

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2023/090
öffentlich		
Datum 26.10.2023	Aktenzeichen IV.4.22	Federführend: Herr Heyne

Betreff

Planung Neubau Rathuserweiterung – Übergang in die LPH 3

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	15.11.2023			
Hauptausschuss	20.11.2023			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	11155.0900000/ 135			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	11.067.299,66 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Investive Mittel (reine Baukosten) sind bisher in Höhe von rd. 6,6 Mio. € netto (Stand: 04/2021) in den Jahren 2023 bis 2026 veranschlagt. Die Gesamtsumme wird sich auf rd. 11.067.299,66 € belaufen (Stand: 09/2023), davon sind rd. 425.000 € Planungskosten. (51 % Preisdifferenz). Gem. der Berechnungsgrundlage der Fassung des BKI von 04/2021 bis 09/2023 ergibt sich Preissteigerung von rd. 31 % (Stand: Wettbewerbsentwurf bis Leistungsphase 2 Vorentwurf).				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

Vorstellung des Vorentwurfs:

Sachverhalt:

Die Planungen der **Leistungsphase 2 Vorentwurfsplanung** zum Rathaus-Erweiterungsbau befinden sich derzeit in der Abschlussphase. Hier wurden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erste Kriterien in Bezug auf eine moderne, digitalisierte Verwaltung der Zukunft geplant und ein Rahmenterminplan sowie eine Kostenschätzung aufgestellt (siehe **Anlagen 1 bis 3**). Gemäß diesem Planungsstand wird mit der anschließenden **Entwurfsplanung der Leistungsphase 3** fortgefahren, um die Planungen zu vertiefen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat am 21.11.2022 im Rahmen einer Beschlussfassung mehrheitlich darüber abgestimmt, dass der Rathuserweiterungsbau inklusive einer Tiefgarage realisiert wird.

Nach dem positiven Beschluss zum Rathuserweiterungsneubau mit Tiefgarage wurden die für die Planungsphase zusätzlich zum Wettbewerbsergebnis notwendigen Fachingenieure für die Leistungsphasen 1 - 4 beauftragt.

Die Fachingenieure der Haustechnik mussten aufgrund der Schwellenüberschreitung europaweit ausgeschrieben werden.

Das Vergabeverfahren wurde nach § 17 VgV (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Die Vergabe der Planungsleistungen der technischen Gebäudeausrüstung hat das Unternehmen schmitz.reichard GmbH mit Sitz in Aachen durchgeführt und dokumentiert. Der Zuschlag ging im Mai 2023 an die Firma Wittmaack Ingenieurgesellschaft aus Elmshorn. Durch den notwendigen Vergabeprozess verschob sich der Zeitrahmen des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung auf circa Ende 2026.

Innerhalb der **Leistungsphase 2 Vorentwurfsplanung** erfolgte gemeinsam mit einem Planungsbüro für moderne Arbeitswelten und in Abstimmung mit dem leitenden Planungsbüro Gerber Architekten GmbH aus Hamburg verschiedene Überlegungen zu neuen Arbeitsstrukturen in der Verwaltung und dessen Umsetzung. Im Zuge dieses Workshops wurden die weiteren Fachingenieure in die Planung involviert. Es erfolgten Konzepte zur Brandschutz- und Barrierefreiheitsplanung, der Tragwerksplanung sowie der thermischen Bauphysik im Einklang zueinander, welches als grundlegendes Konzept zur angehenden **Leistungsphase 3 der Entwurfsplanung** dient.

Beschreibung derzeitiger Planungsstand:

Das Erdgeschoss des Neubaus wird vom gemeinsamen Vorplatz des Rathauses erschlossen. Im Erdgeschoss sind auf der Seite zum Bestandsrathaus Besprechungsräume und Meetingzonen vorgesehen. Eine Unterteilung der Zugänglichkeit für die Bürger zum Bereich mit den Arbeitsplätzen der Verwaltungsmitarbeiter wird berücksichtigt; vorgesehen sind hier 18 Arbeitsplätze.

