

<b>Vorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>151/10</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:  Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege	zur Vorberatung an:	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	
		<input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss	
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss	
		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 21. April 2010	zur Unterrichtung an:	<input checked="" type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	20. Mai 2010

**Betreff: Grundsatz- und Planungsbeschluss Standortentwicklung  
Verwaltungssitz**

**Beschlussentwurf:**

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, ~~die Planungen der Vorzugsvariante weiter zu untersetzen~~ **die Entwicklung der Zentralisierung des Rathausstandortes durch eine Arbeitsgruppe Rathaus unter Beteiligung der Stadtverordneten zu begleiten**, Möglichkeiten einer günstigen Finanzierungsform zu finden und den notwendigen Baubeschluss zu erarbeiten.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.	
		Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Erträge:	Aufwendungen:		
Einzahlungen:	Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.			
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:			
<input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerin			

Bürgermeister/in \_\_\_\_\_ Beigeordnete/r \_\_\_\_\_ Fachbereichsleiter/in \_\_\_\_\_

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## **1. Begründung**

Die Stadtverwaltung ist derzeit an zwei separaten Standorten untergebracht. Im so genannten Haus 1 in der Lindenallee befinden sich der Bürgermeisterbereich sowie die Fachbereiche 1, 3 (teilweise) und 4. Das Haus 2, einem im Jahre 2002/2003 umgebauten Schulgebäude in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, wird durch den Beigeordneten sowie die Fachbereiche 2, 6, 7 und die untere Bauaufsichtsbehörde genutzt. Diese Teilung der Verwaltungsarbeit hat sich in den vergangenen Jahren als nachteilig herausgestellt.

Hier sind vor allen Dingen folgende Aspekte zu nennen:

- Die Bürgerfreundlichkeit leidet erheblich unter der nicht gegebenen Zentralisierung.
- Betriebsabläufe in der Verwaltung werden gestört durch z. B.
  - Verluste durch Wegezeiten,
  - erhöhte Aufwendungen beim Post- und Rechnungslauf,
  - Teilung von Fachbereichen durch gewollte Vollaustlastung des Hauses 2.

Das Haus 2 ist vollständig genutzt und belegt. Sanierungsbedarf ist nicht gegeben. Der Standard ist als hoch und das Erscheinungsbild für den Außenstehenden, insbesondere den Bürger, als sehr gut zu bezeichnen.

Das Haus 1 ist bereits teilweise leerstehend. Die so genannten Querflure wurden freigezogen, der gesamte Gebäudeteil wurde, auch medial, außer Betrieb genommen. Auch im „Haupthaus“ -parallel zur Lindenallee- ist Leerstand zu verzeichnen. Der gesamte Bau leidet unter einem erheblichen Sanierungsstau. Wärme-, Schall- und vor allen Dingen der Brandschutz sowie das Datennetz entsprechen bei weitem nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen. Insbesondere auch die für reibungslose Verwaltungsabläufe außerordentlich wichtige EDV-Anlage ist an die Grenze ihrer Belastungsfähigkeit angelangt und neigt zur Störanfälligkeit. Hier sind umfangreiche Investitionen dringend notwendig, welche aber in besonderem Maße zukunftsweisend sein und daher in ein Gesamtkonzept eingepasst werden müssen.

Eine funktionierende Horizontal- und Vertikalabdichtung des Gebäudes ist nicht vorhanden. Die Lichtschächte sind in schlechtem baulichen Zustand. Das Haus verfügt teilweise noch über Holzbalkendecken. Die Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektroinstallationen sind völlig veraltet und müssen grundhaft erneuert werden. Das Dach ist ungedämmt und verschlissen. Und nicht zuletzt ist die Parkplatzsituation als äußerst unbefriedigend zu bezeichnen.

Einen weiteren Ausgangspunkt für Überlegungen jeglicher Art bildet die Personalplanung der kommenden Jahre. Es wird mit einem weiteren Personalrückgang gerechnet. Durch den zuständigen Fachbereich wurde ein Bedarf von insgesamt 296 Arbeitsplätzen, die sich aus 189 eigentlichen Arbeitsplätzen sowie 107 so genannten Arbeitsplatzäquivalenten ergeben, ermittelt. Hiervon werden durch das Haus 2 170 Plätze (122/48) abgedeckt. Das Haus 1 bietet gemeinsam mit dem so genannten „Bürgermeisterturm“ deutlich mehr Kapazität als das verbleibende Defizit von 126 Plätzen, da bereits der „Bürgermeisterturm“ über 66 Plätze verfügt.

Ausgehend von diesen Betrachtungen waren Konzeptionen unter Ausweisung einer Vorzugsvariante zu erarbeiten, wie sich die Stadtverwaltung hinsichtlich der Standortfrage mittelfristig entwickeln sollte. Hierbei war verstärktes Augenmerk auf eine optimierte Verwaltungsarbeit unter Beachtung der Investitionskosten zu legen. Aber auch Aspekte der Stadtentwicklung an beiden bisherigen Rathausstandorten sowie einer befriedigenden Parkplatzsituation waren in nicht unerheblichem Umfang in die Untersuchungen einzubeziehen.

## **2. Variantenuntersuchung**

Bereits nach relativ kurzer Diskussionsphase wurden folgende Eckpunkte für die weiteren Betrachtungen herausgearbeitet:

- Das Haus 2 bleibt selbstverständlich Rathausstandort und wird auch in Zukunft möglichst vollständig und effektiv ausgelastet
- Der „Bürgermeisterturm“ wird aufgrund seiner städtebaulichen Dominanz, des durchaus als gut zu bezeichnenden Gesamtzustandes und der in diesem Gebäudeteil in den

vergangenen Jahren getätigten Investitionen (Fahrstuhl, SVV-Saal, Bürgermeisterbereich, Standesamt) als erhaltenswürdig, mit aber noch offener Nutzung, eingestuft.

