



NEUBAU STADTHAUS MELLE: ABSCHLUSSBERICHT MACHBARKEITSSTUDIE

19.10.2021



VORBEMERKUNGEN

allgemeine Hinweise

Anlagen

Dieser Bericht wurde in Absprache mit dem Auftraggeber im vorliegenden Format erstellt. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf die Einbindung größerer Grafiken, Tabellen und Diagramme verzichtet. Diese sind inhaltlich komprimiert innerhalb der Präsentation zusammengefasst und dem Bericht als Anlagen beigelegt (vgl. dazu auch Anlagenverzeichnis)

Baupreissteigerung

Die im Kapitel Kosteneinschätzung aufgeführten Hinweise zur Baupreissteigerung und aktuellen Marktlage sind bei der separaten Verwendung und Verteilung der Dokumente zu berücksichtigen. In den veranschlagten Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine geschätzte Preissteigerungsrate enthalten.

Bedarfsermittlung

Die Angaben der Stadt Melle sind erste Einschätzungen im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie.

Im weiteren Verlauf des Projektes müssen die Angaben / Bedarfe in Zusammenarbeit mit den zu betrachtenden Ämtern unbedingt konkretisiert werden.

Bestandsaufnahme

Die im Zuge der Bestandsaufnahme festgehaltenen Gebäudezustände berücksichtigen die bei der Objektbesichtigung oberflächlich festzustellenden Mängel und die durch den Auftraggeber übergebenen Unterlagen. Die Inhalte der Steckbriefe wurden dem Gebäudemanagement der Stadt Melle im Vorfeld erläutert und zur Prüfung bereitgestellt.

Abkürzungen:

AM	Arbeitsmöglichkeit
AP	Arbeitsplatz
BGF	Brutto-Grundfläche (= NRF + KGF)
D&S	Drees & Sommer
KGF	Konstruktions-Grundfläche
MA	Mitarbeiter
NRF	Netto-Raumfläche (= NUF + TF + VF)
NUF	Nutzungsfläche
TF	Technische Funktionsfläche
VF	Verkehrsfläche



INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Grundlage der Machbarkeitsstudie

// AUSGANGSLAGE

Der Hauptstandort der Stadtverwaltung Melle befindet sich aktuell am Schürenkamp.

Zusätzlich existieren acht Nebenstandorte.

Die Stadtverwaltung beschäftigt 250 Mitarbeiter.

Der Anspruch der Stadt Melle an eine moderne Stadtverwaltung soll sich auch in dem neuen, repräsentativen Verwaltungsgebäude widerspiegeln.

Die moderne Stadtverwaltung der Stadt Melle bietet ihren Mitarbeitern ein flexibles und motivierendes Arbeitsumfeld und implementiert digitale Prozesse zur effektiven Abwicklung der Bürgerdienstleistungen.

// ZIELSETZUNG

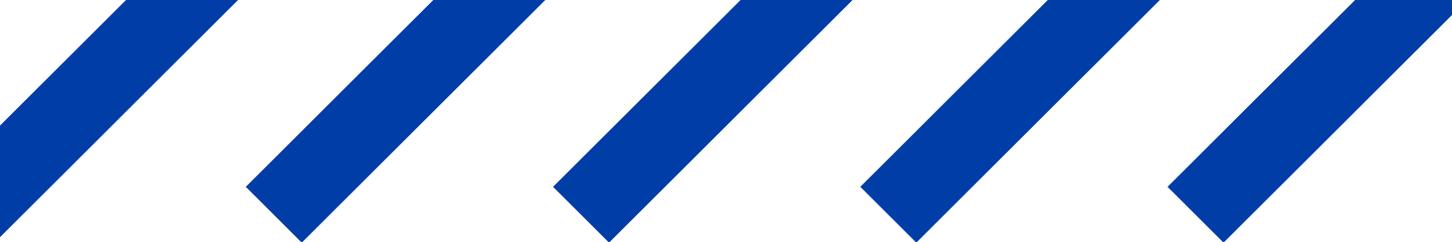
Bewertung des Gebäudezustands des bestehenden Hauptgebäudes.

Ermittlung des Flächen- und Raumbedarfs und Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms für ein neues Hauptverwaltungsgebäude.

Analyse potenzieller Standorte und Validierung von Vorzugsszenarien der Standortentwicklung.

Einschätzung eines Kosten- und Terminrahmens für einen Neubau.





INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

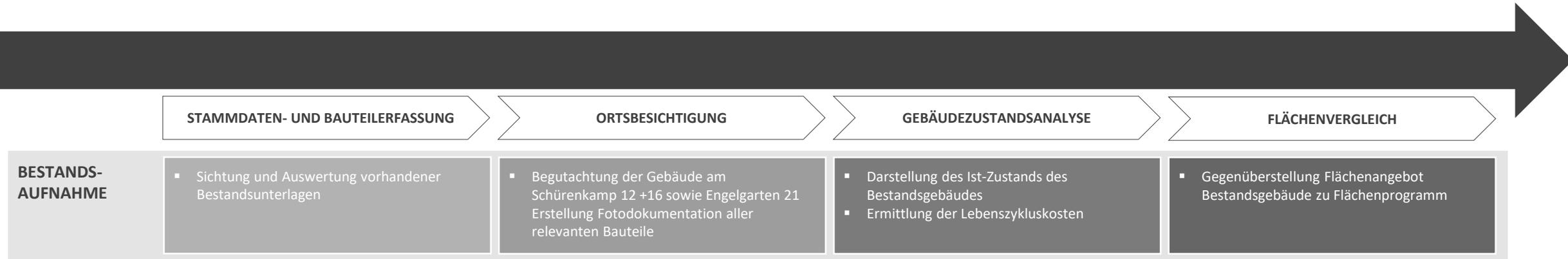
07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



BESTANDSAUFNAHME / ZUSTANDSERFASSUNG

Vorgehensweise der Bestandsaufnahme



Objektsteckbriefe
>> Anlagen 1-3



Ziele der Gebäudezustandserfassung sind eine strukturierte Zusammenführung aller relevanten Gebäudeinformationen, die objektive Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustands sowie die Ableitung und monetäre Abschätzung des Sanierungsbedarfs. Dabei kommt eine von Drees & Sommer entwickelte Erfassungsmethode zum Einsatz, die bereits bei über 2.000 Gebäuden Anwendung fand.

Als Ergebnis steht der Stadt Melle eine Bewertung der Zustände der einzelnen Bauteile je Gebäude zur Verfügung. Diese beinhaltet auch die Definition der erforderlichen notwendigen Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung baulicher Abhängigkeiten sowie geltenden Vorschriften und Verordnungen. Sicherheitsrelevante Maßnahmen werden dabei separat gekennzeichnet. Somit wird eine wirtschaftliche Einschätzung darüber ermöglicht, ob ein Gebäude eher erhaltenswert ist oder zur Disposition steht



BESTANDSAUFNAHME / ZUSTANDSERFASSUNG

Allgemeine Objektdaten Schürenkamp 16

Gebäudebezeichnung	Stadthaus Melle
Aktuelle Nutzung	Verwaltung
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfachen Standards
Strasse	Schürenkamp 16
PLZ	49324
Ort	Melle
Baujahr	1930, 1950, 1960
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	3.433 m ²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Kennwert Herstellkosten Brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BNK	1.410 €/m ²
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen Brutto inkl. BNK	671 €/m ²
Kostengruppe 300	70%
Kostengruppe 400	30%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	4.850.000 € brutto

- Eine Maßnahmenliste ist im Objektsteckbrief enthalten. Diese ist aufgeteilt in kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen, sowie langfristige Erneuerungsinvestitionen.



Klimatechnik



Zustand Dachfenster



Schäden Dämmung Dachgeschoss



Installationsstränge



Heizverteilung

Energetische Bewertung

0 KWh/(m²a)

▲ Heizenergieverbrauch dieses Gebäudes

◇ Heizenergieverbrauch Referenzobjekt

▲ Stromverbrauch dieses Gebäudes

◇ Stromverbrauch Referenzobjekt

210 KWh/(m²a)



BESTANDSAUFNAHME / ZUSTANDSERFASSUNG

Gebäudezustandsanalyse Schürenkamp 16

Kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen und Untersuchungen (auf Basis der Zustandserfassung). Weitere Kosten nach Untersuchungen möglich.

Betrachtungszeitraum	2021	-	2027
Σ 2021 brutto	325.000 €	Σ 2025 brutto	449.500 €
Σ 2022 brutto	51.000 €	Σ 2026 brutto	403.000 €
Σ 2023 brutto	928.500 €	Σ 2027 brutto	111.000 €
Σ 2024 brutto	36.500 €		
Gesamtsumme brutto inkl. BNK	2.304.500 €		

langfristige Erneuerungsinvestitionen (auf Basis des Lebenszyklus).

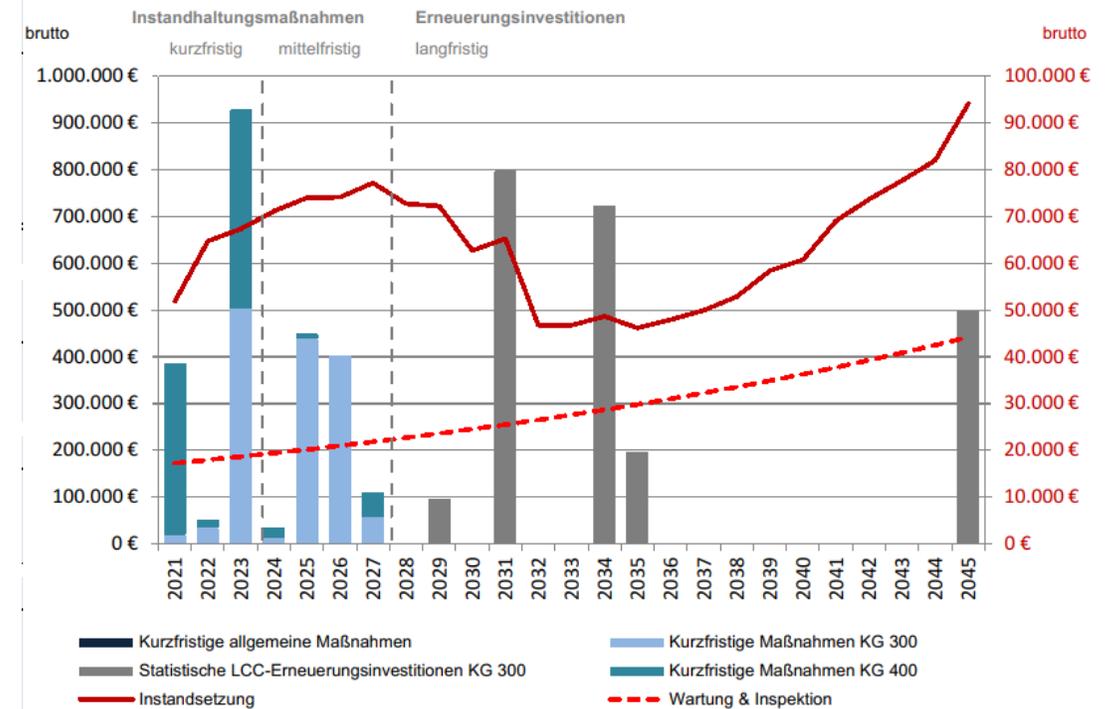
Betrachtungszeitraum	2028	-	2045
Fazit LCC	2.315.300 €		

Zugrunde gelegte Preissteigerungsraten

kurzfristige Maßnahmen (2020 - 2022)	10% p.a.
mittelfristige Maßnahmen (2023 - 2026)	8% p.a.
langfristige Maßnahmen (2027 - 2044)	4% p.a.

