

RATHAUS-ERWEITERUNGSBAU

Entscheidungsfindung Raumprogramm



FLÄCHENBEDARFE

Bedürfnisse Rathaus

Derzeit

- Büroflächen derzeit nicht ausreichend
- Zwischenlösungen (Container, externer Standort) nicht befriedigend

Zukünftig

- ca. 750 m² reine Büroflächen erforderlich
- ca. 435 m² für Toiletten, Teeküchen, Besprechungsräume etc.
- ca. 375 m² weitere Archivflächen (solange keine Digitalisierung stattfindet)
- Standort: angrenzend an das Rathaus

Bedürfnisse Veranstaltungssaal

Derzeit

- Kein Bürgerhaus in Ahrensburg
- Peter-Rantzau-Haus stark ausgelastet. Veranstaltungen müssen lange im Voraus geplant werden

Zukünftig

- Weiterer Bedarf für einen Veranstaltungssaal mit ca. 300 m² Grundfläche (zzgl. Nebenflächen)
- Potenzielle Nutzer: Politische Gremien, Verwaltung, Bücherei und VHS
- Nähe zu den Nutzern gewünscht

Bedürfnisse Bücherei

Derzeit

- Zufriedenheit mit Flächengröße und Standort
⇒ Standort soll aus Sicht der Nutzer beibehalten werden
- Verteilung der Bücherei auf drei Ebenen personalintensiv
- Hoher Aufbauaufwand für Veranstaltungen (ca. 50 x jährlich)
- Raum für Veranstaltungen z.T. nicht ausreichend

Zukünftig

- Zusammenlegung mit VHS + ? wünschenswert (Synergieeffekte nutzen, Kulturzentrum)
- Innenstadtnahen Standort möglichst beibehalten
- Fläche möglichst auf zwei Ebenen verteilen (weniger personalintensiv → weniger Kosten)
- Ergänzung / Vergrößerung Veranstaltungssaal
- Ausbau Cafénutzung

Bedürfnisse Volkshochschule

Derzeit

- Standort am Bahnhof gut, Fläche aber nicht ausreichend (865 m² netto zzgl. 100 m² Übergangslösung)
- Kursräume zu klein und zu wenig

Zukünftig

- ca. 480 m² zusätzlicher Flächenbedarf (Kursräume, Cafébereich, Raum für Dozenten etc.)
- ca. 120 m² Veranstaltungssaal für Vorträge oder Kursangebote für die ein normaler Kurs-/ Klassenraum zu klein ist
- Gut erschlossene Lage (Bahnhofsnähe o. Innenstadtlage)
- Zusammenlegung mit Bücherei wünschenswert

Übersicht Flächenbedarfe

	Rathaus- Erweiterung	Veranstaltungs- saal	Bücherei	Volkshochschule
Flächenbedarf netto (NUF) ca.	1.200 m ²	400 m ^{2**}	1.200 m ²	1.000 m ²
Flächenbedarf brutto (BGF) ca.	1.900 m ²	600 m ²	1.750 m ²	1.500 m ²
Kosten pro m² BGF Baukostenindex 2018 (inkl. MwSt.)	2.230 €/m ^{2*}	2.120 €/m ^{2*}	2.290 €/m ²	1.970 €/m ²
Baukosten (ohne Nebenkosten)	4.237.000 €	1.272.000 €	4.007.500 €	2.955.000 €
Bau- nebenkosten***	25 %	25 %	25 %	25 %
Gesamtkosten	5.296.250 €	1.590.000 €	5.009.375 €	3.693.750 €
Ggf. Förderung d. Investitionspakt	nicht förderfähig	1.431.000 €	4.508.437 €	3.324.375 €
Eigenanteil	5.296.250 €	159.000 €	500.938 €	369.375 €

* hoher Standard (begründet durch Komplexität der Aufgabe)

** ohne Nebenflächen wie Toiletten und Garderobe, da Saal an andere Einrichtung geknüpft werden soll (nur Saal + Eingangsbereich + Fraktionsraum)

