

TOP 17 Grundsatzbeschluss Stadthaus

Verwaltungsausschuss am 10.10.2023

Ratssitzung am 11.10.2023

Themen

1. Einführung
2. Bestandsanalyse
3. Vorstellung Varianten
4. Abwägung der Varianten
5. Realisierungszeitraum
6. Weiteres Vorgehen
7. Zusammenfassung
8. Beschlussfassung



1. EINFÜHRUNG

- Machbarkeitsstudie zur Situation des Stadthauses und eines etwaigen Neubaus -> Mitte 2020.
 - In der Machbarkeitsstudie wurden vorrangig folgende Themen behandelt:
 - Bestandsuntersuchung der bestehenden Gebäude im Eigentum der Stadt Melle, die von einer Zentralisierung betroffen sind
 - Erstellung eines Raumprogramms inkl. eines Funktionsdiagramms mit offenem hausweiten Beteiligungsprozess und Einbindung einer Steuerungsgruppe
 - Standortbewertung potentieller Standorte
 - Kostenschätzung innerhalb der „Leistungsphase 0“
- Vorstellung der Ergebnisse am 19.04.2022 in einer Ratsinformationsveranstaltung
- Grundsatzbeschluss über Zentralisierung des Verwaltungsstandortes durch VA am 05.07.2022 (derzeit wächst die Anzahl an Außenstellen)

Zur Fortführung bzw. Konkretisierung der Planungen waren die nachfolgenden Fragestellungen durch die Verwaltung zu beantworten.

- Aktualisierung Kostenrahmen
- Vornahme Wirtschaftlichkeitsvergleich (monetärer und funktionaler Vergleich) Neubau vs. Sanierung
- Konkretisierung Standortauswahl und Prüfung Umsetzbarkeit
- Untersuchung verschiedener Abwicklungsmodelle
- Umgang mit bestehenden Gebäuden

1. EINFÜHRUNG

Zwischenzeitlich konnten die Arbeitsaufträge seitens der Verwaltung überwiegend geprüft und abgeschlossen werden, so dass nun die politische Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen vorgenommen werden kann. Hierzu hat die Verwaltung die externe Machbarkeitsstudie angepasst und um interne Überprüfungen sowie Sanierungsszenarien (Standort, Sanierung, Kostenrahmen) ergänzt.

