

Zukunft Rathaus Erlensee

Vorbereitung der Entscheidung
über die Zukunft des Rathauses



Beschluss 228/LP16-21 der STVV vom 27.08.2020

- Prüfauftrag über Handlungsalternativen sowohl nach Umsetzungsart wie auch bei der Beschaffung (Anmietung oder Kauf bestehender Immobilien)
- Prüfauftrag über die mögliche Auslagerung technischer Verwaltungseinheiten
- Umfassender Modellvergleich über sämtliche modellbezogenen Kosten und sonstige Sondereffekte

AG Zukunft Rathaus

Stefan Erb

Bürgermeister

Simone Körner

Fachbereichsleitung Finanzwesen

Dorothee Minnameyer

Fachbereichsleitung Hochbau und Liegenschaften

Dipl.-Wi.Jur. (FH) Felix Preuß M.BC.

Kommunalwirtschaft/Unternehmensberater - Fa. Schüllermann & Partner AG

Dipl.-Ing. Architekt Joachim Schneider

Bauwirtschaft/Baumanagement – Fa. Gerber Baumanagement GmbH

Dipl.- Ing. Thomas Müller

Immobilienwirtschaft/Projektentwicklung – Fa. Terramag GmbH



Adolf Gerber Baumanagement
Gesellschaft mbH

SCHÜLLERMANN



Rahmenbedingungen des Untersuchungsauftrages

- Die Entscheidung über ein neues Rathaus ist aufgrund erheblicher Bestandsdefizite (Substanzschäden, Anforderungen des Arbeits- und Brandschutzes etc.) nicht länger aufschiebbar.
=> Neubezug **bis spätestens 2027** notwendig. Variantenauswahl zwischen Sanierung, Neubau, Anmietung oder Erwerb nur noch in eng begrenztem Zeitrahmen möglich.
- Bei der zu untersuchenden Sanierungsvariante handelt es sich um eine **umfassende Kernsanierung auf Neubauniveau**. Umfangreiche Materialbeprobungen aus 2016 zeigen eine Substanzqualität des Beton-Rohbaus, die eine mit einem Neubau vergleichbare Lebensdauer erwarten lässt.
- Für die Auslagerung technischer Verwaltungsstellen (z.B. Bauamt, Liegenschaften) ist die Gesamtgröße der Verwaltung zu klein, um die Vorhaltung von zwei neuen Verwaltungsstellen mit einem Servicebüro wirtschaftlich zu rechtfertigen. Wichtige Synergien in der Zusammenarbeit der Fachbereiche gehen verloren.

Leitfragen der AG-Arbeit:

- Welche Handlungsoptionen (Standorte, Realisierungsmodelle) gibt es ?
- Welche Entscheidungskriterien spielen eine Rolle ?
- Welche Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten kommen jeweils auf die Stadt zu ?
- Was sind die (langfristigen) Auswirkungen auf den Ergebnis- und Finanzhaushalt ?
- Welcher (langfristige) Nutzen entsteht für die Stadt /die Bürger*Innen ?
- Wie sind die Entscheidungskriterien zu bewerten und zu gewichten ?
- Wie wird methodisch und inhaltlich die Entscheidung für die beste Lösung getroffen ?

Kosten- / Nutzenanalyse



Kosten- und Finanzierungsanalyse

- Herstellungskosten bzw. Beschaffungswert für das Bauwerk
- kommunalwirtschaftliche Betrachtung der Zahlungsströme



Nutzwertanalyse

- Vor- und Nachteile städtebaulicher, struktureller, funktioneller und risikobasierter Aspekte.

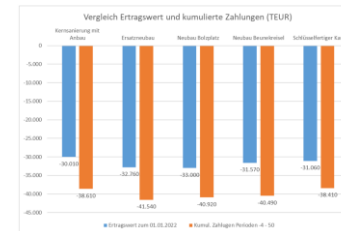


Entscheidung

Prinzip des Bewertungs- und Empfehlungsprozesses

Kosten

Mathematischer
Verhältnisansatz mit
Auswirkungsbetrachtung
auf den Haushalt in den
Folgejahren



Subjektive Bewertung aus
unterschiedlicher
Wissens- und
Erfahrungsperspektive



(Politische) Gewichtung

Fachliche Bewertung durch die AG




Beschluss


Nutzen


1 - Potenzielle Standortoptionen im Stadtgebiet

Standortoptionen im zentralen/dezentralen Stadtgebiet



 Nach Vorprüfung abgeschichtete Standorte

 Potenzial Bestand

 Potenzial Neubau

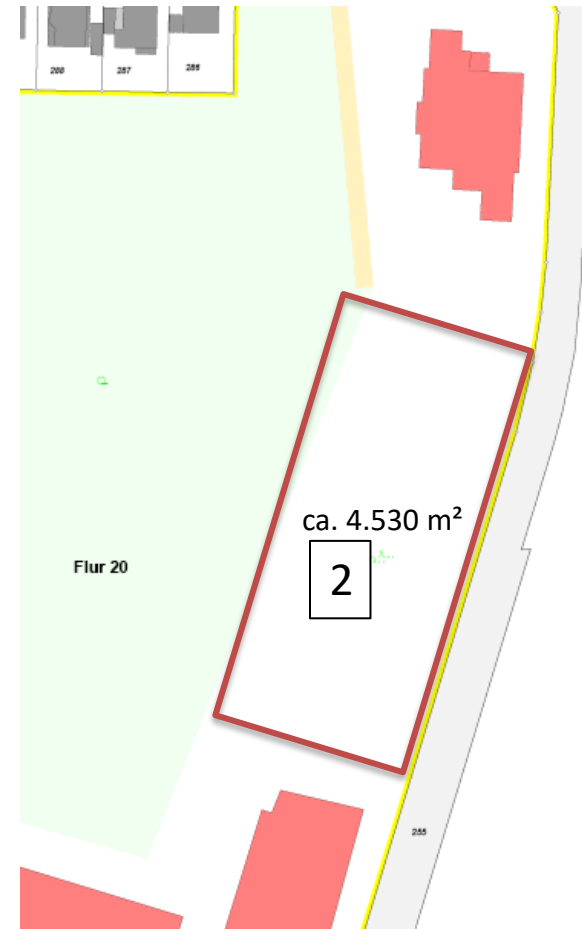
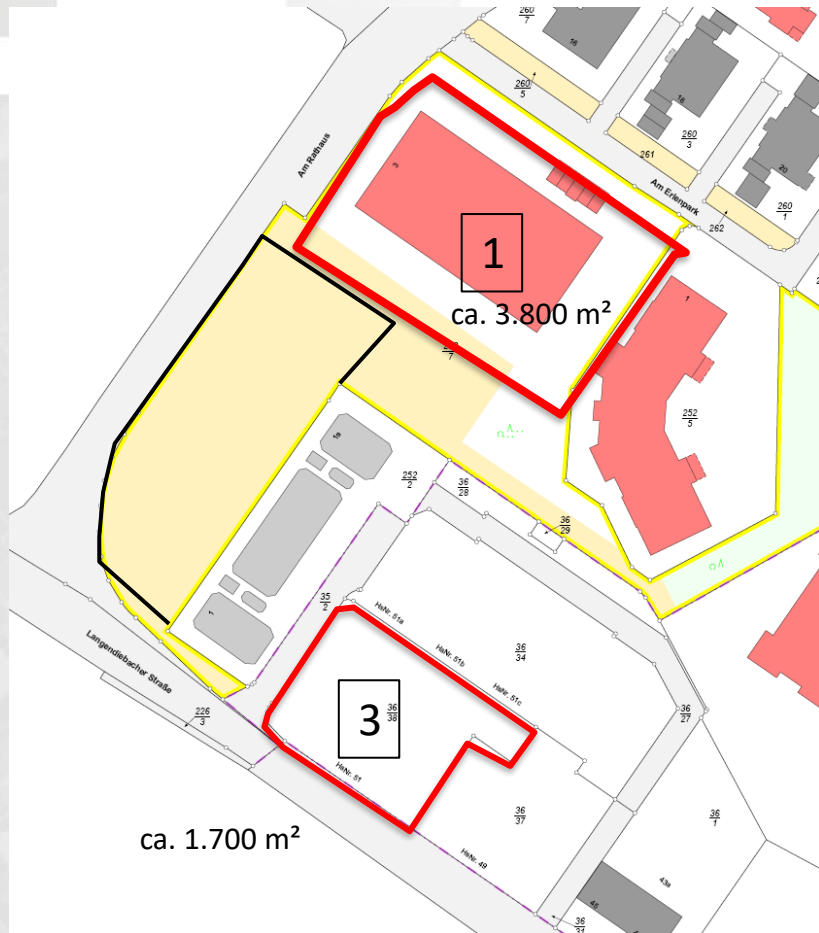
Vorprüfung zentraler Standorte

