

Variante 1
Generalsanierung des
Gesamtkomplexes



Variante 2
Anbau als Neubau



Variante 3
Anbau als Neubau in
Maximalgröße

Gemeinsam Zukunft gestalten

**Willkommen zur
Einwohnerversammlung
„Was passiert mit
Rathaus B/Steinweg?“**

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Wichtiger Hinweis

Alle Wortbeiträge in dieser
Einwohnerversammlung werden auditiv
- nicht visuell - aufgezeichnet um ggf. noch
offene Fragen nach der Versammlung
beantworten zu können.

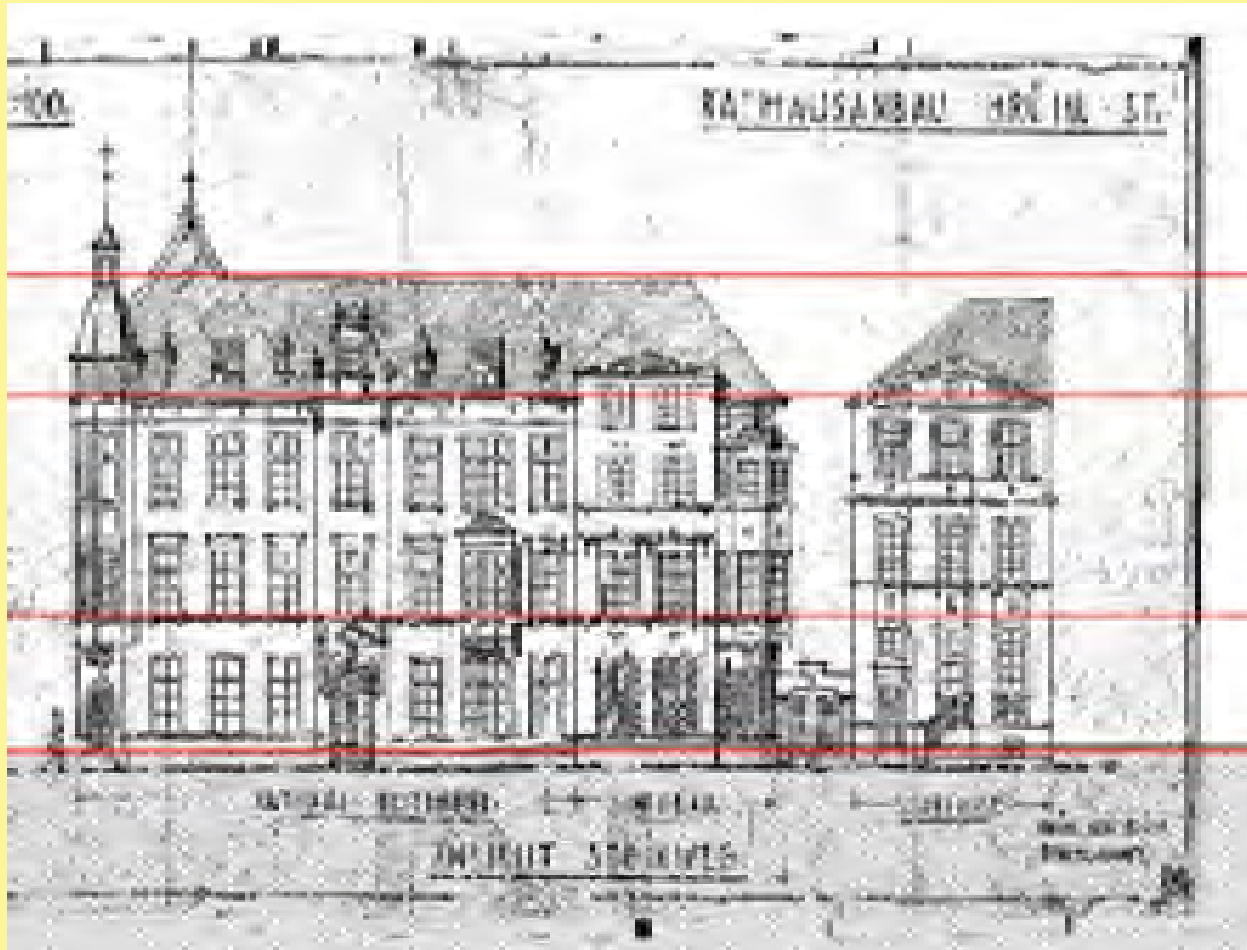
Die Aufnahmen werden ausschließlich intern
verwendet. Ein datenschutzkonformer
Umgang wird zugesichert.