Zugrunde gelegte Preissteigerungsraten

KG 300: Anzahl erfasster Maßnahmen:	35
KG 300: Anzahl erfasster Untersuchungen:	0
KG 400: Anzahl erfasster Maßnahmen:	24
KG 400: Anzahl erfasster Untersuchungen:	0



OBJEKTSTECKBRIEF SCHÜRENKAMP 16

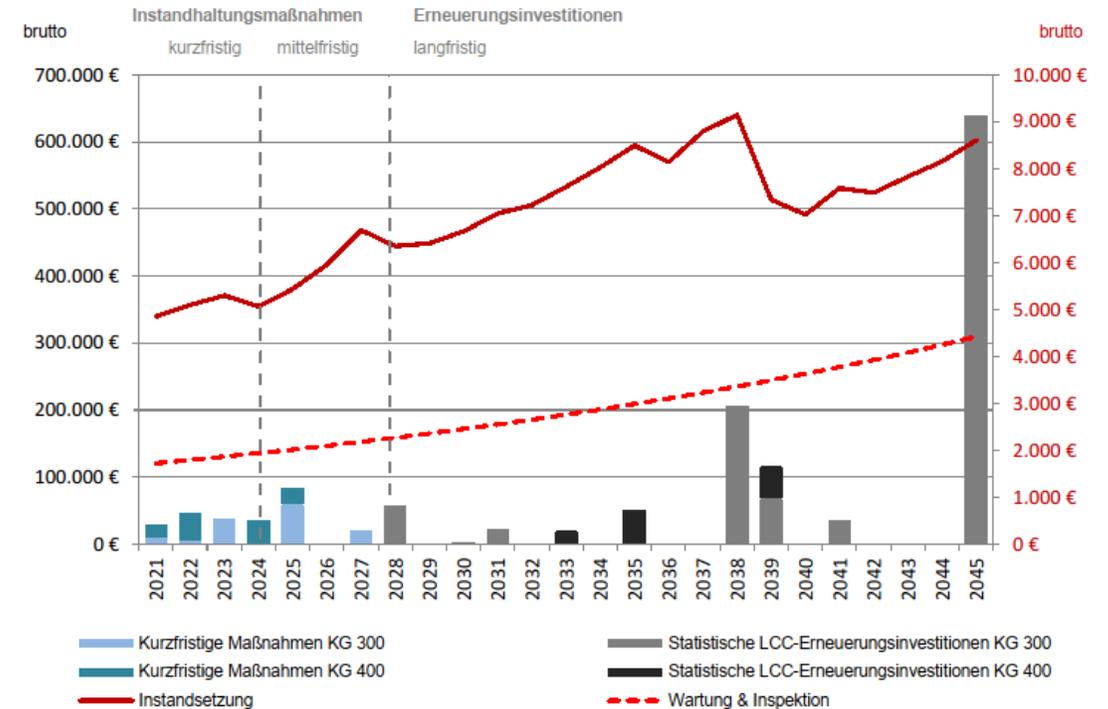
separates Dokument
 >> Anlage 1



BESTANDSAUFNAHME / ZUSTANDSERFASSUNG

Gebäudezustandsanalyse Engelgarten 21

Gebäudebezeichnung	Engelgarten 21
Aktuelle Nutzung	Büro
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfachen Standards
Strasse	Engelgarten 21
PLZ	49324
Ort	Melle
Baujahr	1920
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	460 m ²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	2
Anzahl Untergeschosse	1
Kennwert Herstellkosten Brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BNK	1.410 €/m ²
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen Brutto inkl. BNK	552 €/m ²
Kostengruppe 300	70%
Kostengruppe 400	30%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	650.000 € brutto



OBJEKTSTECKBRIEF ENGELGARTEN 21

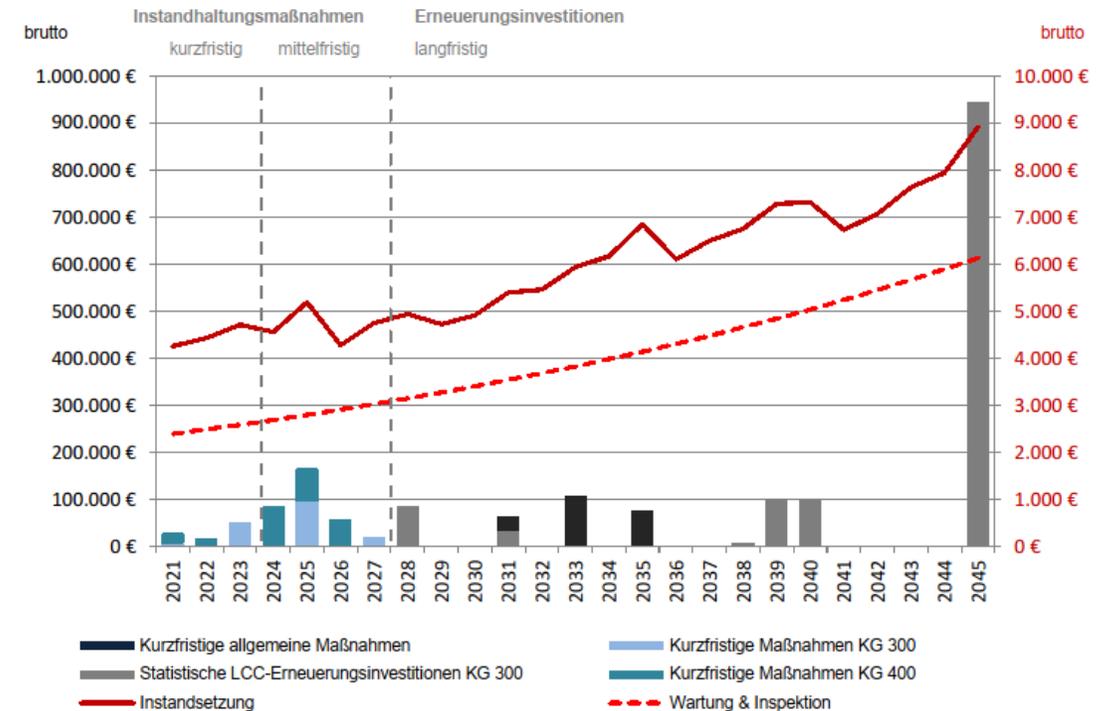
separates Dokument
>> Anlage 2



BESTANDSAUFNAHME / ZUSTANDSERFASSUNG

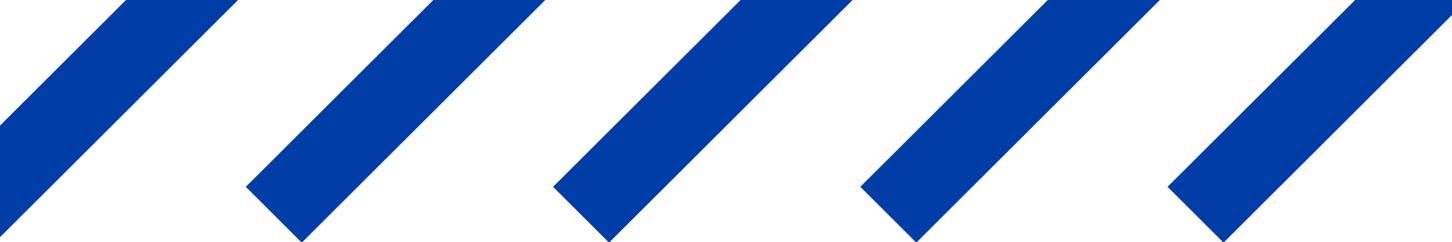
Gebäudezustandsanalyse Schürenkamp 12

Gebäudebezeichnung	Schürenkamp 12
Aktuelle Nutzung	Büro
Gebäudetyp-LCC	Verwaltungsgebäude einfachen Standards
Strasse	Schürenkamp 12
PLZ	49324
Ort	Melle
Baujahr	1920
Denkmalschutz	nein
Brutto-Grundfläche	680 m ²
Anzahl Obergeschosse inkl. EG	3
Anzahl Untergeschosse	1
Kennwert Herstellkosten Brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BNK	1.410 €/m ²
Kennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen Brutto inkl. BNK	625 €/m ²
Kostengruppe 300	70%
Kostengruppe 400	30%
Herstellkosten Gebäude (300 & 400)	960.000 € brutto



OBJEKTSTECKBRIEF SCHÜRENKAMP 12

separates Dokument
>> Anlage 3



INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Prämissen

Barrierefreiheit

Es wird angestrebt, im Verwaltungsbereich einen noch festzulegenden Anteil der Arbeitsplätze barrierefrei und rollstuhlgerecht gem. DIN 18040 zu gestalten. Diese sind sinnvoll im Gebäude zu verorten.

In den Bereichen, die öffentlich zugänglich sind, z.B. der Bereich der Bürgerinteraktion ist grundsätzlich die DIN 18040. „Barrierefreies Bauen - Teil 1: öffentlich zugängliche Gebäude“ zu berücksichtigen

ASR / ArbStättV

In der weiteren Planung sind unter Berücksichtigung der Raumgrößen die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und die Regeln zu Arbeitsstätten (ASR) zwingend einzuhalten und grundsätzlich die Landesbauordnung Niedersachsen (NBauO) zu beachten.

Berücksichtigung Ämter:

Die Flächen des Amtes 81 Wasserwerk und Amtes 70 Baubetriebsdienst sind als separate Option auszuweisen.

Mobilität

pauschal soll ein Abschlag für z.B. Mobilität, Krankheit und Urlaub von 30 % vorgenommen werden. Im weiteren Verlauf des Projektes muss der Ansatz der Mobilität in Zusammenarbeit mit den zu betrachtenden Ämtern, z.B. auf Sachgebiets-Ebene unbedingt konkretisiert werden



© Jenny Sturm - Fotolia.com



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Vorgehensweise der Bedarfsermittlung



Das wesentliche Ziel des Anforderungsmanagements ist die Erarbeitung einer ganzheitlichen Bedarfsermittlung und -planung als Grundlage zur Verifizierung der Nutzeranforderungen. Diese Nutzeranforderungen werden über Datenerhebungen und Nutzerinterviews eruiert, durch Drees & Sommer analysiert und in einem Raumprogramm und ein Funktionsdiagramm überführt.

Mit dem Raum- und Funktionsprogramm werden die Flächenbedarfe anhand der Flächenmethodik von Drees & Sommer dargestellt und können den Flächenverfügbarkeiten der zu betrachtenden Grundstücken gegenübergestellt werden.



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Anzahl Arbeitsplätze

Die erforderliche und zu berücksichtigende Anzahl der Arbeitsplätze wurde durch D&S auf Grundlage der durch die Nutzervertreter im Fragebogen angegebenen und im Projektteam abgestimmten Mitarbeiter-Anzahl unter der Berücksichtigung eines Mitarbeiterzuwachses definiert.

Unter Vorgabe der Stadt Melle wurde pauschal ein Abschlag für z.B. Mobilität, Krankheit und Urlaub von 30 % vorgesehen.

In Summe sind ca. 190 Arbeitsplätze für den Stadthausneubau zu berücksichtigen.



