

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/048
öffentlich		
Datum 09.05.2007	Aktenzeichen III.4.1	Federführend: Frau Haebenbrock-Sommer

Betreff

**Standortuntersuchung - Neubau Peter-Rantzau-Haus
- vergleichende Betrachtung -**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Sozialausschuss	08.05.2007	
Finanzausschuss	08.05.2007	
Bau- und Planungsausschuss	16.05.2007	
Stadtverordnetenversammlung	21.05.2007	

Finanzielle Auswirkungen :		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Haushaltsstelle :	4310.9500			
Gesamtausgaben :				
Folgekosten :				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

1. Die bisherigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Standort Bahnhofstraße für den Neubau des Peter-Rantzau-Hauses werden aufgehoben.
2. Der Sozialausschuss beschließt den Neubau des Peter-Rantzau-Hauses als Solitärgebäude auf dem Gelände des Stormarnplatzes.
3. Der Bau- und Planungsausschuss wird beauftragt, zeitnah die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
4. Für einen zeitgerechten Beginn der Baumaßnahme wird der Sperrvermerk für die Haushaltsstelle 4310.9500 – Bau- und Planungskosten Neubau Peter-Rantzau-Haus – in Höhe von 50.000 Euro aufgehoben.

Sachverhalt:

Im Jahr 1999 wurde von den städtischen Gremien der Neubau des Peter-Rantzau-Hauses als Anbau an das bestehende VHS-Gebäude an der Bahnhofstraße konzipiert. Die Planungen durch den Architekten Schindel und Kahle, Hamburg, wurden bis zur Baugenehmigungsreife fertiggestellt. Insgesamt gesehen lag der Planung ein Raumprogramm von ca. 1.040 m² Netto-Nutzfläche bzw. 1.500 m² Brutto-Geschossfläche zugrunde.

In der Zwischenzeit hat sich aus Sicht der Selbstverwaltung, der Verwaltung und nicht zuletzt bei den Senioren die Meinung herausgebildet, dass ein zentraler Standort im Bereich der Innenstadt für die nachhaltige Entwicklung einer solchen Einrichtung optimaler ist. Zwei Standorte werden hierbei genannt:

1. Standort Stormarnplatz
2. Standort Parkplatz Alte Meierei

Nach einem Eigentümerwechsel des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstückes Alte Meierei ist von der neuen Eigentümerin angeboten worden, das Peter-Rantzau-Haus auf diesem Gelände gemeinsam mit einer betreuten Wohnungsanlage zu errichten.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Standortqualitäten einer vergleichenden Betrachtung unterzogen. Das für die Hochbauplanung erforderliche genaue Raumprogramm mit Angaben detaillierter Größen und funktionale Zuordnungen sowie die Vergabe der Trägerschaft werden im Rahmen einer gesonderten Vorlage im Sozialausschuss beraten.

Grundstückszuschnitt und Größe

Nach ersten überschlägigen Berechnungen sind für die Einrichtung des Peter-Rantzau-Hauses ca. 2.000 m² Brutto-Geschossfläche inklusive einer Raumreserve zu erstellen. An beiden Standorten kann die geforderte Brutto-Geschossfläche untergebracht werden. Der Unterschied liegt darin, dass bezüglich der zugeordneten Freifläche als notwendiger Außenbewegungsraum und Aktivraum der Standort Stormarnplatz deutliche Vorteile aufweist.

Bewertung:

Stormarnplatz	+
„Alte Meierei“	-

Erschließung:

Der Standort Stormarnplatz ist mit seiner zentralen Lage und seiner unmittelbaren Nähe zum Rathaus für die Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet insbesondere für ältere Mitbürger und Mitbürgerinnen von großem Vorteil. Seine Lage sowohl zum Innenstadtring sowie zu den zentralen Haltestellen des Personennahverkehrs erlauben es, dass der Standort von allen Seiten gut zu erreichen ist.

Der Standort „Alte Meierei“ mit seiner ebenfalls unmittelbaren Lage am Innenstadtring weist auch eine relativ gute äußere Erschließung für den Fahrverkehr auf. Allerdings sind die beengten räumlichen Verhältnisse für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ungleich schwieriger zu bewerten. Die Lage zu den öffentlichen Personennahverkehrseinrichtungen ist vergleichsweise ungünstiger.