Historischer Rückblick (1)



- 1858
- 1910
- 1930
- heute

Historischer Rückblick (2)



1930:
schmaler,
gassen-
förmiger
Durchgang
zum
Janshof

Ausgangssituation (1)



Rathaus A:

großzügig, relativ modern und barrierefrei

Rathaus B:

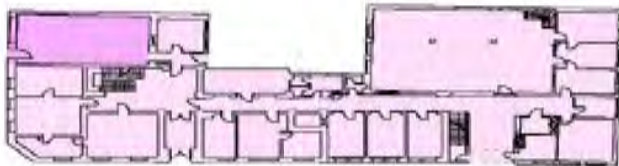
genügt nicht mehr den Anforderungen an ein Rathaus und eine Arbeitsstätte

Ist-Stand Rathaus B:

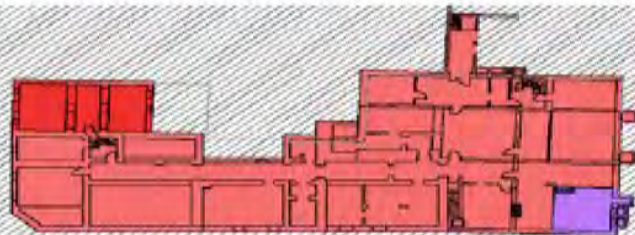
16 verschiedene Höhenniveaus



Grundriss 1.OG



Grundriss EG



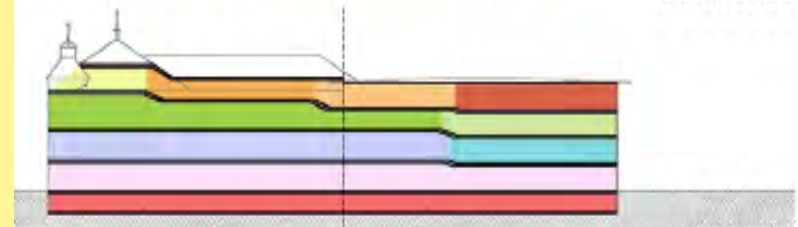
Grundriss UG



Grundriss 3.OG / DG



Grundriss 2.OG



Systemechnschnitt

Ausgangssituation (2)

Wunsch nach

- Transparenz
- Bürgernähe
- Bündelung von Dienstleistungen
(Verwaltung, Gebausie, Stadtwerke,
Bücherei)



Idee: „Service-Center“

Handlungsbedarf (1)

Rathaus „B“ ist insgesamt
sanierungsbedürftig:

- technische Gebäudeausrüstung
(Heizung, Lüftung, Sanitäreanlagen, Elektroversorgung)
- Brandschutz
- energetische Standards
- Barrierefreiheit
- Arbeitsschutz

Handlungsbedarf (2)

Vorteile

der Erweiterung der Bürgerberatung:

- mehr Schalterplätze bei Einhaltung Privatsphäre
- Verkürzung Wartezeiten
- Platz für Kundencenter Gebausic + Stadtwerke
- ein Behördengang für verschiedene Anliegen

Studie (1)

Auftrag Rat der Stadt Brühl: Erstellung eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs

- Sanierung Anbau Rathaus B versus
- Neubau respektive
- Neubau mit noch zu definierendem erweitertem Raumangebot gemäß Bedarfsplan und unter Berücksichtigung sich ergebender Finanz- und Synergieeffekte

Studie (2)

Inhalt Studie:

- Bestandsanalyse
- Gegenüberstellung und Ausarbeitung der Vor- und Nachteile verschiedener Varianten
- Nutzflächenberechnung
- Kostenschätzung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Drei Lösungsmöglichkeiten (1)