- Der „Rest“ des so genannten Hauses 1 wird wegen des immens hohen Sanierungsaufwandes, der offensichtlich in den kommenden Jahren immer deutlicher werdenden Überdimensionierung des Hauses (unter Beachtung obigen ersten Anstriches) und der ungeklärten Parkplatzproblematik, aufgegeben.

Aus diesen Prämissen heraus ergaben sich zwei Varianten für eine weitergehende Untersuchung. Variante 1 geht von einer bedarfsgerechten Entwicklung des Standortes des Hauses 1 aus. Dies heißt, dass an diesem Standort oben bereits erwähnte 126 Plätze eingerichtet werden müssen.

Eine Variante 2 geht davon aus, dass der Standort des Hauses 1 für eine Rathausnutzung völlig aufgegeben wird und ein bedarfsgerechter Anbau an das Haus 2 erfolgt. Im Folgenden werden diese Varianten einer näheren Betrachtung unterzogen.

### Variante 1

Die Variante 1 stellt quasi den städtebaulichen Aspekt der möglichst schnellen Nachnutzung des Gesamtstandortes des Hauses 1 in den Mittelpunkt. Der „Bürgermeisterturm“ wurde als durchaus nachnutzenswert eingestuft, kann aber den Gesamtbedarf von ca. 126 Plätzen nicht erbringen. Folglich ist nach einem Abbruch aller anderen Bauteile des Hauses 1 ein bedarfsgerechter Anbau an den "Bürgermeisterturm" zu errichten.

Der Bedarf ergibt sich wie folgt:

<b>Bedarf (Gesamt)</b>	296	
Arbeitsplätze	189	
AP-Äquivalent	107	
<b>Bestand Kapazität</b>	<b>66</b>	<b>170</b>
	(Turm)	(Rathaus 2)
Arbeitsplätze	34	122
AP-Äquivalent	32	48
<b>Anbau Bedarf</b>	<b>60</b>	
Arbeitsplätze	33	
AP-Äquivalent	27	

Die DIN 4543-1 regelt den Flächenbedarf im Büro. Sie geht aus von Arbeitsflächen, Bewegungsflächen, Stellflächen, Möbel-Funktionsflächen, Flächen für den Sicherheitsabstand und Verkehrswegeflächen im Raum. Weitere Anforderungen z.B. an die Belichtung, Qualität, Bildschirmarbeitsplätze, Sichtbeziehungen usw. regeln die Arbeitsstättenverordnung sowie die Arbeitsrichtlinien. Es wird von einem Mindestbedarf an Bürofläche von 8 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz ausgegangen. In den vorliegenden Konzepten wird für die Büroflächen bzw. Hauptnutzflächen von 10 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz bzw. Arbeitsplatzäquivalent ausgegangen. Hinzu kommen Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen und ggf. Flächen für Foyer, Wartebereich u. ä.

### **Baurecht / Erschließung/Städtebau**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es besteht Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sich die mögliche Erweiterungsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Ein Bauvorhaben ist zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung

gesichert ist.“ Eine Bebauung durch einen teilweisen Ersatzbau ist planungsseitig somit prinzipiell möglich. Eine direkte verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Ebenso sind Grundstückszufahrten zur Rückseite des Gebäudes vorhanden. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Es bestehen separate Anschlüsse je Gebäudeteil. Es wird vorgeschlagen, dass der jetzige und historische Stadtgrundriss im Bereich des Hauses 1 (ehemalige Stechsche Häuser) beibehalten wird. Er wird in reduzierter Form neu besetzt und lässt Raum für eine zukünftige Erweiterung. Weiteres Merkmal ist das Zurücktreten gegenüber der Bauflucht des „Turmes“. Damit kann eine Vorplatz-Situation geschaffen werden. Weitere freibleibende Flächen können Parkplatzfunktionen übernehmen. Die jetzige Erschließung über die Oderstraße ist als ungünstig zu bewerten. Es ist daher zu prüfen, ob eine direkte Zufahrt von der Lindenallee zu den Stellplätzen möglich ist.

## Bauliche Vorkonzeption

Grundlage des Konzeptes sind die Sanierung des Turmes mit seinen beiden Treppenhäusern, der Abbruch der anderen Bauteile sowie ein Anbau für die weiteren notwendigen Flächen.

Die Sanierung des Turmes erfolgt innerhalb der bestehenden Raumsituation. Der Gebäudeteil ist aus brandschutztechnischer, wärmeschutztechnischer, konstruktiver und gestalterischer Sicht zu ertüchtigen. Als Kontrast und Ergänzung dazu ist eine eher funktionale moderne Gestaltung des Erweiterungsbaus möglich und gestalterisch wie funktional sinnvoll. Das Kellergeschoss kann nach der Sanierung weiterhin als Druckerei genutzt werden. Besonders die Be- und Entlüftung ist aufgrund der zu hohen Luftfeuchtigkeit zu erneuern. Im Bestandsbereich bleibt das Standesamt untergebracht. Es sollte an gleicher Stelle neu gestaltet und modernisiert werden. Wie in allen Geschossen des Bestandsgebäudes sind gestalterische Aufwertungen der Flurbereiche, möglichst durch Tageslicht, z.B. Seiten- oder Oberlichtelemente bei den neuen Innentüren, empfehlenswert.

Im Bestandteil des 1. Obergeschosses verbleibt der Bürgermeisterbereich. Der SVV-Saal mitsamt den dazugehörigen Nebenräumen im 4. Obergeschoss ist als neuwertig zu bezeichnen. Hier sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Der Anbau erfolgt als Ergänzung des Grundrisskonzeptes, nimmt zentrale Funktionen (Haupteingang, Foyer, Sanitärbereiche, Wartebereiche) auf und deckt den Bedarf der notwendigen Arbeitsplätze ab. Im Anbau wird der neue zentrale Haupteingang hergestellt. Dieser ist mit einem großzügigen Foyer verbunden. Auf kurzem Wege sind dort die beiden Haupttreppenhäuser und der Aufzug an seinem alten Standort erreichbar. Im Erdgeschoss ist ein Behinderten-WC vorgesehen. Ein zu errichtendes Kellergeschoss stellt notwendige Räumlichkeiten der Lagerhaltung und Archivierung zur Verfügung.

