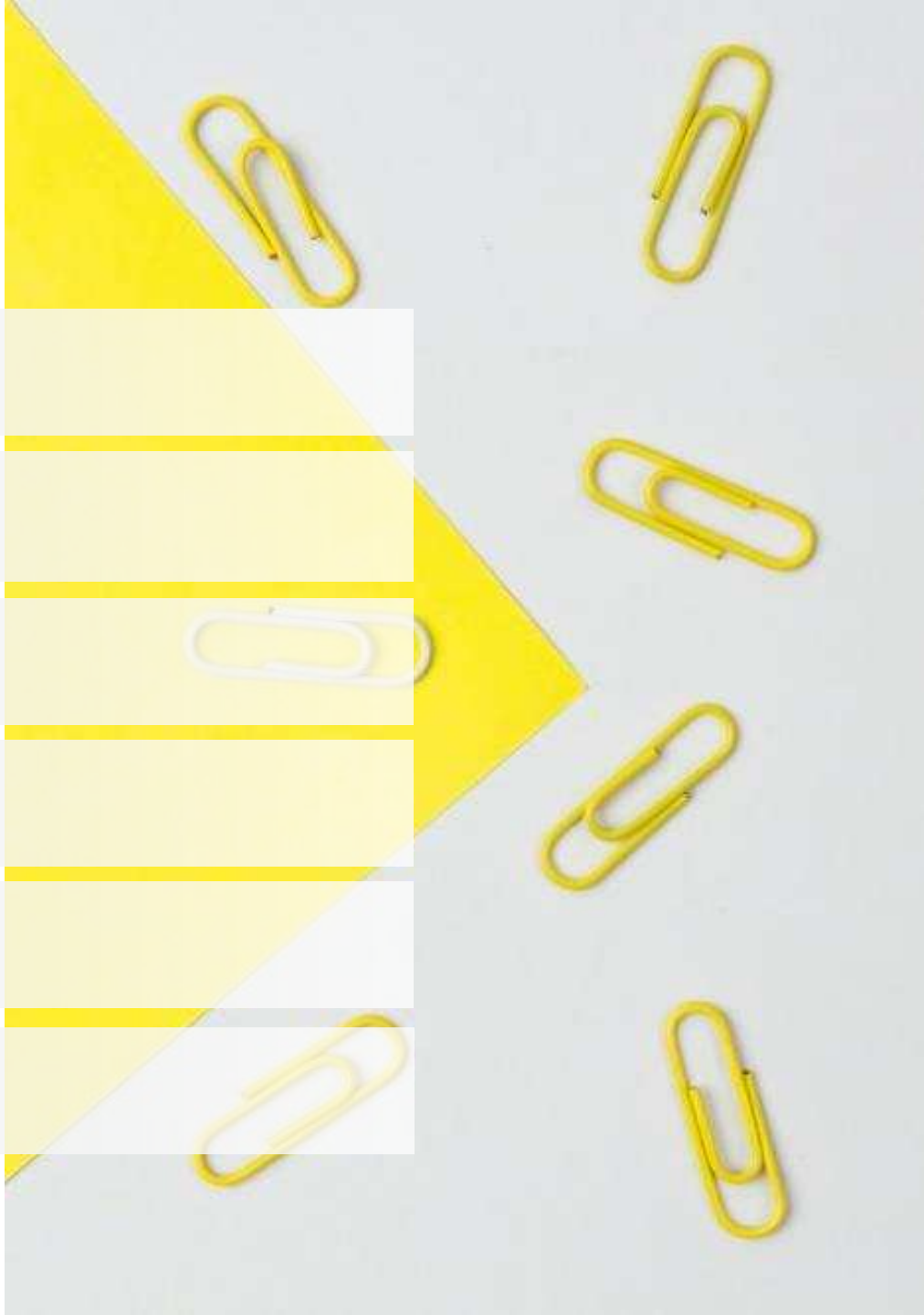
Aufenthaltsräume & Besprechungsräume gewünscht

Vielfältige Tätigkeitsmodelle
Zusammenarbeits- und Projektarbeitsanteil wächst
Konzentriertes Arbeiten

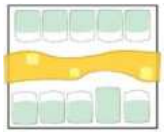
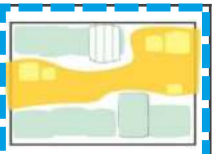
Unterschiedliche Haltungen zu Desk-Sharing

Rahmenbedingungen für Fahrradfahrer
Klimatisierung der Räume
Aufenthaltsqualität

Unterschiedlicher Digitalisierungsstand und Stauraumbedarf



GEGENÜBERSTELLUNG UND BEWERTUNG DER BÜROFORMEN

						
Kriterium	1-Personen Zellenbüro	2-Personen Zellenbüro	**Kombibüro**	Gruppenbüro	Großraum	**MultiSpace**
Konzentration/ Ungestörtheit	+	o	+	–	–	o
Kommunikation/ Synergieeffekte	–	o	+	+	+	+
Image/ Repräsentativität	+	–	o	–	–	+
Privatsphäre	+	o	+	–	–	o
Teambindung	–	–	+	+	+	+
Anpassbarkeit/ organisatorische Flexibilität	–	o	+	–	+	+
Flächeneffizienz	–	–	–	+	+	+
Eignung für Desk-Sharing	–	–	o	o	+	+

Ableitung generelles Bürokonzept

- Sowohl das **Kombibüro** als auch das **Multispace**-Büro erfüllen die Anforderungen des Rathauses:
  - **Multispace-Büro** = flächeneffizienter
  - **Kombibüro** = ermöglicht besser das notwendige konzentrierte und damit effizientere Arbeiten
- Die anderen Büroformen sind aus Sicht von Drees & Sommer für das Rathaus Espelkamp weniger empfehlenswert.
- Es besteht zukünftig die Möglichkeit das Kombibüro (oder Teilflächen davon) in ein Multispace-Büro umzuwandeln.

DREES & SOMMER

VON DER ZIELSETZUNG ZU DEN LEITPLANKEN DES BÜROKONZEPTS

Ziele für das neue Rathaus Espelkamp

- Modernes und bürgerorientiertes Dienstleistungszentrum
- Hoher Anspruch an Flexibilität
- Anpassungsfähigkeit bei zukünftigen Veränderungen (möglichst ohne Umbaumaßnahmen)
- Flexibilität der Nutzer:innen
- Förderung interdisziplinärer Austausch
- Vielfalt im Raumangebot: Austausch- und Begegnungsflächen, Kreativräume, Projekt-/Meetingräume
- Mitarbeiterattraktivität steigern

Anforderungen an das künftige Nutzungskonzept

- mobiles Arbeiten wird ein fester Bestandteil des Arbeitsalltags bleiben und sich künftig erhöhen
- Desk-Sharing wird in Teilen schon angewendet und soll künftig weiter etabliert werden → Wachstum über Sharing abdecken
- 3-Zonen-Prinzip wird mehrheitlich befürwortet
- Erhalt der Bürgernähe bei Einführung des 3-Zonen-Prinzips
- Austausch- und Besprechungs-möglichkeiten sollen geschaffen werden
- Sozialräume für gemeinsamen Austausch gewünscht
- Konzentriertes Arbeiten muss weiterhin ermöglich werden

Ableitung generelles Bürokonzept

- 3-Zonen-Prinzip soll angewendet werden
- Desk-Sharing kann für den Großteil der Bereiche angewendet werden
- Hoher Anteil an konzentriertem Arbeiten als Voraussetzung für eine hohe Arbeitseffizienz spricht eher für ein Kombibüro
- Nutzerakzeptanz für ein offenes Multispace-Konzept wird als kritisch erachtet
- Nutzerzufriedenheit wird als relevanter angesehen als Flächeneffizienz (Raumkosten machen im Vergleich zu den Personalkosten nur einen geringen Anteil an den Arbeitskosten aus)
- Ein Kombibüro soll zum Einsatz kommen
- Flexibilität durch Modularität (Flächen-/Raummodule) und Wahlmöglichkeiten

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

- 03.1 Grundlagen
- **03.2 Funktionsdiagramm**
- 03.3 Leitplanken Bürokonzept
- 03.4 Übersicht der Bedarfe
- 03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

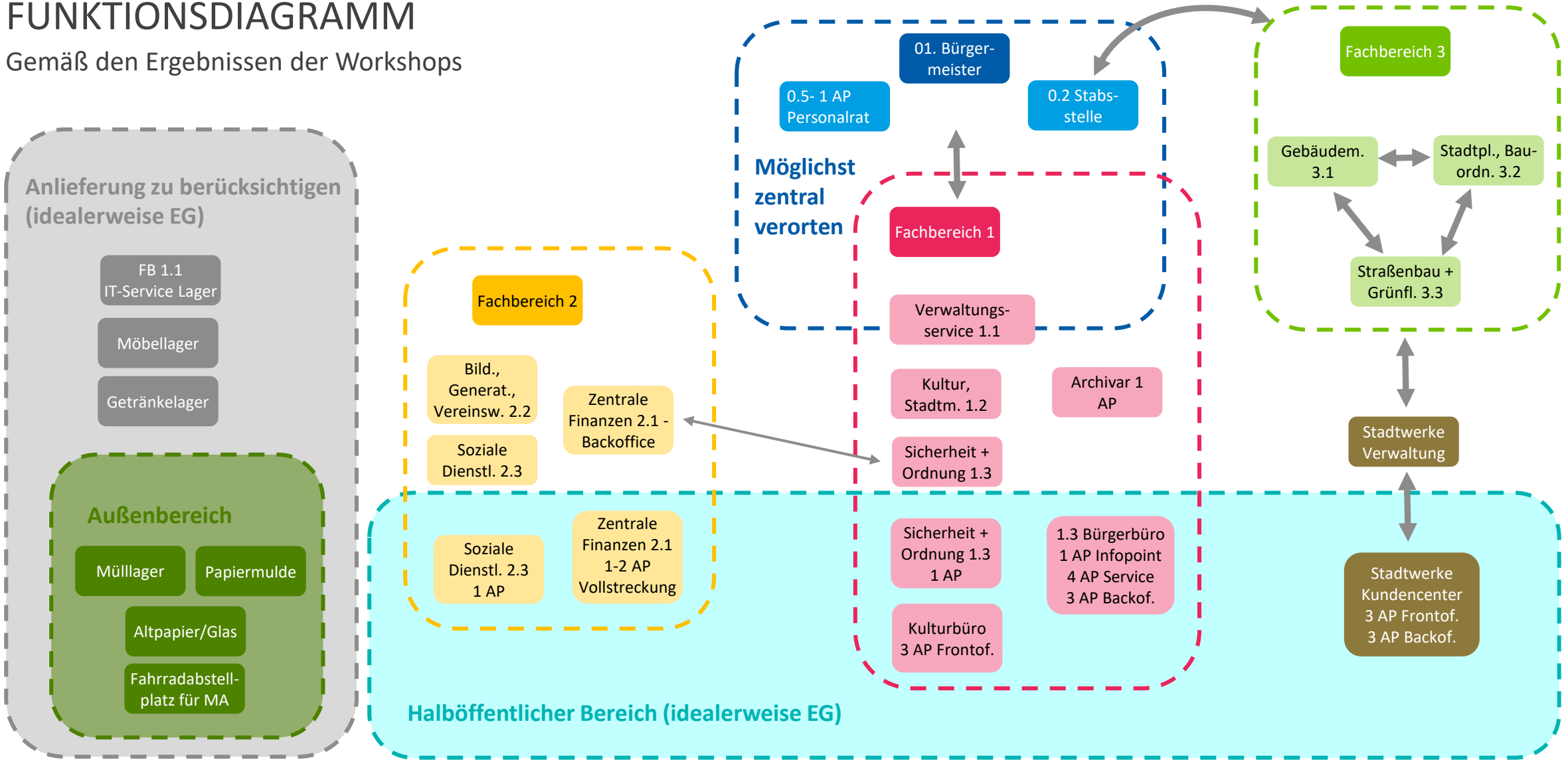
07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

FUNKTIONSDIAGRAMM

Gemäß den Ergebnissen der Workshops



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

- 03.1 Grundlagen
- 03.2 Funktionsdiagramm
- **03.3 Leitplanken Bürokonzept**
- 03.4 Übersicht der Bedarfe
- 03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

LEITPLANKEN FÜR DAS NUTZUNGSKONZEPT

Was bedeutet das für uns konkret?

BÜROFORM

Ein **Kombibüro** wird als die ideale Büroform angesehen und soll zum Einsatz kommen

Es sollen **Doppelbüros und Einzelbüros** vorgesehen werden

Einzelbüros sind künftig nicht mehr fest zugewiesen, aber in ausreichender Form vorhanden
→ Je 10 AP wird 1 Einzelbüro vorgesehen

Ergänzendes Raumangebot → Je 10 AP wird 1 Mehrwertmodul (Fokus/Besprechung) vorgesehen

FLEXIBILITÄT

Flexibilität für eine **etwaige Umnutzung als offenes Multispace** soll gewährleistet sein

3-ZONEN-PRINZIP

Die **Trennung zwischen Bürgerbereichen und Mitarbeiterbereichen** wird aus Gründen der professionellen Beratung, des Datenschutzes und der Mitarbeitersicherheit angestrebt

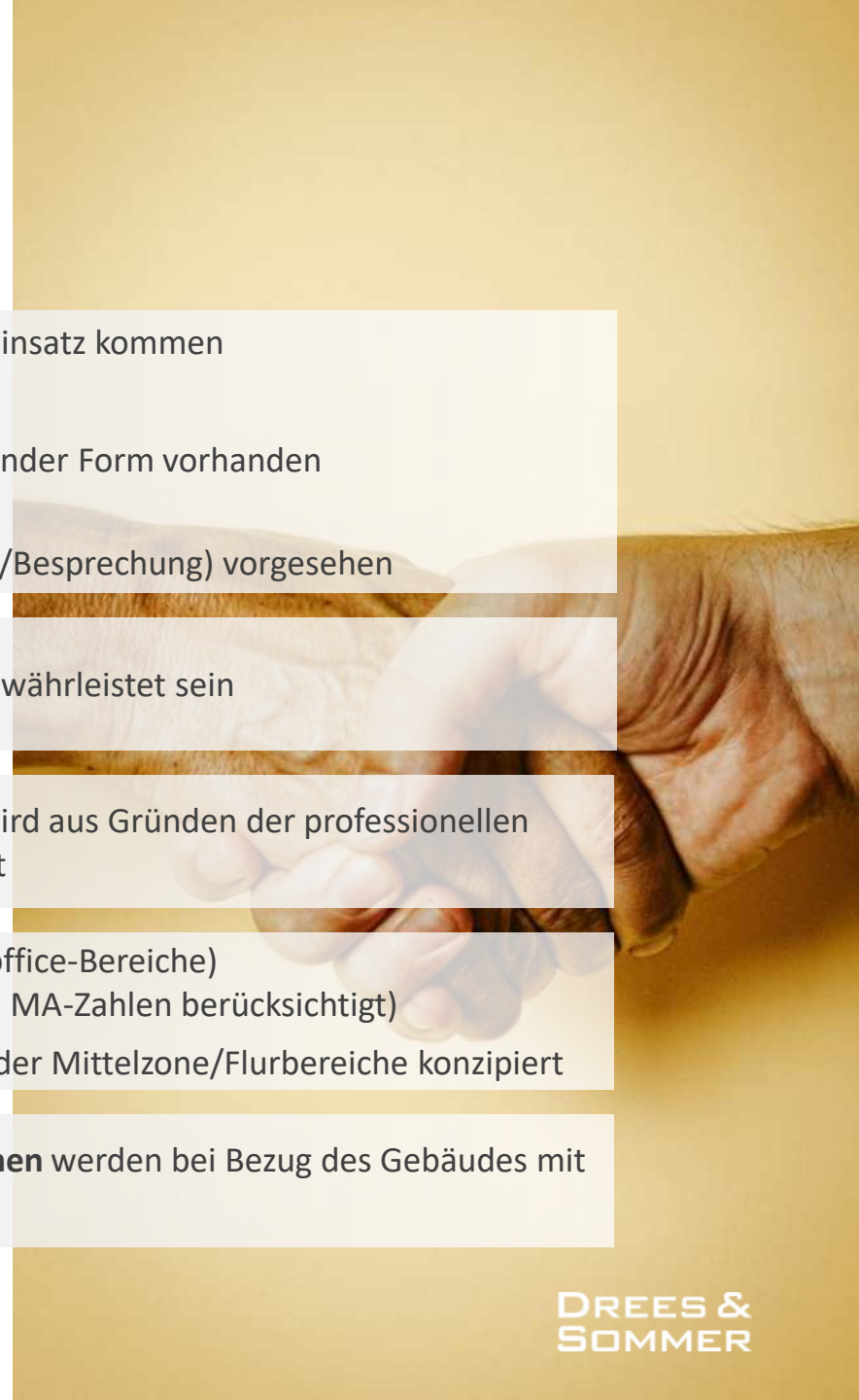
DESK-SHARING

Es wird von einem **Faktor von 0,9** ausgegangen (ausgenommen Frontoffice-Bereiche)
→ für 10 Mitarbeitende werden 9 Arbeitsplätze vorgehalten (Azubis in MA-Zahlen berücksichtigt)

Um das Sharing zu unterstützen wird der Stauraum als Teamablage in der Mittelzone/Flurbereiche konzipiert

IT-AUSSTATTUNG

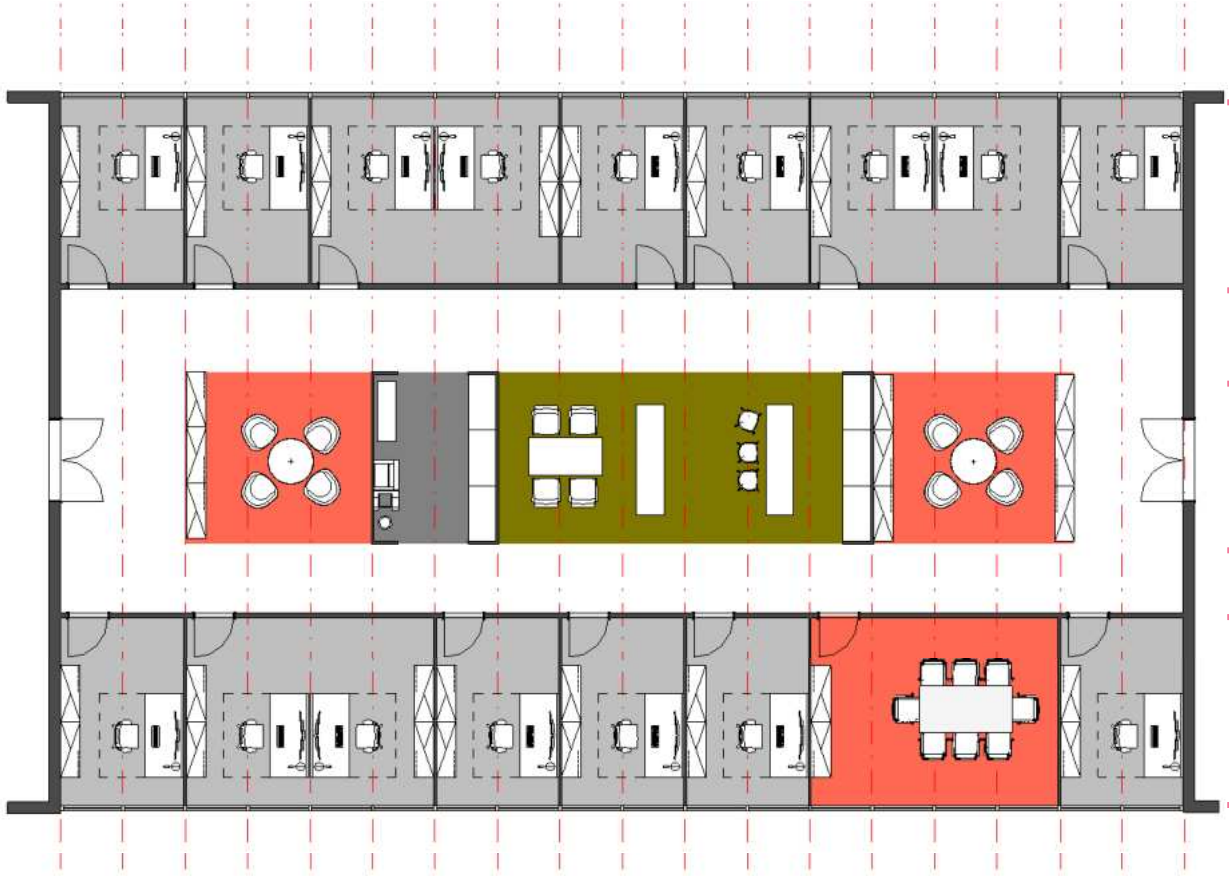
Standardisierte Ausstattung der Arbeitsplätze und **alle Mitarbeiter:innen** werden bei Bezug des Gebäudes mit **mobilem Equipment** ausgestattet worden sein



DREES & SOMMER

KOMBIBÜRO

Idealtypische Gebäudetiefe



Annahme:
Ausbaurauster von 1,35 m
Schreibtischgröße 1,80 m

Module an der Fassade
4,25 m

Flur 1,50 m

Mittelzone
3,00 m

Flur 1,20 m

Module an der Fassade
4,25 m

Gebäudetiefe
im lichten
14,20 m

DREES & SOMMER

KOMBIBÜRO

Module an der Fassade



3,40 m
Tiefe NICHT ausreichend für eine zweireihige Belegung bei offenem Konzept
→ Einzelbüro = 9,18 m²

4,25 m
Tiefe ausreichend für eine zweireihige Belegung ohne Stauraum
→ Einzelbüro = 11,47 m²

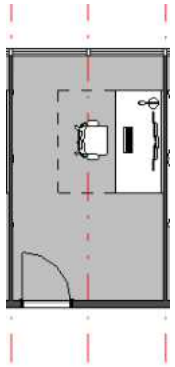
4,70 m
Tiefe ausreichend für eine zweireihige Belegung ohne Stauraum
→ Einzelbüro = 12,69 m²

Damit ist die Flexibilität für eine spätere Umnutzung in ein offenes Konzept gegeben

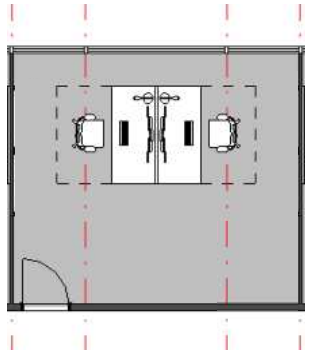
DREES & SOMMER

FLÄCHENBEDARFE

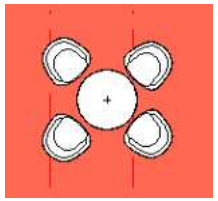
Die wichtigsten Module im Überblick



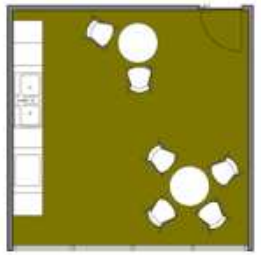
Einzelbüro
2,7 m x 4,25 m =
ca. 11,5 m²



Doppelbüro
5,4 m x 4,25 m =
ca. 23 m²

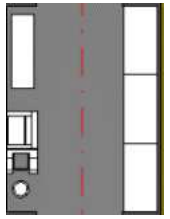


Mehrwertmodul
Fokus oder
Kleinbesprechung
2,7 m x 3 m =
ca. 8 m²



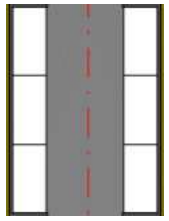
Treffpunkt inkl.
Teeküche
ca. 20 m²

→ auf jeder Etage 1 x



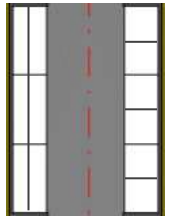
Infrastruktur
Drucker/Scanner (A3) +
Bürobedarf
2,7 m x 3 m =
ca. 8 m²

Je Etage einmal = 6 Stück
zzgl. 1 x Bürgerbüro
1 x Kulturbüro
1 x Kundencenter Stadtwerke
Summe = 9 Stück
zusätzlich im EG: zentraler Plotterraum inkl. Großscanner



Infrastruktur
Stauraum ca. 30 lfm bei 5OH
2,7 m x 3 m =
ca. 8 m²

Je Stauraumbedarf
siehe Seite 62



Infrastruktur
Garderobe & Schließfächer
3 lfm Garderobe +
24 Schließfächer
ca. 8 m²

163 MA / 24 Schließfächer
→ rechnerisch 6,79 Stück erforderlich
EG + 1.OG – je 2 Stück
2.-5.OG – je 1 Stück
Summe = 8 Stück

DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

- 03.1 Grundlagen
- 03.2 Funktionsdiagramm
- 03.3 Leitplanken Bürokonzept
- **03.4 Übersicht der Bedarfe**
- 03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

ÜBERSICHT ANZAHL MITARBEITENDE UND ARBEITSPLÄTZE

		MA	rein rechnerisch: Sharing Faktor 0,9	rein rechnerisch: Anzahl AP	tatsächliche Anzahl AP
		52		**47,5**	**48**
Zentrale Dienste, Kultur, Sicherheit und Ordnung	FB 1	2	0,9	1,8	2
Verwaltungsservice	SG 1.1	22	0,9	19,8	20
Kultur, Stadtmarketing, Öffentlichkeitsarbeit	SG 1.2	7	0,9	6,3	6
Kulturbüro	SG 1.2	3	1	3	3
Sicherheit und Ordnung	SG 1.3	14	0,9	12,6	13
Sicherheit und Ordnung - Bürgerbüro Service-AP	SG 1.3	4	1	4	4
		46		**41,4**	**41**
Finanzen, Bildung und Generationen, Soziales	FB 2	2	0,9	1,8	2
Zentrale Finanzen	SG 2.1	18	0,9	16,2	16
Bildung, Generationen, Vereinswesen	SG 2.2	9	0,9	8,1	8
Soziale Dienstleistungen	SG 2.3	17	0,9	15,3	15
		33		**29,7**	**30**
Stadtentwicklung, Bauen, Mobilität und Umwelt	FB 3	2	0,9	1,8	2
Gebäudemanagement	SG 3.1	13	0,9	11,7	12
Stadtplanung, Bauordnung	SG 3.2	11	0,9	9,9	10
Straßenbau und Grünflächen	SG 3.3	7	0,9	6,3	6
		5		**4,5**	**5**
Stabstelle Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr	SB 0.2	3	0,9	2,7	3
Bürgermeister	BM	2	0,9	1,8	2
		27		**24,3**	**24**
Stadtwerke	Verwaltung	20	0,9	18	18
Stadtwerke	Kundencenter	7	0,9	6,3	6
		163		**147,4**	**148**
Personalrat					1
Anzahl AP gesamt					**149**

Davon Einzelbüros

Mehrwertmodule Fokus oder Kleinbesprechung

5

5

4

4

3

3

2

1 zusätzlicher Besprechungs-raum für BM

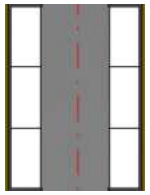
2

2

1

DREES & SOMMER

ÜBERSICHT STAURAUM



Infrastruktur
Stauraum ca. 30 lfm
ca. 8 m²

		MA	lfm/ MA	lfm	Zusatz	Bemerkungen	lfm Gesamt	Stauraummodule
		52		**49,80 lfm**			**54,80 lfm**	2
Zentrale Dienste, Kultur, Sicherheit und Ordnung	FB 1	2	0,5 lfm	1,0 lfm			1,0 lfm	
Verwaltungsservice	SG 1.1	22	0,5 lfm	11,0 lfm			11,0 lfm	
Kultur, Stadtmarketing, Öffentlichkeitsarbeit	SG 1.2	7	1,0 lfm	7,0 lfm	5,0 lfm	AP Archivar	12,0 lfm	
Kulturbüro	SG 1.2	3						
Sicherheit und Ordnung	SG 1.3	14	2,2 lfm	30,8 lfm			30,8 lfm	1 Bürgerbüro Tresore bei Druckerzone
Sicherheit und Ordnung - Bürgerbüro Service-AP	SG 1.3	4		0,0 lfm			0,0 lfm	
		46		**34,00 lfm**			**34,00 lfm**	2 inkl. Platz für Tresore
Finanzen, Bildung und Generationen, Soziales	FB 2	2	2,0 lfm	4,0 lfm			4,0 lfm	
Zentrale Finanzen	SG 2.1	18		9,0 lfm			9,0 lfm	
Bildung, Generationen, Vereinswesen	SG 2.2	9		13,0 lfm			13,0 lfm	
Soziale Dienstleistungen	SG 2.3	17		8,0 lfm			8,0 lfm	
		33		**66,00 lfm**			**66,00 lfm**	3 inkl. Platz für Plantisch
Stadtentwicklung, Bauen, Mobilität und Umwelt	FB 3	2	2,0 lfm	4,0 lfm			4,0 lfm	
Gebäudemanagement	SG 3.1	13	2,0 lfm	26,0 lfm			26,0 lfm	
Stadtplanung, Bauordnung	SG 3.2	11	2,0 lfm	22,0 lfm			22,0 lfm	
Straßenbau und Grünflächen	SG 3.3	7	2,0 lfm	14,0 lfm			14,0 lfm	
		5		**10,00 lfm**			**10,00 lfm**	1
Stabstelle Wirtschaftsförderung, Grundstücksverkehr	SB 0.2	3	2,0 lfm	6,0 lfm			6,0 lfm	
Bürgermeister	BM	2	2,0 lfm	4,0 lfm			4,0 lfm	
		27		**54,00 lfm**			**54,00 lfm**	2 Verwaltung
Stadtwerke	Verwaltung	20	2,0 lfm	40,0 lfm			40,0 lfm	
Stadtwerke	Kundencenter	7	2,0 lfm	14,0 lfm			14,0 lfm	Kundencenter: im Modul Drucker + Bürobedarf enthalten
		163					**218,80 lfm**	

DREES & SOMMER

SONDERRÄUME BESPRECHUNG

Damit können alle Gremiensitzungen abgedeckt werden

ca. 97 Gremiensitzungen im Jahr

→ 52 davon bis max. 20 P. können gleichzeitig stattfinden

→ 45 Sitzungen > 20 P. können nicht gleichzeitig stattfinden

Sitzungssaal
Ratssitzungen
50 – 60 Personen

- Angrenzende WCs
- Angrenzende Garderobe
- Angrenzendes Stuhllager
- Angrenzende Teeküche
- Angrenzender Vorraum/Foyer
- Angrenzender Stauraum Gremien

Teilbar in 3 Räume für je ca. 20 Personen

20 Personen | 20 Personen | 20 Personen

+

Trauzimmer separat

Angrenzende WCs gewünscht

DREES & SOMMER

BEDARF BERATUNGS- UND BESPRECHUNGSRÄUME

für Sonderbedarf bei Wahlen ausreichend Puffer vorhanden

FB	Bezeichnung	2-4 P Beratung	4-8 P Bespr.	8-12 P Bespr.	12-20 P Bespr	> 20 P Bespr.
1.1	Verwaltungsservice	0,02	0,06	0,03	0,02	0,01
1.2	Kultur, Stadtmarketing, Öffentlichkeitsarbeit	0,31	0,02	0,01	0,00	0,00
1.3	Sicherheit und Ordnung	0,81	0,02	0,00	0,00	0,00
	Fachbereich 1	**1,15**	**0,10**	**0,04**	**0,03**	**0,01**
2.1	Zentrale Finanzen	0,20	0,05	0,02	0,00	0,00
2.2	Bildung, Generationen, Vereinswesen	0,23	0,09	0,03	0,00	0,00
2.3	Soziale Dienstleistungen	2,19	0,06	0,01	0,01	0,00
	Fachbereich 2	**2,62**	**0,21**	**0,05**	**0,01**	**0,00**
3.1	Gebäudemanagement	0,28	0,08	0,04	0,00	0,00
3.2	Stadtplanung, Bauordnung	0,43	0,13	0,02	0,00	0,00
3.3	Straßenbau und Grünflächen	0,04	0,08	0,06	0,02	0,01
	Fachbereich 3	**0,75**	**0,28**	**0,12**	**0,02**	**0,01**
SW	Verwaltung	0,00	0,30	0,01	0,00	0,00
SW	Kundencenter - 3 AP Frontoffice	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stadtwerke	**0,00**	**0,30**	**0,01**	**0,00**	**0,00**
	Alle	**4,52**	**0,90**	**0,22**	**0,05**	**0,02**

5 Beratungsräume gesamt – 2 davon für 4-8 P vorsehen

2 x vorsehen

2 x vorsehen
→ 1 x Bürgerm.
→ 1 x alle FB

können über teilbaren Sitzungssaal abgedeckt werden

DREES & SOMMER

SANITÄRANLAGEN

Mitarbeitende

- je Etage werden 1 Damen WC mit 2 Kabinen und 1 Herren WC mit 1 Kabine und 2 Urinalen vorgesehen

Kunden

- Im EG werden 1 Damen WC mit 2 Kabinen und 1 Herren WC mit 1 Kabine und 2 Urinalen sowie ein barrierefreies WC vorgesehen