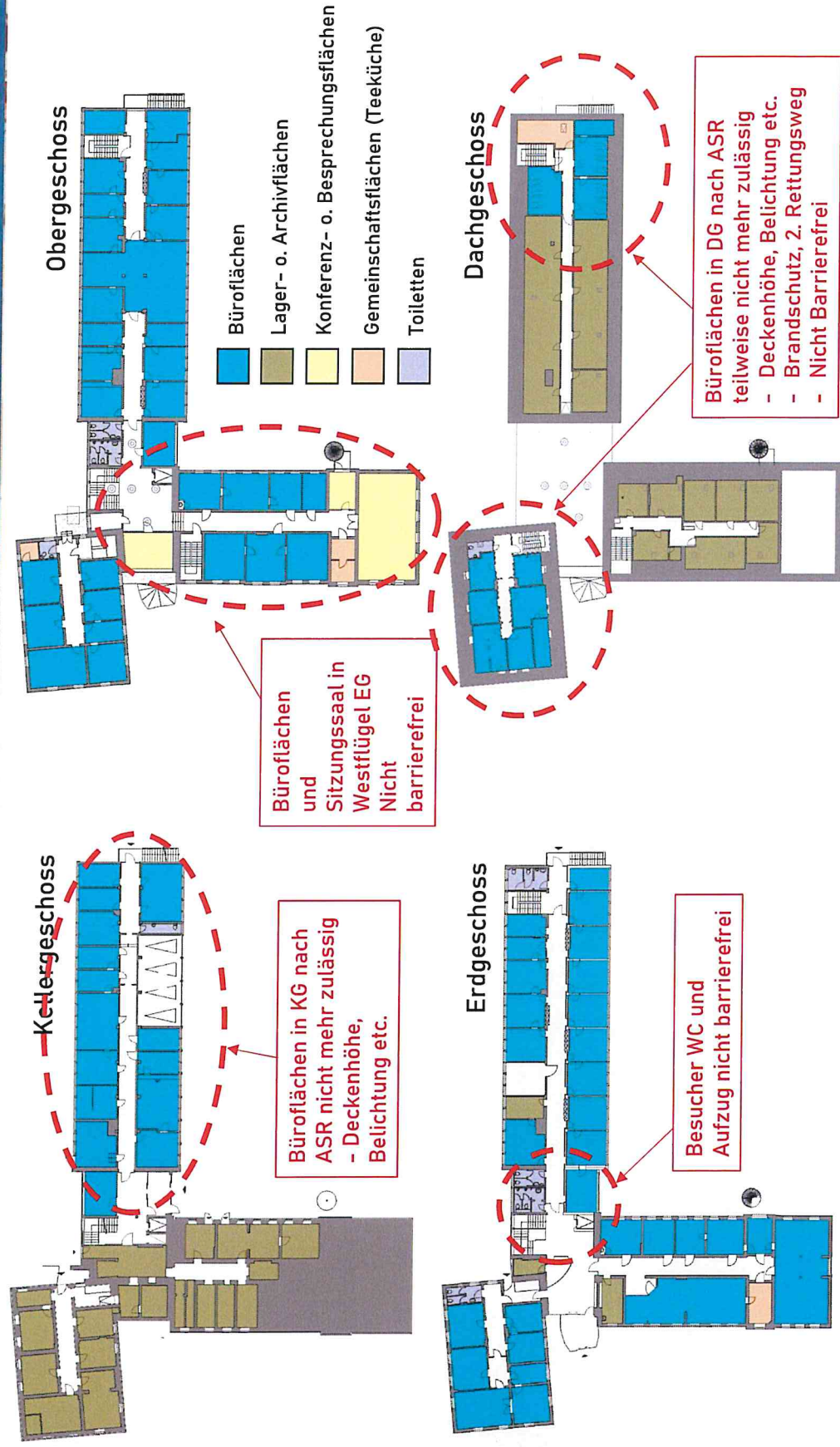
Ziel der Machbarkeitsstudien ist das Aufzeigen, wie die ermittelten Defizite des Stadthauses baulich behoben werden können, sowie die Abbildung bekannter Raumbedarfe und der Abbildung funktionaler und energetischer Sanierungen im Bestand inkl. Kostenschätzung.

Folgende Szenarien wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie überprüft und gegeneinander abgewogen:

- | | |
|----------------------|---|
| Variante 1: | Bestandssanierung und Erweiterung auf Nachbargrundstück |
| Variante 2.1: | Bestandssanierung und Erweiterung in Richtung Engelgarten |
| Variante 2.2: | Variante 2.1 + Parkpalette an Haferstraße |
| Variante 3: | Neubau |

Die Varianten 1 und 2 beinhalten als Planungsgrundlage eine Kernsanierung sowie die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes.

2. BESTANDSANALYSE



2. BESTANDSANALYSE

RAUMBEDARF

Flächen	Soll (D+S)	Ist (vorh./Zukunft)	Differenz (Bedarf Anbau)
Basisflächen	1.520 m ²	1.307 m ²	213 m ²
Kommunikationsflächen	790 m ²	118 m ²	672 m ²
Konzentrationsflächen	112 m ²	0 m ²	112 m ²
Infrastruktur	1.538 m ²	1.178 m ²	360 m ²
Sonderflächen	870 m ²	163 m ²	707 m ²
	4.830 m² NUF	2.766 m² NUF	2.064 m² NUF

NUF = Nutzflächen : Flächen ohne Erschließung, Konstruktion und technischen Flächen

Bedarf an Nutzfläche

ca. 2.100 m²

+ 7 % der BGF für technische Flächen

245 m²



+ 20 % der BGF für Verkehrsflächen

700 m²



+ 12 % der BGF für Konstruktionsflächen

420 m²



Bedarf Bruttogrundfläche

ca. 3.500 m²

Gerundet

4.000 m² (Sicherheit)