*** Bauherrenkosten 0%, sonst ca. 35 % Baunebenkosten

FLÄCHENANGEBOT

Baufeld 1 - Bücherei

Grundfläche ca.: 1.300 m²

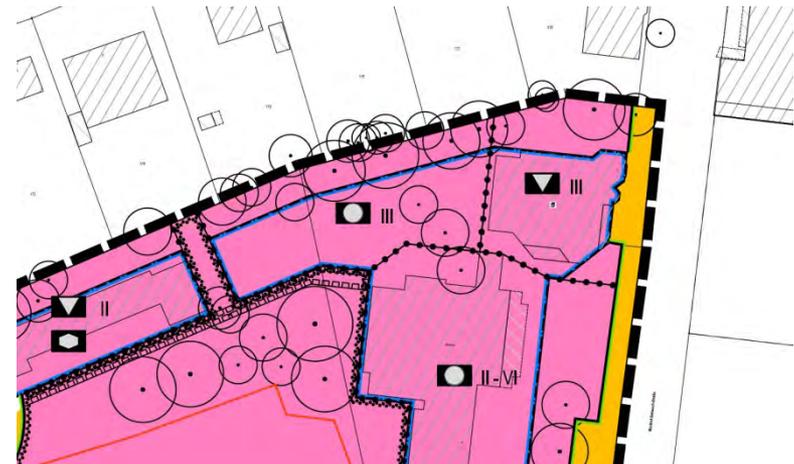
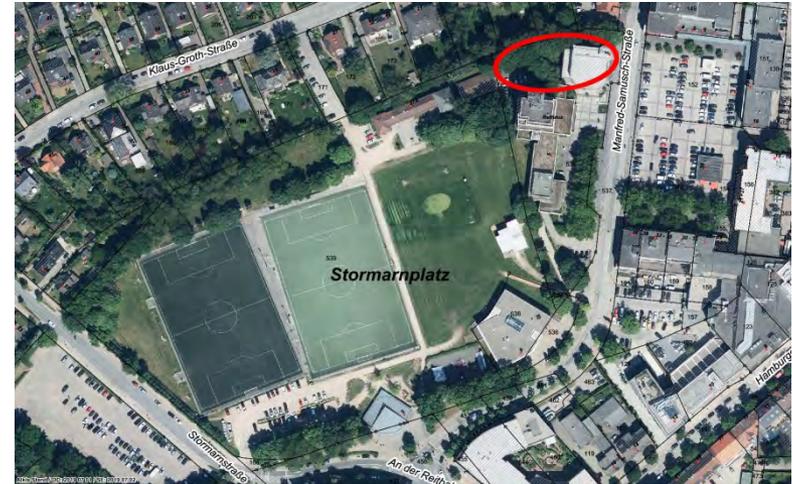
Geschossigkeit: III

BGF ca.: 3.900 m²

Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

Bemerkungen:

- Abriss und Neubau?
- Fläche wegen Abstandsflächen schwierig zu bebauen



Baufeld 2 – Zwischen Rathaus und PRH

Grundfläche ca.: 1.200 m²

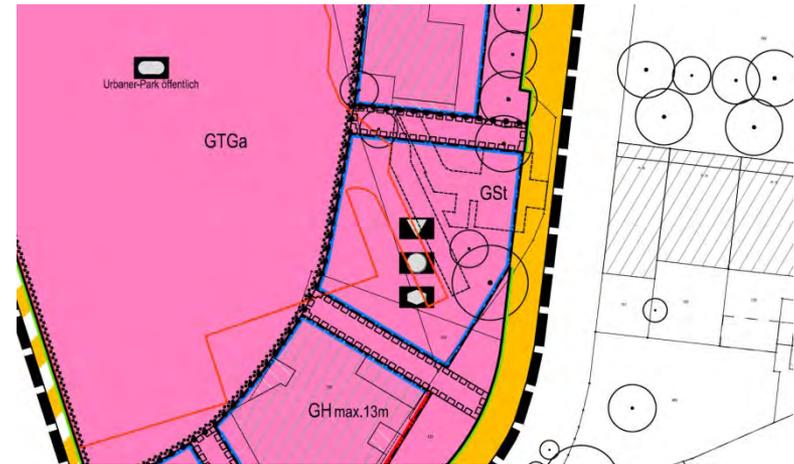
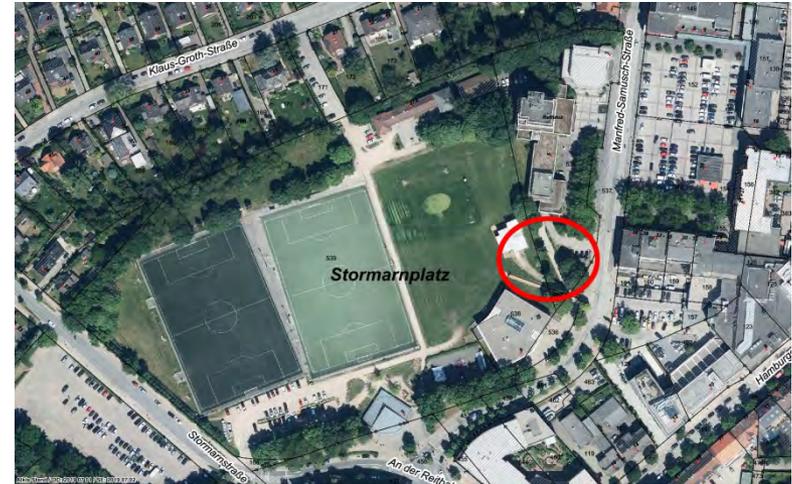
Geschossigkeit: III

BGF ca.: 3.000 m²

Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

Bemerkungen:

- Erdgeschoss wegen TG-Rampen eingeschränkt nutzbar
- Baufenster sollte aus städtebaulichen Gründen nicht vollständig überbaut werden



Baufeld 3 - Skateanlage

Grundfläche ca.: 550 m²

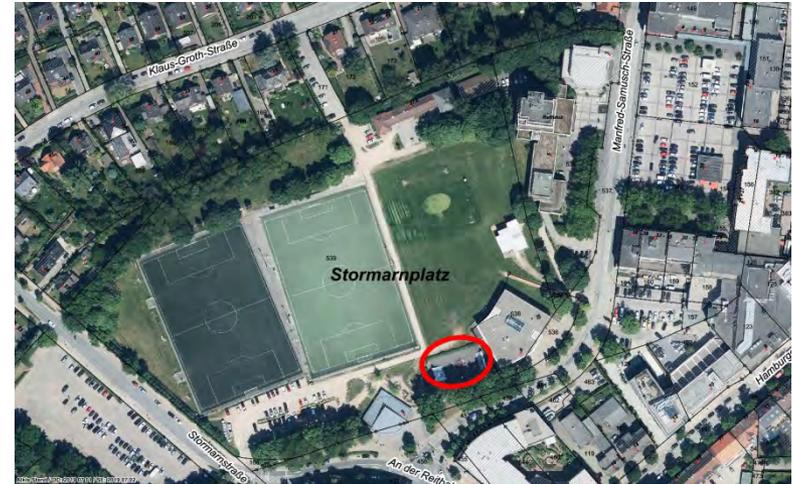
Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 1.100-1.650 m²

Planrecht: B-Plan 80a -1.Änd.

Bemerkungen:

- Grundfläche für die meisten öffentl. Bedarfe zu klein
- Zu große Distanz als Erweiterungsgebäude für das Rathaus