Sitzungen

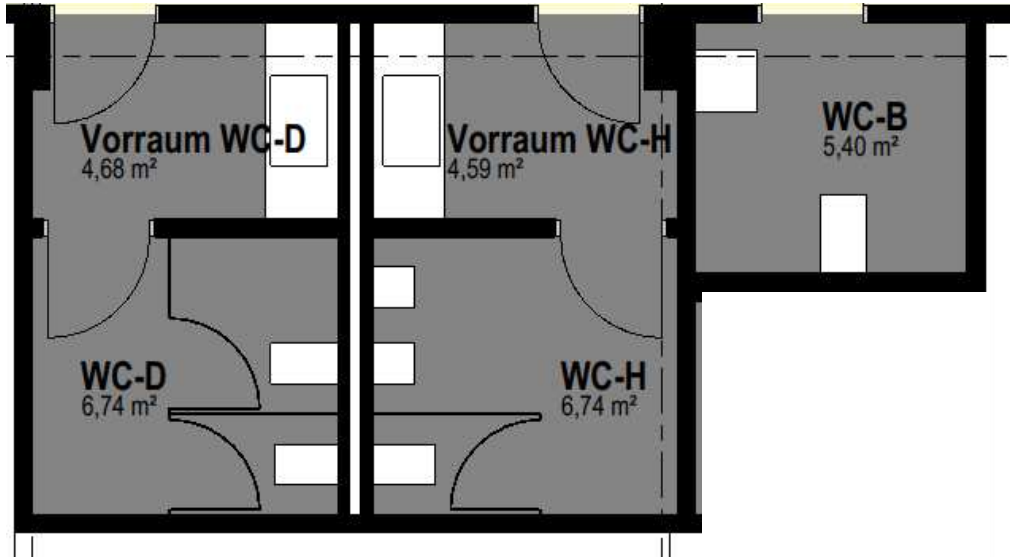
- Beim Sitzungssaal werden 1 Damen WC mit 2 Kabinen und 1 Herren WC mit 1 Kabine und 2 Urinalen sowie ein barrierefreies WC vorgesehen

Trauzimmer

- Beim Trauzimmer werden 1 Damen WC und 1 Herren WC mit jeweils einer Kabine vorgesehen

Putzmittelräume

- Auf jeder Etage (1.-5. OG) soll ein Putzmittelraum ca. 8 m² inkl. Ausgussbecken vorgesehen werden
- Zusätzlich soll im EG ein Aufenthaltsraum für das Reinigungspersonal angeordnet werden + Putzmittellager inkl. Waschmaschine in unmittelbarer Nähe



Damen WC
ca. 12 m²

Herren WC
ca. 12 m²

Barrierefreies WC
ca. 5 m²

DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm **46**

- 03.1 Grundlagen
- 03.2 Funktionsdiagramm
- 03.3 Leitplanken Bürokonzept
- 03.4 Übersicht der Bedarfe
- **03.5 Raumprogramm und Flächenbilanz**

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

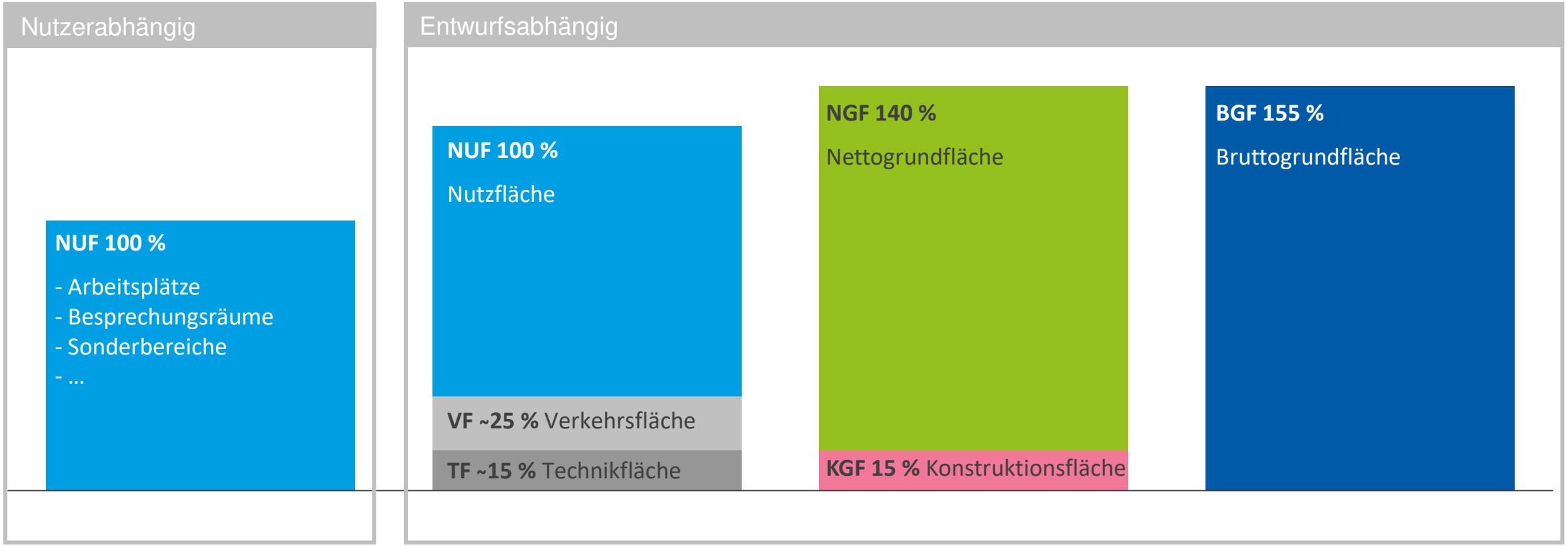
AGENDA

FLÄCHEN IN DER BEDARFSPLANUNG

Berechnungsgrundlage zur Erstellung Gebäudegröße

Quantitativer Bedarf
Raum- und Funktionsprogramm

Gebäudeabmessung
Erstellungs- und Gebäudegröße

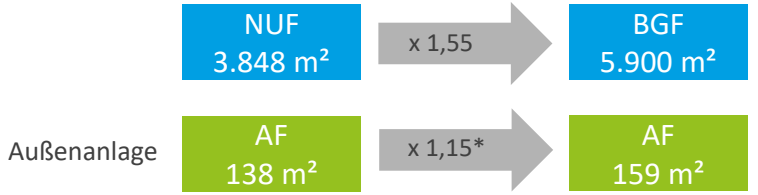


DREES & SOMMER

RAUMPROGRAMM

Auszug

									MITARBEITENDE		FLÄCHEN					
NR Lfd.	Geschoss	Zuordnung (Fachbereich, etc.)	Sach-gebiet	Bereich	Nutzungs-bereich	Cluster	Raum / Fläche	Beschreibung	Anzahl MA	MA je Fläche	Anzahl Flächen	Einzel-fläche [m²]	Summe NUF [m²]	Zuschlag NUF->BGF	Summe BGF [m²]	Bemerkung
1	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Sonderbereich	FOYER	Eingangshalle	Eingangshalle: Ausstellung, Warten,	0		1	60,0	60,00	1,55	93,0	
2	EG	FB 1	Allgemein	Eingangsbereich	Sonderbereich	FOYER	Eingangshalle	Zentrale Infotheke	1	1	1	28,0	28,00	1,55	43,4	
3	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Infrastruktur	FOYER-INFRA	WC Besucher	WC - Damen Veranstaltung	0		1	12,0	12,00	1,55	18,6	
4	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Infrastruktur	FOYER-INFRA	WC Besucher	WC - Herren Veranstaltung	0		1	12,0	12,00	1,55	18,6	
5	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Infrastruktur	FOYER-INFRA	WC Besucher	WC -Barrierefrei Veranstaltung	0		1	5,0	5,00	1,55	7,8	
6	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Infrastruktur	FOYER-INFRA	Erste-Hilfe-Raum	Ruhe- oder Sanitätsraum nutzbar, mit Waschbecken	0		1	20,0	20,00	1,55	31,0	
7	EG	Allgemein	Allgemein	Eingangsbereich	Infrastruktur	FOYER-INFRA	Wickel-/Stillraum	Wickel-/Stillraum	0		1	13,0	13,00	1,55	20,2	
8	EG	Allgemein	Allgemein	halböffentlich	Beratung	BER	Beratungsraum 2 - 4 Personen		0		3	12,0	36,00	1,55	55,8	
9	EG	Allgemein	Allgemein	halböffentlich	Beratung	BER	Beratungsraum 4 - 8 Personen		0		2	24,0	48,00	1,55	74,4	
10	EG	Allgemein	Allgemein	halböffentlich	Beratung	BER	Wartebereich	8 Personen	0		1	12,0	12,00	1,55	18,6	
11	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Sonderbereich	SONDER	Trauzimmer		0		1	72,0	72,00	1,55	111,6	
12	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Infrastruktur	SONDER-INFRA	WC - Trauzimmer	1 x WC Damen	0		1	3,0	3,00	1,55	4,7	
13	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Infrastruktur	SONDER-INFRA	WC - Trauzimmer	1 x WC Herren	0		1	5,5	5,50	1,55	8,5	
14	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Basis	BÜRO-AP	Frontoffice	Bürgerbüro	4	1	4	13,0	52,00	1,55	80,6	
15	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Basis	BÜRO-AP	Backoffice	Bürgerbüro	3	1	3	11,5	34,50	1,55	53,5	
16	EG	FB 1	FB 1.3	halböffentlich	Infrastruktur	BÜRO-INFRA	Wartebereich Bürgerbüro	8 Personen	0		1	12,0	12,00	1,55	18,6	
17	EG	FB 1	FB 1.3	intern	Infrastruktur	BÜRO-INFRA	Drucker + Bürobedarf	angegliedert Bürgerbüro	0		1	8,0	8,00	1,55	12,4	
18	EG	FB 1	FB 1.3	intern	Infrastruktur	BÜRO-INFRA	Tresor + Stauraum	angegliedert Bürgerbüro	0		1	8,0	8,00	1,55	12,4	
19	EG	FB 1	FB 1.3	intern	Lager	INFRA	Standesamtlager	angegliedert Bürgerbüro	0		1	20,0	20,00	1,55	31,0	
20	EG	FB 1	FB 1.2	halböffentlich	Basis	BÜRO-AP	Frontoffice	Kulturbüro	3	1	3	13,0	39,00	1,55	60,5	
21	EG	FB 1	FB 1.2	intern	Infrastruktur	BÜRO-INFRA	Drucker + Bürobedarf	angegliedert Kulturbüro	0		1	8,0	8,00	1,55	12,4	
22	EG	Stadtwerke	Kundencenter	halböffentlich	Basis	BÜRO-AP	Frontoffice		3	1	3	13,0	39,00	1,55	60,5	



* Zuschlag nur für Konstruktionsfläche

Das vollständige Raumprogramm ist der **Anlage 02** zu entnehmen.

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
04.2 Flächenlayout Variante 1
04.3 Flächenlayout Variante 2
04.4 Flächenlayout Variante 3
04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

FLÄCHENLAYOUTS

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts

Aufbauend auf der Grundlagenermittlung sowie der Ergebnisse der Flächenbedarfsplanung (Raum- und Funktionsprogramm) wird **für jede Untersuchungsvariante ein Flächenlayout** erstellt. Die Flächenlayouts stellen eine wichtige Grundlage für die Grobkostenindikation dar. Es handelt sich bei den **Flächenlayouts nicht um eine Gebäudeplanung (Objektplanung) nach HOAI**, sondern um eine grobe städtebauliche Konzeptstudie mit Gebäudemassendarstellung. Das Ziel der Flächenlayouts ist die Schaffung einer planerischen Grundlage zur Bewertung der Umsetzbarkeit des Raum- und Funktionsprogramms in den jeweiligen Varianten. Die Flächenlayouts gehen von den folgenden **Rahmenbedingungen und Annahmen** aus:

- Es besteht ein **Flächenbedarf von ca. 5.900 m² BGF**. Gemäß Raum- und Funktionsprogramm können bestimmte Flächenbedarfe nur im Erdgeschoss untergebracht werden.
- In allen Varianten muss nach Vorgabe der Stadt Espelkamp die **vorhandene Bunkeranlage erhalten bleiben**. Die Bunkeranlage wird nicht in die Planung integriert, ist im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess jedoch zu betrachten und ggf. planerisch in die Konzeption einzubinden.
- In den Varianten 2 und 3 sowie 4.1 bis 4.3 ist ein **Abriss des bestehenden Rathausgebäudes** vorgesehen.
- Das **ehemalige Postgebäude** soll ebenfalls zurückgebaut und überplant werden.
- Die notwendigen Stellplätze werden entweder in der bestehenden Tiefgarage / Parkdeck oder in einem neuen Parkhaus oder einer ebenerdigen Stellplatzanlage (Parkplatz) **gemäß Stellplatzsatzung Nordrhein-Westfalen** untergebracht. Die Stadt favorisiert insbesondere aus Kostengründen eine ebenerdige Stellplatzanlage.
- Das **vorhandene Planungsrecht** (rechtskräftiger Bebauungsplan) soll sofern möglich berücksichtigt werden. Wesentliche Abweichungen davon erfordern die Neuaufstellung oder die Änderung des Bebauungsplans.
- Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben ist eine **Photovoltaikanlage (PV-Anlage)** zu berücksichtigen.

FLÄCHENLAYOUTS

Herleitung der Stellplatzbedarfe in Anlehnung an das Raumprogramm

Espelkamp verfügt über keine eigene Stellplatzsatzung. Folglich findet die Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14.03.2022 i. S. d. § 1 II **StellplatzVO NRW** Anwendung.

Hierbei wird nach **Anlage Teil A** in Abhängigkeit der Nutzung und deren Publikumsverkehr der Stellplatzbedarf eines Bauvorhabens ermittelt. Flächen für Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen, Kantinen, Erfrischungsräume, Cafeterien oder Vergleichbares bleiben nach Nr. 2 unberücksichtigt, da diese keinen eigenen Stellplatzbedarf erzeugen. Das Ergebnis ist i. S. d. § 3 VI StellplatzVO NRW nach **kaufmännischen Regeln zu runden**.

In dem vorliegenden Fall sind nach einer ersten Einschätzung **Nr. 2.1: Büro- und Verwaltungsräume (allgemein)**, **Nr. 2.3: Räume mit erheblichem Besucherverkehr** und **Nr. 4.2: Sonstige Versammlungsstätten** anzuwenden. Da alle Varianten auf demselben Raumprogramm fußen, sind die zu berücksichtigenden Stellplatzanforderungen für alle Szenarien identisch.

Eine Reduktion der erforderlichen Stellplatzbedarfe nach § 4 (1) Nr. 2 kann ausschließlich in Anlehnung an **Anlage Teil B** erfolgen. Hierfür ist die Implementierung nachhaltiger Mobilitätskonzepte obligatorisch, was derzeit nicht vorgesehen ist.

Anzuwendende Norm (PKW/Rad)	Flächenangaben	PKW-Stellplätze	Rad-stellplätze
Nr. 2.1: Büro- und Verwaltungsräume (allgemein): **PKW: 1 St / 40 m² NF** **Rad: 1 St / 30 m² NF**	Interne Bereiche (exkl. Infrastruktur, Lager u. Refresh) **1.639 m²**	= 1.639 : 40 = 40,98 **41 St**	= 1.639 : 30 = 54,63 **55 St**
Nr. 2.3: Räume mit erheblichem Besucherverkehr: **PKW: 1 St / 30 m² NF** **Rad: 1 St / 30 m² NF**	Halböffentliche Bereiche zzgl. Sitzungsbereich u. Infotheke (exkl. Warte-bereiche & Infrastruktur) **529 m²**	= 529 : 30 = 17,63 **18 St**	= 529 : 30 = 17,63 **18 St**
Nr. 4.2: Sonstige Versammlungs-stätten: **PKW: 1 St / 10 Pers.** **Rad: 1 St / 20 Pers.**	Sitzungssaal für Ausschüsse **60 Personen**	= 60 : 10 = 6,0 **6 St**	= 60 : 20 = 3,0 **3 St**
SUMME		**65 STP**	**76 STP**

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- **04.2 Flächenlayout Variante 1**
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

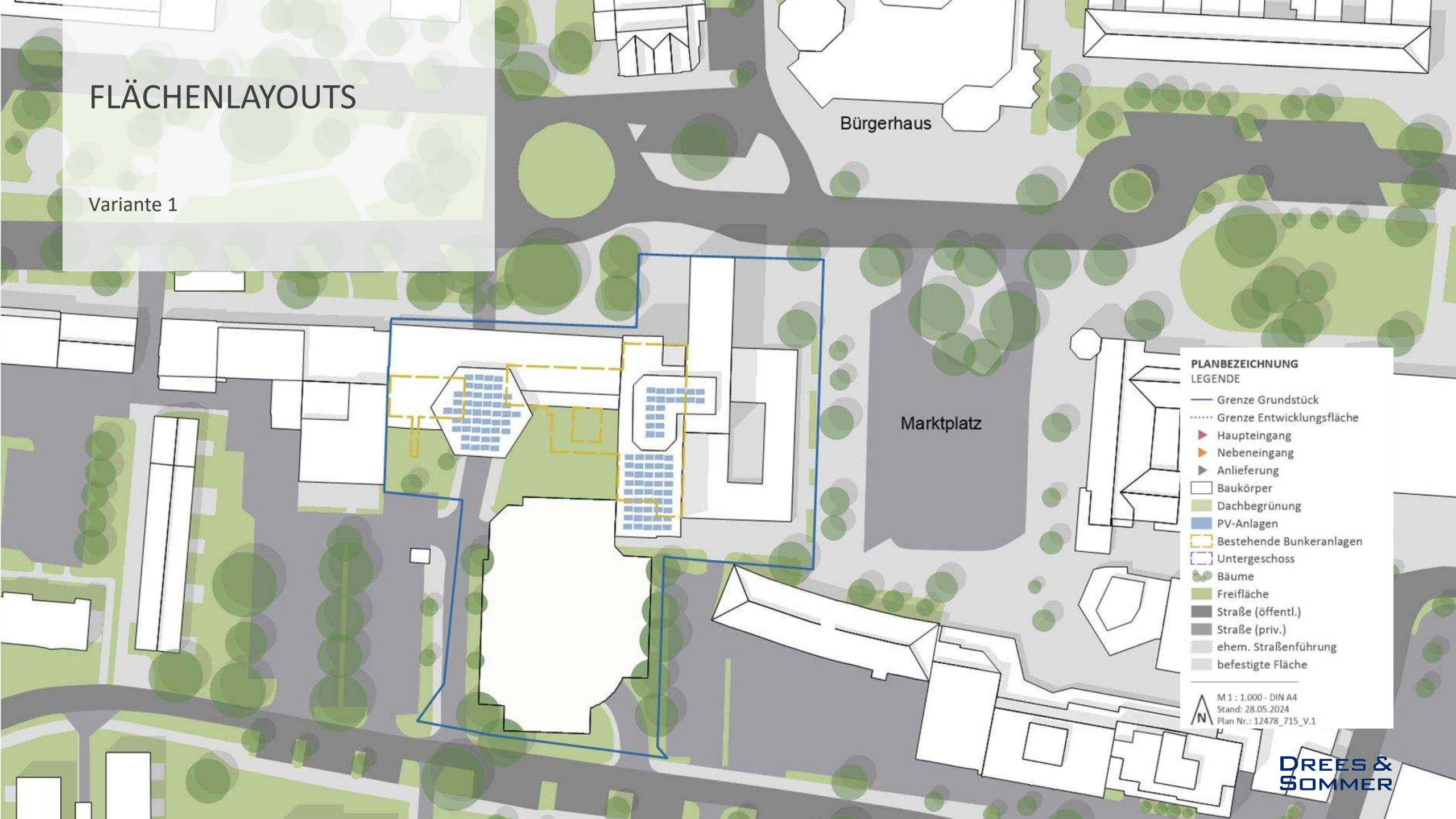
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 1



DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 1

Gebäudebezeichnung	Rathaus Espelkamp
Liegenschaft	Stadt Espelkamp
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfachen Standards
Strasse	Wilhelm-Kern-Platz 1
PLZ	32339
Ort	Espelkamp

Baujahr	1960 (Erweiterung 1984)
Denkmalschutz	Nein
Brutto-Grundfläche	8.500 m²
Anzahl Obergeschosse (inkl. EG)	7
Anzahl Untergeschosse	2



Visualisierung Variante 1

DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 1

Flächenaufteilung Bestandsgebäude (gemäß Flächenbilanz Stadt + Flächenplausibilisierung Drees & Sommer)				
Geschoss	BGF	- davon Ladenfläche	- davon Hausmeister-wohnung	zzgl. Innenhof / (Dach-) Terrasse / Notausgänge (Keller)
Tiefenkeller	266 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Untergeschoss	1.726 m²	0 m²	0 m²	12 m²
Erdgeschoss	1.697 m²	388 m²	103 m²	132 m²
1. Obergeschoss	1.531 m²	0 m²	0 m²	0 m²
2. Obergeschoss	780 m²	0 m²	0 m²	0 m²
3. Obergeschoss	780 m²	0 m²	0 m²	0 m²
4. Obergeschoss	780 m²	0 m²	0 m²	0 m²
5. Obergeschoss	780 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Dachgeschoss	159 m²	0 m²	0 m²	132 m²
SUMME (gerundet)	**ca. 8.500 m²**	**ca. 400 m²**	**ca. 100 m²**	**ca. 300 m²**
			BGF zzgl. außenliegenden Nutzflächen	**ca. 8.800 m²**

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 1 – Prüfung Flächenunterbringung im Bestandsgebäude

Im Zuge der Betrachtung der Variante 1 wurde das Bestandsgebäude dahingehend untersucht, ob und wie die im Raum- und Funktionsprogramm definierten Flächen- und Funktionsbedarfe im bestehenden Gebäude untergebracht werden können. Dazu wurden die verschiedenen Grundrissebenen betrachtet und die Flächenbedarfe den Bestandsgeschossen zugeordnet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die geforderten Funktionen sowie die Anzahl der Arbeitsplätze (149) im Bestandsgebäude untergebracht werden können. Das erarbeitete Bürokonzept gemäß Kapitel 3.3 (Kombibüro mit Multizone) ist jedoch auf Grund der vorhandenen, zu geringen Gebäudetiefen und der nicht veränderlichen Tragstruktur nicht umsetzbar.

Das Raumprogramm wurde auf Basis einer idealtypischen Gebäudegeometrie entwickelt. Durch die vorhandene Gebäudestruktur ist das Bestandsgebäude weniger flächeneffizient und es werden für die jeweiligen Funktionen mehr Fläche benötigt, als im Raumprogramm angesetzt. Lediglich im Untergeschoss werden nicht alle vorhandenen Lagerflächen benötigt, sodass ein Flächenüberhang von ca. 800 m² im Untergeschoss besteht.

Die Grundrisse zur Flächenunterbringung im Bestandsgebäude (alle Ebenen) sind in der **Anlage 03** zu finden.



DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- **04.3 Flächenlayout Variante 2**
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

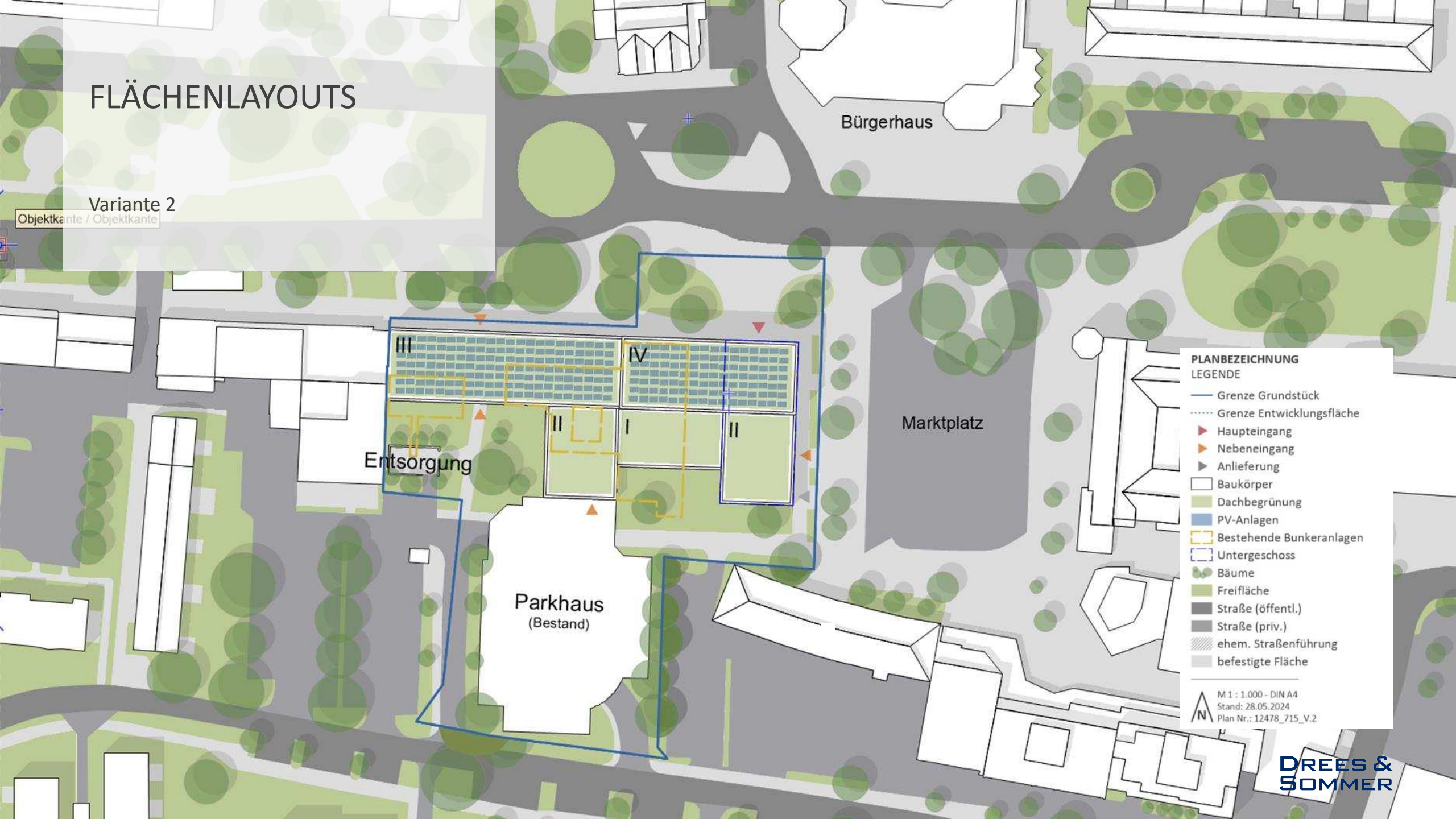
07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

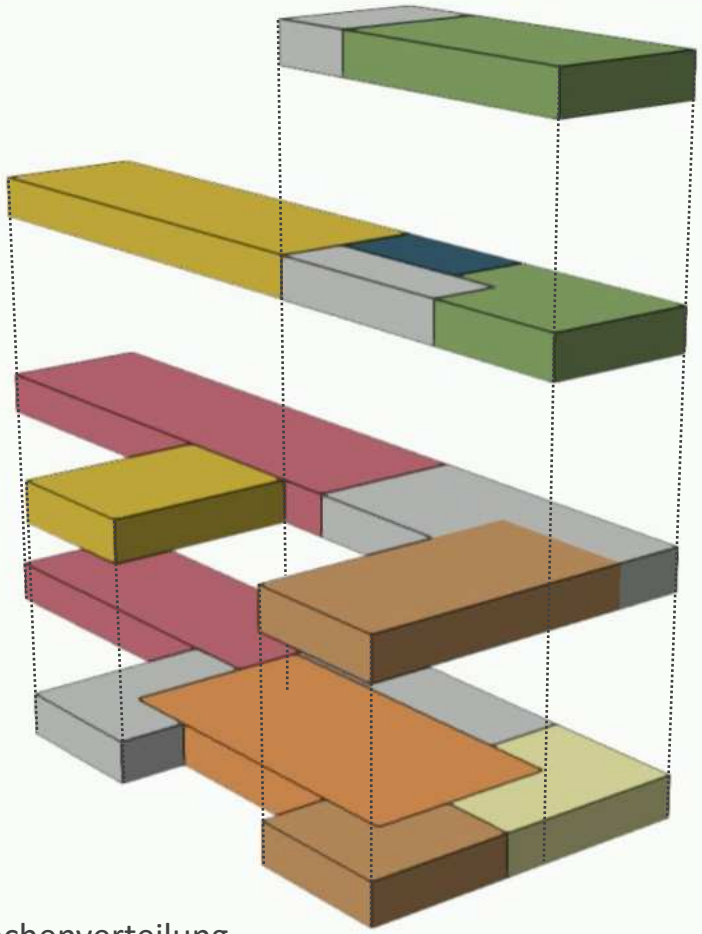
FLÄCHENLAYOUTS

Variante 2



FLÄCHENLAYOUTS

Variante 2



Darstellung Flächenverteilung



Visualisierung Variante 2

- Sitzungsbereich
- Eingangsbereich
- Stadtwerke
- Allgemein
- Fachbereich 1
- Fachbereich 2
- Fachbereich 3
- Stabsstelle & Bürgermeister

DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 2

In der Variante 2 wird das neu zu errichtende Rathaus nach Rückbau des bestehenden Baukörpers auf dem derzeitigen Grundstück neu errichtet. Die vorliegende Variante zeigt, dass eine Deckung der angegebenen Bedarfe bei Einhaltung vorhandener städtebaulicher Kanten bereits mit lediglich vier Geschossen möglich ist.

Die in dieser Variante dargestellte BGF beläuft sich auf rund 5.700 m² bei einer Gebäudegrundfläche von 1.900 m². Die durchschnittliche Gebäudetiefe entspricht den im Raumprogramm empfohlenen 14,2 m, ausgenommen ist lediglich der Gebäudeabschnitt im Erdgeschoss innerhalb dessen der Sitzungssaal verortet wurde.

Die Lage des Haupteingangs bleibt an der Stelle des derzeitigen Eingangs bestehen und wird um mehrere Nebeneingänge ergänzt. Die Durchfahrt unterhalb des vorhandenen Sitzungssaals entfällt, sodass die Erschließung der Fläche mit dem PKW lediglich von Süden aus erfolgt. Grundsätzlich bleibt das Stellplatzangebot auf dem aktuellen Niveau, da aus Kostengründen die vorhandenen Stellplatzanlagen erhalten werden. Entsprechend wurde das Untergeschoss des Rathauses so verortet, dass eine direkte Erschließung von der Tiefgarage aus möglich ist.

Weitere Anpassungen außerhalb der eingezeichneten Grundstücksgrenze sind in dieser Variante nicht erforderlich.

Rathaus	
EG	1.900 m²
1. OG	1.700 m²
2. OG	1.150 m²
3. OG	500 m²
4. OG	0 m²
UG	450 m²
BGF	5.700 m²

Fassadenfl.	3.150 m²
Dachfläche	1.900 m²
- davon PV	950 m²

Parkhaus (Bestand)	
PKW-STP	Bestand
Rad-STP	Bestand
BGF	1.320 m²

Grundstück	
Grundstücksfläche	5.900 m²
Grundfläche	3.250 m²
Verkehrsfläche	100 m²
Anderweitig versiegelt	900 m²
Freifläche	1.650 m²
GRZ (1 / 2)	0,55 | 0,7
GFZ	0,9

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- **04.4 Flächenlayout Variante 3**
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

FLÄCHENLAYOUTS

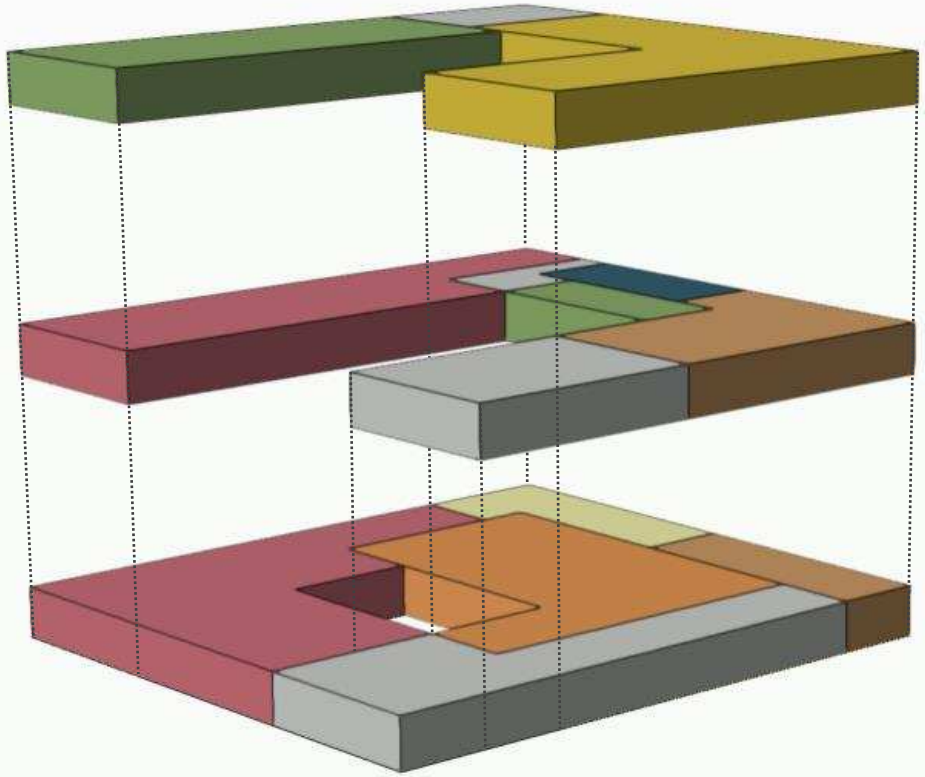
Variante 3



DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 3



Darstellung Flächenverteilung

Visualisierung Variante 3



- Sitzungsbereich
- Eingangsbereich
- Stadtwerke
- Allgemein
- Fachbereich 1
- Fachbereich 2
- Fachbereich 3
- Stabsstelle & Bürgermeister

DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 3

In der Variante 3 wird das Rathaus auf dem Adient-Grundstück errichtet und das bestehende Rathausgebäude anschließend abgerissen. Aufgrund der hohen Flächenverfügbarkeit und der geringen Höhe der Umgebungsbebauung sieht der Entwurf in dieser Variante lediglich drei Geschosse vor.