Lage	Name	Standort	Eigentum	Verfügbarkeit	Eignung	Untersuchungsszenario	Hemmnisse	Abschichtung
zentral	Rathaus	Am Rathaus	ja	ja	Sanierung oder Abriss und Neubau möglich, sehr gute Zentralität	Sanierung und Neubau	keine	nein 1
zentral	Erlenwäldchen	Am Rathaus	ja	ja	Eignung für Neubau, sehr gute Zentralität und Erreichbarkeit, guter Zuschnitt	Neubau	Planungsrecht müsste geschaffen werden, Verlust an Naherholungsfläche mit Klimaschutzfunktion	ja
zentral	Bolzplatz	Konrad-Adenauer-Straße	ja	ja	Eignung für Neubau, sehr gute Zentralität und Erreichbarkeit, guter Zuschnitt	Neubau	Planungsrecht müsste geschaffen werden, Verlust an Spiel- und Freizeitfläche	nein 2
zentral	Arbusse GmbH	Langendiebacher Straße 41	nein	ja	Neubau, sehr gute Zentralität und Potenzial zur Umfeldaufwertung	Erwerb/Anmietung	ggf. eingeschränkte Funktionalität durch spezifische Grundstücks- und Objekteigenschaften	nein 3
zentral	Bittner Areal	Am Rathaus/Langendiebacher Straße	nein	nein	Abbruch und Neubau, sehr gute Zentralität	Neubau	Objekt nicht in notwendigen Zeitraum verfügbar	ja
zentral	Langendiebacher Straße/ Konrad-Adenauer-Straße	Schulgelände	nein	offen	Neuordnung und Neubau, sehr gute Zentralität, Synergiepotenziale auch für benachbarte Bücherei	Neubau	Grundstücksverfügbarkeit durch Bedarfe des MKK als Schulträger nicht gegeben	ja

Vorprüfung dezentraler Standorte

Lage	Name	Standort	Eigentum	Verfügbarkeit	Eignung	Untersuchungsszenario	Hemmnisse	Abschichtung
dezentral	Gewerbepark	Gewerbepark, südlich von Lidl	nein	nein	Neubau, eingeschränkte Erreichbarkeit	Neubau	kein Planungsrecht, sehr dezentrale Lage	ja
dezentral	GE Beune	Bruchköbler Straße	teilweise	eingeschränkt	Eigung für Neubau, gute Erreichbarkeit, flexible Lage und Grundstücke	Neubau	Flächenpotenziale werden für Gewerbeansiedlungen benötigt	ja
dezentral	Beune Kreisel	Zufahrt Fliegerhorst	ja	ja	Eigung für Neubau, gute Erreichbarkeit, guter Zuschnitt	Neubau	Planungsrecht müsste geschaffen werden	nein
dezentral	Interimsrathaus	Zum Fliegerhorst	nein	nein	Sanierung im Bestand, gute Erreichbarkeit	Ankauf und Sanierung	nur als Interimslösung denkbar, da von Rewe bereits vollständig überplant	ja
dezentral	ehemaliges MP-Gebäude	zum Fliegerhorst	ja (ZV)	ja	Abbruch und Neubau, gute Erreichbarkeit	Neubau	Denkmalschutz und Gebäudegrundriss kaum funktional für ein zukunftsfähiges (techn.) Rathaus umzugestalten. Hohe Kostenunsicherheit in der Sanierung durch Denkmalschutzauflagen und langen Leerstand	ja

Auswahl zentraler Standorte



1 Rathaus(Bestand)

2 Bolzplatz

3 Anmietung / Schlüsselfertiger Erwerb

Auswahl dezentraler Standorte



4 Beunekreisel

2 – Optionen für die bauliche Realisierung

Varianten im Eigenbau

- Sanierung im Bestand
- Abbruch und Ersatzneubau am heutigen Standort
- Neubau an neuem Standort

(Eigenbauvarianten jeweils auch im Generalunternehmer-Auftragsverhältnis möglich)

Varianten mit Investor

- Anmietung einer Neubauimmobilie
- Schlüsselfertiger Erwerb (SF) einer Neubauimmobilie

3 – Kosten- und Finanzierungsanalyse

3.1 – Ermittlung und Vergleich der Herstellungskosten

Definition des Referenzmodell für den Neubau



Rathausmodell



- Vergleichbarkeit von Flächen- und Funktionsangeboten
- Vergleichbarkeit von Herstellungskosten

Parameter:

- **Brutto-Geschoss-Fläche** (m²)
- **Nutzfläche** (m²)
- **Anzahl Arbeitsplätze**
- **Funktionsvergleichbarkeit:** Bürgerbüro, Sitzungssäle, Fraktionsbüros etc. , Lage der Funktionen innerhalb des Gebäudes
- **Standards Ausstattung / Außenanlagen**
- **Energiestandard (aktuelles GEG 2020 als einheitliche Grundlage)**

(Ableitung der Vergleichsparamater erfolgt aus dem Planungsansatz „Sanierung des bestehenden Rathauses mit Aufstockung/Erweiterung“)

- => Baukostenermittlung im Neubau nach Kostenkennwerten (BKI 2020) in Verbindung mit DIN 276
- => Sanierungskostenermittlung auf Basis Neubaukosten abzüglich ersparter Rohbau

Kostenermittlung auf Basis von Modellbetrachtungen liefern nur Orientierungswerte, die aber für einen grundlegende Vergleichsbetrachtung hinreichend sind.

