

# **Anlage 016**

**zum Abschlussbericht ExpG-R**

**Variantenvergleich Sanierung  
– Neubau (Innenstadt)**

# VARIANTEN

## Sanierung

- Entsprechend der Energiesparverordnung (EnEV)
- Austausch aller Fassaden
- Sanierung Brandschutz und Bausubstanz
- Anpassung der Haustechnik auf aktuellen Stand
- Teilsanierung der Installation
- Keine IT Sanierung

- Niedrigenergiestandard
- Austausch aller Fassaden
- Sanierung Brandschutz und Bausubstanz
- Anpassung der Haustechnik auf aktuellen Stand
- **Sanierung der Installation**
- **IT Sanierung**
- **Innenausbau**
- **Außenanlagen**



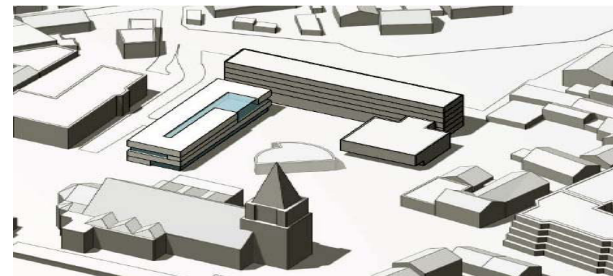
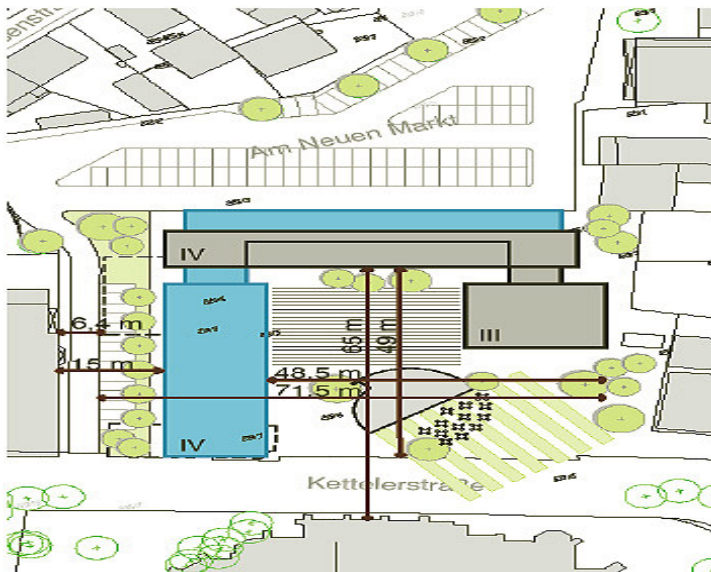
## Erweiterte Sanierung



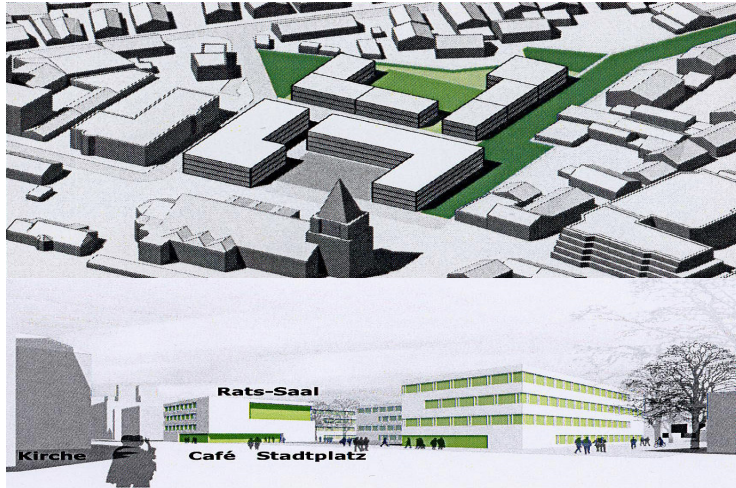
## Sanierung und Teilabriss / Teilneubau



- Sanierung mit der unter Variante Sanierung erläuterten Maßnahmen des Verwaltungsbau und Ratssaal.
- Rückbau des sog. Kassenbaus und Teilneubau zur Raumgewinnung