MA – Mitarbeiter
AP- Arbeitsplätze
AM - Arbeitsmöglichkeiten



Ämter 70 Baubetriebsdienst und 81 Wasserwerk nicht berücksichtigt
>> folgend separat ausgewiesen



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Bürostruktur

Als Gebäudeschema ist ein 3-Zonen-Prinzip vorgesehen. Demnach werden öffentliche, halböffentliche und nicht öffentliche Zonen getrennt.

Die öffentliche Zone ist als Begegnungsraum mit Modulen zur Anmeldung oder Terminvereinbarung zur ersten Orientierung für den Bürger ausgestattet.

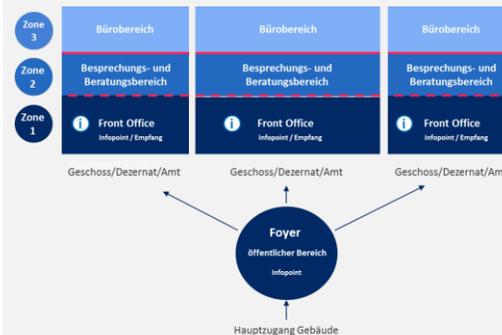
Die halböffentliche Zone definiert sich als Beratungszone z.B. in Begleitung bzw. mit Terminvereinbarung.

Für die nicht öffentliche, interne Zone, welche über eine Zugangskontrolle von öffentlichen Zonen getrennt ist, bietet sich unter der Voraussetzung des mobilen Arbeitens als Bürokonzept ein Multi-Space-Konzept in Form von Teamflächen, in Kombination mit funktionsbezogenen Einzelräumen an. Zur Förderung neuer Arbeitsformen und der informellen Kommunikation gibt es neben einem Standard-Arbeitsplatz ein zusätzliches Flächenangebot, wie zum Beispiel Meeting Points, Telefonieren, Konzentration, etc., welche sich gleichmäßig innerhalb der Multi-Space-Fläche verteilen.

1

Dezentrale Front Offices

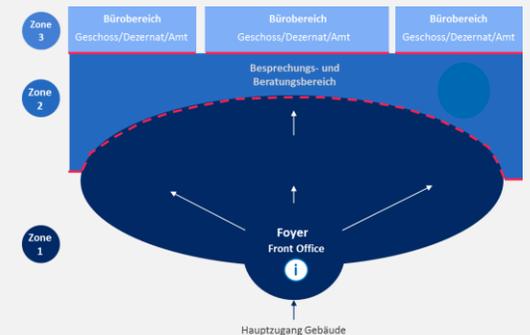
- **Autarke Bereiche** für jew. Dezernat / Amt
- Jeder Bereich erhält eine klare Zuweisung
- Klare Trennung öffentlich, halböffentlich und intern



2

Zentraler Empfang

- **Autarker Bereich** für alle Obergeschosse
- Ein **zentraler Eingangsbereich**
- Klare Trennung öffentlich, halböffentlich und intern





RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Bürostruktur // Chancen des Zonen-Prinzips

ORIENTIERUNG BÜRGER

// eine klar definierte Anlaufstelle für Bürger (idealerweise zentral oder klare Zuweisung je Bereich)



SICHERHEIT

// höhere Sicherheit für die Berater in halb- / öffentlich Zone durch z.B. Transparenz und Sichtbeziehungen, Nähe InfoPoint gegeben

// Besucher gelangen nicht in alle Bereiche des Gebäudes. Bürgerdialoge mit Konfliktpotential finden nicht in interner Zone statt, Rückzugsräume für Mitarbeiter sind somit gegeben



Entscheidendes Kriterium für die **Strukturierung** von Gebäuden mit Publikumsverkehr ist, **wie weit der Bürger in das Gebäude eintreten kann** und inwieweit der Mitarbeitende für Besucher unzugängliche **Rückzugsräume** erhält.

AUSTAUSCH

// höhere interne Kommunikation, Vernetzung und schnellere Wissensvermittlung, durch Abwesenheit des Bürgers in interner Zone und Unterstützung der Möglichkeit für spontanen Besprechungen



DATENSCHUTZ

// keine Dokumentenaufbewahrung in halb- / öffentlich Zone und somit keine Einsicht durch Unbefugte / Dritte gewährleistet



ARBEITSPLATZTYPOLOGIE INTERN

// Schaffung ergänzender Mehrwertflächen durch Reduzierung des persönlichen Arbeitsplatzes. Dem Mitarbeiter können unterschiedlichste Arbeitsmöglichkeiten geboten werden – je nach aktuell zu erledigender Aufgabe z.B. Kommunikation (informell, formell), Konzentration, Entspannung, Aktivierung





RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Raumprogramm

Auf Grundlage aller Informationen und Ergebnisse aus den Abfragen von Bedarfen, Anforderungen, Qualitäten, etc. und festgelegten Leitplanken und den durch die Stadt Melle gemachten Vorgaben wurde durch D&S das Raum- und Funktionsprogramm erstellt.

Der Flächenbedarf wird nicht nur als erforderliche Nutzungsfläche (NUF) ermittelt, sondern in nachfolgenden Unterkategorien aufgeschlüsselt:

- Basisflächen: z.B. Arbeitsplätze
- Kommunikationsflächen: z.B. Besprechungsräume, informelle Besprechungsflächen
- Konzentrationsflächen: z.B. Rückzugs-, Telefonmöglichkeiten
- Infrastruktur: z.B. Drucker, Sanitär
- Sonderflächen: z.B. Beratungsräume, Fitness-Bereich

Das Raumprogramm wurden zunächst durch D&S auf Grundlage von Erfahrungswerten oder durch Angaben der Stadt Melle angenommen und anschließend mit der Stadt Melle abgestimmt und durch diese freigegeben.

Die Flächenangaben definieren im Raumprogramm die reinen Nutzungsflächen (NUF) und sind anschließend prozentual (Erfahrungswerte) zur Verkehrsfläche (VF), Technikfläche (TF) und Konstruktions-Grundfläche (KGF) aufgeschlagen worden, um so die erforderliche Brutto-Grundfläche (BGF) zu erhalten.

RAUMPROGRAMM

separates Dokument
>> Anlage 4

Reduzierung aufgrund Mobilität																				
Basisflächen (NF-Flächen)	Bürofläche	78						8 m²	424 m²											z. B. 1/2 B. Aufstellort, Treppen, Korridor, etc.
Summe Reduzierung Mobilität (NUF)									424 m²											
Arbeitsmöglichkeiten																				
Basisflächen	Arbeitsmöglichkeiten (AM)							6 m²	60 m²											
Summe Arbeitsmöglichkeiten (NUF)									60 m²											
Aufschlag Barrierefreiheit Intern																				
Basisflächen	z. B. 2% der AM nachfolgendes Ausmaß							2 m²	20 m²											
Summe Aufschlag Barrierefreiheit (NUF)									20 m²											
Kommunikation dezentral // Bürobereich																				
Kommunikation dezentral	Besprechung Informell (1-2 Pers)							4	40 m²											
Kommunikation dezentral	Besprechung formell (2-8 Pers)							3	30 m²											
Kommunikation dezentral	Besprechung formell M (5-8 Pers)							2	20 m²											
Kommunikation dezentral	Besprechung formell G (10-12 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation dezentral	Besprechung formell R (12-18 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation dezentral	Meeting, Plenarsaal, etc.							2	20 m²											
Kommunikation zentral // Konferenzbereich																				
Kommunikation zentral	Besprechung formell (2-8 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation zentral	Besprechung formell M (5-8 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation zentral	Besprechung formell G (10-12 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation zentral	Besprechung formell R (12-18 Pers)							1	10 m²											
Kommunikation zentral	Besprechung formell XL (20 bis 30 Pers)							1	10 m²											
Infrastruktur	WC, D / U / Beh (Konferenzbereich) // inkl. PUKK-Raum								20 m²											
Infrastruktur	Küche mit Serviceküche (Konferenzbereich)								20 m²											
Infrastruktur	Meeting (Konferenzbereich)							1	10 m²											
Infrastruktur	Garderobe (Konferenzbereich)							1	10 m²											
Sonderfläche	Wartung / Nebenbereich (Konferenzbereich)							1	10 m²											
Summe Kommunikation (NUF)									85 m²											
Konzentration																				
Konzentration	Freizeitmöbel (2 Pers)							7	70 m²											
Konzentration	Konferenzraum (inkl. 2 Pers)							7	70 m²											
Summe Konzentration (NUF)									140 m²											
Infrastruktur dezentral																				
Infrastruktur	Freizeitmöbel							4	40 m²											
Infrastruktur	Legen / Baumaterial							4	40 m²											
Infrastruktur	Drucker / Kopierer							4	40 m²											
Infrastruktur	Fliesen / System (inkl. evtl. Legen, Einbau, etc.)							1	10 m²											
Infrastruktur	Fliesen/Sanitär (inkl. evtl. Einbau, etc.)							4	40 m²											
Infrastruktur	Leuchteffekt / Garderobe							7	70 m²											
Infrastruktur	Sanitär							6	60 m²											
Infrastruktur	Legen / Anbau, dezentral, häufiger Zugriff (Formaltag)								180 m²											
Summe Infrastruktur (NUF)									320 m²											



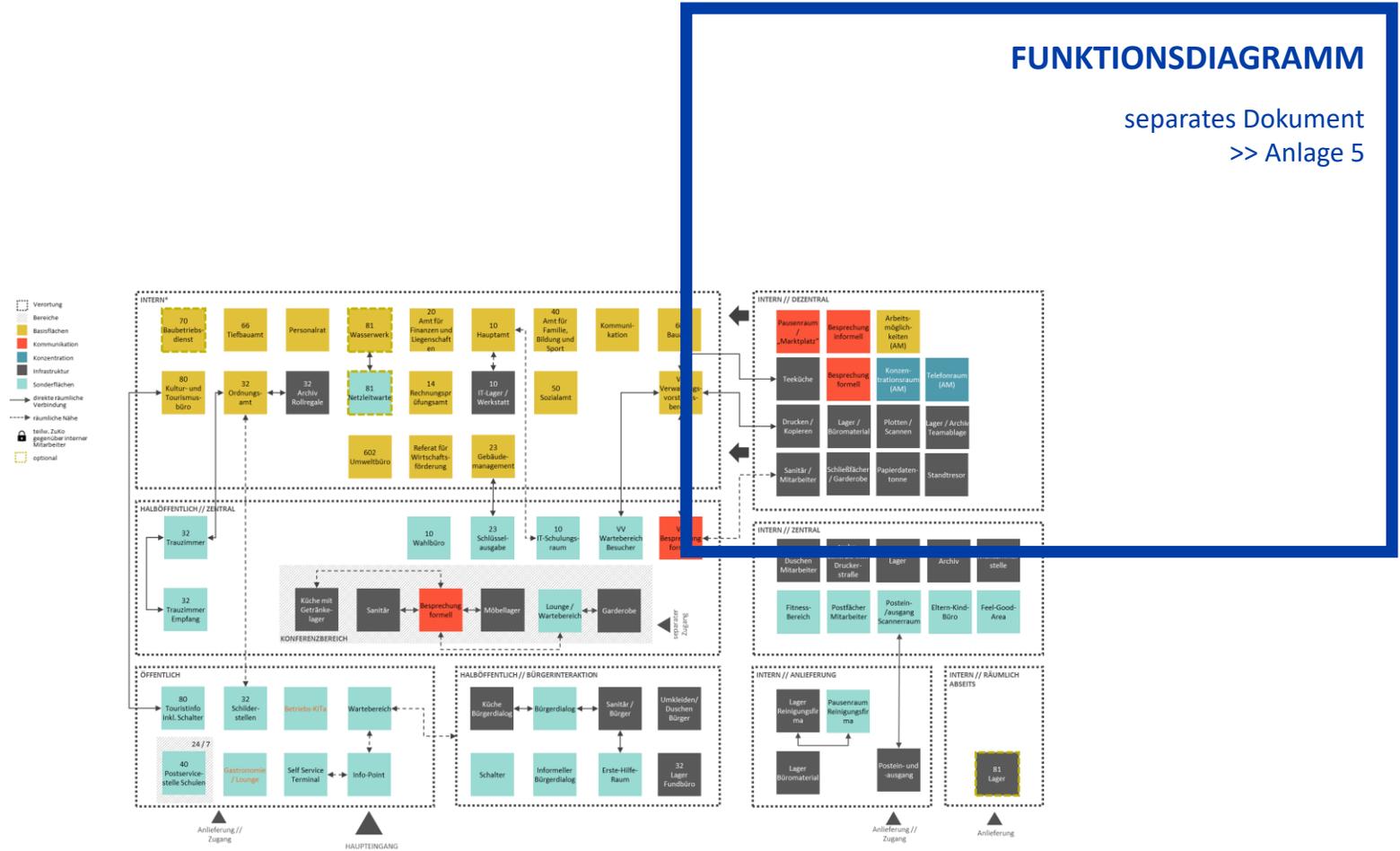
RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Funktionsdiagramm

Funktionalität spielt eine zentrale Rolle bei der Planung von Arbeitsbereichen.

