



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Bericht

zur Fortschreibung des Maßnahmenprogramms
für das Rathaus der Kreisstadt Olpe

23. Oktober 2014



Bericht

zur Fortschreibung des Maßnahmenprogramms
für das Rathaus der Kreisstadt Olpe

Kontakt:

**VBD
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH**

Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln

www.vbd-beratung.de

Ansprechpartner:

Thomas Mandt
Telefon 0221.77 109-521

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	methodische Vorgehensweise	6
3	Fortschreibung Raumprogramm	7
3.1	Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung	7
3.2	Entwicklung Raumprogramm	7
3.3	wirtschaftliche Auswirkungen	16
3.4	Integration des Bahnhofsgebäudes	17
4	weitere Arbeitsaufträge Beschlussvorlage	19
4.1	Modularer Aufbau des Rathauses	19
4.2	nachhaltiger und ressourcenschonender Betrieb	20
4.3	mögliche Standorte	21
4.4	weiterer Zeitplan	24
5	Fazit	25
Anlage 1	Raumprogramm Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung	26
Anlage 2	aktualisiertes Raumprogramm	29
Anlage 3	aktualisierte Kostenschätzung	34

1 Aufgabenstellung

Mit Auftragschreiben vom 02.02.2012 wurde die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (nachfolgend »VBD« genannt) beauftragt die Maßnahmenwirtschaftlichkeit der Varianten Sanierung und Neubau für das Rathaus des Kreisstadt Olpe (nachfolgend »Stadt« genannt) und das auf dem Nachbargrundstück befindliche, städtische Parkhaus zu untersuchen.

Die Ergebnisse der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden der Stadt im Abschlussbericht vom 22.06.2012 übergeben und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Der Neubau des Parkhauses »Franziskanerstraße« ist wirtschaftlicher als eine Sanierung.
2. Parkhaus und Rathaus sollten als getrennte Projekte weiterverfolgt werden.
3. Sowohl wirtschaftliche als auch qualitative Aspekte sprechen für einen Rathausneubau.

Die Ergebnisse wurden am 27.06.2012 der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und im Anschluss eingehend durch die Fraktionen in einem Arbeitskreis beraten. Aus den Beratungen resultierende Nachfragen zur Untersuchung wurden anlässlich einer Sitzung am 08.04.2013 eingehend mit den Arbeitskreismitgliedern diskutiert.

Der Arbeitskreis hat nach Abschluss der Beratungen über den Abschlussbericht die Verwaltung der Kreisstadt Olpe mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2013 (Drucksachen-Nr. 162/2013 1. Ergänzung) aufgefordert weitergehende Konkretisierungen des Maßnahmenprogramms für einen etwaigen Rathausneubau vorzunehmen.

Die Stadt hat auf Grundlage des im Zuge der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellten Raumprogramms diese Konkretisierungen mit den einzelnen Fachbereichen der Verwaltung erarbeitet.

Die VBD erhielt am 31.03.2014 von der Stadt den Auftrag das seitens der Stadt fortgeschriebene Maßnahmenprogramm zu analysieren und die weitere Konkretisierung in Abstimmung mit den einzelnen Fachbereichen der Verwaltung zu begleiten. Die Ergebnisse sind in nachfolgendem Bericht zusammenfassend dargestellt.

Ergänzend wurde die VBD gebeten die Auswirkungen des fortgeschriebenen Maßnahmenprogramms auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zur Sanierung des bestehenden Rathauses sowie die Integration des bestehenden Bahnhofsgebäudes zu betrachten. Im Hinblick auf weitere Standortalternativen hat die Verwaltung diese eingehender betrachtet und in einer Synopse vergleichend nebeneinandergestellt. Um eine möglichst umfassende und zugleich übersichtliche Beantwortung aller mit dem oben genannten

Beschluss einhergehenden Fragen zu erreichen, wurde die Beantwortung dieser Fragestellung in den vorliegenden Bericht integriert.

Nach einer kurzen Erläuterung der methodischen Vorgehensweise (**Ziffer 2**) wird unter **Ziffer 3** die Fortschreibung des Raumprogramms dargestellt. **Ziffer 4** befasst sich mit den weiteren Aufgabenstellungen, die sich aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ergeben haben, während **Ziffer 5** eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse des Berichts enthält.

2 methodische Vorgehensweise

Wesentliche Schritte zur Fortschreibung des Raumprogramms vor der Einbindung der VBD wurden in der verwaltungsinternen Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der einzelnen Fachbereiche und Einbindung des Rechnungsprüfungsamtes, soweit projektbezogen anwendbar anhand der Empfehlungen der DIN 18205 »Bedarfsplanung im Bauwesen« vorgenommen.

Auch im Zuge der Konkretisierung des Raumprogramms unter Einbeziehung der VBD wurden die methodischen Empfehlungen der DIN 18205 als Grundlage herangezogen.

Dem Abstimmungsprozess zur Erarbeitung des unter **Ziffer 3** näher beschriebenen Raumprogramms lagen 3 Vor-Ort-Termine in Olpe zugrunde, an denen die VBD mit der Projektgruppe die Arbeitsstände und inhaltlich-organisatorische Fragen diskutierte.

Soweit Aktualisierungen der Berechnungen vorgenommen wurden, erfolgten diese unter Berücksichtigung des einschlägigen Leitfadens für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen¹ und werden in diesem Bericht erläutert.

Um Redundanzen mit dem Abschlussbericht der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung zu vermeiden und die Übersichtlichkeit des Berichts zu gewährleisten, wird in dem Bericht ausschließlich auf die Veränderungen gegenüber dem Abschlussbericht der Maßnahmenwirtschaftlichkeit eingegangen. Insoweit ist dieser Bericht komplementär zu dem Abschlussbericht zu verstehen.

¹ vgl. PPP-Initiative NRW „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“, 2007

3 Fortschreibung Raumprogramm

3.1 Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung

Für den Rathausneubau wurde anlässlich der Erstellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen eines ganztägigen Workshops mit der Projektgruppe ein Raumbedarf von 3.342 m² Nutzfläche (NF) bzw. 5.381 m² Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt.

Das Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung ist, um eine schnelle Vergleichsmöglichkeit der Flächenentwicklung zu ermöglichen, diesem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

3.2 Entwicklung Raumprogramm

3.2.1 Aufbau der Raumprogrammentwicklung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Veränderungen des Raumprogramms nach Nutzungsbereichen unterschieden dargestellt. In der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden als Nutzungsbereiche definiert:

- I. Nutzungsbereich - allgemeine öffentliche Bereiche
- II. Nutzungsbereich - Büroräume der Fachbereiche
- III. Nutzungsbereich - fachbereichsübergreifende Raumfunktionen

Die detaillierte Aufstellung des Raumprogramms kann der **Anlage 2** entnommen werden.

3.2.2 I. Nutzungsbereich – allgemeine öffentliche Bereiche

Gegenüber dem Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die Kategorien »Räume für die Öffentlichkeit« und »Stadtmarketing« im fortgeschriebenen Raumprogramm in der Kategorie »Räume für die Öffentlichkeit« zusammengefasst, da auch die Leistungen von Olpe Aktiv sich an die Öffentlichkeit wenden. In dieser Kategorie wird sodann eine differenzierte Flächenaufstellung für die Bereiche »Foyer und Empfang«, »Bürgerbüro«, »Repräsentation und Politik« und »Olpe Aktiv« vorgenommen.

Eine separate Kategorie bildet weiterhin die »Bibliothek«, die in die Bereiche »Eingangsbereich«, »Bibliotheksfächen« und »Verwaltung Bibliothek« unterschieden wurde.

Nachrichtlich wurden zudem einzelne Nutzungsbereiche für eventuell vorzusehende Museumsräumlichkeiten aufgenommen. Diese sind jedoch noch nicht mit Flächenansätzen unterlegt worden, da hierzu noch keine abschließende Festlegung durch die zuständigen politischen Gremien der Stadt getroffen wurde.

Räume für die Öffentlichkeit

Diese Kategorie schloss im ursprünglichen Raumprogramm, wenn die Flächen des Stadtmarketings hinzugerechnet werden bei 573 m² NF. Der neu ermittelte Raumbedarf beläuft sich auf 709 m² NF, was einer Erhöhung des Flächenbedarfs von 136 m² entspricht.

Von dieser Flächenerhöhung entfallen insgesamt 36 m² NF auf Räume (Besuchertoiletten (D/H/Beh.-WC) mit 24 m² und Tresorraum Bürgerbüro mit 12 m²), die zuvor in den Nutzungsbereichen II und III verortet waren. Insoweit stellen diese auf das Gesamttraumprogramm betrachtet keine Flächenerhöhung dar.

Im Bereich »Foyer und Empfang« ist neben der nunmehr an dieser Stelle berücksichtigten Toilettenanlage auch ein zentraler Wartebereich mit Kinderecke mit 48 m² NF angesetzt worden, der die Flächen des alten Raumprogramms für Info-Zentrale (18 m² NF) und den Aufenthaltsbereich Hochzeit (50 m² NF) aufnimmt. Insgesamt ist in dieser Kategorie also eine Reduzierung der Wartebereiche von 20 m² festzuhalten.

Der Bereich »Bürgerbüro« verzeichnet unabhängig von der vorstehend genannten Verortung des Tresorraums jedoch Zuwächse, die sich aus der Verwaltungsorganisation und den im Bürgerbüro erfolgenden Dienstleistungen ergeben.

So wurden 2 Beratungskabinen mit insgesamt 24 m² NF vorgesehen, in denen die Mitarbeiter des Bürgerbüros mit den Bürgerinnen und Bürgern im Bedarfsfall vertrauliche Gespräche führen können (§ 10 Abs. 2 Ziff. 1 Datenschutzgesetz NRW). Ein Backoffice-Büro mit 18 m² wird zusätzlich in diesem Bereich berücksichtigt, in dem einerseits nicht unmittelbar durch die Mitarbeiter des Bürgerbüros beantwortbare Fragen und andererseits im Wesentlichen der Telefondienst abgebildet werden. Ergänzend sind aufgrund der räumlichen Verortung im öffentlichen Erdgeschoss ein bürgerbüronahes Handaktenlager (18 m² NF) und ein Pausenraum für die Mitarbeiter (18 m²) vorzusehen.