Rathaus B



ALT-Bau:

historisch und
denkmalgeschützt

AN-Bau:

Baujahr 1964

Drei Lösungsmöglichkeiten (2)



Sanierung



Abriss und Neubau
in gleicher Größe



Abriss und Neubau
in „optimaler“
Größe

Drei Lösungsmöglichkeiten (3)

Vorteile

Vergrößerung Raumangebot (=Variante 3):

Größere Nutzungsflexibilität statt ausschließliche Nutzung als Verwaltungsgebäude

Voraussetzung:

Nutzung Teilfläche des bisherigen Durchgangs zwischen Janshof und Steinweg

Architektur

Wichtig:

- Gebäudeansichten = Musterbilder
- Anschauungsbeispiele zum Zweck der Ermittlung der Baukosten für die verschiedenen Nutzungsvarianten
- architektonischer Wettbewerb folgt

Janshof

- Rathaus B = „Eckpfeiler“ Janshof
- Veränderung Anbau Rathaus B beeinflusst Janshofgestaltung
- Reihenfolge:
 - 1.) Planung Rathaus B
 - 2.) Planungswerkstatt Janshof

Die drei Varianten im Vergleich (1)

Variante 1 – Erhalt und Grundsanierung Alt- und Anbau

Positiv	Negativ
geringster Investitionsbedarf	erheblicher Sanierungsaufwand in Alt- und Anbau
Brandschutzanforderungen erfüllt	hohe Abbruchkosten Sanitärblock
	keine Barrierefreiheit
	geringe Nutzungsflexibilität
	Umbauten zu Lasten der Nutzfläche
	schlechtes Verhältnis von Investitions- und Unterhaltungskosten im Vergleich zum qualitativen und quantitativen Nutzen
	fehlende Gassenwirkung und städtebauliche Raumfassung Janshof

Die drei Varianten im Vergleich (2)

*Variante 2 – Erhalt und Grundsanierung Altbau, Abriss
Anbau und Ersatzneubau in gleicher Größe*

Positiv	Negativ
gutes Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche	umfangreiche Sanierungsarbeiten im Altbau erforderlich
größere Nutzungsflexibilität	fehlende Gassenwirkung und städtebauliche Raumfassung Janshof
gutes Verhältnis von Investitions- und Unterhaltungskosten zum qualitativen und quantitativen Nutzen	
Brandschutzanforderungen erfüllt	
fast vollständige Barrierefreiheit	

Die drei Varianten im Vergleich (3)

*Variante 3 – Erhalt und Grundsanierung Altbau, Abriss
Anbau und Ersatz durch einen größeren Baukörper*

Positiv	Negativ
sehr gutes Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche	umfangreiche Sanierungsarbeiten im Altbau erforderlich
räumliche Wiederherstellung des gassenförmigen Durchgangs und Raumfassung Janshof	
sehr große Nutzungsflexibilität	
optimales Verhältnis von Investitions- und Unterhaltungskosten zum qualitativen und quantitativen Nutzen	
Brandschutzanforderungen erfüllt	
fast vollständige Barrierefreiheit	

Kosten (1)

Die Kostenschätzungen basieren auf Werten des BKI = Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern von 2013 für Bauten mit Büronutzung bei hohem Standard

Kosten (2)

Variante	Entstehende Nutzfläche	Verhältnis Nutzfläche zur Grundfläche	Kosten für Sanierung und Umbzw. Neubau	Sanierungs-und Baukosten...		Gesamtkosten (Bau, Sanierung, Umzug, Zwischenlagerung, Einrichtung, Verzinsung)
				<i>pro qm Nutzfläche</i>	<i>pro qm Brutto-Grundfläche</i>	
1	1.930 qm	53%	7.452.000 €	3.860 €	2.050 €	11.000.000 €
2	2.376 qm	62 %	8.883.000 €	3.740 €	2.320 €	13.800.000 €
3	3.710 qm	70 %	12.352.000 €	3.330 €	2.330 €	19.800.000 €

