

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/090
öffentlich		
Datum 25.07.2019	Aktenzeichen	Federführend: Herr Renner

Betreff

Raumprogramm für den Rathouserweiterungsbau der Stadt Ahrensburg

Beratungsfolge Gremium Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 19.08.2019 26.08.2019	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Das Raumprogramm für den Rathouserweiterungsbau der Stadt Ahrensburg (Vgl. Sachverhalt Kap. 3.3.1) wird beschlossen. Davon ausgenommen ist Abschnitt III. des Raumprogramms (Räume für das Stadtarchiv).
2. Zusätzliche Räume für die Bedarfe des Stadtarchives sollen, wenn keine Umnutzung der oberen Rathautiefgaragenebene stattfinden kann, im Raumprogramm sowie im Wettbewerb für den Rathouserweiterungsbau (Vgl. Sachverhalt Kap. 3.3.2) berücksichtigt werden.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Die Stadt Ahrensburg plant für das Gebiet des östlichen Stormarnplatzes den Bau einer Rathouserweiterung, einer Tiefgarage (TGa) - unterhalb der bestehenden Mehrzweckfläche- und eines urbanen Parks mit Bewegungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen, einschließlich Integration der Skateanlage (Vgl. Vorlage 2018/151/1).

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2019 (Vgl. Punkt 4. Einzelabstimmung, Antrag der Verwaltung zur Vorlage 2018/115/1) hat die Verwaltung die Auslobung eines gemeinsamen hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für den Bau

des Rathuserweiterungsgebäudes, der TGA sowie des urbanen Parks schnellstmöglich vorzubereiten.

Vorab der Ausschreibung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes für die o.g. Projekte ist jedoch noch über folgende Punkte abzustimmen:

- Bestlösung zur Schaffung von Stellplätzen im Bereich des östlichen Stormarnplatzes anhand einer qualifizierten Abwägung von Alternativen zur Tiefgarage, wie Parkhaus und Parkplatz. (vgl. Punkt 4, a-b. Einzelabstimmung, Antrag der Verwaltung zur Vorlage 2018/115/1; Prüfung erfolgt durch externes Gutachten)
- Das Raumprogramm für den Rathuserweiterungsbau (vgl. Punkt 4/d. Einzelabstimmung, Antrag der Verwaltung zur Vorlage 2018/115/1)

Diese Vorlage stellt das Raumprogramm für den Erweiterungsbau der Stadt Ahrensburg zur Abstimmung. Das abgestimmte Raumprogramm dient anschließend als Wettbewerbsgrundlage.

Aufgrund der bestehenden engen räumlichen, zeitlichen sowie finanziellen Abhängigkeiten der einzelnen Projekte, zum Teil mit weiteren Projekten im Bereich des östl. Stormarnplatzes, wird an dieser Stelle Folgendes erläutert:

2. Stadtplanerischer Zusammenhang

Die Stadt Ahrensburg stellt aktuell zur Realisierung der o.g. Projekte einen neuen Bebauungsplan auf. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 80a – 1. Änderung ist im zweiten Quartal 2018 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll am 21.08.2019 ab 17 Uhr im Peter-Rantzau-Haus stattfinden.

Geltungsbereich ist der östliche Teil des Stormarnplatzes, Gebiet zwischen den Sportplätzen im Westen, der Manfred-Samusch-Straße im Osten und der südlichen Bebauung an der Klaus-Groth-Straße im Norden (vgl. Abb. 1).

