

| | | |
|--|--------------|---|
| STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage - | | Vorlagen-Nummer 2019/090/1 |
| öffentlich | | |
| Datum 25.10.2019 | Aktenzeichen | Federführend: Herr Renner |

Betreff

Raumprogramm für den Rathuserweiterungsbau der Stadt Ahrensburg

| Beratungsfolge | Datum | Berichterstatter | | |
|---|--|------------------|---|------|
| Gremium Hauptausschuss Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung | 28.10.2019 | | | |
| 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 Rathuserweiterungsbau der Stadt Ahrensburg (Vgl. Sachverhalt Kap. 3.3.1) wird als Grundlage des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes „Stormarnplatz“ beschlossen. Davon ausgenommen ist Abschnitt III. des Raumprogramms (Räume für das Stadtarchiv).
2. A.
Der Saal/ Multifunktionsraum wird mit dem Rathuserweiterungsbau gebaut, auch wenn das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV.52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht die Fördermöglichkeit des Raumes mit Mitteln aus dem Sonderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gemäß Schreiben vom 24.10.2019 sowie telefonischer Auskunft grds. ausschließt (vgl. Anlage 3).

Alternativ:

2. B.
Es wird auf den Bau eines Saals/ Multifunktionsraums verzichtet. Die daraus resultierende geringere Bruttogeschossfläche führt zu einer Kostenreduzierung um rd. 1,6 Mio. EUR. Auf rd. 5,2 Mio. EUR für den Rathuserweiterungsbau (vgl. Anlage 4, S. 7)

3. Zusätzliche Räume für die Bedarfe des Stadtarchives sollen, wenn keine Umnutzung der oberen Rathaustiefgaragenebene 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 Rathouserweiterungsgebäudes, 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 Rathouserweiterungsbau (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).