Einsparmöglichkeiten

- Reduzierung Heizkosten durch energetische Verbesserungen
- Synergieeffekte in einem neu konzipierten Servicecenters durch optimierte Abläufe und reduzierten Personaleinsatz
- bei Umzug Bücherei:
 - Einsparung Betriebs- und Mietkosten am derzeitigen Standort
 - Einsparung Personalkosten (personelle Doppelbesetzung am jetzigen Standort erübrigt sich)

Folgekosten (1)

Nicht nur einmaligen Investitionsaufwand,
sondern auch

Folgekosten betrachten:

- Betriebskosten
- Abschreibungskosten
- Kapitalverzinsungskosten

Folgekosten (2)

Ergebnis Gegenüberstellung laufende Kosten - Einsparungen		
	jährliche Kosten insgesamt	Kosten pro Qm Nutzfläche
Variante 1 keine Mehrnutzung	246.000 € <i>plus laufende Kosten Bücherei am jetzigen Standort</i>	127 €
Variante 2 mit Servicecenter ohne Bücherei	209.000 € <i>plus laufende Kosten Bücherei am jetzigen Standort</i>	88 €
Variante 3 mit Servicecenter mit Bücherei	228.000 €	61 €

Raumbedarf

Raumbedarf

Rathaus B (Alt- und Anbau)

- bei Einrichtung Servicecenter: 2.500 qm
- Servicecenter + Bücherei: 3.600 qm

Entstehende Nutzfläche

Variante 1:	1.930 qm
Variante 2:	2.376 qm
Variante 3:	3.710 qm

So geht es weiter.....

- **Darstellung
Raumbedarfsplanung**
(Fachbereich 10 „Zentrale Dienste“,
Markus Gast)

So geht es weiter.....

- **Darstellung Kosten**
(Fachbereich 25 „Controlling“,
Georg Hilger)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sagen Sie uns nun Ihre Meinung
oder stellen Sie Ihre Fragen.

Wirken Sie mit am Beteiligungsverfahren!

Für Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Dieter Freytag

Bürgermeister



Hans Theo Klug

Fraktionsvorsitzender CDU



Frithjof Berg

Stellvertr. Fraktionsvorsitzender SPD



Michael vom Hagen

Fraktionsvorsitzender GRÜNE



Jochem Pitz

Fraktionsvorsitzender FDP



Eckhard Riedel

Fraktionsvorsitzender Linke&Piraten



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und Ihre
Mitwirkung!**

Kontakt Daten

BÜRGERBETEILIGUNG

Fachbereich 13

Bürgermeisterbüro

Tel.: 02232/79-2405

Buergerbeteiligung@bruehl.de

Fragen und Anregungen zur Zukunft von Rathaus B:
RathausB@bruehl.de



Stadt Brühl

Sanierung Rathaus B

„Darstellung der Investitionen, Kosten
und Einsparungen“

Investitionen

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	Sanierung ohne Mehrnutzung	mit Servicecenter/ ohne Bücherei	mit Servicecenter/ mit Bücherei
Sanierung Denkmalteil	3.495.000 €	3.626.000 €	3.612.000 €
Sanierung Anbau	3.957.000 €	- €	- €
Neubaukosten	- €	5.257.000 €	8.740.000 €
Umzug	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Zwischennutzung	355.000 €	355.000 €	355.000 €
Aus-/Zwischenlagerung Kellerräume	- €	200.000 €	200.000 €
Einrichtung	200.000 €	400.000 €	700.000 €
Fremdkapitalverzinsung	2.837.000 €	3.860.000 €	6.129.000 €
Fördermittel			
	10.944.000 €	13.798.000 €	19.836.000 €

Kostenbetrachtung

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
erstes Betriebsjahr und Folgejahre	Sanierung ohne Mehrnutzung	mit Servicecenter/ ohne Bücherei	mit Servicecenter/ mit Bücherei
Abschreibung Gebäude	93.000 €	107.000 €	151.000 €
Abschreibung Einrichtung	6.000 €	13.000 €	24.000 €
Kapitalverzinsung (5%)	203.000 €	249.000 €	343.000 €
Betriebskosten	95.000 €	100.000 €	139.000 €
Summe 2018	397.000 €	469.000 €	657.000 €