*Siehe Anlage Bild 1 bis Bild 5*

## Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wurde durch ein Ingenieurbüro nach Kostengruppen entsprechend DIN 276 vorgenommen. Es ergeben sich für diese Variante folgende Werte:

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten (Netto)
100 - Grundstück	-
200 - Herrichten/Erschließen	297.000 €
300 - Bauwerkskonstruktion	1.996.000 €
400 - Bauwerkstechn. Anlagen	678.000 €
500 - Außenanlagen	300.000 €
600 - Ausstattung/Kunst	-
700 - Nebenkosten	445.000 €
	<hr/>
	3.716.000 €
19 % MWST	706.000 €
	<hr/>
	<b>4.422.000 €</b>

Aufgrund der Notwendigkeit einer Zwischenlösung für den Verwaltungsbetrieb entstehen erhebliche zusätzliche Aufwände und Kosten. In Ansatz gebracht wurde eine Bürocontaineranlage an einem externen Standort für die Zeitdauer des Abrisses und Neubaus in der Größenordnung von 18 Monaten (Mindestzeit) und die Herrichtung einer it-Standortlösung für die Aufrechterhaltung des sachgerechten Verwaltungsbetriebes. Der Vorschlag mobile „Containerlösung“ basiert auf einer Recherche zu den notwendigen Bedarfsgrößen, den abteilungsinternen Anforderungen eines kompakten Standortes und der notwendigen Erreichbarkeit für die Bürger. Diese Anforderungen können nicht durch bestehende Objekte im Stadtgebiet erfüllt werden. Die möglichen Kosten dieser temporären Lösung sind in der Recherche ebenso abgefragt worden.

Somit ergeben sich zusätzlich folgende Kosten:

2 x Umzugskosten	100.000 €
Bürocontainer für 18 Monate	700.000 €
Herrichtung EDV	50.000 €
	<hr/>
	850.000 €
19 % MWST	161.500 €
	<hr/>
	1.011.500 €
+ Baukosten	4.422.000 €
	<hr/>
	5.433.500 €
+ Unvorhergesehenes	566.500 €
	<hr/>
Endsumme	<u>6.000.000 €</u>

## **Vor-/Nachteile**

### Vorteile

- deutliche städtebauliche Aufwertung des derzeitigen Standortes des Haus 1
- dauerhafte Nachnutzung erhaltenswerter alter Bausubstanz und bereits getätigter Investitionen im „Bürgermeisterturm“
- lösbares Parkplatzproblem

### Nachteile

- keine Zentralisierung der Rathausfunktion mit allen damit verbundenen Nachteilen
- hohe Kosten, welche keine Werterhöhung bzw. –schaffung nach sich ziehen durch die vorübergehende Unterbringung der Arbeitskräfte

## **Variante 2**

Aus funktionalen und organisatorischen Gründen bietet sich alternativ zur Variante 1 die Zusammenlegung der Rathausfunktionen am Standort des Hauses 2 an. Diese Variante würde dem Aspekt der Optimierung der Verwaltungsprozesse auch der Aufwertung und Abrundung der städtebaulichen Situation am RH 2 Rechnung tragen.

Dies hieße für das Haus 1, dass bis auf den erhaltenswerten „Bürgermeisterturm“ ein Abriss erfolgen müsste (analog Variante 1). Eine Nachnutzung der freiwerdenden Flächen ist dann (möglichst aber zeitnah) separat zu diskutieren. Eine städtebauliche Komplettierung durch Wohnungsneubau in Anlehnung an die vorhandene baulichen Strukturen mit neuer, nachtragsgerechter Ausrichtung und Gestaltung ist eine durchaus erfolversprechende Zielformulierung (Bspl. Lindenquartier). Der Bedarf für den zentralisierten Rathausstandort sähe dann wie folgt aus:

<b>Bedarf</b>	<b>296</b>
Arbeitsplätze	189
AP-Äquivalent	107
<b>Bestand Kapazität</b>	<b>170</b>
	(Rathaus 2)
Arbeitsplätze	122
AP-Äquivalent	48
<b>Anbau Bedarf</b>	<b>126</b>
Arbeitsplätze	67
AP-Äquivalent	59

## **Baurecht / Erschließung / Städtebau**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es besteht Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sich die mögliche Erweiterungsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet. Ein Bauvorhaben ist zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Eine Bebauung durch einen teilweisen Ersatzbau ist planungsseitig somit prinzipiell möglich. Eine direkte verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Alle Medien liegen in unmittelbarer Nähe an.

Der Vorplatz des jetzigen Rathauses 2 ist räumlich wenig gefasst. Das Schaffen einer städtebaulichen Kante ordnet diese Situation. Auch in nordwestlicher Richtung des Sportplatzes wird die räumliche Situation gefasst. Die exakte Lageeinordnung erfolgte aufgrund der vorhandenen Wegesituation und der Versorgungsleitungen, deren Umverlegung nicht untersucht wurde aber als sehr aufwendig eingeschätzt wird und daher vermieden werden muss.

Eine mögliche perspektivische Erweiterungsfläche des Rathauses ist südwestlich wegbegleitend und in derselben Bauflucht vorhanden. Für eventuell notwendige Stellplätze ist innerhalb der Kostenschätzung ein Budget vorgesehen.

*Siehe Anlage Bild 6*

## **Bauliche Vorkonzeption**

Die hier vorliegende konzipierte bauliche Lösung setzt die architektonisch - funktionellen Anforderungen erstmalig mit der städtebaulich räumlichen Situation in Beziehung.

Somit lassen sich die ersten Aussagen zu Aufwand, baulichem Ergebnis und funktionalem Erfolg machen. Eine Kostenschätzung ist möglich.

Ausgehend von diesen vorkonzeptionellen Aussagen ist eine Konkretisierung mit der notwendigen Erhöhung der Tiefenschärfe umsetzbar.