Die im Bereich »Repräsentation und Politik« aufgeführten Räume haben keine flächenmäßige Anpassung erfahren, wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, dass im III. Nutzungsbereich ein Stuhllager für den Ratssaal aufgenommen wurde. Hintergrund ist, dass durch diese Berücksichtigung eine flexiblere Nutzung des Ratssaals außerhalb der Sitzungsblöcke (z. B. für kulturelle Veranstaltungen) ermöglicht wird. Fraktionszimmer werden ohne Flächenangabe zudem nachrichtlich ausgewiesen. Hier ist eine Doppelnutzung mit den im III. Nutzungsbereich erfassten Besprechungsräumen der Verwaltung vorgesehen.

Der Bereich »Olpe Aktiv« hat einen Zuwachs von 42 m² NF erfahren, der auf eine größere

Gestaltung des Doppelbüros (viel Besucherverkehr, Thekenbereich, Aufstellfläche Prospektständer) und ein bereichsnahes Lager von Werbematerialien zurückzuführen ist.

Tabelle 1: Kategorie »Räume für die Öffentlichkeit«

Räume für die Öffentlichkeit	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Foyer und Empfang				
Foyer/ Empfangshalle	1	100 m ²	100 m ²	für Bürgerbüro, Ratsaal und Trauzimmer
zentraler Wartebereich inkl. Kinderecke	1	48 m ²	48 m ²	für Bürgerbüro und Standesamt
Besuchertoiletten (D/H/Beh.-WC)	1	24 m ²	24 m ²	
			172 m²	
Bürgerbüro				
Bürgerbüro inkl. Info-Zentrale	1	80 m ²	80 m ²	6 Beratungsplätze
Beratungskabinen	2	12 m ²	24 m ²	
Backoffice Büro	1	18 m ²	18 m ²	
Tresorraum	1	12 m ²	12 m ²	
büronahes Lager Handakten	1	18 m ²	18 m ²	Aufnahme ca. 100 lfd. Aktenmeter
Pausenraum Bürgerbüro	1	18 m ²	18 m ²	
			170 m²	
Repräsentation und Politik				
Ratsaal	1	200 m ²	200 m ²	Stuhllager siehe III. NB
Trauzimmer	1	95 m ²	95 m ²	
Fraktionszimmer	5	0 m ²	0 m ²	Doppelnutzung der Besprechungsräume
			295 m²	
Olpe Aktiv				
Büro Einzel	1	18 m ²	18 m ²	
Büro Doppel	1	30 m ²	30 m ²	
Lager Prospekte etc.	1	24 m ²	24 m ²	
			72 m²	

Bibliothek

Hinsichtlich der Dimensionierung der Bibliothek hatte Amt 40 mit der Bücherei eine Bedarfsabschätzung vorgenommen, die in Bezug auf die Bibliotheksflächen und die Bücherausleihe insgesamt bei den auch ursprünglich veranschlagten 440 m² NF bleibt. Flächenergänzungen haben sich jedoch aus Berücksichtigung einer Garderobe mit Schließfächern (18 m² NF) und der für einen autarken Betrieb (außerhalb der Verwaltungsöffnungszeiten) erforderlichen Besuchertoilettenbereich (24 m² NF) ergeben.

Im Verwaltungsbereich der Bibliothek sind aufgrund der unterschiedlichen Öffnungszeiten (Wochenend- und ggf. bei Veranstaltungen auch Abendnutzung) noch ein Sozialraum mit integrierter Teeküche (18 m² NF) und eine Personaltoilette (6 m² NF) aufzunehmen.

Insgesamt beträgt der Flächenzuwachs in dieser Kategorie 66 m², wovon aber in Abhängigkeit der weiteren Detailplanung ggf. Teilbereiche (z. B. Besuchertoiletten) bei entsprechenden baulichen Lösungen wieder entfallen könnten.

Tabelle 2: Kategorie »Bibliothek«

Bibliothek	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Eingangsbereich				
Foyer/ Ausstellung	1	0 m ²	0 m ²	Doppelnutzung allgemeine Empfangshalle
Ausleihe und Verbuchungsbereich in Selbstbedienung	1	40 m ²	40 m ²	erreichbar über Empfangshalle und von außen
Garderobe/ Schließfächer	1	18 m ²	18 m ²	
Besuchertoiletten (D/H/Beh.-WC)	1	24 m ²	24 m ²	für autarken Betrieb erforderlich
			<u>82 m²</u>	
Bibliotheksflächen				
Belletristik inkl. E-Books	1	anteilig an Gesamtfäche		
Sachmedien inkl. Arbeitsplätzen	1	anteilig an Gesamtfäche		
Audio- und Videomedien	1	anteilig an Gesamtfäche		
Jugendmedien	1	anteilig an Gesamtfäche		
Kinderwelt	1	anteilig an Gesamtfäche		
Veranstaltungsraum	1	0 m ²	0 m ²	Multifunktionale Nutzung Ratsaal+ Besprechung
			<u>400 m²</u>	
Verwaltung Bibliothek				
Büro Leitung	1	18 m ²	18 m ²	
Büro Mitarbeiter	1	18 m ²	18 m ²	
Teeküche/ Sozialraum	1	18 m ²	18 m ²	
Lager	1	12 m ²	12 m ²	
Personaltoiletten	1	6 m ²	6 m ²	
			<u>72 m²</u>	

Ergebnis Fortschreibung I. Nutzungsbereich

Der I. Nutzungsbereich schließt insgesamt bei einer Flächenerhöhung von 202 m² NF, wovon allerdings 36 m² in der Raumprogrammaufstellung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung in den Nutzungsbereichen II und III verortet waren.

3.2.3 II. Nutzungsbereich – Büroräume der Fachbereiche

Im II. Nutzungsbereich wurde eine Kategorisierung entsprechend der bestehenden Verwaltungsstruktur vorgenommen, die in die Kategorien »Verwaltungsvorstand« und die Fachbereich 1 bis 3 zerfällt. Innerhalb der Kategorien wurden als Bereiche die »Büroräume« und die »sonstigen Flächen« unterschieden.

Verwaltungsvorstand

Das überarbeitete Raumprogramm für den Verwaltungsvorstand einschließlich des Rechnungsprüfungsamtes und des Büros der Gleichstellungsbeauftragten schließt bei 204 m² NF (vormals 132 m² NF). Die Flächenerhöhung ist jedoch nahezu ausschließlich durch Neuverortung von Räumen innerhalb des Nutzungsbereichs II zu erklären, die insgesamt zu keiner Flächenmehrung führen.

Neu an dieser Stelle wurden das Büro des Technischen Beigeordneten (24 m² NF), das Büro der Gleichstellungsbeauftragten (12 m² NF) und das Submissionszimmer (24 m² NF) erfasst. Bei den Einzelbüros des Rechnungsprüfungsamtes gab es eine flächenrelevante Anpassung, da anstelle eines Einzelbüros für die Leitung mit 24 m² NF jetzt 2 Einzelbüros á 18 m² NF (RPA-Leitung und Technischer Prüfer) berücksichtigt wurden.

Tabelle 3: Kategorie »Verwaltungsvorstand«

Verwaltungsvorstand	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Büroräume				
Büro Bürgermeister	1	36 m ²	36 m ²	
Büro 1. Beigeordneter	1	24 m ²	24 m ²	
Büro Techn. Beigeordneter	1	24 m ²	24 m ²	
Sekretariat	1	24 m ²	24 m ²	
Büro RPA (Leitung & technischer Prüfer)	2	18 m ²	36 m ²	
Büro RPA (Mitarbeiter)	2	12 m ²	24 m ²	
Gleichstellungsbeauftragte	1	12 m ²	12 m ²	
sonstige Flächen				
Submissionszimmer	1	24 m ²	24 m ²	parallele Nutzung als Besprechungsraum
Flächenbudget Lager			0 m ²	
Flächenbudget Wartezone			0 m ²	
			<u>204 m²</u>	

Fachbereiche 1 bis 3

Durch die verwaltungsinterne Projektgruppe wurden die abteilungsbezogenen Bedarfe an Büroflächen gezielt abgefragt und die sich aus der Personalbedarfsplanung absehbaren Veränderungen berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich für alle 3 Fachbereiche zusammengefasst bei den Büroflächen folgende Veränderung:

Tabelle 4: Veränderung fachbereichsbezogener Büroflächenbedarf

Bürotyp	Maßnahmen-wirtschaftlichkeits-untersuchung	Fortschreibung Raumprogramm
Einzelbüro (12 m ² NF)	33	38
Einzelbüro (18 m ² NF)	0	3
Einzelbüro (24 m ² NF)	7	4
Doppelbüro (18 m ² NF)	30	14
Büros Sondergröße (24 m ² NF)	0	2
Büros Sondergröße (18 m ² NF)	0	12

Die auf Grundlage der Rückläufer ermittelte Bürofläche beträgt 1.122 m² NF und liegt 18 m² NF über der ursprünglich errechneten Bürofläche.

Die »sonstigen Flächen« der Fachbereiche sind im Fachbereich 1 um eine Werkstatt für EDV-Geräte (12 m² NF) und 12 m² Lagerfläche für Amt 30 erweitert worden, während beim Fachbereich 2 ein Tresorraum und eine Lagerfläche mit jeweils 12 m² NF (Amt 40) und eine Wartezone mit 24 m² NF (Amt 40) berücksichtigt wurden. Im Fachbereich 3 wurden für die Ämter 65 und 70 jeweils 12 m² Lagerfläche ergänzt.