Einsparungen/Mehreinnahmen ab erstem Betriebsjahr

bisherige Abschreibungen Rathaus B	43.000 €	43.000 €	43.000 €
Personalkosten	- €	95.000 €	140.000 €
Miete Bücherei	- €	- €	58.000 €
Beko Bücherei	- €	- €	43.000 €
bisherige Beko Rathaus B	108.000 €	108.000 €	108.000 €
Miet-/Pachterträge	- €	14.000 €	36.000 €
Summe Einsparungen/Mehreinnahmen	151.000 €	260.000 €	428.000 €



Saldo und Kosten je m²

Saldo Kosten/Einsparungen ab erstem Betriebsjahr

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	Sanierung ohne Mehrnutzung	mit Servicecenter/ ohne Bücherei	mit Servicecenter/ mit Bücherei
Gesamtsaldo	246.000 €	209.000 €	228.000 €

Saldo je m²/BGF	68 €	55 €	43 €
Saldo je m²/NGF	86 €	66 €	50 €
Saldo je m²/NF	127 €	88 €	61 €



Stadt Brühl

Rathaus B Raumbedarf



Rathaus B - Raumbedarf

Was wird hier als Raumbedarf bezeichnet?

Als Raumbedarf definiert ist hier die

- Anzahl der Büros im denkmalgeschützten Teil des Rathauses B und
- im Anbauteil:
 - bei einer Sanierung die Anzahl der Büros.
 - bei einem neugeplanten Anbau die reine Nutzfläche für Büroräume.

Rathaus B - Raumbedarf

Wie erfolgte eine Verteilung der Räume und Nutzfläche?

- An Hand der Studie erfolgte rein theoretisch eine Verteilung nach Räumen und Nutzflächen.
- Eine konkrete Zuordnung einzelner Dienststellen bzw. Personen zu Büros erfolgte nicht.
- Diese planerische Verteilung kann nicht berücksichtigen, wo im Einzelfall ein größerer oder kleinerer Raumbedarf besteht.

Rathaus B - Raumbedarf

Welche Anzahl städtischer Mitarbeiter/innen wird berücksichtigt?

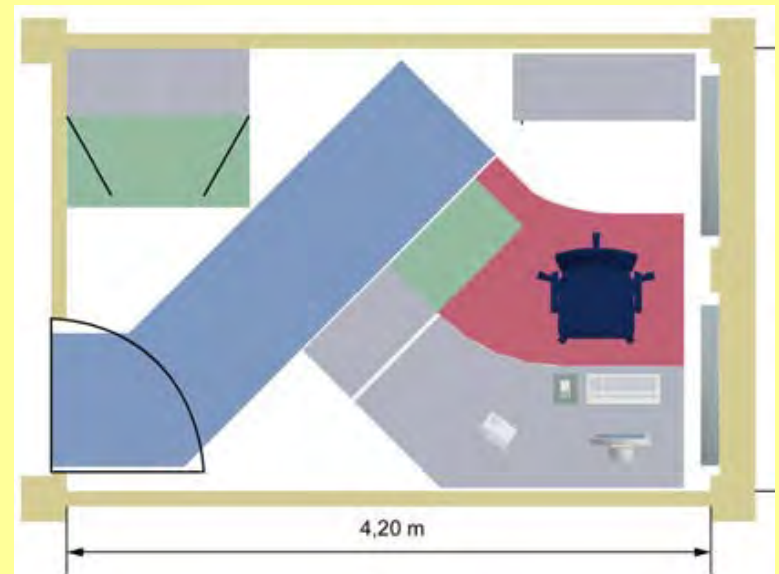
- Zur Ermittlung der Mitarbeiteranzahl wurden die jeweiligen Dienststellen berücksichtigt, die je nach Variante im Rathaus B untergebracht werden sollen.
- Bei jeder Variante wurde ein Gebäudemanagement im Rathaus B mit 11 Mitarbeitern berücksichtigt.
- Die Mitarbeiteranzahl der Bücherei ist als Zahl an keiner Stelle aufgeführt, da sie in der Nutzfläche für die Bücherei berücksichtigt wird.