Wie wir im Jahr 2030 arbeiten

Personalbedarfe

Digitalisierung

Individualisierung

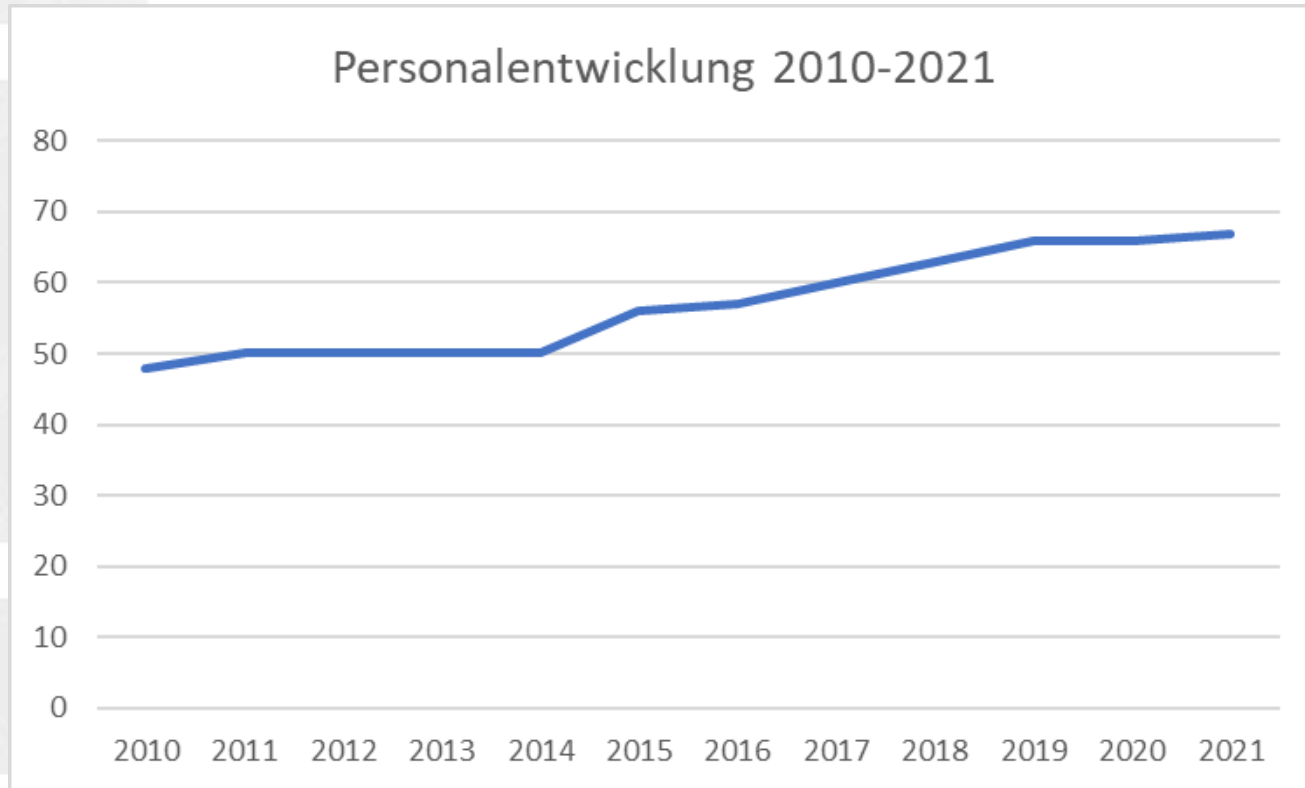


Open Space vs.
Zellenstruktur

Shared Space

Homeoffice

Arbeitszeitflexibilisierung



Anforderungen an die Bedarfsplanung eines Rathauses

- derzeitiger Personalbestand muss vollumfänglich berücksichtigt werden, Auswirkungen künftiger Veränderungen in der Arbeitsweit nicht berechenbar bzw. prognostizierbar
- stetige Veränderung der Aufgabenbereiche und Aufgabenfelder, die eine Vorhersehbarkeit künftiger Personalbedarfe nicht verlässlich zulassen
- Unterschiedliche Öffnungs- und Schließzeiten, Zugang für Öffentlichkeit auch in den Abendstunden
- hoher Anspruch an Datenschutz und Vertraulichkeit, tlw. sensible Fachbereiche
- Digitalisierung verringert zunächst nicht, sondern verändert Raumbedarfe
- Arbeits- und Gesundheitsschutzanforderungen
- unterschiedliche Publikumsfrequenzen und Kundenarten
- steigende Sicherheitsanforderungen

=> **Raumbedarfsplanung muss sich an den Anforderungen zum Zeitpunkt der Eröffnung orientieren.** Stattdessen Grundrissflexibilität ausschöpfen, um auf Veränderungsprozesse z.B. über Drittverwendungsmöglichkeiten (Untervermietung) reagieren zu können.

Funktionale und räumliche Mindestanforderungen an das neue Rathaus

Raumbedarfsplanung und Funktionsanforderungen

Projekt:
2003-B Rathaus Erlensee

Raumbedarf

Stand 15.02.2021, Seite 1 / 2
210215 Raumbedarf Rathaus Erlensee.xlsx

Raum-Nr.	Arbeitsplatz/Raumfunktion				Plätze f. Besprechg.	Wartebereich			Geschoss	Anmerkung
	FB	Bereich (räuml. Zusammenhang)	Raum-Nr. aktuell	Typ		Nr.	Anz. Pers.	Durchgang		
1	Bgm		2007	Bgm	1	4				
2	Bgm		201	Vorzimmer	1	-				
3	Bgm			Magistrat	0	12				
4	S1	Bgm	206a	MA	2	2				
5	S2	Bgm	108	MA	1	-				
6	1		105	FBL	1	6				
7	1		106	Ass FBL	1	-				
8	1	Personal	106a	FDL	1	4				
9	1	Personal	107	MA	2	-				
10	1	Personal		MA	1	-				
11	1	Sitzungsdienst	109	MA	2	-				
12	1	IT	110	MA	2	-				
13	2	Buchhaltung	111	MA	1	-				
14	ZV(2)	Buchhaltung	111	MA	1	-				
15	2	Buchhaltung	112a	MA	1	2				
16	2	Buchhaltung	112	MA	1	-				
17	2	FBL	113	FBL	1	6				
18	2	Steuer, Abfall	114	MA	1	2				
19	2	Steuer, Abfall	114	MA	1	2				
20	2	Fachdienstleitg.	115	FDL	1	4				
21	2	Kasse u. Vollstr.	116	MA	1	4				
22	2	Kasse u. Vollstr.	117	Kasse	3	-				
23	2	Kasse u. Vollstr.	118	MA	1	2				
24	6	Standesamt	124	Trauzimmer	0	45m ²				
25	6	Standesamt	101	MA	2	2?				
26	6	FBL	102	FBL	1	6				
27	6	Ordnungs-/Gewerbeamt	103/104	FDL	1	4				
28	6	Ordnungs-/Gewerbeamt	103/104	MA	1	2				
29	6	Ordnungs-/Gewerbeamt	6	MA	2	2				
30	6	Ordnungs-/Gewerbeamt	6	MA	2	2				
31	6	Ordnungs-/Gewerbeamt	n.v.	Umkl.	0	-				
32	6	Servicebüro + Empfang		Service	4	100m ²				
33	6	Servicebüro + Empfang		Empfang	1	Tresen: 2				
34	6	Hausmeister		Hausm.	2	-				
35	3	Wohnungsw., Grundst.	202	MA	1	3				
36	3	Wohnungsw., Grundst.		Archiv	0	-				
37	3	Wohnungsw., Grundst.	203a	MA	1	-				