Die Poststelle wird gegenüber dem Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung im fortgeschriebenen Raumprogramm im III. Nutzungsbereich geführt (./ . 18 m² NF).

Tabelle 5: Kategorie »Fachbereiche 1 bis 3«

Fachbereich 1 mit Amt 10 und 30 (ohne Bürgerbüro)	Flächen			
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	Bemerkung
Büroräume Amt 10	6	12 m ²	72 m ²	
Büro A (Einzel)	1	18 m ²	18 m ²	
Büro B (Doppel)	1	24 m ²	24 m ²	
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²	inkl. Azubi und Verwaltungshelfer
weitere Büros (Sondergrößen)	1	24 m ²	24 m ²	
Büroräume Amt 30	7	12 m ²	84 m ²	
Büro A (Einzel)	2	18 m ²	36 m ²	inkl. Azubi
Büro B (Doppel)	1	24 m ²	24 m ²	
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²	2 Mitarbeiter + Arbeitsplatz Politesse
weitere Büros (Sondergrößen)	1	24 m ²	24 m ²	
sonstige Flächen	0	12 m ²	0 m ²	siehe Bürgerbüro
Tresorraum	1	12 m ²	12 m ²	Amt 10-für EDV-Geräte
Werkstatt			12 m ²	Amt 30-Lager für Material für Parkscheinautomaten u.ä.
Flächenbudget Lager			0 m ²	Mitnutzung der Wartezone im NB I für das Standesamt
Flächenbudget Wartezone				
			<u>330 m²</u>	
Fachbereich 2 mit Amt 20 und 40 (ohne Bibliothek + Archiv)	Flächen			
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	Bemerkung
Büroräume Amt 20	4	12 m ²	48 m ²	
Büro A (Einzel)	4	18 m ²	72 m ²	
Büro B (Doppel)	1	24 m ²	24 m ²	
Büro C (Leitung)	0	24 m ²	0 m ²	
weitere Büros (Sondergrößen)				
Büroräume Amt 40	9	12 m ²	108 m ²	
Büro A (Einzel)	4	18 m ²	72 m ²	
Büro B (Doppel)	1	24 m ²	24 m ²	
Büro C (Leitung)	0	24 m ²	0 m ²	
weitere Büros (Sondergrößen)				
sonstige Flächen	1	12 m ²	12 m ²	
Tresorraum			12 m ²	für Amt 40
Flächenbudget Lager			24 m ²	für Amt 40
Flächenbudget Wartezone				
			<u>396 m²</u>	
Fachbereich 3 mit Amt 60, 65 und 70	Flächen			
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	Bemerkung
Büroräume Amt 60	7	12 m ²	84 m ²	
Büro A (Einzel)	0	18 m ²	0 m ²	
Büro B (Doppel)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
Büro C (Leitung)	5	18 m ²	90 m ²	für Techniker
weitere Büros (Sondergrößen)				
Büroräume Amt 65	2	12 m ²	24 m ²	
Büro A (Einzel)	2	18 m ²	36 m ²	inkl. Azubi
Büro B (Doppel)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
Büro C (Leitung)	2	18 m ²	36 m ²	für Techniker
weitere Büros (Sondergrößen)				
Büroräume Amt 70	3	12 m ²	36 m ²	
Büro A (Einzel)	1	18 m ²	18 m ²	
Büro B (Doppel)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
Büro C (Leitung)	5	18 m ²	90 m ²	für Techniker
weitere Büros (Sondergrößen)				
sonstige Flächen	1	12 m ²	12 m ²	Amt 65 - bisher beim Hausmeister angeordnet
Gebäudeleittechnik			24 m ²	je 12 m ² für Amt 65 + Amt 70
Flächenbudget Lager			0 m ²	
Flächenbudget Wartezone				
			<u>504 m²</u>	

Ergebnis Fortschreibung II. Nutzungsbereich

Im II. Nutzungsbereich ergibt sich für den Verwaltungsvorstand ein Flächenzuwachs von 24 m² NF (Büro Gleichstellungsbeauftragte, erhöhter Flächenansatz RPA-Einzelbüros) und für die Fachbereiche von 84 m² NF. Insgesamt schließt der II. Nutzungsbereich mit 1.434 m² NF, was einer Flächenerhöhung von 108 m² NF gegenüber dem ersten Raumprogramm entspricht.

3.2.4 III. Nutzungsbereich – fachbereichsübergreifende Raumfunktionen

In diesem Nutzungsbereich wurden die Kategorien »Zentrale Einrichtungen«, »Zentrale Dienste« und »Gebäudeverwaltung« gebildet, deren Anpassungen nachfolgend erläutert werden.

Zentrale Einrichtungen

Diese Kategorie unterteilt sich in die 3 Bereiche »Büronahe Nutzungen«, »Besprechungsräume« und »Personal- und Sozialräume«.

Im Bereich »Büronahe Nutzungen« wurde gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm eine dritte Teeküche mit 12 m² NF berücksichtigt, da von einer voraussichtlich 3-geschossigen Realisierung des Gebäudes ausgegangen wird. Ansonsten sind die neben den Teeküchen aufgeführten Sanitäranlagen in ihren Größen unverändert geblieben. Weiterhin entfallen die im I. Nutzungsbereich jetzt verorteten Besucher-WCs (24 m² NF).

Der Bereich »Besprechungsräume« nimmt als zentrales Besprechungsraum-Cluster nicht nur die Funktion der Verwaltungsbesprechungsräume wahr, sondern kann im Bedarfsfall auch für Fraktionszwecke, Gespräche der Schiedsperson oder die Freiwilligenbörse genutzt werden. Abweichend vom ursprünglichen Entwurf, der neben dem großen Besprechungsraum (60 m² NF) 3 gleichgroße Besprechungsräume á 20 m² vorgesehen hatte, werden diese nunmehr in unterschiedlichen Größen (18, 24 bzw. 36 m² NF) ausgebildet, was einen Anpassungsbedarf von 18 m² NF zur Folge hat.

Die »Personal- und Sozialräume« sind weitgehend unverändert belassen worden. Das Personalratsbüro wurde um 6 m² NF vergrößert, um eine adäquate Besprechungsmöglichkeit zu bieten. Durch die Schaffung eines separaten Sozialraums in Bürgerbüronähe (vgl. Ziffer 3.2.2) konnte der Sozialraum um 4 m² NF auf 36 m² NF verkleinert werden. Zusätzlich wurde ein Eltern-Kind-Büro mit 18 m² NF berücksichtigt, was unter der Zielsetzung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie im Bedarfsfall durch Mitarbeiter der Verwaltung genutzt werden kann (z. B. bei streikbedingter Schließung der Kindertagesstätte). Ferner kann dieses Büro auch für nur temporär im Rathaus anwesende Dienstleistungen (z. B. Rentenberatung) genutzt werden. Anstelle des im Ist-Bestand vorhandenen Raucherzimmers wurde mit einem identischen Flächenansatz von 12 m² ein Dusch-/Umkleidebereich aufgenommen,

den sowohl mit den Fahrrad kommende Mitarbeiter als auch Außendienstmitarbeiter nutzen können. Der Ruheraum wurde um 6 m² NF auf 12 m² NF reduziert.

Insgesamt weisen die »Zentralen Einrichtungen« mit 354 m² NF einen Zuwachs von 20 m² NF gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm auf.

Tabelle 6: Kategorie »Zentrale Einrichtungen«

Zentrale Einrichtungen	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Büronahe Nutzungen				
Teeküchen	3	12 m ²	36 m ²	
Mitarbeiter Toiletten (D/H)	3	24 m ²	72 m ²	
Mitarbeiter Toiletten behindertengerecht	1	6 m ²	6 m ²	
			114 m²	
Besprechungsräume (modular koppelbar)				
Großer Besprechungsraum	1	60 m ²	60 m ²	Der Besprechungsraum-Cluster ist multifunktional zu nutzen. Zusätzliche Nutzungen sind: Fraktionsräume; Schiedsperson, Freiwilligenbörse, Garderobe bei Veranstaltungen
Besprechungsraum 1	1	36 m ²	36 m ²	
Besprechungsraum 2	1	24 m ²	24 m ²	
Besprechungsraum 3	1	18 m ²	18 m ²	
			138 m²	
Personal- und Sozialräume				
Büro Personalrat	1	24 m ²	24 m ²	
Eltern-Kind-Büro	1	18 m ²	18 m ²	
Sozialraum mit Einbauküche	1	36 m ²	36 m ²	
Ruheraum /Arztzimmer	1	12 m ²	12 m ²	
Umkleiden/ Dusche	1	12 m ²	12 m ²	
			102 m²	

Zentrale Dienste

Die »Zentralen Dienste« umfassen die Bereiche »Serviceeinrichtungen« und »Archiv- und Lagerflächen«, wobei auch hier unter organisatorischen Gesichtspunkten einzelne im Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung bereits aufgeführte Räume neu zusammengefasst wurden.

So sind im Bereich »Serviceeinrichtungen« die Poststelle mit 18 m² NF (vormals II. Nutzungsbereich) ergänzt um einen Postübergaberaum mit 12 m² NF, die Serverräume (ohne Flächenänderung) und anstelle ein Kopierraum inklusive Plotter für die technischen Bereiche mit 24 m² NF (vormals 36 m² NF) erfasst worden.

Die »Archiv- und Lagerflächen« haben nach Rücksprache mit den Fachbereichen und dem Archiv eine spürbare Reduzierung von 280 m² NF auf 80 m² NF erfahren, wobei teilweise im II. Nutzungsbereich abteilungsnahe Handaktenbüros ergänzt wurden. Hinzugekommen ist in diesem Bereich lediglich das Stuhllager für den Ratssaal, das bei außerparlamentarischen Nutzungen (z. B. Ausstellungen) die Stuhl- und Tischanlagen des Ratssaals aufnehmen kann. Hierfür wurden 24 m² NF angesetzt.

