

B e s c h l u s s v o r l a g e**TOP: Neugestaltung Rathaus und Rathausumfeld; Umsetzung der Maßnahmen****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Hauptausschuss

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

24.06.2003

21.07.2003

Beschlussvorschlag:**A Rathausumfeld****zu A.1 Rathausplatz, A. 2 Postplatz, A. 3 Knapper Straße**

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Neugestaltung von Rathausplatz, Postplatz und Knapper Straße mit Naturstein-Vollplatten durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu A.4 Sternplatz

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Sternplatzgestaltung mit Naturstein-Vollplatten durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu A.5 Altenaer Straße

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Neugestaltung der Altenaer Straße mit Betonstein durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

B Hochbauarbeiten

zu B.1 Sanierung/Neugestaltung Rathausfassade

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Sanierung und Neugestaltung der Rathausfassade durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu B.2 Umbau Foyer/Sitzungsbereich

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung des Umbaus im Foyer/Sitzungsbereich durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu B.3 Seitenflügel inkl. Umbauten im Zwischengeschoss

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung des Umbaus des Seitenflügels inkl. Umbauten im Zwischengeschoss durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu B.4 Umbau Altenaer Straße/Verbraucherzentrale

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung des Umbaus Altenaer Straße/Verbraucherzentrale durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

C Optionen

zu C.1 Neugestaltung Rathausinnenhof

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Neugestaltung des Rathausinnenhofes (Parkgarage Phase 1) durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

zu C.2 Brücke

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Realisierung der Variante c) „Abriss und Neubau der Brücke als Glas-, Stahlkonstruktion in geschwungener Form“ durchzuführen und die entsprechenden haushaltsmäßigen Vorbereitungen zu treffen.

D Gesamtkostenübersicht

Für die gesamte Maßnahme wird ein Kostenrahmen von 18.916.000,- € festgesetzt. Etwaige Kostenüberschreitungen müssen im Rahmen des Gesamtbudgets ausgeglichen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	rd. 18.916.000,- €
Lfd. jährliche Ausgaben:	€
Deckung:	HHSt.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe und erfolgt auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 29.04.2002.

Begründung:

Im Frühjahr 2001 hat die Entwurfswerkstatt zur Neugestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes stattgefunden. Der überarbeitete Siegerentwurf des Architektenteams MRLV Architekten und WES & Partner Landschaftsarchitekten wurde durch den Rat am 29.04.02 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen (Masterplanung). Im Zuge der Konkretisierung und Überarbeitung der Planungen haben sich zum Teil Änderungen und Erweiterungen des ursprünglichen Masterplanbeschlusses ergeben. Zudem wurden Bausteine, die im Rahmen der Masterplanbeschlussfassung zurückgestellt wurden, wieder aufgegriffen. Nachfolgend wird der Sachstand der Planungen und die optionalen Maßnahmen dargestellt. Die dargestellten Kostenansätze basieren auf den Schätzungen bzw. Prognosen der Bruttobaukosten durch die Architekten. Hinzu kommen rd. 20 % für Planungskosten, Projektsteuerung und Öffentlichkeitsarbeit. Kostenschätzungen unterliegen einem allgemeinen Kostenrisiko von 10 bis 15 %; die Kostenprognosen von bis zu 30 %.

A Rathausumfeld

Auf der Basis des Masterplanbeschlusses des Rates vom 29.04.2002 sind die Planungen zur Umgestaltung des Rathausumfeldes unter Beibehaltung der wesentlichen Inhalte präzisiert worden. Die Entwurfsphase ist im wesentlichen abgeschlossen, Kostenschätzungen liegen vor. Zur Ausführungsplanung und Ausschreibungsvorbereitung ist es nun notwendig, die ausstehenden Beschlüsse zur Materialwahl und der weiteren Beauftragung zu treffen.