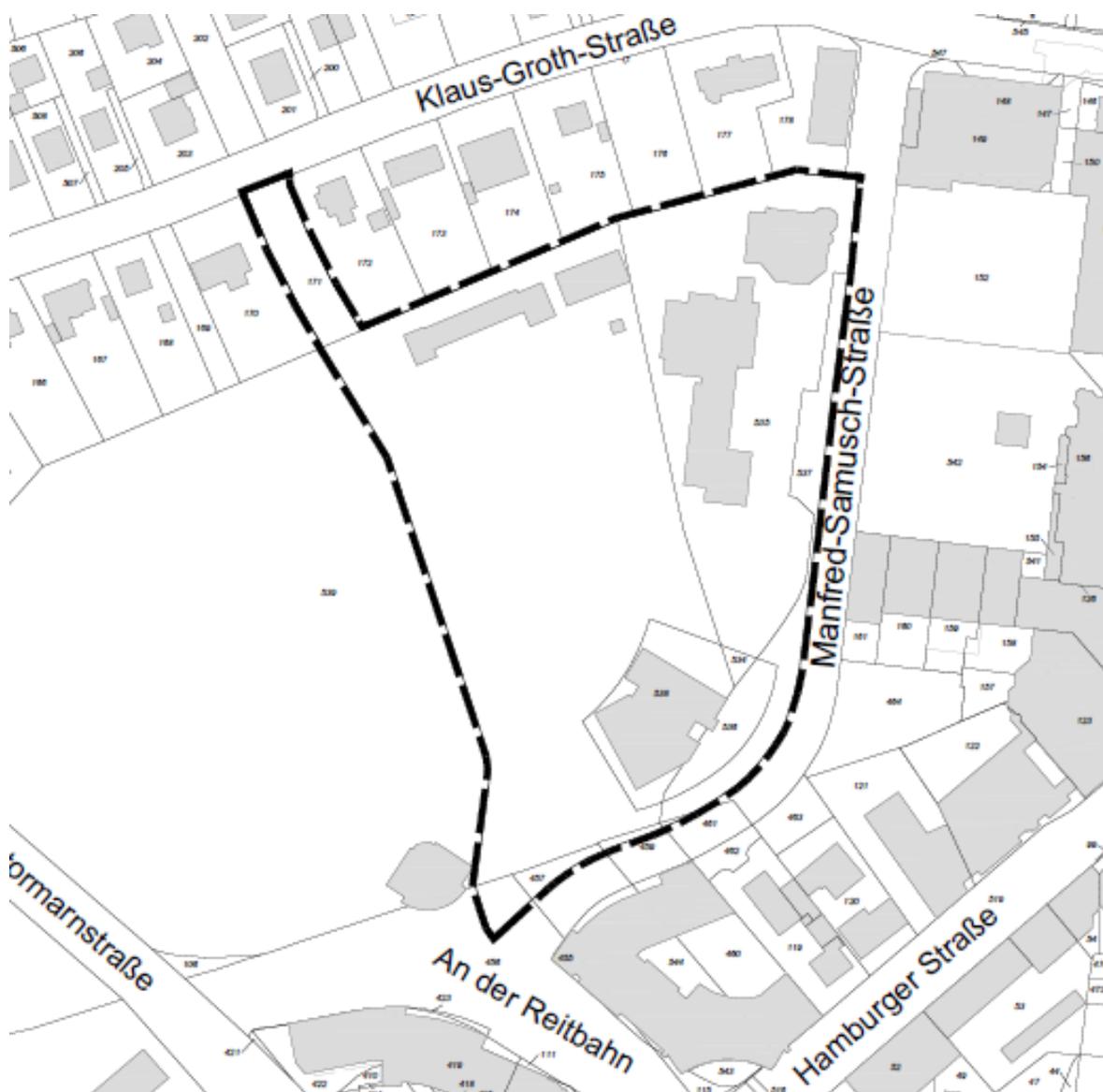


Abb. 1 Geltungsbereich B-Pan 80a – 1.Änderung (Anlage 1)

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 statistisches 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)

