terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Aktueller Sachstand zur Vertiefung der Vorzugsvariante

Sitzung der Lenkungsgruppe am 15.11.2016

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Rückblick

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

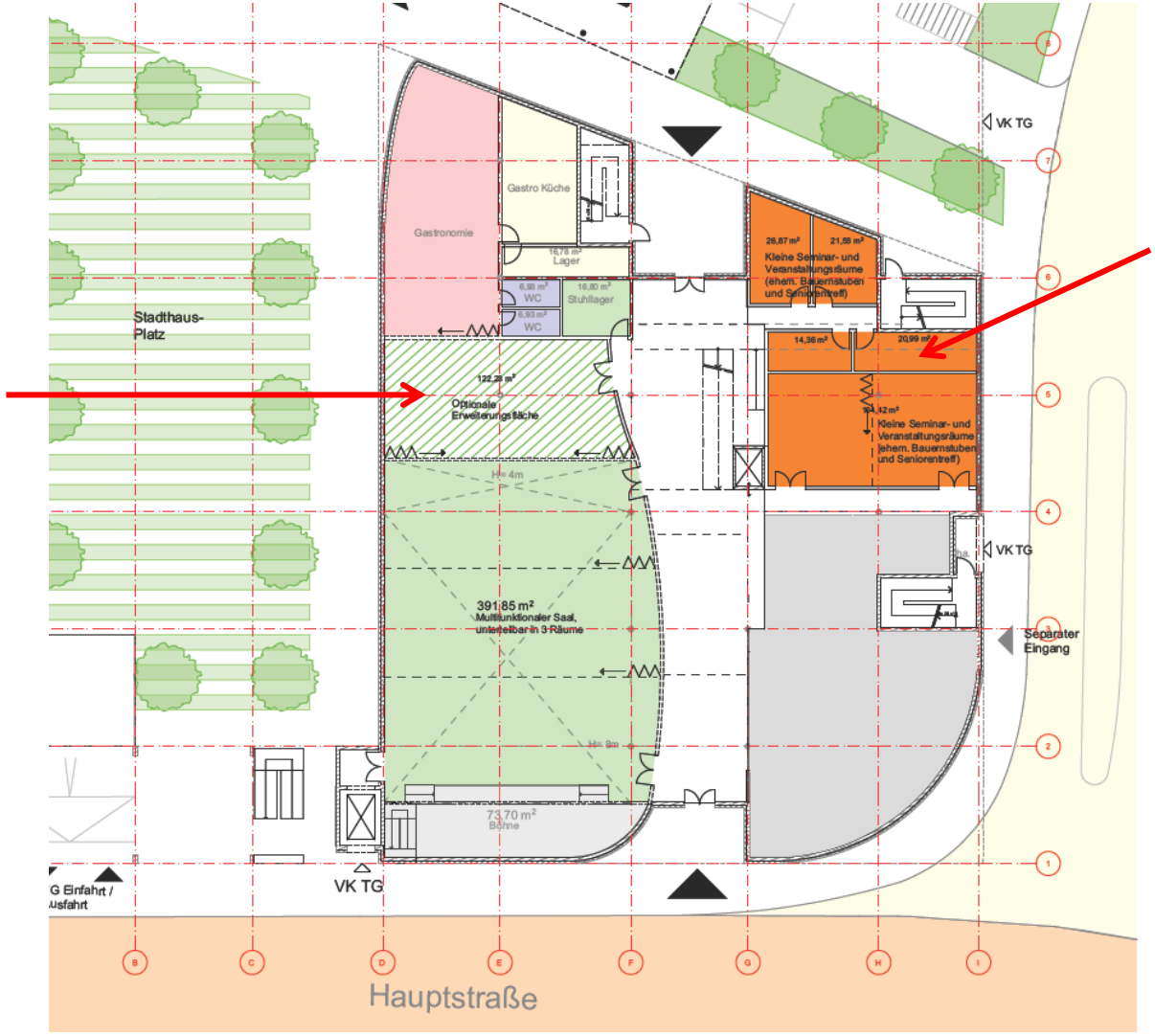
Präsentation in der Lenkungsgruppe vom 14.06.2016

Aktueller Planungsstand

STADT BRUCHKÖBEL

Überarbeitung Vorzugsvariante nach Diskussion in der Lenkungsgruppe

Mixed-Zone Gastronomie / Saal (vorzugsweise durch Gastronomie bewirtschaftet)



Vergrößerung des Sozial- und Seniorenbereichs (vorzugsweise Selbstversorgung)

STADT BRUCHKÖBEL

- Vorbereitung des Grundsatzbeschlusses über öffentliche Funktionsbereiche im Stadthaus (Sitzung der STVV am 12.07.2016).

- Vergabe der Architektenleistungen (inkl. Fachplaner), LPH 3-9 HOAI für Stadthaus mit Tiefgarage und Freiflächen (Ziel: Auftragsvergabe bis Herbst 2016) / Kenntnisnahme in der STVO am 12.07.2016.

- Verifizierung der verkehrstechnischen Belange (Umbau Brücke, Anzahl Zufahrten TG, Abstimmung Hessenmobil).

- Präzisierung der Kostenberechnungen nach Beschlussfassung und Vorlage der geotechnischen Gutachten.

- vorläufiger Eintrag von Haushaltsmitteln in Höhe von 15,0 MEUR in den Haushaltsjahren (2016-2019).

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Präsentation in der Lenkungsgruppe vom 19.01.2016

Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen

Investitionskosten (Neubau):
(auf Basis Grobkostenschätzung AB Kramm und Strigl)

Stadthaus:	8,3 MEUR
Tiefgarage:	(2,7 MEUR)
Freiflächen:	1,7 MEUR
	12,7 MEUR

Infrastruktur / Sonderinvestitionen:

- Ausstattung
- Umbau „Innerer Ring/Hauptstraße“
- Ersatzbeschaffung Büroräume

Einsparpotenzial Sanierung vs. Neubau

Betriebskosten und Instandhaltungskosten

BGF 7464m² / 3861 m² => Einsparpotenzial: 51 %

Verbrauchskosten (Heizung, Strom, Wasser)

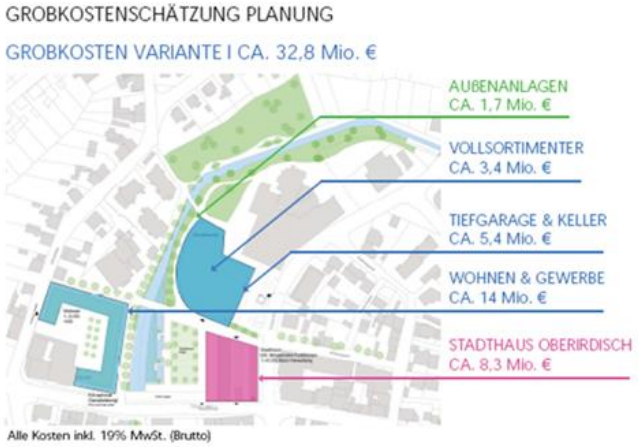
BGF Reduzierung und Vgl. Sanierung vs. Neubaustandard EnEV 2014:

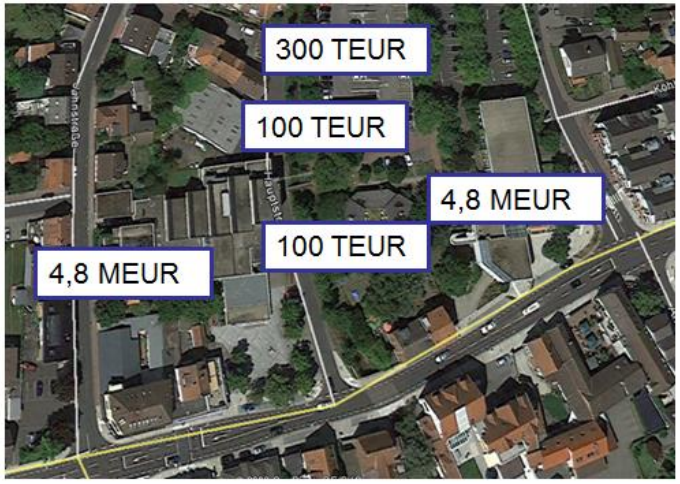
=> Einsparpotential: 70 %

Einsparpotenzial überschlägig in Euro pro Jahr: ca. 250 - 300 TEUR p.a.
(entspricht Kapitaldienst eines Volltilgerdarlehns über ca.4 MEUR, LZ 15 Jahre, Zins 0,75 %)

STADT BRUCHKÖBEL

Sanierung vs. Neubau





- Investitionsbedarfe in Sanierung und Instandsetzung kommen dem Neubauaufwand nahezu gleich.
- keine Positiveffekte für städtebauliche Qualität.
- Keine Positiveffekte aus der Reduzierung der zu unterhaltenden Baumasse.
- Umbau / Sanierung erfordert Kompromisse ohne das Niveau eines Neubaus zu erreichen (insbesondere in funktionaler und energetischer Hinsicht).
- Sanierungsstau lässt kein weiteres Aufschieben der Investitionen zu, weitere Nutzungseinschränkungen im Bestand zeitnah zu erwarten.

<u>Die nicht haushaltsbelastende „Neue Stadtmitte“ gibt es nicht !</u>

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

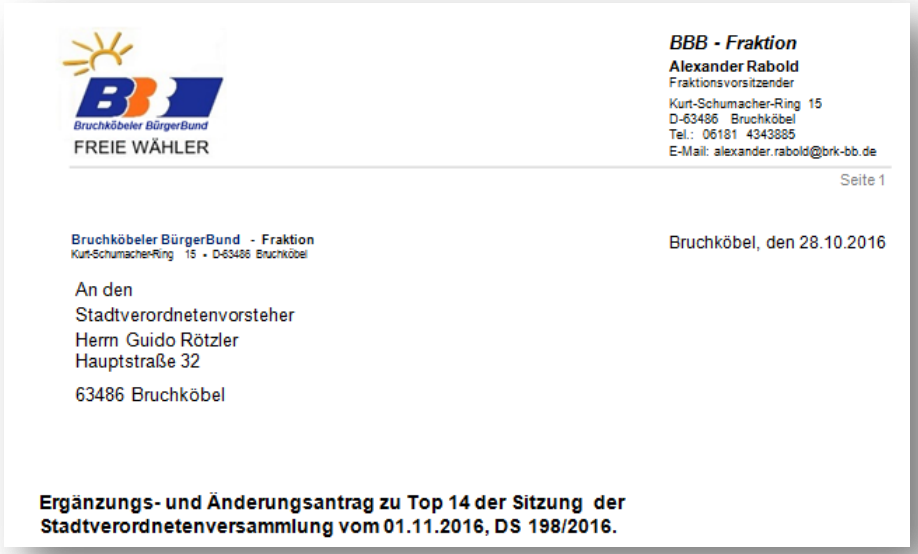
BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Standort Rathaus

Aufgabe Bürgerhaus

Dezentralisierung
der Verwaltung

bautechnisches
Eingriffsrisiko



Bruchköbeler BürgerBund
FREIE WÄHLER

BBB - Fraktion
Alexander Rabold
Fraktionsvorsitzender
Kurt-Schumacher-Ring 15
D-63486 Bruchköbel
Tel.: 06181 4343885
E-Mail: alexander.rabold@brk-bb.de

Seite 1

Bruchköbeler BürgerBund - Fraktion
Kurt-Schumacher-Ring 15 • D-63486 Bruchköbel

Bruchköbel, den 28.10.2016

An den
Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Guido Rötzler
Hauptstraße 32

63486 Bruchköbel

Ergänzungs- und Änderungsantrag zu Top 14 der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2016, DS 198/2016.

**Auswirkungen
Einzelhandel**

**Baukosten
Tiefgarage**

**Finanzierung
des Projektes**

**Haushaltsauflagen
Kommunalaufsicht**

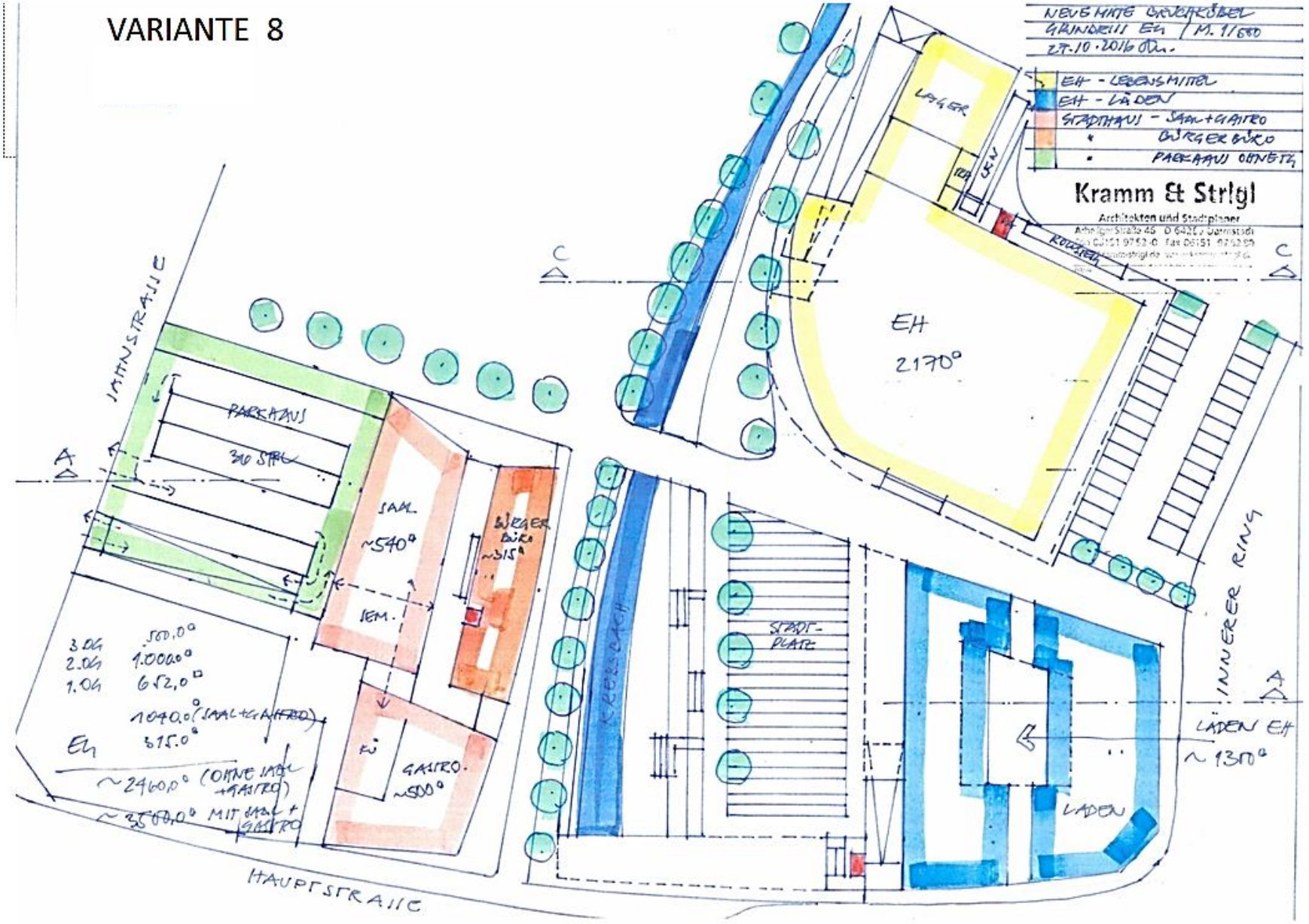
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



Kramm&Strigl Architekten und Stadtplaner

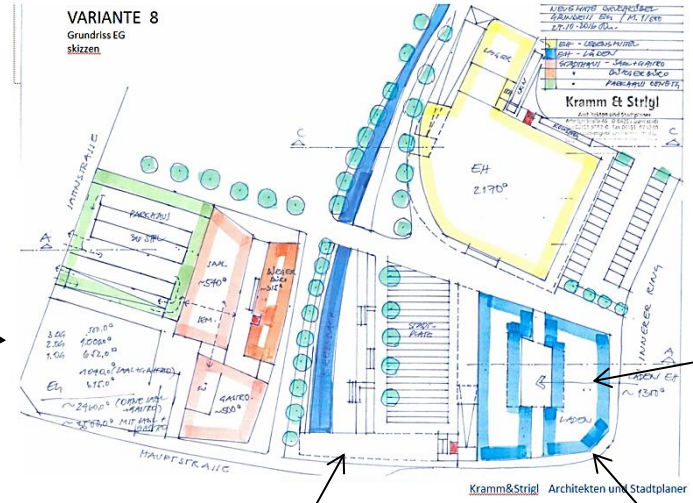
STADT BRUCHKÖBEL

Konsequenzen der Planalternativen

(temporäre) Aufgabe des Bürgerhauses

maximale städtebauliche Verdichtung

wirtschaftlicher Vorteil der Planlösung überschaubar



Verzicht auf Wohnangebote

Realisierungsrisiko durch hohe Baukosten

verkehrliche Anbindung problematisch

Belebung des Stadtplatzes zweifelhaft

minimaler Steuerungseinfluss auf Mietbesatz an sensibelster Stelle des Stadtraums

STADT BRUCHKÖBEL

Agenda und Ziele

- **Projektkosten und –finanzierung.**

  Erkenntnisse und Konsequenzen für den Bau einer Tiefgarage

- **Prüfung von Planungs- und Handlungsalternativen.**

- **Fokussierung auf die relevanten Diskussionsthemen und Entscheidungsbedarfe.**

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Projektkosten und –Finanzierung

Erkenntnisse und Konsequenzen für den Bau einer Tiefgarage

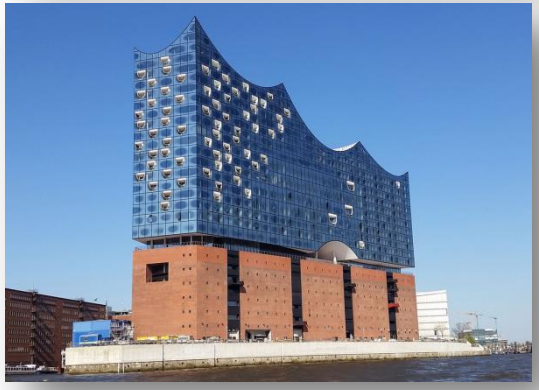
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



Kostensteigerung im öffentlichen Hochbau

„ Der Hauptfehler ist, dass am Anfang die Planungstiefe nicht da war.“

Zitat: Ole van Beust vom 31.10.2016
(ehem. Bürgermeister Stadt Hamburg)

(zur Kostensteigerung von 77 MEUR auf 789 MEUR beim Bau der Hamburger Elbphilharmonie)

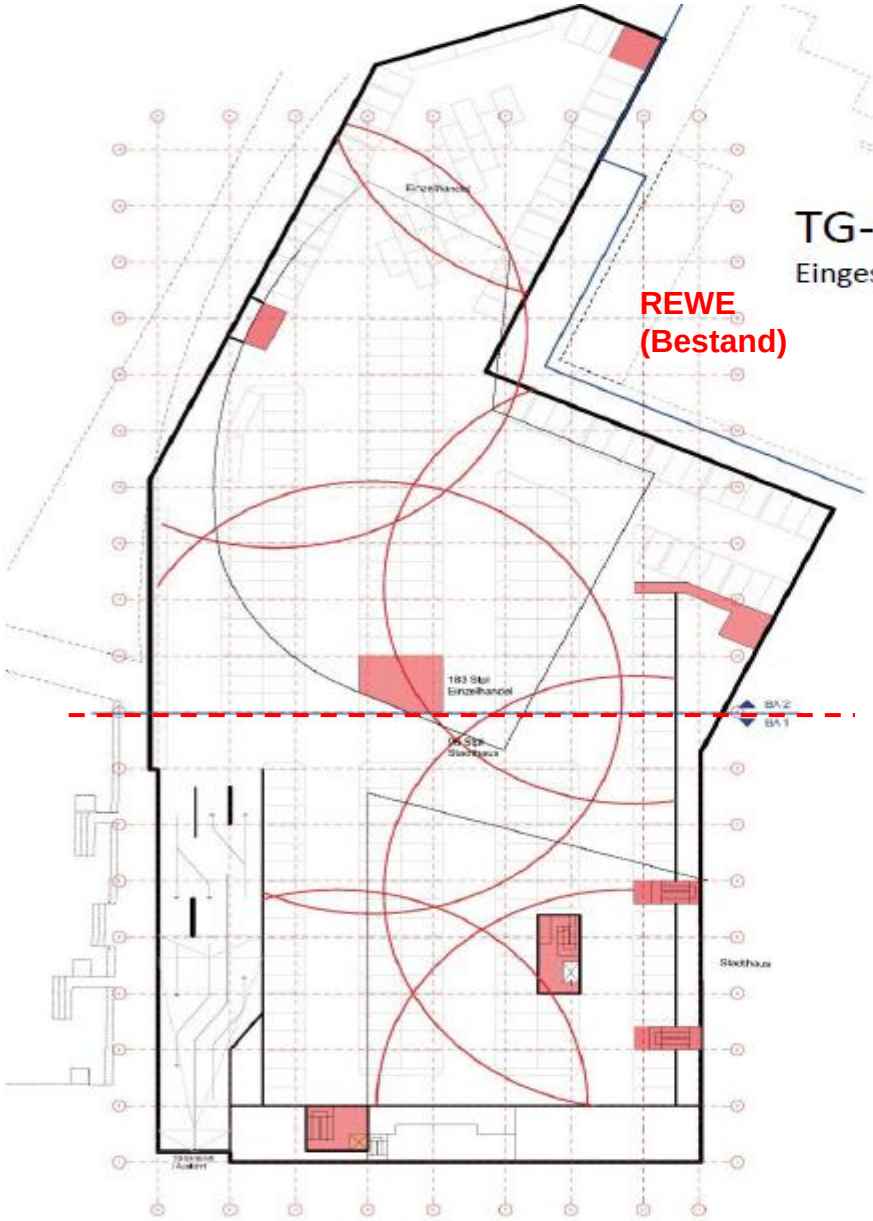
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



TG-Variante 5

Eingeschossige TG für Stadthaus BA1 und EH BA2

Variante 5
1 x Einfahrt/Ausfahrt von der Hauptstraße

Bereich Einzelhandel: 183 Stellplätze
Bereich Stadthaus: 96 Stellplätze
Gesamt: 279 Stellplätze

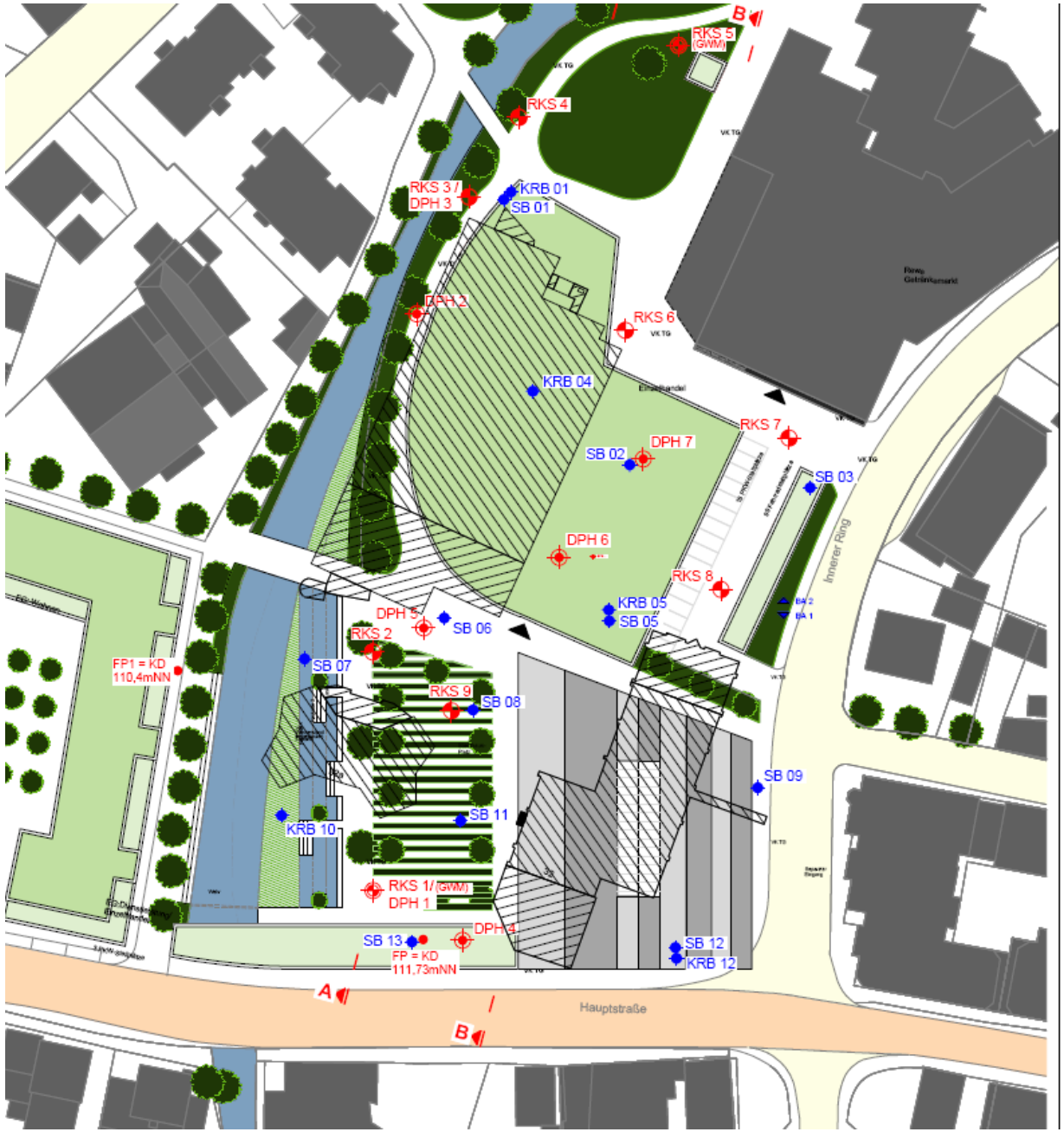
STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!



LEGENDE:

RKS...	Rammkernsondierung
RKS... (GWM)	Rammkernsondierung zur Grundwasser-messstelle ausgebaut
DPH...	Schwere Rammsondierung
SB... KRB...	Bohrungen übernommen von HYDRODATA GmbH

Datum	bearb.		geprüft

AUFTRAGGEBER	BAUVORHABEN
Stadt Bruchköbel Hauptstraße 32 63486 Bruchköbel	Neue Stadtmitte Bruchköbel Hauptstraße 32 63486 Bruchköbel

Lageplan mit Sondieransatzpunkten

Auftrag-Nr.:	5819-942/603-13966	Maßstab 1:500
Gutachten vom:	02.08.2016	

BAUGRUNDINSTITUT
Franke-Meißner und Partner GmbH
Max-Planck-Ring 47
65205 Wiesbaden-Delkenheim
Telefon:06122/9562-0 Telefax:06122/52591
eMail: info@bfm-wi.de

	Datum	Name
bearbeitet	02.08.16	C.W.
geprüft	02.08.16	RI

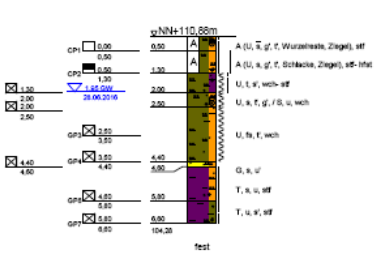
Anlage 1

13966GTX1.dwg

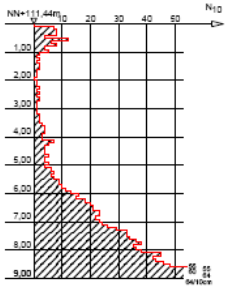
STADT BRUCHKÖBEL

Schnitt A - A

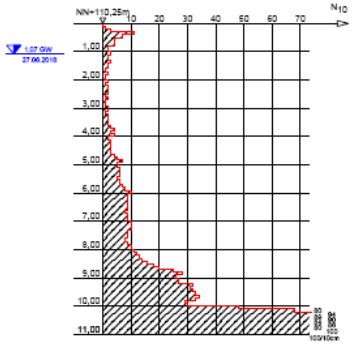
RKS 2



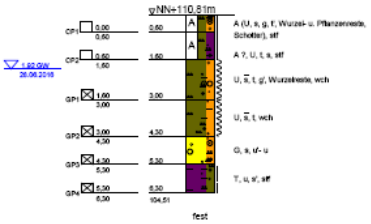
DPH 5



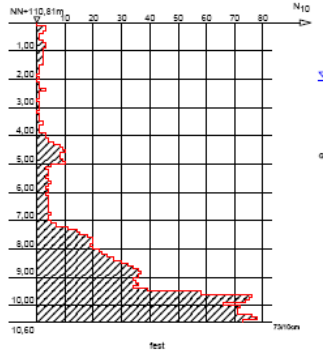
DPH 2

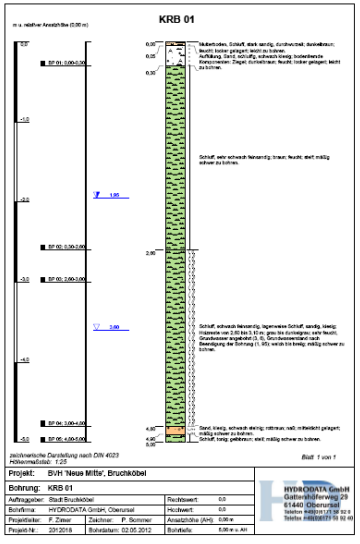


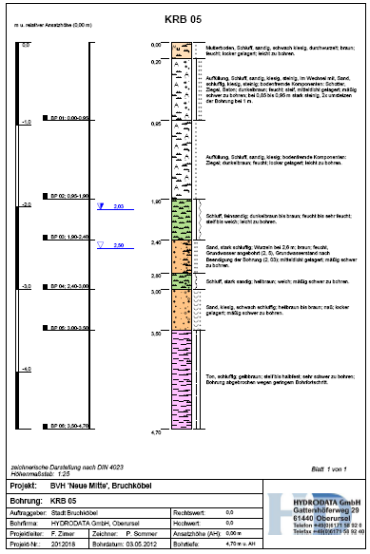
RKS 3



DPH 3







Geologische Themen der Bauwerksplanung

Wasser

- Grundwasserstand- und schwankungsbereich
- Wasserhaltung
- Bauwerksabdichtung
- Auftriebssicherung

Tragwerk

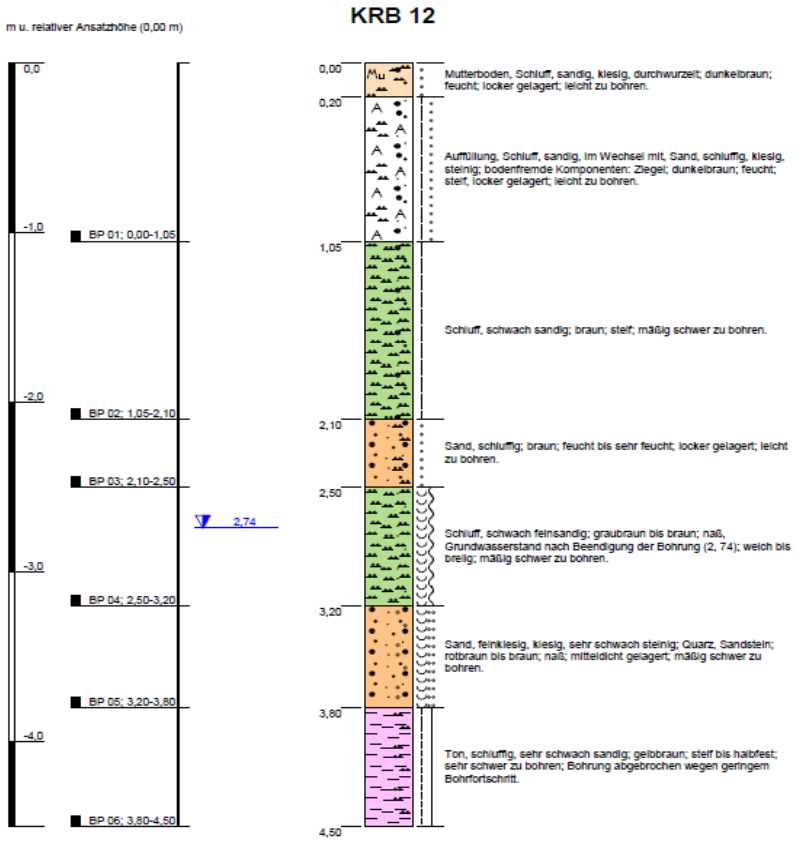
- Tragfähigkeit und Gründungsniveau
- Gründungsmethode
- Gründungsaufwand mit/ohne Tiefgarage

Umwelt

- Altlasten- und Abfallbelastungen
- Entsorgung

Erkenntnisse:

- inhomogener Bodenaufbau mit geringer Tragfähigkeit.
- ausreichendes Gründungsniveau erst bei ca. 8,0 m unter GOK.
- aufwendige Gründungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Pfahlgründung).
- Bauwerksschutz vor eindringendem Grundwasser erforderlich.
- Auftriebssicherung der Kellergeschosse durch Rückverankerung erforderlich.



terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Auswirkungen der Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Teilaspekt 1 – SB Markt

STADT BRUCHKÖBEL

terramag | STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH | Kramm & Strigl Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Auswirkungen auf die Baukosten der Tiefgarage SB-Markt:

- Kosten <u>Tiefgarage BA 2 (SB Markt):</u> **ca. 6,62 MEUR**

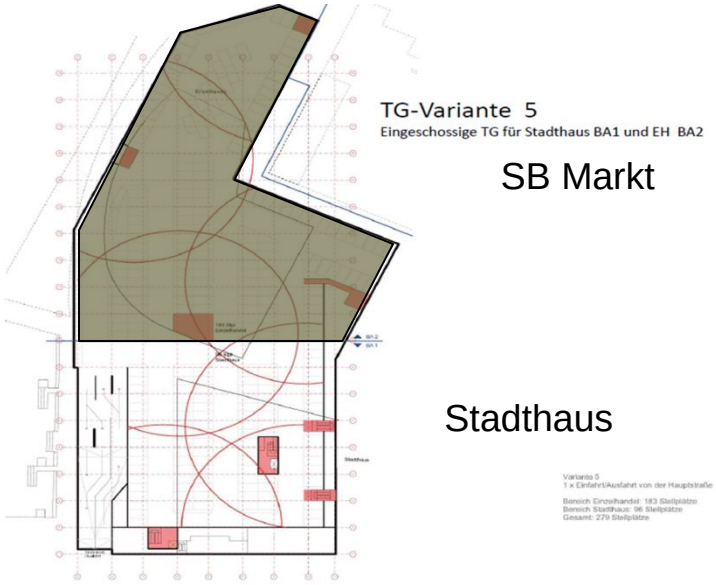
  (vorher 5,4 MEUR für Gesamt-TG – kleine Variante mit 241 Stp.)

- Baukosten pro Stellplatz:

  6,62 MEUR / 183 Stp. = ca. 36.000 EUR / Stp.

- <u>Vergleich:</u>

  - oberirdisches Parkhaus: ca. 15.000 – 20.000 EUR / Stp.
  - „grüne Wiese“: ca. 8.000 EUR / Stp.



<u>Untersuchungsvariante 5:</u>
maximale Anzahl Stellplätze (279)

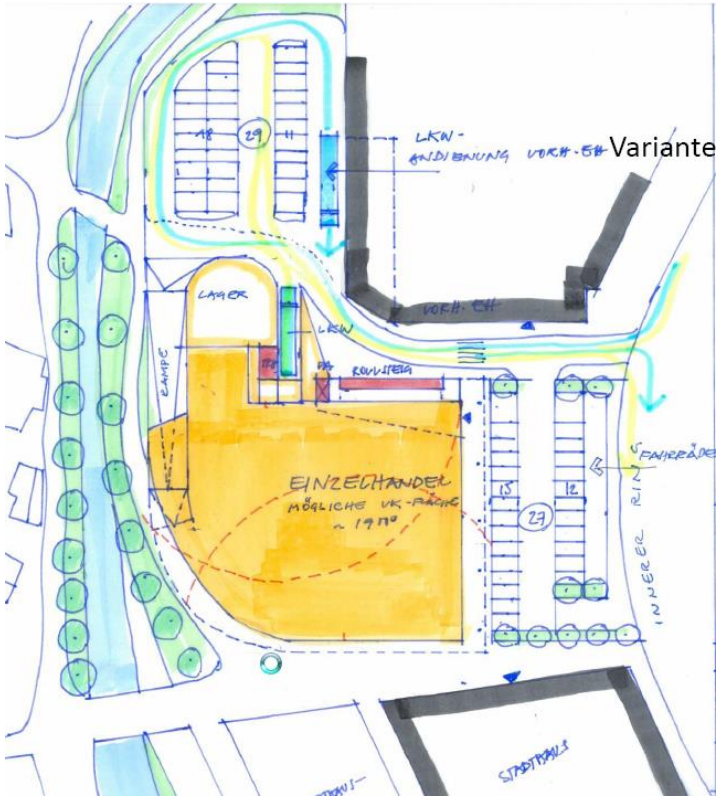
STADT BRUCHKÖBEL

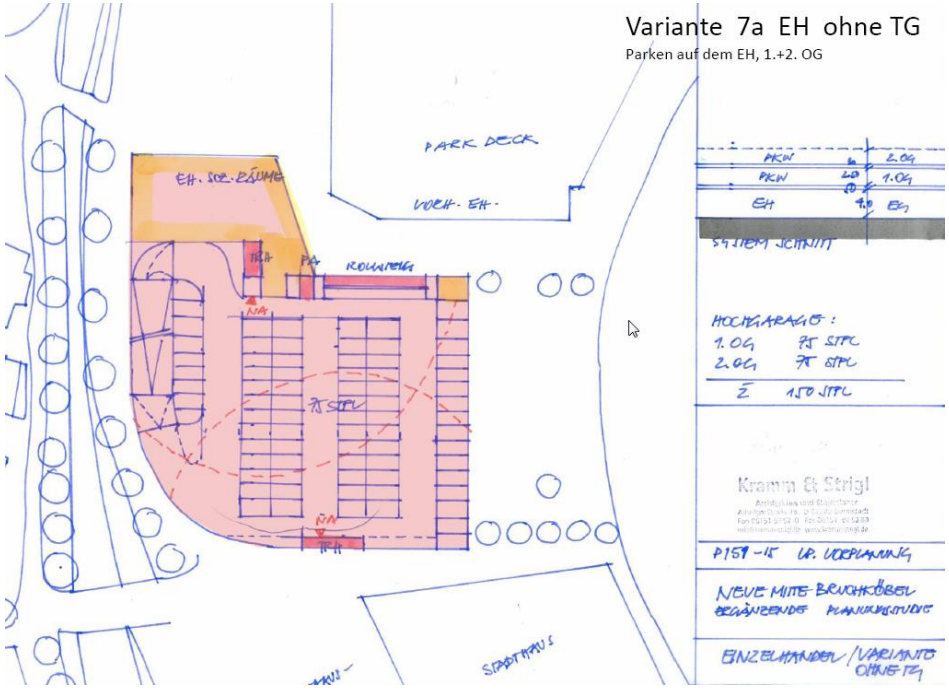
terramag

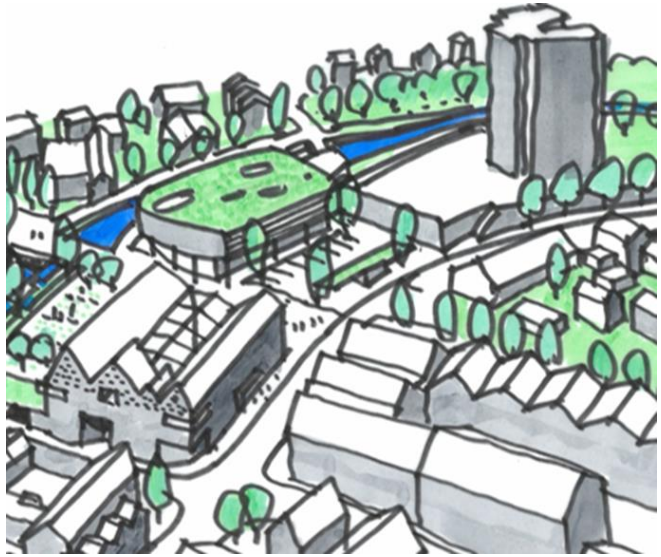
STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!







Alternative Realisierungsvariante für SB-Markt:

- 2- geschossige Garage auf dem Dach des Marktes
- Konformität mit Bebauungsplan gegeben.
- Entscheidungsfreiheit für den Investor.

STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Auswirkungen der Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Teilaspekt 2 – Stadthaus

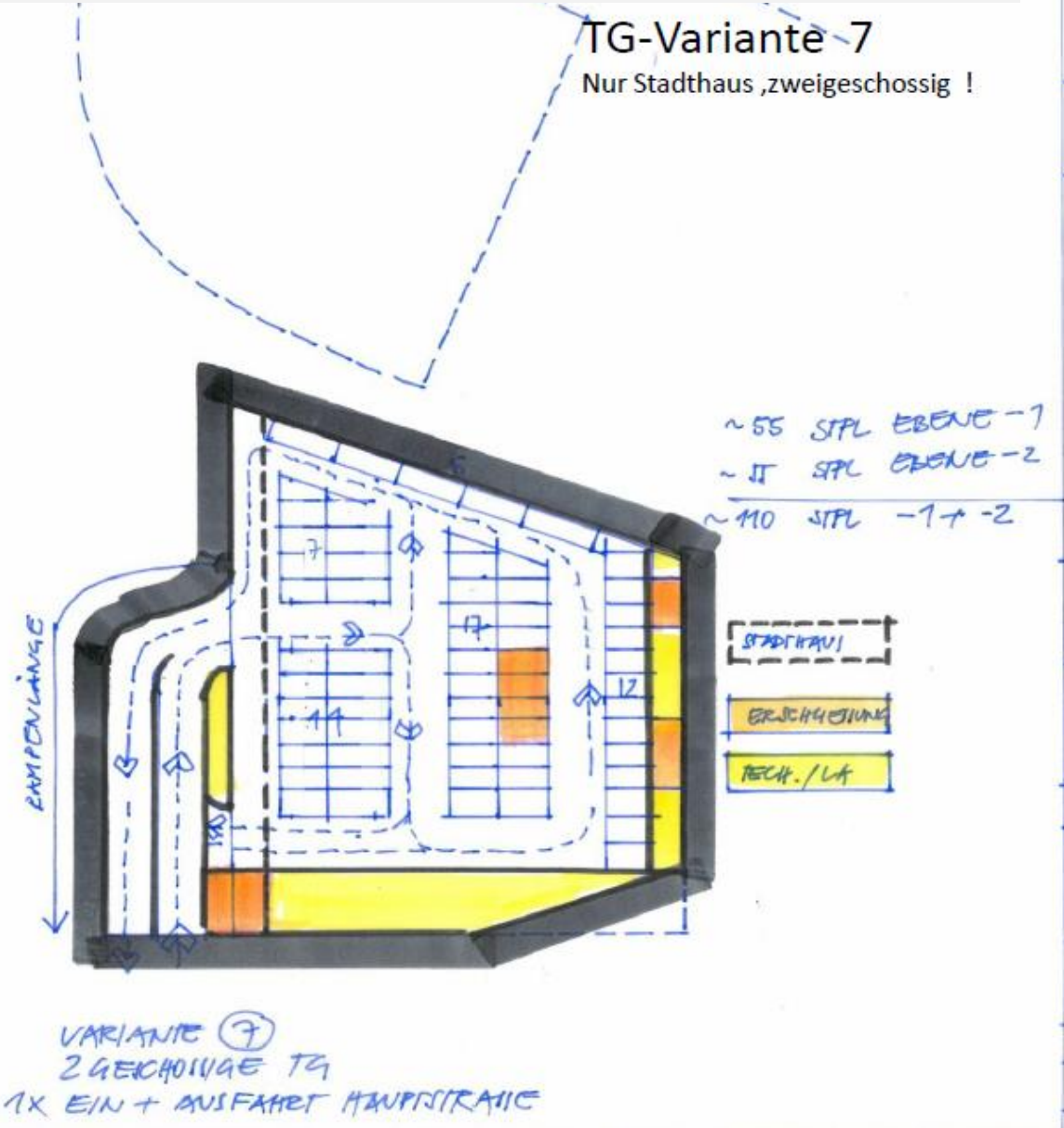
STADT BRUCHKÖBEL

Erkenntnisse für das Bauwerk „Stadthaus mit/ohne Tiefgarage“

- Gesamtkosten Stadthaus mit Tiefgarage und Außenanlagen: ca. 17,3 MEUR
- Anteil Bau – und Gründungskosten Tiefgarage Stadthaus: ca. 5,11 MEUR
- kommunaler Gesamtfinanzierungsbedarf: **ca. 19,0 MEUR**
- Alternative für oberirdisches Parken am Standort nur im Bereich Jahnstraße /Bürgerhaus gegeben

- Gründungsanforderungen an das Gebäude (auch ohne TG) setzen differenzierte Betrachtung voraus, da Tiefgarage als „Gründungsbauwerk“ eine aufwendige Pfahlgründung oder Bodenaustausch entbehrlich machen würde.
- Bau einer (Teil-)Unterkellerung aus technischen Gründen ohnehin notwendig.
- Gründungsmaßnahmen bis zu einer Tiefe von 8,0 m unter GOK erforderlich (Bodenaustausch oder Pfahlgründung).

Planungsalternative:
zweigeschossige Tiefgarage unter dem Stadthaus



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Vergleich Keller (Haustechnik) und 2-geschossige Tiefgarage (Grobkostenschätzung)

Kosten eingeschossiger Keller		
Kostengruppen		Euro brutto
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	27.769,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.326.004,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	135.522,00 €
700	Baunebenkosten	292.305,00 €
Gesamt		**1.781.600,00 €**

Kosten zweigeschossige Tiefgarage mit 110 Stellplätzen (nach DIN 276)		
Kostengruppen		Euro brutto
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	84.599,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.858.942,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	335.869,00 €
700	Baunebenkosten	838.962,00 €
Gesamt		**5.118.372,00 €**

1.781.600,00 €

5.118.372,00 €

Differenz: 3.336.772,00 €

STADT BRUCHKÖBEL

Zwischenfazit

- die Mehrkosten für den Bau einer Tiefgarage unterhalb des Stadthauses liegen insgesamt bei rund 3,3 MEUR , mithin bei ca. 30.000 EUR / Stp. (110 Stellplätze)

- der Bau von rd. 110 Stellplätzen in einem Parkhaus kostet im Mitte ca. 15.000 EUR p. Stp., mithin ca. 1,65 MEUR

Die Entscheidung für oder gegen eine Tiefgarage ist mit einer saldierten Kostenmehrung von rd. 1,65 MEUR verbunden.

(Verlust an veräußerbarer Fläche bei Neubau eines Parkhauses unberücksichtigt)

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

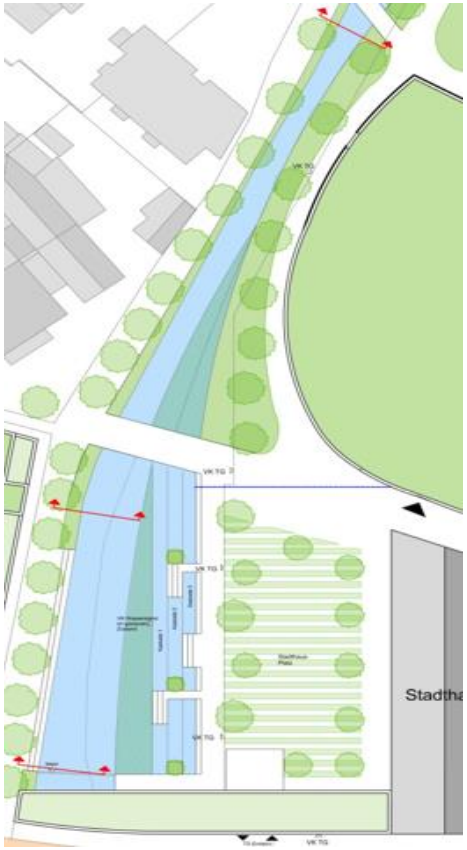
Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

ABWÄGUNG

unterirdisches Parken
erhöht
Freiraumqualität.

unterirdisches Parken
erhöht die Baukosten.



STADT BRUCHKÖBEL

terramag

STADT MARKETING BRUCHKÖBEL GMBH

Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

Next Steps

- Bewertung der Plankonzepte aus Sicht des innerstädtischen Handels und dessen Entwicklung (Fachbeitrag der CIMA – in Arbeit).
- Rückkopplung der Plankonzepte mit Investoren / Prüfung der Realisierungswahrscheinlichkeit.
- (politische) Überprüfung der Planungs- und Entwicklungsziele (Bertelsmann Studie, CIMA-Gutachten).
- Verfestigung der Grundsatzentscheidungen
  (Standort und Funktion Rathaus, Zukunft Bürgerhaus, Haushaltskonsolidierung und –priorisierung).
- Fortschreibung der Investitions– und Haushaltsplanung / Finanzierungsalternativen prüfen.
- Klärung der Genehmigungsfähigkeit der Investitionsplanung mit der Kommunalaufsicht.
- Vergabe Generalplanung Stadthaus (Anfang 2017).