Projekt:
2003-B Rathaus Erlensee

Raumbedarf

Stand 15.02.2021, Seite 2 / 2
210215 Raumbedarf Rathaus Erlensee.xlsx

Raum-Nr.	Arbeitsplatz/Raumfunktion				Plätze f. Besprechg.	Wartebereich			Geschoss	Anmerkung	
	FB	Bereich (räuml. Zusammenhang)	Raum-Nr. aktuell	Typ		Nr.	Anz. Pers.	Durchgang			
38	3	Hallen + tech. Dienste	203	MA	1	2	8	3	D	egal	soll einzel
39	3	Hallen + tech. Dienste	203	MA	1	2	8	3	D	egal	soll einzel
40	3	FBL Stellv.	204	FDL	1	4	-	-	D	egal	
41	3	Hallen + tech. Dienste	205	MA	1	2	8	3	D	egal	
42	3	Bau (Bauantr., Bauleitpl.)	205	MA	1	4	8	3	D	egal	soll einzel
43	3	FBL	206	FBL	1	6	8	3	D	egal	
44	3	Bau	fehlt im Be	Archiv	0	30-40m ²	-	-	D	egal	Archiv für eigene Liegenschaften; KG
45	ZV (4)	Bau (Tiefbau + Grünanlagen)	206a	MA	1	2	-	-	D	egal	soll einzel
46	4	FBL	207	FBL	1	6	9	4	D	egal	
47	4	Friedhof	208	MA	1	4	9	4	-	egal	muss einzel
48	4	Sekr. + Entwäss.	209	MA	2	2x2	9	4	D	egal	Sekr. für Fr. Mattis 207 + Hr. Amberg 210
49	4	FDL	210	FDL	1	4	-	-	D	egal	
50	4	Tiefbau + Grünanlagen	210	MA	1	2	9	4	D	egal	zukünftiger MA
51	5	FBL		FBL	1	6	10	10	D	mögl. EG	
52	5	FDL		FDL	1	4	10	10	D	mögl. EG	
53	5	Kita Verwaltung		MA	1	2	10	10	D	mögl. EG	
54	5	Kita Verwaltung		MA	1	2	10	10	D	mögl. EG	
55	5	Kita Verwaltung		MA	1	2	10	10	D	mögl. EG	
56	5	Flüchtlingshilfe		MA	1	2	10	10	D	mögl. EG	
57	5	Flüchtlingshilfe		MA	2	2x2	10	10	D	mögl. EG	
58	5	Sozialamt		MA	1	4	10	10	D	mögl. EG	
59	5	Rente/Seniorenarbeit		MA	1	2	10	10	D	mögl. EG	
60	5	Rente/Seniorenarbeit		MA	2	2	10	10	D	mögl. EG	davon 1 Azubi
61	5	Tagespflege		MA	2	2x2	10	10	D	mögl. EG	
62	5	FB5 allgemein		Archiv	0	-					KG
63	alle	allgemein		Besprechungsraum	12						alle je FB 1 Besprechungsraum, ggf. je 2 mit mobiler Trennwand für Doppelnutzung als Fraktionszimmer
64		Ortsgericht und Schiedsamt	fehlt im Bestand	MA	2	2	11	4		EG	EG, eigene Öffnungszeiten, ggf. Doppelnutzung mit Service, Kartenverkauf
65	alle	allgemein	fehlt im Bestand	Pausenraum						alle	Für ca. 10-15 Personen, möglichst in der Nähe einer Teeküche oder mit Aufwärmküche
66	alle	allgemein		Kopiererraum groß						egal	Großkopierer, normaler Kopierer, Datenschutztonnen etc.
67	alle	allgemein		Kopiererraum klein						alle	1 je Geschoss (außer das mit dem großen); normaler Multifunktionsdrucker, Tisch für Locher, Hefter usw., kleinere Büromaterialvorräte

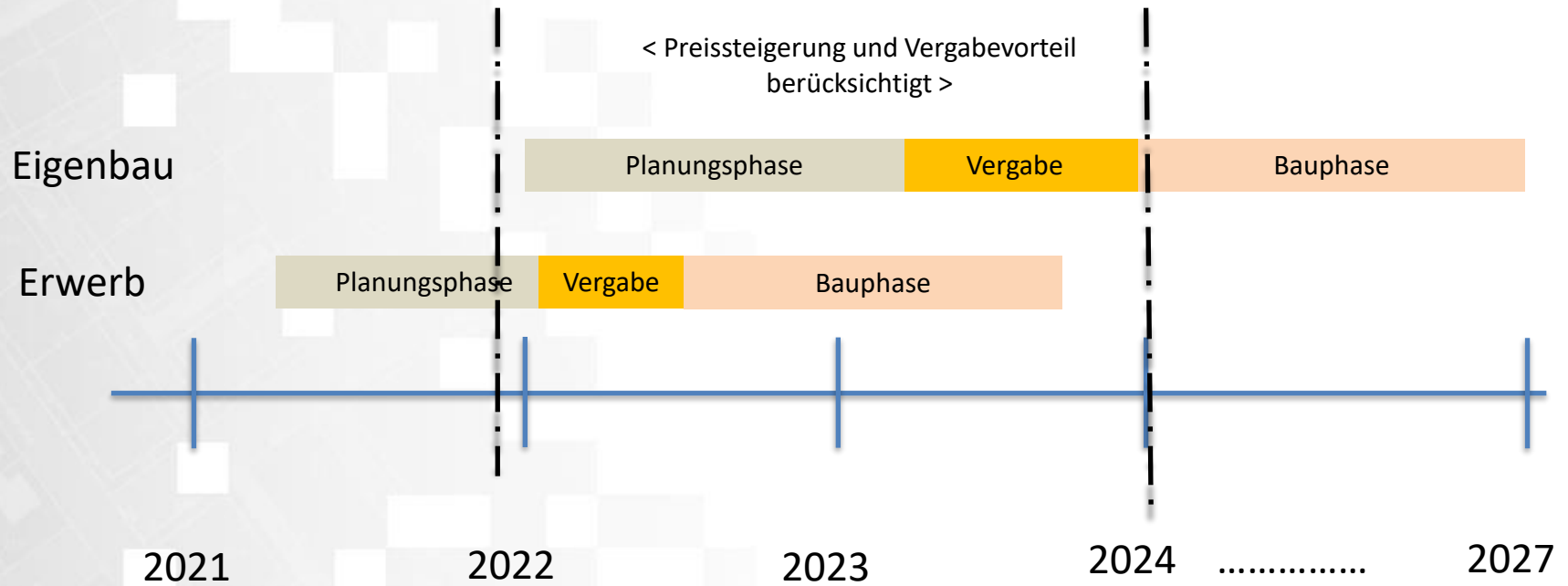
	Kernsanierung mit Erweiterung	Neubau	Neubau Ersatzstandort	SF-Erwerb
Grundstücksfläche	3.800	3.800	4.530	1.700
Geschosse	III	III	III	IV+
Keller / UG	Kriechkeller	nein	nein	ja
BGF	3.987	3.859	3.859	3.580
Nutzfläche (Gesamt)	2.504	2.504	2.504	2.323
Nutzfläche (EG)	792	792	988	436
Ausbaustandard	<i>mittel- hoch (Verwaltungsgebäude)</i>	<i>mittel-hoch (Verwaltungsgebäude)</i>	<i>mittel-hoch (Verwaltungsgebäude)</i>	<i>mittel (Verwaltungsgebäude)</i>
Energet. Standard	<i>EZH 100 EE</i>	<i>Neubau nach GEG</i>	<i>Neubau nach GEG</i>	<i>Neubau nach GEG</i>
Ausstattung	<i>Vergleichswert</i>	<i>Vergleichswert</i>	<i>Vergleichswert</i>	<i>Vergleichswert</i>

Anpassung und Ausweitung der Vergleichsbetrachtung 2021

- Neuberechnung der Herstellungskosten auf Basis BKI 2020, hochgerechnet auf QII/2021
- Erweiterung der zu betrachtenden Kostengruppen um die Kostengruppen 100 (Grundstück), 600 (Ausstattung) und 800 (Finanzierung)
- modellweise Betrachtung weiterer unvermeidbarer Nebenkosten (Umzug, temporäre Auslagerung, etc.)
- Betrachtung von finanziellen Sondereffekten (z.B. Förderungen, Grundstückerwerb- oder verkauf)

=> umfassender Gesamtkostenvergleich als Grundlage einer kommunalfinanzwirtschaftlichen Betrachtung mit den Auswirkungen auf den Finanz- und Ergebnishaushalt in den Folgejahren.