# VARIANTEN



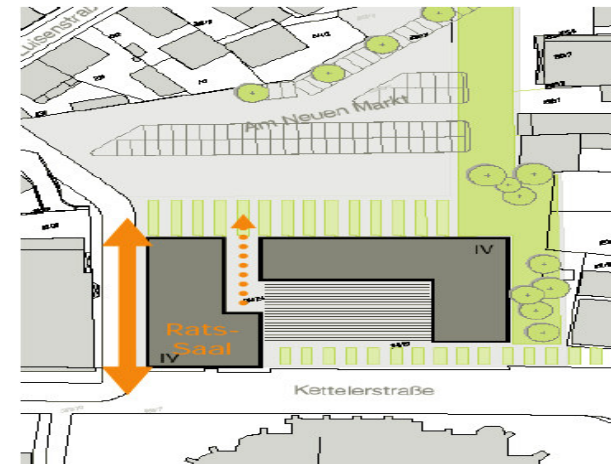
## Neubau



- **Zentralisierung** aller ausgelagerten Verwaltungsbereich der Stadt Viernheim
- **Bauflicht** an Kettelerstraße in Anlehnung an alten Stadtgrundriss
- Angemessen dimensionierter **Stadtplatz** vor Rathaus
- Stärkere **Durchlässigkeit** mit Wegeverbindung zur Anbindung der Potenzialfläche „Am neuen Markt“
- **Nutzung des Flächenpotenzials** im Norden, derzeit Parkplatz
- **Gebäudehöhe** orientiert an bestehender Bebauung maximal vier Geschosse
- **Tiefgarage**



- Einfluss auf Stadtgestaltung
- Neuordnung des Zentrums
- Anbindung des Neuen Marktes
- Grünflächenpotential im Zentrum
- Zugewinn an Baugrund im nördlichen Bereich
- Potential für Wohnbebauung
- Aufwertung der Geschäfte auf der Westseite
- Aufwertung der Bebauung auf Ostseite (Grünzug)
- Wohnbebauung im Norden - Rückseite wird zur Vorderseite (Grün statt Parken)
- Anbindung der Fußgängerzone über Passage



# Kosten



Kosten Stand Herbst 2007	Sanierung	Sanierung erweitert	Teilabriss + Teilneubau	Neubau
Baukosten geschätzt (Brutto)*	6.750.000 €	10.250.000 €	13.000.000 €	12.250.000 €
Außenanlagen		400.000 €	480.000 €	550.000 €
Tiefgarage / Parkplatz**	./.	./.	750.000 €	1.250.000 €
Betriebskosten	O	+	++	++
Mieten	O	O	+	+
Veräußerungspotential (Parkplatz, Kettelerstraße)	O	O	O	+
Ablöse Pavillons + Drehscheibe	++	++	+	<i>Steht noch nicht fest</i>
Flächen			+	++
Umzugskosten / Interimsplanung / Bauabschnitte	O	O	+	+



Betriebskostenbetrachtung	Sanierung	Sanierung erweitert	Teilabriss + Teilneubau	Neubau
Standard	Energiesparverordnung (EnEV)	Niedrigenergiestandard	Niedrigenergiestandard	Passivhausstandard
Verbrauch: (heute ca. 200 kWh/m²NF)	ca. 70 kWh/m²NF	ca. 25 kWh/m²NF	ca. 25 kWh/m²NF	ca. 15 kWh/m²NF
Kosten*/Jahr (heute 49.500 € = 100%)	17.325 € 35% der heutigen Betriebskosten	6.188 € 12,5% der heutigen Betriebskosten	6.188 € 12,5% der heutigen Betriebskosten	3.713 € 7,5% der heutigen Betriebskosten

## Legende

- Der derzeitige Standard entspricht nicht mehr dem heute gängigen Standard
- O Als Standard der Bewertung wird der derzeitige Standard angenommen
- + Eine Verbesserung zum jetzigen Standard
- ++ Eine deutliche Verbesserung zum jetzigen Standard bzw. eine neue Gestaltungsmöglichkeit

\*\* Wert der Grundstücksfläche der Stellplätze: 3.000 m<sup>2</sup> x 360 € = 1.080.000 €  
Schätzkosten Tiefgarage = 1.250.000 €

\* Die Kosten beziehen sich auf einen Preis von 5,5 Cent/kWh und eine Fläche von 4.500m<sup>2</sup>NF. Die Entwicklung der Energiepreise ist nicht berücksichtigt.