Der Haupteingang des Rathauses und der eigentliche Empfang können im bestehenden Gebäudeteil untergebracht werden. Auch der Sitz des Bürgermeisters könnte hier platziert werden. Der Anbau benötigt einen eigenen, selbständigen Zugang. Die Grundrissstruktur basiert auf einem flexiblen und optimierten Konstruktionsraster, welches verschiedene Bürogrößen und Raumnutzungen zulässt. Der neue Gebäudeteil erhält einen separaten Aufzug und die notwendigen Nebenräume. In jeder Etage ist ein zentraler Wartebereich sowie Sanitäranlagen vorgesehen. Der Anbau ist unterkellert geplant. Hier können ein Ersatz für die Druckerei, Archivräume, Abstell- und Technikräume geschaffen werden. Das Kellergeschoss ist an beide Treppenräume sowie den Aufzug angebunden.

Im Erdgeschoss ist eine Küche mit Cafeteria/Bistro angeordnet. Dies würde dem Gebäude über die Versorgungsfunktion für die Mitarbeiter hinaus eine neue öffentliche Funktion geben. Der

Sanitärbereich ist hier großzügiger als in den übrigen Etagen und mit einem behinderten gerechten WC gestaltet.

Im 1. Obergeschoss ließe sich ein baulicher Übergang zwischen beiden Gebäudeteilen errichten. Architektonisch ist das Bindeglied als leichte und transparente, verglaste Konstruktion ähnlich einer Brücke geplant. Die mindestens teilweise verglaste Konstruktion lässt Ein- und Ausblicke der Mitarbeiter und Bürger zu und könnte als besonders identitätsstiftendes Bauteil gestaltet werden. Der bestehende Fußgängerweg zur Dreiklang-Sporthalle kann unter dieser Gebäudeverbindung weitergeführt werden.

Im 2. Obergeschoss wird die Grundrissstruktur mit einem flexiblen Raumangebot aus Büros, Beratungsräumen sowie Nebenräumen (Kopier-, Technikraum, Serverraum, Abstellräume) verschiedener Größen fortgesetzt.

Die Umbauarbeiten innerhalb des bestehenden Gebäudes beschränken sich bei diesem Konzept auf zwei Bereiche

- eventuell neu zu schaffender Bürgermeisterbereich (Büro Bürgermeister, Beratungsraum, Vorzimmer),
- Anschluss an die „Brücke“ zum Anbau im 1. OG.

Über eine funktionelle und gestalterische Aufwertung der bestehenden Eingangssituation wäre gesondert zu beraten und zu entscheiden. Potenziale sind vorhanden.

*Siehe Anlage Bild 7 bis Bild 10*

## **Kostenschätzung**

Auch hier erfolgt die Kostenschätzung nach DIN 276. Es ergeben sich hier folgende Werte:

Kostengruppe nach DIN 276	Kosten
100 - Grundstück	-
200 - Herrichten / Erschließen	-
300 - Bauwerkskonstruktion	2.655.000 €
400 - Bauwerkstechn. Anlagen	925.000 €
500 - Außenanlagen	100.000 €
600 - Ausstattung / Kunst	50.000 €
700 – Nebenkosten	520.000 €
	<hr/>
	4.250.000 €
19 % MWST	808.000 €
	<hr/>
	<u>5.058.000 €</u>

Weitere Kosten ergeben sich infolge eines einzukalkulierenden Abrisses des Hauses 1 (außer „Bürgermeisterturm“). Aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Jahre sollten diese Kosten die Größenordnung von 350.000 € nicht überschreiten, wodurch sich nunmehr Gesamtkosten von ca. 5.408.000 € ergeben.

## **Nachnutzung „Bürgermeisterturm“**

Dieses Objekt ist erhaltenswürdig und soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Grundidee hierbei ist, dass insbesondere sowohl der SVV-Saal als auch der Standesamtsbereich ihren bisherigen Zwecken durchaus auch weiterhin imstande wären zu dienen, ohne dass dies zu größeren organisatorischen Problemen in den Verwaltungsabläufen bzw. zu nennenswerten Mehrkosten führt. Dies ist jedoch nur zutreffend, wenn der gesamte Baukörper einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird.

Denkbar wäre hier ein Leerzug der Auguststraße 2 und eine Überführung all dieser Nutzungen in den so genannten Bürgermeisterturm. Das „neue“ Parteienhaus hätte somit einen wesentlich übersichtlicheren, klareren und damit bürgerfreundlicheren Zuschnitt und wäre durch Fahrstuhl

und behindertengerechte Toilette deutlich behindertenfreundlicher. Erste Überlegungen hinsichtlich des vorhandenen und dann zur Verfügung stehenden Platzangebotes wurden angestellt und brachten durchweg positive Ergebnisse. Auf 3 Geschossebenen sind eine Vielzahl gut zugeschnittener Räumlichkeiten nutzbar.

Der Raumbedarf der Büronutzung ergibt sich aus dem Flächenangebot der Hauptnutzfläche des bisherigen Parteienhauses.

### Gegenüberstellung Hauptnutzflächen: bisheriges Parteienhaus - Rathaus 1 (in m<sup>2</sup>)

	<b>Bisheriges Parteienhaus</b>
Hauptnutzfläche	<b>582</b>

	<b>bisheriges Rathaus 1</b>
Hauptnutzfläche 1.-3. OG	<b>541</b>
Kellerräume	<b>195</b>

Teeküchen 1.-3. OG	23
Foyer	73
Trauzimmer/Standesamt	92
Ratssaal	142

Eine Möglichkeit der Aufteilung des Erdgeschosses ist in Bild 11 der Anlagen dargestellt. Weitere Varianten der Flächenaufteilung sind zu gegebener Zeit zu untersuchen.