Rathaus B - Raumbedarf

Flächenbedarf gemäß Technischen Regeln für Arbeitsstätten: Richtwert gemäß Ziffer 5 Abs. 4 der technischen Regeln der Arbeitsstätten (ASR A1.2) ist ein Flächenbedarf von 8 - 10 m² je Arbeitsplatz einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen.

Gemäß dem Anhang 2 der ASR A1.2 ergibt sich allerdings bei der heute üblichen Büroarbeit (Kombination zwischen Bildschirmarbeit und klassischer Bürotätigkeit) ein Flächenbedarf von 12,18 m² pro Arbeitsplatz. Die Berechnung der notwendigen Nutzfläche erfolgte daher mit 12,18 m².

Muster gemäß ASR A1.2:



Rathaus B - Raumbedarf

Die Studie stellte 3 mögliche Varianten eines Neu-/Umbaus des Rathauses B vor:

1. Variante 1: Erhalt Denkmal geschützter Teil und Anbau
2. Variante 2: Erhalt Denkmal geschützter Teil und Abriss Anbau mit Neubau im selben Volumen
3. Variante 3: Erhalt Denkmal geschützter Teil und Abriss Anbau mit Neubau im größeren Volumen

Hinweis: Die Studie stellt keine tatsächliche Planung dar, sondern stellt nur Möglichkeiten vor!

Rathaus B - Raumbedarf

Variante 1:

Hier erfolgt nur eine Sanierung (Barrierefreiheit und Brandschutz) des Rathauses B ohne Veränderung der Nutzung.

*Bilder: Auszug aus Studie

Beispielhafte Darstellung von 2 Etagen im Rathaus B*:



Rathaus B - Raumbedarf

Variante 2:

Sanierung des Rathauses B mit Einrichtung eines Servicecenters (Bürgerberatung/ Gebausie/Stadtwerke). Abriss und Neubau des Anbaus.

*Bilder: Auszug aus Studie

Beispielhafte Darstellung von 2 Etagen im Rathaus B*:



Rathaus B - Raumbedarf

Variante 3:

Sanierung des Rathauses B mit Einrichtung eines Servicecenters und Unterbringung Bücherei.

Abriss und Neubau des Anbaus im größeren Volumen.

*Bilder: Auszug aus Studie

Beispielhafte Darstellung von 2 Etagen im Rathaus B*:



Rathaus B - Raumbedarf

Je nach Variante eines Neu-/Umbaus bleiben unterschiedliche Flächen des denkmalgeschützten Gebäudeteiles des Rathaus B (Denkmalteil) bestehen. Diese Büroflächen können aufgrund der Raumzuschnitte nicht pauschal nach $\text{m}^2/\text{Mitarbeiter}$ berechnet werden. Die Nutzfläche der Räume ist vielfach größer als 12 m^2 . Allerdings sind die Räume schmal und lang und können je nach Dienststelle und Aufgabe nur durch 1 bzw. teilweise maximal durch 2 Mitarbeiter genutzt werden.

Rathaus B - Raumbedarf

Anzahl zu berücksichtigender Mitarbeiter/innen

Es muss folgende Anzahl an Mitarbeitern/innen im Rathaus B untergebracht werden:

- Variante 1 - Sanierung ohne Mehrnutzung:
115
- Variante 2 - mit Servicecenter/ohne Bücherei:
122
- Variante 3 - mit Servicecenter/mit Bücherei:
122

Rathaus B - Raumbedarf

Variante 1

Es erfolgt grundsätzlich kein Umbau des Rathauses B. Die Büros bleiben vielfach bestehen. In einem sanierten Rathaus B könnten theoretisch 102 Mitarbeiter/innen untergebracht werden.

Bei einer Gegenüberstellung der unterzubringenden Mitarbeiteranzahl von 115 Mitarbeitern/innen, können in dieser Variante 13 Mitarbeiter/innen **nicht** untergebracht werden.

Hinweis: Dies ist eine theoretische Planung unter Berücksichtigung des Wegfalles von voraussichtlich 3 Büros je Etage (insgesamt 12 Büros) durch den brandschutztechnischen und barrierefreien Umbau gemäß Entwurf aus der „Studie Rathaus B“.