Insgesamt sind in dieser Kategorie mit 309 m² NF Einsparungen von 158 m² NF erzielt worden.

Tabelle 7: Kategorie »Zentrale Dienste«

Zentrale Dienste	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Serviceeinrichtungen				
Poststelle	1	18 m ²	18 m ²	
Postübergaberaum	1	12 m ²	12 m ²	
Serverraum 1	1	18 m ²	18 m ²	
Serverraum 2 (Back-Up)	1	12 m ²	12 m ²	
Kopierraum inkl. Plotter	1	24 m ²	24 m ²	
			84 m ²	
Archiv- und Lagerflächen				
Stuhllager Ratssaal	1	24 m ²	24 m ²	
Flächenbudget Lager			80 m ²	wie im Bestand
Archiv Bauamt (bisher Rollregallager 5. OG)	1	60 m ²	60 m ²	wie im Bestand
Archivmagazin (bisher Rollregallager 2. UG)	1	125 m ²	125 m ²	wie im Bestand
Fundsachen und Fahrräder	1	20 m ²	20 m ²	
			309 m ²	

Gebäudeverwaltung

Die »Gebäudeverwaltung« unterteilt sich in die Bereiche »Hausmeister« bestehend aus Werkstatt und Lagerflächen für Ersatzmaterialien und Ersatzmöbel mit einem insgesamt aufgrund der Lagerflächen erhöhten Ansatz von 78 m² NF statt der ursprünglichen 50 m² NF und den Bereich »Reinigung«. Dieser Bereich beinhaltet zusätzlich zum Raumprogramm der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung geschossbezogene Putzmittelräume und ein weiteres Lager für Verbrauchsmaterialien und schließt bei 54 m² NF (vormals 20 m² NF).

In dieser Kategorie beträgt der Flächenanpassungsbedarf somit 62 m² NF.

Tabelle 8: Kategorie »Gebäudeverwaltung«

Gebäudeverwaltung	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Hausmeister				
Werkstatt	1	36 m ²	36 m ²	
Lager Ersatzmaterialien	1	24 m ²	24 m ²	
Lager Ersatzmöbel	1	18 m ²	18 m ²	
			78 m ²	
Reinigung				
Putzmittelräume	3	6 m ²	18 m ²	
Lager Verbrauchsmaterialien	1	18 m ²	18 m ²	
Umkleide Raumpfleger	1	12 m ²	12 m ²	
Toiletten Raumpfleger	1	6 m ²	6 m ²	
			54 m ²	

Ergebnis Fortschreibung III. Nutzungsbereich

Insgesamt beläuft sich der Flächenbedarf des III. Nutzungsbereichs auf 879 m² NF, was einer Reduzierung gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm von 76 m² NF entspricht.

3.2.5 Zusammenfassung Nutzflächen

Die Nutzflächen aller 3 Nutzungsbereiche addieren sich auf 3.576 m² gegenüber einer vorherigen Nutzflächenermittlung von 3.342 m². Gegenüber dem bestehenden Rathausgebäu-

de mit 4.100 m² NF bedeutet das fortgeschriebene Raumprogramm weiterhin eine Flächenreduzierung von 524 m² NF bzw. 12,78 %. Der GPA-Bericht aus dem Jahre 2008 testierte im interkommunalen Vergleich dem Rathaus den Maximalwert aller bis zu diesem Zeitpunkt untersuchten Kommunen mit 75,32 m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter. Ausgehend von der neu ermittelten Nutzfläche ohne Betrachtung der Bibliothek (wurde als bürountypische Nutzung auch durch die GPA nicht berücksichtigt) ergeben sich 4.910 m² BGF, was bei 98 im Rathaus tätigen Mitarbeitern² eine Fläche von 50,10 m² BGF ergibt und somit eine Verbesserung des Flächenverhältnisses um 25,22 m² BGF bzw. 33,48 % bedeutet.

3.3 wirtschaftliche Auswirkungen

3.3.1 Anpassung Gesamtbaukosten

Die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung schloss auf Grundlage des alten Raumprogramms und den in 2012 vorherrschenden Rahmenbedingungen (u. a. Stand Energieeinsparverordnung 2009, HOAI 2009, Preisniveau 2012) bei Gesamtbaukosten in Höhe von ca. 11.780.000 €.

Die Bewertung der Gesamtbaukosten auf Grundlage der der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrundeliegenden Baupreise wäre nach einhelliger Auffassung der Stadt und der VBD nicht sachgerecht und würde die aktuell durch die intensive bürgerschaftliche Diskussion begleitete Entwicklung des Projektes zugunsten eines Rathausneubaus verfälschen, da diese Kostenansätze heute nicht mehr am Markt realisierbar sind.

Daher ist es geboten die Kosten eines Rathausneubaus auf Basis aktuellerer Kennzahlen und Beachtung der veränderten Rahmenbedingungen (z. B. neue Energieeinsparverordnung 2014 und Neufassung der HOAI in 2013) anzupassen.

Ausgehend von 3.576 m² Nutzfläche wurden daher mit aktualisierten Preisen die Gesamtbaukosten ermittelt. Diese belaufen sich auf 13.370.000 €, was einer Veränderung gegenüber der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung von 1.590.000 € entspricht.

3.3.2 Wirtschaftlichkeit gegenüber Sanierung des bestehenden Rathauses

Auf Wunsch der Stadt hat die VBD die Wirtschaftlichkeit eines Rathausneubaus gegenüber

² ermittelt anhand des aktuellen Mitarbeiterverzeichnisses, abrufbar unter http://www.olpe.de/index.phtml?ofs_1=105&ModID=9&object=tx%7C1851.345.1&La=1&sNavID=1851.197&mNavID=1851.18&TypSel=1.101&kat=&text=&alpha=&ff_object_override_mod=tx&ff_object_override_id=1851.345.1&ffmod=tx&FID=&KatID=1.101 (Stand: 01.10.2014)

der Sanierung des bestehenden Rathauses erneut miteinander verglichen, wobei im Vergleich zur Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung ausschließlich die Baukosten des Neubaus angepasst worden sind (*ceteris-paribus*). Insoweit wurde die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit den Finanzierungsrahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Untersuchungserstellung gerechnet. Ebenso negiert die Betrachtung die Entwicklung des Maßnahmenprogramms im Hinblick auf etwaige im bestehenden Rathaus vorzunehmende Umbaumaßnahmen oder seit dem Zeitpunkt der Untersuchung zusätzlich erforderlich gewordenen Sanierungsmaßnahmen. Die Integration neuer Funktionen sowie die entsprechende Vorsehung dafür erforderlicher Flächen (z. B. »Olpe Aktiv«) wurde ausschließlich bei dem Rathausneubau berücksichtigt.

Bei dieser vorgenommenen Betrachtung ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen unter gesetzlichen, verbindlichen und haushaltsrechtlichen Anforderungen geboten ist, unbelassen der mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) erläuternden Präzisierung des § 9 EnEV³.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorgenannten Aspekte für einen sachgerechten Vergleich bei beiden Varianten hätten einfließen müssen, aber die Stadt sich bewusst zur Untersuchung dieses stärker die Neubauvariante belastenden Szenarios entschlossen hat, um die Stabilität der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu prüfen.

Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass selbst mit dem erhöhten Raumprogramm und den fortgeschriebenen Baukosten ein substantieller Barwertvorteil von 7,58 % (rd. 1,447Mio. €) zugunsten des Rathausneubaus ausgewiesen wird (Stand 2012: 16,32 % / rd. 3,096 Mio. €).

Auf die qualitativen und städtebaulichen Vorteile soll an dieser Stelle nicht erneut eingegangen werden, da dies bereits ausführlich in der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 22.06.2012 dargelegt wurde.

3.4 Integration des Bahnhofsgebäudes

Das Grundstück auf dem ehemaligen Bahnhofsareal bietet neben den bereits in der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung beschriebenen wirtschaftlichen und städtebaulichen Vorteilen auch die Möglichkeit einer Integration des Bahnhofsgebäudes in den Rat-

³ vgl. Bundesrat (Drucksache 113/13): „Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“, dort Anlage Begründung, Lit. B, zu Nummer 7, S. 84 f. vom 08.02.2013

hausneubau.

Dabei bieten sich publikumsintensive Bereiche, wie die Bibliothek oder auch das zentrale Empfangsfoyer und das Bürgerbüro für eine Unterbringung an. Sollten sich die politischen Gremien zur Integration eines Museumsbereichs entschließen, wäre die Einbindung dieser Flächen in das Bahnhofsgebäude naheliegend.

Ausgehend davon, dass die im Bahnhofsgebäude zur Verfügung stehenden 660 m² Nutzfläche optimal ausgenutzt werden kann, ergäben sich Gesamtbaukosten bei einer teilweisen Unterbringung der Verwaltung im Bahnhofsgebäude von 13.342.000 €. Grundlage dieser überschlägigen Baukostenschätzung ist die Annahme, dass von nahezu identischen Sanierungskosten im Vergleich zu einem Neubau ausgegangen werden kann (3.200 € je m² NF).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass etwaige Schadstoffbelastungen, statische Unwägbarkeiten sowie die wahrscheinlich nicht optimale Flächenausnutzung den rechnerischen Vorteil einer Integration von knapp 28.000 € sehr schnell überkompensieren können.

4 weitere Arbeitsaufträge Beschlussvorlage

Der Beschluss vom 10.07.2013 beinhaltet neben dem Auftrag Aussagen zum „Raumbedarf der Verwaltung und der Größe eines Neubaus unter Berücksichtigung zukunftsorientierter Formen der Verwaltungsarbeit“ (Nr. 2a der Beschlussvorlage) weitere Arbeitsaufträge. Im Einzelnen sind dies Aussagen

1. zu einem modularen Aufbau des neuen Rathauses, der die Möglichkeit bietet, flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.
2. zum nachhaltigen und Ressourcen schonenden Betrieb des Gebäudes
3. zu einem möglichen Standort im Bahnhofsareal oder denkbaren Alternativ- oder Teilstandorten
4. zum Projektverlauf und dem Zeitplan der Planung und Umsetzung.

