

Informationsvorlage 01/2024/0087

Amt / Fachbereich	Datum
Technische Verwaltung	05.04.2024

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	17.04.2024		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Aktueller Stand zur Standortbewertung Neubau Stadthaus

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Sach- und Rechtslage

Einordnung der Vorlage

Mit Zustimmung des Rates zur Beschlussvorlage 01/2023/0243 wurde sich für die Weiterverfolgung der Variante Neubau Stadthaus ausgesprochen. Dies unter der Voraussetzung, dass derzeit noch offene Fragestellungen (Standort, Investitionsmodelle etc.) entsprechend betrachtet und abgewogen werden.

Eine Festlegung auf den derzeitigen Standort Engelgarten ist mit dem zuvor genannten Beschluss noch nicht erfolgt. Um die personellen und finanziellen Ressourcen adäquat einzusetzen und insbesondere Mehrarbeiten und doppelte Planungsaufträge gegenüber externen Planern zu vermeiden, ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, als nächsten Schritt die Standortfrage zu klären. Die Standortfrage hat direkte Auswirkungen auf mögliche Realisierungsformen, auf das Raum- und Funktionsprogramm, zu erwartender Risikofaktoren durch vorhandene Bodenbeschaffenheiten etc. Eine durchgehende mehrgleisige Bearbeitung und Abarbeitung sämtlicher Fragestellungen für mehrere Standorte verursacht doppelte Planungskosten und bindet v.a. Personalkapazitäten. Ebenso kann festgehalten werden, dass Fragen zur Realisierung (Investorenmodell, Kernhaushalt, Anpassung Raum- und Funktionsprogramm etc.) zielgerichtet und detailliert erst nach Festlegung des Standortes final beantwortet werden können (Standortzuschnitte wirken z.B. auf Möglichkeit zur Verortung neuer Beratungs- und Arbeitswelten ein).

Innerhalb der Machbarkeitsstudie des Büros Drees und Sommer wurden insgesamt fünf Standorte überprüft. Auf Grund verschiedener Kriterien (z.B. Einstufung als Überschwemmungsgebiet, Bautätigkeiten) verbleibt aus Sicht der Verwaltung lediglich der aktuelle Standort am Engelgarten zur Errichtung des Neubaus. Der Bestandsstandort hat nach Drees und Sommer bereits bei der Standortbewertung das höchste Standortpotenzial gem. den betrachteten Wertungskriterien aufgewiesen.

Zwischenzeitlich ist seitens der Politik der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, noch einmal die Standortvariante „Stadtgraben/Mühlenstraße“ einer detaillierteren Analyse zu unterziehen. Diesem Wunsch soll mit dieser Vorlage nachgekommen werden. Nachfolgend werden daher die Standorte Engelgarten und Mühlenstraße bezogen auf die Anforderungen Parken, Städtebau, Erweiterbarkeit, Flexibilität, Kosten etc. gegenübergestellt. Bezogen auf den Standort Engelgarten wurden zwei Alternativen geprüft. Neben der Variante Neubau auf dem Parkplatz Engelgarten (Ursprungsvariante gem. Machbarkeitsstudie) wurde auch eine Variante am jetzigen Standort geprüft (Schaffung von Interimsarbeitsplätzen). Diese sollen noch nicht final entschieden werden. Die nachfolgenden Aussagen sind für beide Varianten zutreffend.

Somit stehen aktuell drei Varianten in der Prüfung:

1. Neubau am Bestandsstandort
2. Neubau auf Parkplatz Engelgarten
3. Neubau Mühlenstraße/Stadtgraben

Ziel der Verwaltung ist es, zwecks Beantwortung der weiteren Fragestellung gem. Vorlage 01/2023/0243, die Standortfrage (Engelgarten/Bestand oder Mühlenstraße/Stadtgraben) bis zum Sommerrat zu beantworten.

Die Bewertungskriterien

Zum Vergleich der beiden Standorte wurde auf die nachfolgenden Kriterien zurückgegriffen. Insbesondere unterscheiden sich die Standorte auf Grund des verfügbaren Flächenangebots, der Verortung bzw. der Errichtung notwendiger Stellplätze, den etwaigen Risikofaktoren z.B. auf Grund unterschiedlicher Bodenbeschaffenheiten und der städtebaulichen Wirkung.