3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 1: BESTANDSSANIERUNG UND ERWEITERUNG AUF NACHBARGRUNDSTÜCK



Bauliche Lösung

- Neue und barrierefreie Erschließung des Bestandes über Verbindungsbau
- Anbau auf Nachbargrundstück
- Aktuelles Planungsrecht: Mischgebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m² BGF pro Geschoss
- 2 Bauabschnitte
- Parkflächen am Engelgarten müssen erweitert werden. (ca. 250 Stpl. Notwendig)
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Decken, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)

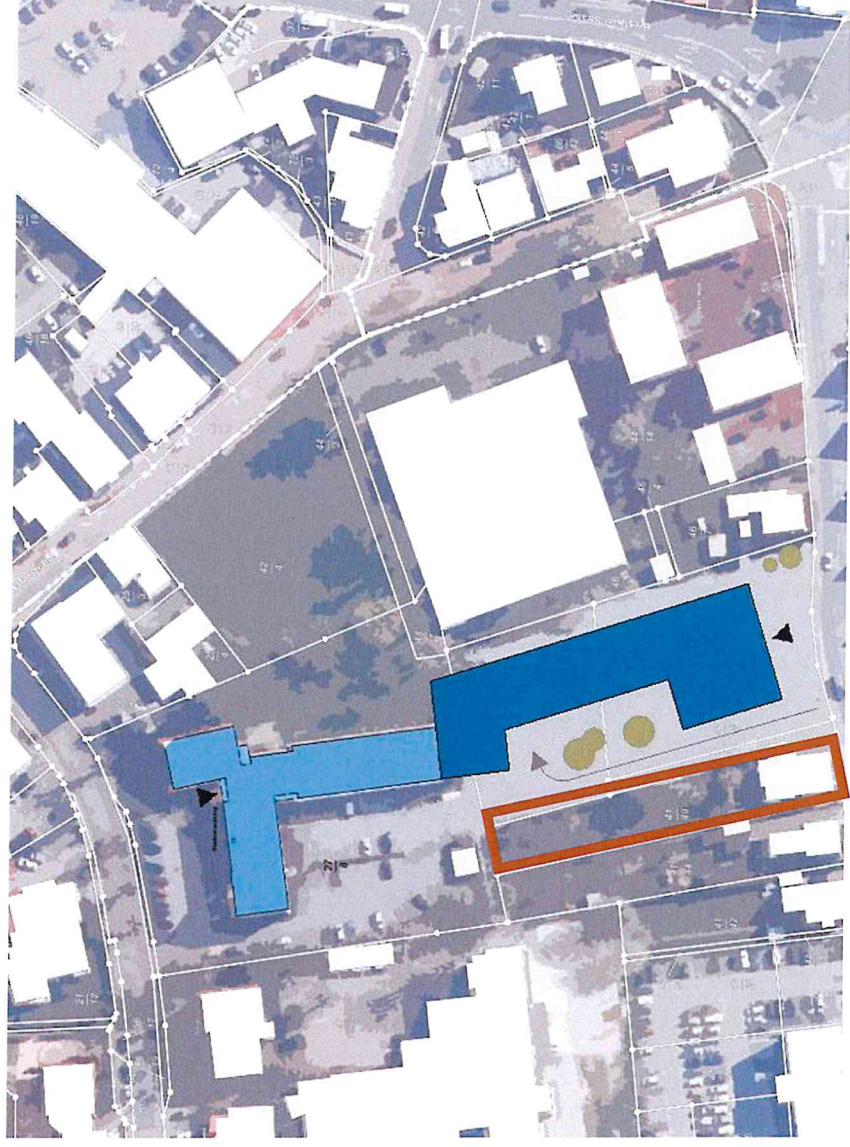
3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 1: BESTANDSSANIERUNG UND ERWEITERUNG AUF NACHBARGRUNDSTÜCK

Anbau		Bestandssanierung		Interimslösung 2 Jahre Bauzeit	Grunderwerb	Gesamtkosten Anbau auf Nachbargrund -stück
KG 300+400 4.000 m ² BGF x 2.855 €/m ² gem. BKI 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m ² BGF x 2.082 €/m ² gem. BKI 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €		2.696 m ² x 200 €/m ² + 7 % Grunderwerbskosten	
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €					
KG 700 Baunebenkosten ca. 40 % von KG 200-500 (inkl. Umbauzuschlag)			3.144.903 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148 €			
Gesamtkosten Anbau	21.229.780 €	Gesamtkosten Sanierung	14.309.307 €	0 €	ca. 580.000 €	36.119.087 €