Funktionalität eines Arbeitsbereichs ist dann gegeben, wenn Anforderungen – ermittelt aus der Organisation des Unternehmens, den Prozessen und den Arbeitsweisen der Mitarbeiter – an Flächen und Räume erfüllt werden.

Auf Grundlage der ermittelten Bedarfe für die Stadt Melle lassen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ämter mit ihren Funktionen und in Hinblick auf räumliche Nähe, im beiliegendem Funktionsdiagramm gezeigten funktionale Zusammenhänge und Abhängigkeiten erkennen.





RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Zusammenfassung Ergebnis // Flächenschätzung*

GESAMT

// 30% MOBILITÄT // EXKL. ÄMTER 70 BAUBETRIEBSDIENST UND 81 WASSERWERK



Flächenschätzung Bedarf nach DIN 277*

NRF (NUF + TF + VF)	NUF (Nutzungsfläche)	4.830 m²
	TF (technische Funktionsfläche)	520 m²
	VF (Verkehrsfläche)	1.570 m²

KGF	950 m²
------------	--------------------------

BGF (NRF + KGF)	7.870 m²
---------------------------	----------------------------

Ämter 70 Baubetriebsdienst und 81 Wasserwerk nicht berücksichtigt >> folgend separat ausgewiesen

	Fläche NUF	Anteil
Basisflächen	1.520 m ²	31%
Kommunikation	790 m ²	16%
Konzentration	112 m ²	2%
Infrastruktur	1.538 m ²	32%
Sonderflächen	870 m ²	18%
Summe, aufgerundet	4.830 m ²	100%

	Fläche NUF	Anteil
nicht öffentlich / intern	3.405 m ²	70%
halb öffentlich	1.291 m ²	27%
öffentlich	134 m ²	3%
Summe, aufgerundet	4.830 m ²	100%



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Zusammenfassung Ergebnis // // Flächenschätzung Optional*

OPTIONAL ÄMTER 70 BAUBETRIEBSDIENST UND 81 WASSERWERK

// 30% MOBILITÄT



Flächenschätzung Bedarf nach DIN 277*

NRF (NUF + TF + VF)	NUF (Nutzungsfläche)	180 m²
	TF (technische Funktionsfläche)	20 m²
	VF (Verkehrsfläche)	60 m²
KGF		40 m²
BGF (NRF + KGF)		300 m²

Lager (ca. 500 m² NUF) außerhalb des Gebäudes des Amtes 81 Wasserwerk zusätzlich zu berücksichtigen

* Schwankungsbreiten +/- 15 %

GESAMT INKL. OPTIONAL ÄMTER 70 BAUBETRIEBSDIENST UND 81 WASSERWERK

// 30% MOBILITÄT



Flächenschätzung Bedarf nach DIN 277*

NRF (NUF + TF + VF)	NUF (Nutzungsfläche)	5.010 m²
	TF (technische Funktionsfläche)	540 m²
	VF (Verkehrsfläche)	1.630 m²
KGF		990 m²
BGF (NRF + KGF)		8.170 m²



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Flächeneinschätzung: Einsparpotenzial durch Berücksichtigung Mobilität

Gegenüberstellung, gerundet		IST*	Bedarf** 0% Mobilität	Bedarf** 30% Mobilität
NUF	(Nutzungsfläche) * exkl. Ämter 70 und 81	4.120 m ²	5.610 m ²	4.830 m ²
NUF	(Nutzungsfläche) * optional Ämter 70 und 81	490 m ²	230 m ²	180 m ²
AP	Arbeitsplätze exkl. Ämter 70 und 81	196 AP	265 AP	187 AP
AP	Arbeitsplätze optional Ämter 70 und 81	14 AP	24 AP	17 AP
AM	Arbeitsmöglichkeiten exkl. Ämter 70 und 81	0 AM	34 AM	24 AM
AM	Arbeitsmöglichkeiten optional Ämter 70 und 81	0 AM	1 AM	1 AM

 + 1.490 m² NUF
exkl. Ämter 70 und 81

 - 780 m² NUF
exkl. Ämter 70 und 81

* gem. tabellarische IST-Ermittlung Büroarbeitsplätze, Stadt Melle // Stand 10/2020
// Annahme D&S: Flächenangabe in NUF

** Schwankungsbreite +/- 15 % zu berücksichtigen



RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Deckung des Bedarfs mithilfe des Bestands

Grundsätzlich ist die Deckung des ermittelten Raumbedarfs auch über die Sanierung und Erweiterung des Bestands (Haupthaus Schürenkamp 16) denkbar. Auf die nähere Untersuchung dieser Möglichkeit wurde vor dem Hintergrund der folgenden Randbedingungen jedoch zunächst verzichtet:

- Raum- und Funktionsprogramm erfordert insgesamt eine Netto-Raumfläche von 6.920 m², während im Haupthaus momentan lediglich ca. 3.000 m² NRF (inkl. KG und DG) abgebildet werden
→ ein Erweiterungsgebäude müsste im günstigsten Fall den Raumbedarf weiterer ca. 4.000 m² decken – vorausgesetzt, eine Nutzung des Dachgeschosses ist weiterhin möglich
- Der aufgezeigte Sanierungsbedarf und der Lebenszyklus des Bestandsgebäudes (Errichtungsjahr z.T. 1930) sind zu beachten
- Eine Bereitstellung ausreichender Interimsflächen für den Zeitraum der Realisierung ist zu berücksichtigen
- Der Umbau im Bestand und zum Teil laufenden Betrieb kann zeitverzögernde Auswirkungen auf die Realisierung haben
- Im Falle einer gleichzeitigen Sanierung und Erweiterung entstehen zwangsläufig Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit für die Gebäudenutzung





INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



STANDORTANALYSE POTENZIELLER GRUNDSTÜCKE

Vorgehensweise der Standortanalyse

- Vorgabe fünf potenzieller Grundstücke durch die Stadt Melle
- Besichtigung der Liegenschaften
- Einschätzung der Liegenschaften unter folgenden Aspekten
 - Lage, Erreichbarkeit und Verkehrssituation
 - Grundstücksanbindung und Erschließung
 - Nutzungsstrukturen im Umfeld
 - Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
 - Entwicklungsperspektiven des Standorts / Flächenpotentiale
- Prüfung Flächenlayout
 - Prüfung nach abgestimmtem Kriterienkatalog
 - Erstellung eines Groblayouts je Standort 1:500
- Standortbewertung mithilfe einer Bewertungsmatrix





STANDORT SCHÜRENKAMP

Übersicht

Standortcharakteristika

Standortentwicklung des bestehenden Standortes des Stadthauses mit separatem Neubau auf südlicher Parkplatzfläche. Erhalt des bestehenden Stadthauses unter Maßgabe Sanierungserfordernis, Interimsnutzung und Nachnutzungsoptionen zu prüfen.

Flächenbilanz Bestand

Bruttobauland	100 %	21.330 m²
Grün- und Freifläche	33 %	7.050 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	7 %	1.370 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	11 %	2.410 m ²
Stellplatzfläche	27 %	5.780 m ²
Sonstige Fläche	5 %	1.110 m ²
Gebäudegrundfläche	17 %	3.610 m²





STANDORT MÜHLENSTRASSE

Übersicht

Standortcharakteristika

Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche ggü. der Kreissparkasse Melle in unmittelbarer Umgebung zum Forum Melle. Gegenwärtige Prägung des Standortes durch laufende Flächennutzungen und Mietverträge.

Flächenbilanz Bestand

Bruttobauland	100 %	5.980 m²
Grün- und Freifläche	21 %	1.245 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	7 %	410 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	1 %	60 m ²
Stellplatzfläche	41 %	2.480 m ²
Sonstige Fläche	9 %	560 m ²
Gebäudegrundfläche	21 %	1.225 m²





STANDORT GESMOLDER STRAÙE

Übersicht

Standortcharakteristika

Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche der Häder GmbH Antriebstechnik mit nördlich angrenzender Fläche. Derzeit laufendes Planungsverfahren auf nördlicher Teilfläche als Seniorenzentrum / Pflegeeinrichtung.

Flächenbilanz Bestand

Bruttobauland	100 %	12.665 m²
Grün- und Freifläche	30 %	3.725 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	0 %	0 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	0 %	0 m ²
Stellplatzfläche	26 %	3.345 m ²
Sonstige Fläche	9 %	1.115 m ²
Gebäudegrundfläche	35 %	4.480 m²





STANDORT OLDERDORFER STRAÙE

Übersicht

Standortcharakteristika

Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf ungenutzter Fläche der ehemaligen Frye Centers. Derzeit laufende Planungsverfahren der Flächeneigentümerin.

Flächenbilanz Bestand		
Bruttobauland	100 %	14.990 m²
Grün- und Freifläche	40 %	5.995 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	3 %	470 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	0 %	0 m ²
Stellplatzfläche	26 %	3.960 m ²
Sonstige Fläche	13 %	1.910 m ²
Gebäudegrundfläche	18 %	2.655 m²





STANDORT WESTLICH GRÖNEGAUBAD

Übersicht

Standortcharakteristika

Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Grün- und mindergenutzten Flächen westlich und südöstlich angrenzend an das Grönegaubad.