Risiken/ Baugrund

Schürenkamp/Engelgarten:

Für den Standort Schürenkamp ergeben sich, neben den allgemeinen Risikofaktoren von Bauprojekten (Bauzeitenrisiko, Ausschreibungsrisiko etc.), mit Blick auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und einer ersten Einschätzung keine großen unkalkulierbaren Risiken, insbesondere vor dem Hintergrund, dass voraussichtlich ohne Tiefgarage geplant werden kann um die notwendigen Stellplätze nachweisen zu können.

Mühlenstraße:

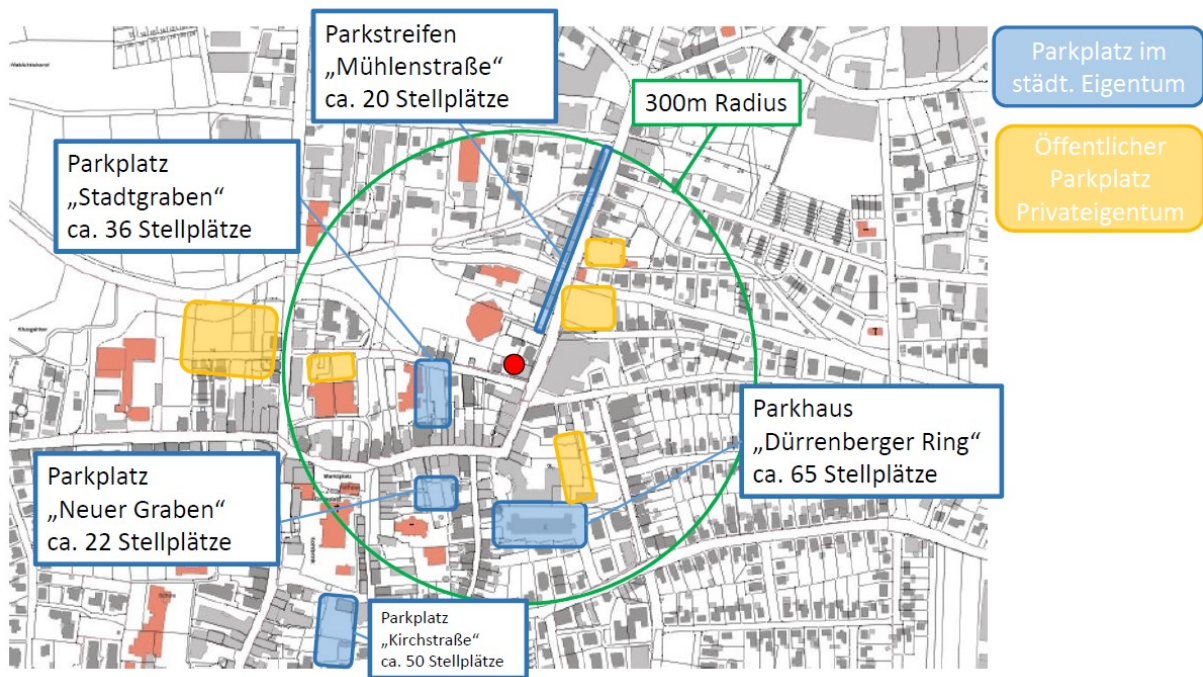
Basierend auf der Machbarkeitsstudie und bisherigen Erkenntnissen zum Standort Mühlenstraße konnte im Rahmen der Machbarkeitsstudie insbesondere das nachfolgende Risiko identifiziert werden: Baugrundrisiko auf Grund der direkten Nähe der Elbe. Das Baufeld befindet sich direkt an der Elbe, so dass mit erheblichen Risiken bei der Bodenbeschaffenheit, der vorzunehmenden Gründung und dem Grundwasserstand zu rechnen ist. So birgt die direkte Nähe zur Elbe bisher nicht ausreichend kalkulierbare Risiken in Bezug auf die anzutreffende Bodenbeschaffenheit und damit etwaige Mehrkosten bzgl. notwendiger Gründungsarbeiten, Wasserhaltungen während der Bauphase etc. Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. Machbarkeitsstudie eine Unterkellerung bei der Errichtung des Stadthauses notwendig wird (Stellplätze in Tiefgarage).