Zeitliche Einflüsse auf die Modellkalkulation



	Kernsanierung, neuer Anbau	Ersatzneubau	Neuer Standort
1. Auslagerung	985.200 €	1.104.900 €	- €
2. Abbruch	454.809 €	566.542 €	566.542 €
3. Sanierung	6.504.085 €	- €	- €
4. Neubau	2.862.288 €	10.507.994 €	10.625.414 €
5. Ausstattung	530.000 €	530.000 €	530.000 €
6. Nebenkosten	3.590.022 €	3.422.520 €	3.175.748 €
7. Unvorhergesehenes	1.541.900 €	1.668.441 €	1.489.770 €
Aufrundung	9.096 €	7.153 €	2.526 €
Zwischensumme	16.477.400 €	17.807.550 €	16.390.000 €
Förderung	- 897.600,00 €	- €	- €
	15.579.800 €	17.807.550 €	16.390.000 €

Eckdaten:

- Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss ca. 2.275,00 m²
- Staffelgeschoss im 4. OG ca. 478,00 m²
- Technikanlagen Räume im UG* ca. 126,00 m²
- Gesamtfläche **ca. 2.879,00 m²**
- KFZ-Stellplätze 45 Stück
- Mietzins Brutto für vorgenannte Flächen inkl. Stellplätze **Euro 46.228,00 p. m.**
- Mietvertragslaufzeit, nach Vereinbarung mit einseitiger Verlängerungsoption für den Mieter 30 – 40 Jahre
- Allgemeines Vorkaufsrecht für die Mieterin

Sämtliche Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten trägt der Mieter, die Miete bleibt über die Vertragslaufzeit konstant. Die funktional notwendige Erweiterung des Kellergeschosses ist im Mietangebot noch nicht berücksichtigt.

=> vorzeitige Abschichtung Mietmodell aus wirtschaftlichen Gründen.

Das alternative Kaufangebot (ohne Ausstattung) beläuft sich inklusive der notwendigen Vollunterkellerung auf insgesamt **15.090.000 EUR**. Der Kaufpreis ist brutto.

3.2 – Analyse im Hinblick auf die kommunale Finanzwirtschaft

Wirtschaftlichkeitsvergleich (1)

- Wirtschaftlichkeitsvergleich gem. § 12 Abs. 1 GemHVO.
- Herangehensweise:
 - Fortschreibung der Baukosten auf den vss. Baubeginn.
 - Fortschreibung der relevanten Erträge und Aufwendungen sowie Ein- und Auszahlungen für das Gebäude über Bauzeit und Nutzungsdauer.
 - Betrachtung des Rathauses als städtische Tochter – Ausgleich von Fehlbedarfen, so dass diese niemals überschuldet oder zahlungsunfähig ist.

Wirtschaftlichkeitsvergleich (2)

- Wesentliches Vergleichskriterium: Barwert
 - Wert der Summe der künftigen Zahlungen aus dem Haushalt in der Gegenwart.
 - Auf Grund der Existenz von Zinsen hat derselbe Geldbetrag einen umso höheren Wert, je früher man ihn erhält bzw. abgeben muss. Ermittlung daher durch Abzinsung zukünftiger Zahlungen und anschließendes Summieren.
 - Je höher (d.h. weniger negativ) der Barwert, desto vorzugswürdiger ist die Variante.

Wirtschaftlichkeitsvergleich (3)

- Grundlegende herangezogene Daten (1):
 - Nutzungsdauer: 50 Jahre.
 - AHK des Bauwerks sowie Baunebenkosten.
 - AHK des Grundstücks sowie Anschaffungsnebenkosten (fiktiver Grunderwerb in allen Szenarien).
 - Kosten einer etwaigen Ersatzunterbringung.
 - Kosten einer etwaigen Instandhaltung bei längerem Verbleib im Bestandgebäude.

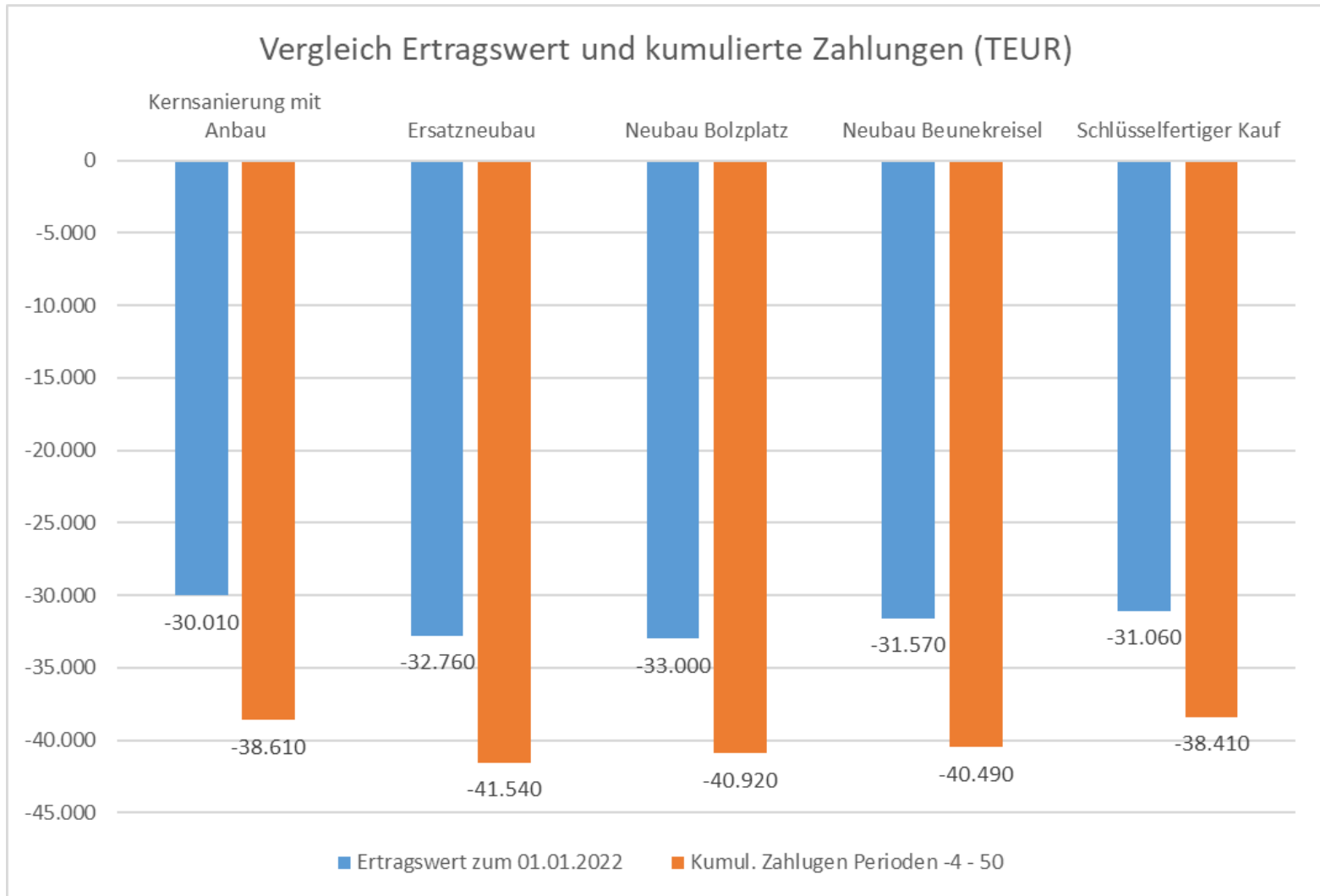
Wirtschaftlichkeitsvergleich (4)

- Grundlegende herangezogene Daten (2):
 - Finanzierung (30jähriges Annuitätendarlehen, 20 Jahre zu 1%, 10 Jahre zu 3% verzinst).
 - Etwaige Förderung (nur Kernsanierung: 30jähriges Annuitätendarlehen, 10 Jahre zu 0,1%, 20 Jahre zu 3% verzinst, 5 Jahre tilgungsfrei, Zuschuss TEUR 995).
 - Instandhaltungskosten (linearisiert).
 - Abbruchkosten und Sonderabschreibung des seitherigen Rathauses im Jahr des Abbruchs.