Bezüglich der Materialien zur Platzgestaltung kommen grundsätzlich zwei unterschiedliche Varianten in Frage:

1. Betonstein
2. Naturstein-Vollplatte

Die technischen Einzelheiten können der als Anlage zu A beigefügten Tabelle entnommen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bei der Kostenbetrachtung chinesischer Granit zu Grunde gelegt wurde, der aktuell das preiswerteste Natursteinmaterial darstellt. Darüber hinaus ist eine Naturstein-Verbundplatte geprüft worden, die nur einen geringen Kostenvorteil gegenüber der Naturstein-Vollplatte hat. Langzeiterfahrungen bezüglich der Haltbarkeit liegen hierzu jedoch nicht vor. Neben den technischen Besonderheiten ist zu bedenken, dass sich das Erscheinungsbild von Natursteinmaterialien als Bodenbelag langfristig erheblich ansprechender darstellt als das vergleichbarer Kunststeine. Dies bezieht sich auf

- natürliche Alterungsvorgänge
- Abriebverhalten
- Reinigungsmöglichkeit
- kleinere Oberflächenbeschädigungen
- leichte Kantenschäden

Auch im Falle einer späteren Umgestaltung der Flächen stellen gebrauchte Natursteinmaterialien einen nicht unerheblichen finanziellen Wert dar, während gebrauchte Kunststeine in aller Regel einen finanziellen Entsorgungsaufwand erfordern.

Die unterschiedlichen Materialien verursachen im Rahmen der Anschaffung unterschiedliche Kosten. Bezogen auf die einzelnen Plätze bedeutet dies:

	Betonstein	Naturstein	Differenz ggü. Betonstein
A.1 Rathausplatz	1.712.000 €	1.952.000 €	240.000 €
A.2 Postplatz	329.000 €	530.000 €	201.000 €
A.3 Knapper Straße	127.000 €	199.000 €	72.000 €
A.4 Sternplatz	892.000 €	1.009.000 €	117.000 €
A.5 Altenaer Straße (Betonstein)	382.000 €	382.000 €	0. €
Gesamtsumme	3.442.000 €	4.072.000 €	630.000 €

Im Rahmen der Baufeldräumung müssen die bestehenden Pavillons abgerissen werden (Abrisskosten ca. **111.000,- €**). Die Baumaßnahmen Sternplatz/Altenaer Straße können erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten Rathausplatz/Postplatz/Knapper Straße und nach Vorliegen der Investorenentscheidung zur Neubebauung am Sternplatz beginnen.

B Hochbauarbeiten

(Grundrisspläne sind als Anlagen zu B beigefügt)

B.1 Sanierung/Neugestaltung Rathausfassade

Im Masterplanbeschluss des Rates vom 29.04.02 wurde der Sanierung/Neugestaltung der Fassade mit den Elementen Architekturertalt, Fassadenerneuerung und Sonnenschutz zugestimmt. Nach Verabschiedung des Masterplanes lösten sich Teile der Fassade und machten Absperrungen von Fassadenbereichen notwendig. Fassadenuntersuchungen haben ergeben, dass umfangreiche Sanierungsarbeiten vor der Neugestaltung der Fassade notwendig sind. Die neue Fassadenkonstruktion wird zu Energie-/Kosteneinsparungen führen, da sie die Maßstäbe der gültigen Wärmeschutzverordnung unterschreitet.

Die Baukosten für die Sanierung und den Neubau der Glasfassade belaufen sich auf **5.113.000,- €** brutto. Bei Nichtrealisierung der Parkgarage im Innenhof würden sich aufgrund von größeren Flächen die Fassadenkosten um **64.000,- €** auf **5.177.000,- €** brutto erhöhen.

B.2 Umbau Foyer/Sitzungsbereich

Gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.04.03 und des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 07.04.03 soll in Teilbereichen vom Masterplanbeschluss des Rates vom 29.04.02 abgewichen werden.

Folgende Elemente sollen realisiert werden:

- ein mittlerer Konferenzraum mit ca. 80 m²
- ein Ratssaal mit einer mobilen Trennwand unter Wegnahme der Cafeteria
- Verzicht auf die 2. Ebene im gesamten Rathausvorbau
- Erhalt der Freitreppe im Foyer

Des Weiteren wurden entsprechend der Konkretisierungen der Planungen und der Beratungen in der Interfraktionellen Arbeitsgruppe Innenstadt folgende Umplanungen vorgenommen:

- Teeküche, Garderobe und WC-Anlagen inkl. Behinderten-WC im 1.OG dem Ratssaal vorge-lagert
- Fraktionsgeschäftsräume im 1.OG zwischen den Fahrstühlen und dem Seitenflügel
- Öffentliche WC-Anlage im EG inkl. Behinderten-WC und Wickelraum

Die Baukosten für den Umbau des Foyer/Sitzungsbereiches belaufen sich auf **2.782.000,- €** brutto.