3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 2.1: BESTANDSSANIERUNG UND ERWEITERUNG IN RICHTUNG ENGELGARTEN



Bauliche Lösung

- Anbau auf Grundstück am Engelgarten
- Aktuelles Planungsrecht: Wohngebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m² BGF pro Geschoss
- Tiefgarage unter Anbau
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)

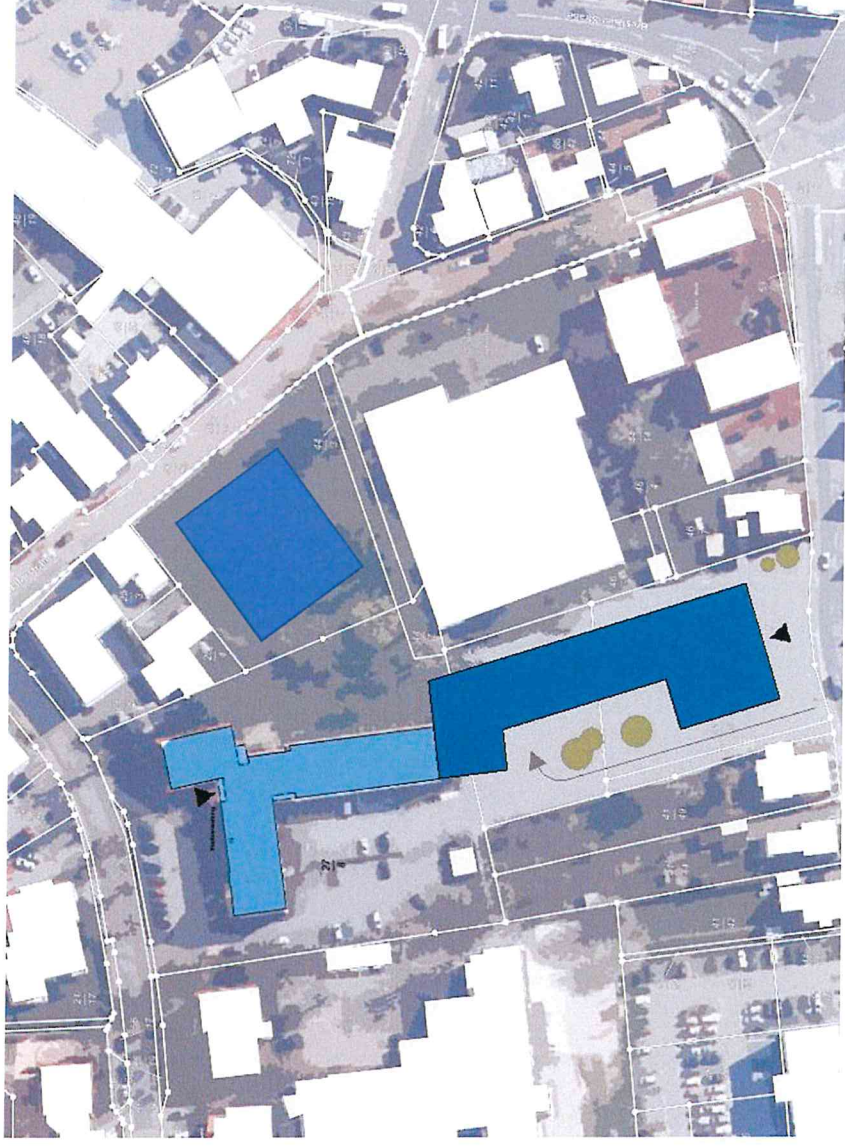
3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 2.1: BESTANDSSANIERUNG UND ERWEITERUNG IN RICHTUNG ENGELGARTEN

