

Vorlage Nr. 108/18

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B5 -
Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes zur Attraktivierung des Rathauszentrums
(5942-005)
Vorstellen der Vorplanung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bauausschuss			15.03.2018	Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Silge		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 52 Gebäudemanagement
Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☒ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	2.334.595 €
Aufwendungen	3.736.300 €
Verminderung Eigenkapital	1.401.705 €

Investitionsplan

Einzahlungen	11.255.555 €
Auszahlungen	16.587.800 €
Eigenanteil	5.332.245 €

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Sonderprojekt Rahmenplan Innenstadt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Übersicht

Budget	Jahr	Ergebnisplan	Investitionsplan	Hinweis
594	2015	-16.784	-92.122	RE
594	2016	-92.850	-143.031	RE
594	2017	-231.750	-308.200	Plan
594	2017	-587.220	-3.934.640	EÜ
594	2018	-215.600	-372.600	Plan
594	2019	-138.600	-909.300	Plan
594	2020	-106.100	-154.700	Plan
594	2021	-193.855	-631.795	Plan
594	2022	181.054	1.214.143	Plan
Gesamt		-1.401.705	-5.332.245	

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die vorliegende Vorplanung des Büros LPH leistungsphaseARCHITEKTURBÜRO zur Maßnahme B5 Erarbeitung eines Zukunftskonzepts zur Attraktivierung des Rathauszentrums zur Kenntnis.

Begründung:

Im September 2017 wurde im Bauausschuss das Raum- und Umbaukonzept für das Rathauszentrum 2 vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie eine Vorplanung für den Umbau des Rathauszentrums durch ein externes Architekturbüro erstellen zu lassen.

In den vergangenen Monaten wurde durch das Büro LPH leistungsphaseARCHITEKTURBÜRO die Vorplanung unter den Aspekten „Inhalt, Zeit und Geld“ erstellt. Zur Bewertung des Bestandes und zur Ermittlung einer Kostenschätzung wurden Fachplaner für die Tragwerksplanung, die technische Gebäudeausrüstung und den Brandschutz hinzugezogen.

Die Geschichte des Rathauszentrums wurde bereits in der Vorlage 264/17 „Rathauszentrum 2 Raum- und Umbaukonzept“ erläutert. Die Vorplanung wird in folgenden Anlagen vorgestellt.

Die Anlage 1 beschreibt in einem Erläuterungsbericht die Maßnahme.

Die Vorplanung greift die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie auf und entwickelt sie weiter. In der Anlage 2 wird die Aufgabenstellung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie beschrieben.

Die Anlage 3 beschreibt die städtebaulichen Vorgaben, die sich u. a. aus dem Projekt „Hertie“ ergeben.

In der Anlage 4 wird das Konzept für das Rathauszentrum 1 im 1. Obergeschoss und das Rathauszentrum 2 vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss vorgestellt.

Die Anlage 5 enthält die Vorplanung.

In der Anlage 6 werden die Flächen als Ist und als Soll in einer Gegenüberstellung dargestellt. In einer Tabelle wurden die bestehenden Flächen (Ist) mit dem Flächenbedarf (Soll) verglichen und der Nachweis erstellt, dass im Rathauszentrum 1 und 2 Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung gestellt werden können.

In der Anlage 7 sind grobe Zeitstrukturen dargestellt.

In der Anlage 8 werden die Kosten erläutert. Dabei wurde im Rahmen der Vorplanung eine Kostenschätzung erstellt, die in Teilen die Kosten tiefer ermittelt.

Die Kosten wurden in vier Kategorien aufgeteilt:

- A maßnahmenbezogene Kosten, die aus der neuen Nutzung und den neuen Anforderungen resultieren.
- B Sowieso-Kosten, die unabhängig von den neuen Anforderungen anfallen und die aus dem Zustand des Gebäudes resultieren.
- C außerhalb des betrachteten räumlichen Bereiches anfallende Kosten, z. B. Trennung Lösch- und Trinkwassernetze, Brandmeldeanlage.
- D Kosten für z. B. zentrale Anlagentechnik, die nicht direkt umgesetzt werden müssen und somit evtl. zurückgestellt werden können.

Die Kosten dieser vier Kategorien wurden weiter aufgeteilt nach groben Maßnahmenbereichen wie Lichthöfe, Fassaden, Dachsanierung, Aufstockung, etc.

Für das Rathauszentrum 1 im 1. Obergeschoss und das Rathauszentrum 2 vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss werden auf dem Stand einer Kostenschätzung in den o. g. Kategorien A und B für die Kostengruppen 300 (Bauwerk-Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk-Technische Ausrüstung) und 700 (Baunebenkosten) Kosten in Höhe von ca. **13,5 Mio. €** ermittelt.

Anlagen:

- Anlage 1: Erläuterungsbericht
- Anlage 2: Aufgabenstellung
- Anlage 3: Städtebauliche Vorgabe
- Anlage 4: Konzept
- Anlage 5: Planung
- Anlage 6: Flächen
- Anlage 7: Zeit
- Anlage 8: Kosten