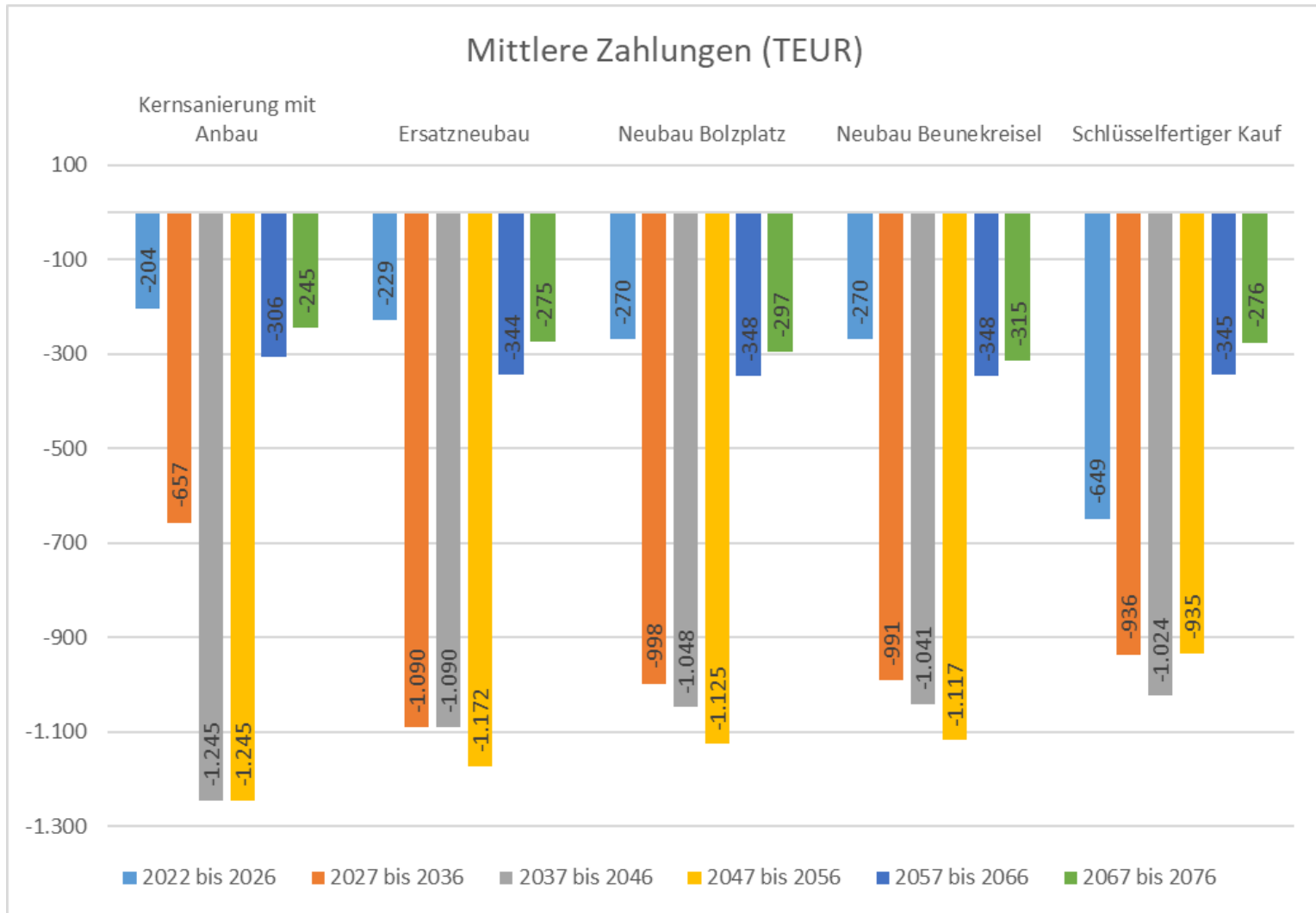
Wirtschaftlichkeitsvergleich (5)

- Nicht berücksichtigte Daten:
 - Tatsächlich in Planung und Umsetzung relevante Größen wie Betriebskosten wurden unter der Annahme, dass sie in allen Varianten in etwa gleich sind, nicht berücksichtigt.
 - Wenn die Entscheidung für ein Szenario gefallen ist, und die diesbezügliche Haushaltsplanung ansteht, sind diese Größen für den konkreten Fall zu ermitteln und zu ergänzen. Dafür entfallen fiktive Größen, z.B. Ankauf bereits städtischer Grundstücke.

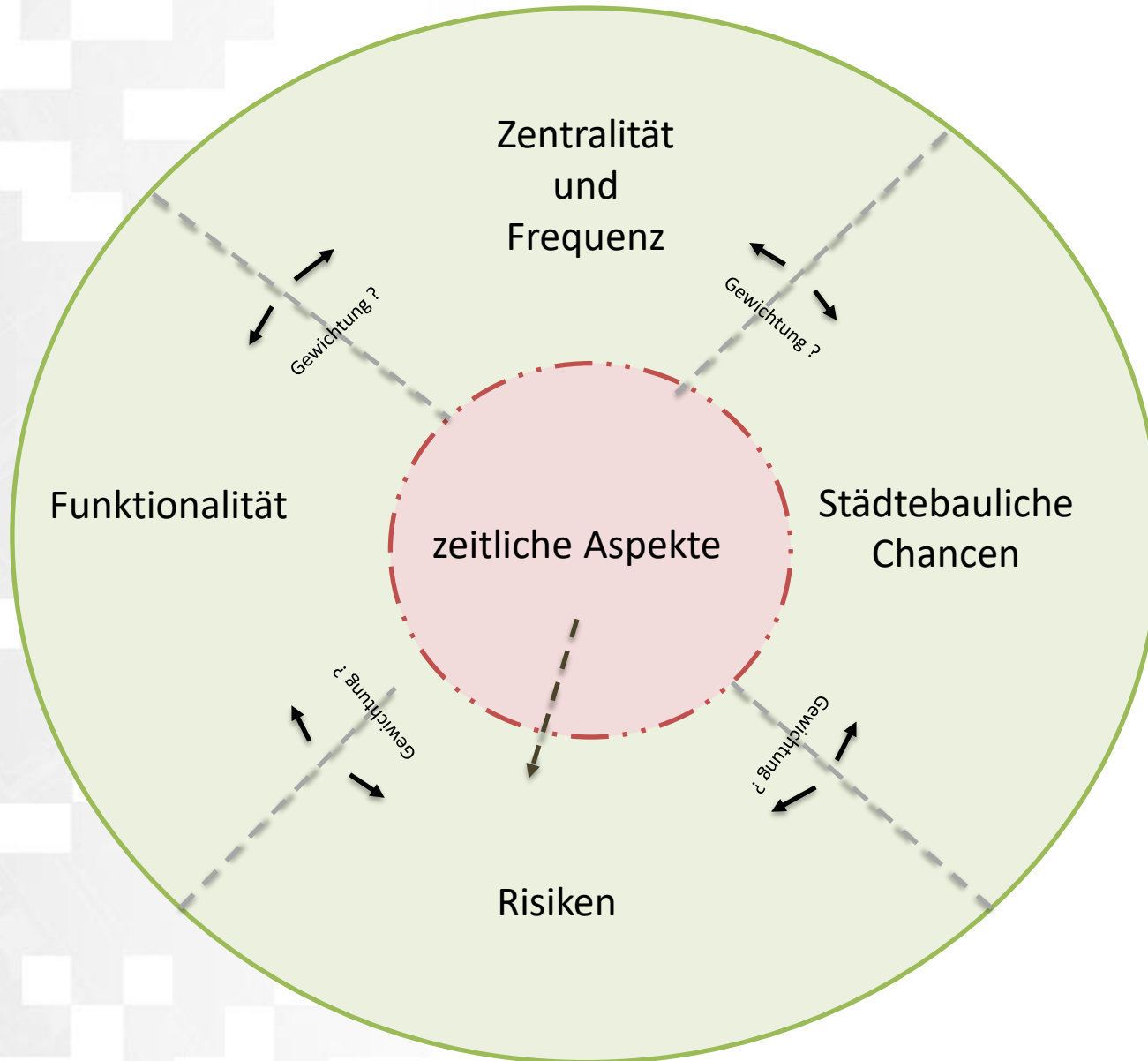
Wirtschaftlichkeitsvergleich (6)



Wirtschaftlichkeitsvergleich (7)



4 – Nutzwertanalyse



Rathaus Erlensee - Im Zentrum oder auf der Grünen Wiese ?