Anbau		Bestandssanierung		Tiefgarage ca. 150 Stpl.	Gesamtkosten Anbau auf Parkplatz
KG 300+400 4.000 m ² BGF x 2.855 €/m ² gem. BKl 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m ² BGF x 2.082 €/m ² gem. BKl 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €		
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €		
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €		
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €		
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €		
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €				
KG 700 Baunebenkosten ca. 40 % von KG 200-500 (inkl. Umbauzuschlag)			3.144.902 €		
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148€		
Gesamtkosten Anbau	21.229.780 €	Gesamtkosten Sanierung	14.309.307 €	ca. 3.640.000 €	39.179.087 €

3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 2.2: VARIANTE 2.1 + PARKPALETTE AN HAFERSTRAßE



Bauliche Lösung

- Anbau auf Grundstück am Engeltgarten
- Aktuelles Planungsrecht: Wohngebiet, III-geschossig GRZ 0,4, GFZ 1, offene Bauweise
- 2-geschossig
- ca. 2.000 m² BGF pro Geschoss
- Parkpalette auf Nachbargrundstück
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude (Fassade, Fenster, Haustechnik, Brandschutz, Erschließung etc.)

3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTE 2.2: VARIANTE 2.1 + PARKPALETTE AN HAFERSTRASSE

Anbau		Bestandssanierung		Grunderwerb	Parkpalette ca. 150 Stpl.	Gesamtkosten Anbau auf Parkplatz
KG 300+400 4.000 m ² BGF x 2.855 €/m ² gem. BKI 2022	11.420.000 €	KG 300+400 3.433 m ² BGF x 2.082 €/m ² gem. BKI 2022 + 20 % Sicherheit aufgrund von hohen Aufwand	7.147.506 €	2696 m ² x 200€/m ² + 7 % Grunderwerbs- kosten		
KG 200 Vorbereitende Arbeiten ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 300 Baukonstruktion ca. 73 % von KG 300+400	8.336.600 €		5.217.679 €			
KG 400 Technische Anlagen ca. 27 % von KG 300+400	3.083.400 €		1.929.827 €			
KG 500 Außenanlagen ca. 5 % von KG 300+400	571.000 €		357.375 €			
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500	3.768.600 €					
KG 700 Baunebenkosten ca. 30 % von KG 200-500			3.144.902 €			
Sicherheit ca. 30 % von KG 200-700	4.899.180 €		3.302.148 €			
Gesamtkosten Anbau	21.229.780 €	Gesamtkosten Sanierung	14.309.307 €	ca. 580.000 €	ca. 2.500.000 €	38.619.087 €

Melle®
Die Stadt.

[illegible]

13

42.031.133 €

4. ABWÄGUNG DER VARIANTEN

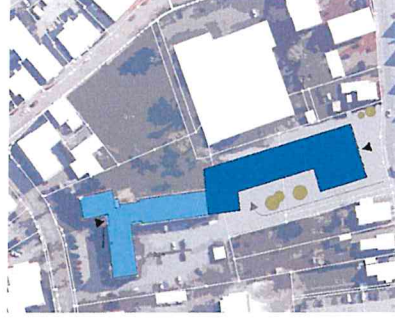


VARIANTE 1:
BESTANDSSANIERUNG UND
ERWEITERUNG AUF
NACHBARGRUNDSTÜCK

Kosten (KG 200-700)
Inkl. 30 % Sicherheit

ca. 36 Mio. €

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026:
ca. 53 Mio. € brutto (inkl. 30%
Risikozuschlag)



VARIANTE 2.1:
BESTANDSSANIERUNG UND
ERWEITERUNG IN RICHTUNG
ENGELGARTEN

Kosten (KG 200-700)
Inkl. 30 % Sicherheit

ca. 39 Mio. €

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026:
ca. 57,5 Mio. € brutto (inkl. 30%
Risikozuschlag)



VARIANTE 2.2:
VARIANTE 2.1 + PARKPALETTE AN
HAFNERSTRASSE

Kosten (KG 200-700)
Inkl. 30 % Sicherheit

ca. 39 Mio. €

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis 2026:
ca. 56,5 Mio. € brutto (inkl. 30%
Risikozuschlag)