Flächenbilanz Bestand

Bruttobauland	100 %	33.330 m²
Grün- und Freifläche	93 %	30.840 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	0 %	0 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	0 %	0 m ²
Stellplatzfläche	7 %	2.490 m ²
Sonstige Fläche	0 %	0 m ²
Gebäudegrundfläche	0 %	0 m²





VORGEHENSWEISE STANDORTBEWERTUNG

Entwicklung von Vorzugsszenarien

Stufenweises Vorgehen der Standortbewertung

1	Standortanalyse Bewertung genereller Standorteigenschaften
2	Entwicklungsperspektiven und Flächenpotenziale Eignung zur Flächenentwicklung der Vorzugsszenarien
3	Gesamtbewertung und Konflikte Gesamtergebnis durch Kopplung Groblayout mit Standorteignung

- Anhand **Stufe 1 und 2** der Standortbewertung: Ableitung von Vorzugsszenarien zur weiten Betrachtung innerhalb Stufe 3 der Standortbewertung
- Innerhalb **Stufe 3** der Standortbewertung: Herstellung eines Groblayouts (3 Standorte) und Überprüfung der Standorteignung zur Unterbringung des Raumprogrammes

Methodisches Vorgehen der Standortbewertung

Entwicklungsvariante 1 Schürenkamp	Entwicklungsvariante 2 Mühlenstraße	Entwicklungsvariante 3 Gesmolder Straße	Entwicklungsvariante 4 Oldendorfer Straße	Entwicklungsvariante 5 Westlich Grönegaubad
Standortentwicklung des bestehenden Standortes des Stadthauses mit ergänzendem Neubau. Erhalt des bestehenden Stadthauses unter Maßgabe Sanierungserfordernis zu prüfen.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche ggü. der Kreissparkasse Melle in unmittelbarer Umgebung zum Forum Melle.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche der Häder GmbH Antriebstechnik mit nördlich angrenzender Fläche.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf ungenutzter Fläche der ehemaligen Frye Centers.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Grün- und mindergenutzten Flächen angrenzend an das Grönegaubad.
				

Mittels eines standortabgestimmten **Excel-Tools** wird eine Standortbewertung anhand zuvor bestimmter Kriterien und Indikatoren durchgeführt. Durch eine **gewichtete Bewertung** können **Relevanzen** einzelner Indikatoren definiert werden, sodass ein positiver/negativer Erfüllungsgrad sich entsprechend **einflussreicher** auf das **Gesamtergebnis** darstellt. Es werden jeweils **2 Teilergebnisse** für Stufe 1 & 2 und ein **Gesamtergebnis** für Stufe 3 gegeben. Die Ergebnisse werden in Prozent dargestellt und beschreiben den Erfüllungsgrad zum Idealzustand (100 %).



ERGEBNISSE STANDORTBEWERTUNG

Entwicklung von Vorzugsszenarien

Stufenweise Ergebnisse der Standortbewertung

1 Standortanalyse

Bewertung der Rahmenbedingungen des Standortes anhand Lage/Erreichbarkeiten, Grundstückenbindung/ Erschließung, Nutzungsstrukturen des Umfeldes sowie planungsrechtlicher Eigenschaften und Besonderheiten

2 Entwicklungsperspektiven und Flächenpotenziale

Bewertung entwicklungsrelevanter Eigenschaften des Standortes wie Situation der Eigentümer-/Bestandsnutzungen, Eignung des Baugrunds, Erweiterungspotenziale und planungsrechtliche Anpassungsbedarfe

3 Gesamtbewertung und Konflikte

Konsolidierung der zuvor getroffenen Teilbewertungen, Berücksichtigung laufender Planungsverfahren und als relevant identifizierter Entwicklungsparameter, um Gesamtbewertung dreier Vorzugsszenarien vorzunehmen

Entwicklungsvariante 1 Schürenkamp	Entwicklungsvariante 2 Mühlenstraße	Entwicklungsvariante 3 Gesmolder Straße	Entwicklungsvariante 4 Oldendorfer Straße	Entwicklungsvariante 5 Westlich Grönegaubad																				
Standortentwicklung des bestehenden Standortes des Stadthauses mit ergänzendem Neubau. Erhalt des bestehenden Stadthauses unter Maßgabe Sanierungserfordernis zu prüfen.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche ggü. der Kreissparkasse Melle in unmittelbarer Umgebung zum Forum Melle.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche der Häder GmbH Antriebstechnik mit nördlich angrenzender Fläche.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf ungenutzter Fläche der ehemaligen Frye Centers.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Grün- und mindergenutzten Flächen angrenzend an das Grönegaubad.																				
																								
<table border="1"> <tr><td>Standortanalyse</td><td>++</td></tr> <tr><td>Schürenkamp</td><td>86%</td></tr> </table>	Standortanalyse	++	Schürenkamp	86%	<table border="1"> <tr><td>Standortanalyse</td><td>++</td></tr> <tr><td>Mühlenstraße</td><td>87%</td></tr> </table>	Standortanalyse	++	Mühlenstraße	87%	<table border="1"> <tr><td>Standortanalyse</td><td>+</td></tr> <tr><td>Gesmolder Straße</td><td>69%</td></tr> </table>	Standortanalyse	+	Gesmolder Straße	69%	<table border="1"> <tr><td>Standortanalyse</td><td>+</td></tr> <tr><td>Oldendorfer Straße</td><td>64%</td></tr> </table>	Standortanalyse	+	Oldendorfer Straße	64%	<table border="1"> <tr><td>Standortanalyse</td><td>+</td></tr> <tr><td>Westl. Grönegaubad</td><td>59%</td></tr> </table>	Standortanalyse	+	Westl. Grönegaubad	59%
Standortanalyse	++																							
Schürenkamp	86%																							
Standortanalyse	++																							
Mühlenstraße	87%																							
Standortanalyse	+																							
Gesmolder Straße	69%																							
Standortanalyse	+																							
Oldendorfer Straße	64%																							
Standortanalyse	+																							
Westl. Grönegaubad	59%																							
<table border="1"> <tr><td>Potenziale</td><td>++</td></tr> <tr><td>Schürenkamp</td><td>87%</td></tr> </table>	Potenziale	++	Schürenkamp	87%	<table border="1"> <tr><td>Potenziale</td><td>+</td></tr> <tr><td>Mühlenstraße</td><td>67%</td></tr> </table>	Potenziale	+	Mühlenstraße	67%	<table border="1"> <tr><td>Potenziale</td><td>+</td></tr> <tr><td>Gesmolder Straße</td><td>68%</td></tr> </table>	Potenziale	+	Gesmolder Straße	68%	<table border="1"> <tr><td>Potenziale</td><td>+</td></tr> <tr><td>Oldendorfer Straße</td><td>76%</td></tr> </table>	Potenziale	+	Oldendorfer Straße	76%	<table border="1"> <tr><td>Potenziale</td><td>+</td></tr> <tr><td>Westl. Grönegaubad</td><td>71%</td></tr> </table>	Potenziale	+	Westl. Grönegaubad	71%
Potenziale	++																							
Schürenkamp	87%																							
Potenziale	+																							
Mühlenstraße	67%																							
Potenziale	+																							
Gesmolder Straße	68%																							
Potenziale	+																							
Oldendorfer Straße	76%																							
Potenziale	+																							
Westl. Grönegaubad	71%																							
Entwicklung des Neubau des Stadthauses auf südlicher Teilfläche des bestehenden Standortes. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.	Entwicklung des Neubau des Stadthauses in zentraler Innenstadtlage auf Fläche mit differenzierter Nutzerstruktur. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.	<i>Keine Gesamtbewertung aufgrund untergeordneter Eignung zur Realisierung des Neubaus des Stadthauses.</i>	<i>Keine Gesamtbewertung aufgrund untergeordneter Eignung zur Realisierung des Neubaus des Stadthauses.</i>	Entwicklung des Neubau des Stadthauses auf Fläche in dezentraler Stadtrandlage. Oberirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs.																				
<table border="1"> <tr><td>Gesamtbewertung</td><td>++</td></tr> <tr><td>Schürenkamp</td><td>86%</td></tr> </table>	Gesamtbewertung	++	Schürenkamp	86%	<table border="1"> <tr><td>Gesamtbewertung</td><td>+</td></tr> <tr><td>Mühlenstraße</td><td>73%</td></tr> </table>	Gesamtbewertung	+	Mühlenstraße	73%	<table border="1"> <tr><td colspan="2"><i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i></td></tr> </table>	<i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i>		<table border="1"> <tr><td colspan="2"><i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i></td></tr> </table>	<i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i>		<table border="1"> <tr><td>Gesamtbewertung</td><td>+</td></tr> <tr><td>Westl. Grönegaubad</td><td>74%</td></tr> </table>	Gesamtbewertung	+	Westl. Grönegaubad	74%				
Gesamtbewertung	++																							
Schürenkamp	86%																							
Gesamtbewertung	+																							
Mühlenstraße	73%																							
<i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i>																								
<i>Keine Gesamtbewertung (s.o.)</i>																								
Gesamtbewertung	+																							
Westl. Grönegaubad	74%																							



STANDORT SCHÜRENKAMP

Flächenlayout

Entwicklungsfläche Neubau Stadthaus

Bruttobauland	100 %	4.651 m ²
Grün- und Freifläche	22 %	1.065 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	17 %	768 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	18 %	833 m ²
Stellplatzfläche	0 %	0 m ²
Sonstige Fläche	0 %	0 m ²
Nettobauland	43 %	1.985 m²

Baukörper Neubau Stadthaus

Erdgeschoss	VG	1.985 m ² BGF
1. Obergeschoss	VG	1.985 m ² BGF
2. Obergeschoss	VG	1.985 m ² BGF
3. Obergeschoss	VG	1.985 m ² BGF
4. Obergeschoss	/	0 m ² BGF
GESAMT		7.940 m² BGF





STANDORT MÜHLENSTRASSE

Flächenlayout

Entwicklungsfläche Neubau Stadthaus

Bruttobauland	100 %	5.979 m ²
Grün- und Freifläche	10 %	637 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	11 %	651 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	19 %	1.119 m ²
Stellplatzfläche	15 %	906 m ²
Sonstige Fläche	1 %	36 m ²
Nettobauland	44 %	2.630 m²

Baukörper Neubau Stadthaus

Erdgeschoss	VG	2.630 m ² BGF
1. Obergeschoss	VG	2.630 m ² BGF
2. Obergeschoss	VG	2.630 m ² BGF
3. Obergeschoss	/	0 m ² BGF
4. Obergeschoss	/	0 m ² BGF
GESAMT		7.890 m² BGF



- Legende
- Abgrenzung Bearbeitungsgebiet
 - Abgrenzung Maßnahmengbiet
 - Neuplanung Stadthaus
 - Stellplatzflächen
 - Verkehrsflächen (Straßenraum)
 - Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege)
 - Grünflächen





STANDORT GRÖNEGAUBAD

Flächenlayout

Entwicklungsfläche Neubau Stadthaus

Bruttobauland	100 %	11.318 m ²
Grün- und Freifläche	27 %	3.066 m ²
Verkehrsfläche (MIV)	10 %	1.095 m ²
Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege)	10 %	1.184 m ²
Stellplatzfläche	30 %	3.401 m ²
Nettobauland: Optional	2 %	180 m ²
Nettobauland	21 %	2.392 m²

Baukörper Neubau Stadthaus

Erdgeschoss	VG	2.392 m ² BGF
1. Obergeschoss	VG	2.392 m ² BGF
2. Obergeschoss	VG	2.392 m ² BGF
3. Obergeschoss	SG	788 m ² BGF
4. Obergeschoss	/	0 m ² BGF
GESAMT		7.964 m² BGF

Legende

- Abgrenzung Bearbeitungsgebiet
- - - Abgrenzung Maßnahmensgebiet
- Neuplanung Stadthaus
- Stellplatzflächen
- Verkehrsflächen (Straßenraum)
- Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege)
- Grünflächen





INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



KOSTENEINSCHÄTZUNG

Vorgehen

- Übertragung der Flächenlayouts in ein Kostenmodell je Variante
- Nutzung von Kostenkennwerten
- Berücksichtigung von Baunebenkosten und einer Sicherheit für Unvorhergesehenes
- Nicht berücksichtigt sind
 - Kunst + Ausstattung / KG 600
 - Abbruchkosten
 - Grundstückskosten
 - Baupreissteigerungen

KOSTENEINSCHÄTZUNG

separate Dokumente
>> Anlagen 10-13





KOSTENEINSCHÄTZUNG

Preisbasis und Baupreissteigerung

Preisbasis

Alle Kostenangaben wurden auf Preisbasis Q2/2021 gebildet und gehen von aktuellen Wettbewerbspreisen aus.