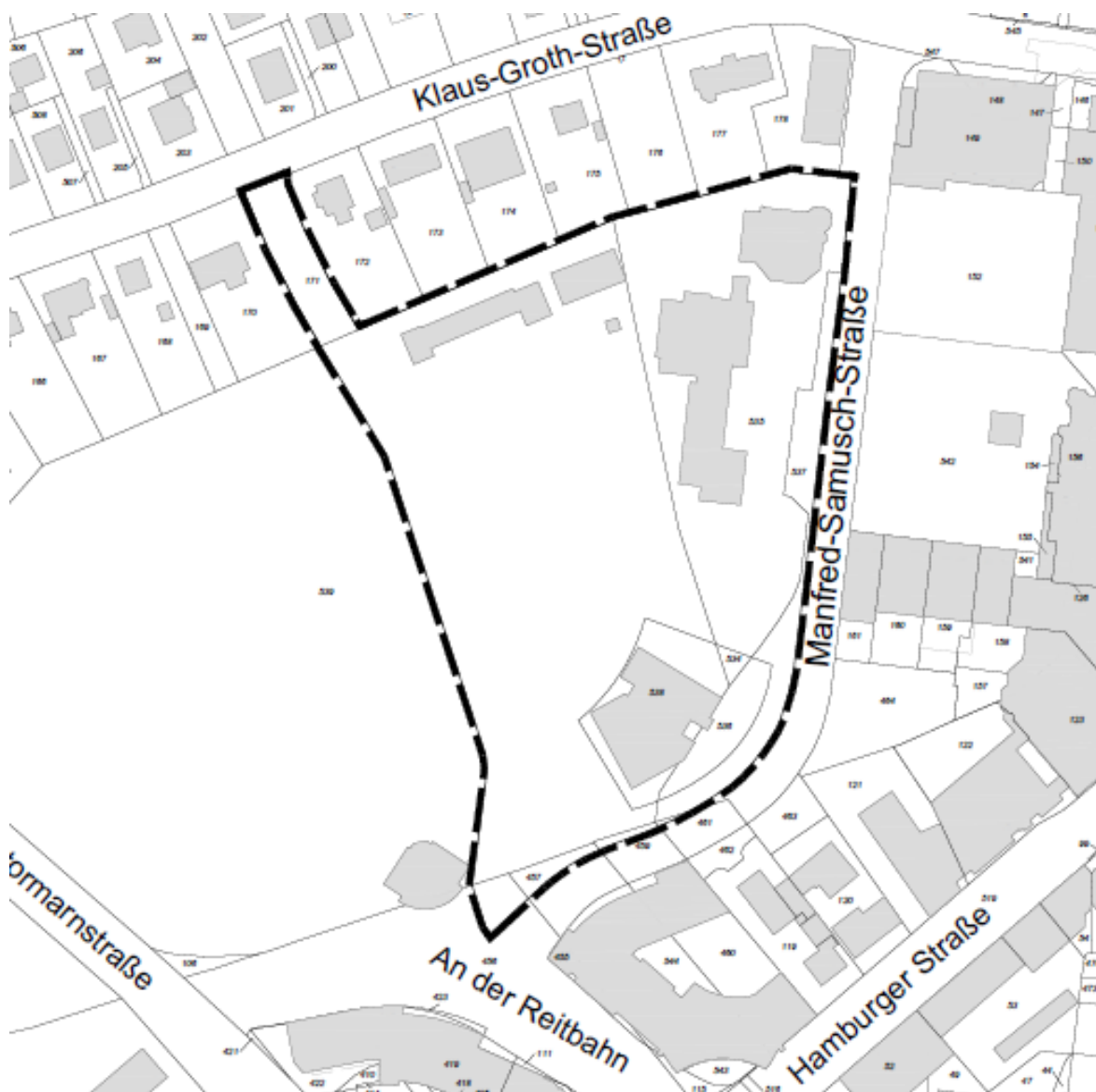


Abb. 1 Geltungsbereich B-Pan 80a – 1.Änderung (Anlage 1)

2.1 Planungsziele

Die wesentlichen Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes 80a sind die gesetzlichen Grundlagen für insbesondere drei einzelne Bauvorhaben zu schaffen:

- **Bau einer Tiefgarage (TGa) unter dem Stormarnplatz**

Erhöhung des Parkplatzangebotes für die Innenstadt. Die TGA soll bautechnisch so ausgebildet werden, dass die Tragfähigkeit weiterer Nutzungen insbesondere des Urbanen Parks mit Skateanlage und Begrünung gewährleistet ist.

- **Bau eines Verwaltungserweiterungsbaus bzw. Ergänzungsbau für das Rathaus**

Anpassung der Raumkapazitäten an die erforderlichen Bedarfe der Stadtverwaltung. Erweiterungsflächen zur Deckung der bestehenden Bedarfe der Stadtverwaltung sowie anderer öffentlicher Einrichtungen sollen straßenbegleitend entlang der Manfred-Samusch-Straße ausgewiesen werden, wie bereits im bestehenden Bebauungsplan 80a. Diese sollen jedoch nicht als „geschlossener Blockrand“ entwickelt werden, sondern mit einer offenen Bauweise mehrere Eingangssituationen zum zukünftigen Stadtpark, vergleichbar mit einer „Perlenkette“, ermöglichen.