Zu den vorstehenden Punkten 1 und 2 wurde die VBD gebeten weiterführende Erläuterungen zu geben. Die Punkte 3 und 4 wurden durch die städtische Projektgruppe erarbeitet und sind der Vollständigkeit halber und um einen ganzheitlichen Überblick sicherzustellen in diesem Bericht aufgenommen worden.

4.1 Modularer Aufbau des Rathauses

Im Gegensatz zum bestehenden Rathaus bietet ein Rathausneubau vielfältige Möglichkeiten flexibel auf künftige Herausforderungen des Verwaltungshandelns zu reagieren.

4.1.1 Erschließung des Gebäudes

Bereits in der Planung kann einer flexiblen verwaltungsinternen Nutzung ebenso wie einer Drittnutzung durch die äußere und innere Erschließung des Gebäudes Rechnung getragen werden. Dazu gehören maßgeblich die potentielle Separierbarkeit einzelner Gebäudeteile (z. B. über getrennte Eingangsbereiche, Aufteilung der Parkflächen) von außen, aber auch die innere Unterteilbarkeit des Gebäudes (Positionierung der Erschließungskerne (Treppehaus und Aufzüge, „neutrale“ Positionierung der Technikflächen).

Auch kann berücksichtigt werden, dass bei einer Nachnutzung häufig das Büroflächenangebot nicht der lokalen Nachfrage entspricht und regelmäßig kleinere Flächen nachgefragt werden. Insoweit ist auf die mögliche Trennbarkeit einzelner Geschossflügel bereits in der Planung zu achten, so dass eine spätere Trennung keine bzw. nur relativ geringe Umbauarbeiten zeitigt.

Als Beispiel für eine nicht in der Planung ausreichend bedachte Drittnutzung kann das be-

stehende Rathaus herangezogen werden, dessen vermietete Gebäudeteile nur durch einen gemeinsamen und nur unzureichend abtrennbaren Erschließungskern erreichbar sind.

4.1.2 Erweiterbarkeit des Gebäudes

Bei vielen Neubauten werden heute bereits Vorkehrungen für eine mögliche horizontale oder vertikale Erweiterung getroffen. So werden Teile eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude statisch auf die Aufnahme einer weiteren Geschossebene ausgelegt, die Technikräume und Leitungsführungen (Kabelschächte u. ä.) berücksichtigt. Bei einer vertikalen Erweiterung werden planerisch und tlw. baukonstruktiv die Möglichkeiten für einen Anbau vorgesehen.

4.1.3 flexibles Rastermaß

Das dem Raumprogramm des Rathausneubaus zugrundeliegende Rastermaß (1,35 m), mit dem unterschiedliche Raumtypen in 6 m²-Schritten ausgestaltet werden können, hat sich aufgrund der Erfahrungen der VBD aus mehreren Gründen bewährt.

Einerseits bietet die Raumgröße ein sehr gutes Verhältnis an Raumtiefe und Aufstellbarkeit von Mobiliar an. Die Raumtiefe sorgt für einen großen Anteil natürlicher Belichtungsmöglichkeiten, während der Raumzuschnitt flexible Möglichkeiten zur Aufstellung von Mobiliar bereithält.

Die vorgenannte Flexibilität hat andererseits auch den positiven Effekt, dass die unterschiedlichen Funktionen in wenigen Raumtypen abgebildet werden können. Beispielsweise kann ein 18 m²-Raum ein Doppelbüro, ein Einzelbüro mit Besprechungstisch, ein Handaktenbüro oder einen Besprechungsraum aufnehmen.

4.2 nachhaltiger und ressourcenschonender Betrieb

Die nachhaltige Gebäudekonzeption ist heute wesentlicher Bestandteil aller vorausschauenden Neubauplanungen. Abschließend alle Möglichkeiten aufzuführen würde den Rahmen dieses Berichts übersteigen, so dass auf ausgewählte Aspekte eingegangen werden soll.

4.2.1 Vermeidung von Flächenineffizienzen

Im Sinne eines ressourcenschonenden Betriebs ist im Vorfeld der Planung bereits zu prüfen, welche Flächen überhaupt zu bauen sind. Jeder nicht gebaute Quadratmeter ist im weiteren Lebenszyklus nicht zu reinigen, nicht instandzuhalten, nicht zu heizen.

4.2.2 Beachtung der gesetzlichen Normen

Die spätestens seit der Einleitung der Energiewende zunehmende Sensibilisierung für einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang hat ihren Niederschlag in den vergangenen Jahren in verschiedenen baurechtlichen und für die öffentliche Hand verbindlichen Normen gefunden. Die bekanntesten sind sicherlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

Die seit dem 01.05.2014 geltende Energieeinsparverordnung beinhaltet bereits die nächste, ab dem 01.01.2016 geltende Stufe der Energieeinsparverordnung. Aufgrund der bisherigen Überlegungen innerhalb der Stadt ist von einer Anwendbarkeit dieser strengeren Anforderungen auszugehen, während im Hinblick auf die Sanierung des bestehenden Rathauses vergleichbare umfassende Auflagen zur energetischen Erneuerung nicht gesetzlich geregelt sind.

Darüber hinaus enthält das aktuell geltende Tariftreue- und Vergabegesetz NRW Vorgaben zu ILO-Kernarbeitsnormen und fordert in Teilen detaillierte Angaben zu den verwendeten Produkten.

4.3 mögliche Standorte

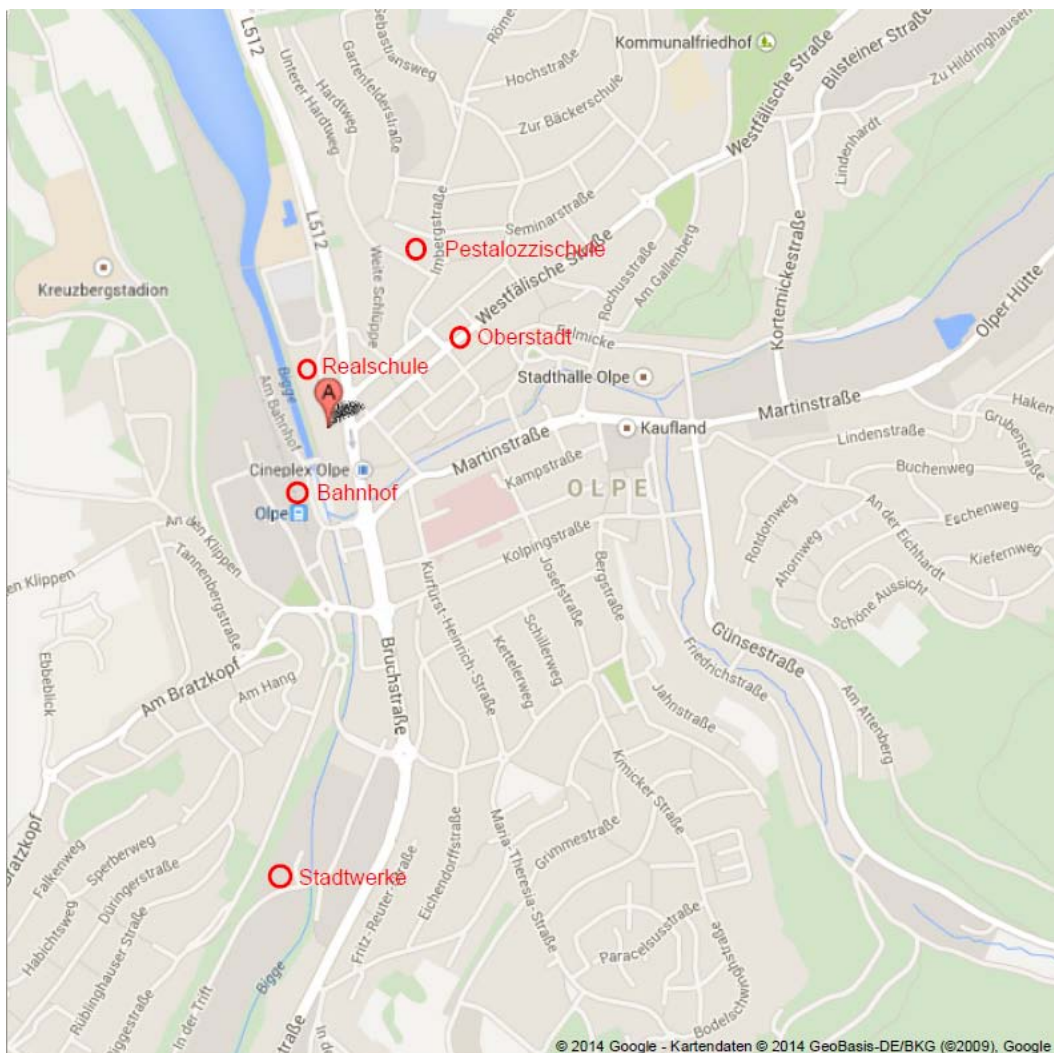
Mit der Möglichkeit alternativer Standorte bzw. Teilstandorte hat sich die städtische Projektgruppe intensiv auseinandergesetzt. In der nachfolgenden Synopse sind die wesentlichen, standortrelevanten Aspekte komprimiert gegenübergestellt worden.