Baufeld 4 – Parkplatz Stormarnplatz

Grundfläche ca.: 1.300 m²

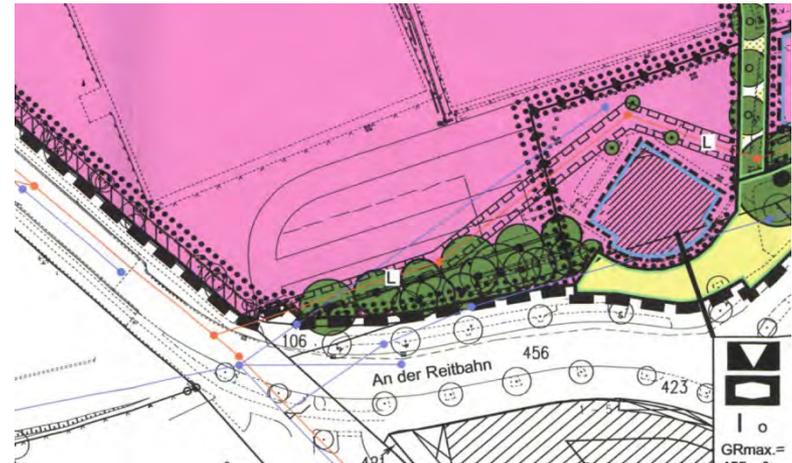
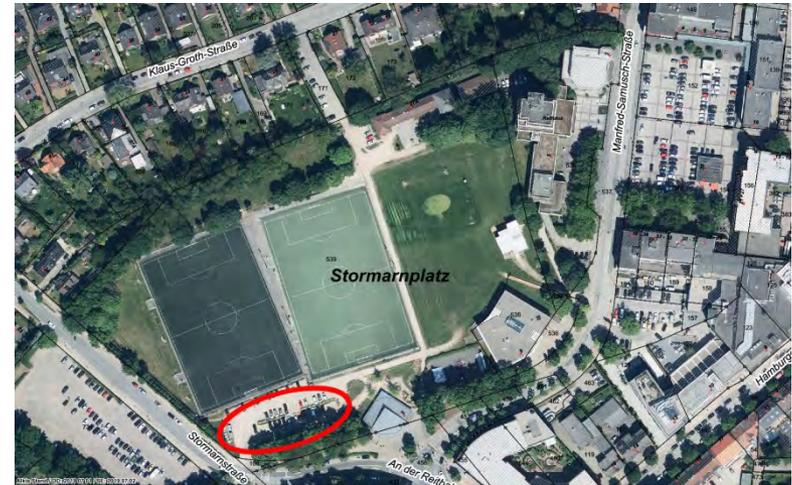
Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 2.600-3.900 m²

Planrecht: B-Plan 80a

Bemerkungen:

- Derzeit kein Planrecht vorhanden



Baufeld 5 - Volkshochschule

Grundfläche ca.: 300 m²

Geschossigkeit: II-III

BGF ca.: 600-900 m²

Planrecht: kein B-Plan

Bemerkungen:



Baufeld 6 – gegenüber Lindenhof

Grundfläche ca.: 500 m²
Geschossigkeit: VI
BGF ca.: 3.000 m²
Planrecht: kein B-Plan

Bemerkungen:

- Derzeit kein Planrecht vorhanden
- Hoher Baumbestand



ÜBERLAGERUNG BEDARF UND ANGEBOT

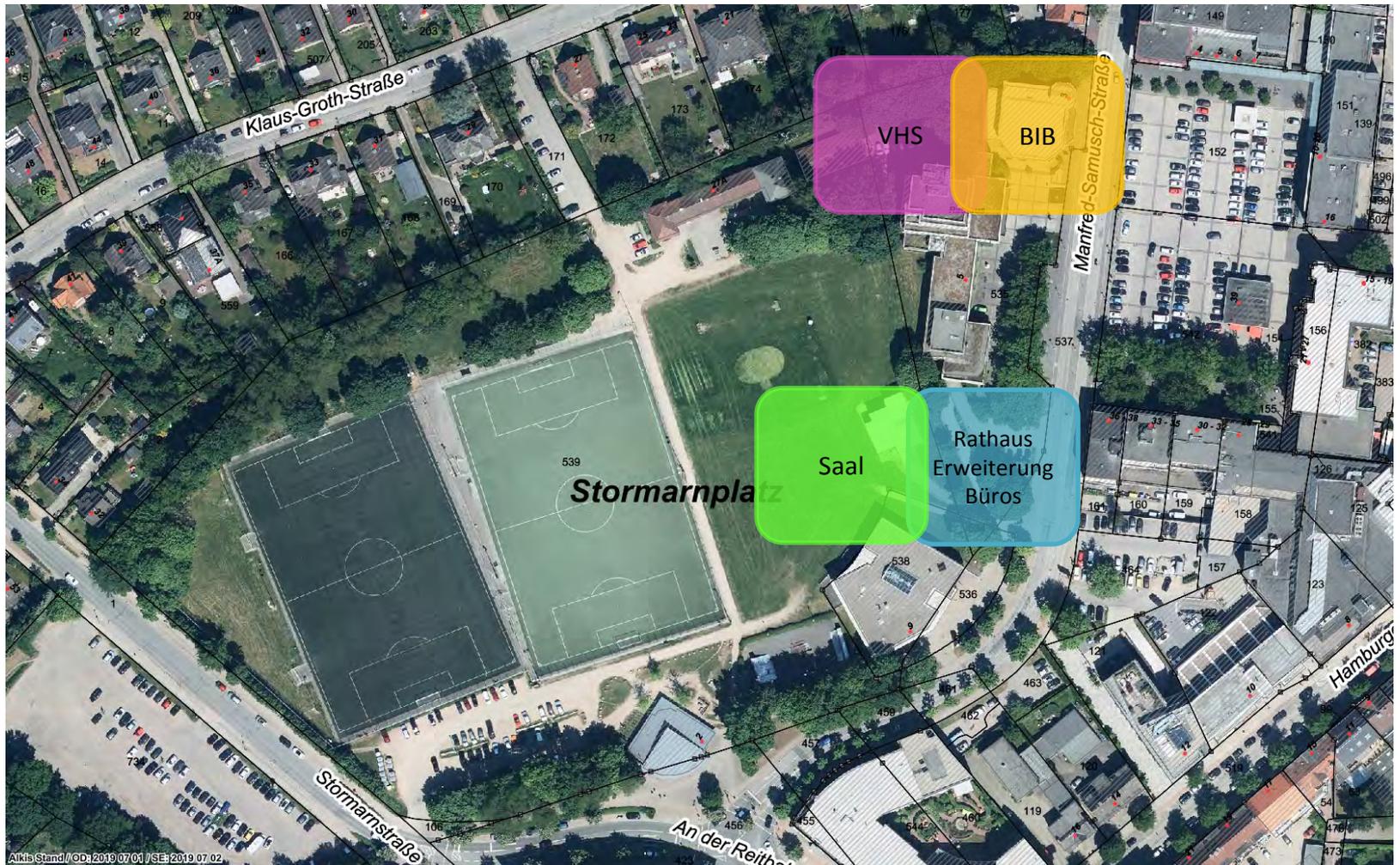


Eignung der Flächen für die verschiedenen Nutzungen

	Rathaus- Erweiterung ca. 1900 m ² BGF	Veranstaltungs- saal ca. 600 m ² BGF	Bücherei ca. 1750 m ² BGF	Volkshochschule ca. 1500 m ² BGF
Baufeld 1 Bücherei ca. 3900 m ² BGF	möglich, aber städteb. nicht erwünscht	möglich, aber nicht allein	möglich	möglich
Baufeld 2 zwischen Rathaus + PRH ca. 3000 m ² BGF	möglich	möglich, aber nicht allein	Nicht zusammen mit Rathaus- erweiterung möglich	Nicht zusammen mit Rathaus- erweiterung möglich
Baufeld 3 Skateanlage ca. 1100-1650 m ² BGF	zu klein	möglich, aber sinnvollerweise nicht allein	nur dreigeschossig möglich	nur dreigeschossig möglich
Baufeld 4 Parkplatz Stormarnplatz ca. 2600-3900 m ² BGF	zu weit entfernt	möglich, aber nicht allein	einzelnen oder dreigeschossig mit VHS	einzelnen oder dreigeschossig mit Bücherei
Baufeld 5 Volkshochschule ca. 600-900 m ² BGF	zu klein und zu weit entfernt	zu weit entfernt	zu weit entfernt	Erweiterung möglich
Baufeld 6 gegenüber Lindenhof ca. 3000 m ² BGF	zu weit entfernt	möglich, aber nicht allein	einzelnen möglich	einzelnen möglich