*Siehe Anlage Bild 11*

In den weiteren Geschossen sind keine größeren Umbaumaßnahmen notwendig und vorgesehen. Die jetzigen Bürostrukturen werden weiterhin genutzt. Die südöstliche Fassade erfordert gestalterisch eine besondere Betrachtung. Die Fassade ist fensterlos und nur durch Scheinfenster gegliedert. Durch den Rückbau des Bauteils 2 entsteht eine zusätzliche Fläche, welche für eine künstlerische oder andere besondere Gestaltung geeignet ist. Sowohl die Anwendung von Grafik, der Einsatz von Lichtinstallationen oder Medien als auch eine Fassaden-Begrünung sind einige der Gestaltungsmöglichkeiten.

*Siehe Anlage Bild 12*

Auf den durch Abriss freigewordenen Flächen wäre eine Fortführung der Wohnbebauung der Lindenallee denkbar.

*Siehe Anlage Bild 13*

Für die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bürgermeisterturm wurden Kosten von ca. 600.000 € in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgender Gesamtkostenansatz:

Bisherige Kosten für Anbau Haus 2	5.408.000 €
Notwendige Maßnahmen Bürgermeisterturm	<u>600.000 €</u>
	6.008.000 €
Unvorhergesehenes	492.000 €
Gesamtkosten	<u><u>6.500.000 €</u></u>
eventuelle Erlöse Grundstück Haus 1	100.000 €
Verkauf Parteienhaus	<u>100.000 €</u>
Kosten Variante 2	<u><u>6.300.000 €</u></u>

### **3. Empfehlung Vorzugsvariante**

Trotz der etwas höheren Kosten der Variante 2 stellt diese nach Auffassung der Verwaltung doch die langfristig gesehen deutlich günstigere Lösung dar. Die Verwaltungsarbeit wird an einem Standort zentralisiert. Dies bringt einen deutlichen Zuwachs an Bürgerfreundlichkeit und spürbare Erleichterungen hinsichtlich einer koordinierten Verwaltungsarbeit. Auch messbare Einsparungen werden zu verzeichnen sein. Angefangen bei einfachen Wegezeiten bis hin zu Technikausstattungen (ADV, Notstromversorgung). Als sehr positiv schlägt auch die im Vergleich zu Variante 1 deutlich vereinfachte Umzugslogistik zu Buche.

Ein weiterer Vorteil der Variante 2 begründet sich im äußerst komfortablen Parkplatzangebot für die Besucher und Mitarbeiter im unmittelbaren Umfeld. Mit dem schon vorhandenen Rathausparkplatz, dem sanierten Pikantparkplatz, den Senkrechtparkplätzen an der Neubauerstraße nicht zuletzt dem Kauflandparkplatz sowie den noch neu zu bauenden Stellflächen an der Sporthalle Dreiklang steht ein überaus üppiges Angebot zur Verfügung, welches noch durch einige zusätzliche Plätze direkt am Haus komplettiert wird. Dieses Problem ist zwar auch in Variante 1 lösbar, jedoch sind bleibende Defizite in der Stellflächenbilanz, vor allen Dingen aber auch in der Erreichbarkeit zu befürchten.

Auch städtebaulich bringt die Variante 2 einige Vorteile. Der "Rathausplatz" in der Neubauerstraße erhalte eine bauliche Fassung, die räumliche Erweiterung in der Zukunft, aus welchen Gründen auch immer, wäre in Richtung der Dreiklang Sporthalle relativ problemlos möglich. Durch den in der Grundrissidee dargestellten Wohnungsbau am Standort des Hauses 1 würde an diesem Standort die städtebauliche Grundstruktur fortgeführt bzw. die vorhandene Wohnbebauung komplettiert.

Und nicht zuletzt erföhre der so genannte „Bürgermeisterturm“ eine äußerst sinnhafte Nachnutzung. Für das jetzige Parteienhaus wird die Chance für eine Veräußerung als doch durchaus realistisch vorhanden eingeschätzt.

Ausgehend von diesen Betrachtungen favorisiert die Verwaltung eine weitere Bearbeitung der Variante 2.

#### 4. Finanzierung

Die im Folgenden aufgeführten Finanzierungsformen sind unter dem Aspekt der kostengünstigen Realisierung sowie eines flexiblen Mitteleinsatzes zu untersuchen.

	<b>Eigenfinanzierung</b>	<b>Sonderfinanzierung (Mietmodell)</b>	<b>Eigengesellschaft</b>
<b>Eigentümer</b>	<b>Stadt Schwedt/Oder</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Gesellschaft der Stadt</b>
<b><i>Vorteile:</i></b>			
Ausschreibung nicht an VOB gebunden (Möglichkeit der Nachverhandlung mit Bietern)		x	x
Inanspruchnahme zinsgünstiger Kredite	x	x	x
Einsatz Eigenmittel des Finanzhaushaltes	x		x
Abschluss Kaufoption		x	x
Verkürzung der Bauzeit (Auswirkung auf Kosten des Vorhabens)		x	x
keine Gewerbeertragssteuerbelastung	x		x
<b><i>Nachteile:</i></b>			
Ausschreibung nach VOB	x		
Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Verwaltungskosten)		x	x
Mietnebenkosten/Mietanpassungen (Grundsteuer u. a. sowie Verwaltungskostenzuschlag)		x	x

Bei einem Investitionsvolumen von ca. 6 Mio. EUR ist die Realisierung nur im Rahmen einer Fremdfinanzierung möglich. Unter Zugrundelegung eines günstigen Zinssatzes von 4,5 % und einer angenommenen Rückzahlungsdauer von 20 Jahren würde der jährliche Kapitaldienst 461.258,878 EUR betragen. Damit erfährt der Ergebnishaushalt eine anfängliche Belastung in Höhe von 270 TEUR zur Begleichung der Finanzierungskosten. Im Finanzhaushalt sind ca. 191 TEUR für Tilgungsleistungen vorzusehen.

Die Umkehrung hinsichtlich der Finanzierungsleistungen zwischen den Haushalten erfolgt entsprechend dem Verlauf des Annuitätendarlehens.

In Anbetracht der derzeitigen Haushaltssituation sind zusätzliche Aufwendungen in angegebener Größenordnung aus eigenen Mitteln im Ergebnishaushalt nicht vertretbar.