Bereits 11.000 Geschäftsaufgaben

Handel warnt vor Verödung der Innenstädte

Onlinekonkurrenz und Bevölkerungsschwund machen dem Einzelhandel in vielen Stadtzentren zu schaffen. Der Dachverband schätzt, dass 11.000 Geschäfte allein seit 2012 aufgegeben haben - und fordert Gegenmaßnahmen.



Die Initiative #STADT RETTER

Fraunhofer IAO

Morgenstadt City of the Future

Die Initiative #STADT RETTER

Innenstadt 2030+ | Future Public Space

Einkaufen, Erholung, Kultur, Unterhaltung, Wohnen, Arbeiten, Kontakt – in Innenstädten treffen sämtliche Bereiche unseres Alltags aufeinander, damit kommt ihnen als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eine besondere Bedeutung zu. Sie sind Standortfaktor, Reallabore und Innovationsplattform zugleich. Doch Städte und Kommunen stehen vor massiven Herausforderungen. Einzelhandel, Mobilitätsanbieter, Gastronomie, aber auch große Handelsunternehmen und die Kulturwirtschaft kämpfen durch die aktuelle Krise um ihre Existenz. Sie hat in kurzer Zeit sichtbar gemacht, was sich seit vielen Jahren angedeutet hat. »Die Zukunft der Innenstädte hat schon längst begonnen«, so Steffen Braun, Leiter des Forschungsbereichs Stadtsystem-Gestaltung am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. »Wir bauen deshalb mit den Stadtreibern sowie weiteren zukunftsorientierten Unternehmen und Kommunen einen schlagkräftigen Verband auf, um die Lösungen von morgen bereits heute vor auszudenken und praktisch zu erproben.«

Vor diesem Hintergrund werden die Stadtreiber und das Fraunhofer IAO mit ihrer Innovationspartnerschaft »Innenstadt 2030+ | Future Public Space« die größte Innovationsplattform für die Innenstadt von morgen aufbauen und belastbare Lösungen für den öffentlichen Raum der Zukunft entwickeln.






Aktuelle Umfrage im Rahmen des Projekts:

Zur Gewährleistung bedarfsgerechter Lösungen möchten wir Sie in einer Umfrage um eine aktuelle

Gegen die Verödung der Stadtzentren

Wie Altmaier die Innenstädte zu „Erlebnissräumen“ machen will

Bewertungsbeispiel Kriterium Zentralität und Frequenz – Einstufung

Lage	Am Rathaus (Kernsanierung)	Am Rathaus (Neubau)	Bolzplatz	Beunekreisel	SF Erwerb
Kriterium					
Zentralität und Frequenz					

 erheblicher Vorteil / Nachteil

 Vorteil / Nachteil





Politische Gewichtung der Kriterien durch den Magistrat

36 %
Zentralität

32 %
Städtebau

27 %
Funktionalität

6 %
Risiko



Bewertungsbeispiel Kriterium „Zentralität und Frequenz“

Lage	Am Rathaus (Kernsanierung)	Am Rathaus (Neubau)	Bolzplatz	Beunekreisel	SF Erwerb
Kriterium					
Zentralität und Frequenz	15	15	10	3	14
Bewertungs- begründung	<p><i>Der Standortzentralität ist im Bestand hervorragend. Rathausbedienstete und Besuchende verbinden bereits heute vielfach einen Rathausaufenthalt mit täglichen Besorgungen. Der Standort ist etabliert und identitätsstiftend für das Zentrum zwischen den Ortsteilen Langendiebach und Rückingen. Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten ist hervorragend.</i></p>	<p><i>Der Standortzentralität ist im Bestand hervorragend. Rathausbedienstete und Besuchende verbinden bereits heute vielfach einen Rathausbesuch mit täglichen Besorgungen. Der Standort ist etabliert und identitätsstiftend für das Zentrum zwischen den Ortsteilen Langendiebach und Rückingen. Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten ist hervorragend.</i></p>	<p><i>Der Standort Bolzplatz erreicht nicht die gleiche Zentralität wie er heutige Standort. Durch die Nähe zum Zentrum und zu anderen öffentlichen Einrichtungen ist die Zentralität dennoch als gut zu bewerten. Gute fußläufige Verbindungen lassen auch an diesem Standort erwarten, dass Bedienstete und Besuchende das Stadtzentrum frequentieren. Die Anbindung mit allen Verkehrsarten ist sehr gut.</i></p>	<p><i>Der Standort Beunekreisel zeigt eine mangelhafte Zentralität in Bezug auf Frequenzbindungen zu Gunsten des stationären Handels. Die Erreichbarkeit ist stark auf den motorisierten Verkehr fokussiert. Die isolierte Lage jenseits stark frequentierter Verkehrsachsen lässt nicht erwarten, dass Rathausbesuchende und Bedienstete einen Aufenthalt mit einem Besuch des Stadtzentrums verbinden.</i></p>	<p><i>Der Standortzentralität ist durch die hervorragende Lage entlang der Langendiebacher Straße sehr gut. Es ist zu erwarten, dass Rathausbedienstete und Besuchende den Rathausaufenthalt mit täglichen Besorgungen verbinden. Der Standort ist identitätsstiftend für das Zentrum zwischen den Ortsteilen Langendiebach und Rückingen. Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten ist hervorragend. Leichte Abzüge ergeben sich lediglich durch die künftig etwas weniger repräsentative Lage vor dem Marktplatz.</i></p>

Ergebnis der Nutzwertbetrachtung durch die AG

Lage/ Kriterium	Am Rathaus (Kernsanierung)	Am Rathaus (Neubau)	Bolzplatz	Beunekreisel	SF Erwerb
Zentralität und Frequenz	15	15	10	3	14
Städtebauliche Chancen	12	12	13	11	14
Risiken	8	9	9	8	9
Funktionalität	14	15	15	15	5
Zwischenergebnis ohne Gewichtung	49	51	47	37	42

5 – Ergebnis der Kosten- und Nutzwertanalysen

Zweite Abschichtung der Varianten

Bewertung und Gewichtung der Lösungsvarianten (Gesamt)

Variante	Ergebnis(gewichtet)
1 Kernsanierung	135
2 Ersatzneubau	138
3 Neubau Bolzplatz	123
4 Neubau Beunekreisel	91
5 SF Erwerb	114

Bewertung und Gewichtung der Lösungsvarianten (Zentralität)

	Kriterium 1 - Zentralität und Frequenzbringer Handel	
Variante	Punkte	Gewichtete Punkte
1 Kernsanierung	15	54
2 Ersatzneubau	15	54
3 Neubau Bolzplatz	10	36
4 Neubau Beunekreisel	3	11
5 SF Erwerb	14	50

Bewertung und Gewichtung der Lösungsvarianten (Städtebau)

Variante	Kriterium 2 - Städtebauliches Entwicklungspotential	
	Punkte	Gewichtete Punkte
1 Kernsanierung	12	38
2 Ersatzneubau	12	38
3 Neubau Bolzplatz	13	42
4 Neubau Beunekreisel	11	35
5 SF Erwerb	14	45