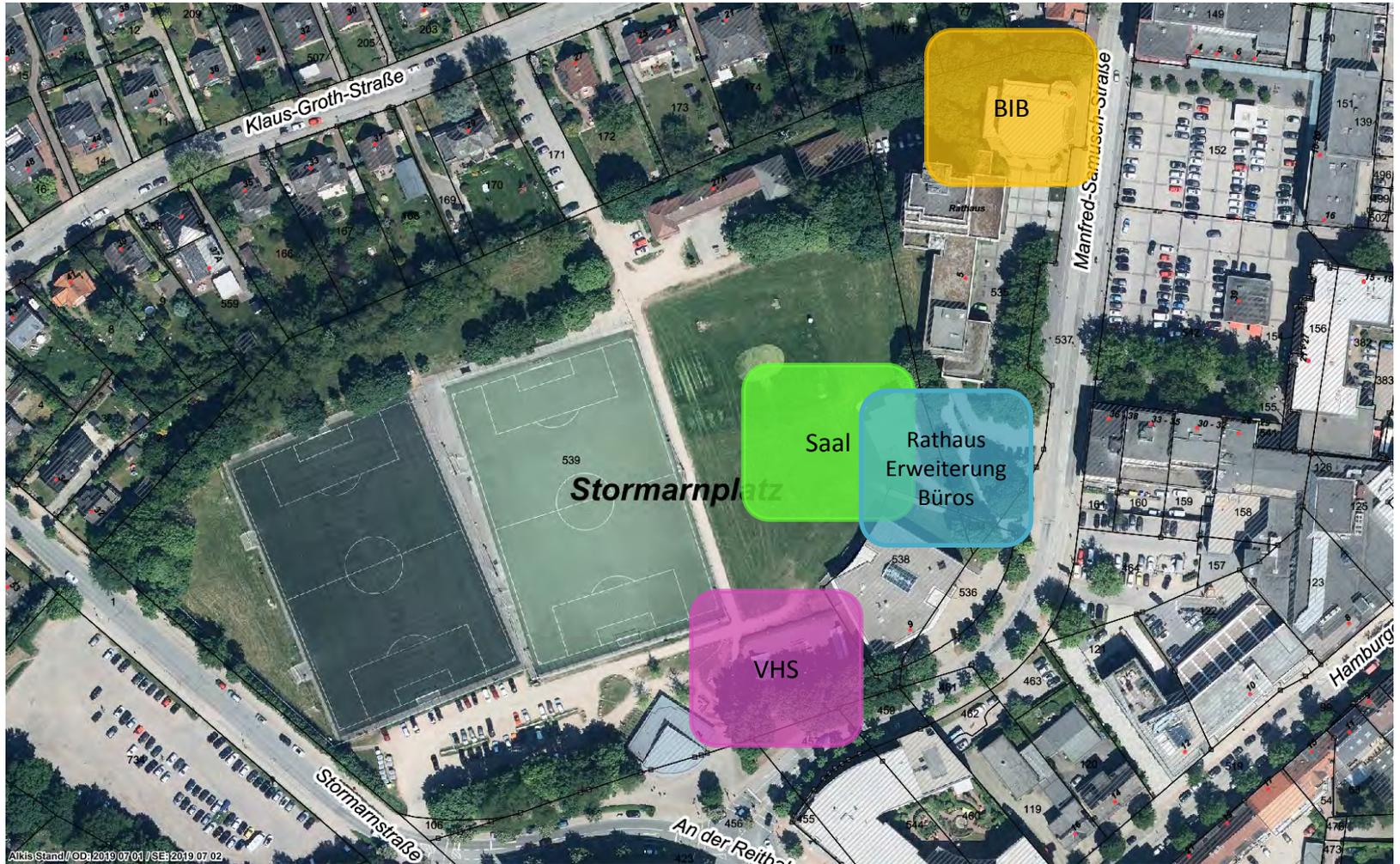
Variante 1

- bei Sanierung Bücherei Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 4,5 Mio. €)
- bei Abriss und Neubau Kosten ca. 16 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 7,6 Mio. €)