Tabelle 9: Gegenüberstellung Standortalternativen

	Bahnhofsgrundstück (Neubau an Bahnhofsgebäude)	Realschule (Bestandsgebäude + Erweiterung)	Pestalozzischule (Bestandsgebäude + Erweiterung)
Lage:			
Zentralität	geeignet	geeignet	eher nicht geeignet
Topografie	geeignet	geeignet	eher nicht geeignet
Erreichbarkeit:			
mit PKW	geeignet	geeignet	eher nicht geeignet
Parkmöglichkeit für Bedienstete	geeignet	geeignet	eher nicht geeignet
Parkmöglichkeit für Besucher	geeignet	geeignet	eher nicht geeignet
mit ÖPNV	optimal	geeignet	eher nicht geeignet
Gebäudeeigenschaften:			
Eigentumsverhältnisse	Eigentum der Stadt	Eigentum Realschulverband	Eigentum der Stadt
Erweiterung erforderlich?	Neubau mit Umbau des Bahnhofs	ja	ja
zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	ja, durch zumietbare Flächen	eher nicht geeignet	ja, auf Fläche SGO III. u. IV. BA
zukünftige Verkleinerungsmöglichkeiten	ja, durch Entmietung v. Teilflächen	eher nicht geeignet	eher nicht geeignet
Gebäudealter, -zustand	geeignet	Bestand eher nicht geeignet	Bestand eher nicht geeignet
ausreichende Sanitäranlagen	bedarfsgerecht im Neubau	Bestand eher nicht geeignet	Bestand eher nicht geeignet
Raumtiefen	bedarfsgerecht im Neubau	Bestand eher nicht geeignet	Bestand eher nicht geeignet
Umsetzung ArbStättVO	bedarfsgerecht im Neubau	Bestand eher nicht geeignet	Bestand eher nicht geeignet
Barrierefreiheit	bedarfsgerecht im Neubau	Bestand eher geeignet	Bestand eher nicht geeignet

	Stadtwerke (Abbruch und Neubau)	Oberstadt (Neubau, Grundstück nicht bekannt)
Lage:		
Zentralität	eher nicht geeignet	eher nicht geeignet
Topografie	geeignet	eher nicht geeignet
Erreichbarkeit:		
mit PKW	geeignet	eher nicht geeignet
Parkmöglichkeit für Bedienstete	geeignet	eher nicht geeignet
Parkmöglichkeit für Besucher	eher geeignet	eher nicht geeignet
mit ÖPNV	eher nicht geeignet	geeignet
Gebäudeeigenschaften:		
Eigentumsverhältnisse	Eigentum Bigge Energie	kein Eigentum der Stadt
Erweiterung erforderlich?	Neubau erforderlich	Neubau erforderlich
zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	ja	kann nicht beurteilt werden
zukünftige Verkleinerungsmöglichkeiten	eher nicht geeignet	kann nicht beurteilt werden
Gebäudealter, -zustand	Bestand nicht geeignet	kann nicht beurteilt werden
ausreichende Sanitäranlagen	bedarfsgerecht im Neubau	bedarfsgerecht im Neubau
Raumtiefen	bedarfsgerecht im Neubau	bedarfsgerecht im Neubau
Umsetzung ArbStättVO	bedarfsgerecht im Neubau	bedarfsgerecht im Neubau
Barrierefreiheit	bedarfsgerecht im Neubau	bedarfsgerecht im Neubau

Grafik 1: Übersicht der Standorte



Der Vergleich der ins Gespräch gebrachten Standorte für ein neues Rathaus anhand der

farbig unterlegten Tabelle belegt die Vorteilhaftigkeit des Standortes am **Bahnhof**.

Die **Realschule** und die **Pestalozzischule** sind u.a. wegen ihrer Grundrisskonfigurationen und der damit einhergehenden, für ein Verwaltungsgebäude zu großen Raumentiefen nicht geeignet. Darüber hinaus liegt das Gebäude der Pestalozzischule in einem Wohngebiet, das bereits durch das Städt. Gymnasium mit einem hohen Verkehrsaufkommen belastet ist. Der Raumbedarf der Stadtverwaltung kann an der Pestalozzischule nicht gedeckt werden. Es wäre ein Anbau notwendig, der auf dem vorhandenen Grundstück aber schwierig zu realisieren wäre. Die Realschule würde die notwendige Grundfläche bieten, die Räume eignen sich aber wegen ihres Zuschnitts nicht für ein Rathaus.

Das bisherige Gebäude der **Stadtwerke** ist statisch bereits heute ausgereizt und müsste durch einen Neubau ersetzt werden. Allerdings ist die Lage des Grundstücks im Gewerbegebiet „In der Trift“ für ein Rathaus nicht zentral genug.

Der ebenfalls ins Gespräch gebrachte Standort „**Oberstadt**“ für ein neues Rathaus verfügt aus Sicht der Stadtverwaltung über kein ausreichend großes, zusammenhängendes Grundstück.

zentrale / dezentrale Stadtverwaltung

Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit, aber auch der Wirtschaftlichkeit sollte ein zentraler Ort für das Rathaus angestrebt werden. Bei einer dezentralen Lösung entstünden ein größerer Flächenbedarf und somit erhöhte Kosten z.B. für Eingangsbereiche, Sozialräume und auch erhöhte Kosten für Empfangspersonal.

An einem zentralen Standort können alle Bereiche der Stadtverwaltung untergebracht werden. Dadurch kann der Bürger alle Geschäfte an einem Ort erledigen. Der Kontakt der Mitarbeiter untereinander ist für den Dienstbetrieb ebenfalls sehr wichtig. An einem zentralen Standort werden diese kurzen Wege gewährleistet. Die digitale Kommunikation ist natürlich ein wichtiges Hilfsmittel, ersetzt aber nicht den persönlichen Kontakt.

Gerade auch die aktuellen Planungen vergleichbar großer Wirtschaftsunternehmen in Olpe zeigen, dass diese ihren Betrieb auch nicht auf verschiedene Standorte verteilen, wenn sich die Möglichkeit bietet, alle Betriebseinrichtungen an einem Ort unterzubringen. Auch die Kreisverwaltung Olpe hat dezentrale Standorte im Stadtgebiet aufgegeben und im Kreishaus zusammengeführt.

Organisatorische Anpassungen sind bei einer Verteilung auf verschiedene Standpunkte viel schwerer möglich. Auf zukünftige Anforderungen an die Verwaltung kann schlechter reagiert werden.

Ein neuer Ratssaal könnte flexibel so gestaltet werden, um ihn als Bürgerforum oder Veranstaltungsraum zu nutzen. Hierfür bietet sich eine verkehrsgünstige Lage im Bahnhofsbereich.

reich mit Anbindung an zahlreiche Parkmöglichkeiten an. Die Angliederung eines Museums an den Kulturbereich des Rathauses mit entsprechenden Synergieeffekten ist ebenfalls möglich.

4.4 weiterer Zeitplan

Angenommen, die Stadtverordnetenversammlung entscheidet sich für einen Standort des Rathauses im Bahnhofsbereich, wäre im nächsten Schritt zu entscheiden, wie die Projektrealisierung erfolgen soll.

Denkbar wäre, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, in dem die angrenzenden Grundstücksflächen südlich und nördlich des Bahnhofes einbezogen sind. Die Stadt würde anschließend die Sanierung des Bahnhofes mit dem Erweiterungsbau realisieren und die übrigen südlichen und nördlichen Flächen veräußern.

Denkbar wäre auch, einen Investorenwettbewerb für das gesamte Bahnhofsbereich einschließlich des Rathausprojekts durchzuführen, in dem Planung, Bauausführung und Finanzierung in einer Hand liegen.

Mit der Bezirksregierung Arnsberg ist Kontakt aufgenommen worden, ob eine Förderung des Gesamtprojekts „Realschulbereich-Rathausgelände-Alter Busbahnhof-Bahnhofsbereich“ mit Mitteln der Städtebauförderung in Frage kommt. Nach dem Gespräch mit der Bezirksregierung ist für den Zuwendungsantrag zunächst ein integriertes Handlungskonzept über die komplexe städtebauliche Situation erforderlich, das seitens eines Fachplanungsbüros zu erstellen ist.

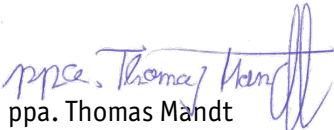
Ein konkreter Zeitplan für die Planung und Umsetzung des Projekts kann zurzeit noch nicht erstellt werden. Ein Zeithorizont von 4- 6 Jahren wäre aber realistisch.

5 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Fortschreibung des Maßnahmenprogramms lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die Fortschreibung des Maßnahmenprogramms hat zu einer spürbaren Konkretisierung des zukünftigen Bedarfs geführt und alle Projektbeteiligten für die Herausforderungen eines Neubaus sensibilisiert.
2. Das fortgeschriebene Raumprogramm schließt mit 3.576 m² Nutzfläche bei einem rund 7%-igen Flächenzuwachs (234 m²). Trotz der erhöhten Fläche, unterschreitet der Rathausneubau weiterhin spürbar den bisherigen Flächenverbrauch von 4.100 m² Nutzfläche des bestehenden Rathauses. Auch die im Zuge des überörtlichen Vergleichs der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen 2008 festgestellte „Spitzenposition“ hinsichtlich des Flächenverbrauchs je Verwaltungsmitarbeiter beim interkommunalen Vergleich kann um über 33% unterschritten werden.
3. Die neuerliche Prüfung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit eines Neubaus gegenüber der umfassenden Modernisierung und Sanierung des bestehenden Rathauses zeigt, dass diese weiterhin mit einem Barwertvorteil von 7,58 % (rd. 1,447 Mio. €) gegeben ist.
4. Die Integration des Bahnhofsgebäudes ist grundsätzlich möglich und kann unter optimalen Voraussetzungen voraussichtlich ohne Mehrkosten gegenüber einem vollständigen Rathausneubau erfolgen.
5. Auch die weiteren Prüfaufträge der Stadtverordnetenversammlung zeigen, dass mit einem Neubau den Herausforderungen an die Flexibilität, die Nachhaltigkeit und einen ressourcenschonenden Umgang besser entgegnet werden kann.

