

Stadt Neustadt am Rübenberge

Der Bürgermeister

Az.: 2/650

Sachbearbeitung: Sachgebiet 650
Thomas Völkel

Neustadt a. Rbge., 05.11.2013

Informationsvorlage Nr. 2013/251

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Gremium	Sitzung am
Rat	07.11.2013 Kenntnisnahme

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Die für die Unterbringung der Stadtverwaltung geeigneten Standorte „Marktstraße-Süd“ (Herzog-Erich-Allee) und „Nienburger Straße“ sind aus städtebaulich-planerischer Sicht annähernd gleichwertig im Gesamtbild, aber in den Schwerpunkten diametral zu bewerten:

Wird mehr Wert auf die Stadtentwicklungspotenziale, das Image, die Aufwertung und die Verwertung des Grundstückes der Innenstadt gelegt, so ist der Standort "Marktstraße-Süd" deutlich im Vorteil. Weiterhin würde sich das dann zur Verfügung stehende Grundstück an der Nienburger Straße (Richtwert ca. 2 Mio. EUR) gut vermarkten und nutzen lassen (die Fa. EDEKA hat hier bereits Interesse signalisiert). Die Baukosten für ein Rathaus am Standort "Marktstraße-Süd" belaufen sich auf rd. 12,42 Mio. EUR.

Der Standort "Nienburger Straße" bietet Vorteile aufgrund der Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze ebenerdig unterzubringen und aufgrund der voraussichtlich einfacheren baulichen Lösung. Der Standort "Marktstraße Süd" verbleibt dann allerdings in der städtebaulichen Sackgasse, da wie auch in den letzten ca. 30 Jahren weiterhin keine entsprechende Nutzung und Vermarktung in Aussicht ist. Die Baukosten für ein Rathaus am Standort "Nienburger Straße" belaufen sich auf rd. 9,1 Mio. EUR.

Aus städtebaulicher und stadtentwicklerischer Sicht hat daher der Standort "Marktstraße-Süd" einige Vorteile, weil er den Ansatz für die Hebung von Entwicklungspotential bietet, während der Standort „Nienburger Straße“ eher Entwicklungsrisiken beinhaltet.

Grundsätzlich gibt es eine Reihe von Vorteilen für die Zusammenführung der Rathausstandorte an einem gemeinsamen Ort und in einem angemessenen Gebäude:

- Kurze Wege und verbesserte Kommunikation innerhalb der Verwaltung
- Vorteile für Bürgerinnen und Bürger durch Erledigung aller Anliegen an einem Standort
- Barrierefreiheit
- Erhebliche Energiekostenreduzierung

- Synergieeffekte durch Personaleinsparung
- Moderne und gesundheitlich unbedenkliche Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung
- Auflösung des Investitionsstaus an der Altbausubstanz und Einnahmen durch Veräußerung dieser Immobilien

In diesem Zusammenhang erhielt die Verwaltung den Auftrag, zur Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die möglichen Standorte im Bereich der Marktstraße Süd und der Nienburger Straße zu erstellen und dem Rat vorzulegen (vergl. Drucksache Nr. 17/2013).

Im Rahmen dieses Auftrages wurden die verschiedenen Aspekte umfassend betrachtet. Wesentliche Entscheidungsgrundlagen sind Aussagen zur städtebaulichen Einordnung der Standorte, Aussagen zu Aspekten der wirtschaftlichen Belegung der Innenstadt und Aussagen zur architektonischen Machbarkeit, d. h. wie lässt sich die notwendige Bau-masse an den unterschiedlichen Standorten realisieren. Grundlage für die Untersuchungen ist das von der Verwaltung zu diesem Zwecke ermittelte Raumprogramm zur Unterbringung der Verwaltung, inklusive einer Betriebskindertagesstätte und eines Multifunktionalen Saales, der sowohl als Ratssaal als auch als teilbarer Besprechungsraum vorgesehen ist.

Unterstützt wurde die Verwaltung in der Bearbeitung der Standortuntersuchung durch das Büro Cima aus Lübeck zu einer Analyse der wirtschaftlichen Belegung der Innenstadt und durch das Architekturbüro Messner aus Neustadt am Rübenberge zur Erarbeitung der architektonischen Machbarkeit.

Ergebnisse der Wirkungsanalyse über einen gemeinsamen Rathausstandort zu Aspekten der wirtschaftlichen Belegung der Innenstadt

Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurden die heutigen räumlich-funktionalen Verflechtungen zwischen den Rathausstandorten und der Innenstadt von der CIMA untersucht.

Es erfolgte eine mehrtägige Befragung der heutigen Rathausnutzer an den Standorten Nienburger Straße, Theodor-Heuss-Straße (Stadtbüro), Theresenstraße/Großer Weg, Kfz-Zulassungsstelle und Stadtbibliothek, an der insgesamt 200 Personen teilnahmen. Befragungsinhalte waren die Häufigkeit der Nutzung städtischer Ämter bzw. Dienststellen, Verknüpfung von Behördengängen und Erledigungen in der Innenstadt (aktuell) sowie zu erwartende Veränderungen bei einem gemeinsamen Rathausstandort in der Innenstadt.

Ergänzend wurden sämtliche Rathausmitarbeiter während einer Dauer von fünf Wochen zur Teilnahme an einer Online-Befragung eingeladen, an der insgesamt 118 Mitarbeiter teilnahmen. Aspekte waren Kundenkontakte am Arbeitsplatz, innenstadtrelevante Tagesabläufe der Mitarbeiter (Arbeitszeitraum, benutzte Verkehrsmittel, Mittagspause/Verpflegung, Erledigungen in Pausen bzw. auf dem Arbeitsweg) sowie zu erwartende Veränderungen bei einem gemeinsamen Rathausstandort in der Innenstadt. Die Auswertung erfolgte differenziert nach verschiedenen Standorten.

Als wesentliche Ergebnisse der Befragungen kann festgehalten werden:

1. Ein funktionaler Bezug zwischen Rathausnutzern und Innenstadt existiert aufgrund der bestehenden innenstadtnahen Standorte (Theodor-Heuss-Straße, Stadtbibliothek) **schon heute**. Diese werden im Vergleich zu den innenstadtfernen Rathausstandorten (u. a. Nienburger Straße) verhältnismäßig stark frequentiert.

2. Von einem gemeinsamen Rathausstandort in der Innenstadt sind seitens der Nutzer kaum neue Koppelungseffekte zu erwarten.
3. Die Innenstadt ist als Versorgungsstandort der Rathausmitarbeiter von hoher Bedeutung.
4. Seitens der Mitarbeiter existieren vielfältige Verflechtungen mit den Angeboten der Innenstadt. Durch die mehrheitliche Nutzung des Pkw sind diese jedoch nicht zwingend an das unmittelbare Arbeitsumfeld gebunden. Insbesondere beim Einzelhandel sind bereits heute auch andere Wettbewerbsstandorte relevant.
5. Von einem gemeinsamen Rathausstandort in der Innenstadt würden durch die dortigen Mitarbeiter nur begrenzte neue Koppelungseffekte ausgehen.

Wirkungsanalyse gemeinsamer Rathausstandort **Standortbewertung "Nienburger Straße"**



- ✓ Flächenpotentiale zur Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten, ausreichende Repräsentativität entlang der Nienburger Straße
- ✓ Verkehrsgünstige Lage, gute Erreichbarkeit per Fahrrad und Pkw, unkomplizierte Parkplatzsituation
- ✓ Attraktives Angebot im Lebensmitteleinzelhandel in der nahen Umgebung
- ✗ ÖPNV-Anbindung unattraktiv, hoher Pkw-Anteil der Mitarbeiter würde sich ggf. noch erhöhen
- ✗ Stadträumliche Randlage abseits anderer bedeutender Einrichtungen oder Verkehrswege, kein typischer Rathausstandort
- ✗ Klein- und großräumiges Umfeld von Wohnnutzung geprägt, Standort bietet sich für ähnliche/komplementäre Nachnutzung an
- ✗ Einfügen verdichteter Baustrukturen (Verwaltungs-/ Bürogebäude) in das eher aufgelockerte Umfeld evtl. problematisch
- ✗ Nahezu keine gastronomischen Angebote im Umfeld vorhanden
- ✗ Wegfall der frequenzstarken innenstadtnahen Rathausstandorte würde einen Verlust bestehender Koppelungseffekte durch die heutigen Nutzer bewirken
- ✗ Wegfall der mitarbeiterstarken innenstadtnahen Rathausstandorte würde für dortige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels hohen Kundenverlust bedeuten (zudem Frequenzabnahme in der eher besuchsschwachen Mittagszeit)
- ✗ Innenstadt würde mangels fußläufiger Erreichbarkeit für die überwiegende Zahl aller Mitarbeiter als Einkaufsstandort nach Arbeitsschluss deutlich unattraktiver

Wirkungsanalyse gemeinsamer Rathausstandort Standortbewertung Marktstraße Süd



- ✓ Bestehende Koppelungseffekte von Nutzern und Mitarbeitern zugunsten der Innenstadt können erhalten werden
- ✓ Untergenutzte Areale innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs mit städtebaulichen Mängeln, Neuentwicklung grundsätzlich sinnvoll
- ✓ Flächengröße für Rathausstandort ausreichend, umgebende Baustrukturen lassen verdichtete, mindestens 4-geschossige Bebauung problemlos zu
- ✓ Gute Sichtbarkeit von wichtigen Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Kernstadt
- ✓ Standort ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar
- ✓ Städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Fußgängerzone nicht vorhanden und voraussichtlich auch nicht herstellbar, Standort für die Ansiedlung von Einzelhandel daher nicht zu empfehlen (Gefahr des Bedeutungsverlusts für die nördliche/östliche Innenstadt durch Verschiebung der innerstädtischen Laufwege)
- ✓ Öffentliche Einrichtung als vermutlich bestgeeignete Nutzungsform für den Standort
- ✓ Räumlich nächstgelegene Standortalternative zum östlichen Bereich der Innenstadt (hoher Anteil Gastronomie/Dienstleistungen, beginnende Trading down-Effekte), Rathausansiedlung als möglicher Impuls zur mittelfristigen Aufwertung bzw. Stabilisierung der Nebenlagen
- ✗ Standort übernimmt als öffentlicher Parkplatz nahe der Fußgängerzone eine wichtige Funktion für die Innenstadt, Schaffung von Ersatzflächen im Rahmen einer Bebauung dringend zu empfehlen
- ✗ Verlust einer von wenigen innerstädtischen Grünflächen

Untersuchung des Standortes „Nienburger Straße“ in Bezug auf die städtebauliche und architektonische (funktionelle) Machbarkeit

1. Städtebau:



Der Standort Nienburger Straße 31 ist vom Bahnhof und der Innenstadt ca. 1 km nordwestlich entfernt (über die B 442 ca. 10 Minuten zu Fuß, 2 Minuten mit dem Auto, Busverkehr ab ZOB Bahnhof vorhanden). Ein Teil der Stadtverwaltung ist hier seit langem ansässig. Das Gebiet liegt nahe am 'jungen' Stadtteil Nordwest mit den zuletzt höchsten Einwohnerzuwachsrate und weiterem Entwicklungspotential. Zudem liegen die meisten der zur Stadt Neustadt a. Rbge. gehörigen Ortschaften nördlich der Stadt. Die Lage eines Verwaltungszentrums an dieser Stelle wäre aus dieser Sicht von Vorteil, denn ausreichend vorhandene Parkmöglichkeiten vereinfachen die Erreichbarkeit mit dem Auto. Eine kostenintensive Tiefgarage ist nicht notwendig.

Das Grundstück und die Bestandsgebäude lassen ohne Probleme eine Erweiterung und Konzentration der gesamten Verwaltung an diesem Standort zu.

Orientierung:

Das neue Rathaus ist durch die weitere Bebauung entlang der Nienburger Straße, durch die Anordnung des Ratssaals im Obergeschoss und dem Haupteingang zur Nienburger Straße hin eindeutig als Rathaus erkenn- und erlebbar.

2. Architektur:

Erschließung:

Die fußläufige behindertengerechte Erschließung erfolgt über einen großzügigen Eingang mit Foyer, Bürgerbüro, Trauzimmer mit Wartebereich sowie Treppe/Aufzug zum Ratssaal.

Der Pkw-Verkehr erreicht von der Nienburger Straße aus einen Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen. Weitere ca. 36 Bestandstellplätze stehen, von der Memeler Straße er-

reichbar, für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

Der Betriebskindergarten sowie die Krippe sind unmittelbar vom Stellplatzbereich aus zu erreichen. Hier ist eine entspannte Situation für Kind und Elternteil gut herzustellen. Bei Bedarf wäre die Zahl der Stellplätze ohne Probleme durch eine veränderte Stellung des Kindergartengebäudes zu erhöhen.

Der durch die Baukörperstellung geschaffene Rathausinnenhof lässt Veranstaltungen jeder Art wie Kultur- und Musikveranstaltungen, Tag der offenen Tür, Events und vieles mehr zu.

Separate Nutzungen des großen und teilbaren großen Saales sind für Bürger und Vereine möglich. Die Zugänglichkeit ohne Beeinträchtigung der Verwaltung innerhalb oder außerhalb der Dienstzeiten lässt das Rathaus zum Bürgerhaus werden. Das schafft Identifikation mit dem „eigenen Rathaus“ als Ort, der mehr ist als nur ein Verwaltungssitz.

Bauliches und räumliches Konzept:

Die von den Bürgern häufig frequentierten Ämter wie Bürgerservice, Kfz-Zulassungsstelle und Standesamt bieten sich erdgeschossig direkt an der Nienburger Straße dem Besucher an.

Das aktuelle Raumprogramm wird umgesetzt mit der Aufstockung der Altbauten um ein weiteres Geschoss, mit 2- bis 3-geschossigen Neubauten, die in großen Teilen für die Archivierung unterkellert werden.

Funktional, gestalterisch wohl proportionierte Baukörper ergeben ein effizientes Ensemble und bilden ein Quartier.

Energetisches Konzept:

Sowohl der Neubau als auch der Altbau werden in Passivhausbauweise hergestellt bzw. modernisiert. Die gesamte Gebäudehaustechnik sowie der Einsatz und die Auswahl der zu planenden Bauelemente werden darauf abgestimmt.

Baukonzept und Realisierung:

- a) Abriss alter Ratssaal
- b) Herstellung der Neubaumaßnahmen
- c) Umzug der Ämter von Altbau in Neubau Nienburger Straße
- d) Umbau und Modernisierung Altbau Nienburger Straße
- e) Umzug und Einzug der Außenstellen in das dann fertiggestellte Rathaus Nienburger Straße.

Zusammenfassung:

Eine zentrale Verwaltungseinrichtung ist an dieser Stelle ebenso machbar wie sinnvoll. Zum einen können die Altbauten in das Ensemble eingebunden werden. Zum anderen bietet der Standort einen für den Großteil der Neustädter Bevölkerung gut erreichbaren Anlaufpunkt.

Untersuchung des Standortes „Marktstraße-Süd“ in Bezug auf die städtebauliche und architektonische (funktionelle) Machbarkeit

1. Städtebau:



Der Standort "Marktstraße-Süd" grenzt südwestlich an die historische Kernstadt an. Städtebaulich ist dieser Bereich ungeordnet und geprägt durch Anlieferzonen für die Sparkasse, das Kaufhaus, die Fleischerei sowie durch Parkplatzflächen der Anlieger und einer öffentlichen Stellplatzanlage im Zentrum von "Marktstraße-Süd". Vorgelagert ist eine Grünfläche mit zum Teil altem Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung fällt. Entlang der Lindenstraße befinden sich einige ältere 1- bis 2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein 5-geschossiges Ärztehaus.

Bezüge zum städtebaulichen Umfeld gibt es derzeit keine.

Geplant ist allerdings eine Sichtachse entlang der Schäfergasse zum Bahnhof und eine Stärkung der fußläufigen Durchlässigkeit vom Bahnhof in Richtung Innenstadt.

Ziele:

Im Zusammenhang mit dem zu untersuchenden Neubau des Rathauses soll der gesamte Bereich "Marktstraße-Süd" städtebaulich neu geordnet werden. Der Verlauf des historischen Wallgrabens (Am kleinen Walle) soll wieder ablesbar gemacht werden, Zuwegungen aus Richtung Bahnhof und der Kreuzung Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße gestärkt bzw. neu geschaffen werden (alter Bauernhof).

Ziel ist es, diesen Bereich als Fortführung des erweiterten Innenstadtbereichs entlang des historischen Wallgrabens zu verdichten und an die östlich des Wallgrabens gelegene Innenstadt anzubinden und zu vernetzen. Dadurch gelingt es, der jetzigen Hinterhofsituation eine neue Adresse zu geben und Entwicklungspotential für kleinteiligen Einzelhandel und Gewerbe zu schaffen.

Langfristig soll die Möglichkeit offengehalten werden, die Spur des historischen Wallgrabens mittels eines Fußgängersteiges über die Herzog-Erich-Allee bis zur Leutnantswiese fortzuführen.

Die städtebauliche Struktur und das kleinmaßstäbliche Wegenetz der Innenstadt zwischen Leinstraße und historischem Wallgraben werden im erweiterten Innenstadtbereich zwischen historischem Wallgraben und Wunstorfer Straße/Am Runderdeel fortgeführt.

2. Architektur:

Anhand von zahlreichen Modellstudien wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ermittelt, welche Baumasse und Geschossigkeit für den Standort "Marktstraße-Süd" städtebaulich verträglich und angemessen ist. Im Ergebnis der Untersuchung wird ein differenzierter, 3- bis 4-geschossiger Baukörper als angemessen beurteilt.

In Fortführung des kleinmaschigen Wegenetzes und der städtebaulichen Struktur der historischen Innenstadt, wird eine Beibehaltung der Wegeverbindung Kreuzung Herzog-Erich-Allee bis zum Entenfang als wünschenswert angesehen.

Zentrale Bedeutung gewinnt dabei die äußere Erschließung des Rathauses. Sowohl von der Innenstadt kommend (höheres Niveau) als auch von der Herzog-Erich-Allee/Schäfergasse (niedriges Niveau) soll das Rathaus leicht zu erschließen sein.

Wenngleich es eine klare Ausrichtung des Haupteinganges zur Kreuzung Herzog-Erich-Allee gibt (Adresse), gilt es zwingend, eine Rückseite zu vermeiden. Dabei wird ein angemessener Vorplatz der Größe und Bedeutung des Rathauses gerecht. Im vorliegenden Entwurf können die wichtigsten Bäume auf der jetzigen Grünfläche erhalten werden.

Für die im Rathaus vorzusehende Kita/Krippe wird ein vom Verkehr geschützter Außenbereich im südlichen Gebäudeteil vorgehalten.

Die innere Erschließung des Rathauses erfolgt zentral über das Eingangsfoyer, das zugleich Wartebereich für das Bürgeroffice und Touristeninformation ist. Die Erschließung der Ämter erfolgt über eine lineare Erschließungsspanne in den Obergeschossen (leichte Orientierung), die zudem beide Gebäudeteile miteinander verbindet.

Die erdgeschossige Durchwegung der beiden Gebäudeteile sieht einen separaten Eingang für das Sozialamt vor. Entlang der Straße *Am Kleinen Walle* werden kleinteilige Gewerbeflächen vorgesehen (z. B. Kfz-Schilderdienst).

Der teilbare Saal im 2. Obergeschoss kann unabhängig vom Rathausbetrieb multifunktional genutzt werden und ist zugleich das sichtbare Zeichen nach außen (Fenster zur Stadt).

Die 1-geschossige Tiefgarage im vorliegenden Entwurf ersetzt die derzeit oberirdischen Stellflächen und beschränkt sich im Wesentlichen auf den Nachweis der notwendigen Besucherstellplätze. Mitarbeiterstellplätze sollen in Abstimmung mit der Stadt in der 150 m entfernten Parkpalette nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Schäfergasse und nutzt das unterschiedliche Geländenniveau von 1.40 m aus.

Im Untergeschoss befinden sich ebenfalls die zentral an die Erschließungskerne angeordneten Archive und Technikflächen.

3. Entwicklungspotentiale:

Mit der Umgestaltung des Busbahnhofes und im Anschluss daran mit der Neubebauung der angrenzenden Grundstücke zur Wunstorfer Straße eröffnet sich die Möglich-

keit, die Innenstadt Neustadt a. Rbge. nicht nur äußerlich attraktiv zu gestalten.

In einer zweiten Entwicklungsphase kann mit der Umgestaltung der Erdgeschosszone des Kaufhauses die Innenstadt nach und nach an das neugestaltete Bahnhofsumfeld heranwachsen. Eine Ladenpassage durch das Kaufhaus, die Entwicklung des Grundstücks

Detmering (alter Bauernhof) sowie das Umfeld Sparkasse sind hier interessante Bausteine.

Die im Entwurf gezeigte Platzfläche zwischen Kaufhaus und Rathaus zur Überwindung des Höhenunterschieds und als verbindendes Element sowie der Neubau eines Rathauses an diesem Ort können diese Entwicklung günstig beeinflussen.

4. Besonderheiten:

Die Größe des Rathauses und die Beschränkung auf 3 bis 4 Geschosse machen es erforderlich, die notwendigen Stellplätze für Pkw in einer Tiefgarage unterzubringen. Wahrscheinlich sind schwierige Baugrundverhältnisse, die eine Pfahlgründung erfordern, und Altlasten vorhanden. Eine Abspundung der Baugrube auf 100 m Länge entlang der Straße „Am kleinen Walle“ sowie die Versetzung der vorhandenen Trafoanlage sind notwendig.

Diese Maßnahmen sind in der Kostenschätzung berücksichtigt.

5. Zusammenfassung:

Ein Rathausneubau auf den städtischen Grundstücksflächen im Bereich "Marktstraße-Süd" kann städtebaulich verträglich und funktional gut realisiert werden. Erschwernisse bestehen durch die Baugrundverhältnisse und die Verlegung der vorhandenen Trafoanlage. Der ruhende Verkehr muss in einer Tief- oder Hochgarage untergebracht werden. Insgesamt lässt sich ein Rathausneubau wirtschaftlich darstellen. Die städtebauliche Neuordnung und Verdichtung verbunden mit einem Rathausneubau im Bereich "Marktstraße-Süd" werten diesen Standort deutlich auf und generieren Entwicklungspotentiale, die zukünftig ein Heranwachsen der Innenstadt an das neue Bahnhofsumfeld günstig beeinflussen und neue innerstädtische Qualitäten erzeugen können.

Übersicht über Eckdaten der Standorte

Standorte	Nienburger Straße 31	Markstraße Süd (Herzog-Erich-Allee)
1. Grundstück		
Eigentümer	Wirtschaftsbetriebe	Stadt Neustadt a. Rbge. und Wirtschaftsbetriebe
Grundstücksgröße	16.168 m ²	5.133 m ²
Grundstückswert	Richtwert ergibt 16.168 * 150 €/m ² = ca. über 2 Mio. EUR	Richtwert ergibt ca. 5000 m ² * 280 €/m ² = ca. 1,4 Mio. EUR
2. Impuls für die Stadtentwicklung		
Zentralität	Lage in der Nähe zum neuen Wohngebiet Auenland, also zum Wohnentwicklungsschwerpunkt, ca. 1,2 km zum Bahnhof und zur Innenstadt	Lage am Innenstadtrand der Kernstadt
Repräsentative Lage	Gute Lage an der nördlichen Ausfallstraße	Sehr gute repräsentative Lage zur Herzog-Erich-Allee bei gleichzeitiger starker Einbindung in das Gefüge der Innenstadt
Aufwertung des Umfeldes/Wertsteigerung benachbarter Flächen	Voraussichtlich neutral bis negativ, da durch den zusätzlichen Verkehr Störungen der benachbarten Wohnnutzung entstehen können	Vermutlich deutliche positive Auswirkungen und kristallisierende Wirkung auf benachbarte Grundstücke der Marktstraße, der Schäfergasse, des Entenfang und der Wunstorfer Straße
Gestalterischer Anspruch des Standortes	Mittlerer gestalterischer Anspruch aus der Funktion als Rathaus, als das öffentliche Gebäude der Stadt Neustadt a. Rbge.	Sehr hoher gestalterischer Anspruch aus der repräsentativen Lage zur Herzog-Erich-Allee und der umgebenden Bebauung und der benachbarten Einzelhandelsnutzung
3. Erschließung, verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit		
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	Sehr gute externe MIV-Erreichbarkeit aus den nördlichen Stadtteilen wegen der Lage an der B 442	Gute Erreichbarkeit von der Herzog-Erich-Allee, Lage am Innenstadtrand
ÖPNV	Busanbindung in der Memeler Straße, 1,2 km bis zum Bahnhof (S-Bahn) und zum ZOB	Nur 250 m Entfernung zum Bahnhof (S-Bahn), nur 200 m Entfernung zum ZOB; gute Lage
Fahrraderrreichbarkeit	Anbindung der westlichen Wohngebiete der Kernstadt kann über die Lage zur Königsberger Straße geschaffen werden	Sehr gute Erreichbarkeit für Radfahrer, da an beiden Hauptfahrradachsen gelegen

Standorte	Nienburger Straße 31	Markstraße Süd (Herzog-Erich-Allee)
fußläufige Erreichbarkeit	Normale Lage im städtischen Gefüge des Wohngebietes, kein auf Fußgänger ausgelegter Standort, Anbindung muss geschaffen werden	Sehr gute Lage für die fußläufige Erreichbarkeit, da Anbindung zur Fußgängerzone in der Marktstraße an mehreren Stellen möglich und sinnvoll
Ruhender Verkehr	Fläche für ebenerdige Stellplätze	Tiefgarage erforderlich
4. Sonstiges		
Altlasten	Auf den Flurstücken der Wirtschaftsbetriebe, die für die technische Abteilung der Stadtwerke genutzt wurden, besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen (Tankstelle d. Stadtwerke)	Auf den Flurstücken der Stadt u. d. Wirtschaftsbetriebe besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, da dort Auffüllungen des früher vorhandenen Stadtgrabens erfolgt sind
5. Besonderheiten		
	Größte Fläche, offen(ere) Bauweise möglich	Standort in der Innenstadt, insgesamt gute Anbindung
		Mögliche Anbindung zu den Einzelhandelsnutzungen der Fußgängerzone, klassische Rathauslage mit entsprechend zeitgemäß zu lösender Aufgabenstellung zur städtebaulichen Einfügung
		Tiefgarage erforderlich, in Abhängigkeit vom Entwurf eventuell auch Nutzung der Parkpalette nördlich des Standortes
6. Alternative Nutzungsmöglichkeiten / Verwertung des Grundstückes		
		Schwierige Vermarktungssituation aufgrund der Stellplatzknappheit
Stadtplanerischer Rahmen für alternative Nutzungen	Weitestgehend Wohnen, an der Nienburger Straße auch Mischnutzung, Büros etc.	Ergänzende Nutzungen und Angebote zu Einzelhandel und Beherbergung und das dazu gehörende Stellplatzangebot (neu strukturiert u. gestaltet)