Parken

Unabhängig vom Standort existieren gesetzliche Vorgaben zur Vorhaltung notwendiger Stellplätze. Diese sind in einem Stellplatznachweis darzulegen. So ist je 30m² - 40m² Nutzfläche ein Einstellplatz nachzuweisen. Die notwendigen Einstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Ausgehend von der im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten Gesamtnutzfläche von ca. 4.900 m² ergibt sich somit die Berücksichtigung von 163 Stellplätzen rein für das Stadthaus. Ausgehend von der derzeitigen und unzureichenden Anzahl an Stellplätzen am Engelgarten wird für den Stadthausneubau von 250 Stellplätzen ausgegangen (auch auf Grund der gewollten Mehrfachnutzungen des Parkareals Engelgarten).

Für den Standort Mühlenstraße geht die Verwaltung in der aktuellen Kostenschätzung von 300

Einstellplätzen aus, auch um die derzeitigen Nutzungen Forum und Sparkasse kompensieren zu können (ca. 100 in einer Tiefgarage unter dem gesamten Gebäude). Unabhängig des Standortes wird die notwendige Anzahl an Stellplätzen voraussichtlich über sog. Parkpaletten sichergestellt. Bei der Mühlenstraße in Verbindung mit einer Tiefgarage. Grundsätzlich ist es möglich, notwendige Stellplätze auch im Umfeld eines Vorhabens sicherzustellen, hier gibt es im entsprechenden Radius jedoch nur geringe Stellplätze auf städtischen Flächen (s. nachfolgende Grafik).



Städtebauliche Aspekte

Insgesamt lässt sich das Stadthaus auf Grund der verfügbaren Flächen und höheren umstehenden Gebäude aus Sicht der Verwaltung besser am Standort Schürenkamp städtebaulich integrieren.

An der Mühlenstraße ergibt sich durch das notwendige Bauvolumen in Verbindung mit der hohen Geschossigkeit eine sehr dominante Wirkung auf den zwischen Forum und der Sparkasse liegenden Straßenzug. Darüber hinaus würden das Forum und der Kurpark optisch sowohl von der Mühlenstraße als auch vom Stadtgraben optisch nicht mehr wahrnehmbar sein.

Die beschriebene städtebauliche Wirkung wird durch die nachfolgenden Grafiken einmal dargestellt. Eine detaillierte Erörterung erfolgt im Rahmen der Sitzung.

Schürenkamp- Neubau Bestandsstandort



Schürenkamp- Neubau Parkplatz Engelgarten



Mühlenstraße/Stadtgraben



Verkehrliche Erschließung/ Verkehrsströme

Mühlenstraße/Stadtgraben

Die Verbindung Stadtgraben, Mühlenstraße bis zur Bahnhofstraße ist stark befahren. Durch Fußgängerverkehr am Zebrastreifen kommt es bereits jetzt durch die publikumsintensiven Nutzungen (Sparkasse, Forum, Kindergarten) vereinzelt zu Rückstausituationen. Die Verortung des Stadthauses würde die Verkehrsbelastung vor Ort massiv erhöhen, insbesondere zu den generell bereits bemerkbaren Stoßzeiten. Zu beachten ist ebenfalls die Tatsache, dass für den betroffenen Bereich auch mit Blick auf das Radwegekonzept eine Verkehrsberuhigung angestrebt wird. So sieht das Radwegekonzept das Aufbringen von Piktogrammketten auf der Mühlenstraße zwischen Bahnhofstraße und Stadtgraben sowie auf dem gesamten Stadtgraben vor.

Schürenkamp/Engelgarten

Die verkehrliche Erschließung für das Stadthaus wird über mehrere Zufahrtsstraßen abgebildet. Insbesondere die Straße Engelgarten ist für größere Verkehrsströme ausgelegt. Bei einer Neukonzeption des Stadthauses lässt sich die Situation hier ggf. weiter optimieren (Mehrfachnutzer Stellplatz, Hol- und Bringverkehre Schule, Kindergarten etc.)