Die dargestellte BGF beläuft sich auf rund 5.550 m² bei einer Gebäudegrundfläche von 2.100 m². Das Gebäude verfügt über einen Innenhof und öffnet sich nach Süden, um eine optimale Belichtung der Flächen zu gewährleisten.

Um den Entwurf möglichst verträglich zu gestalten, wurde der Eingriff in den derzeit bauplanungsrechtlich festgesetzten Grünstreifen entlang der Isenstedter Straße auf ein Minimum beschränkt. Der Haupteingang befindet sich an der Kreuzung Isenstedter Straße - Brandenburger Ring, oberirdische Stellplätze und ein Nebeneingang sind jedoch rückseitig vorgesehen.

Da die Planung des neuen Rathauses nur einen Bruchteil der zur Verfügung stehenden Fläche des Adient-Grundstücks benötigt, wird empfohlen die verbleibenden Flächen von etwa 2,1 ha z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs neu zu ordnen. Es bietet sich an, dies gleichzeitig mit einer Detailplanung des Rathauses vorzunehmen, um dieses bestmöglich einzubeziehen.

Rathaus	
EG	2.100 m²
1. OG	1.550 m²
2. OG	1.450 m²
3. OG	0 m²
4. OG	0 m²
UG	450 m²
BGF	5.550 m²

Fassadenfl.	2.900 m²
Dachfläche	2.100 m²
- davon PV	1.100 m²

Stellplatzfläche	
PKW-STP	69 STP

Grundstück	
Grundstücksfläche	8.400 m²
Grundfläche	2.100 m²
Verkehrsfläche	2.200 m²
Anderweitig versiegelt	2.000 m²
Freifläche	2.100 m²
GRZ (1 / 2)	0,25 | 0,75
GFZ	0,6

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- **04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3**
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

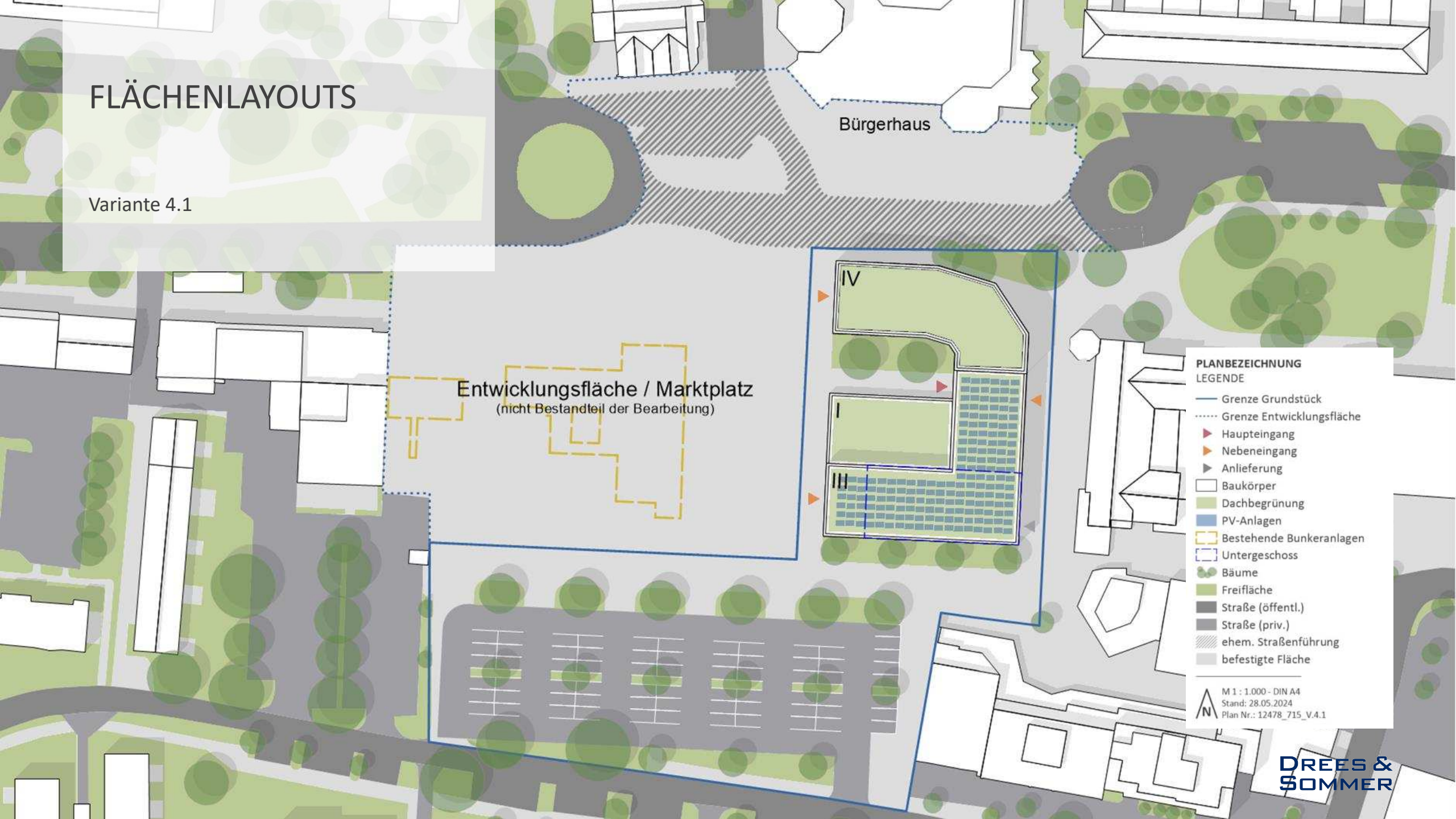
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

FLÄCHENLAYOUTS

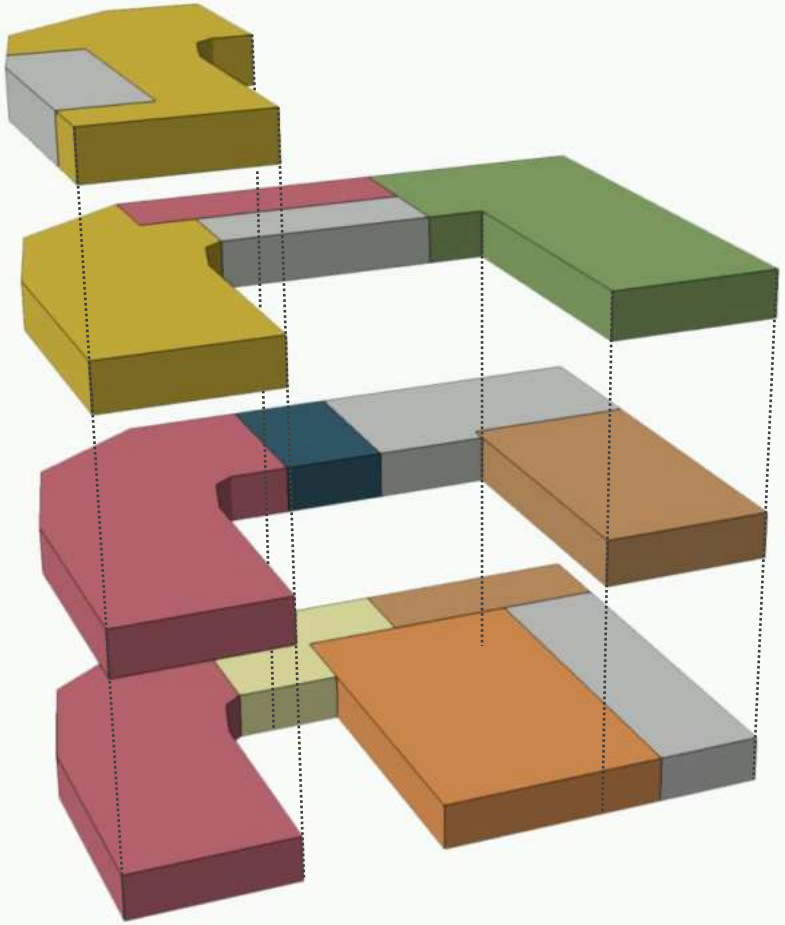
Variante 4.1



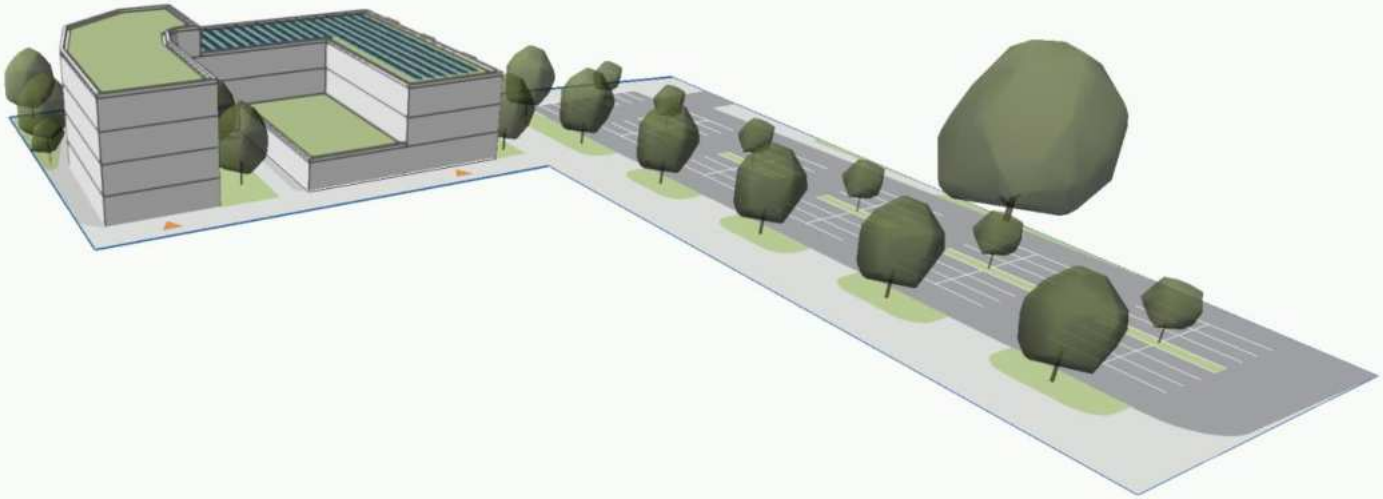
DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.1



Darstellung Flächenverteilung



Visualisierung Variante 4.1

- Sitzungsbereich
- Eingangsbereich
- Stadtwerke
- Allgemein
- Fachbereich 1
- Fachbereich 2
- Fachbereich 3
- Stabsstelle & Bürgermeister

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.1

In der Variante 4.1 wird das Rathaus auf dem bestehenden Wilhelm-Kern-Platz errichtet. Dies ermöglicht es, das Gebäude in unmittelbarer Nähe des bestehenden Rathauses zu errichten und dennoch auf eine Interimsnutzung zu verzichten. Aufgrund des geringen Abstands zum bestehenden Rathaus ist jedoch dessen Rückbau unverzüglich nach Fertigstellung des neuen Rathauses zu empfehlen.

Die in dieser Variante dargestellte BGF beläuft sich auf rund 5.700 m² bei einer Gebäudegrundfläche von 1.750 m². Aufgrund der Bebauung des Wilhelm-Kern-Platzes wird ein neuer Marktplatz auf der Fläche des alten Rathauses vorgesehen. Folglich ist die Planung des neuen Rathauses auf den neuen Wilhelm-Kern-Platz ausgerichtet, auch wenn dessen Planung nicht Bestandteil dieser Machbarkeitsstudie ist.

Um die erforderlichen Stellplätze zu sichern, wird das im südlichen Abschnitt der Fläche bestehende Posthaus und die Tiefgarage des bestehenden Rathauses rückgebaut und eine oberirdische Stellplatzanlage errichtet.

Es wird empfohlen, die Fläche des alten Rathauses städtebaulich neu zu ordnen und folglich einen Wettbewerb auszuschreiben, welcher die Gestaltung des Rathauses mit der Neugestaltung des Wilhelm-Kern-Platzes verbindet. Die potentielle Entwicklungsfläche beläuft sich auf ca. 5.000 m².

Rathaus	
EG	1.750 m²
1. OG	1.450 m²
2. OG	1.450 m²
3. OG	600 m²
4. OG	0 m²
UG	450 m²
BGF	5.700 m²

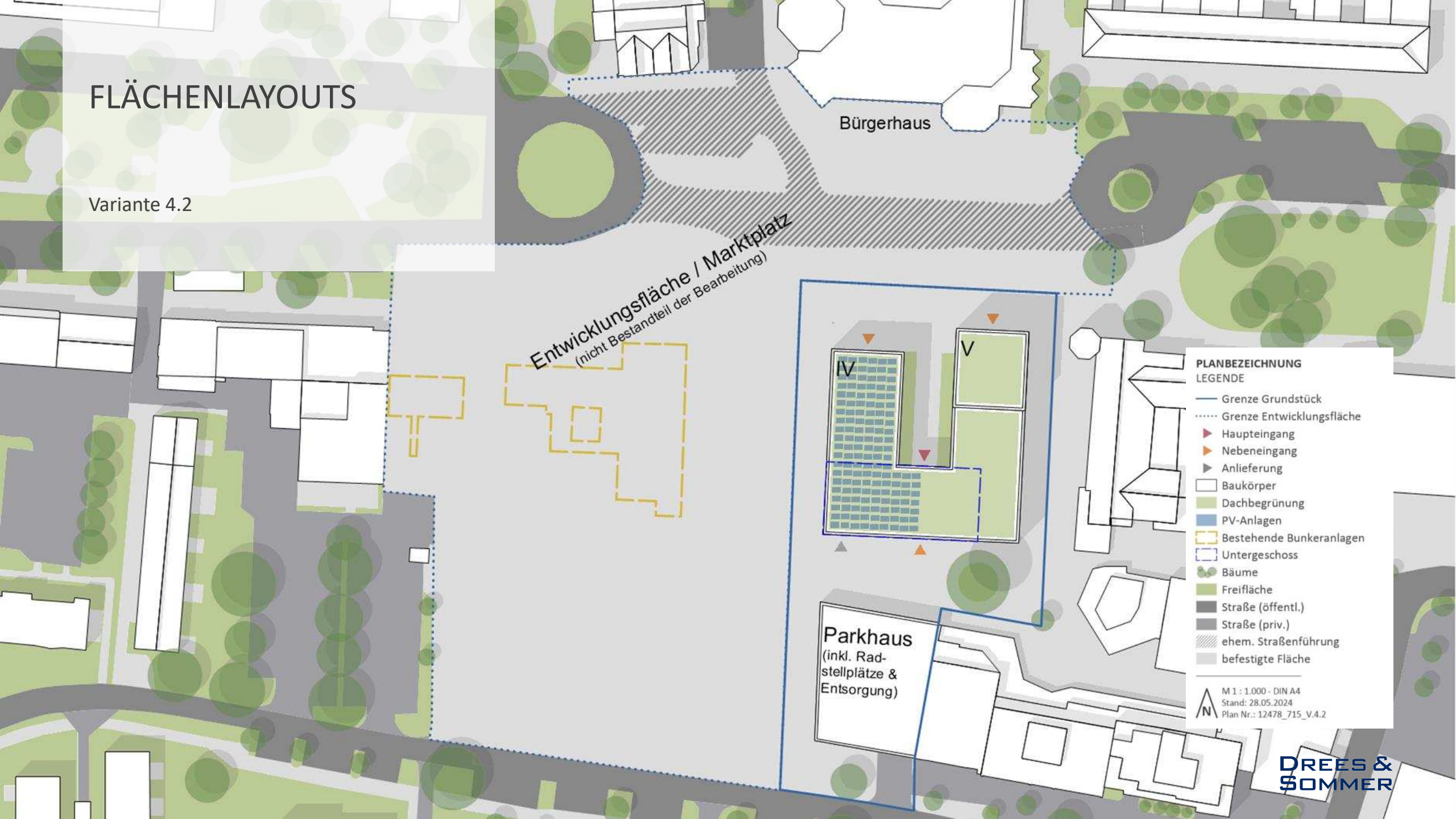
Fassadenfl.	3.150 m²
Dachfläche	1.750 m²
- davon PV	875 m²
Stellplatzfläche	
PKW-STP	69 STP

Grundstück	
Grundstücksfläche	7.650 m²
Grundfläche	1.750 m²
Verkehrsfläche	2.400 m²
Anderweitig versiegelt	2.350 m²
Freifläche	1.150 m²
GRZ (1 / 2)	0,2 | 0,85
GFZ	0,7

DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

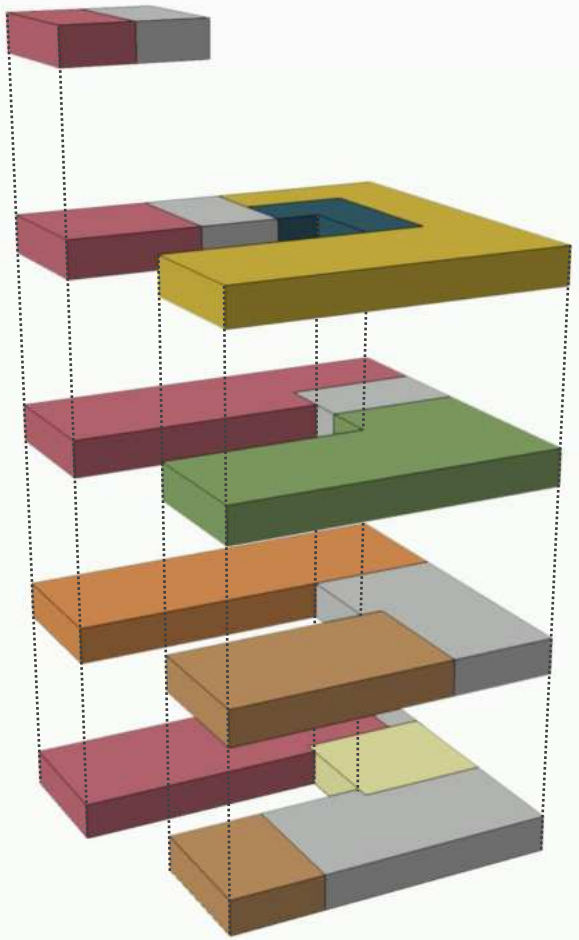
Variante 4.2



DREES & SOMMER

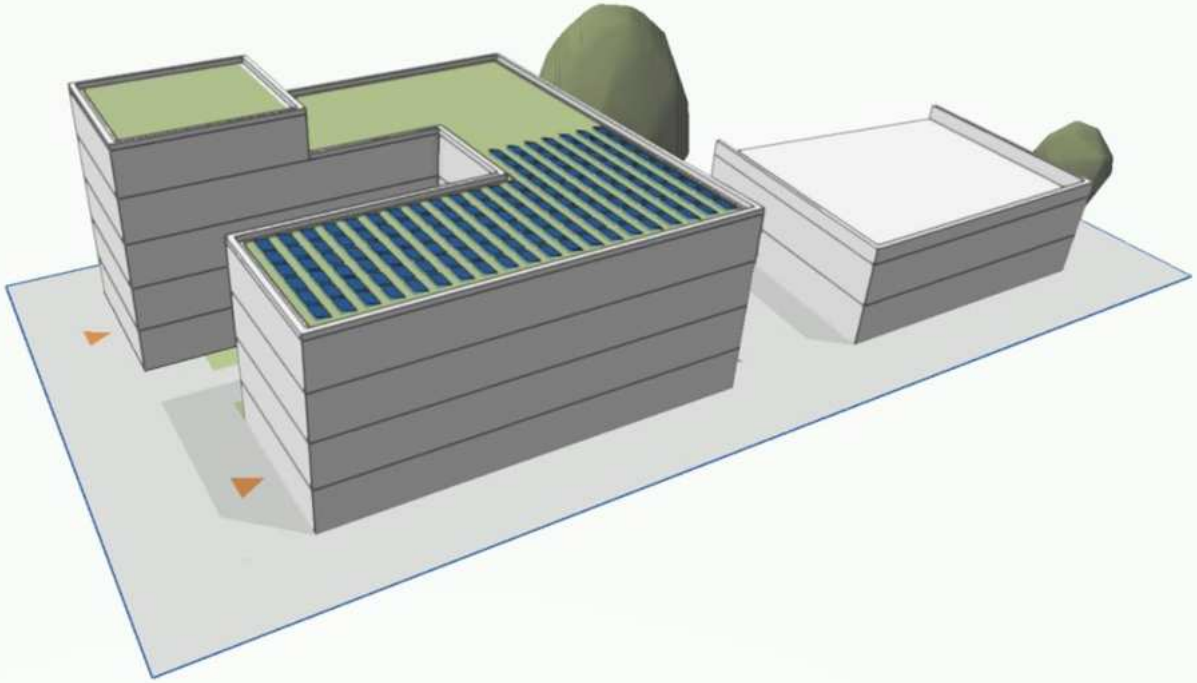
FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.2



Darstellung Flächenverteilung

Visualisierung Variante 4.2



- Sitzungsbereich
- Eingangsbereich
- Stadtwerke
- Allgemein
- Fachbereich 1
- Fachbereich 2
- Fachbereich 3
- Stabsstelle & Bürgermeister

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.2

Variante 4.2 basiert grundsätzlich auf den gleichen Prämissen wie Variante 4.1, stellt jedoch eine möglichst kompakte Variante dar. Maßgeblich unterscheidet sich die Variante im Vergleich zur Variante 4.1 und 4.3 in der Errichtung eines Parkhauses anstelle einer freiliegenden Stellplatzanlage.

Die in dieser Variante dargestellte BGF des Rathauses beläuft sich auf rund 5.700 m² bei einer Gebäudegrundfläche von 1.750 m². Hinzu kommt die BGF des vorgesehenen Parkhauses von 1.200 m² bei einer Grundfläche von 600 m².

In der Gestaltung dieser Variante wird davon ausgegangen, dass der neue Wilhelm-Kern-Platz zwischen Bürgerhaus und neuem Rathaus realisiert wird. Folglich orientiert sich das Gebäude nach Norden, wobei auf mögliche Belichtungsdefizite einzelner Flächen innerhalb des Gebäudes und im Innenhof hinzuweisen ist, welche in der detaillierteren Planung zu prüfen bleiben. Durch die Verortung des Marktplatzes im Norden steht der westliche Abschnitt der Entwicklungsfläche für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Wie in Variante 3 und 4.1 wird demnach empfohlen, diese ganzheitlich in Verbindung mit dem neuen Rathaus zu denken und auf isolierte Planungen im Weiteren zu verzichten.

Die Entwicklungsfläche umfasst im Ganzen ein Areal von ca. 11.000 m².

Rathaus	
EG	1.650 m²
1. OG	1.650 m²
2. OG	1.350 m²
3. OG	600 m²
4. OG	200 m²
UG	450 m²
BGF	5.900 m²

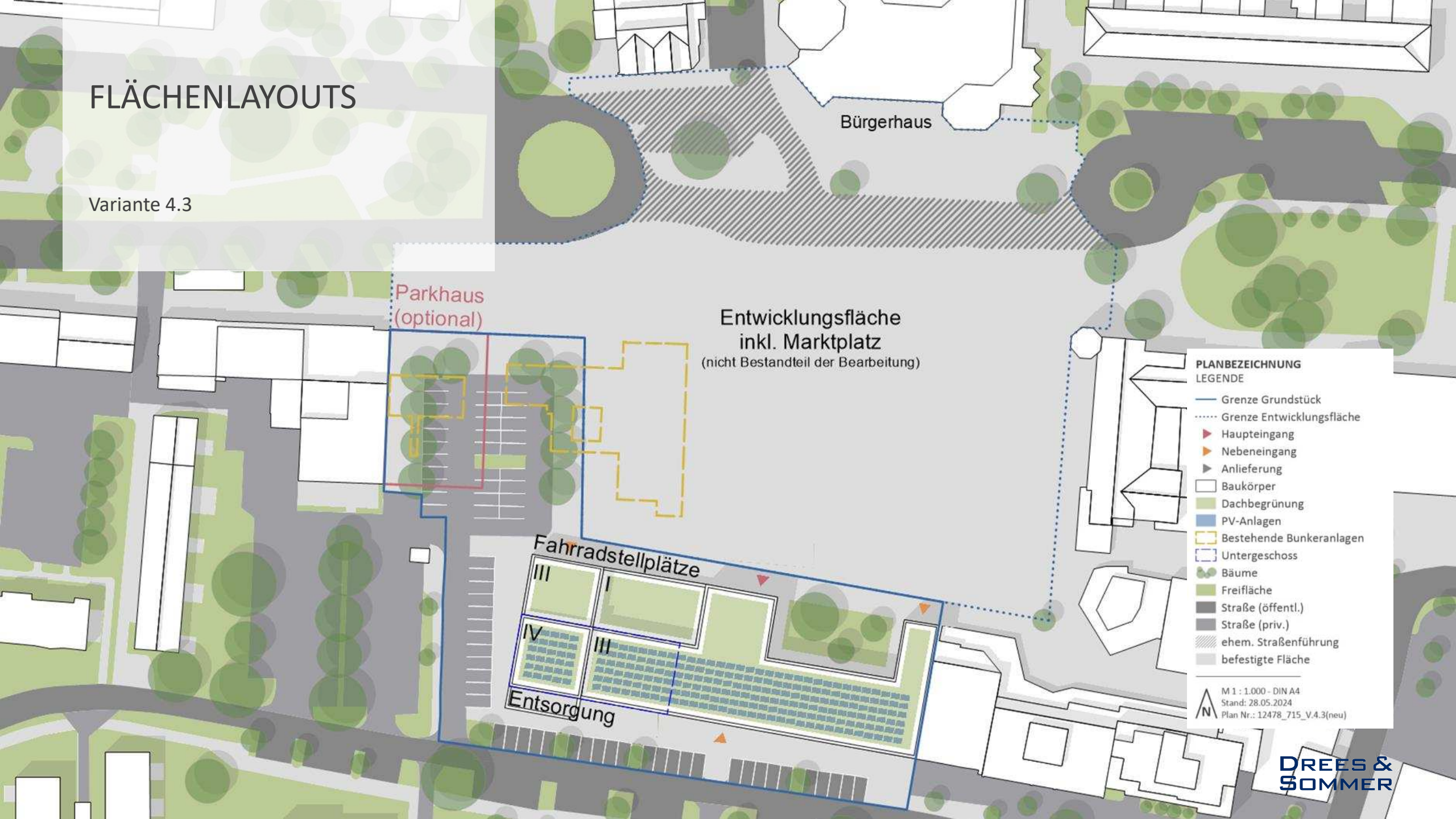
Fassadenfl.	3.250 m²
Dachfläche	1.650 m²
- davon PV	825 m²

Parkhaus	
Grundfläche	600 m²
BGF	1.200 m²
Fassadenfl.	450 m²

Grundstück	
Grundstücksfläche	4.350 m²
Grundfläche	2.250 m²
Verkehrsfläche	100 m²
Anderweitig versiegelt	1.850 m²
Freifläche	150 m²
GRZ (1 / 2)	0,5 | 0,95
GFZ	1,6

FLÄCHENLAYOUTS

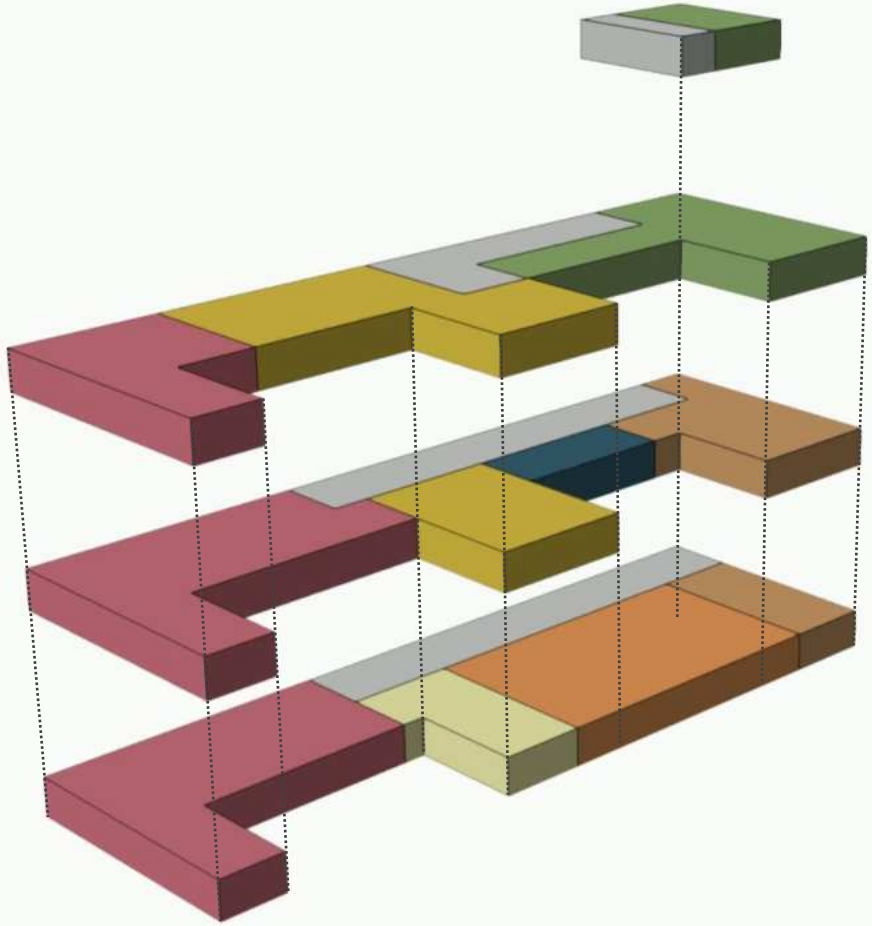
Variante 4.3



DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.3



Darstellung Flächenverteilung

Visualisierung Variante 4.3



Sitzungsbereich	Fachbereich 1
Eingangsbereich	Fachbereich 2
Stadtwerke	Fachbereich 3
Allgemein	Stabsstelle & Bürgermeister

FLÄCHENLAYOUTS

Variante 4.3

In der Variante 4.3 wird eine Errichtung des neuen Rathauses südlich des alten Rathauses vorgesehen. Hierfür ist vor Baubeginn die Alte Post sowie die Tiefgarage des alten Rathauses rückzubauen. Eine Realisierung der derzeitig geplanten Stellplatzanlagen ist weiterhin erst möglich, sobald das alte Rathaus rückgebaut wurde.

Die in dieser Variante dargestellte BGF beläuft sich auf 5.850 m² bei einer Grundfläche von 1.900 m². Diese Variante schließt an die bestehende Zeile an und richtet sich nach Norden zu der Entwicklungsfläche hin aus. Es bietet sich weiterhin an, die freiliegende Stellplatzanlage durch ein Parkhaus zu ersetzten, um so die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen.

Auch in dieser Variante erschient es sinnvoll, die Fläche vor dem Bürgerhaus neu zu ordnen und in die Entwicklung einzubeziehen. Es bleibt jedoch zu betonen, dass die derzeit dargestellte Freifläche zwischen neuem Rathaus und Bürgerhaus mit ca. 10.000 m² für eine Stadt wie Espelkamp vergleichsweise großzügig dimensioniert ist. Eine zusammenfassende städtebauliche Neuordnung des Innenstadtbereichs wird empfohlen.