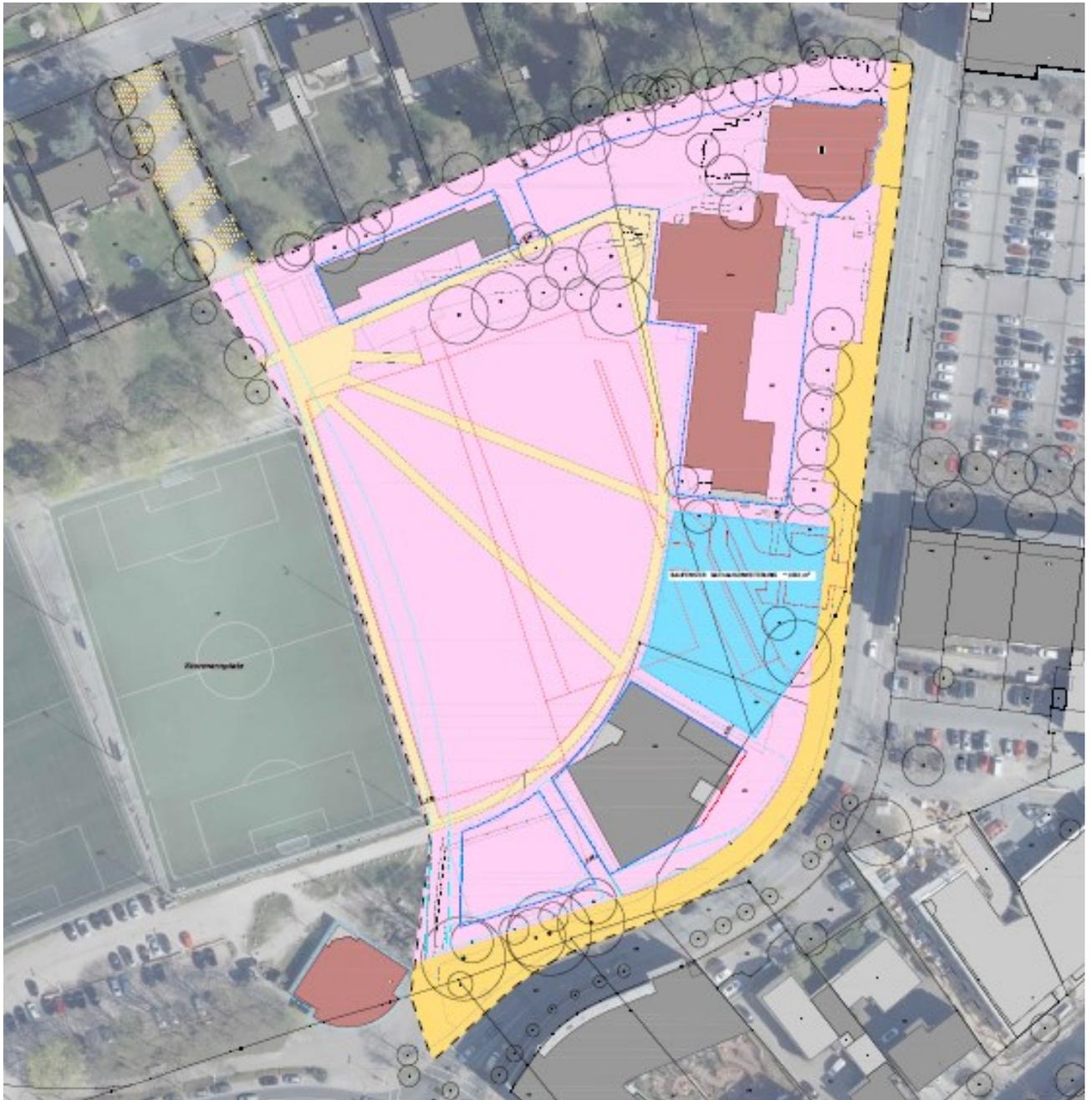


Abb. 3: Entwurf B-Plan 80a – 1. Änderung (Anlage 2)

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. Inclusive 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.

