

Tischvorlage

für die nächste öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der
Samtgemeinde Neuenkirchen
am 21.05.2019

Top 4: Rathaussanierung

Das aus dem Jahr 1974 stammende Rathausgebäude wurde ursprünglich als Rathaus mit integrierter Wohneinheit genutzt. Die Gebäudesubstanz und die Technik des Verwaltungsbauwerks stammen aus den siebziger Jahren. Die ungedämmte Außenfassade, die veralteten in vielen Fällen undichten Kunststoffenster mit den ebenfalls ungedämmten Heizungsanschlüssen und ineffizienten Heizkörpern lassen den Energieverbrauch beträchtlich ansteigen. Die Heizungsanlage mit Öl-Brennwerttechnik stammt aus dem Jahr 1997. Das komplette Leitungsnetz (Wasser, Heizung und Elektro) stammt aus dem Jahr 1974 und wurde nur den Umständen angepasst. Die Haustechnik ist somit überaltert und an ihrer Kapazitätsgrenze.

Nicht nur die Haustechnik lässt keine Erweiterung mehr zu, auch die Räumlichkeiten des Rathauses bieten keine Kapazitäten mehr. Der einzig noch zur Verfügung stehende Sitzungsraum im 2. OG bietet nur Platz für Besprechungen und kleinere Ausschusssitzungen. Ratsitzungen sind nicht kaum noch möglich.

Aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit können viele Bürgerinnen und Bürger Sitzungen oder Ausstellungen sowie Verwaltungsmitarbeiter in den oberen Geschossen nicht erreichen. Für ein öffentliches Gebäude fehlt der erforderliche Brandschutz, speziell die Abtrennung des Treppenhauses und das Fehlen eines zweiten Fluchtweges in den beiden Obergeschossen.

Bereits im Jahr 2014 führten fehlende Raumkapazitäten zu ersten Überlegungen und einer ersten Idee durch das Architekturbüro Otte, wie eine Erweiterung am Standort möglich wäre.

Am 30.08.2017 haben sich die Samtgemeinderatsmitglieder im Rahmen einer Begehung einen Eindruck von dem baulichen Zustand des Verwaltungsgebäudes gemacht.

In der Sitzung des Samtgemeinderates am 11.06.2018 wurde nach einem Vergabeverfahren mit sechs beteiligten Planungsbüros der Auftrag für eine genaue Standortanalyse und der Sondierung von drei Sanierungsalternativen an das Büro Schröder aus Merzen vergeben.

Ab Januar 2019 wurden die verschiedenen Entwürfe in den Ratsgremien vorgestellt und kontrovers diskutiert. Neben verschiedenen Finanzierungsvarianten sind auch die Fördermöglichkeiten für die jeweiligen Entwürfe untersucht worden.

Nach Sondierung von verschiedenen Möglichkeiten stellt sich der Sachstand folgendermaßen dar:

- für alle Varianten können KfW Fördermittel beantragt werden
- für die Variante 1 und hier für den Teil der Sanierung können weitere Mittel über die KfW Bank und über die NBank akquiriert werden
- Für die Finanzierung können darüber hinaus, vor allem über die NBank sehr zinsgünstige Kommunalkredite genutzt werden.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt., Fett

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt., Fett

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt., Fett

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

hat formatiert: Schriftart: (Standard) Arial, Schriftfarbe: Text 1

Formatiert: Listenabsatz, Aufgezählt + Ebene: 1 + Ausgerichtet an: 0,63 cm + Einzug bei: 1,27 cm

Kostengegenüberstellung der 3 Varianten

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Baukosten	3.235.275,47 €	3.475.725,76 €	3.517.879,27 €
Kosten für Übergangslösungen	120.000,00 €		
Förderung:			
KfW-Bank	-128.750,00 €	-72.500,00 €	-72.500,00 €
N-Bank	-121.535,00 €		
Mehrkosten für Förderung der N-Bank	83.970,00 €		
Gesamt	3.188.960,47 €	3.403.225,76 €	3.445.379,27 €

Die einzelnen Varianten werden in der Sitzung vorgestellt und Vor- bzw. Nachteile beschrieben.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.

Beschlussempfehlung:

1. Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Samtgemeinde Neuenkirchen die Sanierung des Rathauses am Standort der Hauptverwaltung durch einen Neubau auf der Grundlage der Variante 2 der Vorplanung ~~vom Architekturbüro Schröder~~ zu realisieren.
2. Weiterhin empfiehlt dDer Ausschuss für Planen und Bauen ~~empfiehlt~~ dem Rat der Samtgemeinde Neuenkirchen, ~~weiter~~ die Verwaltung zu beauftragen auf der Grundlage und im Kostenrahmen der Variante 2 der Vorplanung und unter Beibehaltung des Raumprogramms, einen Architektenwettbewerb vor-zu-bereiten und die Planentwürfe im Rahmen einer noch festzulegenden Expertenjury bewerten zu lassen.

hat formatiert: Schriftart: 11 Pt.