Baupreissteigerung

Anhand von Ableitungen einer Langzeitauswertung der Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage in Hinblick auf das Baugewerbe und den zu erwartenden Einflüssen der aktuellen Coronapandemie ist aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren mit einer Preissteigerung von ca. 3,0 – 3,5 % p.a. zu rechnen.

Wir empfehlen daher dringend, eine Baupreissteigerung im Rahmen der Mittelfreigabe für das vorliegende Projekt zu berücksichtigen.

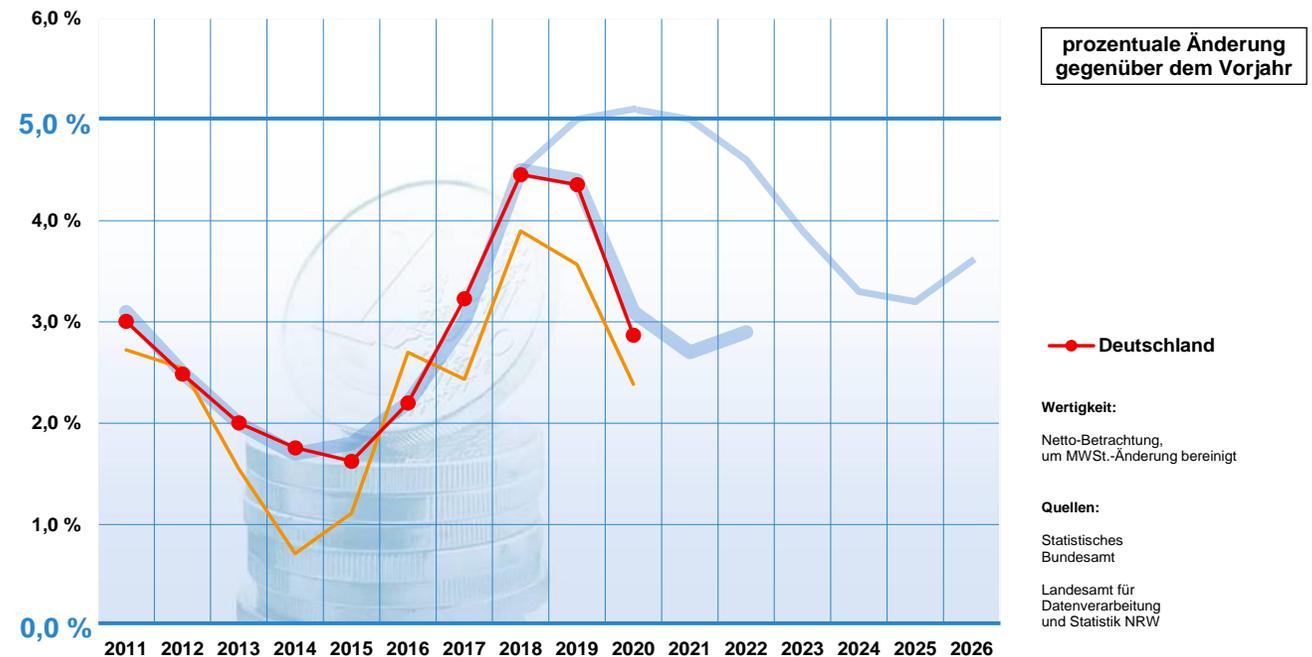
Hinweis aktuelle Marktlage

Aufgrund des zu erwartenden Realisierungszeitraums sind die aktuellen Hochpreise (u.a. für Stahl, Bauholz, Dämmung) nicht berücksichtigt. Es wird allgemein erwartet, dass diese spezifischen Preis-ausschläge sich marktbedingt im kommenden Jahr wieder relativieren und deutlich zurückgehen. Darüber hinaus erfolgt aus gleichem Grund keine Berücksichtigung derzeitig hoher Wettbewerbsrisiken aufgrund der hohen Auslastung des Baugewerbes.

Baupreissteigerung

für Deutschland
(im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen)

DREES &
SOMMER





KOSTENEINSCHÄTZUNG

Gesamtkosten ohne Parken



Kostenelemente	Schürenkamp	Mühlenstraße	Westl. Grönegaubad
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	223.000 €	230.000 €	257.000 €
KG 300 Baukonstruktion	9.773.000 €	10.123.000 €	9.988.000 €
KG 400 Technische Anlagen	5.145.000 €	5.145.000 €	5.145.000 €
KG 500 Außenanlagen	227.000 €	197.000 €	456.000 €
Summe Baukosten KG 200-500 netto	15.368.000 €	15.694.000 €	15.845.000 €
KG 600 Ausstattung u. Kunst		nicht bewertet	
KG 700 Baunebenkosten, 29%	4.457.000 €	5.551.000 €	4.494.000 €
Sicherheit für Unvorhergesehenes, 10%	1.983.000 €	2.025.000 €	2.044.000 €
Summe Nebenkosten netto	6.439.000 €	26.501.000 €	6.639.000 €
Summe Gesamtkosten netto	21.808.000 €	22.270.000 €	22.484.000 €
Summe Gesamtkosten brutto	25.951.000 €	26.501.000 €	26.756.000 €



KOSTENEINSCHÄTZUNG

Gesamtkosten mit Parken

EINSPAROPTION
SYSTEMPARKHAUS
rd. 1,6 Mio. €
netto

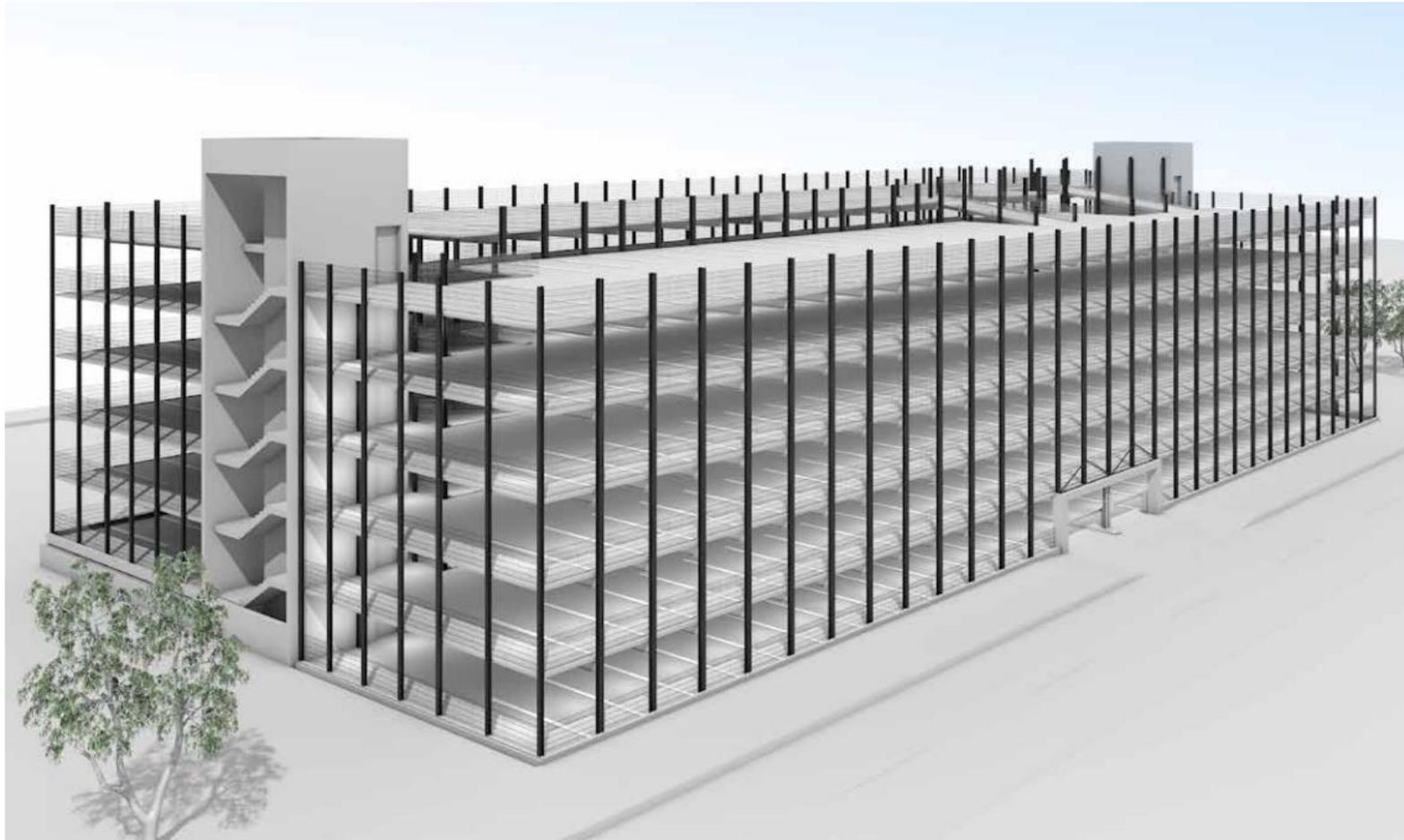
EINSPAROPTION
SYSTEMPARKHAUS
rd. 1,3 Mio. €
netto

Kostenelemente	Schürenkamp	Mühlenstraße	Westl. Grönegaubad
Summe Baukosten ohne Parken	15.368.000 €	15.694.000 €	15.845.000 €
Parkplatz (ebenerdig, auf Grundstück)		82.000 €	290.000 €
Tiefgarage	3.640.000 €	2.600.000 €	
Summe Baukosten KG 200-500 netto	19.008.000 €	18.367.000 €	16.135.000 €
KG 600 Ausstattung u. Kunst		nicht bewertet	
KG 700 Baunebenkosten, 29%	5.512.000 €	5.329.000 €	4.679.000 €
Sicherheit für Unvorhergesehenes, 10%	2.452.000 €	2.370.000 €	2.081.000 €
Summe Nebenkosten netto	7.964.000 €	7.699.000 €	6.761.000 €
Summe Gesamtkosten netto	26.973.000 €	26.075.000 €	22.896.000 €
Summe Gesamtkosten brutto	32.098.000 €	31.029.000 €	27.246.000 €