- **Bau eines Urbanen Parks**

Im Zuge der Neuordnung soll die baufällige Skateanlage abgerissen und als ein Projekt des Urbanen Parks hinter dem Rathaus (auf dem Stormarnplatz) neu errichtet werden. Insgesamt soll die Aufenthaltsqualität der Grün- und Freiflächen erhöht werden.

Der bisher unmittelbar am Rathaus gelegene ehemalige Fußballplatz, aktuell Freifläche und Festwiese, soll als zentral gelegener urbaner Stadtpark Spiel- und Freizeitfunktionen aufnehmen. Durch die günstige Lage und die vorhandenen umgebenden Einrichtungen besteht die Möglichkeit eine grüne Freifläche für Anlieger und für die Allgemeinheit anzubieten. Der urbane Stadtpark soll auf dem Deckel der Tiefgarage (TGa) entstehen und für jedermann öffentlich zugänglich sein. Durch die Untergliederung in verschiedene Teilbereiche soll ein attraktives, hochwertiges Angebot für verschiedene Alters- und Interessengruppen entstehen. Die bestehenden wichtigen fußläufigen Verbindungen und Beziehungen aus den umliegenden Quartieren (insbesondere aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten) sollen dabei gesichert und barrierefrei ausgebaut werden.

2.2 Einrichtungen und Nutzungen Gemeinbedarfsfläche Stormarnplatz



Abb. 2: Einrichtungen und Nutzungen Stormarnplatz

2.3 Räumliche Abhängigkeiten

Die geplante Tiefgarage(TGa) soll im Bereich der Freifläche des östl. Stormarnplatz entstehen (vgl. Abb. 2). Die TGa ist mit der Freifläche grds. flächenmäßig kongruent. Die verkehrliche Erschließung der Anlage soll dabei (Vgl. Vorl. 2018/115/1, Anlage Machbarkeitsstudie TGa- Stormarnplatz) über die Manfred-Samusch-Straße im Bereich zwischen Rathaus und Peter-Rantzau-Haus erfolgen. Ob die Rampen der Rathautiefgaragen erhalten bleiben, wird im Wettbewerbsverfahren entschieden.

Ein Abbruch der Tiefgaragenrampen würde folgende Vorteile bieten:

- Kein Bau einer dritten Rampe zur Erschließung der neuen TGA neben den bestehenden Anlagen
- Geringere Einschränkung des Baufeldes für den Erweiterungsbau und mehr Nutzfläche im Erdgeschoss
- Geringe Investive Kosten für den Neubau, durch geringeres statisches und konstruktives Niveau.
- Deckung der dringend benötigten Archiv-Raumbedarfe durch frei werdende Flächen in der oberen Rathaus-TGA-Etage. Für das Historische Stadtarchiv würde sich wegen der jetzt schon guten Klimabedingungen der ehemalige Heizungstankkeller anbieten. Dafür gab es im Jahr 2008 einen positiven Beaschluss, dessen Realisierung 2009 wegen Finanzkrise und allgemeinem Investitionsstopp gestoppt wurde.

Folgende Nachteile ergeben sich aus dem Abbruch der TGa-Rathausrampen:

- Wegfall von 14 Stellplätze in der oberen Rathaus-TGa (vgl. Punkt 2.4)



Abb. 3: Entwurf B-Plan 80a – 1. Änderung (Anlage 2)

2.4 Stellplätze

Aktuell befinden sich in beiden TGa-Ebenen des Rathauses 28 Stellplätze. 16 weitere Stellplätze befinden sich im Norden zwischen Pavillon, Rathaus und Bibliothek.

Bei Abbruch der TGa-Rampen des Rathauses fallen die PKW-Stellplätze in der oberen TGa-Ebene weg. Die Stellplätze in der unteren TGa-Ebene (16 Stück) stehen weiterhin zur Verfügung, wobei die Erschließung über die neue TGa-Stormarnplatz erfolgen soll. Mitsamt des Erweiterungsgebäudes ergibt sich für die Verwaltung ein Bedarf von rd. 65 Stellplätzen. Dieser Bedarf könnte durch die verbleibenden 16 Stellplätze im Rathaus, die 16 Stellplätze hinter dem Rathaus, weitere rd. 15 Stellplätze an der Stelle des Pavillons sowie 20 Stellplätze für die Verwaltung in der neuen TGa-Stormarnplatz gedeckt werden.