Köln, den 23. Oktober 2014


ppa. Thomas Mandt


i. V. Carsten Fischer

Anlage 1

Raumprogramm Maßnah- menwirtschaftlichkeitsunte- rsuchung

Raumprogramm Neubau

Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung Rathaus Olpe

Nutzflächen				
Raumbezeichnung	Fläche bisher	Anzahl Räume	Fläche je Raum	Fläche gesamt
I. Nutzungsbereich - öffentliche Bereiche				
Räume für die Öffentlichkeit				
Foyer / Empfangshalle		1	100 m ²	100 m ²
Info-Zentrale		1	18 m ²	18 m ²
Bürgerbüro		1	80 m ²	80 m ²
Trauzimmer		1	95 m ²	95 m ²
Aufenthalt Hochzeit		1	50 m ²	50 m ²
Ratssaal		1	200 m ²	200 m ²
				<u>543 m²</u>
Bibliothek				
Bücherei		1	440 m ²	440 m ²
Büro Leitung		1	18 m ²	18 m ²
Büro Bücherei		1	18 m ²	18 m ²
Lager Bücherei		1	12 m ²	12 m ²
				<u>488 m²</u>
Stadtmarketing				
Büro A (Einzel)		1	12 m ²	12 m ²
Büro B (Doppel)		1	18 m ²	18 m ²
				<u>30 m²</u>
Gesamtnutzfläche öffentliche Bereiche		12		1.061 m²
II. Nutzungsbereich - Büroräume				
Verwaltungsvorstand				
Büro Bürgermeister		1	36 m ²	36 m ²
Büro 1. Beigeordneter		1	24 m ²	24 m ²
Sekretariat		1	24 m ²	24 m ²
Büro RPA (Leitung)		1	24 m ²	24 m ²
Büro RPA (Mitarbeiter)		2	12 m ²	24 m ²
				<u>132 m²</u>
Fachbereiche/ Fachgruppen				
Büro A (Einzel)		33	12 m ²	396 m ²
Büro B (Doppel)		30	18 m ²	540 m ²
Büro C (Leitung)		7	24 m ²	168 m ²
Büro Fachbereichsleiter		1	24 m ²	24 m ²
Poststelle		1	18 m ²	18 m ²
Tresor Bürgerbüro		1	12 m ²	12 m ²
Gebäudeleittechnik		1	12 m ²	12 m ²
Submission		1	24 m ²	24 m ²
				<u>1.194 m²</u>
Gesamtnutzfläche Fachbereiche		81		1.326 m²

Raumprogramm Neubau

Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung Rathaus Olpe

Nutzflächen

Raumbezeichnung	Fläche bisher	Anzahl Räume	Fläche je Raum	Fläche gesamt
III. Nutzungsbereich - Fachbereichsübergreifende Raumfunktionen				
Personalräume				
Personalrat		1	18 m ²	18 m ²
Ruheraum/Arztzimmer		1	18 m ²	18 m ²
Sozialraum mit Einbauküche		1	40 m ²	40 m ²
Teeküchen		2	12 m ²	24 m ²
Raucherzimmer		1	12 m ²	12 m ²
				<u>112 m²</u>
Zentrale Einrichtungen				
Besprechungsräume 1	122 m ²	1	60 m ²	60 m ²
Besprechungsräume 2		3		60 m ²
Kopierraum	31 m ²	3	12 m ²	36 m ²
WC-Anlagen Mitarbeiter		3	24 m ²	72 m ²
WC-Anlagen Besucher		1	24 m ²	24 m ²
WC-Anlage behindertengerecht		1	6 m ²	6 m ²
				<u>258 m²</u>
Archiv- und Lagerflächen				
Archive / Lager	80 m ²			280 m ²
Rollregallager (5.OG)		1	60 m ²	60 m ²
Rollregallager (2. UG)	125 m ²	1	125 m ²	125 m ²
				<u>465 m²</u>
Gebäudeverwaltung				
Hausmeisterwerkstatt	76 m ²	2		50 m ²
Fremdfirmen / Putzdienste		1		20 m ²
Serverräume		2		30 m ²
Fundsachen und Fahrräder		1		20 m ²
				<u>120 m²</u>
Gesamtnutzfläche fachbereichsübergreifende Funktionen				955 m²

Gesamtnutzfläche 3.342 m²

Anlage 2

aktualisiertes Raumpro- gramm

Stadt Olpe
Aktualisierung Raumprogramm

Stand: 01.10.2014

Raumprogramm

Nutzflächen			
I. Nutzungsbereich - Allgemeine öffentliche Bereiche			
Räume für die Öffentlichkeit		Flächen	
		Anzahl	m ² je Einheit m ² gesamt Bemerkung
Foyer und Empfang			
Foyer/ Empfangshalle		1	100 m ² 100 m ² für Bürgerbüro, Ratsaal und Trauzimmer
zentraler Wartebereich inkl. Kinderecke		1	48 m ² 48 m ² für Bürgerbüro und Standesamt
Besuchertoiletten (D/H/Beh.-WC)		1	24 m ² 24 m ²
			<u>172 m²</u>
Bürgerbüro			
Bürgerbüro inkl. Info-Zentrale		1	80 m ² 80 m ² 6 Beratungsplätze
Beratungskabinen		2	12 m ² 24 m ²
Backoffice Büro		1	18 m ² 18 m ²
Tresorraum		1	12 m ² 12 m ²
büronahes Lager Handakten		1	18 m ² 18 m ² Aufnahme ca. 100 lfd. Aktenmeter
Pausenraum Bürgerbüro		1	18 m ² 18 m ²
			<u>170 m²</u>
Repräsentation und Politik			
Ratsaal		1	200 m ² 200 m ² Stuhllager siehe III. NB
Trauzimmer		1	95 m ² 95 m ²
Fraktionszimmer		5	0 m ² 0 m ² Doppelnutzung der Besprechungsräume
			<u>295 m²</u>
Olpe Aktiv			
Büro Einzel		1	18 m ² 18 m ²
Büro Doppel		1	30 m ² 30 m ²
Lager Prospekte etc.		1	24 m ² 24 m ²
			<u>72 m²</u>
Bibliothek			
		Anzahl	m ² je Einheit m ² gesamt Bemerkung
Eingangsbereich			
Foyer/ Ausstellung		1	0 m ² 0 m ² Doppelnutzung allgemeine Empfangshalle
Ausleihe und Verbuchungsbereich in Selbstbedienung		1	40 m ² 40 m ² erreichbar über Empfangshalle und von außen
Garderobe/ Schließfächer		1	18 m ² 18 m ²
Besuchertoiletten (D/H/Beh.-WC)		1	24 m ² 24 m ² für autarken Betrieb erforderlich
			<u>82 m²</u>
Bibliotheksräume			
Belletristik inkl. E-Books		1	anteilig an Gesamtfläche
Sachmedien inkl. Arbeitsplätzen		1	anteilig an Gesamtfläche
Audio- und Videomedien		1	anteilig an Gesamtfläche
Jugendmedien		1	anteilig an Gesamtfläche
Kinderwelt		1	anteilig an Gesamtfläche
Veranstaltungsraum		1	0 m ² 0 m ² Multifunktionale Nutzung Ratsaal+ Besprechung
			<u>400 m²</u>
Verwaltung Bibliothek			
Büro Leitung		1	18 m ² 18 m ²
Büro Mitarbeiter		1	18 m ² 18 m ²
Teeküche/ Sozialraum		1	18 m ² 18 m ²
Lager		1	12 m ² 12 m ²
Personaltoiletten		1	6 m ² 6 m ²
			<u>72 m²</u>
Gesamtfläche Bibliothek			554 m²
Stadtmuseum			
		Anzahl	m ² je Einheit m ² gesamt Bemerkung
Museumsräume			
Dauerausstellung			0 m ² Ergänzung der erforderlichen Flächen nach Abschluss der politischen Diskussion
Wechselausstellung			0 m ²
Depot- und Lagerflächen			0 m ² ggfs. Auslagerung in andere Gebäude
Verwaltung			0 m ²
			<u>0 m²</u>
Gesamtfläche Bibliothek			m²
Gesamtfläche I. Nutzungsbereich			1.263 m² *1) alter Stand: 1.061 m ²

Stadt Olpe
Aktualisierung Raumprogramm

Stand: 01.10.2014

II. Nutzungsbereich - Büroräume der Fachbereiche			
Verwaltungsvorstand		Flächen	
	Anzahl	m² je Einheit	m² gesamt
			Bemerkung
Büroräume			
Büro Bürgermeister	1	36 m ²	36 m ²
Büro 1. Beigeordneter	1	24 m ²	24 m ²
Büro Techn. Beigeordneter	1	24 m ²	24 m ²
Sekretariat	1	24 m ²	24 m ²
Büro RPA (Leitung)	2	18 m ²	36 m ²
Büro RPA (Mitarbeiter)	2	12 m ²	24 m ²
Gleichstellungsbeauftragte	1	12 m ²	12 m ²
sonstige Flächen			
Submissionzimmer	1	24 m ²	24 m ²
Flächenbudget Lager			0 m ²
Flächenbudget Wartezone			0 m ²
			parallele Nutzung als Besprechungsraum
			<u>204 m²</u>
Fachbereich 1 mit Amt 10 und 30 (ohne Bürgerbüro)		Flächen	
	Anzahl	m² je Einheit	m² gesamt
			Bemerkung
Büroräume Amt 10			
Büro A (Einzel)	6	12 m ²	72 m ²
Büro B (Doppel)	1	18 m ²	18 m ²
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	1	24 m ²	24 m ²
			inkl. Azubi und Verwaltungshelfer
Büroräume Amt 30			
Büro A (Einzel)	7	12 m ²	84 m ²
Büro B (Doppel)	2	18 m ²	36 m ²
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	1	24 m ²	24 m ²
			2 Mitarbeiter + Arbeitsplatz Politesse
sonstige Flächen			
Tresorraum	0	12 m ²	0 m ²
Werkstatt	1	12 m ²	12 m ²
Flächenbudget Lager			12 m ²
Flächenbudget Wartezone			0 m ²
			siehe Bürgerbüro
			Amt 10-für EDV-Geräte
			Amt 30-Lager für Material für Parkscheinautomaten u.ä.
			Mitnutzung der Wartezone im NB I für das Standesamt
			<u>330 m²</u>
Fachbereich 2 mit Amt 20 und 40 (ohne Bibliothek + Archiv)		Flächen	
	Anzahl	m² je Einheit	m² gesamt
			Bemerkung
Büroräume Amt 20			
Büro A (Einzel)	4	12 m ²	48 m ²
Büro B (Doppel)	4	18 m ²	72 m ²
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	0	24 m ²	0 m ²
Büroräume Amt 40			
Büro A (Einzel)	9	12 m ²	108 m ²
Büro B (Doppel)	4	18 m ²	72 m ²
Büro C (Leitung)	1	24 m ²	24 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	0	24 m ²	0 m ²
sonstige Flächen			
Tresorraum	1	12 m ²	12 m ²
Flächenbudget Lager			12 m ²
Flächenbudget Wartezone			24 m ²
			für Amt 40
			für Amt 40
			<u>396 m²</u>