In den oberen Etagen soll sich die Zugänglichkeit nur noch auf die Verwaltungsmitarbeiter beziehen. Für die Mitarbeiter sind hier eine Teeküche und verschiedene Besprechungskabinen, wie auch kleinere Büros als Einzel- oder Doppelbüros mit 24 Arbeitsplätzen geplant.

Insgesamt werden 66 Arbeitsplätze im Neubau entstehen, welche sich folgendermaßen zusammensetzen:

Erdgeschoss:	18 Arbeitsplätze
1.Obergeschoss:	24 Arbeitsplätze
2.Obergeschoss:	24 Arbeitsplätze
<u>Insgesamt:</u>	<u>66 Arbeitsplätze</u>

In der ersten Etage ist eine Verbindungsbrücke zum Bestandsgebäude für die Mitarbeiter angeordnet. Jede Etage erhält in Anbindung an einen Besprechungsraum eine Loggia als Freifläche, welche sich zum Park orientiert und so eine Sicht in den Park ermöglicht.

Nach dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde die Größe der Tiefgarage im Gegensatz zum Wettbewerbsstand verkleinert und ist jetzt nur noch in ost-/westlicher Richtung unterhalb des Neubaus geplant. Die neue Tiefgarage schafft die Anbindung an die untere Ebene der Bestandstiefgarage des Rathauses. Eine tiefere Berechnung der Stellplatzanzahl und der Anordnung von Doppelparker-Systemen wird in der **Leistungsphase 3 Entwurfsplanung** sowie in der **Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung** nach den baurechtlichen Anforderungen geprüft, um die maximal mögliche Anzahl an Stellplätzen unter wirtschaftlichen,

planerischen und baulichen Aspekten zu erzielen.

Die obere Tiefgarage des Altbaus wird geschlossen und für neue Räumlichkeiten, wie beispielsweise Fahrradstellplätze verwendet. Eine weitere Nutzung wird im Laufe der Planung geprüft.

Die Wärmeversorgung soll aufgrund der aktuellen Lage und einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Bauweise mittels Erdwärme erfolgen. Hier werden im fortgeschrittenen Planungsverlauf weitere Untersuchungen vorgenommen. Im Inneren der Büros ist eine Installation von Deckensegeln mit Kühl- und Wärmefunktion vorgesehen.

Wie bereits auf anderen Liegenschaften der Stadt, wird auch der Neubau eine Photovoltaik-Anlage erhalten. Die Tiefgarage wird zudem mit Ladepunkten für die E-Autos gemäß der Planungsrichtlinie „AMEV EWItAnlagen 2020“ versehen.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses war in der Planung der Stormarnplatz als angelegter urbaner Park mit unterschiedlichen Funktionen und Freiräumen geplant. Die Planung des Neubaus und des urbanen Parks wurden in der **Leistungsphase 2 Vorentwurf** planerisch sowie in den Fachdiensten IV.4 „Zentrale Gebäudewirtschaft“ und IV.5 „Grünflächen und Klimaschutz“ aufgrund des breiten fachlichen Spektrums thematisch voneinander getrennt, sodass sich der Neubau mit seinen Außenanlagen auf das Baufenster und nicht mehr auf den gesamten Stormarnplatz erstreckt.

Der derzeitige Projektierungszeitraum ist folgendermaßen aufgliedert:

Leistungsphase 2 Vorentwurf Kostenschätzung:

2. Quartal 2023 bis 4. Quartal 2023

Leistungsphase 3 Entwurf und Kostenberechnung:

4. Quartal 2023 bis 2. Quartal 2024

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

3. Quartal 2024

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Planunterlagen

- 2. Untergeschoss – M. 1:100
- 1. Untergeschoss – M. 1:100
- Erdgeschoss – M. 1:100
- 1. Obergeschoss – M. 1:100
- 2. Obergeschoss – M. 1:100
- Dachaufsicht – M. 1:100
- Ansichten – 1:100
- Schnitt A-A – 1:100
- Schnitt B-B – 1:100

Anlage 2: Kostenschätzung vom 27.09.2023 gem. Leistungsphase 2 Vorentwurf

Anlage 3: Projektzeitenplan