2.5 Finanzielle Anhängigkeiten

- Bei Errichtung eines Erweiterungsbaus inkl. Abbruch der TGa-Rampen des Rathauses, werden Flächen im Rathaus frei. Aktuell besteht für den Erweiterungsbau ohne die Bedarfe des Archives ein Flächenbedarf von rd. 1.500 m² Nutzfläche. Inklusive der benötigten Flächen für das Archiv ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von rd. 1.900 m².
- Der Bau des Urbanen Parks auf dem Deckel der TGa wird voraussichtlich zusammen mit der Sanierung des Bruno-Bröker-Hauses (BBH) durch das Sonderprogramm der Städtebauförderung „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ mit Mitteln i.H.v. 2.641.000,- EUR gefördert. Der Eigenanteil der Stadt Ahrensburg beträgt mit 10 Prozent dabei nur 264.100 EUR. Durch das entsprechende Förderprogramm sind im Plangebiet des Bebauungsplans 80a – 1. Änderung folglich nicht nur drei sondern vier Projekte eng ökonomisch mit einander verknüpft.

	Bau- u. Planungskosten gesamt	Davon Anteil Stadt Ahrensburg	Gefördert durch SBF	Planungskosten	Baukosten			
					Gesamt	2022	2023	2024
Erweiterungsbau	6.418.000	6.418.000	-	600.000	5.818.312	2.909.156	2.909.156	
TGa Stormarnplatz	8.281.000	8.281.000	-	800.000	7.481.000	3.740.500	3.740.500	
Urbaner Park	1.600.000	160.000	1.440.000	100.000	1.500.000			1.500.000
Gesamt	16.299.000	14.859.000	1.440.000	1.500.000				

Abb. 4: Kostenaufstellung Projekte hochbaulicher Realisierungswettbewerb Stormarnplatz

2.6 Zeitliche Abhängigkeiten

- Zeitlich besteht eine Abhängigkeit von insgesamt fünf Projekten. Zu den bereits genannten Projekten (Rathausenerweiterungsbau, TGA, Urbaner Park und Sanierung BBH) kommt noch die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Ahrensburger Rathauses.
- Für die Sanierung des Rathauses des BBH und den Bau des Erweiterungsgebäudes werden zudem entsprechende Flächen für die jeweiligen Baustelleneinrichtungen benötigt.
- Der aktuelle Zeitplan für die Realisierung der genannten Projekte ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Verwiesen wird an dieser Stelle darauf, dass der Zeitplan eine Momentaufnahme darstellt und sich aufgrund von europaweiten Ausschreibungsverfahren für Bauleistungen, Marktlage, verwaltungsinternen Kapazitäten sowie politischen Entscheidungen jederzeit Änderungen ergeben können.