Rathaus	
EG	1.900 m²
1. OG	1.650 m²
2. OG	1.650 m²
3. OG	200 m²
4. OG	0 m²
UG	450 m²
BGF	5.850 m²

Fassadenfl.	3.000 m²
Dachfläche	1.900 m²
- davon PV	950 m²
Stellplatzfläche	
PKW-STP	66 STP

Grundstück	
Grundstücksfläche	5.650 m²
Grundfläche	1.900 m²
Verkehrsfläche	1.450 m²
Anderweitig versiegelt	2.000 m²
Freifläche	300 m²
GRZ (1 / 2)	0,35 | 0,95
GFZ	1,0

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- **04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts**
- 04.7 Interimsnutzung

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

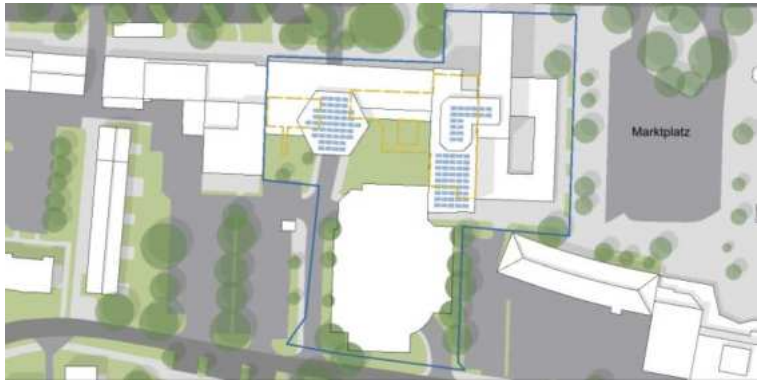
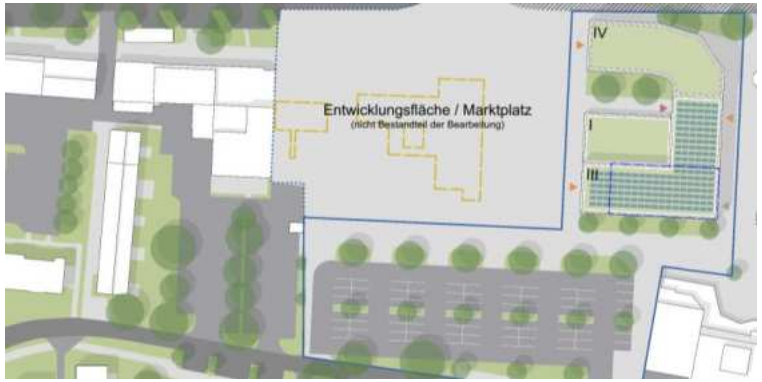
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

FLÄCHENLAYOUTS

Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts

Variante 1	Variante 2	Variante 3
		
Variante 4.1	**Variante 4.2**	**Variante 4.3**
		

DREES & SOMMER

FLÄCHENLAYOUTS

Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Vollständige Unterbringung der Flächenbedarfe	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Notwendigkeit einer Interimslösung	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Umsetzung neues Bürokonzept*	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Abbruch des Bestandsgebäudes	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Unterbringung Stellplätze in Parkhaus bzw. Tiefgarage	Ja (Bestandsparkdeck/-tiefgarage)	Ja (Bestandsparkdeck/-tiefgarage)	Nein (oberirdischer Parkplatz)	Nein (oberirdischer Parkplatz)	Ja (neues Parkhaus)	Nein (oberirdischer Parkplatz)
Grundstücksverkauf (Erlöse) möglich	Nein	Nein	Ja**	Nein	Ja**	Nein
Erhalt Bunkeranlagen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bruttogrundfläche (BGF) Gesamt	ca. 8.500 m²	ca. 5.700 m²	ca. 5.600 m²	ca. 5.700 m²	ca. 5.900 m²	ca. 5.900 m²

*Kombibüro mit Multizone, **Klärung Umgang mit Bunkeranlagen im Untergeschoss bei Verkauf notwendig

FLÄCHENLAYOUTS

Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts – Bewertung der Stärken und Schwächen

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Stärken	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bebauungsplan muss nicht angepasst werden	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Bestehende integrierte Lage kann „weitergenutzt“ werden - Bebauungsplan muss voraussichtlich nicht angepasst werden	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Ebenerdige Stellplatzanlage möglich - Städtebaulich attraktive Neuordnung des derzeitigen Rathausbereiches möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Ebenerdige Stellplatzanlage möglich - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Kompakte Baukörper auf wenig Grundstücksfläche möglich - Große Restfläche als Entwicklungsfläche - Stellplätze können in Parkhaus untergebracht werden (Reduzierung Flächenversiegelung) - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Städtebaulich attraktive Neuordnung möglich - Große Restfläche als Entwicklungsfläche - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich
Schwächen	- Bürokonzept kann nicht realisiert werden - Bunkeranlage muss integriert werden - Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur notwendig - Keine städtebauliche Neuordnung des Bereiches möglich - Bestehendes Parkhaus muss saniert und integriert werden	- Bunkeranlage muss integriert werden - Bestehendes Parkhaus muss saniert und integriert werden	- Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden - Keine städtebaulich integrierte Lage (Wohnen als vorwiegende Umgebungs-nutzung) - Rückbau Gebäudebestand sowie Baufeldvorbereitung (Altlastenentsorgung) vor Entwicklung notwendig	- Große Stellplatzanlage - Nähe zum angrenzenden Sparkassen-Gebäude - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	- Nähe zum angrenzenden Sparkassen-Gebäude - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	- Bunkeranlage muss integriert werden - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts **69**

- 04.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Flächenlayouts
- 04.2 Flächenlayout Variante 1
- 04.3 Flächenlayout Variante 2
- 04.4 Flächenlayout Variante 3
- 04.5 Flächenlayout Variante 4.1 bis 4.3
- 04.6 Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts
- **04.7 Interimsnutzung** 102

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 117

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 160

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 183

08 Hinweise und Anlagen

FLÄCHENLAYOUTS

Rahmenbedingungen und Annahmen zur Interimsnutzung auf einem städtischen Grundstück

Während der Umbau- oder Bauzeit des Rathausgebäudes (in Abhängigkeit der Variante) ist eine **Interimslösung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathauses** notwendig. Nach jetzigem Stand wird davon ausgegangen, dass in den **Varianten 1 und 2 eine Interimslösung** notwendig wird. Nach Angaben der Stadtverwaltung kann dabei von folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen ausgegangen werden:

- Die Interimslösung soll als Containerlösung auf einem **städtischen Grundstück** mit einer **Größe von ca. 3.300 m²** untergebracht werden.
- Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist jedoch **hinsichtlich Ver- und Entsorgung noch nicht erschlossen**.
- Die **notwendigen Stellplätze** sollen auf dem Grundstück untergebracht werden (ggf. kann auf einen gegenüberliegenden Parkplatz ausgewichen werden).
- Grundlage für den **Flächenbedarf** bildet das erarbeitete **Raumprogramm** mit einem Flächenbedarf von ca. 5.900 m², wobei ein Abzug von 700 m² für die Sonderbereiche (Sitzungssaal, Foyer etc.)* erfolgt. Somit besteht ein **Containerflächenbedarf von ca. 5.200 m²**.

Inwieweit das Grundstück bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bebaubar ist, muss im weiteren Planungsprozess noch final geklärt werden.

*Die Unterbringung der Sonderbereiche muss anderweitig, z.B. im Bürgerhaus erfolgen.



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme **102**

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- 05.2 Grobterminplan Variante 1
- 05.3 Grobterminplan Variante 2
- 05.4 Grobterminplan Variante 3
- 05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
- 05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
05.2 Grobterminplan Variante 1
05.3 Grobterminplan Variante 2
05.4 Grobterminplan Variante 3
05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene (Abwicklungsmodell)

Für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess wird für jede Untersuchungsvariante eine **grobe Terminschiene (Grobterminplan)** bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes aufgesetzt. Bei der Terminschiene handelt es sich um eine **erste, grobe Einschätzung zu den zu erwartenden Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe- und Realisierungszeiträumen**. Die Grobterminpläne gehen von den folgenden **Rahmenbedingungen und Annahmen** aus:

- Bevor die weiteren Schritte der Rathausentwicklung gestartet werden (Architektenwettbewerb) ist die **Finanzierung (Fördermittel, Haushaltsplanung) sicherzustellen und die Bunkeranlagen detaillierter zu untersuchen**. Dieses soll nach Auskunft der Stadt bis Ende 2025 abgeschlossen sein.
- Es erfolgt die Durchführung eines **Planungswettbewerbs mit Auswahl eines Generalplaners** (Ausnahme Variante 1: Kein Architektenwettbewerb). In der Variante 1 wird ein Generalplanerauswahlverfahren durchgeführt.
- Im Rahmen des Planungswettbewerbs werden durch die Teilnehmenden die **Leistungsphasen 1 und 2 gemäß HOAI** (Gebäude, inkl. TGA und ggf. Freianlagen) erbracht. Der Generalplaner erbringt anschließend die Leistungsphasen 2 (Restleistungen) bis 4 gemäß HOAI.
- Das Grundstück auf dem Adient-Gelände in **Variante 3 steht erst ab Anfang 2030 zur Verfügung** (vorher Altlastensanierung/-entsorgung).
- In der Variante 3 ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich, in den Varianten 4.1 bis 4.3 die **Änderung des Bebauungsplans**.
- Parallel zur Planungsphase des Generalplaners erfolgt die **Ausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer** (GU) zur weiteren Planung und Ausführung (die Ausschreibung kann auf Basis der Leistungsphase 3 inkl. Leitdetails gemäß HOAI erfolgen).
- Parallel zur GU-Ausschreibung und Vergabe erfolgt die **Einreichung des Bauantrags sowie das Baugenehmigungsverfahren**. Auch in der Variante 1 ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
- Das **Baugenehmigungsverfahren** (Zeitraum von Einreichung Bauantrag bis Baugenehmigung) dauert **ca. 6 Monate**.
- In allen Varianten wird von einer **Planungsphase von mind. 3-4 Monaten** auf Seiten des Generalunternehmers vor Baubeginn ausgegangen.
- In den Varianten 2 und 3 sowie 4.1 bis 4.3 ist ein **Rückbau des bestehenden Rathausgebäudes** vorgesehen. Eine **Interimsnutzung** ist in den Varianten 1 und 2 notwendig.

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme **102**

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- **05.2 Grobterminplan Variante 1**
- 05.3 Grobterminplan Variante 2
- 05.4 Grobterminplan Variante 3
- 05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
- 05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

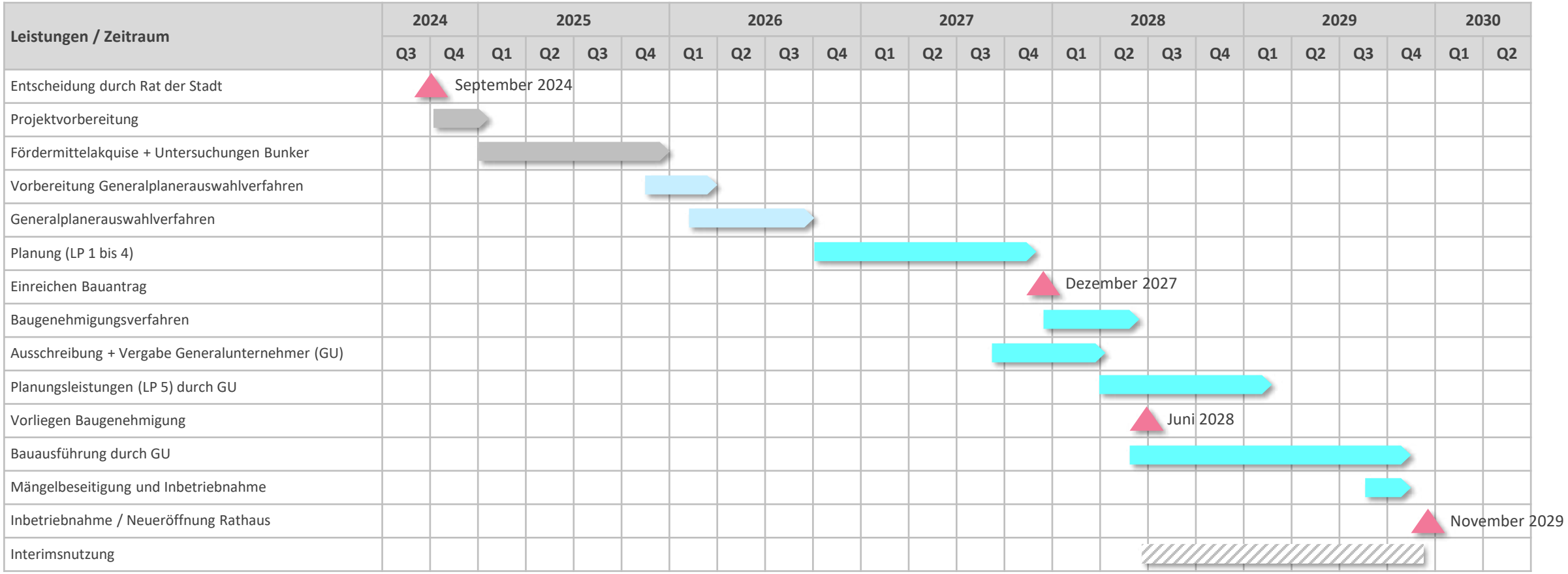
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 1



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme **102**

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- 05.2 Grobterminplan Variante 1
- **05.3 Grobterminplan Variante 2**
- 05.4 Grobterminplan Variante 3
- 05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
- 05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

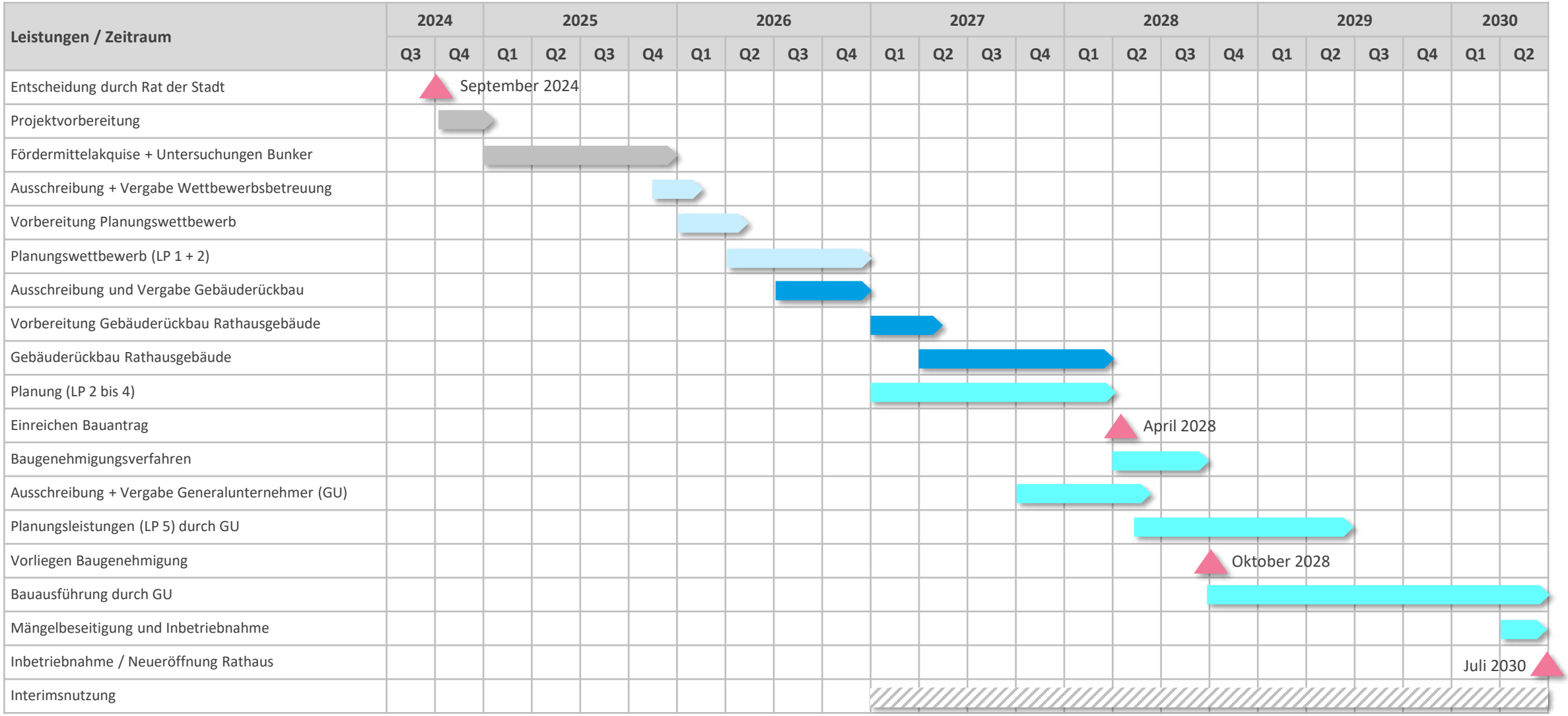
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 2



AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme **102**

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- 05.2 Grobterminplan Variante 1
- 05.3 Grobterminplan Variante 2
- **05.4 Grobterminplan Variante 3**
- 05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
- 05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

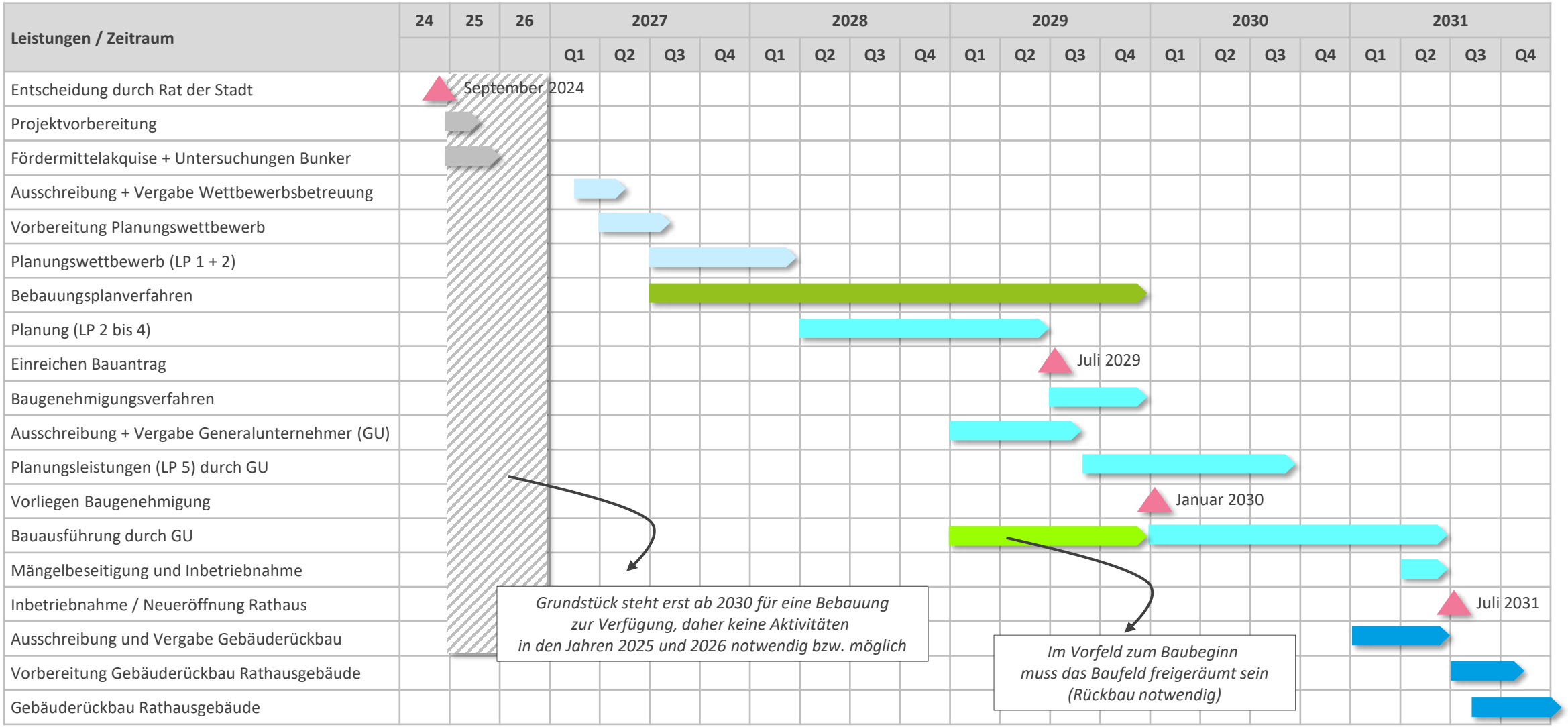
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 3



AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme **102**

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- 05.2 Grobterminplan Variante 1
- 05.3 Grobterminplan Variante 2
- 05.4 Grobterminplan Variante 3
- **05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3**
- 05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine

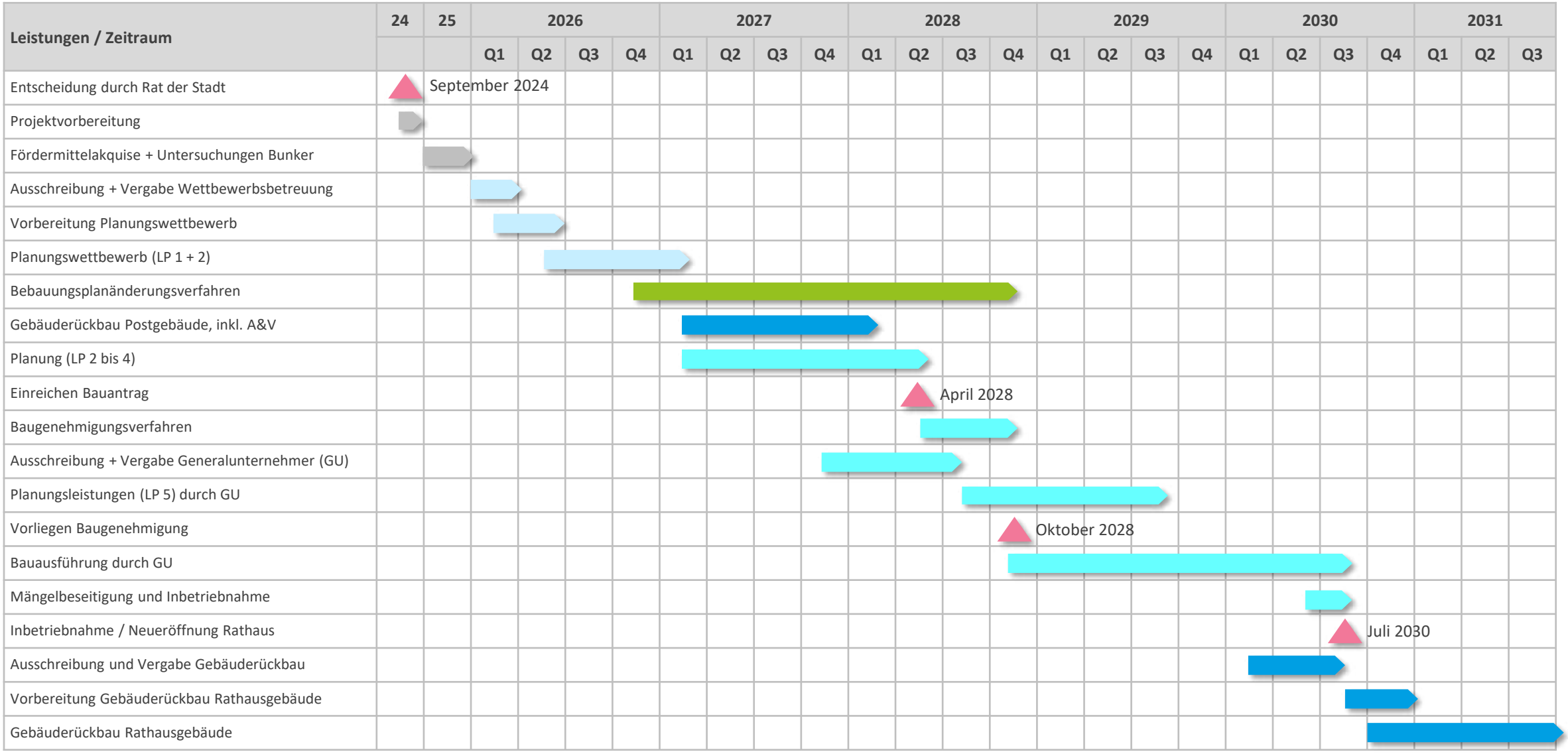
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

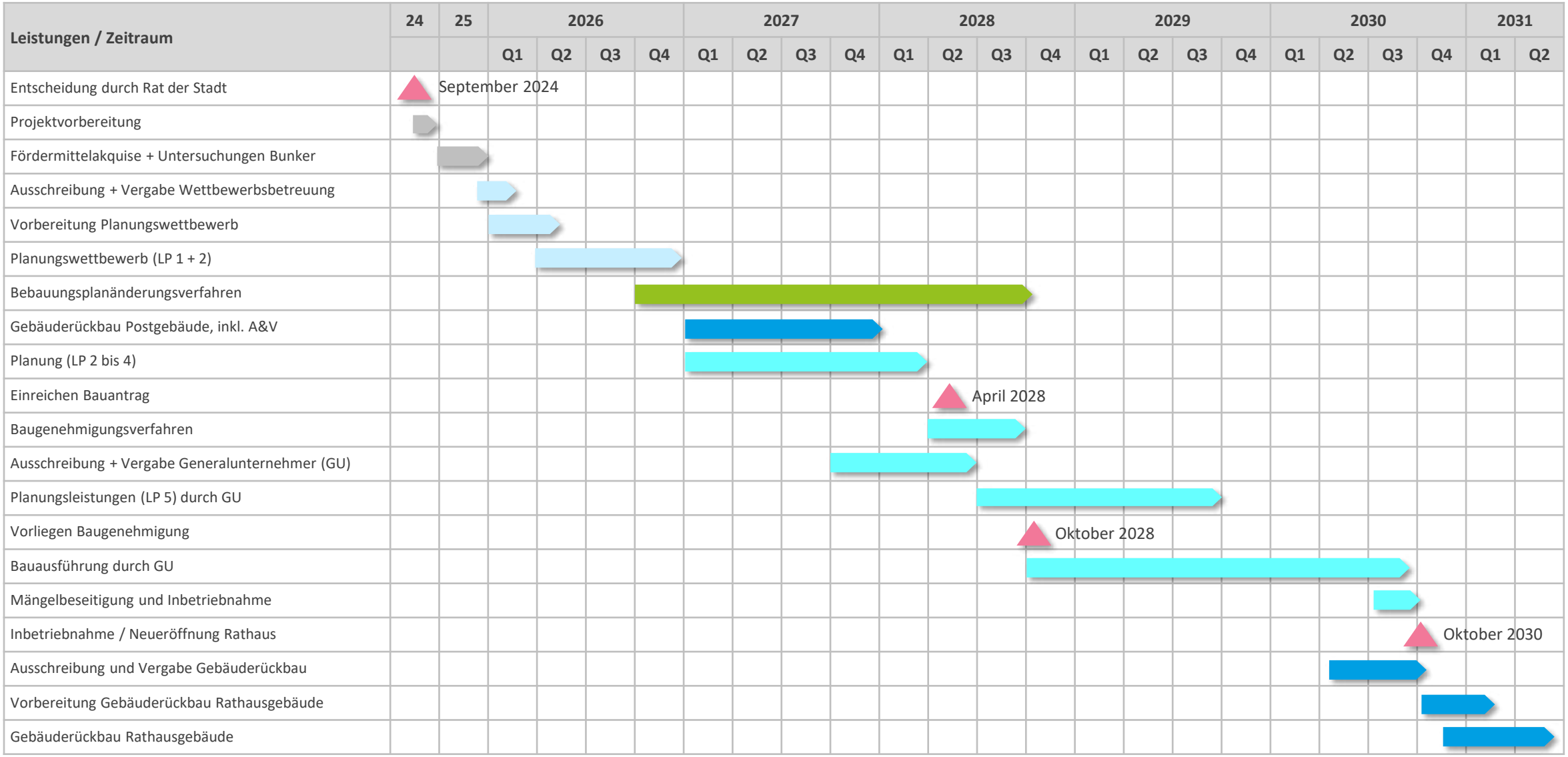
GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 4.1



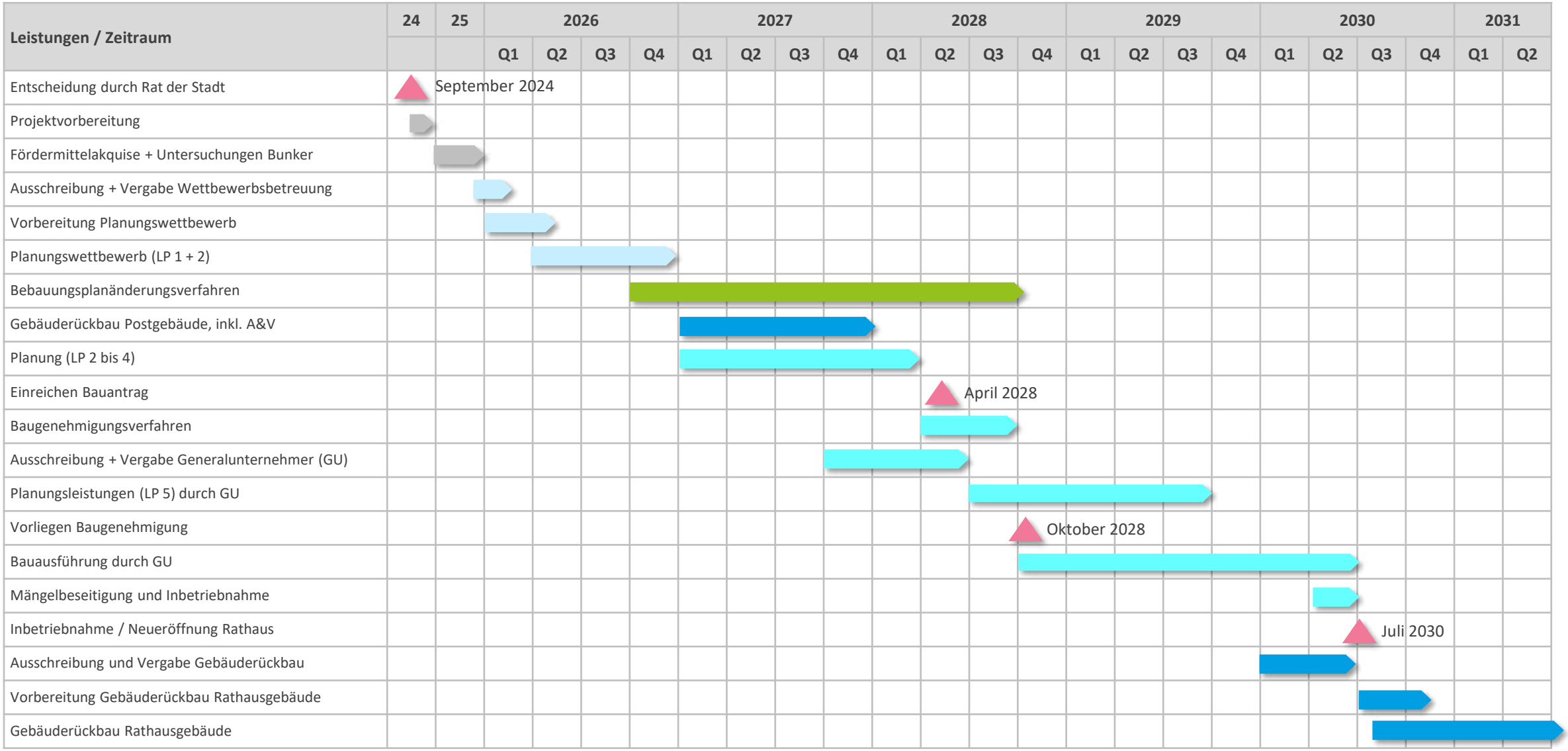
GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 4.2



GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Terminschiene Variante 4.3



AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

- 05.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Terminschiene
- 05.2 Grobterminplan Variante 1
- 05.3 Grobterminplan Variante 2
- 05.4 Grobterminplan Variante 3
- 05.5 Grobterminplan Variante 4.1 bis 4.3
- **05.6 Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Termine**

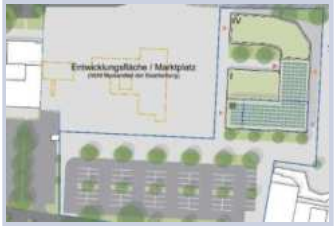
06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBTERMINPLAN BIS INBETRIEBNAHME

Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen zeitlichen Meilensteine

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Abschluss Architekten-wettbewerb	September 2026*	Dezember 2026	März 2028	Dezember 2026	Dezember 2026	Dezember 2026
Dauer Bebauungsplan-verfahren	Voraussichtlich kein Bebauungsplanverfahren	Voraussichtlich kein Bebauungsplanverfahren	30 Monate	24 Monate	24 Monate	24 Monate
Abschluss Gebäuderückbau	--	März 2028	2032**	September 2031	Dezember 2031	September 2031
Beauftragung Generalplaner	September 2026	Januar 2027	April 2028	Januar 2027	Januar 2027	Januar 2027
Vorliegen Baugenehmigung	Juni 2028	Oktober 2028	Januar 2030	Oktober 2028	Oktober 2028	Oktober 2028
Dauer Interimsnutzung	1,5 Jahre (18 Monate)	3,5 Jahre (42 Monate)	--	--	--	--
Inbetriebnahme Gebäude	November 2029	Juli 2030	Juli 2031	Juli 2030	Oktober 2030	Juli 2030
Gesamtprojektdauer bis Inbetriebnahme Gebäude	5,25 Jahre	5,75 Jahre	6,75 Jahre	5,75 Jahre	6 Jahre	5,75 Jahre

*kein Architektenwettbewerb, sondern Generalplanerauswahlverfahren, **Gebäuderückbau des bestehenden Rathausgebäudes

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- 06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
- 06.3 Grobkostenindikation Variante 1
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- 06.5 Grobkostenindikation Variante 3
- 06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
- 06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
06.3 Grobkostenindikation Variante 1
06.4 Grobkostenindikation Variante 2
06.5 Grobkostenindikation Variante 3
06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation – **Grobkosteneinschätzung**

Für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess wird für jede Untersuchungsvariante eine Grobkosteneinschätzung für die Investitionskosten (einmalige Kosten) sowie eine grobe Betriebskostenabschätzung für die zu erwartenden jährlichen Betriebskosten (laufend, jährliche Kosten) erstellt. Die **Grobkosteneinschätzungen** (einmalige Kosten) gehen von den folgenden **Rahmenbedingungen und Annahmen** aus:

- Grundlage für die Betrachtungen sind das **Raum- und Funktionsprogramm** (Kapitel 3), die **Flächenlayouts** (Kapitel 4) sowie die mit dem Auftraggeber abgestimmten **Qualitäten für das neue Gebäude** (siehe separate Folie in Kapitel 6.1).
- Preisstand für die Kosteneinschätzungen ist **Mai 2024**. Preissteigerungen in der Zukunft sind nicht berücksichtigt.
- Es handelt sich **nicht um eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung** nach DIN 276, sondern um eine grobe Ersteinschätzung der zu erwartenden Kosten.
- In allen Varianten soll die unter dem Bestandsgebäude **vorhandene Bunkeranlage erhalten** bleiben. Rückbaukosten sind daher nicht berücksichtigt. Die Kosten für die notwendige Sanierung und ggf. Anpassung der Bunkeranlage an das neue Gebäude (Zugänge etc.) sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Hierdurch können Mehrkosten entstehen, die im weiteren Prozess detaillierter zu ermitteln sind. Die Kosten für den Rückbau der Bunkeranlage belaufen sich nach einer ersten groben Einschätzung auf ca. 450.000 € brutto.
- Die Kosten für die **Schadstoffsanierung und -entsorgung** wurden der Untersuchung durch das Büro Denker Umwelt aus Bielefeld entnommen (Stand 30.12.2022) und mit einem Kosten- und Risikoaufschlag (+ 20 %) in die Betrachtung übernommen.
- Auf Grund der geplanten Abwicklung über einen Generalunternehmer (GU) auf Basis einer Planung durch einen Generalplaner wurden entsprechende **Baunebenkosten (23 %) sowie ein GU-Zuschlag (15 %)** berücksichtigt.
- Auf Grund der aktuellen Unschärfe der Planung (noch keine Objektplanung nach HOAI vorhanden) wurde ein **Sicherheits-/Reservepuffer in den Varianten 2 bis 4 von 10 % und in der Variante 1 von 20%** der Gesamtkosten (inkl. der Baunebenkosten und GU-Zuschlag) berücksichtigt.