B.3 Seitenflügel inkl. Umbauten im Zwischengeschoss

Gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.04.03 und des Rates der Stadt Lüdenscheid vom 07.04.03 wurde festgelegt, die Erweiterung des Seitenflügels um eine 2. Hüfte weiter zu verfolgen. Die zusätzlichen Nettogrundrissflächen belaufen sich auf 612 m² für die Geschosse EG, 1.OG und 2.OG. Im Erdgeschoss soll das Bürgeramt untergebracht und in den beiden darüber liegenden Geschossen Büros gebaut werden. Da es sich hierbei um eine Grenzbebauung handelt, muss noch eine nachbarschaftsrechtliche Vereinbarung getroffen werden, die Auswirkungen auf das Bauvolumen haben kann.

Die Baukosten des Anbaus Seitenflügel inkl. Umbauten im Zwischengeschoss belaufen sich auf **990.000,-€** brutto. Bei Nichtrealisierung der Parkgarage im Innenhof würden sich diese Kosten um **91.000,- €** auf **1.081.000,- €** brutto erhöhen.

B.4 Umbau Altenaer Straße (Verbraucherzentrale)

Die Schaufensterfront und der Eingangsbereich des Treppenhauses wird in Richtung Altenaer Straße bündig mit der Fassade der oberen Geschosse vorgezogen. Durch diese Maßnahme können 100 m² zusätzlicher Ladenfläche geschaffen und neben der Verbraucherzentrale vermietet werden. Die Baukosten für den Umbau belaufen sich auf **130.000,- €** brutto.

Kostenbilanz B1, B2, B3 und B4

Die Gesamtkosten des Rathaushochbaus belaufen sich, sofern die Parkgarage realisiert wird, auf 9.015.000,- € brutto. Die Erhöhung des Baukostenrahmens um 1.705.000,- € gegenüber dem Masterplan 2002 resultiert insbesondere aus den zusätzlich beschlossenen Baumaßnahmen: der Anbau Seitenflügel (990.000,-€) und der Umbau Altenaer Straße (130.000,-€). Diese Bauteile waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplanes nicht vorgesehen. Die weitere Erhöhung um 585.000,- € ist auf den erhöhten Aufwand der Fassadensanierung und Mehrkosten bei der Glasfassade zurückzuführen.

Zusätzlich zu den üblichen Planungsleistungen beabsichtigt die Verwaltung die Erstellung eines Raumbuches für den Umbau des Rathauses, des Seitenflügels und den Umbau der Verbraucherzentrale zu beauftragen.

C Optionen

(Pläne sind als Anlagen beigefügt)

C.1 Neugestaltung Rathausinnenhof

Im Masterplanbeschluss des Rates vom 29.04.02 wurde eine „Präzisierung der Gestaltungsvorschläge“ für den Rathausinnenhof von „der zukünftigen Erschließung des Neubaus am Sternplatz/Altenaer Straße“ abhängig gemacht. Eine Erschließung von Stellplätzen unter dem Neubau ist nur über den Rathausinnenhof möglich. Bei Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in der Innenstadt muss unabhängig von den baurechtlichen Erfordernissen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen angeboten werden, um über eine entsprechende Attraktivität für die Nutzer und damit auch für einen Investor zu verfügen. Im Anschluss an den Architektenwettbewerb wurden bereits Überlegungen zu einer Gestaltung des Rathausinnenhofes als teilöffentlicher Raum unter der Voraussetzung angestellt, dass die wegfallenden Stellplätze durch eine Tiefgarage unter dem Rathausplatz kompensiert werden. Nach der Entscheidung im Masterplanbeschluss, keine Tiefgarage unter dem Rathausplatz zu errichten, wurden diese Überlegungen zurückgestellt.