VARIANTE 3:
NEUBAU AUF PARKPLATZ AM
ENGELGARTEN

Kosten (KG 200-700)
Inkl. 30 % Sicherheit

ca. 42 Mio. €

Ergebnis inkl. Preisrisiko bis
2026:
ca. 60 Mio. € brutto (inkl. 30%
Risikozuschlag)

3. VORSTELLUNG VARIANTEN

VARIANTENVERGLEICH: HOCHRECHNUNG KOSTENANSÄTZE BIS MITTE LEISTUNGSPHASE 7 (2026)

Kostengruppen	Variante 1	V1 2026	Variante 2.1 inkl. TG	V2.1 inkl. TG 2026	Variante 2.2 inkl. PP	V2.1 2026	Neubau	Neubau 2026
Baukosten ca. KG 200-500	20.400.000 €	30.000.000 €	20.400.000 €	30.000.000 €	20.400.000 €	30.000.000 €	23.200.000 €	33.000.000 €
Bauneben-kosten ca. KG 700 (30-40% KG 200- 500)	7.140.000€	10.500.000 €	7.140.000 €	10.500.000 €	7.140.000 €	6.960.000 €	6.960.000 €	10.200.000 €
Sicherheit ca. (30% KG 200-700)	8.262.000 €	12.150.000 €	8.262.000 €	12.150.000 €	8.262.000 €	12.150.000 €	9.048.000 €	13.260.000 €
Parken/TG/GS ca.	580.000 €	580.0000 €	3.640.000 € + GS	5.300.000 € + GS	2.500.000 € + GS	3.660.000€	3.640.000 €	5.300.000 €
Gesamtkosten ca.	36.382.000 €	53.230.000 €	38.882.000 €	57.950.000 €	38.882.000 €	56.890.000 €	42.848.000 € -GS	61.760.000 € - GS

4. ABWÄGUNG DER VARIANTEN



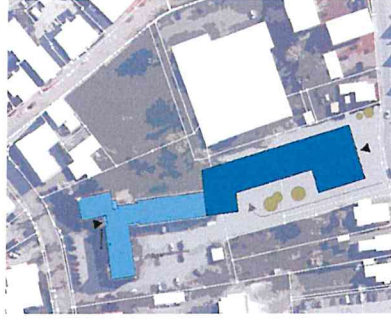
VARIANTE 1:

Pro

- Neue und barrierefreie Erschließung des Bestandes über Verbindungsbau
- Parkflächen am Engelgarten können erhalten bleiben -> Keine Tiefgarage nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra

- Grundstückserwerb nötig
- Gebäudekubatur
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Störung des normalen Betriebes



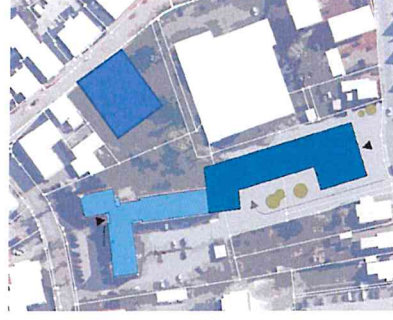
VARIANTE 2.1:

Pro

- Barrierefreie Erschließung über neuen Aufzug möglich
- Kein Grunderwerb nötig
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Tiefgarage nötig
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Mehr Umzüge im Objekt



VARIANTE 2.2:

Pro

- Barrierefreie Erschließung über neuen Aufzug möglich
- Zwei Bauabschnitte (keine Interimslösung nötig)

Contra

- Gebäudekubatur (lange Wege)
- Verbindung zu Bestand
- Parkpalette auf Nachbargrundstück
- Bauplanungsrecht muss angepasst werden
- Mehr Umzüge im Objekt
- Grundstückserwerb nötig



VARIANTE 3:

Pro

- Ideale Arbeitsbedingungen ohne Einschränkung
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Adressbildung über Zugang Engelgarten
- Kein Grunderwerb nötig
- Keine Interimslösung nötig
- Grundstücksveräußerung