GROBKOSTENINDIKATION

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation – **Grobkosteneinschätzung**

- In den Varianten 2 und 3 sowie 4.1 bis 4.3 ist ein **Rückbau des bestehenden Rathausgebäudes** vorgesehen.
- Die **Erschließungskosten sowie die Kosten für das Herrichten des Baufelds** sind in den Grobkosteneinschätzungen auf Basis der Flächenlayouts sowie auf Basis von Kennwerten berücksichtigt worden.
- Eine **Interimsnutzung** ist in den Varianten 1 und 2 notwendig. Die Kosten hierfür wurden auf Basis der übergebenen Unterlagen des Auftraggebers sowie auf Basis von vergleichbaren Projekten abgeschätzt.
- Die Kosten für die **Möblierung der Büros und Besprechungsräume** (Schreibtische, Schränke, Stühle, Küchen etc.) sowie die **IT-Ausstattung** (Laptops, PC, Server, Monitore etc.) und sonstige Ausstattung, welche nach DIN 276 in der Kostengruppe 600 (KG 600) ermittelt werden, sind nicht berücksichtigt. Die vorhandene Ausstattung soll soweit möglich weiterverwendet werden.
- In allen Varianten wurde eine **Dachbegrünung** sowie die gesetzlich vorgeschriebene **Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)** berücksichtigt. Die Dimensionierung der PV-Anlage ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren.
- Die **Kosten für die Außenanlagen** (inkl. Regenentwässerung und Beleuchtung) wurden auf Basis der Flächenkennwerte der Flächenlayouts sowie auf Basis von Kennwerten ermittelt.
- **Finanzierungskosten** wurden nicht berücksichtigt.
- Eine **Preissteigerung für die Investitionskosten für die Variante 3** (spätere Realisierung auf Grund notwendiger Grundstücksherrichtung mit Altlastenentsorgung) wurde nicht berücksichtigt.
- **Erlöse aus einem möglichen Grundstücksverkauf** (Variante 3 + 4.2) wurden ebenfalls nicht berücksichtigt, da diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich abschätzbar sind (Größe, Zuschnitt, Preis etc.).

GROBKOSTENINDIKATION

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation – **Grobkosteneinschätzung**

Hinsichtlich der zu Grunde liegenden **Qualitätsstandards des Gebäudes** wurden mit dem Auftraggeber die nachfolgenden Qualitätsstandards abgestimmt und im Rahmen der Grobkosteneinschätzungen in den einzelnen Varianten berücksichtigt:

Gründung, Unterbau	Hoher Standard
Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	Mittlerer Standard
Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	Hoher Standard
Decken / Horizontale Baukonstruktionen	Hoher Standard
Dächer	Mittlerer Standard
Baukonstruktive Einbauten	Mittlerer Standard
Abwasser, Wasser, Gasanlagen	Mittlerer Standard
Wärmeversorgungsanlagen	Mittlerer Standard
Raumlufttechnische Anlagen	Hoher Standard
Elektrische Anlagen	Hoher Standard
Kommunikationstechnische Anlagen	Hoher Standard
Förderanlagen	Mittlerer Standard
Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	Mittlerer Standard
Gebäude- und Anlagenautomation	Mittlerer Standard
Gesamt	**Mittlerer bis hoher Standard**

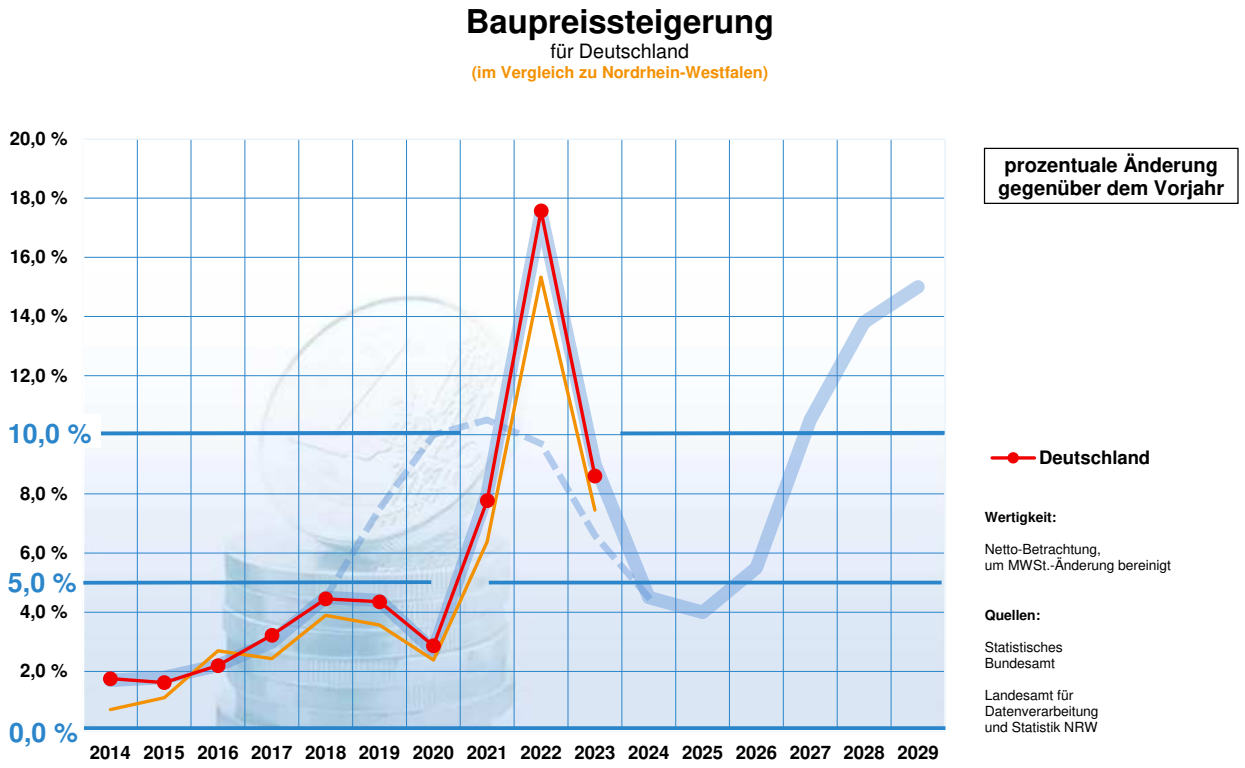
Es handelt sich bei den genannten Qualitätsstandards um **erste Vorüberlegungen**, die notwendig waren, um eine erste Grobkosteneinschätzung erstellen zu können. Im weiteren Planungsprozess sind diese Qualitätsstandards weiter auszuarbeiten und zwischen Auftraggeber und den beteiligten Planern und Beratern abzustimmen. Die **Festlegung verschiedener Qualitätsstandards haben unmittelbaren Einfluss auf die Investitionskosten** sowie die Betriebskosten des Gebäudes. Die verschiedenen Qualitätsstandards sollten daher in einem frühen Schritt im weiteren Planungsprozess festgelegt werden.

GROBKOSTENINDIKATION

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation – **Baupreissteigerungen**

Die Kostenangaben in den folgenden Grobkostenindikationen wurden auf der **Preisbasis 2. Quartal 2024** gebildet. Die Kostenansätze gehen von aktuellen Wettbewerbspreisen aus. Es wurden keine zukünftigen Baupreissteigerungen berücksichtigt. Nach den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts, vorrangig auf Grund der Energiepreise, haben sich die Baupreise wieder beruhigt. Die für den enormen Preisanstieg mit verantwortlichen Gewerke Stahlbeton, Stahlbau und Holzbau sind im letzten Jahr deutlich gefallen, wodurch sich **das Preisniveau derzeit wieder in einen normalen Verlauf auf immer noch hohem Niveau** einstellt.

Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes ergab sich **2023 im Jahresmittel gegenüber dem Vorjahr eine Baupreisseigerung von 8,6 %.** Auf Grund der aktuellen Werte kann derzeit für 2024 im Jahresmittel eine **Baupreissteigerung von ca. 4-5 %** erwartet werden. Die angegebene Prognose ist eine unverbindliche Einschätzung seitens Drees & Sommer auf Grundlage der aktuellen Marktsituation. Im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess **sind durch den Auftraggeber geeignete Annahmen zu den zu erwartenden zukünftigen Baupreissteigerungen zu treffen**. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in diesem Zusammenhang auch weiterhin deutliche Auswirkungen auf Kosten und Termine haben werden.



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation – **Betriebskosteneinschätzungen**

Die **Betriebskosteneinschätzungen** für die zu erwartenden jährlichen Betriebskosten gehen von den folgenden **Rahmenbedingungen und Annahmen** aus:

- Die Kennwerte basieren auf der **Nutzungsart einer Büroimmobilie**. Die Betriebskosten wurden durch ein grobes Benchmarking mittels Kennwerte des Rotermund Benchmarkt-Bericht 2024 sowie durch Kennwerte aus durchgeführten Ausschreibungen ermittelt.
- Grundlage für die Betrachtungen sind das **Raum- und Funktionsprogramm** (Kapitel 3), die **Flächenlayouts** (Kapitel 4) sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten **Betriebskosten des Bestandsgebäudes** und die mit dem Auftraggeber abgestimmten **Qualitätsstandards**.
- Die Kosten für die Außenpflege wurden mittels vorliegender Flächenangaben und Kennwerten aus Ausschreibungen prognostiziert. Es wurde angenommen, dass die Dachbegrünung 80 % von der Dachfläche ausmacht.
- Die **Instandhaltungskosten** für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) und Baukonstruktionen wurden mittels Benchmark prognostiziert.
- Es wurden die Annahmen getroffen, dass ein Hausmeister- und Empfangsdienst in Anspruch genommen werden. Die Hauswarts- und Empfangskosten wurden anhand von Annahmen zu der Personalanzahl, der Arbeitsstunden und -tage sowie dem marktüblichen Stundenverrechnungssatz prognostiziert.
- Es wurden folgende **Annahmen** getroffen:
  - **Empfang**: 1 Mitarbeiter:in, Montag bis Freitag, 30h/Woche
  - **Hausmeister**: 1 Mitarbeiter:in, Montag bis Freitag, je 8h/Tag
  - Die **Reinigung der Fassade** erfolgt 1x und die Glasreinigung 2x im Jahr. Der Anteil der Glasfläche an der Fassade entspricht 10 %.
  - Im Jahr erfolgen **15 Einsätze für den Winterdienst**.
  - Der **Kontroll- und Sicherheitsdienst** sowie sonstige Kosten sind für alle Varianten nicht relevant und somit nicht berücksichtigt.

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- **06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung**
- 06.3 Grobkostenindikation Variante 1
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- 06.5 Grobkostenindikation Variante 3
- 06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
- 06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Interimsnutzung

Grobkostenindikation Interimsnutzung Variante 1 *(18 Monate)*

Element Bezug: m² BGF	Qualitäten	Einheit	Einheits-preis [€/Einh.]	Faktor (m² - Umrechn.) [%]	Kostenansatz Vollausbau [€/m²]	Kostenaufteilung Investor [€/m²]	Mieter [€/m²]
Interim Verwaltung als Containerlösung	techn. Erschliesung	m²	60,-		60,00	60,00	
	Herrichten Grundstück	m²	10,-	*0,50*	5,00	5,00	
18 Monate	Gründung und TGA-Anschlüsse	m²	160,-		160,00	160,00	
	Aufbau / Abbau der Containeranlage	m²	195,-		195,00	195,00	
	Vorhaltung	m²*Mon	23,-	*18,00*	414,00	414,00	
	Außenanlagen	m²	150,-	*0,50*	75,00	75,00	
	ergänz. Leistungen			*2,0 %*	18,18	18,18	
	BNK			*10,0 %*	92,72	92,72	
					1.019,90	1.019,90	
					gewählt	**1.020,-**	

Flächenbedarf in m² BGF	5.200
Kosten netto bei 18 Monaten	5.304.000 €
Kosten netto bei 18 Monaten (GERUNDET)	**5.300.000 €**
Kosten brutto bei 18 Monaten	6.311.760 €
Kosten brutto bei 18 Monaten (Gerundet)	**6.310.000 €**

Grobkostenindikation Interimsnutzung Variante 2 *(42 Monate)*

Element Bezug: m² BGF	Qualitäten	Einheit	Einheits-preis [€/Einh.]	Faktor (m² - Umrechn.) [%]	Kostenansatz Vollausbau [€/m²]	Kostenaufteilung Investor [€/m²]	Mieter [€/m²]
Interim Verwaltung als Containerlösung	techn. Erschliesung	m²	60,-		60,00	60,00	
	Herrichten Grundstück	m²	10,-	*0,50*	5,00	5,00	
42 Monate	Gründung und TGA-Anschlüsse	m²	160,-		160,00	160,00	
	Aufbau / Abbau der Containeranlage	m²	195,-		195,00	195,00	
	Vorhaltung	m²*Mon	23,-	*42,00*	966,00	966,00	
	Außenanlagen	m²	150,-	*0,50*	75,00	75,00	
	ergänz. Leistungen			*2,0 %*	29,22	29,22	
	BNK			*10,0 %*	149,02	149,02	
					1.639,24	1.639,24	
					gewählt	**1.640,-**	

Flächenbedarf in m² BGF	5.200
Kosten netto bei 42 Monaten	8.528.000 €
Kosten netto bei 42 Monaten (GERUNDET)	**8.530.000 €**
Kosten brutto bei 42 Monaten	10.148.320 €
Kosten brutto bei 42 Monaten (Gerundet)	**10.150.000 €**

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

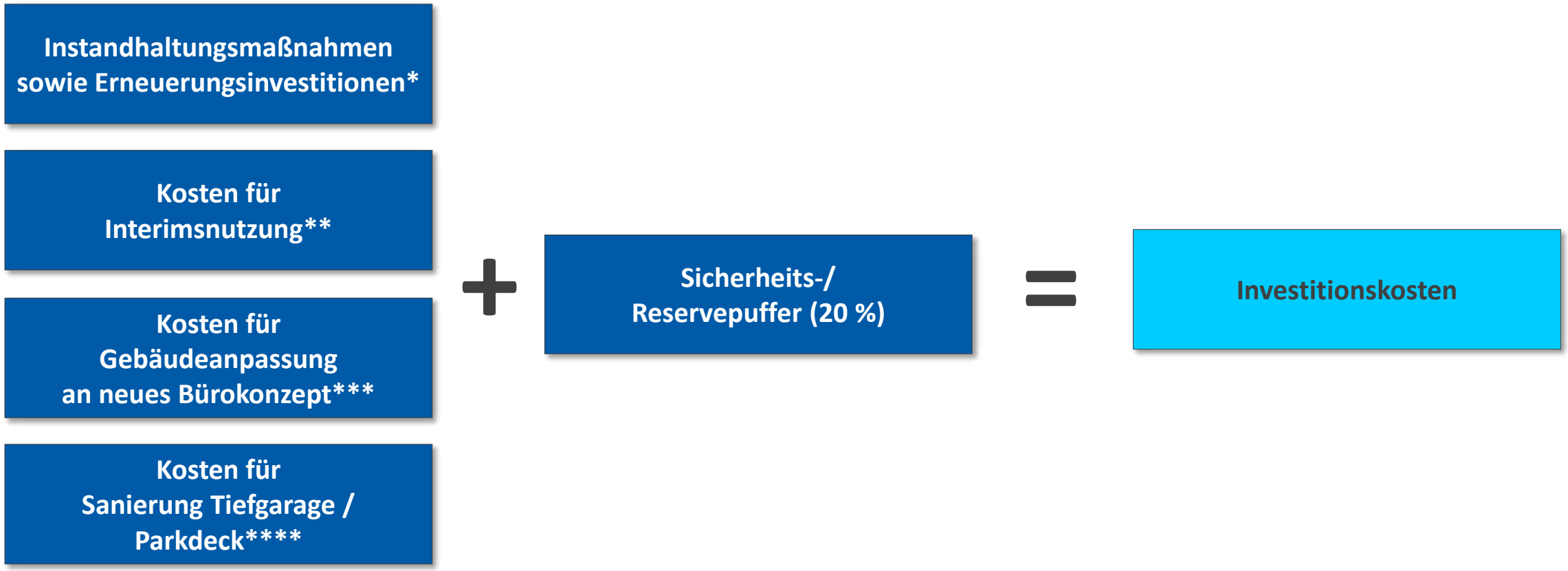
- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- 06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
- **06.3 Grobkostenindikation Variante 1**
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- 06.5 Grobkostenindikation Variante 3
- 06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
- 06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Investitionskosten (Herleitung der Investitionskosten)



*gemäß Gebäudezustandserfassung, inkl. Baunebenkosten, **siehe Kapitel 6.2, inkl. Baunebenkosten ***siehe separate Ermittlung auf den nachfolgenden Seiten, inkl. Baunebenkosten), ****siehe Grobkostenindikation Variante 2, inkl. Baunebenkosten

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

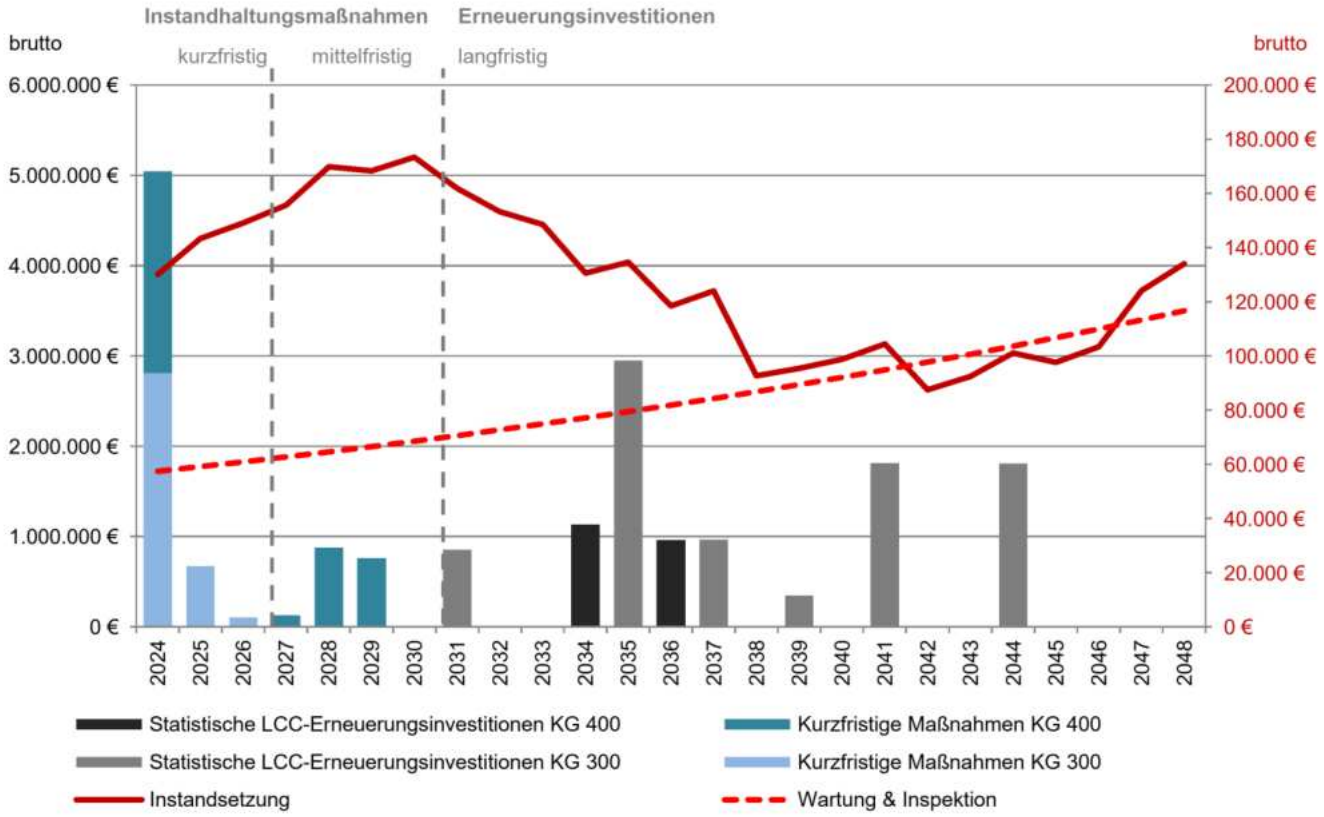
Instandhaltungsinvestitionen/Erneuerungsmaßnahmen (Kosten der kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen)

Kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen und Untersuchungen (auf Basis der Zustandserfassung). Weitere Kosten nach Untersuchungen möglich.				
Betrachtungszeitraum	2024	-	2030	
∑ 2024 brutto	5.104.000 €	**∑ 2028 brutto**		875.000 €
∑ 2025 brutto	674.000 €	**∑ 2029 brutto**		759.500 €
∑ 2026 brutto	105.000 €	**∑ 2030 brutto**		551.500 €
∑ 2027 brutto	127.500 €			
Gesamtsumme brutto inkl. BNK				**8.209.500 €**

langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des Lebenszyklus).				
Betrachtungszeitraum	2031	-	2048	
Fazit LCC				**10.470.000 €**

Summe brutto: 18.679.500 €

Hinweis: Bei der oben genannten Gesamtsumme sind die Baunebenkosten bereits berücksichtigt, nicht jedoch ein Sicherheits-/Reservepuffer, ein möglicher GU-Zuschlag sowie die notwendigen Kosten für den Umbau des Gebäudes auf das Raum- und Funktionsprogramm (Gebäudeanpassung). Diese Kosten sind zusätzlich zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Folien).
In den oben genannten Kosten sind nur teilweise (bei Sanierung ganzer Bauteile wie Dach oder Fassade) die Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetzt (GEG) berücksichtigt. Im Zuge einer Sanierung muss geklärt werden, welcher Energieeffizienzstandard erreicht werden soll und welche damit verbundene Zusatzmaßnahmen (und Kosten) erforderlich sind.



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Investitionskosten (Herleitung der Kosten für Gebäudeanpassung an Bürokonzept)

Die im Rahmen der Gebäudezustandserfassung ermittelten Kosten für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie notwendige Erneuerungs-investitionen sind **für eine Gesamtbetrachtung der Investitionskosten der Variante 1 nicht ausreichend**, da das Gebäude dann noch nicht auf das neue Bürokonzept angepasst worden ist. So sind im Zuge der Gebäudeanpassung Kosten für z. B. Abbruch von Trennwänden, Sanierung von Unterböden, Anpassung von Türsituationen oder der Austausch von Innentüren sowie weitere Maßnahmen notwendig und in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ermittlung der Kosten für die Gebäudeanpassung wurden auf Basis eines Regelgeschosses (4.OG) die Kosten ermittelt und ein **Kennwert pro m² BGF** ermittelt. Dieser wurde mit den Kosten aus der Bauzustandserfassung abgeglichen (um Doppelungen zu vermeiden) und dient als Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten für die Gebäudeanpassung.

Die **nebenstehende Tabelle zeigt die ermittelten Zusatzkosten für die Gebäudeanpassung**, welche zusätzlich zu berücksichtigen sind. Auf Grund der Unschärfe der vorliegenden Informationen sowie der aktuellen Planungstiefe wurde ein Aufschlag von 20 % berücksichtigt. Die Baunebenkosten wurden in der Betrachtung noch nicht berücksichtigt.

Element Bezug: **m² BGF**	Qualitäten	Einheit	Einheits-preis *[€/Einh.]*	Faktor (m² - Umrechn.) *[%]*	**Kostenansatz Vollausbau** *[€/m²]*	**Kostenaufteilung** Zusatz-Anteil *[€/m²]*
Büro, Verwaltung	Abbr. Bodenbeläge	m²	28,-	*90 %*	25,20	24,00
beispielhafter	Abbr. Deckenbekleidung	m²	33,-	*90 %*	29,70	29,70
Regelgrundriss 4.OG	Abbr. Leichte Trennw.	m²	70,-	*0,70*	49,00	49,00
	Entkernen TGA	m²	33,-	*100 %*	33,00	
	reinigen + vorbereiten	m²	8,-	*100 %*	8,00	8,00
	Sanierung Unterböden	m²	20,-	*90 %*	18,00	18,00
	Anpassung Türsituation	m²	20,-		20,00	20,00
	Teppich/Lino	m²	55,-	*80 %*	44,00	41,80
	Bodenfliesen	m²	110,-	*10 %*	11,00	11,00
	Nichttragende Innenw.	m²	85,-	*0,40*	34,00	34,00
	Zul. Glaswände	m²	350,-	*0,20*	70,00	70,00
	Sanitärtrennwände	m²	300,-	*0,80*	24,00	24,00
	Sanierung Wandputz	m²	10,-	*2,20*	19,80	19,80
	Malervlies + Anstrich	m²	13,-	*2,55*	29,84	29,84
	Wandfliesen	m²	100,-	*0,05*	4,50	4,50
	Innentüren	BGF	38,-	*80 %*	30,40	30,40
	abgeh. Decken	m²	85,-	*85 %*	72,25	72,25
	abgeh. Decken (akustik)	m²	135,-	*15 %*	20,25	20,25
	neue TGA-Installation	m²	800,-		800,00	
	ergänz. Leistungen			*5,0 %*	67,15	25,33
	Unschärfe der Bewertungsgrundlage			*20,0 %*	282,02	106,37
					1.692,10	638,23
					Kostenkennwert (netto)	**640,-**
					Kostenkennwert (brutto)	**762,-**

Netto

Brutto

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Investitionskosten (Herleitung der Kosten für Gebäudeanpassung an Bürokonzept)

Element Bezug: m² BGF	Qualitäten	Einheit	Einheits-preis [€/Einh.]	Faktor (m² - Umrechn.) [%]	Kostenansatz Vollausbau [€/m²]	Kostenaufteilung Zusatz-Anteil [€/m²]
Büro, Verwaltung	Abbr. Bodenbeläge	m²	28,-	90 %	25,20	24,00
beispielhafter	Abbr. Deckenbekleidung	m²	33,-	90 %	29,70	29,70
Regelgrundriss 4.OG	Abbr. Leichte Trennw.	m²	70,-	0,70	49,00	49,00
	Entkernen TGA	m²	33,-	100 %	33,00	
	reinigen + vorbereiten	m²	8,-	100 %	8,00	8,00
	Sanierung Unterböden	m²	20,-	90 %	18,00	18,00
	Anpassung Türsituation	m²	20,-		20,00	20,00
	Teppich/Lino	m²	55,-	80 %	44,00	41,80
	Bodenfliesen	m²	110,-	10 %	11,00	11,00
	Nichttragende Innenw.	m²	85,-	0,40	34,00	34,00
	Zul. Glaswände	m²	350,-	0,20	70,00	70,00
	Sanitärtrennwände	m²	300,-	0,80 10 %	24,00	24,00
	Sanierung Wandputz	m²	10,-	2,20 90 %	19,80	19,80
	Malervlies + Anstrich	m²	13,-	2,55 90 %	29,84	29,84
	Wandfliesen	m²	100,-	0,05 90 %	4,50	4,50
	Innentüren	BGF	38,-	80 %	30,40	30,40
	abgeh. Decken	m²	85,-	85 %	72,25	72,25
	abgeh. Decken (akustik)	m²	135,-	15 %	20,25	20,25
	neue TGA-Installation	m²	800,-		800,00	
	ergänz. Leistungen			5,0 %	67,15	25,33
	Unschärfe der Bewertungsgrundlage			20,0 %	282,02	106,37
					1.692,10	638,23
				Kostenkennwert (netto)		**640,-**
				Kostenkennwert (brutto)		**762,-**

640 € X 8.500 m² BGF = 5.440.000 €

+ BNK (23% BNK + 15% GU-Zuschlag)

2.100.000 €

= 7.540.000 € Kosten netto

9.000.000 € Kosten brutto

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Investitionskosten (Brutto)

Kosten für Instandhaltung + Erneuerung*

18.679.500 €

Kosten für Interimsnutzung**

6.310.000 €

Kosten für Gebäudeanpassung***

9.000.000 €

Kosten für Sanierung Tiefgarage / Parkdeck****

534.000 €

34.523.500 €

+

Sicherheits-/Reservepuffer (20 %, gerundet)

6.900.000 €

=

Investitionskosten (Brutto, gerundet)

41.450.000 €

*gemäß Gebäudezustandserfassung, inkl. Baunebenkosten, **siehe Kapitel 6.2, inkl. Baunebenkosten ***siehe separate Ermittlung auf den nachfolgenden Seiten, inkl. Baunebenkosten), ****siehe Grobkostenindikation Variante 2, inkl. Baunebenkosten

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

Grundlage: ca. 8.500 m² BGF*

Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	66.400 €	0,63 €	7,56 €	10,32%
311 + 321	Wasser, Abwasser	21.700 €	0,21 €	2,47 €	3,37%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	48.800 €	0,46 €	5,55 €	7,58%
316	Strom, Kälte	56.000 €	0,53 €	6,37 €	8,70%
322	Entsorgung, Abfall	9.800 €	0,09 €	1,12 €	1,52%
331	Unterhaltsreinigung	92.200 €	0,87 €	10,49 €	14,32%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	10.300 €	0,10 €	1,17 €	1,60%
340	Grünpflege und Winterdienst	23.500 €	0,22 €	2,67 €	3,65%
351	Bedienung TGA	22.600 €	0,21 €	2,57 €	3,51%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	38.800 €	0,37 €	4,42 €	6,03%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	24.400 €	0,23 €	2,78 €	3,79%
420	Instandsetzung TGA	38.000 €	0,36 €	4,32 €	5,90%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	26.500 €	0,25 €	3,02 €	4,12%
372	Versicherungsbeiträge	10.300 €	0,10 €	1,17 €	1,60%
390	Hauswart	99.600 €	0,94 €	11,33 €	15,47%
390	Empfang	42.200 €	0,40 €	4,80 €	6,56%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	12.600 €	0,12 €	1,43 €	1,96%
Gesamtkosten pro Jahr netto		643.700 €		73,25 €	100,00%
Gesamtsumme pro Monat netto		53.600 €	6,10 €		