Im Zuge der Beauftragung der Architekten mit der Planung für den Rathausumbau Anfang des Jahres wurden gemeinsam mit der Verwaltung Ideen entwickelt, wie beide Zielsetzungen (Erschließung des Neubaus am Sternplatz/Altenaer Straße und attraktive Gestaltung des Rathausinnenhofes auch für die Öffentlichkeit) umgesetzt werden können. Das Büro MRLV Architekten hat eine Machbarkeitsstudie für eine Parkgarage im Rathausinnenhof entwickelt, die in zwei Phasen mit je zwei Varianten umgesetzt werden kann:

Phase 1, Variante 1: Errichtung von 69 Stellplätzen

Phase 1, Variante 2: Errichtung von 81 Stellplätzen (12 zusätzliche Stellplätze im Bereich der heutigen Fahrradgarage)

Phase 2, Variante 1: Errichtung von 20 Stellplätzen unter dem Neubau am Sternplatz / Altenaer Straße im Anschluss an die Parkgarage im Rathausinnenhof

Phase 2, Variante 2: Sofern es zu einer Einbeziehung des Grundstücks Altenaer Straße 1 in den Neubau am Sternplatz kommen sollte, kann die Parkgarage auch dort sinnvoll zu einer Gesamtzahl von 151 Stellplätzen erweitert werden.

Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt durch die bestehende Toreinfahrt im Seitenflügel des Rathauses. Es werden fünf versetzt angeordnete Stellplatzebenen (ähnlich Gothaer Haus) errichtet. Das begehbare Flachdach der Parkgarage liegt in Höhe des Erdgeschosses des Rathauses und ermöglicht damit eine Nutzung aus dem Rathaus heraus. Vorstellbar ist eine zukünftige Erschließung der gesamten Stellplatzanlage über den Hof der Telekom (Zufahrtsrampe) und den Musikschulhof. Damit würde der untere Teil der Altenaer Straße und die Vorderseite der Musikschule vom Verkehr entlastet.

Das Büro WES & Partner Landschaftsarchitekten hat erste Überlegungen für eine Gestaltung des Daches über den Stellplätzen entwickelt, die im Gegensatz zu der eher strengen Gestaltung des Rathaus- und des Sternplatzes eine lockere Anordnung von Pflanzinseln und Bäumen vorsehen. Der Boden könnte zum Teil mit Platten (in Anlehnung an die Beläge des Rathausplatzes), mit wassergebundener Decke und mit Gras gestaltet werden. Eine Nutzung des Rathausinnenhofes für Außen-gastronomieflächen vom Erdgeschoss des Rathauses oder des zukünftigen Neubaus am Sternplatz aus, durch Besucher des Rathauses (z.B. des Bürgeramtes im Erdgeschoss des Seitenflügels), von Hochzeitsgesellschaften und durch die Mitarbeiter des Rathauses wird damit möglich. Ein bisher mindergenutzter Innenhof würde damit als teilöffentlicher Raum deutlich aufgewertet werden.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen mit einem direkten und trockenen Zugang in das Rathaus würde darüber hinaus die Kunden- und die Behindertenfreundlichkeit der Verwaltung erhöhen. Unter dem Gesichtspunkt, dass mit der Neugestaltung des Rathaus- und damit des Postplatzes die dort angesiedelten öffentlichen Stellplätze wegfallen, würde durch die öffentlichen Stellplätze im Rathausinnenhof ein Ausgleich geschaffen.

Durch die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen im Rathausinnenhof auch unter Berücksichtigung der Stellplätze unter dem zukünftigen Neubau am Sternplatz/Altenaer Straße kommt es zu einer verkehrlichen Mehrbelastung im Bereich der Altenaer Straße. Im Zuge der seinerzeitigen Planungen für eine Erweiterung des Stern-Centers wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen von zusätzlichen Stellplätzen im Bereich des Rathauses untersucht. Die Ergebnisse lassen sich übertragen und legen nahe, dass die verkehrliche Situation im Bereich der Bahnhofstraße/Altenaer Straße nahezu unverändert bleibt.