SYSTEMPARKHAUS

Einsparoption durch Verzicht auf Tiefgarage – Beispielbilder



Quelle: Goldbeck



INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

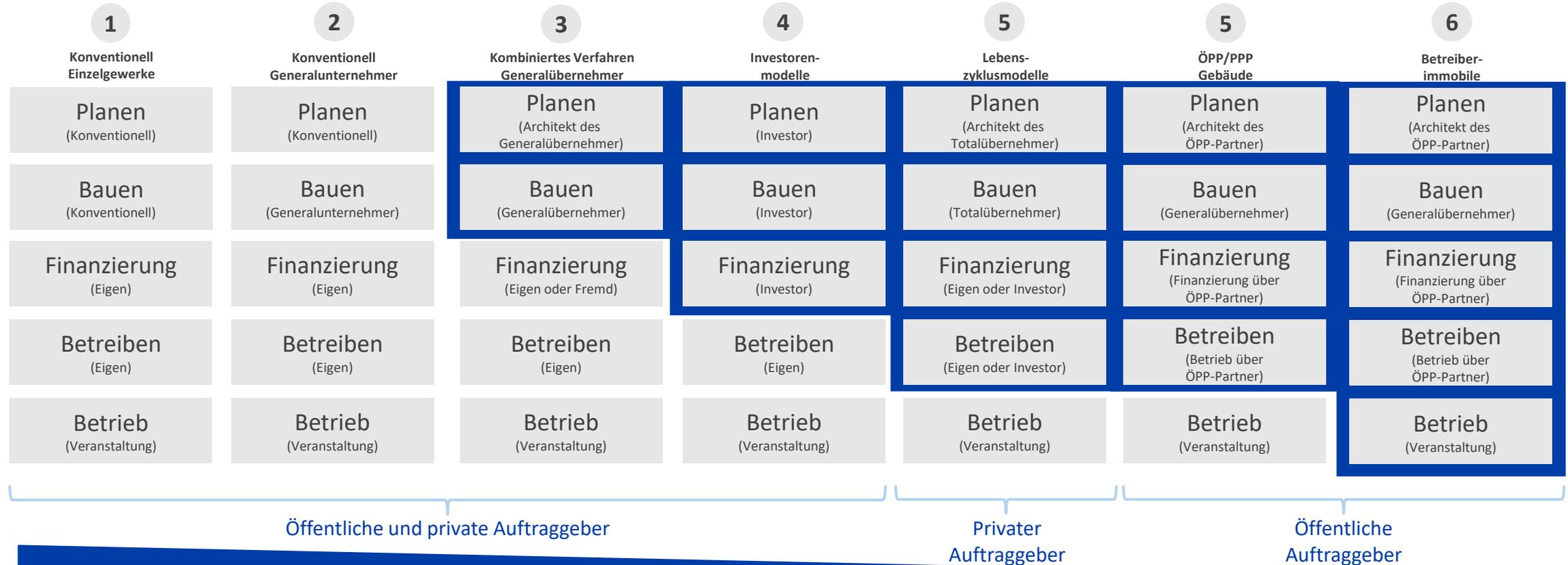
07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



ABWICKLUNGSMODELLE

Abwicklungsmodelle in der Vergabestrategie



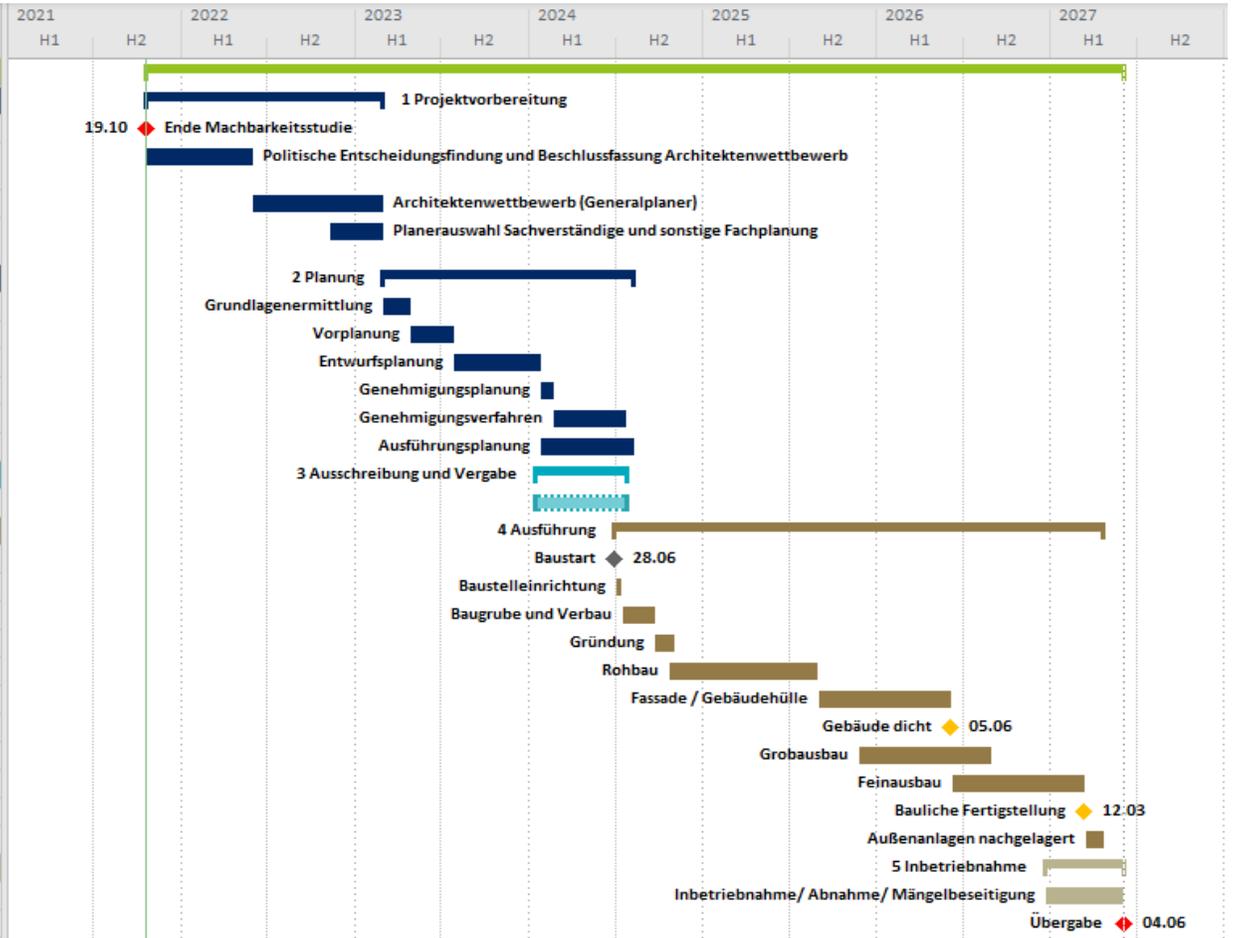
Einschränkung des Bietermarktes nimmt zu ...



TERMINPLAN

VAR I // Generalplanerwettbewerb, Einzelvergabe

PSP-4	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende	Vorgänger
1	Neubau Stadthaus Melle	293,8 Wochen	Die 19.10.21	Fre 04.06.27	
1.1	1 Projektvorbereitung	71,2 Wochen	Die 19.10.21	Die 28.02.23	
1.1.1	Ende Machbarkeitsstudie	0 Tage	Die 19.10.21	Die 19.10.21	
1.1.2	Politische Entscheidungsfindung und Beschlussfassung Architektenwettbewerb	32,1 Wochen	Die 19.10.21	Mit 01.06.22	SAE;3
1.1.3	Architektenwettbewerb (Generalplaner)	39 Wochen	Mit 01.06.22	Die 28.02.23	
1.1.4	Planerauswahl Sachverständige und sonstige Fachplanung	16 Wochen	Mit 09.11.22	Die 28.02.23	SEE
1.2	2 Planung	75 Wochen	Mit 01.03.23	Die 06.08.24	
1.2.1	Grundlagenermittlung	8 Wochen	Mit 01.03.23	Die 25.04.23	5
1.2.2	Vorplanung	13 Wochen	Mit 26.04.23	Die 25.07.23	8
1.2.3	Entwurfsplanung	26 Wochen	Mit 26.07.23	Die 23.01.24	9
1.2.4	Genehmigungsplanung	4 Wochen	Mit 24.01.24	Die 20.02.24	10
1.2.5	Genehmigungsverfahren	22 Wochen	Mit 21.02.24	Die 23.07.24	11
1.2.6	Ausführungsplanung	28 Wochen	Mit 24.01.24	Die 06.08.24	10
1.3	3 Ausschreibung und Vergabe	28 Wochen	Mon 15.01.24	Fre 26.07.24	
1.3.1	Ausschreibung & Vergabe	28 Wochen	Mon 15.01.24	Fre 26.07.24	13AA+20 Wochen
1.4	4 Ausführung	147 Wochen	Fre 28.06.24	Fre 23.04.27	
1.4.1	Baustart	0 Tage	Fre 28.06.24	Fre 28.06.24	15AA+24 Wochen
1.4.2	Baustelleinrichtung	2 Wochen	Mon 01.07.24	Fre 12.07.24	17
1.4.3	Baugrube und Verbau	10 Wochen	Mon 15.07.24	Fre 20.09.24	18
1.4.4	Gründung	6 Wochen	Mon 23.09.24	Fre 01.11.24	19
1.4.5	Rohbau	45 Wochen	Mon 21.10.24	Fre 29.08.25	20EA-2 Wochen
1.4.6	Fassade / Gebäudehülle	40 Wochen	Mon 01.09.25	Fre 05.06.26	21
1.4.7	Gebäude dicht	0 Tage	Fre 05.06.26	Fre 05.06.26	22
1.4.8	Grobausbau	40 Wochen	Mon 24.11.25	Fre 28.08.26	22AA+12 Wochen
1.4.9	Feinausbau	40 Wochen	Mon 08.06.26	Fre 12.03.27	23
1.4.10	Bauliche Fertigstellung	0 Wochen	Fre 12.03.27	Fre 12.03.27	25
1.4.11	Außenanlagen nachgelagert	6 Wochen	Mon 15.03.27	Fre 23.04.27	26
1.5	5 Inbetriebnahme	24 Wochen	Mon 21.12.26	Fre 04.06.27	
1.5.1	Inbetriebnahme/ Abnahme/ Mängelbeseitigung	24 Wochen	Mon 21.12.26	Fre 04.06.27	26EA-12 Wochen
1.5.2	Übergabe	0 Tage	Fre 04.06.27	Fre 04.06.27	29