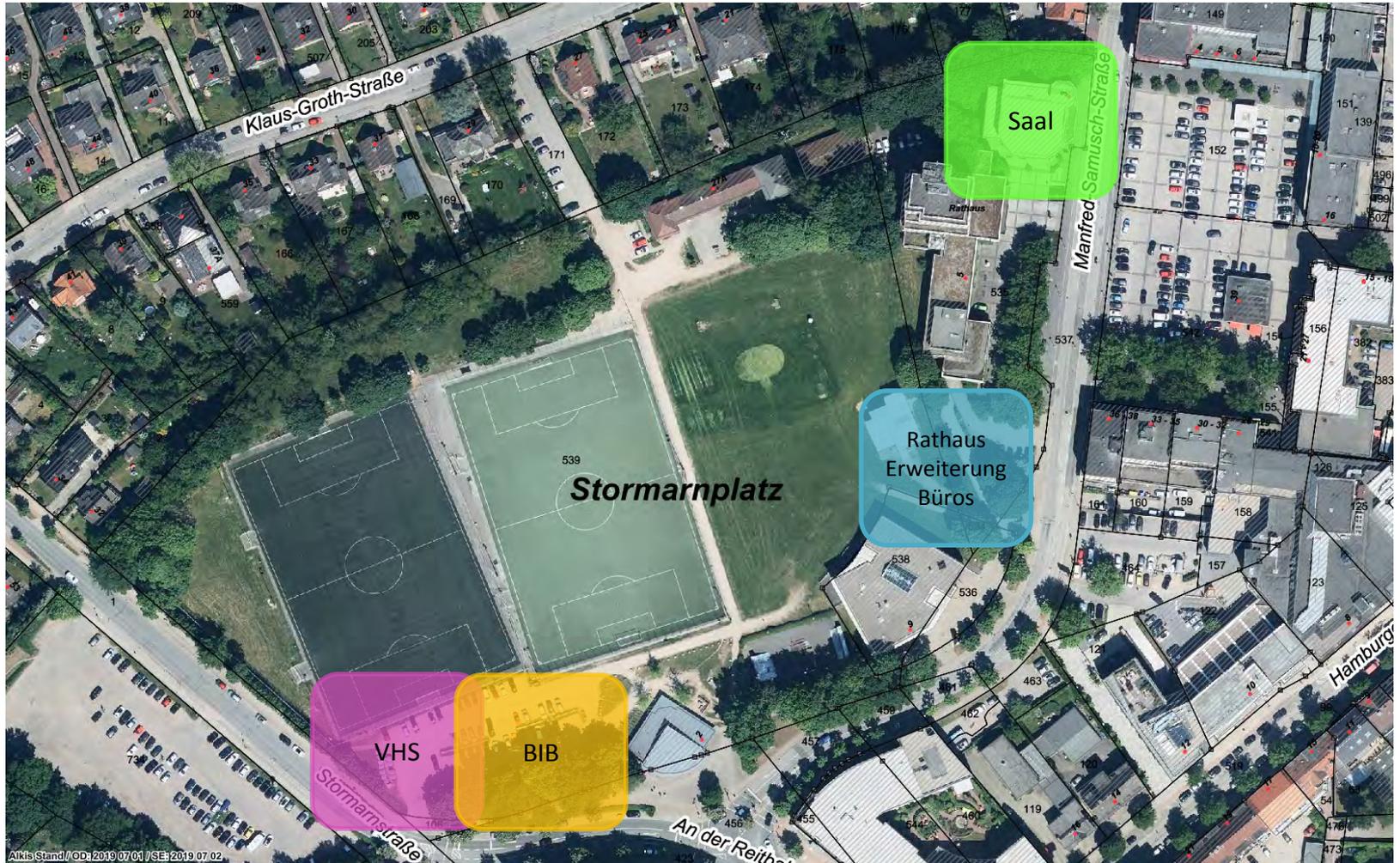
Variante 2

Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 4,5 Mio. €)