Contra

- **Nachnutzung Altbestand (?)**
- **Bauplanungsrecht muss angepasst werden**

4. ABWÄGUNG DER VARIANTEN

NUTZWERTANALYSE

Kriterium	Gewichtung	Variante 1	Gewichtung "Variante 1"	Variante 2	Gewichtung "Variante 2"	Variante 3	Gewichtung "Variante 3"
Funktionalität im Allgemeinen	30,00%	3,00	0,90	4,00	1,20	1,00	0,30
Städtebaulicher Mehrwert	20,00%	3,00	0,60	4,00	0,80	2,00	0,40
Verkehrsströme/ Parkplatzsituation	5,00%	2,00	0,10	4,00	0,20	2,00	0,10
Risiken im Bau	5,00%	5,00	0,25	5,00	0,25	2,00	0,10
Einschränkung des laufenden Betriebs	2,50%	5,00	0,13	5,00	0,13	2,00	0,05
Energieoptimiertes Bauen	7,50%	4,00	0,30	4,00	0,30	1,00	0,08
Kosten	20,00%	2,00	0,40	3,00	0,60	4,00	0,80
Folgekosten	10,00%	2,00	0,20	3,00	0,30	2,00	0,20
Summe/ Durchschnittsnote	100%		2,88		3,78		2,03

Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten spricht sich die Verwaltung für die Umsetzung der Variante „Neubau“ aus. Das in die Jahre gekommene Stadthaus hat **viele Mängel** in Bezug auf Sicherheit, Nutzfläche, Nutzbarkeit, Arbeitsstättenrichtlinien, Brandschutz, Bauphysik und Technik.

Der Aufwand und die **Risiken** einer Bestandssanierung sind als **hoch** einzustufen. Der Zuschnitt und die Substanz des Gebäudes sprechen gegen den grundsätzlich zu begrüßenden Weg der Gebäudesanierung. Der Rückgriff auf eine intakte Gebäudesubstanz würde die Sanierung interessant erscheinen lassen, beim Stadthaus müssen aber selbst die Decken und Treppenhäuser ertüchtigt und in Teilen komplett neu eingezogen werden (Höhen, Verbindungspunkte etc.). Darüber hinaus können im Bestand **keine bzw. nur bedingt neue Arbeitsstrukturen bzw. Arbeitswelten** abgebildet werden.

5. REALISIERUNGSZEITRAUM

Terminplan und Meilensteine

- Planungs- und Ausführungszeit bei Neubau ca. 60 Monate
 - Ausschreibung + Planung ca. 30 Monate
 - Ausführung ca. 30 Monate
- Planungs- und Ausführungszeit bei Bestandssanierung und Neubau ca. 72 Monate

6. WEITERES VORGEHEN

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufarbeitung der LPH 0
 - Aufarbeitung Datenbasis Neubau
 - Zeitplan
 - Aktualisierung der Standortfrage (Parkplatz etc.)
 - Aktualisierung des Raum- und Funktionsprogrammes (Neue Arbeitswelten etc.)
 - Abwicklungsmodelle prüfen (PPP etc.)
 - Aufnahme in Prioritätenliste
3. Planungsauftrag im Ortsrat Melle Mitte, Ausschuss für Gebäudemanagement, Ausschuss für Finanzen und Personal, Verwaltungsausschuss
4. Vorbereitung + Prüfung Ausschreibungsverfahren

7. ZUSAMMENFASSUNG

1. Datenbasis für Grundsatzbeschluss ausreichend (weitere Entwürfe, Berechnungen und Details an dieser Stelle)
2. Hoher Umsetzungsdruck aufgrund massiver Mängel (bei jetzigem Beschluss Baubeginn Ende 2026/Anfang 2027)
3. Zum jetzigen Zeitpunkt weder Priorisierung noch Gefährdung anderer Baumaßnahmen
4. Grundsatzbeschluss -> Klares Bekenntnis an Verwaltung und Mitarbeiter*innen
5. Hohe Sicherheitsannahmen
6. Noch kein architektonischer Entwurf

8. BESCHLUSSFASSUNG

1. Die Verwaltung wird mit der Weiterverfolgung der Variante „Neubau“ zur Realisierung des neuen Stadthauses beauftragt.
2. Alternative Finanzierungs- bzw. Entwicklungsmodelle sind bei den Fortschreibungen der Planungen zum Neubau zu untersuchen.