

Hier: Vorlage zum Grundsatzbeschluss: Variante 1: Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses,  
 Variante 2: Abriss und Neubau

Nr.	Aspekte	Variante 1: Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses		Variante 2: Abriss und Neubau		Anmerkungen / Zielvereinbarung
			Bewertung		Bewertung	
<b>Bauliche Aspekte</b>						
1.	Potential bei der städtebaulich, räumlichen Gestaltung / Ausrichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. eingeschränkt durch notwendige Berücksichtigung des Bestandes</li> <li>ggfs. Erhalt des historischen, städtebaulichen Raumes (Wiedererkennungswert und Identifikation)</li> </ul>	-  +	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimal, durch Neukonzeption</li> <li>städtebauliche Räume können neu definiert werden (neue Raumkanten, Platzgestaltung etc.)</li> <li>Neubau kann besser in den Stadtraum einbezogen werden</li> </ul>	+  +	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Rathaus sollte sich städtebaulich, räumlich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.</li> <li>Die städtebauliche Siedlungsstruktur sollte <b>Raumkanten und Platzräume</b> (neu) definieren.</li> <li>Die Plätze (Stellplätze, Grünflächen und Wege) sollten hohen <b>Aufenthaltswert</b> aufweisen und gestalterisch ansprechend gestaltet werden.</li> <li>...</li> </ul>
2.	Organisation der Funktionsabläufe und Nutzungszusammenhänge	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. eingeschränkt durch notwendige Berücksichtigung des Bestandes</li> <li>hoher Aufwand, wenn überhaupt möglich, zur flexiblen Grundrissgestaltung</li> </ul>	-  -	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimal, durch Neukonzeption</li> <li>auch flexible Grundrisse, die sich wandelnden Anforderungen anpassen sind möglich</li> </ul>	+  ++	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Grundrissgestaltung sollte den <b>Funktionsabläufen</b> der Verwaltung entsprechen. Ein vereinfachtes, effektives und effizientes Arbeiten soll unterstützt werden.</li> <li>Die Gestaltung der unterschiedlichen <b>Nutzungsbereiche</b> ist zu optimieren.</li> <li>Insbesondere sind die öffentlich zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie <b>einladend wirken</b> und eine <b>positive Dienstleistungseinrichtung widerspiegeln</b>.</li> <li>Die Grundrisse richten sich nach dem vorliegendem Raumprogramm.</li> <li>Die Erweiterungsmöglichkeit des Rathauses sollte bereits mit eingeplant werden.</li> <li>...</li> </ul>
3.	Potential bei der Grundrissgestaltung und Geschosshöhen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. eingeschränkt durch Einbindung des Bestandes</li> <li>hoher Aufwand durch veraltete Grundrissstrukturen, die angepasst werden müssen</li> <li>Geschosshöhen sind niedrig, dadurch Mehraufwand der Kabelverlegung und weniger Flexibilität</li> </ul>	-  -	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimal, durch Neukonzeption</li> <li>kaum Einschränkungen, lediglich durch die allgemeinen Rahmenbedingungen</li> <li>Geschosshöhen sind optimal; z.B. mit abgehängten Decken und Kabeltrassenlegung</li> </ul>	+  	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die gültigen <b>rechtlichen Arbeitsplatzanforderungen</b> sind zu gewährleisten.</li> <li>Bereiche, die der Öffentlichkeit nicht oder nur beschränkt zugänglich sein sollen, sind entsprechend zu sichern (<b>Sicherheitsbereiche / -schleusen</b> u.a. als Schutz vor tätlichen Angriffen).</li> <li>...</li> </ul>
4.	Potential bei der äußeren Gestaltung (Fassaden, Dach, Materialität) Gebäudekubatur	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. eingeschränkt durch notwendige Berücksichtigung des Bestandes</li> <li>hoher Aufwand, wenn überhaupt möglich, zur flexiblen Grundrissgestaltung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>optimal, durch Neukonzeption</li> <li>modernere/zeitgemäße Architektursprache ist möglich</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die <b>Architektursprache</b> der äußeren Gestaltung sollte zeitgemäß sein.</li> <li>Neue Materialien können verwendet werden, sollten aber einen Bezug zum <b>gewachsenen Ortsbild</b> aufweisen.</li> <li>Die <b>Baukörperkubatur</b> sollte sich einordnen. Die Geschossigkeit sollte auf zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss beschränkt sein.</li> <li>...</li> </ul>

Nr.	Aspekte	Variante 1: Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses		Variante 2: Abriss und Neubau		Anmerkungen / Zielvereinbarung
			Bewertung		Bewertung	
5.	Umwelt / ökologische Aspekte energetischer Standard	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. eingeschränkt durch notwendige Berücksichtigung des Bestandes</li> <li>Einhaltung der EnEV nur eingeschränkt möglich</li> <li>eine Minimierung von Wärmeverlusten ist nur bedingt möglich (Wärmebrücken zur Außenfassade!)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>optimal, durch Neukonzeption und Einhaltung der EnEV</li> </ul>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die <b>geltende Energieeinsparungsverordnung</b> ist zu berücksichtigen.</li> <li>Minimierung des Energiebedarfs durch geeignete bauliche Maßnahmen (optimaler sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz)</li> <li>Hohe Effizienz und Zukunftsfähigkeit der Energieversorgung</li> <li>Nutzung natürlicher Ressourcen (Fensterlüftung, Umweltwärme und -kälte)</li> </ul>
<b>Nutzung, organisatorische Aspekte</b>						
6.	zwischenzeitlicher Verbleib der Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzräumlichkeiten notwendig, jedoch durch zeitversetzte Bauabschnitte Einsparungen möglich</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatzräumlichkeiten während der gesamten Bauzeit notwendig</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verwaltung und sonstige Nutzungen des Rathauses müssen während der gesamten <b>Bauphase arbeitsfähig</b> bleiben. Ein mehrfaches Umziehen einzelner Arbeitsbereiche ist zu vermeiden.</li> <li>ggfs. <b>Container als Ersatzräumlichkeiten</b> Kosten für 100 % der notwendigen Räumlichkeiten: ca. 280.000 €</li> <li>ggfs. kann <b>Nachbargebäude zur Unterbringung</b> von einzelnen Abteilungen genutzt werden.</li> </ul>
7.	Bewirtschaftung nach Fertigstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewirtschaftung des Gebäudes kann nur teilweise energiesparend erfolgen</li> <li>Räumlichkeiten lassen sich nur bedingt gut reinigen, da weniger optimale Voraussetzungen im zu erhaltenden Teil zu berücksichtigen sind</li> <li>Folgekosten zur Bewirtschaftung und zur Reinigung sind höher</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewirtschaftung des Gebäudes kann energiesparend erfolgen</li> <li>Räumlichkeiten lassen sich gut reinigen</li> <li>Folgekosten zur Bewirtschaftung und zur Reinigung sind niedriger</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die zukünftige Bewirtschaftung des Gebäudes muss energiesparend möglich sein.</li> <li>Die Reinigung und Pflege der Räumlichkeiten muss zeitsparend und kostensparend erfolgen können.</li> </ul>
8.	Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>das gesamte Gebäude und die Zugänge sind barrierefrei möglich, jedoch sind Mehrkosten zur Anpassung des Bestandes notwendig</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>das gesamte Gebäude und die Zugänge sind barrierefrei möglich</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Das gesamte Gebäude, Zugänge und Außenräume sind entsprechend der geltenden Anforderungen barrierefrei herzustellen.</li> </ul>
<b>Zeitliche Aspekte</b>						
9.	Verfahren vor Baubeginn	<ul style="list-style-type: none"> <li>längere Planungsphase, durch Anpassung an den Bestand</li> <li>höhere Planungskosten durch Sanierungsansätze</li> <li>Bauleitplanung notwendig?</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>kürzere Planungsphase, durch weniger Anpassung an den Bestand</li> <li>Planungskosten entsprechend Neubaukostenansätze</li> <li>Bauleitplanung notwendig?</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planungsphase sollte auf das notwendige Maß reduziert werden.</li> <li>Die Stichtage zur Beantragung von potentiellen Förderungen sind zu berücksichtigen.</li> </ul>
10.	Umsetzung/Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauphase beträgt möglicherweise bis zu 3 Monaten länger durch Anpassungen an den Bestand und ungünstige Anschlüsse etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauphase ist kürzer (ggf. 18 Monate) durch weniger Anpassungen an den Bestand</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umsetzungsphase sollte auf das notwendige Maß reduziert werden.</li> </ul>

Nr.	Aspekte	Variante 1: Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses		Variante 2: Abriss und Neubau		Anmerkungen / Zielvereinbarung
			Bewertung		Bewertung	
<b>Finanzierung</b>						
11.	Baukosten	<b>Variante 1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses (Die AWO inbegriffen) Unterbringung der Mitarbeiter/innen in Bürocontainern und ggf. weiteren Räumlichkeiten <b>3.100.000 €</b> (ohne Vorentwurf nur grobe Schätzung möglich)</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Variante 2a:</b> Neubau neben dem bestehenden Rathaus im Bereich des AWO-Gebäudes (die AWO inbegriffen) Unterbringung der Mitarbeiter/innen bis zur Fertigstellung im bestehenden Rathaus <b>4.600.000 €</b></li> <li><b>Variante 2b:</b> Neubau am vorhandenen Rathausstandort (Die AWO inbegriffen) Unterbringung der Mitarbeiter/innen in Bürocontainern und ggf. weiteren Räumlichkeiten <b>4.900.000 €</b> (entsprechend BKI)</li> </ul>	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es muss ein Kostencontrolling während der gesamten Planungs- und Umsetzungsphase erfolgen.</li> </ul>
12.	Kosten Innenausstattung					<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausstattungskosten sind miteinzukalkulieren. Ggfs. können Teile des Bestandes übernommen werden.</li> </ul>
13.	Inanspruchnahme von Förderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. in Teilen möglich z.B. Städtebauförderung KfW- Mittel eher weniger</li> <li>ggfs. in Teilen ZILE Programm</li> <li>Voraussetzung VU zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. in Teilen möglich z.B. Städtebauförderung alternativ KfW-Mittel</li> <li>Voraussetzung VU zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Finanzierung des Bauvorhabens sollte durch finanzielle Förderungen (Zuschüsse und zinsgünstige Darlehn) des Landes und des Bundes erfolgen. Hierfür sind möglicherweise verschiedene Abschnitte zu bilden (Bürgerhaus, Tourismusinfo, Treffpunkt, Gemeindearbeit, etc.)</li> <li>Eine städtebauliche Förderung umfasst einen größeren Bereich, sodass auch weitere Projekte gefördert werden können.</li> </ul>