

**Projekt Rathaus - Kurz-Synopse zu
Variante 2 (Sanierung) und
Variante 3 (Umzug in das Gebäude der Arbeitsagentur)**

Variante 2 - Sanierung	Variante 3 - Umzug
------------------------	--------------------

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich ist die Variante Sanierung die unwirtschaftlichste Variante mit Blick auf den Lebenszyklus über 25 Jahre	Im Vergleich ist die Variante Umzug die wirtschaftlichste Variante mit Blick auf den Lebenszyklus über 25 Jahre
Sehr hohe Erstinvestition durch die notwendige Kernsanierung und die erforderliche Interimslösung: 31,17 Mio. €	Niedrigere Erstinvestition, schrittweise Nutzung ohne notwendige Interimskosten (einschließlich Kosten Anpassung, Abbruch Rathaus und Autarkstellung Stadthalle (als worst case), Ergänzung Ratssaal): 22,73 Mio. €
Barwertbetrachtung über 25 Jahre (Investition und Betrieb der Immobilie): 68,91 Mio. €	Barwertbetrachtung über 25 Jahre (Investition und Betrieb der Immobilie): 58,20 Mio. €
Abschreibungsdauer nach Sanierung: 50 Jahre	Abschreibungsdauer nach Bezug: 50 Jahre
Die Liquidität des Haushalts wird bezogen auf die Variante 3 stärker belastet (2018: 490.000 €, 2039: 180.000 €)	Die Liquidität des Haushalts wird bezogen auf die Variante 2 geringer belastet (2018: - 490.000 €, 2039: - 180.000 €)

Standort und städtebauliche Aspekte

Zentrale Lage, sehr gute Erreichbarkeit, Standort in der westlichen Innenstadt vor 40 Jahren im Rahmen der Stadtsanierung entwickelt	Zentrale Lage, gute Erreichbarkeit Standort in der östlichen Innenstadt vor 20 Jahren entwickelt, Nähe zum Bahnhof
Rathaus als zeitgenössische städtebauliche Dominante aus Wettbewerb (Verfasser Prof. Parade) entstanden	Arbeitsagentur als qualitätsvolle und zurückhaltende Architektur (Verfasser Prof. Dr. Roszbach) entstanden
	Neuorientierung der Arbeitsagentur lässt städtebaulichen Impuls / Nachnutzung einer Brachfläche in der Innenstadt durch die Arbeitsagentur erwarten
Erhalt des Ensembles aus Rathaus und Stadthalle	Nachnutzung der Rathaus-Immobilie bietet Chance zum zeitgemäßen Erhalt des Ensembles in Verbindung mit der Stadthalle; sollte der Erhalt nicht wirtschaftlich erreichbar sein, bietet das Grundstück nach Abbruch Entwicklungspotenzial

Variante 2 - Sanierung	Variante 3 – Umzug
-------------------------------	---------------------------

Gebäudenutzung und Gebäudetechnik

Das Zusammenführen von 294 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist grundsätzlich möglich. Aufgrund größerer Büros (Standardgröße 20 m ²) stehen weniger Räume zur Verfügung. In jedem Geschoss ergeben sich 12 Büros mit ungünstigem Zuschnitt.	Das Zusammenführen von 294 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist möglich, da eine ausreichende Anzahl an Büros (Standardgröße 16 m ²) zur Verfügung steht.
Teilweise schwierige Orientierbarkeit des Gebäudes	Flexibler, zweckmäßiger und zeitloser Grundriss mit klarer Gebäudestruktur und guter Orientierbarkeit
Umfangreiches Tagungsraumkonzept (Ratssaal und 2 Sitzungssäle)	Begrenztes Tagungsraumkonzept, Sitzungssaal vorhanden, Ratssaal muss ergänzt werden (in Kosten berücksichtigt, technisch problemlos möglich)
Interimslösung (Containerstandort) führt zu Qualitäts- und Komforteinbußen in der Bauphase (mindestens 2 Jahre)	Flexibilität durch sukzessive Inanspruchnahme und vorzeitigen Freizug aufzugebender Standorte, keine Qualitätseinbußen
Begrenzte Lagerkapazitäten, Aktenhaltung in Büroräumen	Umfangreiche Lagerkapazitäten durch Unterkellerung
Kommunikationstechnik (EDV-Netzwerk und Telefonanlage) muss im Rahmen der Sanierung neu eingerichtet werden	Kommunikationstechnik kann zu großen Teilen (EDV-Netzwerk) weiter verwendet werden

Risikoeinschätzung

Bei Kernsanierung erhebliche Unwägbarkeiten aufgrund der Gebäudesubstanz	Umzug in das Bestandgebäude mit hoher Planungssicherheit und sehr geringem Risikopotenzial
--	--

Kostenvergleich