Erweiterbarkeit

Unter Betrachtung der in Teilen 4-geschossig notwendigen Bauweise des Stadthauses am Standort Mühlenstraße sowie der umgebenden Bebauung verfügt der Standort Stadtgraben/Mühlenstraße über keinerlei Anpassungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die notwendige Errichtung von mehrgeschossigen Parkpaletten beeinträchtigt die städtebauliche Wirkung des Areals aus Sicht der Verwaltung negativ.

Am Standort Schürenkamp/Engelgarten lässt sich auf Grund der geeigneteren und großzügigeren Grundstückszuschnitte mit entsprechenden planerischen Vorkehrungen für etwaige spätere Erweiterungen (z.B. bezogen auf die Geschossigkeit) planen.

Kosten:

Für jede Variante ist eine aktuelle Kostenschätzung auf Basis des Baukostenindex Stand 2023 vorgenommen worden.

Wichtig: Der Kostenstand entspricht rein den Annahmen aus dem BKI für das Jahr 2023

zzgl. einer Risikovorsorge für Unvorhergesehenes und etwaigen Kostensteigerungen während der Bauphase. Die Risikovorsorge deckt z.B. notwendige Nachträge oder zusätzliche Leistungen während der Bauphase sowie Preisänderungen bei Ausschreibungen ab. Sie spiegelt nicht die jährlichen Kostensteigerungen bis zur finalen Entscheidung und Planungsaufnahme.

Der angenommene Wert setzt die Varianten lediglich in ein Kostenverhältnis zueinander um etwaige Kostenvor- oder Nachteile der Varianten darzustellen. Es handelt sich nicht um eine Kostenberechnung, da es auch noch keinen architektonischen Entwurf gibt.

Bezogen auf diese Kostenschätzung ergibt sich rein monetär die nachfolgende Reihenfolge:

1. Variante 2 (Neubau auf Parkplatz Engelgarten): ca. 39,72 Mio.€
2. Variante 1 (Neubau am vorhandenen Standort nach Abriss) ca. 41,76 Mio. €
3. Variante 3: (Standort Mühlenstraße) ca. 44,95 Mio. €

Die Differenz zwischen Variante 2 und Variante 1 ergibt sich aus den Kosten der bei Variante 1 notwendigen Interimslösung.

Die Mehrkosten am Standort Mühlenstraße ergeben sich u.a. aus den Mehrkosten zur Errichtung einer Tiefgarage. Eine Anpassung der Risikovorsorge erfolgte auf Grund der besseren Vergleichbarkeit an dieser Stelle noch nicht.

Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Schürenkamp/Engelgarten	Mühlenstraße
+städtisches Grundstück +Parkpalette lässt sich städtebaulich besser einfügen +angrenzende städtische Objekte erhöhen Flexibilität (Erweiterungsmöglichkeiten) +verkehrliche Erschließung +Kosten -Interimslösung bei Bau am Bestandsstandort	+Keine Interimslösung notwendig +ggf. Synergien mit Forum (Sitzungen) +ggf. Erhöhung Frequenz Mühlenstraße -Bodenbeschaffenheiten -teuerste Variante -Verkehrliche Erschließung und Parken

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Neubau des Stadthauses im Areal Schürenkamp/Engelgarten errichtet werden (Klärung Variante 1 oder Variante 2 muss politisch noch erörtert werden). Die etwaigen Vorteile an der Mühlenstraße wiegen die vorhandenen Risiken und Nachteile nicht auf. Insbesondere der enge Zuschnitt des Grundstückes (keine Erweiterbarkeit, hohe Geschossigkeit und damit dominierende Wirkung auf Straßenzug) sowie die mit hohem Aufwand verbundene Realisierung der notwendigen Stellplätze sprechen gegen den Standort Mühlenstraße. Durch den Bau des Stadthauses würde weiter Verkehr in einen Bereich gebracht, welches eher verkehrstechnisch beruhigt werden soll.

Strategisches Ziel

Handlungsschwerpunkt(e)

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?)

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?)