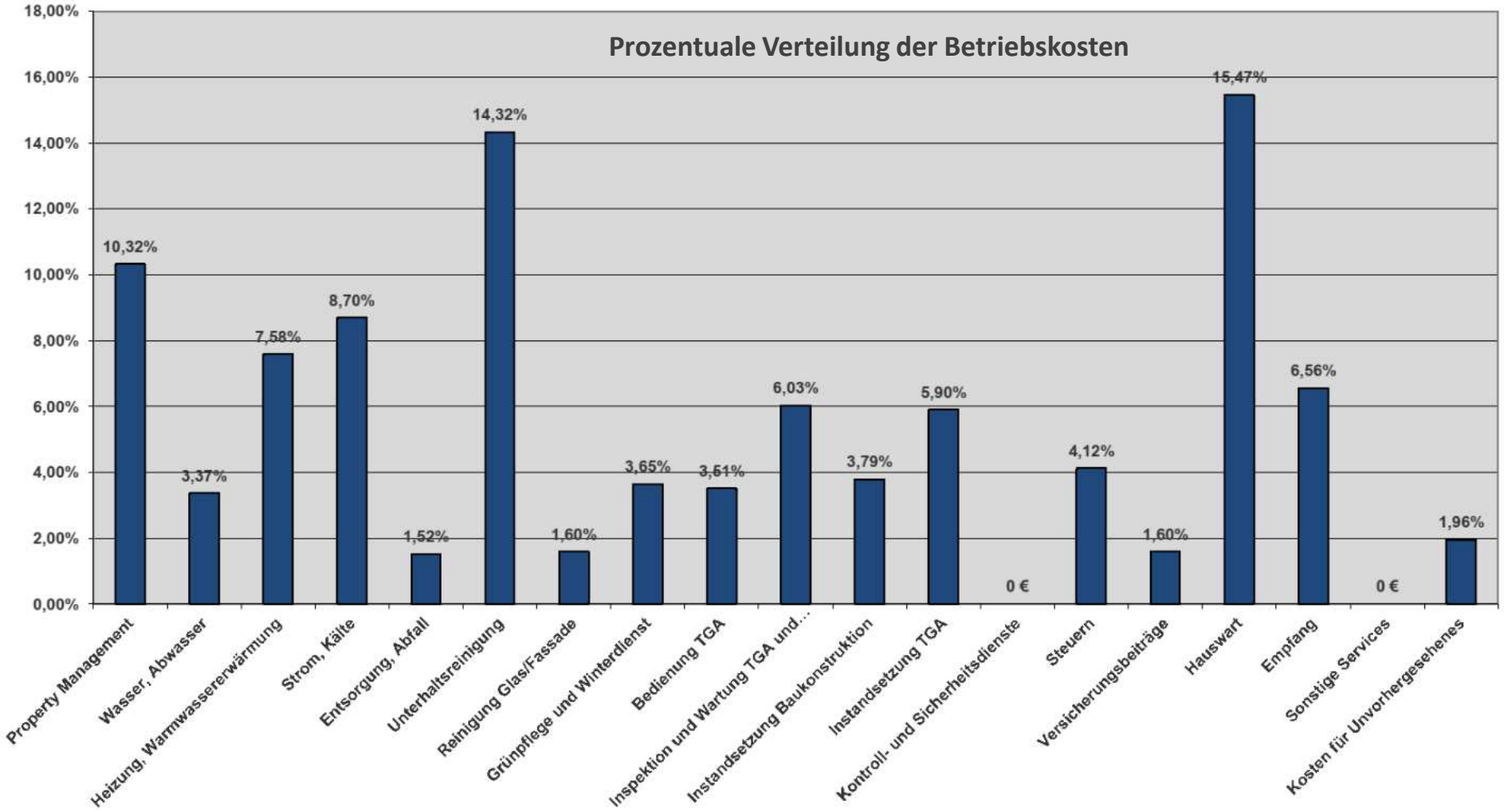
*alle Flächen des Bestandsgebäudes

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 1 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
06.3 Grobkostenindikation Variante 1
06.4 Grobkostenindikation Variante 2
06.5 Grobkostenindikation Variante 3
06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 2 – Investitionskosten

Ohne Kosten für Interimsnutzung

Kostenelemente	Rathaus (Kostenmodell) Kosten [€]	Parkhaus (Parkdeck) Kosten [€]	Gesamtprojekt Kosten [€]
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen			
	1.910.000,-		**1.910.000,-**
	2.273.000,-		2.273.000,-
KG 300 Baukonstruktion			
	9.377.000,-	**284.000,-**	**9.660.000,-**
	11.159.000,-	337.000,-	11.496.000,-
KG 400 Technische Anlagen			
	5.067.000,-	**95.000,-**	**5.162.000,-**
	6.030.000,-	112.000,-	6.142.000,-
KG 500 Außenanlagen			
	399.000,-		**399.000,-**
	475.000,-		475.000,-
KG 600 Ausstattung u. Kunst			
KG 700 Baunebenkosten			
	6.366.000,-	**30.000,-**	**6.396.000,-**
	7.576.000,-	36.000,-	7.612.000,-
Sicherheits-/Reservepuffer			
Σ	**2.312.000,-**	**41.000,-**	**2.353.000,-**
	2.751.000,-	49.000,-	2.800.000,-
Zusammenfassung			
Gesamtsumme €	**25.431.000,-**	**449.000,-**	**25.880.000,-**
BGF m²	5.700 4.462,-	1.350 333,-	7.050 3.671,-
Gesamtsumme BRUTTO	**30.263.000,-**	**534.000,-**	**30.797.000,-**

Investitionskosten (ohne Interimsnutzung): 30.797.000 €

Kosten Interimsnutzung (Dauer 42 Monate): 10.150.000 €

Gesamtsumme BRUTTO (inkl. Interimsnutzung): 40.947.000 €

Netto

Brutto

Die detaillierte Grobkosteneinschätzung ist der Anlage 04 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 2 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

Grundlage: ca. 5.700 m² BGF

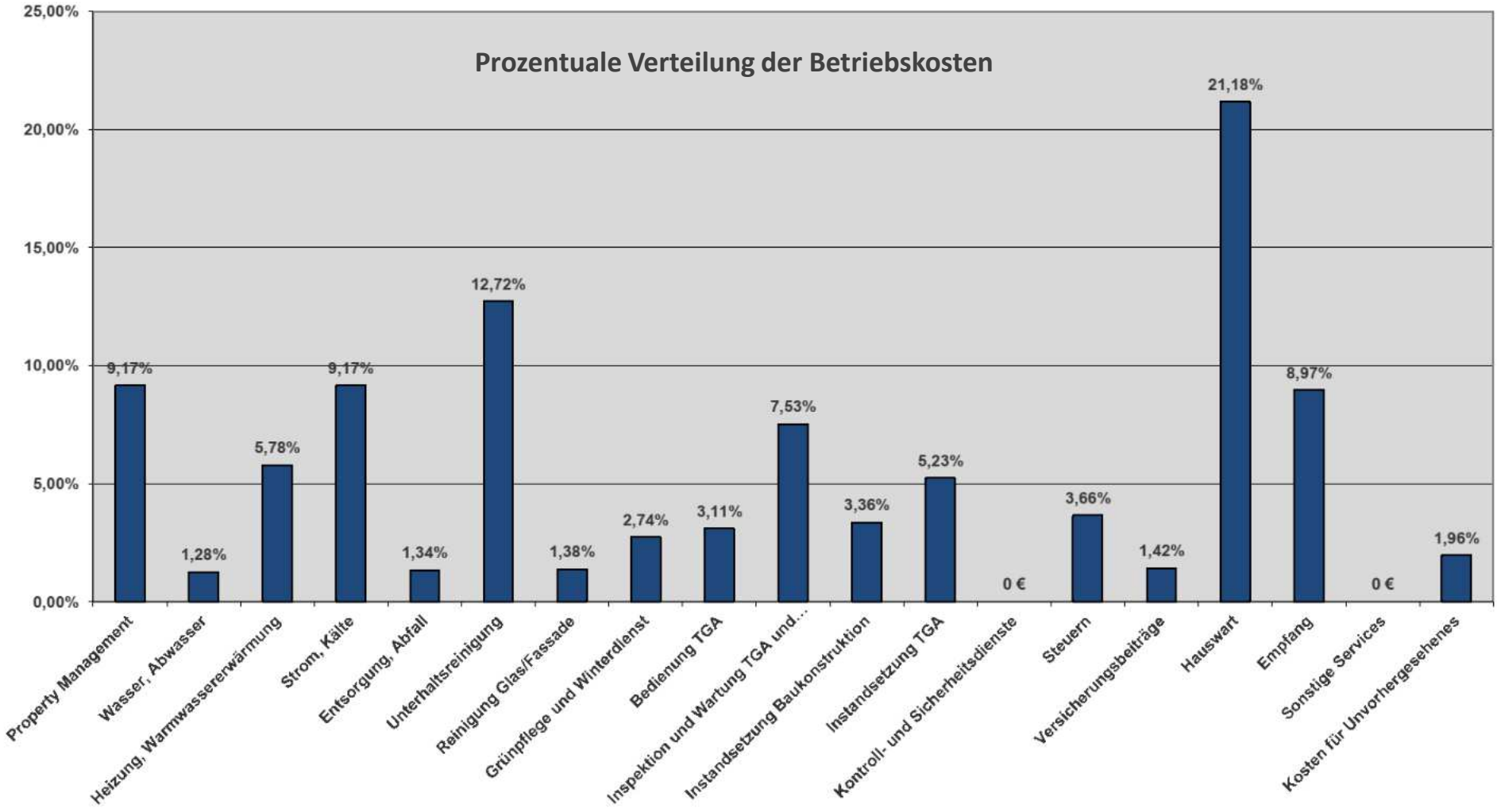
Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	43.100 €	0,63 €	7,56 €	9,17%
311 + 321	Wasser, Abwasser	6.000 €	0,09 €	1,05 €	1,28%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	27.200 €	0,40 €	4,77 €	5,78%
316	Strom, Kälte	43.100 €	0,63 €	7,56 €	9,17%
322	Entsorgung, Abfall	6.300 €	0,09 €	1,11 €	1,34%
331	Unterhaltsreinigung	59.800 €	0,87 €	10,49 €	12,72%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	6.500 €	0,10 €	1,14 €	1,38%
340	Grünpflege und Winterdienst	12.900 €	0,19 €	2,26 €	2,74%
351	Bedienung TGA	14.600 €	0,21 €	2,56 €	3,11%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	35.400 €	0,52 €	6,21 €	7,53%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	15.800 €	0,23 €	2,77 €	3,36%
420	Instandsetzung TGA	24.600 €	0,36 €	4,32 €	5,23%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	17.200 €	0,25 €	3,02 €	3,66%
372	Versicherungsbeiträge	6.700 €	0,10 €	1,18 €	1,42%
390	Hauswart	99.600 €	1,46 €	17,47 €	21,18%
390	Empfang	42.200 €	0,62 €	7,40 €	8,97%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	9.200 €	0,13 €	1,61 €	1,96%
Gesamtkosten pro Jahr netto		470.200 €		82,49 €	100,00%
Gesamtsumme pro Monat netto		39.200 €	6,87 €		

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 2 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung **117**

- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- 06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
- 06.3 Grobkostenindikation Variante 1
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- **06.5 Grobkostenindikation Variante 3**
- 06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
- 06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 3 – Investitionskosten

Kostenelemente		Rathaus (Kostenmodell) Kosten [€]		Parkplatz Kosten [€]		Gesamtprojekt Kosten [€]	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen							
		1.960.000,-				**1.960.000,-**	
		2.332.000,-				2.332.000,-	
KG 300 Baukonstruktion							
		8.999.000,-				**8.999.000,-**	
		10.708.000,-				10.708.000,-	
KG 400 Technische Anlagen							
		4.730.000,-				**4.730.000,-**	
		5.628.000,-				5.628.000,-	
KG 500 Außenanlagen							
		707.000,-		**520.000,-**		**1.227.000,-**	
		841.000,-		619.000,-		1.460.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst							
KG 700 Baunebenkosten							
		6.230.000,-		**42.000,-**		**6.272.000,-**	
		7.414.000,-		50.000,-		7.463.000,-	
Sicherheits-/Reservepuffer							
Σ		**2.263.000,-**		**56.000,-**		**2.319.000,-**	
		2.692.000,-		67.000,-		2.759.000,-	
Zusammenfassung							
Gesamtsumme	€	**24.888.000,-**		**618.000,-**		**25.505.000,-**	
BGF	m²	5.550	4.484,-			5.550	4.596,-
Gesamtsumme BRUTTO		**29.616.000,-**		**735.000,-**		**30.352.000,-**	

Netto

Brutto

Die detaillierte Grobkosteneinschätzung ist der Anlage 04 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 3 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

Grundlage: ca. 5.600 m² BGF

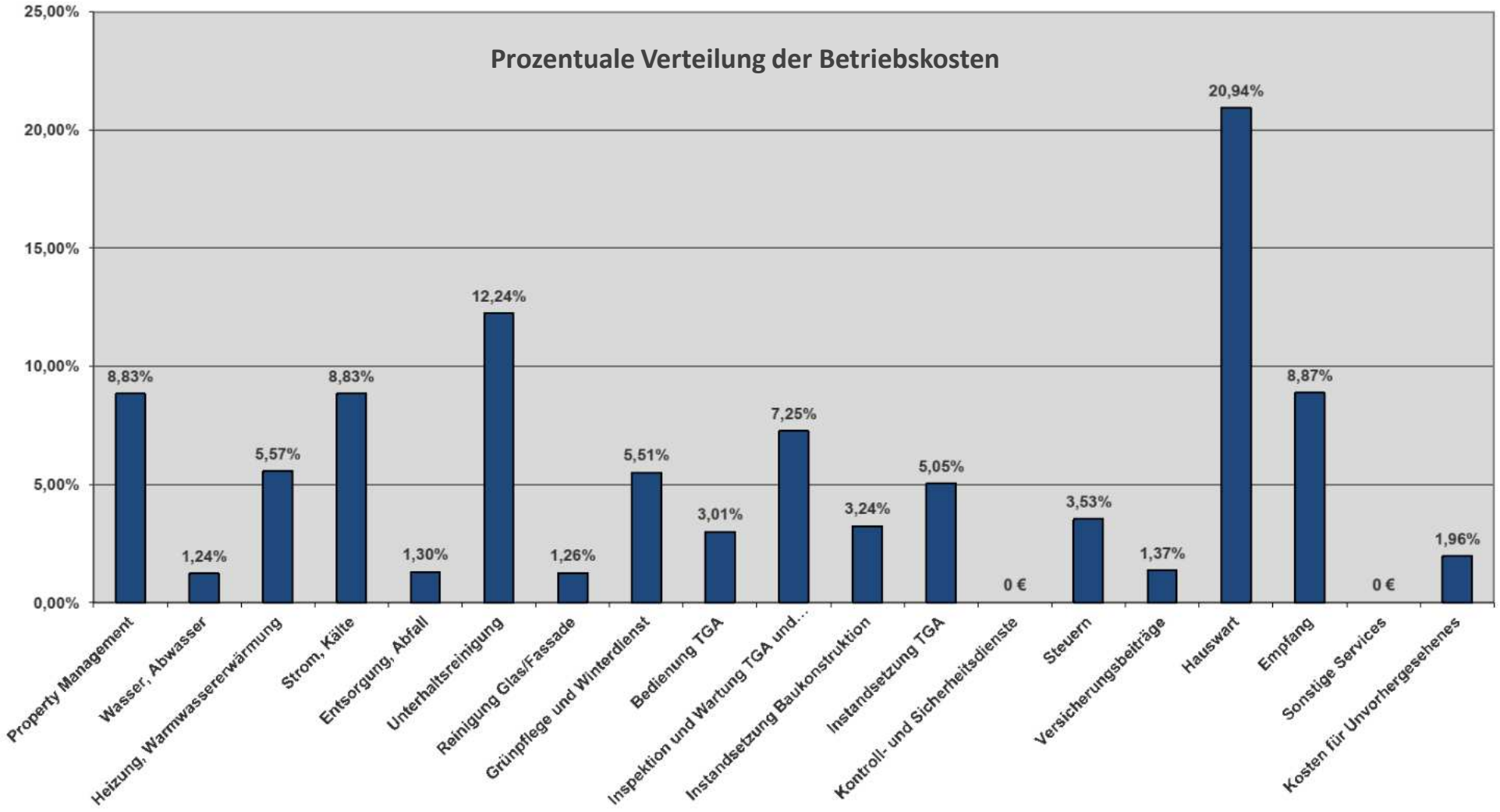
Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	42.000 €	0,63 €	7,57 €	8,83%
311 + 321	Wasser, Abwasser	5.900 €	0,09 €	1,06 €	1,24%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	26.500 €	0,40 €	4,77 €	5,57%
316	Strom, Kälte	42.000 €	0,63 €	7,57 €	8,83%
322	Entsorgung, Abfall	6.200 €	0,09 €	1,12 €	1,30%
331	Unterhaltsreinigung	58.200 €	0,87 €	10,49 €	12,24%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	6.000 €	0,09 €	1,08 €	1,26%
340	Grünpflege und Winterdienst	26.200 €	0,39 €	4,72 €	5,51%
351	Bedienung TGA	14.300 €	0,21 €	2,58 €	3,01%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	34.500 €	0,52 €	6,22 €	7,25%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	15.400 €	0,23 €	2,77 €	3,24%
420	Instandsetzung TGA	24.000 €	0,36 €	4,32 €	5,05%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	16.800 €	0,25 €	3,03 €	3,53%
372	Versicherungsbeiträge	6.500 €	0,10 €	1,17 €	1,37%
390	Hauswart	99.600 €	1,50 €	17,95 €	20,94%
390	Empfang	42.200 €	0,63 €	7,60 €	8,87%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	9.300 €	0,14 €	1,68 €	1,96%
Gesamtkosten pro Jahr netto		475.600 €		85,69 €	100,00%
Gesamtsumme pro Monat netto		39.600 €	7,14 €		

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 3 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- 06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
- 06.3 Grobkostenindikation Variante 1
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- 06.5 Grobkostenindikation Variante 3
- **06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3**
- 06.7 Zusammenfassung

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.1 – Investitionskosten

Kostenelemente		Rathaus (Kostenmodell) Kosten [€]		Parkplatz Kosten [€]		Gesamt projekt Kosten [€]	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen							
		2.325.000,-				**2.325.000,-**	
		2.766.000,-				2.766.000,-	
KG 300 Baukonstruktion							
		9.221.000,-				**9.221.000,-**	
		10.973.000,-				10.973.000,-	
KG 400 Technische Anlagen							
		5.052.000,-				**5.052.000,-**	
		6.011.000,-				6.011.000,-	
KG 500 Außenanlagen							
		673.000,-		**624.000,-**		**1.297.000,-**	
		801.000,-		743.000,-		1.544.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst							
KG 700 Baunebenkosten							
		6.563.000,-		**50.000,-**		**6.613.000,-**	
		7.810.000,-		59.000,-		7.869.000,-	
Sicherheits-/Reservepuffer							
Σ		**2.383.000,-**		**67.000,-**		**2.451.000,-**	
		2.836.000,-		80.000,-		2.916.000,-	
Zusammenfassung							
Gesamtsumme	€	**26.217.000,-**		**741.000,-**		**26.958.000,-**	
BGF	m²	5.700	4.599,-			5.700	4.729,-
Gesamtsumme BRUTTO		**31.198.000,-**		**882.000,-**		**32.080.000,-**	

Netto

Brutto

Die detaillierte Grobkosteneinschätzung ist der Anlage 04 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.1 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

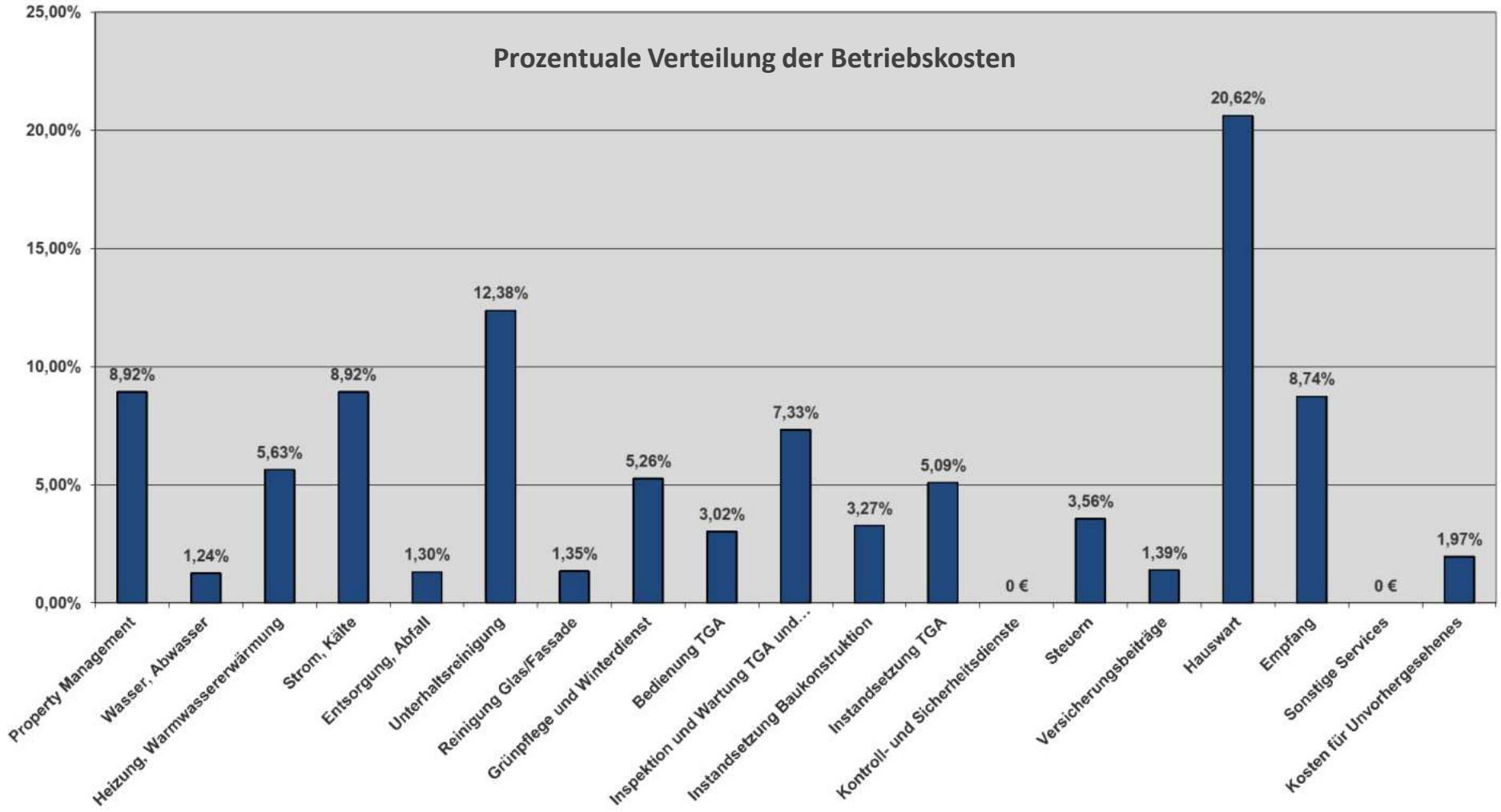
Grundlage: ca. 5.700 m² BGF

Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	43.100 €	0,63 €	7,56 €	8,92%
311 + 321	Wasser, Abwasser	6.000 €	0,09 €	1,05 €	1,24%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	27.200 €	0,40 €	4,77 €	5,63%
316	Strom, Kälte	43.100 €	0,63 €	7,56 €	8,92%
322	Entsorgung, Abfall	6.300 €	0,09 €	1,11 €	1,30%
331	Unterhaltsreinigung	59.800 €	0,87 €	10,49 €	12,38%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	6.500 €	0,10 €	1,14 €	1,35%
340	Grünpflege und Winterdienst	25.400 €	0,37 €	4,46 €	5,26%
351	Bedienung TGA	14.600 €	0,21 €	2,56 €	3,02%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	35.400 €	0,52 €	6,21 €	7,33%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	15.800 €	0,23 €	2,77 €	3,27%
420	Instandsetzung TGA	24.600 €	0,36 €	4,32 €	5,09%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	17.200 €	0,25 €	3,02 €	3,56%
372	Versicherungsbeiträge	6.700 €	0,10 €	1,18 €	1,39%
390	Hauswart	99.600 €	1,46 €	17,47 €	20,62%
390	Empfang	42.200 €	0,62 €	7,40 €	8,74%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	9.500 €	0,14 €	1,67 €	1,97%
Gesamtkosten pro Jahr netto		483.000 €		84,74 €	100,00%
Gesamtsumme pro Monat netto		40.300 €	7,06 €		

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.1 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.2 – Investitionskosten

Kostenelemente		Rathaus (Kostenmodell) Kosten [€]		Parkhaus Kosten [€]		Gesamt projekt Kosten [€]	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen							
		2.325.000,-		**75.000,-**		**2.400.000,-**	
		2.766.000,-		89.000,-		2.856.000,-	
KG 300 Baukonstruktion							
		9.464.000,-		**756.000,-**		**10.220.000,-**	
		11.262.000,-		900.000,-		12.162.000,-	
KG 400 Technische Anlagen							
		5.480.000,-				**5.480.000,-**	
		6.521.000,-				6.521.000,-	
KG 500 Außenanlagen							
		243.000,-				**243.000,-**	
		289.000,-				289.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst							
KG 700 Baunebenkosten							
		6.655.000,-		**66.000,-**		**6.721.000,-**	
		7.919.000,-		79.000,-		7.998.000,-	
Sicherheits-/Reservepuffer							
Σ		**2.417.000,-**		**90.000,-**		**2.506.000,-**	
		2.876.000,-		107.000,-		2.983.000,-	
Zusammenfassung							
Gesamtsumme	€	**26.583.000,-**		**987.000,-**		**27.570.000,-**	
BGF	m²	5.900	4.506,-			5.900	4.673,-
Gesamtsumme BRUTTO		**31.634.000,-**		**1.175.000,-**		**32.809.000,-**	

Netto

Brutto

Die detaillierte Grobkosteneinschätzung ist der Anlage 04 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.2 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

Grundlage: ca. 7.100 m² BGF*

Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	50.700 €	0,59 €	7,13 €	9,83%
311 + 321	Wasser, Abwasser	6.700 €	0,08 €	0,94 €	1,30%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	33.400 €	0,39 €	4,70 €	6,47%
316	Strom, Kälte	48.900 €	0,57 €	6,88 €	9,48%
322	Entsorgung, Abfall	6.500 €	0,08 €	0,91 €	1,26%
331	Unterhaltsreinigung	65.500 €	0,77 €	9,22 €	12,70%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	7.300 €	0,09 €	1,03 €	1,42%
340	Grünpflege und Winterdienst	10.700 €	0,13 €	1,51 €	2,07%
351	Bedienung TGA	15.200 €	0,18 €	2,14 €	2,95%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	41.600 €	0,49 €	5,85 €	8,06%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	18.100 €	0,21 €	2,55 €	3,51%
420	Instandsetzung TGA	28.200 €	0,33 €	3,97 €	5,47%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	23.200 €	0,27 €	3,26 €	4,50%
372	Versicherungsbeiträge	8.000 €	0,09 €	1,13 €	1,55%
390	Hauswart	99.600 €	1,17 €	14,02 €	19,31%
390	Empfang	42.200 €	0,49 €	5,94 €	8,18%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	10.100 €	0,12 €	1,42 €	1,96%
Gesamtkosten pro Jahr netto		**515.900 €**		**72,60 €**	**100,00%**
Gesamtsumme pro Monat netto		**43.000 €**	**6,05 €**		

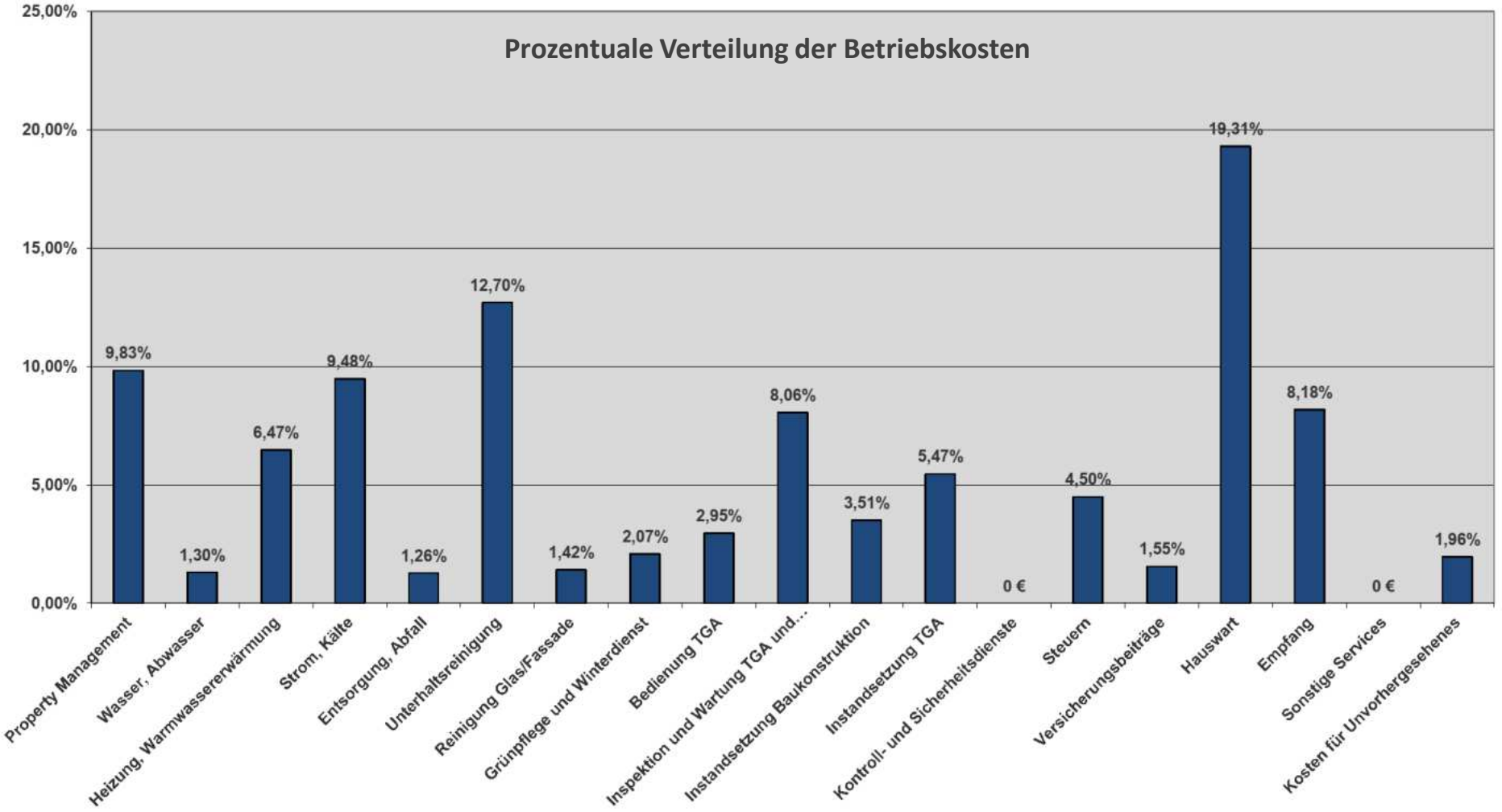
*inkl. Parkhaus

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.2 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.3 – Investitionskosten

Kostenelemente		Rathaus (Kostenmodell) Kosten [€]	Parkhaus (Parkplatz) Kosten [€]	Gesamt projekt Kosten [€]
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen				
		2.325.000,-		**2.325.000,-**
		2.766.000,-		2.766.000,-
KG 300 Baukonstruktion				
		9.517.000,-		**9.517.000,-**
		11.326.000,-		11.326.000,-
KG 400 Technische Anlagen				
		5.427.000,-		**5.427.000,-**
		6.458.000,-		6.458.000,-
KG 500 Außenanlagen				
		509.000,-	**377.000,-**	**886.000,-**
		605.000,-	449.000,-	1.054.000,-
KG 600 Ausstattung u. Kunst				
KG 700 Baunebenkosten				
		6.756.000,-	**30.000,-**	**6.786.000,-**
		8.039.000,-	36.000,-	8.075.000,-
Sicherheits-/Reservepuffer				
Σ		**2.453.000,-**	**41.000,-**	**2.494.000,-**
		2.919.000,-	48.000,-	2.968.000,-
Zusammenfassung				
Gesamtsumme	€	**26.987.000,-**	**448.000,-**	**27.435.000,-**
BGF	m²	5.850 4.613,-		5.850 4.690,-
Gesamtsumme BRUTTO		**32.114.000,-**	**533.000,-**	**32.647.000,-**