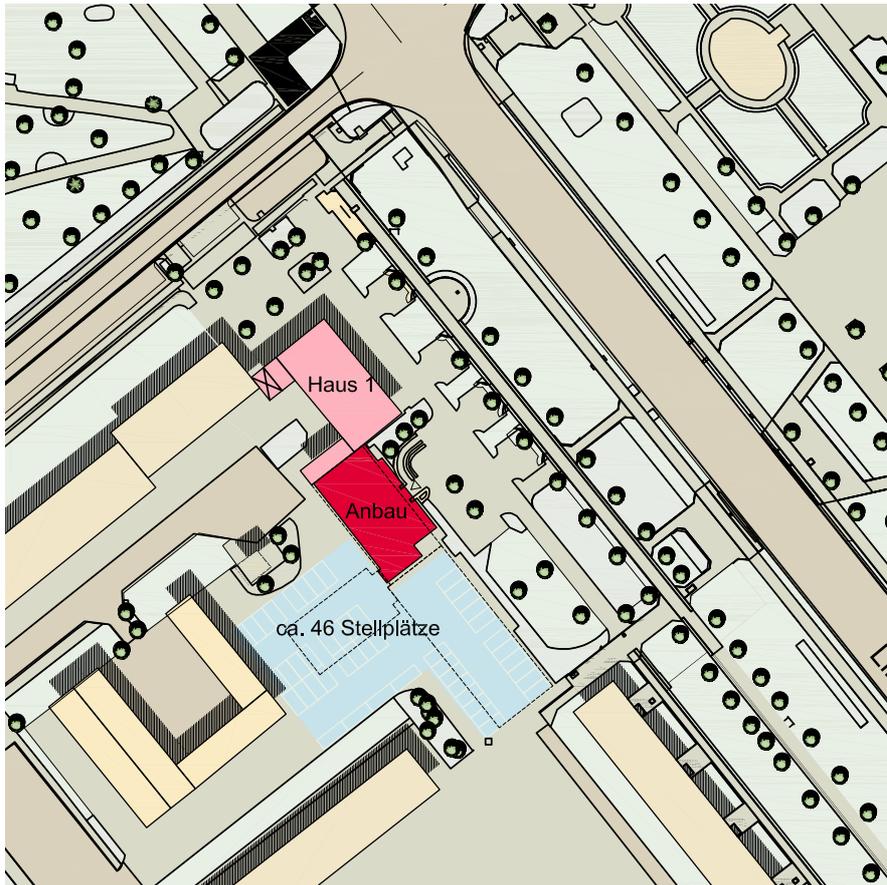
Aus diesem Grund und zur Vermeidung hoher Zinsbelastungen insgesamt sollte der Einsatz eigener investiver Mittel favorisiert und in der Finanzplanung vorgesehen werden.

Im Interesse eines flexiblen Mitteleinsatzes und der Nutzung möglicher Synergieeffekte bei einer Realisierung über die Wohnbauten GmbH als Eigengesellschaft der Stadt sollte diese Möglichkeit einen Schwerpunkt der Untersuchung darstellen.