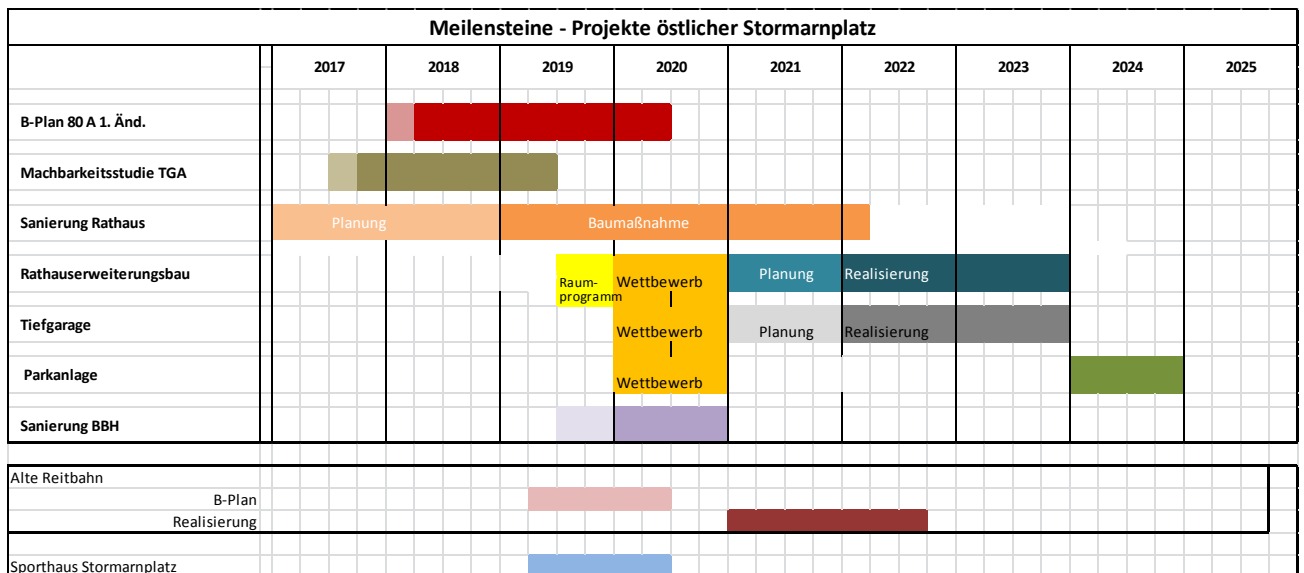


Abb. 5: Zeitplan Projekte Stormarnplatz

3. Das Raumprogramm

3.1 Begriff:

Das Raumprogramm stellt üblicherweise eine Auflistung der zu erstellenden Räume in tabellarischer Form dar. Dabei können jedem Raum nutzungsabhängige Attribute zugeordnet werden. Art und Umfang des Raumprogramms richten sich nach der späteren Nutzung des Gebäudes. Dabei ist das Raumprogramm an keine äußere Form gebunden, die Darstellung richtet sich nach den Inhalten.

Die Aufgliederung kann nach unterschiedlichen Anforderungen erfolgen, beispielsweise für die Räume nach einzelnen Geschossen, der Art der Nutzung, z. B. Büroeinheiten, der Größe der Räume, den Nutzflächen der einzelnen Räume, den vorgesehenen Verkehrsflächen im Gebäude u. a.

3.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm ist nach Nutzungen gegliedert.

Raumbezeichnung	Anzahl/Größe in qm	Bemerkung
I. Eingangsbereich, Mehrzweckräume u. Sonstiges		
Eingangsbereich	1 / 75 qm	Windfanganlage u. Empfangsbereich Foyer; Empfangstresen ist zentral anzuordnen; Wartezone; Rollstuhlplätze (ca. 3 Stk.)
Besucher WC, Beh.-WC Toilettenanlagen	1 / 60 qm EG 1 / 60 qm 1.OG 1 / 60 qm 2.OG (180 qm)	Gem. der DIN 18032. WC-Anlagen nahe dem Eingangsbereich; je Geschoss sollte eine WC-Anlage mit Behinderten-WC vorgesehen werden.
Garderoben	1 / 20 qm	
Multifunktionsraum/Saal	1 / 400 qm 4-6 / ca. 70 qm	Der Multifunktionsraum/Saal. Kann als Sitzungsraum bspw. für die Stadtverordnetenversammlung genutzt werden. Der Multifunktionsraum umfasst eine Grundfläche von ca. 400 qm. und ist durch eine mobile Trennwandanlage in 4-6 kleine Raumeinheiten teilbar.
Raum für alle Fraktionen	1 / 20 qm	Raum mit abschließbaren Schließfächern in metallischer Konstruktion für die einzelnen Fraktionen
Besprechungsräume	1 / 25 qm 1. OG 1 / 25 qm 2. OG (50 qm)	zwei Besprechungsräume für Verwaltung und Fraktionen

Stuhllager	1 / 15 qm	
Teeküche	1 / 15 qm EG 1 / 15 qm 1.OG 1./ 15 qm 2.OG	
Sozialraum	1 / 25 qm	
Gesamt	830 qm	
II. Verwaltung		
Büroflächenbedarf	Fachbereich	I. –
Personal / Finanzen / Organisation		
Reine Büroflächen	752,4 qm	Vgl. BIG Städtebau GmbH 2018: Nutzungskonzept Rathaus Stadt Ahrensburg
Gesamt	752,4 qm	
III. Verwaltung		
Raumbedarf	Archivräume -optional	
Historisches Stadtarchiv	1 / 100 qm	600 lfd.-m, plus zusätzlicher Platz für 16 Planschränke
Wahlen und Stadtkasse	1 / 50 qm	269 lfd.-m, Fläche zusammen ausreichend (zunehmend bei Wahlen wird gedeckt durch abnehmende Menge bei Stadtkasse)
Standesamt	1 / 35 qm	
Bauakten		Evt. Statik und Brandschutz?
Zwischenregistratur für die Gesamtverwaltung (FB I. u. IV.)	1 / 165 qm	1000 lfd. m: Zusätzliche Flächen insb. für Tiefbau, Ordnungsamt, Liegenschaften und als Ersatz für verkleinerte Büroflächen
Lager für Büromöbel u. Hardware	1 / 25 qm	
Gesamt	375 qm	
IV. Technik, Notausgänge, Fluchttreppenhäuser, Putzmittlräume		
	UG	Technikräume wie Batterie-, Heizung-, Lüftungs- und Putzmittlräume sind in ausreichender Zahl u. Größe zu schaffen.:

		das Gleiche gilt für Notausgänge u. Fluchttreppenhäuser
Flächenbedarf Gesamt		
Nutzfläche netto (ohne Punkt III)	1.582,4 qm	
Bruttogeschossfläche	2.409 qm	

3.3 Anforderungen zur Finanzierung

3.3.1 Geschätzte Kosten gem. Raumprogramm Kap. I, II, IV

Flächenbedarfe				Kostenaufstellung inkl. 19 % MwSt:			
Nutzflächen mit Nebenanlagen	Anzahl	Größe in qm	Größe gesamt in qm		Fläche/NUF (%)	qm	
	Eingangsbereich	1	75	75	Nutzfläche mit Nebenanlagen	100	1.538
	Toilettenanlagen	3	60	180	Verkehrsfläche	27,2	418,336
	Garderoben	1	20	20	Technikfläche	6,8	104,584
	Saal	1	400	400	Konstruktionsgrundfläche	22,6	347,588
	Raum für alle Fraktionen	1	20	20	Bruttogeschossfläche	156,6	2.409
	Besprechungsräume	1	50	50			
		1	30	30	Baukosten	5.370.972,84 €	
	Stuhllager	1	15	15	Baunebenkosten	19,50 %	
	Teeküche	3	15	45	19,5 % BKI 2018 S. 139		
	Sozialraum	1	25	25	Baukosten inkl. Baunebenkosten	6.418.312,54 €	
	Büroflächen gem. Nutzungskonzept BIG Städtebau GmbH		753	753			
	Gesamt			1538	Kostenkennwert BGF 2.230 €/m² für Büro-und Verwaltungsgebäude mit hohem Standard		
<i>hoher Standard ist insbesondere in der komplizierten Aufständigung über den TGA-Einfahrten begründet</i>							

Die Gesamtkosten für den Neubau betragen ohne zusätzliche Räume für das Archiv rd. 6,4 Mio. EUR.

3.3.2 Geschätzte Kosten gem. Raumprogramm inklusive Kap. III

Flächenbedarfe				Kostenaufstellung inkl. 19 % MwSt:			
Nutzflächen mit Nebenanlagen	Anzahl	Größe in qm	Größe gesamt in qm		Fläche/NUF (%)	qm	
	Eingangsbereich	1	75	75	Nutzfläche mit Nebenanlagen	100	1.538
	Toilettenanlagen	3	60	180	Verkehrsfläche	27,2	528,5
	Garderoben	1	20	20	Technikfläche	6,8	133,1
	Saal	1	400	400	Konstruktionsgrundfläche	22,6	442,3
	Raum für alle Fraktionen	1	20	20	Bruttogeschossfläche	156,6	3.061,3
		1	50	50			
	Besprechungsräume	1	30	30	Baukosten		
	Stuhllager	1	15	15	6.826.699 €		
	Teeküche	3	15	45	Baunebenkosten	19,50 %	
Sozialraum	1	25	25	19,5 % BKI 2018 S. 139			
Büroflächen gem. Nutzungskonzept BIG Städtebau GmbH Archiv		753	753	Baukosten inkl. Baunebenkosten			
			375	<u>8.157.905,3 €</u>			
Gesamt			<u>1957,4</u>	Kostenkennwert BGF 2.230 €/m² für Büro- und Verwaltungsgebäude mit hohem Standard			
				<i>hoher Standard ist insbesondere in der komplizierten Aufständigung über den TGA-Einfahrten begründet</i>			

Die Gesamtkosten für den Neubau betragen mit zusätzlichen Räumen für das Archiv rd. 8,2 Mio. EUR.

Michael Sarach
Bürgermeister