Netto

Brutto

Die detaillierte Grobkosteneinschätzung ist der Anlage 04 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.3 – Betriebskosten (laufend, jährlich)

Grundlage: ca. 5.850 m² BGF

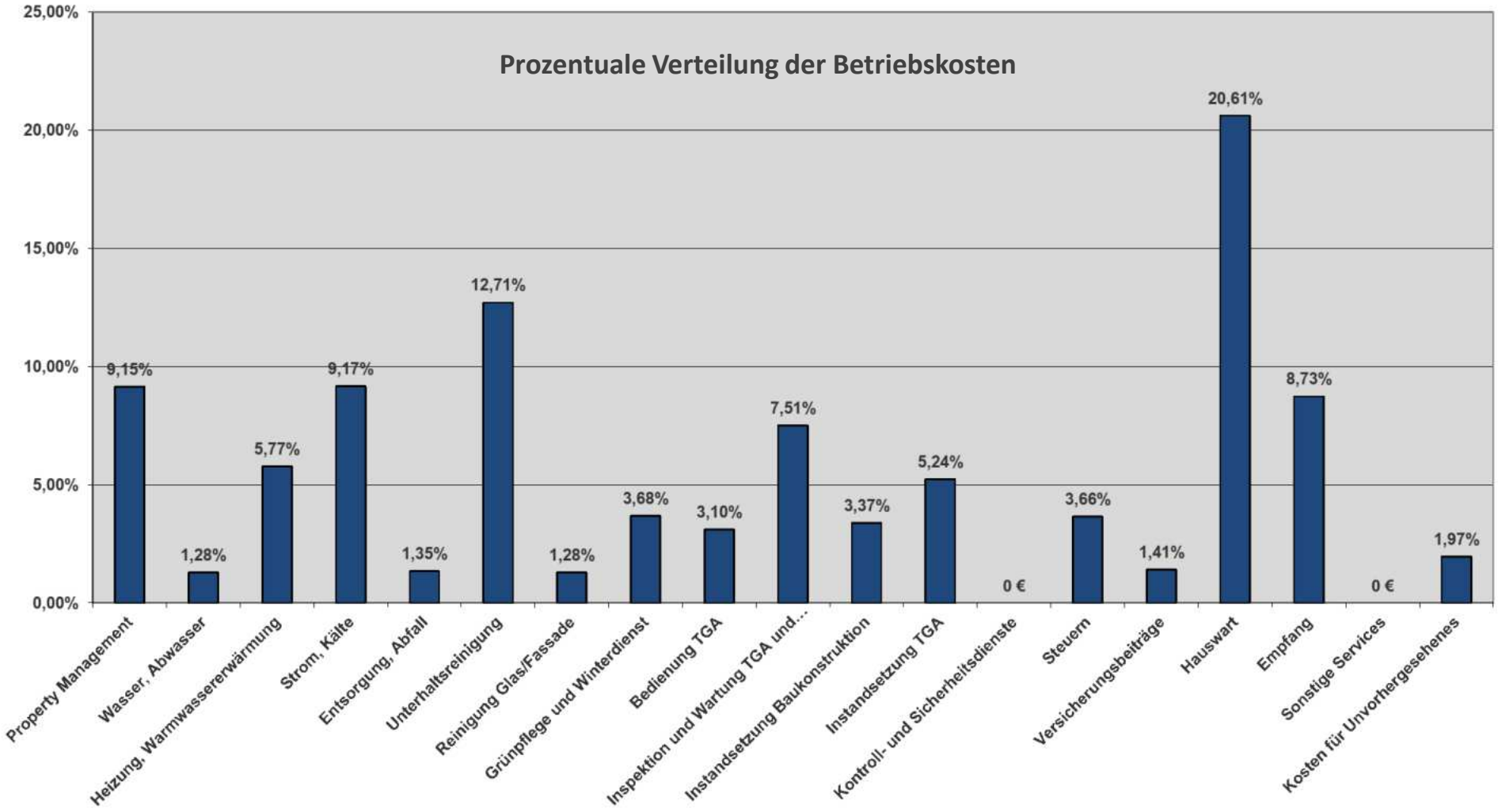
Kostengruppen nach DIN 18960	Kostenart	€/Jahr	€/m² BGF monatlich	€/m² BGF jährlich	% der Gesamtjahreskosten netto
200	Property Management	44.200 €	0,63 €	7,56 €	9,15%
311 + 321	Wasser, Abwasser	6.200 €	0,09 €	1,06 €	1,28%
312 - 315	Heizung, Warmwassererwärmung	27.900 €	0,40 €	4,77 €	5,77%
316	Strom, Kälte	44.300 €	0,63 €	7,57 €	9,17%
322	Entsorgung, Abfall	6.500 €	0,09 €	1,11 €	1,35%
331	Unterhaltsreinigung	61.400 €	0,87 €	10,50 €	12,71%
332 + 333	Reinigung Glas/Fassade	6.200 €	0,09 €	1,06 €	1,28%
340	Grünpflege und Winterdienst	17.800 €	0,25 €	3,04 €	3,68%
351	Bedienung TGA	15.000 €	0,21 €	2,56 €	3,10%
352 - 359	Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	36.300 €	0,52 €	6,21 €	7,51%
410	Instandsetzung Baukonstruktion	16.300 €	0,23 €	2,79 €	3,37%
420	Instandsetzung TGA	25.300 €	0,36 €	4,32 €	5,24%
360	Kontroll- und Sicherheitsdienste	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
371	Steuern	17.700 €	0,25 €	3,03 €	3,66%
372	Versicherungsbeiträge	6.800 €	0,10 €	1,16 €	1,41%
390	Hauswart	99.600 €	1,42 €	17,03 €	20,61%
390	Empfang	42.200 €	0,60 €	7,21 €	8,73%
390	Sonstige Services	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich	n. erforderlich
2%	Kosten für Unvorhergesehenes	9.500 €	0,14 €	1,62 €	1,97%
Gesamtkosten pro Jahr netto		483.200 €		82,60 €	100,00%
Gesamtsumme pro Monat netto		40.300 €	6,88 €		

Die detaillierte Betriebskosteneinschätzung ist der Anlage 05 zu entnehmen.

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Grobkostenindikation Variante 4.3 – Betriebskosten (laufend, jährlich)



DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung **117**

- 06.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Annahmen zur Grobkostenindikation
- 06.2 Grobkostenindikation Interimsnutzung
- 06.3 Grobkostenindikation Variante 1
- 06.4 Grobkostenindikation Variante 2
- 06.5 Grobkostenindikation Variante 3
- 06.6 Grobkostenindikation Variante 4.1 bis 4.3
- **06.7 Zusammenfassung**

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen 183

GROBKOSTENINDIKATION

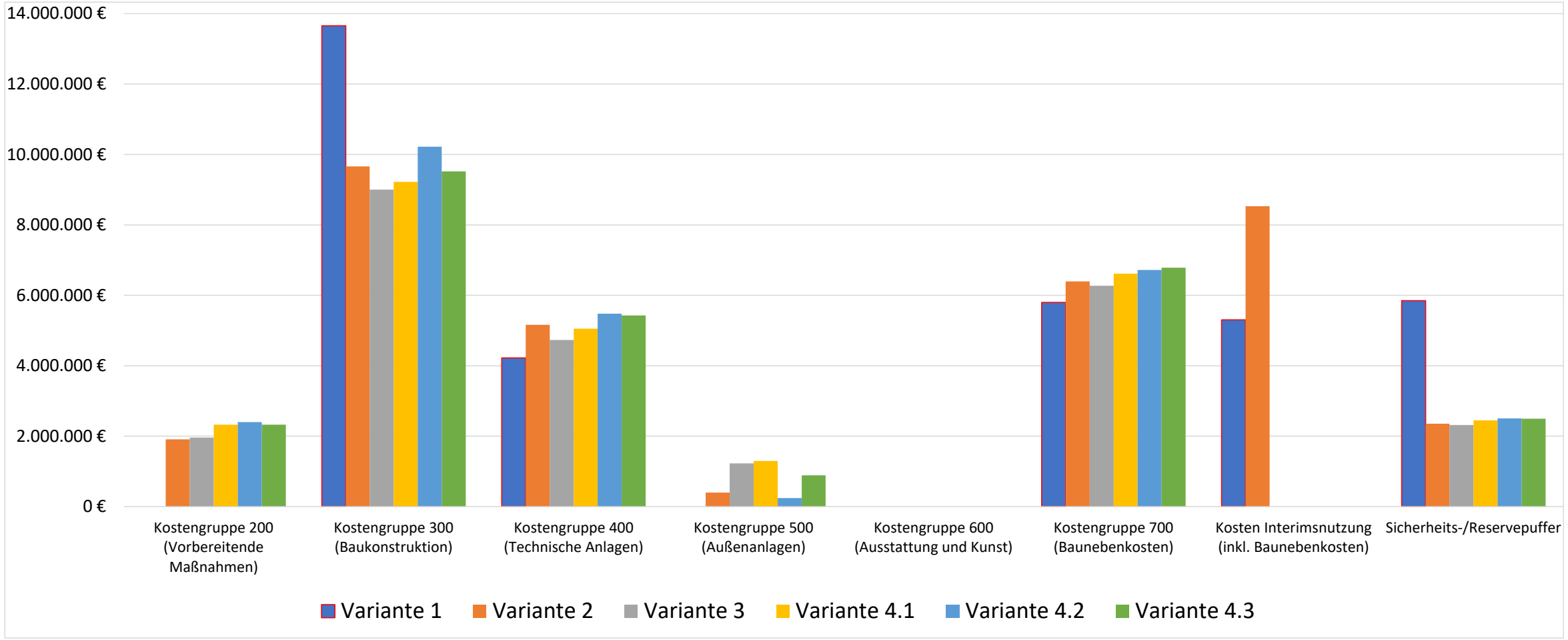
Zusammenfassung der Kosten (Investitionskosten) – Gesamtkosten

Kostenart	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen)	0 €	1.910.000 €	1.960.000 €	2.325.000 €	2.400.000 €	2.325.000 €
Kostengruppe 300 (Baukonstruktion)	13.657.794 €	9.660.000 €	8.999.000 €	9.221.000 €	10.220.000 €	9.517.000 €
Kostengruppe 400 (Technische Anlagen)	4.220.735 €	5.162.000 €	4.730.000 €	5.052.000 €	5.480.000 €	5.427.000 €
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	0 €	399.000 €	1.227.000 €	1.297.000 €	243.000 €	886.000 €
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunst)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	5.800.000 €	6.396.000 €	6.272.000 €	6.613.000 €	6.721.000 €	6.786.000 €
Kosten Interimsnutzung (inkl. Baunebenkosten)	5.302.521 €	8.530.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sicherheits-/Reservepuffer	5.848.739 €	2.353.000 €	2.319.000 €	2.451.000 €	2.506.000 €	2.494.000 €
Gesamtkosten netto	**34.829.790 €**	**34.410.000 €**	**25.507.000 €**	**26.959.000 €**	**27.570.000 €**	**27.435.000 €**
Gesamtkosten brutto	**41.450.000 €**	**40.950.000 €**	**30.350.000 €**	**32.080.000 €**	**32.810.000 €**	**32.650.000 €**

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Zusammenfassung der Kosten (Investitionskosten) – Verteilung der Kosten nach Kostengruppen (brutto)



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

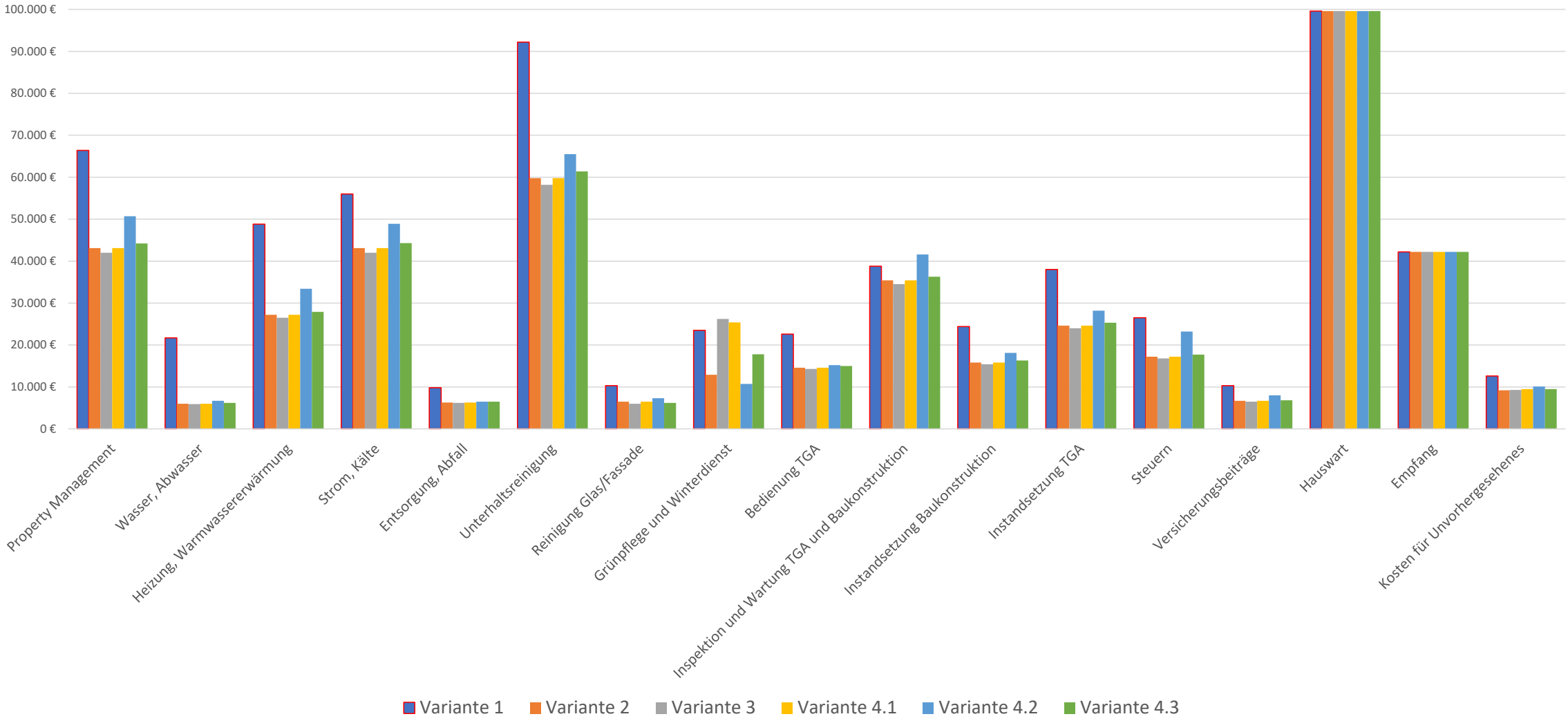
Zusammenfassung der Kosten (Betriebskosten)

Kostenart	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4.1		Variante 4.2		Variante 4.3	
	€/a	€/m²/a	€/a	€/m²/a	€/a	€/m²/a	€/a	€/m²/a	€/a	€/m²/a	€/a	€/m²/a
Property Management	**66.400 €**	7,56 €	**43.100 €**	7,56 €	**42.000 €**	7,57 €	**43.100 €**	7,56 €	**50.700 €**	7,13 €	**44.200 €**	7,56 €
Wasser, Abwasser	**21.700 €**	2,47 €	**6.000 €**	1,05 €	**5.900 €**	1,06 €	**6.000 €**	1,05 €	**6.700 €**	0,94 €	**6.200 €**	1,06 €
Heizung, Warmwassererwärmung	**48.800 €**	5,55 €	**27.200 €**	4,77 €	**26.500 €**	4,77 €	**27.200 €**	4,77 €	**33.400 €**	4,70 €	**27.900 €**	4,77 €
Strom, Kälte	**56.000 €**	6,37 €	**43.100 €**	7,56 €	**42.000 €**	7,57 €	**43.100 €**	7,56 €	**48.900 €**	6,88 €	**44.300 €**	7,57 €
Entsorgung, Abfall	**9.800 €**	1,12 €	**6.300 €**	1,11 €	**6.200 €**	1,12 €	**6.300 €**	1,11 €	**6.500 €**	0,91 €	**6.500 €**	1,11 €
Unterhaltsreinigung	**92.200 €**	10,49 €	**59.800 €**	10,49 €	**58.200 €**	10,49 €	**59.800 €**	10,49 €	**65.500 €**	9,22 €	**61.400 €**	10,50 €
Reinigung Glas/Fassade	**10.300 €**	1,17 €	**6.500 €**	1,14 €	**6.000 €**	1,08 €	**6.500 €**	1,14 €	**7.300 €**	1,03 €	**6.200 €**	1,06 €
Grünpflege und Winterdienst	**23.500 €**	2,67 €	**12.900 €**	2,26 €	**26.200 €**	4,72 €	**25.400 €**	4,46 €	**10.700 €**	1,51 €	**17.800 €**	3,04 €
Bedienung TGA	**22.600 €**	2,57 €	**14.600 €**	2,56 €	**14.300 €**	2,58 €	**14.600 €**	2,56 €	**15.200 €**	2,14 €	**15.000 €**	2,56 €
Inspektion und Wartung TGA und Baukonstruktion	**38.800 €**	4,42 €	**35.400 €**	6,21 €	**34.500 €**	6,22 €	**35.400 €**	6,21 €	**41.600 €**	5,85 €	**36.300 €**	6,21 €
Instandsetzung Baukonstruktion	**24.400 €**	2,78 €	**15.800 €**	2,77 €	**15.400 €**	2,77 €	**15.800 €**	2,77 €	**18.100 €**	2,55 €	**16.300 €**	2,79 €
Instandsetzung TGA	**38.000 €**	4,32 €	**24.600 €**	4,32 €	**24.000 €**	4,32 €	**24.600 €**	4,32 €	**28.200 €**	3,97 €	**25.300 €**	4,32 €
Kontroll- und Sicherheitsdienste	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich
Steuern	**26.500 €**	3,02 €	**17.200 €**	3,02 €	**16.800 €**	3,03 €	**17.200 €**	3,02 €	**23.200 €**	3,26 €	**17.700 €**	3,03 €
Versicherungsbeiträge	**10.300 €**	1,17 €	**6.700 €**	1,18 €	**6.500 €**	1,17 €	**6.700 €**	1,18 €	**8.000 €**	1,13 €	**6.800 €**	1,16 €
Hauswart	**99.600 €**	11,33 €	**99.600 €**	17,47 €	**99.600 €**	17,95 €	**99.600 €**	17,47 €	**99.600 €**	14,02 €	**99.600 €**	17,03 €
Empfang	**42.200 €**	4,80 €	**42.200 €**	7,40 €	**42.200 €**	7,60 €	**42.200 €**	7,40 €	**42.200 €**	5,94 €	**42.200 €**	7,21 €
Sonstige Services	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich	**n. erforderlich**	n. erforderlich
Kosten für Unvorhergesehenes	**12.600 €**	1,43 €	**9.200 €**	1,61 €	**9.300 €**	1,68 €	**9.500 €**	1,67 €	**10.100 €**	1,42 €	**9.500 €**	1,62 €
Gesamtkosten pro Jahr netto	**643.700 €**	**73,25 €**	**470.200 €**	**82,49 €**	**475.600 €**	**85,69 €**	**483.000 €**	**84,74 €**	**515.900 €**	**72,60 €**	**483.200 €**	**82,60 €**
Gesamtkosten pro Jahr brutto	**766.003 €**	**87,16 €**	**559.538 €**	**98,16 €**	**565.964 €**	**101,98 €**	**574.770 €**	**100,84 €**	**613.921 €**	**86,39 €**	**575.008 €**	**98,29 €**

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Zusammenfassung der Kosten (Betriebskosten)



DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Zusammenfassung der Kosten (Betriebskosten über die Laufzeit von 2024 bis 2048 = 25 Jahre, Jährliche Steigerung von 3 %)

Jahr	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
2024	489.977 €	489.977 €	489.977 €	489.977 €	489.977 €	489.977 €
2025	504.677 €	504.677 €	504.677 €	504.677 €	504.677 €	504.677 €
2026	519.817 €	519.817 €	519.817 €	519.817 €	519.817 €	519.817 €
2027	535.411 €	250.000 €	535.411 €	535.411 €	535.411 €	535.411 €
2028	250.000 €	257.500 €	551.474 €	551.474 €	551.474 €	551.474 €
2029	257.500 €	265.225 €	568.018 €	568.018 €	568.018 €	568.018 €
2030	914.648 €	668.118 €	585.059 €	686.305 €	733.054 €	686.590 €
2031	942.087 €	688.162 €	696.064 €	706.894 €	755.046 €	707.188 €
2032	970.350 €	708.806 €	716.946 €	728.101 €	777.697 €	728.403 €
2033	999.461 €	730.071 €	738.454 €	749.944 €	801.028 €	750.255 €
2034	1.029.444 €	751.973 €	760.608 €	772.442 €	825.059 €	772.763 €
2035	1.060.328 €	774.532 €	783.426 €	795.616 €	849.810 €	795.946 €
2036	1.092.138 €	797.768 €	806.929 €	819.484 €	875.305 €	819.824 €
2037	1.124.902 €	821.701 €	831.137 €	844.069 €	901.564 €	844.419 €
2038	1.158.649 €	846.352 €	856.071 €	869.391 €	928.611 €	869.752 €
2039	1.193.408 €	871.742 €	881.753 €	895.472 €	956.469 €	895.844 €
2040	1.229.210 €	897.895 €	908.206 €	922.337 €	985.163 €	922.720 €
2041	1.266.087 €	924.832 €	935.452 €	950.007 €	1.014.718 €	950.401 €
2042	1.304.069 €	952.577 €	963.515 €	978.507 €	1.045.160 €	978.913 €
2043	1.343.191 €	981.154 €	992.421 €	1.007.862 €	1.076.515 €	1.008.281 €
2044	1.383.487 €	1.010.588 €	1.022.193 €	1.038.098 €	1.108.810 €	1.038.529 €
2045	1.424.992 €	1.040.906 €	1.052.859 €	1.069.241 €	1.142.074 €	1.069.685 €
2046	1.467.742 €	1.072.133 €	1.084.445 €	1.101.318 €	1.176.336 €	1.101.775 €
2047	1.511.774 €	1.104.297 €	1.116.978 €	1.134.358 €	1.211.627 €	1.134.829 €
2048	1.557.127 €	1.137.426 €	1.150.488 €	1.168.388 €	1.247.975 €	1.168.874 €
Gesamtkosten über Laufzeit (brutto)	**25.530.476 €**	**19.068.228 €**	**20.052.378 €**	**20.407.207 €**	**21.581.395 €**	**20.414.365 €**

Betriebskosten bestehendes Rathausgebäude
(Angaben Stadt, inkl. jährliche Steigerung von 3%)

Betriebskosten nach Sanierung bzw. Neubau
(Ermittlung Drees & Sommer, inkl. jährliche Steigerung von 3%)

Betriebskosten während Interimsnutzung
(Annahme Drees & Sommer, inkl. jährliche Steigerung von 3%)

DREES & SOMMER

GROBKOSTENINDIKATION

Zusammenfassung der Kosten (Investitionskosten + Betriebskosten, brutto, alle Werte gerundet, ca.-Angaben)

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Investitionskosten (brutto)	41,5 Mio. €	41,0 Mio. €	30,4 Mio. €	32,1 Mio. €	32,8 Mio. €	32,7 Mio. €
Betriebskosten pro Jahr (brutto) nach Fertigstellung	0,8 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €
Betriebskosten (brutto) über Laufzeit 2024 bis 2048*	25,5 Mio. €	19,1 Mio. €	20,1 Mio. €	20,4 Mio. €	21,6 Mio. €	20,4 Mio. €
Summe (einmalige Investitionskosten + Betriebskosten über die Laufzeit, brutto)	**67,0 Mio. €**	**60,1 Mio. €**	**50,5 Mio. €**	**52,5 Mio. €**	**54,4 Mio. €**	**53,1 Mio. €**
Nicht berücksichtigt	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024)	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude

*Annahme: Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3 %

DREES & SOMMER

GEBÄUDERESTWERTERMITTLUNG (BUCHWERTE)

Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse (Buchwerte) über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren (2024 bis 2048)

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Investitionskosten (brutto)	41,5 Mio. €	41,0 Mio. €	30,4 Mio. €	32,1 Mio. €	32,8 Mio. €	32,7 Mio. €
Betriebskosten (brutto) über Laufzeit 2024 bis 2048*	25,5 Mio. €	19,1 Mio. €	20,1 Mio. €	20,4 Mio. €	21,6 Mio. €	20,4 Mio. €
Summe (einmalige Investitionskosten + Betriebskosten über die Laufzeit, brutto)	**67,0 Mio. €**	**60,1 Mio. €**	**50,5 Mio. €**	**52,5 Mio. €**	**54,4 Mio. €**	**53,1 Mio. €**
Buchwert zum Ende des Betrachtungszeitraums***	**11,8 Mio. €**	**18,5 Mio. €**	**18,2 Mio. €**	**19,3 Mio. €**	**19,7 Mio. €**	**19,6 Mio. €**

* Annahme: Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3 %
** nicht berücksichtigt: Finanzierungskosten, Sanierung Bunker, Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024)
*** auf Basis der Herstellungskosten (brutto) ohne Interimsnutzung; lineare Abschreibung; Restnutzungsdauer (RND) V1: 30 Jahre; V2 bis V4.3: 50 Jahre

DREES & SOMMER

GEBÄUDERESTWERTERMITTLUNG (BUCHWERTE)

Herleitung der Ermittlung der Erlöse (Buchwerte) über den Betrachtungszeitraum von 25 Jahren (2024 bis 2048)

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
			0	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*
RND=30	Abschreibung	1.179.350 €	Planungs-/Bauphase						1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €
V1	**Buchwert**	**35.380.500 €**						35.380.500 €	34.201.150 €	33.021.800 €	31.842.450 €	30.663.100 €	29.483.750 €	28.304.400 €	27.125.050 €	25.945.700 €	24.766.350 €	23.587.000 €
RND=50	Abschreibung	615.944 €							615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €
V2	**Buchwert**	**30.797.200 €**						30.797.200 €	30.181.256 €	29.565.312 €	28.949.368 €	28.333.424 €	27.717.480 €	27.101.536 €	26.485.592 €	25.869.648 €	25.253.704 €	24.637.760 €
RND=51	Abschreibung	607.067 €								607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €
V3	**Buchwert**	**30.353.330 €**							30.353.330 €	29.746.263 €	29.139.197 €	28.532.130 €	27.925.064 €	27.317.997 €	26.710.930 €	26.103.864 €	25.496.797 €	24.889.731 €
RND=53	Abschreibung	641.624 €								641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €
V4.1	**Buchwert**	**32.081.210 €**						32.081.210 €	32.081.210 €	31.439.586 €	30.797.962 €	30.156.337 €	29.514.713 €	28.873.089 €	28.231.465 €	27.589.841 €	26.948.216 €	26.306.592 €
RND=55	Abschreibung	656.166 €							656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €
V4.2	**Buchwert**	**32.808.300 €**						32.808.300 €	32.152.134 €	31.495.968 €	30.839.802 €	30.183.636 €	29.527.470 €	28.871.304 €	28.215.138 €	27.558.972 €	26.902.806 €	26.246.640 €
RND=57	Abschreibung	652.953 €							652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €
V4.3	**Buchwert**	**32.647.650 €**						32.647.650 €	31.994.697 €	31.341.744 €	30.688.791 €	30.035.838 €	29.382.885 €	28.729.932 €	28.076.979 €	27.424.026 €	26.771.073 €	26.118.120 €

Grundlegende Annahmen:

- Basis der Buchwerte: Herstellungskosten (brutto) ohne Interimsnutzung
- Lineare Abschreibung
- Restnutzungsdauer (RND) V1: 30 Jahre; V2 bis V4.3: 50 Jahre

2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
16	*17*	*18*	*19*	*20*	*21*	*22*	*23*	*24*
1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €	1.179.350 €
22.407.650 €	21.228.300 €	20.048.950 €	18.869.600 €	17.690.250 €	16.510.900 €	15.331.550 €	14.152.200 €	**12.972.850 €**
615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €	615.944 €
24.021.816 €	23.405.872 €	22.789.928 €	22.173.984 €	21.558.040 €	20.942.096 €	20.326.152 €	19.710.208 €	**19.094.264 €**
607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €	607.067 €
24.282.664 €	23.675.597 €	23.068.531 €	22.461.464 €	21.854.398 €	21.247.331 €	20.640.264 €	20.033.198 €	**19.426.131 €**
641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €	641.624 €
25.664.968 €	25.023.344 €	24.381.720 €	23.740.095 €	23.098.471 €	22.456.847 €	21.815.223 €	21.173.599 €	**20.531.974 €**
656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €	656.166 €
25.590.474 €	24.934.308 €	24.278.142 €	23.621.976 €	22.965.810 €	22.309.644 €	21.653.478 €	20.997.312 €	**20.341.146 €**
652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €	652.953 €
25.465.167 €	24.812.214 €	24.159.261 €	23.506.308 €	22.853.355 €	22.200.402 €	21.547.449 €	20.894.496 €	**20.241.543 €**

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen **160**

- 07.1 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse
- 07.2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Hinweise zur Nutzwertanalyse
- 07.3 Nutzwertanalyse
- 07.4 Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlungen

08 Hinweise und Anlagen 183

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen **160**

- **07.1 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse**
- 07.2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Hinweise zur Nutzwertanalyse
- 07.3 Nutzwertanalyse
- 07.4 Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlungen

08 Hinweise und Anlagen 183

ZUSAMMENFASSUNG DER BISHERIGEN ERGEBNISSE

Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Vollständige Unterbringung der Flächenbedarfe	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Notwendigkeit einer Interimslösung	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein
Umsetzung neues Bürokonzept*	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Abbruch des Bestandsgebäudes	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Unterbringung Stellplätze in Parkhaus bzw. Tiefgarage	Ja (Bestandsparkdeck/-tiefgarage)	Ja (Bestandsparkdeck/-tiefgarage)	Nein (oberirdischer Parkplatz)	Nein (oberirdischer Parkplatz)	Ja (neues Parkhaus)	Nein (oberirdischer Parkplatz)
Grundstücksverkauf (Erlöse) möglich	Nein	Nein	Ja**	Nein	Ja**	Nein
Erhalt Bunkeranlagen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bruttogrundfläche (BGF) Gesamt	ca. 8.500 m²	ca. 5.700 m²	ca. 5.600 m²	ca. 5.700 m²	ca. 5.900 m²	ca. 5.900 m²

*Kombibüro mit Multizone, **Klärung Umgang mit Bunkeranlagen im Untergeschoss bei Verkauf notwendig

ZUSAMMENFASSUNG DER BISHERIGEN ERGEBNISSE

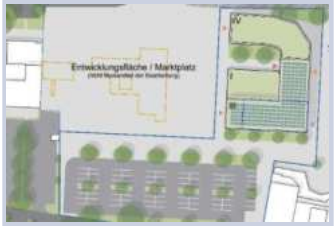
Zusammenfassende Übersicht der Flächenlayouts – Bewertung der Stärken und Schwächen

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Stärken	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bebauungsplan muss nicht angepasst werden	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Bestehende integrierte Lage kann „weitergenutzt“ werden - Bebauungsplan muss voraussichtlich nicht angepasst werden	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Ebenerdige Stellplatzanlage möglich - Städtebaulich attraktive Neuordnung des derzeitigen Rathausbereiches möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Ebenerdige Stellplatzanlage möglich - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Kompakte Baukörper auf wenig Grundstücksfläche möglich - Große Restfläche als Entwicklungsfläche - Stellplätze können in Parkhaus untergebracht werden (Reduzierung Flächenversiegelung) - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich	- Flächenbedarf kann untergebracht werden - Bürokonzept kann realisiert werden - Städtebaulich attraktive Neuordnung möglich - Große Restfläche als Entwicklungsfläche - Große zusammenhängende Platz-/Grünfläche möglich
Schwächen	- Bürokonzept kann nicht realisiert werden - Bunkeranlage muss integriert werden - Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur notwendig - Keine städtebauliche Neuordnung des Bereiches möglich - Bestehendes Parkhaus muss saniert und integriert werden	- Bunkeranlage muss integriert werden - Bestehendes Parkhaus muss saniert und integriert werden	- Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden - Keine städtebaulich integrierte Lage (Wohnen als vorwiegende Umgebungs-nutzung) - Rückbau Gebäudebestand sowie Baufeldvorbereitung (Altlastenentsorgung) vor Entwicklung notwendig	- Große Stellplatzanlage - Nähe zum angrenzenden Sparkassen-Gebäude - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	- Nähe zum angrenzenden Sparkassen-Gebäude - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden	- Bunkeranlage muss integriert werden - Bebauungsplan muss neu aufgestellt werden

DREES & SOMMER

ZUSAMMENFASSUNG DER BISHERIGEN ERGEBNISSE

Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen zeitlichen Meilensteine

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Abschluss Architekten-wettbewerb	September 2026*	Dezember 2026	März 2028	Dezember 2026	Dezember 2026	Dezember 2026
Dauer Bebauungsplan-verfahren	Voraussichtlich kein Bebauungsplanverfahren	Voraussichtlich kein Bebauungsplanverfahren	30 Monate	24 Monate	24 Monate	24 Monate
Abschluss Gebäuderückbau	--	März 2028	2032**	September 2031	Dezember 2031	September 2031
Beauftragung Generalplaner	September 2026	Januar 2027	April 2028	Januar 2027	Januar 2027	Januar 2027
Vorliegen Baugenehmigung	Juni 2028	Oktober 2028	Januar 2030	Oktober 2028	Oktober 2028	Oktober 2028
Dauer Interimsnutzung	1,5 Jahre (18 Monate)	3,5 Jahre (42 Monate)	--	--	--	--
Inbetriebnahme Gebäude	November 2029	Juli 2030	Juli 2031	Juli 2030	Oktober 2030	Juli 2030
Gesamtprojektdauer bis Inbetriebnahme Gebäude	5,25 Jahre	5,75 Jahre	6,75 Jahre	5,75 Jahre	6 Jahre	5,75 Jahre

*kein Architektenwettbewerb, sondern Generalplanerauswahlverfahren, **Gebäuderückbau des bestehenden Rathausgebäudes

DREES & SOMMER

ZUSAMMENFASSUNG DER BISHERIGEN ERGEBNISSE

Zusammenfassung der Kosten (Investitionskosten + Betriebskosten, alle Werte gerundet, ca.-Angaben)

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Investitionskosten (brutto)	41,5 Mio. €	41,0 Mio. €	30,4 Mio. €	32,1 Mio. €	32,8 Mio. €	32,7 Mio. €
Betriebskosten pro Jahr (brutto) nach Fertigstellung	0,8 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €	0,6 Mio. €
Betriebskosten (brutto) über Laufzeit 2024 bis 2048*	25,5 Mio. €	19,1 Mio. €	20,1 Mio. €	20,4 Mio. €	21,6 Mio. €	20,4 Mio. €
Summe (einmalige Investitionskosten + Betriebskosten über die Laufzeit, brutto)	**67,0 Mio. €**	**60,1 Mio. €**	**50,5 Mio. €**	**52,5 Mio. €**	**54,4 Mio. €**	**53,1 Mio. €**
Nicht berücksichtigt	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024)	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude	- Finanzierungskosten - Sanierung Bunker - Preissteigerungen bei den Investitionskosten (Preisstand: 2024) - Buchverlust bei Abriss Bestandsgebäude

*Annahme: Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 3 %

DREES & SOMMER

ZUSAMMENFASSUNG DER BISHERIGEN ERGEBNISSE

Gesamtübersicht

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4.1	Variante 4.2	Variante 4.3
Lageplan						
Qualitäten						
Vollständige Unterbringung der Flächenbedarfe	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Umsetzung **neues Bürokonzept***	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kosten						
Investitionskosten (brutto)	41,5 Mio. €	41,0 Mio. €	30,4 Mio. €	32,1 Mio. €	32,8 Mio. €	32,7 Mio. €
Betriebskosten (brutto) über Laufzeit 2024 bis 2048	25,5 Mio. €	19,1 Mio. €	20,1 Mio. €	20,4 Mio. €	21,6 Mio. €	20,4 Mio. €
Gesamtkosten über die Laufzeit	67,0 Mio. €	60,1 Mio. €	50,5 Mio. €	52,5 Mio. €	54,4 Mio. €	53,1 Mio. €
Buchwert zum Ende des Betrachtungszeitraums	11,8 Mio. €	18,5 Mio. €	18,2 Mio. €	19,3 Mio. €	19,7 Mio. €	19,6 Mio. €
Termine						
Inbetriebnahme Gebäude	November 2029	Juli 2030	Juli 2031	Juli 2030	Oktober 2030	Juli 2030

*Kombibüro mit Multizone, **Klärung Umgang mit Bunkeranlagen im Untergeschoss bei Verkauf notwendig

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen **160**

- 07.1 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse
- **07.2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Hinweise zur Nutzwertanalyse**
- 07.3 Nutzwertanalyse
- 07.4 Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlungen

08 Hinweise und Anlagen 183

ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN UND HINWEISE ZUR NUTZWERTANALYSE

Rahmenbedingungen und Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die **wichtigsten wesentlichen Ergebnisse im Rahmen einer Nutzwertanalyse bewertet**. Dabei werden die sechs Varianten hinsichtlich verschiedener, auch nicht-monetärer und nicht messbarer Kriterien (Ober- und Unterkriterien) bewertet.

