Rathauszentrum Rheine, Voruntersuchung

leistungsphase | Aspastr. 24 | 59394 Nordkirchen | T(02596) 52 90 88 | F(02596) 52 90 87 | info@leistungsphase.de

Im Rahmen der Planung wurden das zukünftige Rathauszentrum 2 sowie das 1. Obergeschoss des Rathauszentrums 1 betrachtet.

Das Ziel der Voruntersuchung ist es, durch eine Stärkung und Wiederbelebung des Rathauszentrums zum übergeordneten Ziel beizutragen, der aktuellen Tristesse im und um das Rathauszentrum entgegenzuwirken.

Die Mittel sind hier Verbesserung der räumlichen Qualitäten, Auflösung des Sanierungsstaus und Belebung des Leerstandes durch die Ansiedlung von Nutzern.

In der Untersuchung wurden externe städtische Nutzungen zusammengezogen und auf den veränderten Bedarf der vorh. Verwaltung reagiert. Diese Flächen wurden im Gebäudekomplex neu organisiert.

Die übergeordneten städtebaulichen Vorgaben, Schaffung der Gasse zum ehemaligen Hertie sowie die Verbesserung der fussläufigen Verbindung vom Staelschen Hof zum Busbahnhof greifen an den richtigen Punkten an. Durch diese Interventionen werden die großen innenliegenden Flächen ohne Außenbezug aufgebrochen und die räumlichen Bezüge besser verständlich.

Die Mittel zur strukturellen und somit nachhaltigen Verbesserung des Gebäudes sind ähnlich geartet. Durch Deckenöffnungen werden Raumbezüge geschaffen und Licht in das Gebäudeinnere geholt. Das Erschließungssystem wird geordnet und so die Nachhaltigkeit der Gesamtstruktur gestärkt. Die verbesserte Grundstruktur bietet Platz für die avisierten Nutzungen.

Die Planung sieht in dem Gebäudekomplex folgende NUTZUNGSVERTEILUNG vor:

- Im ERDGESCHOSS - externe und öffentliche Nutzungen

Hierzu zählen unter anderem ein Multifunktionssaal, die Bibliothek, ein Café mit Bezug zum Staelschen Hof, Ladenlokale zum Busbahnhof orientiert, sowie dienende Bereiche.

- Im 1. OBERGESCHOSS - öffentliche und städtische Nutzung

Im 1.OG des RHZ 1 entstehen eine neue Besprechungszone sowie die Sozial- und Aufenthaltsräume für die städtischen Mitarbeiter. Im Bereich der heutigen Kantine werden zusätzliche Flächen für die EDV geschaffen.

*leistungsphase*ARCHITEKTURBÜRO
silge.werner.GbR
Dipl. Ing. Tanja Werner, Architektin
Dipl. Ing. Oliver Silge, Architekt BDA

Aspastr. 24
59394 Nordkirchen

Bohlenstr. 1
59394 Nordkirchen

Sparkasse Westmünsterland
IBAN DE62 4015 4530 0035 0746 24
BIC WELADE33WXXX
BLZ 401 545 30
KN 350 746 24
UST-ID-Nr: DE 238 288 827

- Im 1.OG des RHZ2 befindet sich die Räume der Bibliothek sowie neu entstehende Flächen für die städtische Verwaltung.
- Im 2. OBERGESCHOSS - öffentliche und städtische Nutzung
Im 2. OG des RHZ 2 werden durch Aufstockung und Umbau zusätzlich Büroflächen geschaffen.

FLÄCHEN

Im Rahmen der Planung werden ca. 4550 m2 Nutzungsfläche im Gebäudekomplex grundlegend saniert.

Für die Nutzer stehen nach dem Umbau ca. 1850 m2 zusätzliche Nutzungsfläche zu Verfügung.

Im Rahmen der Maßnahme werden Ersatzflächen für ca. 835 m2 derzeitig ausgelagerte Büroflächen im Rathauszentrum geschaffen.

Der ZEITBEDARF des Projektes liegt ab Planungsstart bei ca. 4 Jahren.

Folgende grundsätzliche baulichen Umsetzungsschritte sind zwingend:

- Im ersten Schritt ist die Gasse zwischen RHZ 2 und dem heutigen Hertie-Gebäude herzustellen, um die neue Außenhülle des RHZ 2 herstellen zu können.
- Im zweiten Schritt hat der Umbau des RHZ 2 zu erfolgen, um die Funktionen des Rathauses sicher zu stellen.
- Im dritten Schritt kann das 1.OG des Rathauszentrums bearbeitet werden, um im Anschluss die externen Büroflächen im Gebäude zusammenzuziehen.

Die KOSTEN des Betrachtungsbereiches enthalten neben den maßnahmenbezogenen Kosten die Sowiesokosten welche aufgrund des vorh. Sanierungsstaus des Bestandesgebäuds anfallen. Diese belaufen sich in Summe auf ca. 13.480.000€, brutto.

Im Rahmen der Umsetzung werden ZUSÄTZLICHE KOSTEN außerhalb des Betrachtungsbereiches ausgelöst. Diese Kosten für zentrale bzw. geschossübergreifende Maßnahmen resultieren aus dem vorh. Sanierungsstau und sind mit ca. 1.950.000€, brutto zu beziffern.

Darüberhinaus herrscht außerhalb des Betrachtungsbereiches im Besonderen bei der bauzeitlichen zentralen Anlagentechnik und den Versorgungsnetzen ein enormer Sanierungstau. Der übergeordnete Sanierungsstau wird mit ca. 8.130.000.€,brutto veranschlagt.

Die Kostenschätzung erfolgt für die Kostengruppe 300, 400 sowie 730/40, Stand 2017. Entsprechend der Betrachtungstiefe, planerischen Festlegungen und anderen Faktoren können bei Kostenschätzungen noch Unschärfen von bis zu 30% auftreten.