Rathaus B - Raumbedarf

Varianten 2 + 3

Es sollen einige Büros im denkmalgeschützten Teil des Rathauses B bestehen bleiben. Die verschiedenen Gestaltungsvorschläge in der „Studie Rathaus B“ lassen eine unterschiedliche Anzahl an Büros bestehen.

Dies ergibt folgende theoretisch mögliche Unterbringung:

Rathaus B - Raumbedarf

Variante	Mitarbeiter- anzahl	abzüglich "theoretische maximal" Bürobele- gung im Denkmal geschützten Teil	Verbleibende Mitarbeiter, die im „neuen“ Anbauteil untergebracht werden müssen
Variante 2 - mit Servicecenter /ohne Bücherei	122	-56	66
Variante 3 - mit Servicecenter /mit Bücherei	122	-52	70

Rathaus B - Raumbedarf

Ein potentiell neu zu bauender Anbauteil des Rathauses B kann entsprechend den Anforderungen geplant und ausgeführt werden. Die Anzahl der Mitarbeiter/innen aus der Spalte „Verbleibende Mitarbeiter, die im neuen Anbauteil untergebracht werden müssen“ wird unter Berücksichtigung der benötigten Nutzflächen (z.B. für Servicecenter, Bücherei, Sanitärräume) und einer Nutzfläche von 12,18 m² Nutzfläche je Mitarbeiter/in verteilt.

Rathaus B - Raumbedarf

	Variante 2 - mit Servicecenter/ohne Bücherei	Variante 3 - mit Servicecenter/mit Bücherei
Nutzfläche (NF) Studie	2.376,40 m ² (im Flyer gerundet 2.376 m ²)	3.714,68 m ² (im Flyer gerundet 3.710 m ²)
abzüglich benötigte NF	2.525,84 m ²	3.590,41 m ²
	-149,44 m ²	124,27 m ²

Erläuterung:

- Die m²-Zahlen Nutzfläche wurden der Studie Rathaus B entnommen
- „benötigte Nutzfläche“ - In der Vorlagen-Nr. 14/2015 – Ziffer 1.3. (Sitzung Hauptausschuss am 19.01.2015) berechnet, unter anderem:
 - Bücherei = 1.008 m² Nutzfläche
 - Sanitär- und Putzräume = 89 m²

Rathaus B - Raumbedarf

Aus dieser theoretischen Planung und der daraus berechneten Werte ist fest zu halten:

- Bei Variante 1 können 13 Mitarbeiter nicht untergebracht. Es ist kein Servicecenter und nur die bestehende Bürgerberatung berücksichtigt.
- Bei Variante 2 wurde ein Servicecenter im Rathaus B bedacht. Es wurden hier nur die Minimal-Werte der Raumgrößen berücksichtigt. Unter diesen Aspekten besteht ein nicht-gedeckter Raumbedarf von 149,44 m².
- Bei Variante 3 wurde die Einrichtung eines Servicecenters und die Unterbringung der Bücherei im Rathaus B berücksichtigt. Diese Bauweise würde eine Pufferfläche von 124,27 m² über dem errechneten Bedarf an Nutzfläche ergeben. Achtung: Auch hier nur Minimal-Werte der Raumgrößen!

Rathaus B - Raumbedarf

Hinweis:

Detaillierte Werte sind nur mit einer konkreten Gebäudeplanung zu ermitteln. Erst dann ist eine Erfassung von konstruktionsbedingten notwendigen Flächen (z.B. Mauerwerk, Zwischenwände) möglich, die noch nicht im neuen Anbauteil berücksichtigt sind.

Rathaus B - Raumbedarf

Die Studie stellt Möglichkeiten eines Umbaus bzw. Neubaus des Rathauses B vor. Dies ist keine abschließende Planung.

Die Raumbedarfsberechnung basiert auf der Studie.

Rathaus B - Raumbedarf

Haben Sie
noch Fragen?

*Bilder: Auszug aus Studie



VARIANTE 1 - DENKMAL + ALTBAU



VARIANTE 2 - DENKMAL + NEUBAU



VARIANTE 3 - DENKMAL + NEUBAU OPTIMIERT