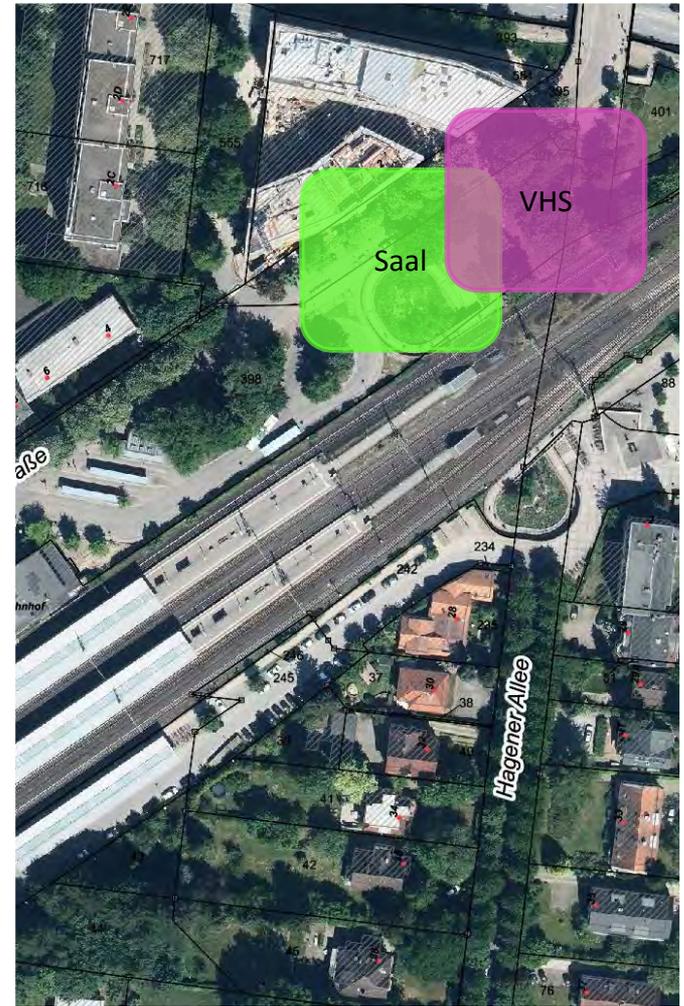
Variante 3

Kosten ca. 15,5 Mio.€ (davon ggf. förderfähig ca. 9 Mio. €)



Variante 4

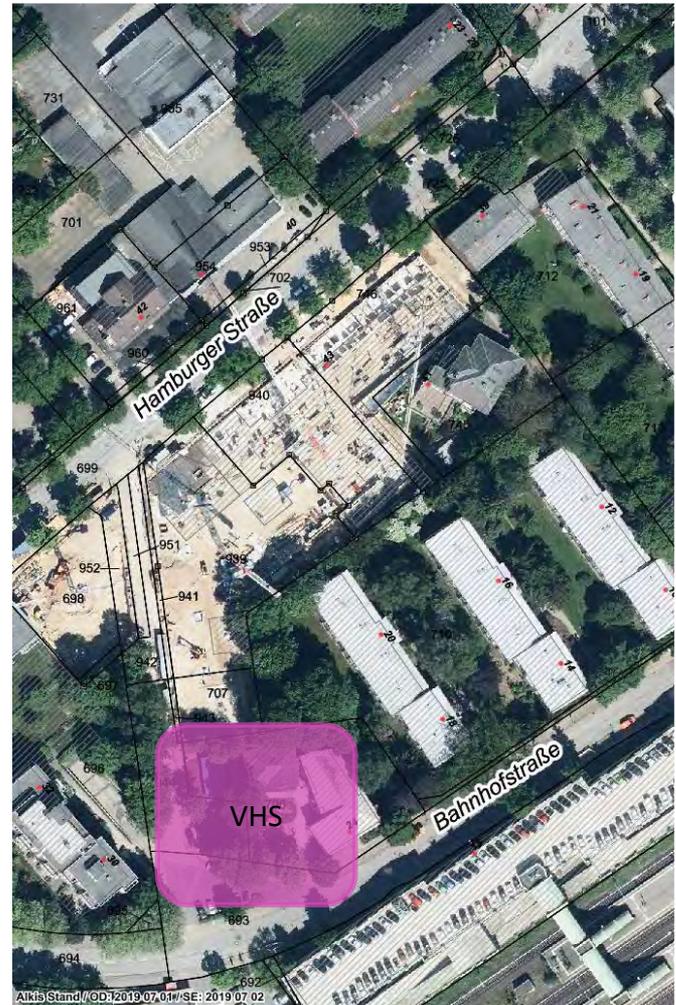
Kosten ca. 12 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 6 Mio. €)



Neubau VHS gegenüber Lindenhof

Variante 5

Kosten ca. 11 Mio. € (davon ggf. förderfähig ca. 5 Mio. €)



Anbau VHS am alten Standort