Bewertung:

Stormarnplatz +

„Alte Meierei“ 0

Betriebliche Kriterien:

Der Standort am Stormarnplatz lässt eine vergleichsweise große Spannweite für Bebauungsmöglichkeiten und damit für optimale Funktionsabläufe zu. Als geplantes Solitärgebäude ohne einen Zwang zur Einbindung in einen stark vorgeprägten Blockrand sind vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten denkbar und umsetzbar. Die Freiflächen des Stormarnplatzes können als Übergangsraum sinnvoll in die Außennutzung einbezogen werden.

Die Bandbreite der Bebauungsmöglichkeit an der „Alten Meierei“ ist vergleichsweise sehr viel stärker vorgeprägt durch die umliegende Bebauung und durch die begrenzenden Verkehrsflächen. Hinzu kommt, dass die Freiflächennutzung bedingt durch die unmittelbare Lage zur Eisenbahn und zum Innenstadtring sehr starken Immissionen ausgesetzt ist. Die Nutzung des Freiraumes ist daher nur bedingt möglich.

Optimale Funktionsabläufe können daher nur unter eingeschränkten Möglichkeiten gewährleistet werden.

Bewertung:

Stormarnplatz +

„Alte Meierei“ 0

Soziale Faktoren

Der Standort Stormarnplatz hat eine gute Verflechtung mit den Spiel- und Sportflächen, mit der Bücherei, dem Rathaus sowie mit den privaten Versorgungseinrichtungen (Wochenmarkt, Kaufhaus, zukünftiges Einkaufszentrum etc.). Er ist gut integriert und hat durch seine solitäre Stellung einen sehr guten Wahrnehmungsbezug. Die Möglichkeiten, das Peter-Rantzau generationsübergreifend zu konzipieren und mit anderen Einrichtungen zu verflechten, sind optimal gegeben.

Der Standort „Alte Meierei“ liegt am östlichen Rand der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Einrichtung des AWO-Hauses „Uns Huus“. Dieser positive Aspekt wird allerdings eingeschränkt durch die relativ abseits gelegene Lage zu anderen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Bewertung:

Stormarnplatz +

„Alte Meierei“ 0

Finanzierung:

Aufgrund der spezifischen Belange an das Gebäude sollte auf Basis eines präzisen Bau- und Raumprogrammes mit detaillierter Beschreibung der Funktionsabläufe und zur Sicherung gerade für diese Einrichtung wichtigen atmosphärischer Komponenten (niedrigschwelliger Charakter) die Baumaßnahme auf Basis eines individuellen Entwurfes realisiert werden. Herr Fischer vom VBD hält eine Realisierung im klassischen ÖPP-Verfahren ebenfalls für nicht angebracht. Die Verwaltung teilt die Auffassung. Insofern kommen als Finanzierungsmöglichkeit die klassische Form der Haushaltsfinanzierung ebenso wie ein Investorenmodell (z. B. Erbbaurecht: Finanzierung durch privaten Investor) in Frage.

Sollte sich die Stadtverordnetenversammlung dieser Auffassung anschließen, würde die Verwaltung für den Finanzausschuss eine gesonderte Vorlage erarbeiten.

Zusammenfassung:

Die untersuchten Standortfaktoren zeigen auf, dass über alle Bewertungskriterien hinweg der Standort am Stormarnplatz deutliche Vorteile gegenüber dem Standort an der „Alten Meierei“ aufweist. Die Einrichtung des Peter-Rantzau-Hauses am Stormarnplatz lässt eine nachhaltige positive Entwicklung erwarten. Der ideelle Anspruch, die Einrichtung generationsübergreifend auszurichten, zu platzieren und zu integrieren, kann erfüllt werden.

Der Finanzausschuss hat in seiner gemeinsamen Sitzung am 08.05.2007 beschlossen, den Punkt 4 der ursprünglichen Vorlage Nr. 2007/048 „Die Realisierung des Bauvorhabens wird nicht über ein ÖPP-Verfahren abgewickelt“ vertagt.

Der Sozialausschuss hat dem vorliegenden Beschlussvorschlag in allen 4 Punkten zugestimmt.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Stormarnplatz
- Anlage 2: „Alte Meierei“
- Anlage 3: Übersicht Innenstadt/Auszug Rahmenplan