Stadt Olpe
Aktualisierung Raumprogramm

Stand: 01.10.2014

Fachbereich 3 mit Amt 60, 65 und 70	Flächen			Bemerkung
	Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt	
Büroräume Amt 60				
Büro A (Einzel)	7	12 m ²	84 m ²	
Büro B (Doppel)	0	18 m ²	0 m ²	
Büro C (Leitung)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	5	18 m ²	90 m ²	für Techniker
Büroräume Amt 65				
Büro A (Einzel)	2	12 m ²	24 m ²	
Büro B (Doppel)	2	18 m ²	36 m ²	inkl. Azubi
Büro C (Leitung)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	2	18 m ²	36 m ²	für Techniker
Büroräume Amt 70				
Büro A (Einzel)	3	12 m ²	36 m ²	
Büro B (Doppel)	1	18 m ²	18 m ²	
Büro C (Leitung)	1	18 m ²	18 m ²	Leiter benötigt nur 18 m ²
weitere Büros (Sondergrößen)	5	18 m ²	90 m ²	für Techniker
sonstige Flächen				
Gebäudeleittechnik	1	12 m ²	12 m ²	Amt 65 - bisher beim Hausmeister angeordnet
Flächenbudget Lager			24 m ²	je 12 m ² für Amt 65 + Amt 70
Flächenbudget Wartezone			0 m ²	
			<u>504 m²</u>	
Gesamtfläche II. Nutzungsbereich			1.434 m²	alter Stand: 1.326 m ²

Stadt Olpe
Aktualisierung Raumprogramm

Stand: 01.10.2014

III. Nutzungsbereich - Fachbereichsübergreifende Raumfunktionen				
Zentrale Einrichtungen		Flächen		
		Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt
Büronahe Nutzungen				
Teeküchen		3	12 m ²	36 m ²
Mitarbeitertoiletten (D/H)		3	24 m ²	72 m ²
Mitarbeitertoiletten behindertengerecht		1	6 m ²	6 m ²
				<u>114 m²</u>
Besprechungsräume (modular koppelbar)				
Großer Besprechungsraum		1	60 m ²	60 m ²
Besprechungsraum 1		1	36 m ²	36 m ²
Besprechungsraum 2		1	24 m ²	24 m ²
Besprechungsraum 3		1	18 m ²	18 m ²
				<u>138 m²</u>
Personal- und Sozialräume				
Büro Personalrat		1	24 m ²	24 m ²
Eltern-Kind-Büro		1	18 m ²	18 m ²
Sozialraum mit Einbauküche		1	36 m ²	36 m ²
Ruhezimmer / Arztzimmer		1	12 m ²	12 m ²
Umkleiden/ Dusche		1	12 m ²	12 m ²
				<u>102 m²</u>
Zentrale Dienste		Flächen		
		Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt
Serviceeinrichtungen				
Poststelle		1	18 m ²	18 m ²
Postübergaberaum		1	12 m ²	12 m ²
Serverraum 1		1	18 m ²	18 m ²
Serverraum 2 (Back-Up)		1	12 m ²	12 m ²
Kopierraum inkl. Plotter		1	24 m ²	24 m ²
				<u>84 m²</u>
Archiv- und Lagerflächen				
Stuhllager Ratssaal		1	24 m ²	24 m ²
Flächenbudget Lager				80 m ²
Archiv Bauamt (bisher Rollregallager 5. OG)		1	60 m ²	60 m ²
Archivmagazin (bisher Rollregallager 2. UG)		1	125 m ²	125 m ²
Fundsachen und Fahrräder		1	20 m ²	20 m ²
				<u>309 m²</u>
Gebäudeverwaltung		Flächen		
		Anzahl	m ² je Einheit	m ² gesamt
Hausmeister				
Werkstatt		1	36 m ²	36 m ²
Lager Ersatzmaterialien		1	24 m ²	24 m ²
Lager Ersatzmöbel		1	18 m ²	18 m ²
				<u>78 m²</u>
Reinigung				
Putzmittelräume		3	6 m ²	18 m ²
Lager Verbrauchsmaterialien		1	18 m ²	18 m ²
Umkleide Raumpfleger		1	12 m ²	12 m ²
Toiletten Raumpfleger		1	6 m ²	6 m ²
				<u>54 m²</u>
Gesamtfläche III. Nutzungsbereich				879 m²
				alter Stand: 955 m ²
Zusammenfassung Nutzflächen				
Gesamtfläche I. Nutzungsbereich		1.263 m ² * ¹⁾		
Gesamtfläche II. Nutzungsbereich		1.434 m ²		
Gesamtfläche III. Nutzungsbereich		879 m ²		
Nutzflächen gesamt				3.576 m²
				alter Stand: 3.342 m ²

¹⁾ Bei der Integration des Bahnhofsgebäudes in den Neubau ist zu erwarten, dass sich der Anteil der öffentlich genutzten Flächen erhöht. Dies ist vor allem durch die feststehende Kubatur des Bahnhofsgebäudes begründet, die die optimale Umsetzung der dargestellten, funktional erforderlichen Nutzflächen einschränkt. Somit ist davon auszugehen, dass einzelne "Restflächen" die ermittelten Nutzflächen gesamtgesehen erhöhen.

Anlage 3

aktualisierte Kostenschätzung

Stadt Olpe
Aktualisierung Raumprogramm

Kostenschätzung

Stand: 01.10.2014

Flächen		
Nutzfläche neu	NF	3.576 m ²
Verhältnis BGF/NF in %		162,5% (lt. BKI Baukosten - gehobener Durchschnitt bei Bürogebäuden mittlerer Standard)
Bruttogrundfläche neu (gerundet)	BGF	5.800 m ²
Anteil Konstruktionsgrundfläche KGF	20,6%	737 m ²
Nettogrundfläche neu	NGF	5.063 m ²
<hr/>		
Bruttorauminhalt Bestand	BRI	28.525 m ³
<hr/>		
Kennzahlen		
Regionalfaktor Olpe 2013		1,052
Baupreisindex I/2013		106,9 (Bürogebäude)
Baupreisindex II/2014		109,4

Kostenermittlung:				
Bürogebäude mittlerer Standard				
lt. BKI Baukosten				
		Anteil in % an KG 300 + 400	Preis pro m ²	Kosten
KG 200 - Herrichten und Erschließen	Durchschnitt	1,3%		109.330,00 €
KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktion	Durchschnitt	76,2%	1.058 €	6.136.400,00 €
KG 400 - Bauwerk - Technische Anlagen	gehobener Durchschnitt	23,8%	392 €	2.273.600,00 €
KG 500 - Außenanlagen	Minimalwert	2,0%		168.200,00 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	Minimalwert	0,6%		50.460,00 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	neue Büromöbel durch veränderte Raumgeometrien			99.000,00 €
KG 700 - Baunnebenkosten	Durchschnitt	13,8%		1.160.580,00 €
Gesamtkosten (Baupreisindex I/2013; Regionalfaktor = 1; EnEV 2009)				9.997.570,00 €
Anpassung Regionalfaktor				10.517.443,64 €
Anpassung Baupreisindex				10.763.408,18 €
Basiswert Baukosten				10.763.408,18 €
Kosten pro m ² NF				3.009,90 €
Anpassung an EnEV 2014				
Anteil Kosten Außenwände an KG 300		33,7%	357 €	
Mehraufwand für Außenwände (anteilig an Kosten Außenwand)		12,5%	45 €	261.000,00 €
Anteil Kosten Lufttechnische Anlagen an KG 400		10,6%	42 €	
Anteil Kosten Gebäudeautomation an KG 400		1,2%	5 €	
Mehraufwand für Lufttechnische Anlagen (anteilig an Kosten für Luftt. Anlagen)		60,0%	25 €	145.000,00 €
Mehraufwand für Gebäudeautomation (anteilig an Kosten für Gebäudeautomation)		150,0%	8 €	46.400,00 €
Summe KG 300+400 -EnEV 2014				452.400,00 €
Anteil Baunnebenkosten KG 700				62.431,20 €
Summe gesamt -EnEV 2014				514.831,20 €
Kosten pro m ² NF				143,97 €
Anpassung HOAI				
Kosten KG 700 gesamt				1.223.011,20 €
Mehraufwand durch neue HOAI		10,0%		122.301,12 €
Summe HOAI				122.301,12 €
Kosten pro m ² NF				34,20 €
projektspezifische Kosten				
	Menge	€ pro Einheit	Kosten	
Abrisskosten Bestandsgebäude	28.525 m ³	16,00 €	456.400,00 €	
Errichtung Untergeschoss mit Tiefgarage	85 St.	17.790 €	1.512.150,00 €	
Interimsmaßnahmen			0,00 €	
Summe				1.968.550,00 €
Gesamtbaukosten				13.369.090,50 €
gerundet				13.370.000,00 €