Die Kostenprognose der Baukosten für die Neugestaltung des Rathausinnenhofes mit der Errichtung von 81 Stellplätzen (Phase 1, Variante 2), die Gestaltung des Daches und eine mögliche Erschließung über den Hof der Musikschule belaufen sich auf ca. **1.874.782,- €**. Bei Errichtung der Variante mit 69 Stellplätzen (Phase 1, Variante 1) reduzieren sich diese Kosten um ca. **200.000 €**. Zur Errichtung der Parkgarage sind Vereinbarungen mit angrenzenden Nachbarn erforderlich. Das Ergebnis der Verhandlungen kann Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Parkgarage haben. Eventuelle finanzielle Auswirkungen können derzeit nicht abgeschätzt werden. Den genannten Baukosten können jährliche Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Stellplätze und die Verwendung der Stellplatzrücklage gegenübergestellt werden (s. Anlage zu C.1, S. 10)

C.2 Brücke

Im Masterplanbeschluss des Rates vom 29.04.02 wurde die Entscheidung über die zukünftige Gestaltung der Brücke zwischen Rathausplatz und Stern-Center zunächst zurückgestellt. Im Zuge der Neuplanung der Rathausfassade hat sich ergeben, dass für die vorgehängte Glasfassade ein Teilabbruch der Brücke beim Zugang vom Rathausplatz erforderlich ist. Auch im Bereich des Rathauskopfbaus gegenüber der Musikschule ergeben sich Erschwernisse aufgrund des geringen Abstandes zwischen Fassade und Brücke. Hinzu kommen die bekannten städtebaulichen Mängel des Betonbrückenbaus vor dem historischen Gebäude der Musikschule. Auf der anderen Seite zeigt sich die hohe funktionale Qualität einer Brückenverbindung zwischen dem Rathausplatz und dem Stern-Center durch die zu beobachtende hohe Passantenfrequenz.

Das Büro MRLV Architekten hat vor diesem Hintergrund drei Varianten für die Neugestaltung der Brückenverbindung entwickelt:

- a) Erhalt und Aufwertung der Brücke
Abbruch der Betonbrüstung und Ersatz durch Glasbrüstung; Verkleidung der Bodenplatte mit Weißglas (entsprechend Rathausfassade) und integrierte Beleuchtung
- b) Abbruch der Brücke
Neubau einer Treppenanlage und eines Aufzugs vom Rathausplatz auf die Ebene des Musikschulinnenhofes
- c) Abbruch der Brücke
Neubau einer Brücke als Glas-, Stahlkonstruktion in geschwungener Form mit Überdachung und mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Treppenabgangs.

Variante	Kostenprognose ¹⁾	Pro	Contra
a)	366.000,- €	- optische Aufwertung - Erhalt Verbindung Rathausplatz und Stern-Center	- städtebaulicher Mangel bleibt erhalten - keine Verbindung zur Ebene Musikschul- und Rathausinnenhof
b)	213.000,- €	- Verbesserung städtebaulicher Sichtbeziehungen - Verbindung zur Ebene Musikschul- und Rathausinnenhof (evtl. Parkgarage) sowie Altenaer Straße - Nutzung auch in den Abendstunden möglich	- Wegfall Verbindung Rathausplatz und Stern-Center
c)	691.000,- €	- Erhalt Verbindung Rathausplatz Stern-Center - deutliche optische Aufwertung durch transparente Gestaltung - ausreichender Abstand zum Rathaus - Schutz gegen Wind, Nässe und Schnee - ggf. Verbindung zur Ebene Rathaus- und Musikschulinnenhof durch einläufige Treppe (kostenmäßig nicht betrachtet)	- Baukostenvolumen

1) Es handelt sich um grobe Prognosen der Baukosten, die im Zuge der weiteren Planung angepasst werden.

D Gesamtkostenübersicht

In der Anlage zu D sind die Bruttobaukosten für die im Beschlussvorschlag empfohlenen Varianten übersichtshalber zusammengestellt. Hierzu sind Nebenkosten von ca. 20 % hinzuzurechnen, so dass zum heutigen Zeitpunkt ein Gesamtkostenrahmen von ca. 18,916 Mio. € besteht. Zu den o. g. Kosten für die Bereiche A und B muss zum gegenwärtigen Planungsstand von einem Ungenauigkeitsgrad von 10 bis 15 % und für den Bereich C von bis zu 30 % ausgegangen werden. Kostenüberschreitungen müssen im Rahmen des Gesamtbudgets ausgeglichen werden.

Lüdenscheid, den .August 19

In Vertretung:

Ziemann
Techn. Beigeordnete