## 4. Anhang – Flächen

### > Solflächen Rathaus

Raumart		Raumbedarf			Netto	Brutto
					Ansatz 68%	0,68
<b>1 Büro</b>						
Bürofläche *	(siehe Arbeitsplätze)	134	Mitarbeiter	1.933,00 m <sup>2</sup>		
					1.933,00 m <sup>2</sup>	2.842,65 m <sup>2</sup>
<b>2 Besprechung</b>						
Besprechungsräume	0,60 m <sup>2</sup> x	134	Mitarbeiter	80,40 m <sup>2</sup>		
Konferenzraum				25,20 m <sup>2</sup>		
Magistratzimmer				32,00 m <sup>2</sup>		
					137,60 m <sup>2</sup>	202,35 m <sup>2</sup>
<b>3 Nebenräume</b>						
Teeküchen	6,00 m <sup>2</sup> x	15	Ämter ca.	90,00 m <sup>2</sup>		
Toiletten	0,50 m <sup>2</sup> x	134	Mitarbeiter	67,00 m <sup>2</sup>		
					157,00 m <sup>2</sup>	230,88 m <sup>2</sup>
<b>4 Kommunikationsflächen</b>						
Eingangsbereich/ Empfangshalle	0,45 m <sup>2</sup> x	134	Mitarbeiter	60,30 m <sup>2</sup>		
Ratssaal *	4,00 m <sup>2</sup> x	72	Mitglieder	288,00 m <sup>2</sup>		
	0,88 m <sup>2</sup> x	25	Mitglieder	21,88 m <sup>2</sup>		
+ Nebenräume			ca.	220,00 m <sup>2</sup>		
Schulungs- und Vortragsräume	0,36 m <sup>2</sup> x	134	Mitarbeiter	48,24 m <sup>2</sup>		
+ Nebenraum			ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Trauzimmer				35,00 m <sup>2</sup>		
Ausländerbeirat				24,00 m <sup>2</sup>		
					712,42 m <sup>2</sup>	1.047,67 m <sup>2</sup>





## 4. Anhang – Flächen

# Flächen

### > Sollflächen Rathaus

<b>5 Sozialflächen</b>						
Personalrat						21,00 m <sup>2</sup>
Cafeteria/ Betriebsrestaurant						60,00 m <sup>2</sup>
Sanitätsraum					ca.	10,00 m <sup>2</sup>
						70,00 m <sup>2</sup> 0,68 102,94 m <sup>2</sup>
<b>6 Administrative Dienste</b>						
Druckerei	0,40 m <sup>2</sup>	x	134	Mitarbeiter		53,60 m <sup>2</sup>
Lagerraum/ Materialaufnahme						67,20 m <sup>2</sup>
Poststelle			2	Mitarbeiter		42,00 m <sup>2</sup>
Registratur (dezentral)	0,50 m <sup>2</sup>	x	134	Mitarbeiter		67,00 m <sup>2</sup>
Registratur (zentral)	0,60 m <sup>2</sup>	x	134	Mitarbeiter		80,40 m <sup>2</sup>
Technik- Raum (EDV-, Telefonanlage)	0,45 m <sup>2</sup>	x	134	Mitarbeiter		60,30 m <sup>2</sup>
Telefonvermittlung						8,40 m <sup>2</sup>
Verwaltungsbücherei	0,15 m <sup>2</sup>	x	134	Mitarbeiter		20,10 m <sup>2</sup>
Werkstatt						15,00 m <sup>2</sup>
Ortsgericht						20,00 m <sup>2</sup>
Arbeitsagentur						30,00 m <sup>2</sup>
						vermietet
						464,00 m <sup>2</sup> 0,68 682,35 m <sup>2</sup>
<b>7 Stadtarchiv</b>						
Historisches Archiv						35,00 m <sup>2</sup>
Zwischenarchiv						45,00 m <sup>2</sup>
Zuwachs 20- 25 Jahre						50,00 m <sup>2</sup>
2 AP Benutzer Handbibliothek						60,00 m <sup>2</sup>
Stahlschränke Bildarchiv; Pläne						35,00 m <sup>2</sup>
Bibliothek						24,00 m <sup>2</sup>
Arbeitsplatz Benutzerdienst						10,00 m <sup>2</sup>
						259,00 m <sup>2</sup> 0,68 380,88 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>						3.733,02 m <sup>2</sup> 5.108,85 m <sup>2</sup>
<b>+</b>						
Raumreserve	5%					186,65 m <sup>2</sup> 0,68 255,44 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>						3.919,67 m <sup>2</sup> 5.364,29 m <sup>2</sup>