Die Nutzwertanalyse ist eine **Analysemethode**, die den weiteren Entscheidungsprozess hinsichtlich der Umsetzung einer der Varianten unterstützen soll. Die Nutzwertanalyse wird auch als **Punktwertverfahren oder Scoring-Modell** bezeichnet.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die mit der Stadt Espelkamp abgestimmte **Gewichtung der einzelnen Ober- und Unterkriterien**. Die Oberkriterien wurden von der Stadt Espelkamp festgelegt, die Unterkriterien wurden von Drees & Sommer vorgeschlagen und von der Stadt Espelkamp akzeptiert. Die untenstehende Abbildung zeigt die Bewertungsskala der Bewertung der einzelnen Unterkriterien. Pro Unterkriterium werden maximal 5 Punkte vergeben, die dann mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert werden. Diejenige Variante, welche die Kriterien am besten erfüllt, erhält den höchsten Prozentwert.

Das vollständige Ergebnis der Nutzwertanalyse ist in der **Anlage 06** zu finden.

Legende Bewertungsskala	
+ +	Prozentstaffelung von 80,00 % - 100,00 %
+	Prozentstaffelung von 60,00 % - 79,99 %
o	Prozentstaffelung von 40,00 % - 59,99 %
-	Prozentstaffelung von 20,00 % - 39,99 %
- -	Prozentstaffelung von 00,00 % - 19,99 %

STANDORT	**30 %**	
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	25 %
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	20 %
	Stadtinterne Synergien	5 %
	Lärm während der Bauphase	10 %
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	15 %
	Vitalität und Urbanität	10 %
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	5 %
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	5 %
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	5 %
GEBÄUDE	**25 %**	
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	5 %
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	10 %
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	5 %
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	25 %
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	10 %
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	20 %
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	20 %
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	5 %
KOSTEN UND ERLÖSE	**40 %**	
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller Kosten und Erlöse (inkl. Betriebskosten etc.)	100 %
TERMINE / VERFÜGBARKEIT	**5 %**	
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	40 %
	Belastung durch Interimslösung	60 %
GESAMTBEWERTUNG	**100 %**	

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen **160**

07.1 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse
07.2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Hinweise zur Nutzwertanalyse
07.3 Nutzwertanalyse
07.4 Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlungen

08 Hinweise und Anlagen 183

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 1

STANDORT	30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	82%
											++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	25%	5	100%	1,25	1,25				++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,50	0,30				+
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	15%	2	40%	0,75	0,30	1,23	1,50	82%	o
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	5%	0	0%	0,25	0,00				--

GEBÄUDE	25%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	62%
											+
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,20				++
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	10%	4	80%	0,50	0,40				++
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	5%	2	40%	0,25	0,10				o
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	25%	4	80%	1,25	1,00	0,78	1,25	62%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,50	0,30				+
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	20%	3	60%	1,00	0,60				+
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	20%	2	40%	1,00	0,40				o
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	5%	2	40%	0,25	0,10				o

KOSTEN UND ERLÖSE	40%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	0%
											--
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	100%	0	0%	5,00	0,00	0,00	2	0%	--

TERMINE/VERFÜGBARKEIT	5%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	52%
											o
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	40%	5	100%	2,00	2,00	0,13	0,25	52%	++
	Belastung durch Interimslösung	Monate	60%	1	20%	3,00	0,60				-

GESAMTBEWERTUNG	100%	43%									o

DREES & SOMMER

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 2

STANDORT	30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	82%
											++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	25%	5	100%	1,25	1,25				++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	10%	1	20%	0,50	0,10				-
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	15%	3	60%	0,75	0,45	1,23	1,5	82%	+
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	5%	1	20%	0,25	0,05				-

GEBÄUDE	25%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew, HZ	P. max	Erfüllungs-grad	94%
											++
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,20				++
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,50	0,30				+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	25%	5	100%	1,25	1,25	1,18	1,25	94%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,20				++

KOSTEN UND ERLÖSE	40%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew, HZ	P. max	Erfüllungs-grad	60%
											+
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	100%	3	60%	5,00	3,00	1,20	2	60%	+

TERMINE/VERFÜGBARKEIT	5%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	32%
											-
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	40%	4	80%	2,00	1,60	0,08	0,25	32%	++
	Belastung durch Interimslösung	Monate	60%	0	0%	3,00	0,00				--

GESAMTBEWERTUNG	100%	74%									+

DREES & SOMMER

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 3

STANDORT	30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	27%
											-
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	25%	0	0%	1,25	0,00				--
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	20%	0	0%	1,00	0,00				--
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	5%	0	0%	0,25	0,00				--
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	10%	2	40%	0,50	0,20				o
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	15%	3	60%	0,75	0,45	0,41	1,5	27%	+
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	10%	2	40%	0,50	0,20				o
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	5%	3	60%	0,25	0,15				+
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	5%	2	40%	0,25	0,10				o
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
GEBÄUDE	**25%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**90%**
											++
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	5%	3	60%	0,25	0,15				+
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,50	0,30				+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	25%	5	100%	1,25	1,25	1,13	1,25	90%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	20%	4	80%	1,00	0,80				++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
KOSTEN UND ERLÖSE	**40%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**100%**
											++
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	100%	5	100%	5,00	5,00	2,00	2	100%	++
TERMINE/VERFÜGBARKEIT	**5%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**60%**
											+
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	40%	0	0%	2,00	0,00	0,15	0,25	60%	--
	Belastung durch Interimslösung	Monate	60%	5	100%	3,00	3,00				++
GESAMTBEWERTUNG	**100%**	**74%**									+

DREES & SOMMER

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 4.1

STANDORT		30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	85% ++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz		Entfernung in m	25%	5	100%	1,25	1,25				++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen		Entfernung in m	20%	5	100%	1	1				++
	Stadtinterne Synergien		verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Lärm während der Bauphase		verbale Einschätzung	10%	1	20%	0,5	0,1				-
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld		verbale Einschätzung	15%	3	60%	0,75	0,45	1,28	1,5	85%	+
	Vitalität und Urbanität		verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,5	0,5				++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung		verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung		verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche		verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,2				++
GEBÄUDE		**25%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**91% ++**
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad		verbale Einschätzung	5%	1	20%	0,25	0,05				-
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz		verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,5	0,3				+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen		verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,2				++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm		verbale Einschätzung	25%	5	100%	1,25	1,25	1,14	1,25	91%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze		verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,5	0,5				++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden		verbale Einschätzung	20%	5	100%	1	1				++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes		verbale Einschätzung	20%	5	100%	1	1				++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)		verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
KOSTEN UND ERLÖSE		**40%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**80% ++**
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse		€ pro m²	100%	4	80%	5	4	1,60	2	80%	++
TERMINE/VERFÜGBARKEIT		**5%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**92% ++**
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses		Monate	40%	4	80%	2	1,6	0,23	0,25	92%	++
	Belastung durch Interimslösung		Monate	60%	5	100%	3	3				++
GESAMTBEWERTUNG		**100%**	**85%**									++

DREES & SOMMER

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 4.2

STANDORT	30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	89%
											++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	25%	5	100%	1,25	1,25	1,34	1,5	89%	++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	20%	5	100%	1	1				++
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	10%	1	20%	0,5	0,1				-
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	15%	4	80%	0,75	0,6				++
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,5	0,5				++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
GEBÄUDE	**25%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**94%**
											++
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,5	0,3				+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,2				++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	25%	5	100%	1,25	1,25	1,18	1,25	94%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,5	0,5				++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1	1				++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1	1				++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,2				++
KOSTEN UND ERLÖSE	**40%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**80%**
											++
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	100%	4	80%	5	4	1,60	2	80%	++
TERMINE/VERFÜGBARKEIT	**5%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**84%**
											++
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	40%	3	60%	2	1,2	0,21	0,25	84%	+
	Belastung durch Interimslösung	Monate	60%	5	100%	3	3				++
GESAMTBEWERTUNG	**100%**	**86%**									++

DREES & SOMMER

NUTZWERT-ANALYSE

Bewertung der Variante 4.3

STANDORT	30%	Messgröße	100%	Punkt.-W.	Erfüllung	P. max	P. Teilziele	Gew. HZ	P. max	Erfüllungs-grad	91%
											++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	25%	5	100%	1,25	1,25				++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	10%	1	20%	0,50	0,10				-
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	15%	5	100%	0,75	0,75	1,37	1,5	91%	++
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	5%	4	80%	0,25	0,20				++
GEBÄUDE	**25%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**94%**
											++
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	5%	3	60%	0,25	0,15				+
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	10%	3	60%	0,50	0,30				+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	25%	5	100%	1,25	1,25	1,18	1,25	94%	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	10%	5	100%	0,50	0,50				++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	20%	5	100%	1,00	1,00				++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	5%	5	100%	0,25	0,25				++
KOSTEN UND ERLÖSE	**40%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**80%**
											++
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	100%	4	80%	5,00	4,00	1,60	2	80%	++
TERMINE/VERFÜGBARKEIT	**5%**	**Messgröße**	**100%**	**Punkt.-W.**	**Erfüllung**	**P. max**	**P. Teilziele**	**Gew. HZ**	**P. max**	**Erfüllungs-grad**	**92%**
											++
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	40%	4	80%	2,00	1,60	0,23	0,25	92%	++
	Belastung durch Interimslösung	Monate	60%	5	100%	3,00	3,00				++
GESAMTBEWERTUNG	**100%**	**87%**									++

DREES & SOMMER

NUTZWERTANALYSE

Gesamtübersicht der Ergebnisse

		VARIANTE 1		VARIANTE 2		VARIANTE 3		VARIANTE 4.1		VARIANTE 4.2		VARIANTE 4.3	
													
STANDORT	**30%**	Messgröße	82% ++	Messgröße	82% ++	Messgröße	27% -	Messgröße	85% ++	Messgröße	89% ++	Messgröße	91% ++
Lage und Erreichbarkeit	Entfernung zum Wilhelm-Kern-Platz	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++	Entfernung in m	--	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++
Nutzungsstruktur Umfeld	Entfernung zu Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++	Entfernung in m	--	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++	Entfernung in m	++
	Stadtinterne Synergien	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	--	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Lärm während der Bauphase	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	-	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	-	verbale Einschätzung	-	verbale Einschätzung	-
Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt	Städtebauliche und architektonische Einbindung in das Umfeld	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Vitalität und Urbanität	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
Grundstücksanbindung und Erschließung	Angrenzende Verkehrserschließung	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Zugänglichkeit/Standorterschließung	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
Flächenpotenziale	Erweiterungspotenzial auf der Entwicklungsfläche	verbale Einschätzung	--	verbale Einschätzung	-	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
GEBÄUDE	**25%**	Messgröße	62% +	Messgröße	94% ++	Messgröße	90% ++	Messgröße	91% ++	Messgröße	94% ++	Messgröße	94% ++
Nachhaltigkeit	Flächeninanspruchnahme/Versiegelungsgrad	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	-	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	+
	Ressourcenverbrauch/Ökobilanz	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	+
	Potenzial für Photovoltaik/Ausrichtung der Dachflächen	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
Raum- und Funktionsprogramm	Deckung des Flächenbedarfs gemäß Raumprogramm	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Erweiterungspotenzial der Arbeitsplätze	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Schaffung einer attraktiven Arbeitswelt für die Mitarbeitenden	verbale Einschätzung	+	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Zukunftsfähigkeit des Gebäudes	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
	Umsetzung des Funktionsprogramms (räumliche Beziehungen)	verbale Einschätzung	o	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++	verbale Einschätzung	++
KOSTEN UND ERLÖSE	**40%**	Messgröße	0% --	Messgröße	60% +	Messgröße	100% ++	Messgröße	80% ++	Messgröße	80% ++	Messgröße	80% ++
Ergebnis	Unter Berücksichtigung der Kosten und Erlöse	€ pro m²	--	€ pro m²	+	€ pro m²	++	€ pro m²	++	€ pro m²	++	€ pro m²	++
TERMINE/VERFÜGBARKEIT	**5%**	Messgröße	52% o	Messgröße	32% -	Messgröße	60% +	Messgröße	92% ++	Messgröße	84% ++	Messgröße	92% ++
Termine/Verfügbarkeit	Inbetriebnahme des neuen Rathauses	Monate	++	Monate	++	Monate	--	Monate	++	Monate	+	Monate	++
	Belastung durch Interimslösung	Monate	-	Monate	--	Monate	++	Monate	++	Monate	++	Monate	++
GESAMTBEWERTUNG	**100%**	**43%**	o	**74%**	+	**74%**	+	**85%**	++	**86%**	++	**87%**	++

DREES & SOMMER

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

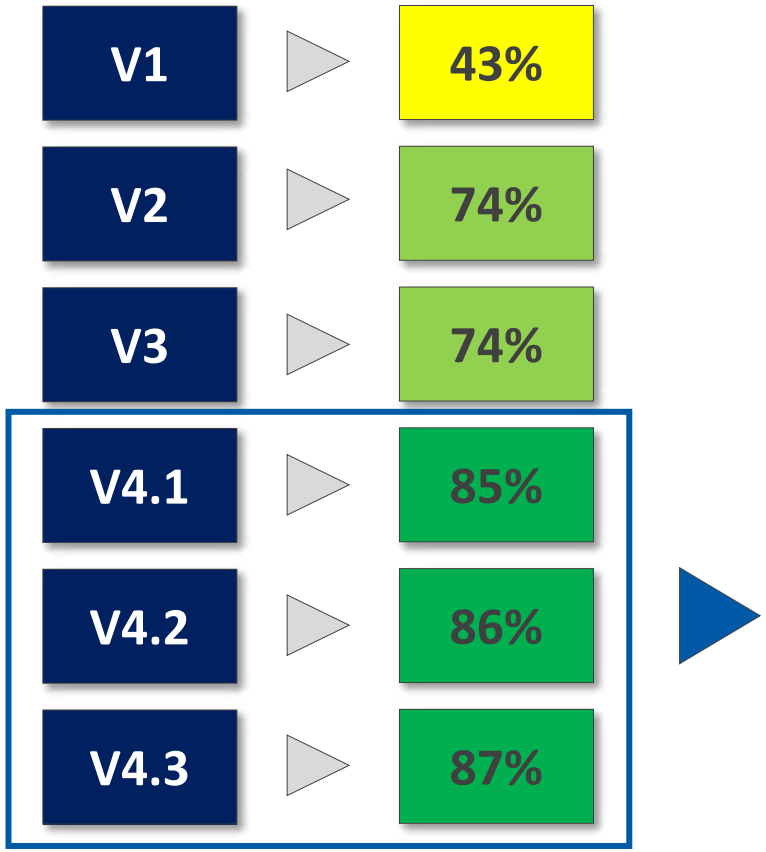
07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen **160**

- 07.1 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse
- 07.2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Hinweise zur Nutzwertanalyse
- 07.3 Nutzwertanalyse
- **07.4 Zusammenfassende Bewertung und Handlungsempfehlungen**

08 Hinweise und Anlagen 183

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ergebnis und Vorzugsvariante



Das **Ergebnis der Nutzwertanalyse** zeigt, dass die Varianten 4.1 bis 4.3 die höchsten Zielerfüllungswerte aller untersuchten Varianten aufweisen. Im Gesamtergebnis der Machbarkeitsstudie wird daher von Drees & Sommer empfohlen, die

Varianten 4.1 bis 4.3

als Grundlage für den weiteren Planungsprozess zu definieren (Vorzugsvarianten). Dabei können die nachfolgenden wichtigsten **Vorteile bzw. Stärken der Varianten** zusammenfassend festgehalten werden:

- Die **Flächenbedarfe** können untergebracht werden, das **Bürokonzept** kann umgesetzt werden.
- Der Rathausneubau entsteht in (bekannter) **zentraler, innenstädtischer Lage** mit allen Vorteilen der Nahversorgung und der Anbindung für Bürger:innen und Mitarbeiter:innen.
- Es ist **keine Interimslösung** notwendig.
- Eine **Inbetriebnahme ist bis Mitte 2030** möglich.
- Durch den Neubau entsteht eine **größere Entwicklungsfläche**, die für eine attraktive städtebauliche und freiraumplanerische **Neuordnung des Bereichs** genutzt werden kann.
- Teile der Entwicklungsfläche könnten veräußert werden, sodass Erlöse generiert werden.

Auf Grund der **minimalen prozentualen Unterschiede** zwischen den Varianten 4.1 bis 4.3 kann keine der drei Variante als eindeutig vorteilhafteste Variante definiert werden. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses, insbesondere im Rahmen eines Planungswettbewerbs sollte die bestmögliche städtebauliche und architektonische sowie freiraumplanerische Lösung erarbeitet werden. Dafür bietet sich ein Wettbewerbsverfahren optimal an.

DREES & SOMMER

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für den **weiteren Planungs- und Realisierungsprozesses** können von Drees & Sommer die folgenden **Handlungsempfehlungen** gegeben werden:

Schritt 1:

- Diskussion der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und **Variantenentscheidung** sowie **Entscheidung zum weiteren Vorgehen** durch den Rat der Stadt.

Schritt 2:

- Sicherstellung der Finanzierung, inkl. Prüfung mögliche Fördermittel sowie weitergehende Untersuchung der vorhandenen Bunkeranlage.

Schritt 3:

- Vorbereitung und Durchführung einer Ausschreibung und Vergabe der **Wettbewerbsbetreuung** (inkl. Abschätzung der zu erwartenden Verfahrenskosten).
- Aufsetzen einer **stadtinternen Projektorganisation** (Team, Budgets, Strukturen und Prozesse, Terminschiene etc.) sowie ggf. die Vorbereitung und Durchführung einer Ausschreibung und Vergabe einer **externen Steuerungsunterstützung** für das Gesamtprojekt.
- Zusammenstellung aller vorhandenen Unterlagen und Informationen (Gutachten, Studien, Bestandspläne etc.) als **Grundlage für die Auslobungsunterlagen** des Planungswettbewerbs.
- Prüfung und Vorbereitung der kurzfristig notwendigen **Instandhaltungsmaßnahmen für das Bestandsgebäude** (zur temporären Sicherstellung der Gebäudefunktionalität und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für die Dauer bis zum Gebäuderückbau).

Schritt 4:

- Vorbereitung und Durchführung eines **Planungswettbewerbs**.
- Vorbereitung des **Bebauungsplanverfahrens** (Neuaufstellung oder Änderung, in Abhängigkeit der gewählten Variante)

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen

Schritt 5:

- **Fortschreibung der Grobkostenindikation** auf Basis des Siegerentwurfs, inkl. Fortschreibung der Gesamtkostenbetrachtung über die Laufzeit.
- **Prüfung mögliche Fördermittel** zur Planung und Umsetzung des Siegerentwurfs
- Entscheidung zur **weiteren Planung und Umsetzung des Siegerentwurfes** durch den Rat der Stadt.

Schritt 6:

- **Beauftragung des Siegers (Generalplaner)** des Planungswettbewerbs mit den weiteren Planungsleistungen gemäß Realisierungsversprechen.
- Durchführung der kurzfristig notwendigen **Instandhaltungsmaßnahmen für das Bestandsgebäude**.
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren auf Basis des Siegerentwurfs des Planungswettbewerbs.
- Ausschreibung und Vergabe der **notwendigen Gutachten und Studien für das Bebauungsplanverfahren**.
- Vorbereitung und Durchführung der Planung und Umsetzung des **Rückbaus des ehemaligen Postgebäudes.**

Schritt 7:

- **Durchführung Bebauungsplanverfahren** mit paralleler **Planungsphase** durch den Generalplaner, inkl. Zwischenentscheidungen durch den Rat der Stadt (Vergabe-/Baubeschluss durch Rat der Stadt).

Weitere Schritte:

- Einreichen **Bauantrag und Baugenehmigungsverfahren**.
- Vorbereitung und Durchführung einer **GU-Ausschreibung** mit anschließender Realisierung durch einen GU.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Vorschlag Planungswettbewerb

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse wird die **Durchführung eines Planungswettbewerbs als nächster Schritt** (nach Variantenentscheidung durch den Rat) empfohlen. Der Empfehlung liegen die folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen zu Grunde:

- Durchführung eines nicht offenen Planungswettbewerb als **architektonischer und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb** nach RPW 2013. Die Berücksichtigung des öffentlichen Vergaberechts (europaweite Ausschreibung nach VgV) ist zu prüfen.
- Im Rahmen des Wettbewerbs können aufbauend auf den Ergebnissen dieser Machbarkeitsstudie **attraktive und qualitativ hochwertige Lösungsvorschläge** erarbeitet werden, die zu einer weiteren Verbesserung der Kosten- und Terminsicherheit beitragen.
- Der Sieger des Wettbewerbs wird als **Generalplaner mit den weiteren Planungsleistungen** beauftragt (Realisierungsversprechen, sofern dem kein wichtiger Grund entgegensteht).
- Die wesentlichen Rahmenbedingungen und Ergebnisse **aus der vorliegenden Machbarkeitsstudie** (Raum- und Funktionsprogramm, Kostenobergrenze, Terminvorgaben etc.) können als **wesentliche Grundlagen für den Wettbewerb** (Auslobungsunterlagen) verwendet werden.
- Der nebenstehende Lageplan zeigt die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs der Variante 4, die gleichzeitig auch als **Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes** verwendet werden kann (ggf. um Ergänzung weiterer öffentlicher Flächen im Bereich der Breslauer Straße).
- Der Wettbewerb kann **in ca. 9-12 Monaten** durchgeführt werden (in Abhängigkeit der Verfahrensart).
- Im Rahmen des Wettbewerbes können die **Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI** (Objektplanung, inkl. TGA und Freianlagen) erbracht werden.



Mögliche Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes

DREES & SOMMER

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

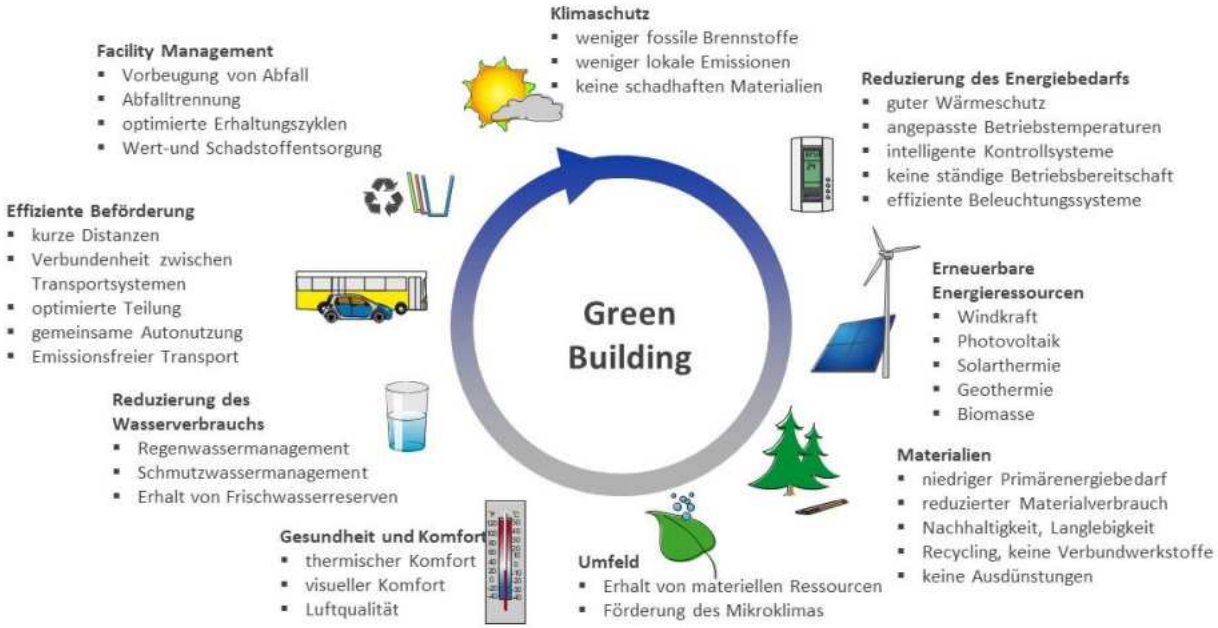
Vorschlag zum weiteren Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit bzw. Green Building

Das **Thema der Nachhaltigkeit des Gebäudes** konnte im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie nur untergeordnet betrachtet werden, da eine **Gebäudeplanung (Objektplanung, Planung der technischen Gebäudeausrüstung nach HOAI)** als Grundlage für eine detaillierte Nachhaltigkeitsbetrachtung nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie war.

Erst im Rahmen der anstehenden Planungsphase (Gebäudeplanung) können **detailliert Nachhaltigkeitsaspekte untersucht, bewertet und dann berücksichtigt** werden. Dabei sollten die Aspekte des **Green Buildings** berücksichtigt werden.

Green Buildings sind **nachhaltige Gebäude, die darauf ausgerichtet sind, hohe ökologische, ökonomische und soziale Qualitäten in sich zu vereinen**. Negative Umweltauswirkungen werden während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes vermieden. Die Ressourcen Energie, Wasser und Materialien werden effizient genutzt, um den CO_2-Ausstoß zu reduzieren, die Kreislauffähigkeit zu steigern und Betriebskosten zu senken. Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität steigern die Nutzungsdauer solcher Immobilen und tragen somit zum Werterhalt bei. Gleichzeitig wird ein hoher Nutzkomfort gewährleistet.

Die nebenstehende Abbildung zeigt **diejenigen Charakteristika eines Green Buildings**, die im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung und Nachhaltigkeitsbetrachtung berücksichtigt werden sollten.



DREES & SOMMER

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen **183**

08.1 Hinweise
08.2 Anlagen

AGENDA

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen **183**

08.1 Hinweise

08.2 Anlagen

AGENDA

HINWEISE

Bei Analysen und Abschätzungen wird weitestgehend mit sorgfältig ermittelten Erfahrungs- und Benchmarkwerten gearbeitet. Hierdurch sind marktübliche Unschärfen bei den Analyseergebnissen immanent.

Dieses Dokument wurde ausschließlich zur Verwendung für unseren Auftraggeber erstellt. Die Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Dritte können deshalb keine Ansprüche gegen Drees & Sommer auf Grundlage dieses Dokuments geltend machen.

Dieses Dokument kann eine ggf. erforderliche Rechts- und Steuerberatung nicht ersetzen. Drees & Sommer erbringt keine Rechts- und Steuerberatung.

Im Rahmen von Kostenplanungen (Kostenprognosen, Kostenschätzungen, Kostenberechnungen, Kostenvoranschlägen und Kostenanschlägen) können immer nur die im Zeitpunkt der Kostenplanung bekannten Kosten berücksichtigt werden. Preisänderungen nach der jeweiligen Kostenplanung, die u. a. im Zusammenhang mit Ereignissen von Höherer Gewalt eintreten können, können im Rahmen von Kostenplanungen nicht berücksichtigt werden. Der Anbietermarkt ist aufgrund der hohen Nachfrage von Bauleistungen und den derzeitigen Materialengpässen sehr inhomogen. Wir empfehlen aufgrund dieser Situation, weitere Rücklagen vorzusehen, die nach einer Regulierung des Markts aufgelöst werden können.

Auch können durch nachträgliche Veränderungen von Rahmenbedingungen, u. a. Höhere Gewalt, verursachte Liefer- und Leistungsverzögerungen in den Projekten bei der Terminplanung nicht antizipiert werden.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Dokument um eine Ersteinschätzung auf Basis der vorliegenden Projektinformationen des Auftraggebers sowie der getroffenen Annahmen von Drees & Sommer.

01 Ausgangssituation 3

02 Grundlagen 5

03 Bürokonzept und Raum- und Funktionsprogramm 46

04 Flächenlayouts 69

05 Grobterminplan bis Inbetriebnahme 102

06 Grobkostenindikation und Gebäuderestwertermittlung 117

07 Bewertung mit Nutzwertanalyse und Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen 160

08 Hinweise und Anlagen **183**

08.1 Hinweise

08.2 Anlagen

AGENDA

ANLAGEN

Anlagenübersicht

Anlage 01	Bauzustandserfassung des Bestandsgebäudes
Anlage 02	Raumprogramm
Anlage 03	Flächenlayouts der Varianten 1 bis 3 und 4.1 bis 4.3
Anlage 04	Grobkostenindikation (Investitionskosten) der Varianten 1 bis 3 und 4.1 bis 4.3
Anlage 05	Betriebskosteneinschätzung der Varianten 1 bis 3 und 4.1 bis 4.3
Anlage 06	Nutzwertanalyse



Quelle: Stadt Espelkamp