RATHAUS  
SCHWEDT/ODER



Anlage



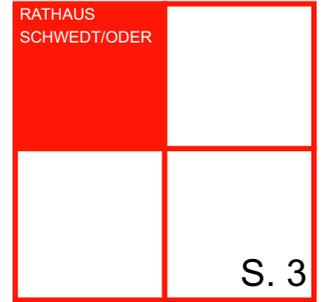
RATHAUS SCHWEDT/ODER	
	S. 2

Übersichtslageplan  
Variante 1  
Bild 1



Gestaltungsidee  
Bild 2

- Hauptnutzfläche
- Nebennutzfläche
- Verkehrsfläche



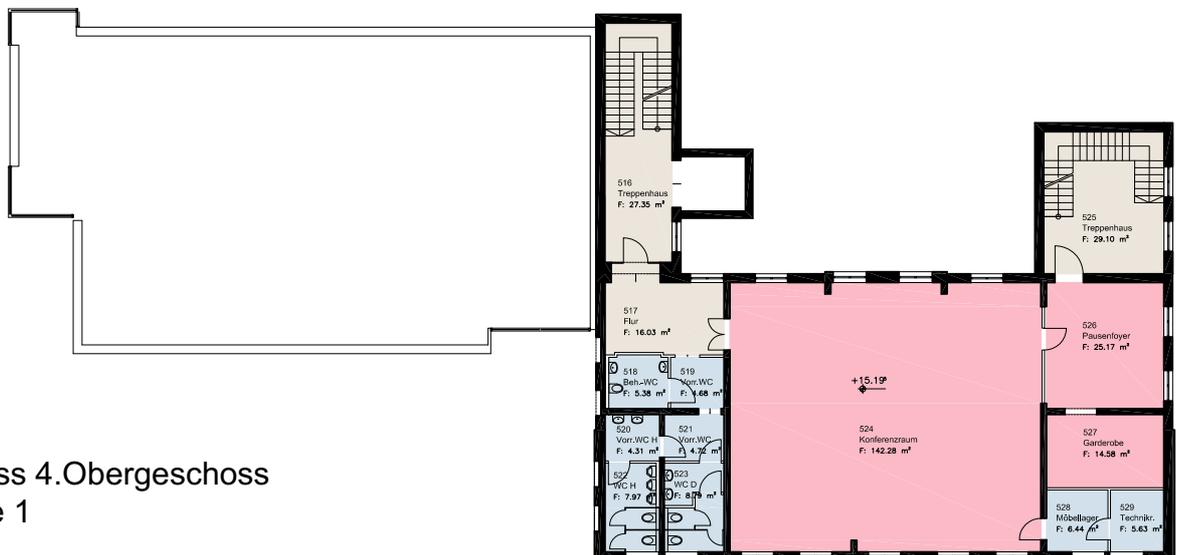
Grundriss Erdgeschoss  
Variante 1

Bild 3



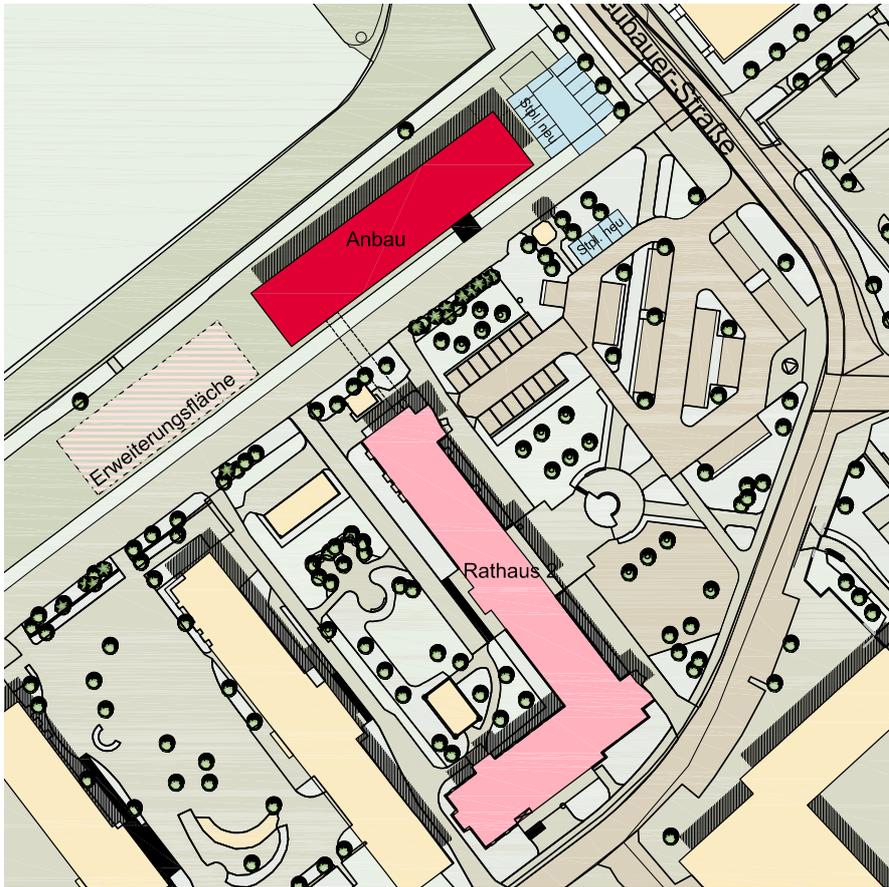
Grundriss 2.-3.Obergeschoss  
Variante 1