## 4. Anhang – Flächen

### > Sollflächen Polizei

Raumart	Raumbedarf				Netto	Brutto
					Ansatz 68%	0,68
<b>1 Büroräume DEG</b>						
Leitung *	22,50 m <sup>2</sup>	x	1	Mitarbeiter	22,50 m <sup>2</sup>	
Sachbearbeitung	15,00 m <sup>2</sup>	x	10	Mitarbeiter	150,00 m <sup>2</sup>	
Erkennungsdienst	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Mitarbeiter	15,00 m <sup>2</sup>	
Geschäftszimmer	12,00 m <sup>2</sup>	x	3	Mitarbeiter	36,00 m <sup>2</sup>	
Praktikant	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Mitarbeiter	15,00 m <sup>2</sup>	
Raumreserve	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Mitarbeiter	15,00 m <sup>2</sup>	
					253,50 m <sup>2</sup>	0,68
						372,79 m <sup>2</sup>
<b>2 Nebenräume DEG</b>						
Besprechung	22,50 m <sup>2</sup>	x	1		22,50 m <sup>2</sup>	
Sozialraum	22,50 m <sup>2</sup>	x	1		22,50 m <sup>2</sup>	
Aktenraum	15,00 m <sup>2</sup>	x	1		15,00 m <sup>2</sup>	
Wartebereich			1			
Präsenzzelle	10,00 m <sup>2</sup>	x	1		10,00 m <sup>2</sup>	
					70,00 m <sup>2</sup>	0,68
						102,94 m <sup>2</sup>
<b>3 Büroräume BBD</b>						
Sachbearbeitung	15,00 m <sup>2</sup>	x	2	Mitarbeiter	30,00 m <sup>2</sup>	
					30,00 m <sup>2</sup>	0,68
						44,12 m <sup>2</sup>
<b>4 Büroräume Freiwilliger Polizeidienst</b>						
Sachbearbeitung	22,50 m <sup>2</sup>	x	1	Mitarbeiter	22,50 m <sup>2</sup>	
					22,50 m <sup>2</sup>	0,68
						33,09 m <sup>2</sup>
<b>5 Nebenräume Freiwilliger Polizeidienst</b>						
Umkleide	7,50 m <sup>2</sup>	x	2	Räume	15,00 m <sup>2</sup>	
					15,00 m <sup>2</sup>	0,68
						22,06 m <sup>2</sup>
<b>6 Nebenräume</b>						
Technikraum/EDV	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Raum	15,00 m <sup>2</sup>	
Haustechnik	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Raum	15,00 m <sup>2</sup>	
Lagerraum	15,00 m <sup>2</sup>	x	1	Raum	15,00 m <sup>2</sup>	
Toiletten		x	2	Räume	0,00 m <sup>2</sup>	
Duschen		x	2	Räume	0,00 m <sup>2</sup>	
Gästetoiletten		x	1	Raum	0,00 m <sup>2</sup>	
					45,00 m <sup>2</sup>	0,68
						66,18 m <sup>2</sup>
Garagen/Stellplätze	12,50 m <sup>2</sup>	x	5	Stellplätze	62,50 m <sup>2</sup>	
Sicherstellungsgarage	12,50 m <sup>2</sup>	x	1	Stellplatz	15,00 m <sup>2</sup>	
					77,50 m <sup>2</sup>	0,68
						113,97 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>436,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>+</b>						
Raumreserve	5%				21,80 m <sup>2</sup>	0,68
<b>Summe</b>					<b>457,80 m<sup>2</sup></b>	
						<b>673,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe gesamt</b>					<b>4.377,47 m<sup>2</sup></b>	
						<b>6.037,52 m<sup>2</sup></b>