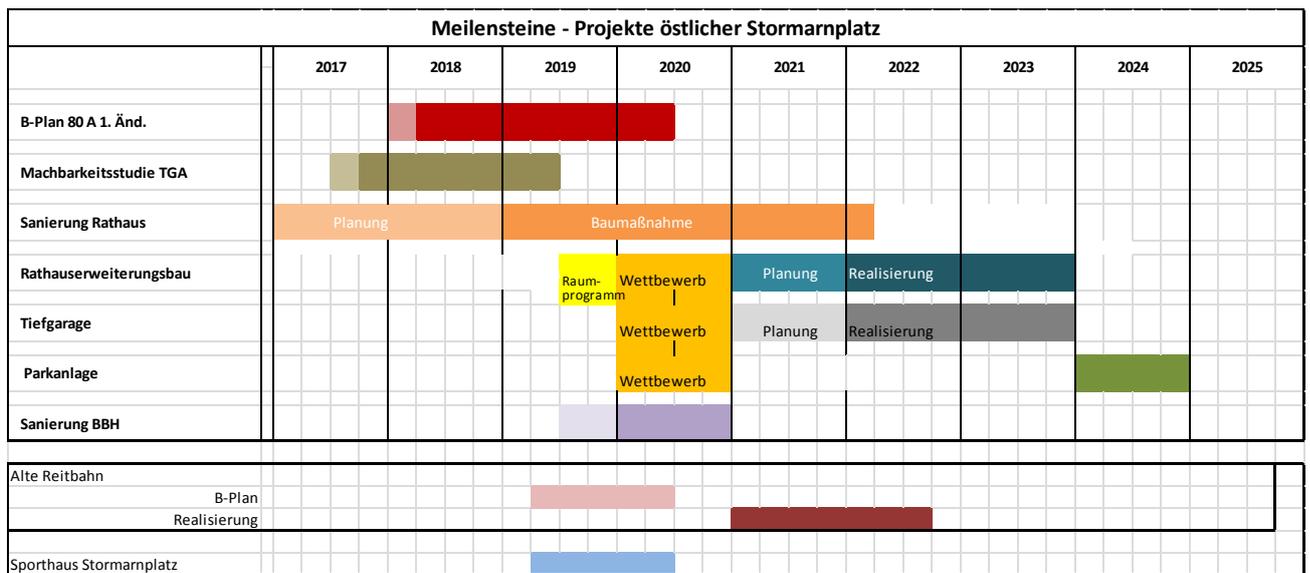


Abb. 5: Zeitplan Projekte Stormarnplatz

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, Putzmittelräume | | |
| | UG | Technikräume wie Batterie-, Heizung-, Lüftungs- und Putzmittelräume sind in ausreichender Zahl u. Größe zu schaffen.: |

das Gleiche gilt für Notausgänge u.
Fluchttreppenhäuser

Flächenbedarf Gesamt

Nutzfläche netto **1.582,4 qm**
(ohne Punkt III)
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: | | | |
|------------------------------|--|----------------|--------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|---------|
| | Anzahl | Größe in qm | Größe gesamt in qm | Fläche/NUF | | | |
| | | | | (%) | qm | | |
| Nutzflächen mit Nebenanlagen | 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 | | | |
| | Stuhllager | 1 | 30 | 30 | Baukosten | 5.370.972,84 € | |
| | Teeküche | 3 | 15 | 45 | Baunebenkosten | 19,50 % | |
| | Sozialraum | 1 | 25 | 25 | 19,5 % BKI 2018 S. 139 | | |
| | Büroflächen gem. Nutzungskonzept BIG Städtebau GmbH | | 753 | 753 | Baukosten inkl. Baunebenkosten | 6.418.312,54 € | |
| | 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: | | | |
|------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------------|---|---------|---------|
| | Anzahl | Größe in qm | Größe gesamt in qm | Fläche/NUF | | | |
| | | | | (%) | qm | | |
| Nutzflächen mit Nebenanlagen | 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 |
| | Besprechungsräume | 1 | 50 | 50 | | | |
| | Stuhllager | 1 | 30 | 30 | Baukosten | | |
| | Teeküche | 3 | 15 | 45 | 6.826.699 € | | |
| | Sozialraum | 1 | 25 | 25 | Baunebenkosten | 19,50 % | |
| | Büroflächen gem. Nutzungskonzept | | 753 | 753 | <i>19,5 % BKI 2018 S. 139</i> | | |
| | BIG Städtebau GmbH | | | | Baukosten inkl. Baunebenkosten | | |
| | Archiv | | | 375 | 8.157.905,3 € | | |
| | Gesamt | | | <u>1957,4</u> | Kostenkennwert BGF 2.230 €/m² für Büro- und Verwaltungsgebäude mit hohem Standard | | |

hoher Standard ist insbesondere in der komplizierten Aufständigung über den TGA-Einfahrten begründet

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

4. Hochbaulicher Realisierungswettbewerb - Abhängigkeit und Raumprogramm

Der Auftraggeber verfährt nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV, Stand 06, 2018) sowie der Vergabe- und Vertragsverordnung für Bauleistungen (VBO/A; Vgl. Anlage Vergabebericht 06, 2019) und führt einen offenen europaweiten vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb mit anschließendem nicht offenen, einphasigen hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für das o.g. Gesamtprojekt mit den ausgewählten Bewerbern durch. Eine öffentliche Submission findet nicht statt.

Verfahrensrechtlich schließt sich ein zweigleisiger Entwurf an, da vergaberechtlich der Gewinner den Zuschlag für die Umsetzung des Projektes bekommt und aus zwei verschiedenen Varianten auch zwei verschiedene Gewinner hervorgehen könnten.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4