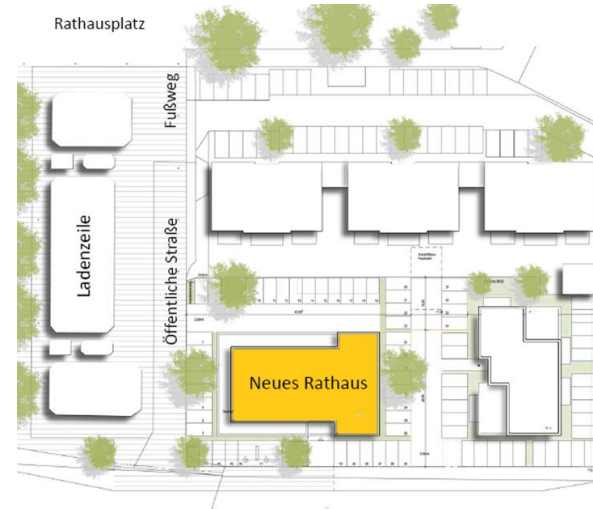
Bewertung und Gewichtung der Lösungsvarianten (Risiken)

	Kriterium 3 - Risiken	
Variante	Punkte	Gewichtete Punkte
1 Kernsanierung	8	5
2 Ersatzneubau	9	5
3 Neubau Bolzplatz	9	5
4 Neubau Beunekreisel	8	5
5 SF Erwerb	9	5

Bewertung und Gewichtung der Lösungsvarianten (Funktionalität)

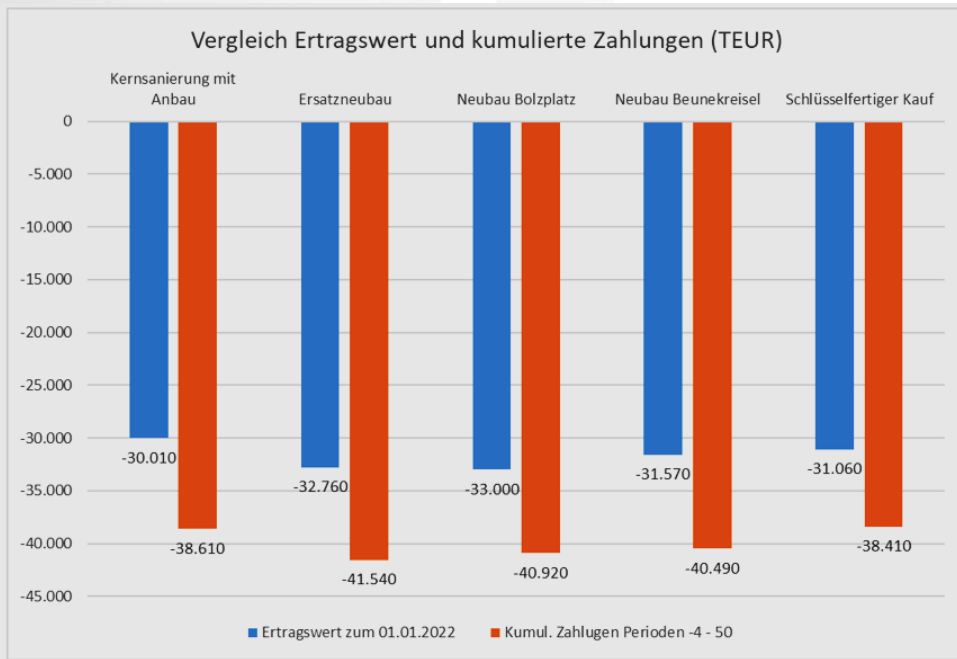
	Kriterium 4 - Funktionalität	
Variante	Punkte	Gewichtete Punkte
1 Kernsanierung	14	38
2 Ersatzneubau	15	41
3 Neubau Bolzplatz	15	41
4 Neubau Beunekreisel	15	41
5 SF Erwerb	5	14

Überprüfung der Funktionalität der Lösung „SF-Erwerb“



Ergebnis des Wirtschaftlichkeitsvergleichs

	Kernsanierung, neuer Anbau	Ersatzneubau	Neuer Standort	SF-Erwerb
1. Auslagerung	985.200 €	1.104.900 €	- €	
2. Abbruch	454.809 €	566.542 €	566.542 €	
3. Sanierung	6.504.085 €	- €	- €	
4. Neubau	2.862.288 €	10.507.994 €	10.625.414 €	
5. Ausstattung	530.000 €	530.000 €	530.000 €	
6. Nebenkosten	3.590.022 €	3.422.520 €	3.175.748 €	
7. Unvorhergesehenes	1.541.900 €	1.668.441 €	1.489.770 €	
Aufrundung	9.096 €	7.153 €	2.526 €	
Zwischensumme	16.477.400 €	17.807.550 €	16.390.000 €	
Förderung	- 897.600,00 €	- €	- €	
	15.579.800 €	17.807.550 €	16.390.000 €	15.620.000 €



Abschichtung und weitere Vertiefung der Vorzugsvarianten

- Abschichtung der Lösung „Schlüselfertiger Erwerb“ aufgrund deutlich geminderter Funktionalität und hoher Erwerbskosten
- Abschichtung der Standorte Bolzplatz und Beune-Kreisel aufgrund mangelnder Zentralität sachgerecht. Kein wesentlicher Kostenvorteil nachweisbar.
- Favorisierung der Sanierungsvariante (anstelle Neubau) am Altstandort aufgrund der Fördermöglichkeiten und des Nachhaltigkeitsaspektes (*Energiegehalt des vorhandenen Rohbaus ca. 764 tCO₂ = 13 Jahre Heizenergieverbrauch mit Erdgas*))
- deutlicher Kostenvorteil der Sanierungsvariante aufgrund der Einsparung Rohbau und der möglichen Förderung
- **Aber: Überprüfung der funktionalen und qualitativen Gleichwertigkeit zum Neubau anhand einer konkretisierenden Vorentwurfsplanung erforderlich**

= > Auftrag an JSK Architekten

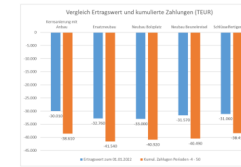
7 - Vorstellung der Vorentwurfsplanungen für die Kernsanierungsvariante

(JSK Architekten)

Empfehlung der Arbeitsgruppe zur Auswahlentscheidung



Aspekt	Kern-Sanierung	Ersatz-Neubau	Neubau Bolzplatz	Neubau Beune	SF Erwerb
Zentralität und Frequenz	25	15	30	5	10
Städtebauliche Chancen	30	10	20	10	10
Risiken	5	5	5	5	5
Funktionalität	20	15	25	10	5
CO ₂ -Emissionen (oder Energieverbrauch)	100	100	140	100	100



Bewertungsphase



Aspekt Zentralität

Aspekt Zentralität

Aspekt Kosten + Funktionalität

Abschichtungsphase



Überprüfungsphase



Detailplanung löst Abwertungsmerkmale aus der Bewertungsphase deutlich auf

deutlich höhere Kosten
nachteilige CO₂-Bilanz

Handlungsempfehlung

Ergebnis der vertiefenden Vergleichsbetrachtung

- Mit der Anpassung der Kostenberechnung auf einen „hohen Standard“ wurde der hochwertigen Objektplanung der JSK Architekten gefolgt und die zu erwartenden Kosten sachgerecht und mit der gegenwärtig maximal möglichen Detailschärfe (tlw. Hinzuziehung von Fachplanern) abgebildet.
- die eingehende Überprüfung der Handlungsalternativen sowie deren dezidierte Bewertung und Gewichtung bestätigt den bisherigen Beschluss über die Sanierung des bestehenden Rathauses als beste Lösung.
- die erarbeiteten Gesamt-Kostenbetrachtungen bieten die Grundlage für die weiteren Haushaltsberatungen
- neue Funktions- und Angebotsoptionen im sanierten Rathaus setzen wichtige Impulse für die zukünftige Belebung und Attraktivität der Stadtmitte. Stärkung des Handlungsansatzes auch durch Förderzusage (Programm Zukunft Innenstadt) des Landes Hessen bestätigt.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Ihre Fragen ?