Bild 4



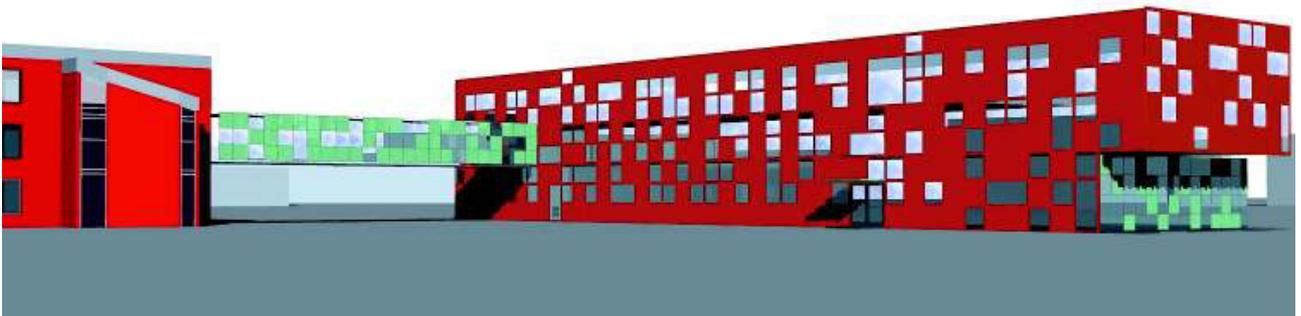
Grundriss 4.Obergeschoss  
Variante 1

Bild 5



RATHAUS SCHWEDT/ODER	
	S. 4

Übersichtslageplan  
Variante 2  
Bild 6

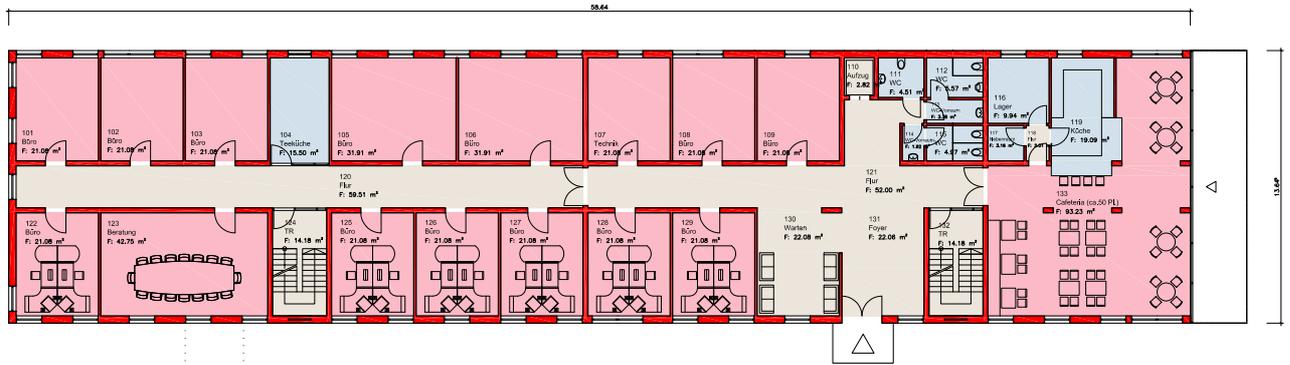


Gestaltungsidee  
Bild 7

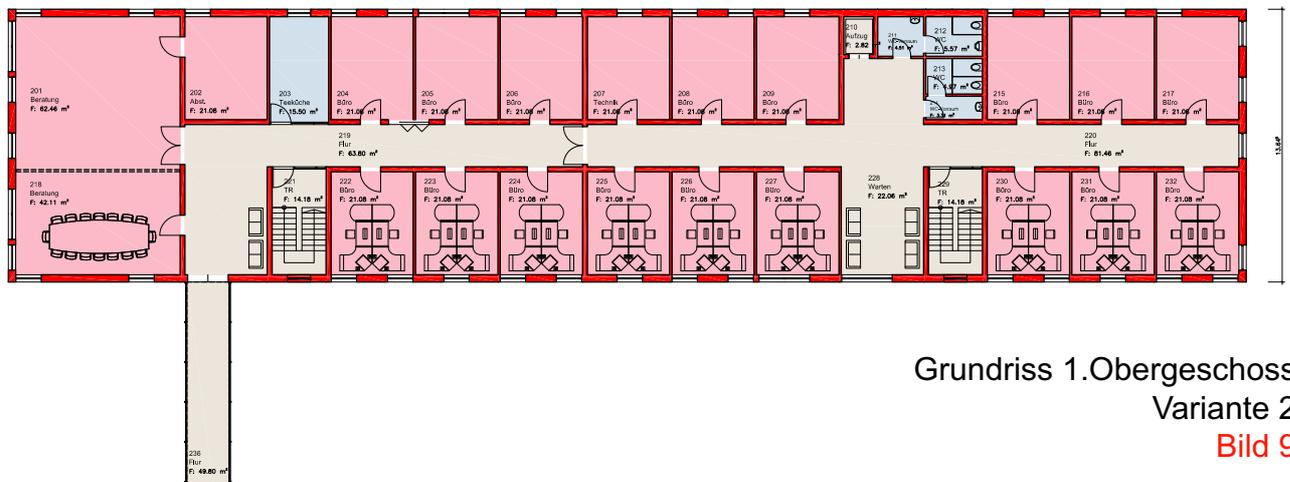
- Hauptnutzfläche
- Nebennutzfläche
- Verkehrsfläche

RATHAUS  
SCHWEDT/ODER

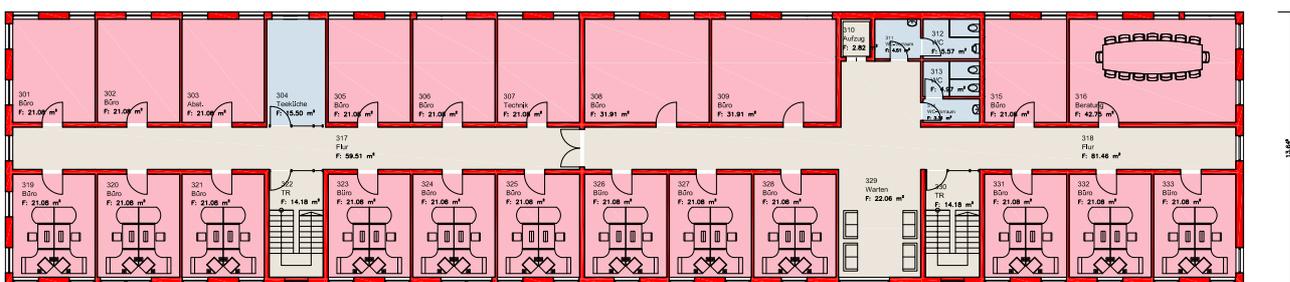
S. 5



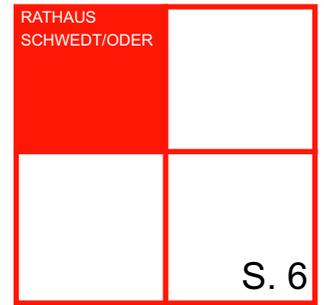
Grundriss Erdgeschoss  
Variante 2  
Bild 8



Grundriss 1.Obergeschoss  
Variante 2  
Bild 9



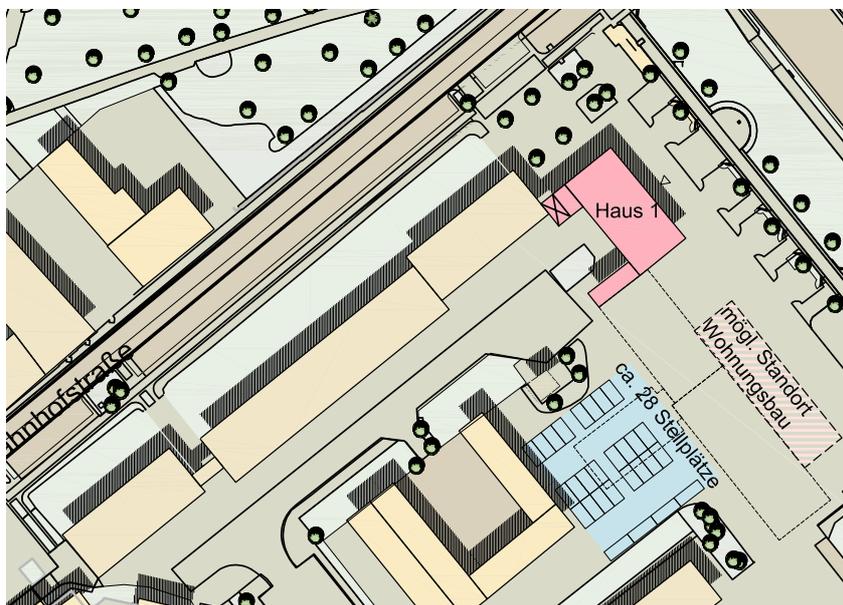
Grundriss 2.Obergeschoss  
Variante 2  
Bild 10



Grundriss Erdgeschoss  
Variante 2  
(Bürgermeisterturm)  
Bild 11



Gestaltungsidee  
Bild 12



Übersichtslageplan  
Variante 2  
(Bürgermeisterturm)  
Bild 13