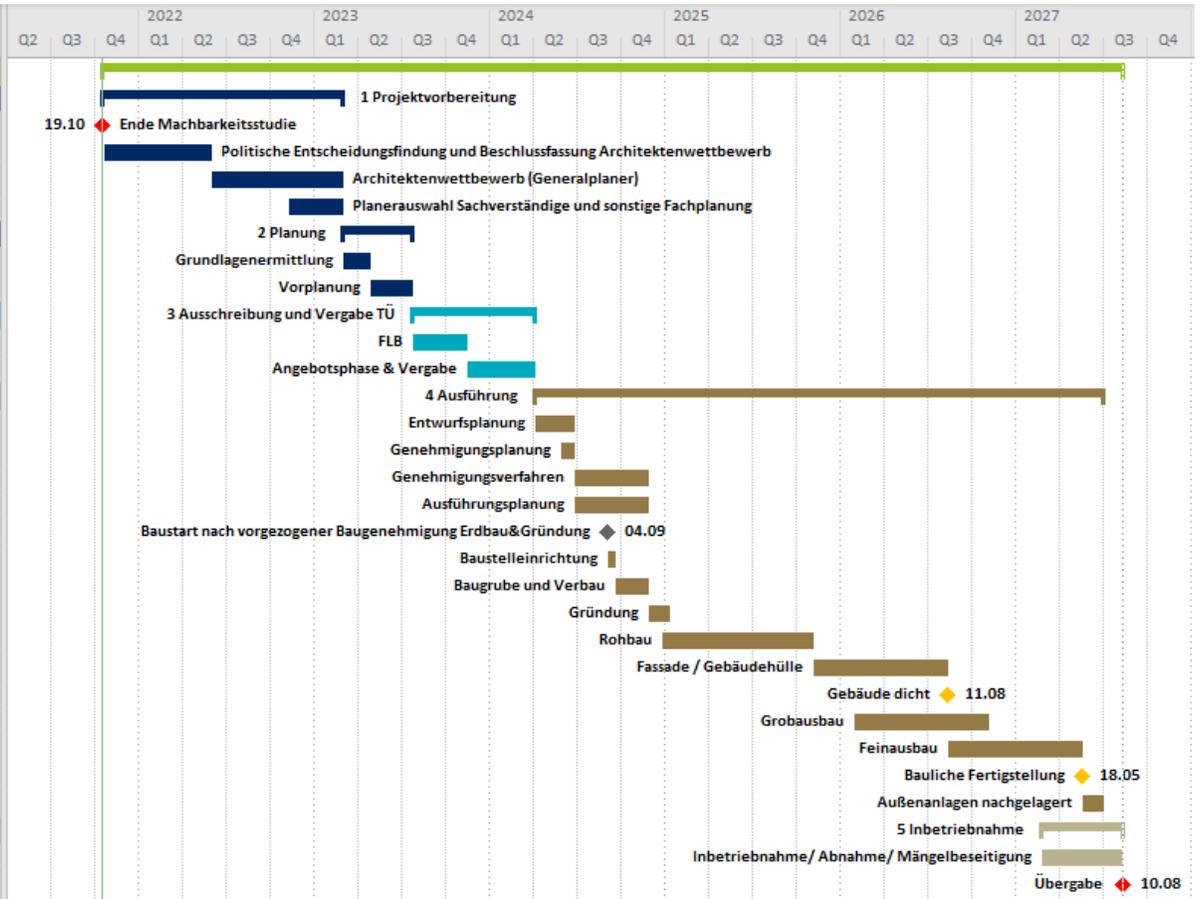




TERMINPLAN

VAR II //Generalplanerwettbewerb, Tü-Vergabe nach LP2

PSP-1	Vorgangname	Dauer	Anfang	Ende	Vorgänger
1	Neubau Stadthaus Melle	303,2 Wochen	Die 19.10.21	Die 10.08.27	
1.1	1 Projektvorbereitung	71,2 Wochen	Die 19.10.21	Die 28.02.23	
1.1.1	Ende Machbarkeitsstudie	0 Tage	Die 19.10.21	Die 19.10.21	
1.1.2	Politische Entscheidungsfindung und Beschlussfassung Architekt	32,1 Wochen	Die 19.10.21	Mit 01.06.22	5AE;3
1.1.3	Architektenwettbewerb (Generalplaner)	39 Wochen	Mit 01.06.22	Die 28.02.23	
1.1.4	Planerauswahl Sachverständige und sonstige Fachplanung	16 Wochen	Mit 09.11.22	Die 28.02.23	5EE
1.2	2 Planung	21 Wochen	Mit 01.03.23	Die 25.07.23	
1.2.1	Grundlagenermittlung	8 Wochen	Mit 01.03.23	Die 25.04.23	5
1.2.2	Vorplanung	13 Wochen	Mit 26.04.23	Die 25.07.23	8
1.3	3 Ausschreibung und Vergabe Tü	36 Wochen	Mit 26.07.23	Die 02.04.24	
1.3.1	FLB	16 Wochen	Mit 26.07.23	Die 14.11.23	9
1.3.2	Angebotsphase & Vergabe	20 Wochen	Mit 15.11.23	Die 02.04.24	11
1.4	4 Ausführung	169 Wochen	Mit 03.04.24	Die 29.06.27	
1.4.1	Entwurfsplanung	12 Wochen	Mit 03.04.24	Die 25.06.24	12
1.4.2	Genehmigungsplanung	4 Wochen	Mit 29.05.24	Die 25.06.24	14EE
1.4.3	Genehmigungsverfahren	22 Wochen	Mit 26.06.24	Die 26.11.24	15
1.4.4	Ausführungsplanung	22 Wochen	Mit 26.06.24	Die 26.11.24	15
1.4.5	Baustart nach vorgezogener Baugenehmigung Erdbau&Gründung	0 Tage	Mit 04.09.24	Mit 04.09.24	16EA-12 Wochen
1.4.6	Baustelleinrichtung	2 Wochen	Mit 04.09.24	Die 17.09.24	18
1.4.7	Baugrube und Verbau	10 Wochen	Mit 18.09.24	Die 26.11.24	19
1.4.8	Gründung	6 Wochen	Mit 27.11.24	Die 07.01.25	20
1.4.9	Rohbau	45 Wochen	Mit 25.12.24	Die 04.11.25	21EA-2 Wochen
1.4.10	Fassade / Gebäudehülle	40 Wochen	Mit 05.11.25	Die 11.08.26	22
1.4.11	Gebäude dicht	0 Tage	Die 11.08.26	Die 11.08.26	23
1.4.12	Grobausbau	40 Wochen	Mit 28.01.26	Die 03.11.26	23AA+12 Wochen
1.4.13	Feinausbau	40 Wochen	Mit 12.08.26	Die 18.05.27	24
1.4.14	Bauliche Fertigstellung	0 Wochen	Die 18.05.27	Die 18.05.27	26
1.4.15	Außenanlagen nachgelagert	6 Wochen	Mit 19.05.27	Die 29.06.27	27
1.5	5 Inbetriebnahme	24 Wochen	Mit 24.02.27	Die 10.08.27	
1.5.1	Inbetriebnahme/ Abnahme/ Mängelbeseitigung	24 Wochen	Mit 24.02.27	Die 10.08.27	27EA-12 Wochen
1.5.2	Übergabe	0 Tage	Die 10.08.27	Die 10.08.27	30





INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Fazit und empfohlene Vorgehensweise

- Die Entwicklungsvarianten Schürenkamp, Mühlenstraße und Westlich Grönegaubad sind auf Basis der betrachteten Parameter umsetzbar und bilden den ermittelten Flächen- und Raumbedarf der Stadtverwaltung Melle vollständig ab.
- Wirtschaftlich unterscheiden sich die entwickelten Flächenlayouts im Wesentlichen durch die Kosten zur Bereitstellung von PKW-Stellplätzen und durch entstehende Abbruchkosten.
- Unter Berücksichtigung des Standorts, der Entwicklungsperspektiven und Flächenpotenziale sind die Varianten **Schürenkamp** sowie **Westliches Grönegaubad** vorzugswürdig.
- Um dem Kostentreiber *Tiefgarage* am **Standort Schürenkamp** entgegenzuwirken, wird für diese Empfehlung die Verfügbarkeit geeigneter alternativer Stellplatzflächen vorausgesetzt. Hierzu bspw.:
 - Errichtung eines offenen Systemparkhauses auf der Fläche östlich des Bestandsgebäudes.
 - Temporäre Herrichtung der Fläche östlich des Bestandsgebäudes als Parkfläche ab Baubeginn. Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes Umnutzung der Fläche als Parkfläche bzw. Errichtung eines offenen Systemparkhauses.
- Demgegenüber zeichnet sich der Standort **Westlich Grönegaubad** durch seine umfangreichen Flächenpotenziale und kostengünstige Abwicklung von Stellplätzen aus.

Entwicklungsvariante 1 Schürenkamp	Entwicklungsvariante 2 Mühlenstraße	Entwicklungsvariante 5 Westlich Grönegaubad
Standortentwicklung des bestehenden Standortes des Stadthauses mit ergänzendem Neubau. Erhalt des bestehenden Stadthauses unter Maßgabe Sanierungserfordernis zu prüfen.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Fläche ggü. der Kreissparkasse Melle in unmittelbarer Umgebung zum Forum Melle.	Standortentwicklung zum Neubau des Stadthauses auf Grün- und mindergenutzten Flächen angrenzend an das Grönegaubad.
		
Entwicklung des Neubau des Stadthauses auf südlicher Teilfläche des bestehenden Standortes. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.	Entwicklung des Neubau des Stadthauses in zentraler Innenstadtlage auf Fläche mit differenzierter Nutzerstruktur. Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage.	Entwicklung des Neubau des Stadthauses auf Fläche in dezentraler Stadtrandlage. Oberirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs.
Gesamtbewertung Schürenkamp	Gesamtbewertung Mühlenstraße	Gesamtbewertung Westl. Grönegaubad
++ 86%	+ 73%	+ 74%



HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Nächste Schritte

Flächenverfügbarkeit

- Validierung Ankauf- und/oder Nutzungsmöglichkeit privater Grundstücke

Bedarfsermittlung

- Konkretisierung qualitativer Anforderungen und der Interaktionen der SG

Change & Communication

- Festlegung der Kommunikationsstrategie (intern und extern) und ‚Change Story‘
- Erarbeitung einer Change Roadmap
- Entwicklung Multiplikatoren- und Botschafterkonzept
- (Extern begleiteter?) Workshop zu Change & Kulturwandel
- Begehungen Objekte neuer Arbeitswelten Kommunen

Digitalisierung

- gemeinschaftliche Anforderungen der zukünftigen Nutzer des Gebäudes definieren

Budget

- Prüfung der Mittelverfügbarkeit für einen Stadthausneubau auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung der erforderlichen Mittel zum Betrieb der bestehenden Gebäudestrukturen

Gebäudebestand

- Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen im derzeitigen Hauptgebäude der Stadtverwaltung





INHALT

01 Ausgangslage und Zielsetzung

02 Bestandsaufnahme / Zustandserfassung

03 Raum- und Funktionsprogramm

04 Standortanalyse potenzieller Grundstücke

05 Kosteneinschätzung

06 Mögliche Abwicklungsmodelle und Terminplanung

07 Handlungsempfehlung

08 Anlagenverzeichnis



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlagen

Anlage 1: Objektsteckbrief Schürenkamp 16

Anlage 2: Objektsteckbrief Engelgarten 21

Anlage 3: Objektsteckbrief Schürenkamp 12

Anlage 4: Raumprogramm

Anlage 5: Funktionsdiagramm

Anlage 6: Kompass-Workshop Dokumentation

Anlage 7: Konsens-Workshop Dokumentation

Anlage 8: Flächenlayouts Varianten Schürenkamp, Mühlenstraße, Westlich Grönegaubad

Anlage 9: Standortbewertung

Anlage 10: Kosteneinschätzung inkl. Tiefgaragen, inkl. Abbruch (Varianten Schürenkamp, Mühlenstraße, Westlich Grönegaubad)

Anlage 11: Kosteneinschätzung inkl. Tiefgaragen, exkl. Abbruch (Varianten Schürenkamp, Mühlenstraße, Westlich Grönegaubad)

Anlage 12: Kosteneinschätzung mit Systemparkhaus, inkl. Abbruch (Varianten Schürenkamp, Mühlenstraße, Westlich Grönegaubad)

Anlage 13: Kosteneinschätzung mit Systemparkhaus, exkl. Abbruch (Varianten Schürenkamp, Mühlenstraße, Westlich Grönegaubad)

Münster, 19.10.2021

Thomas Geldermann Kilian Huneke Remigiusz Kowalczyk Anna-Lena Plaßmann Daniela Schulze

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER