

**Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung
Präsentation der Standortuntersuchung**

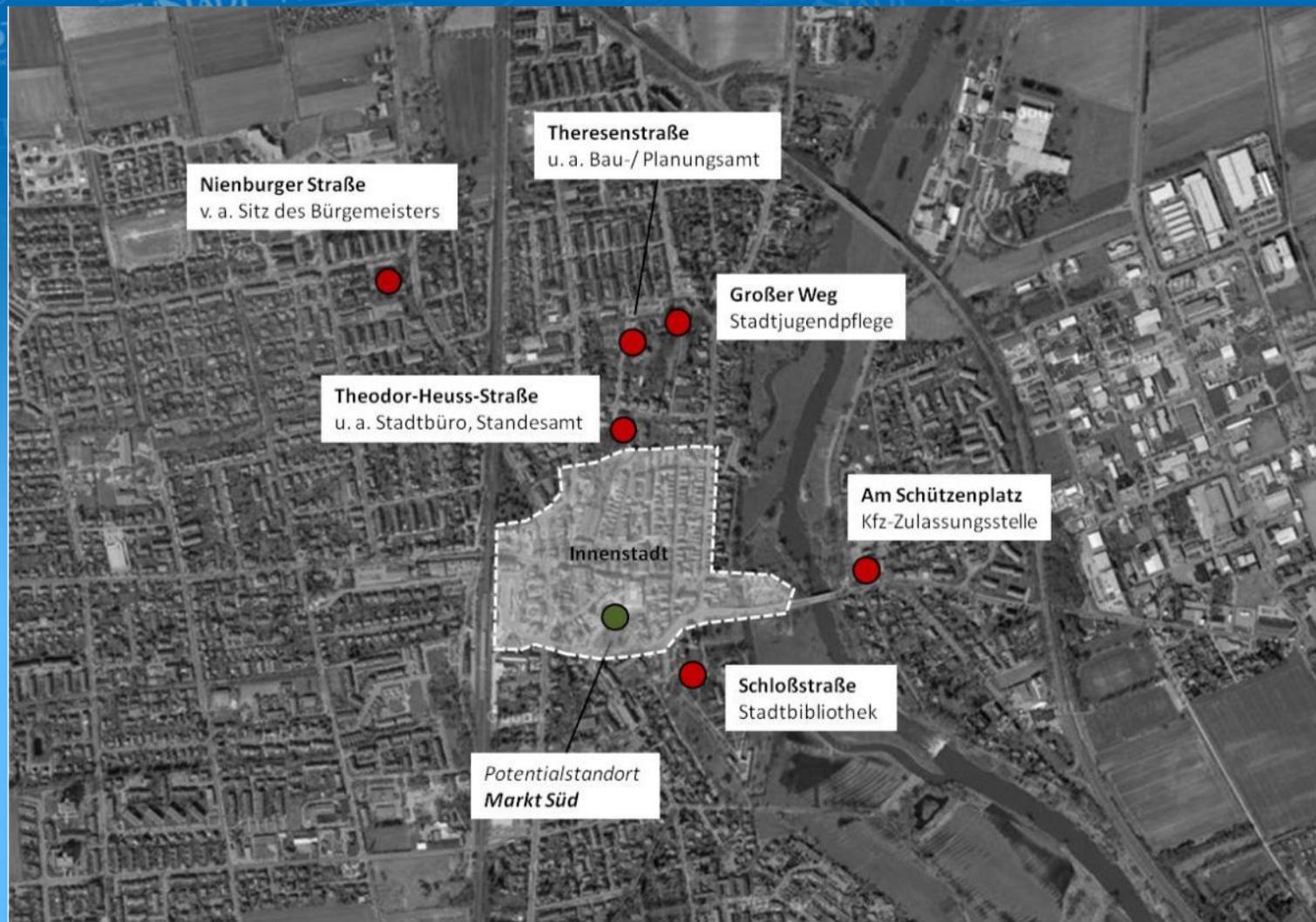


Stadt
NEUSTADT

am Rübenberge

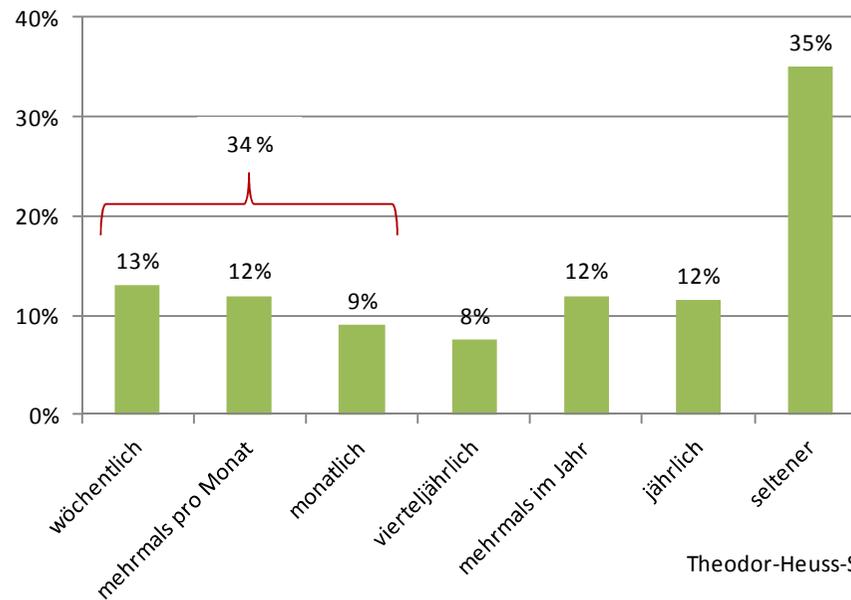
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Verflechtungen Rathaus – Innenstadt heute



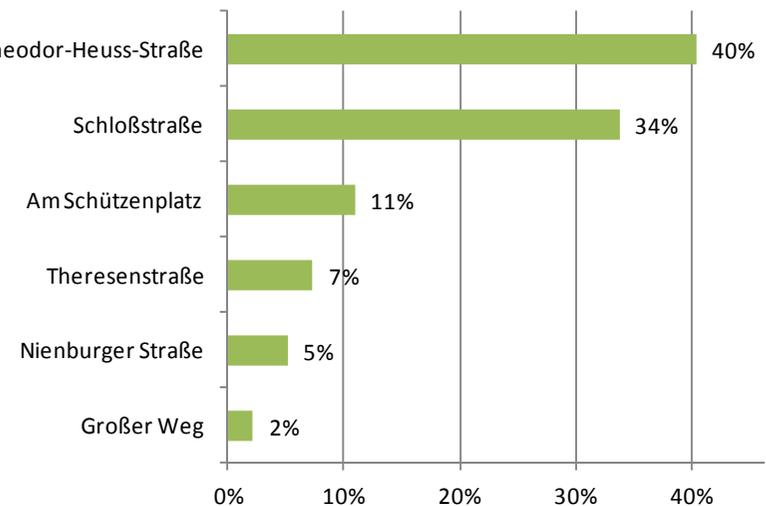
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Verflechtungen Rathaus – Innenstadt heute



← Besuchshäufigkeit der Verwaltung aus Sicht der Nutzer

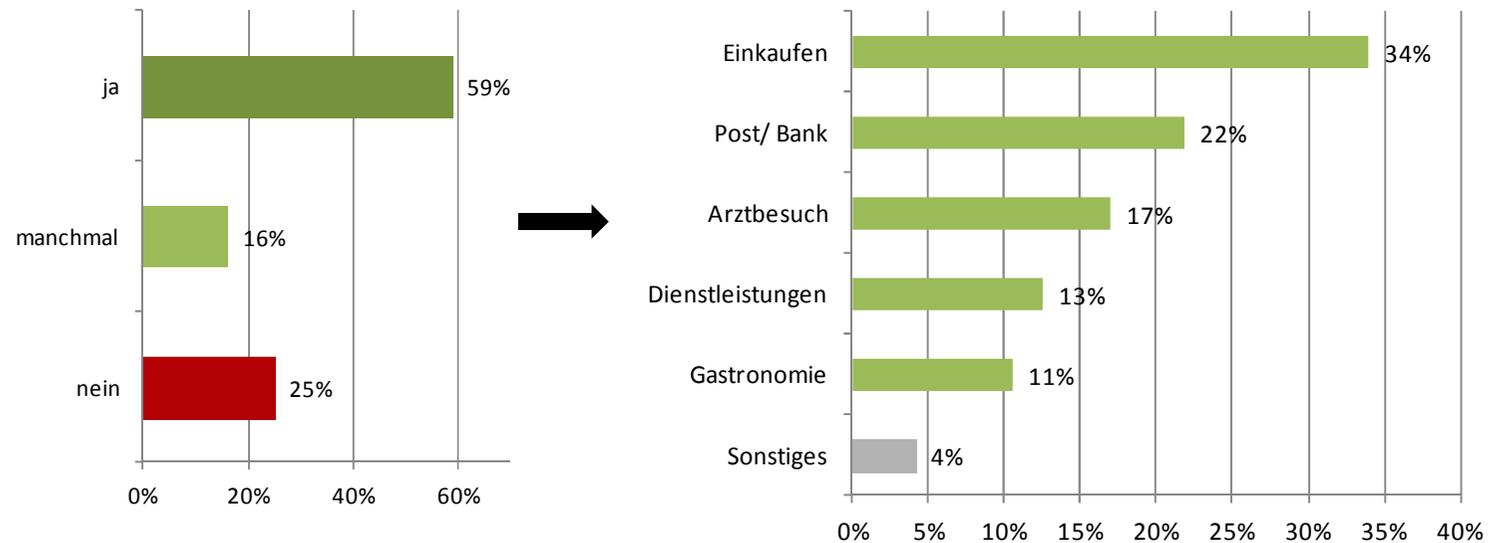
Welche Verwaltungstandorte suchen Nutzer regelmäßig auf? →



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Verflechtungen Rathaus – Innenstadt heute

Erledigen Sie bei Besuchen der Verwaltung auch Dinge in der Innenstadt? Wenn ja, welche?



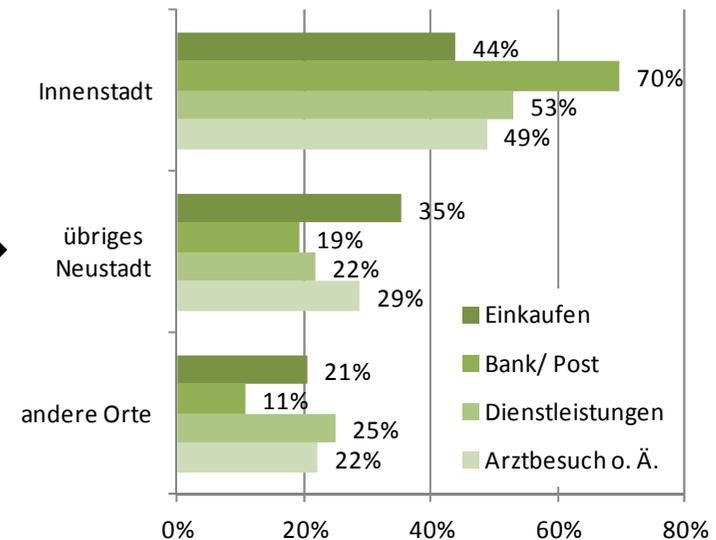
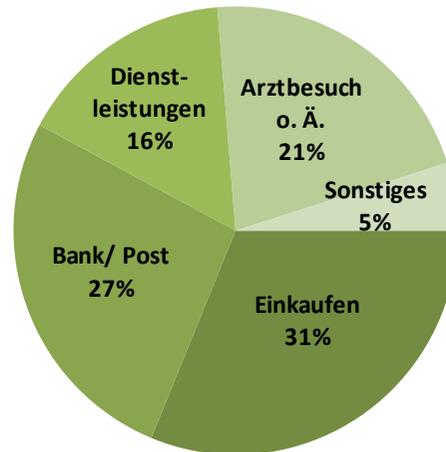
Ein funktionaler Bezug zwischen Verwaltungsstandorten und Innenstadt existiert schon heute. Die bestehenden Koppelungseffekte dürften kaum noch steigerbar sein.

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Verflechtungen Rathaus – Innenstadt heute

Erledigungen der Verwaltungsmitarbeiter im Zusammenhang mit ihrem Arbeitsplatz

Ja:
75 %



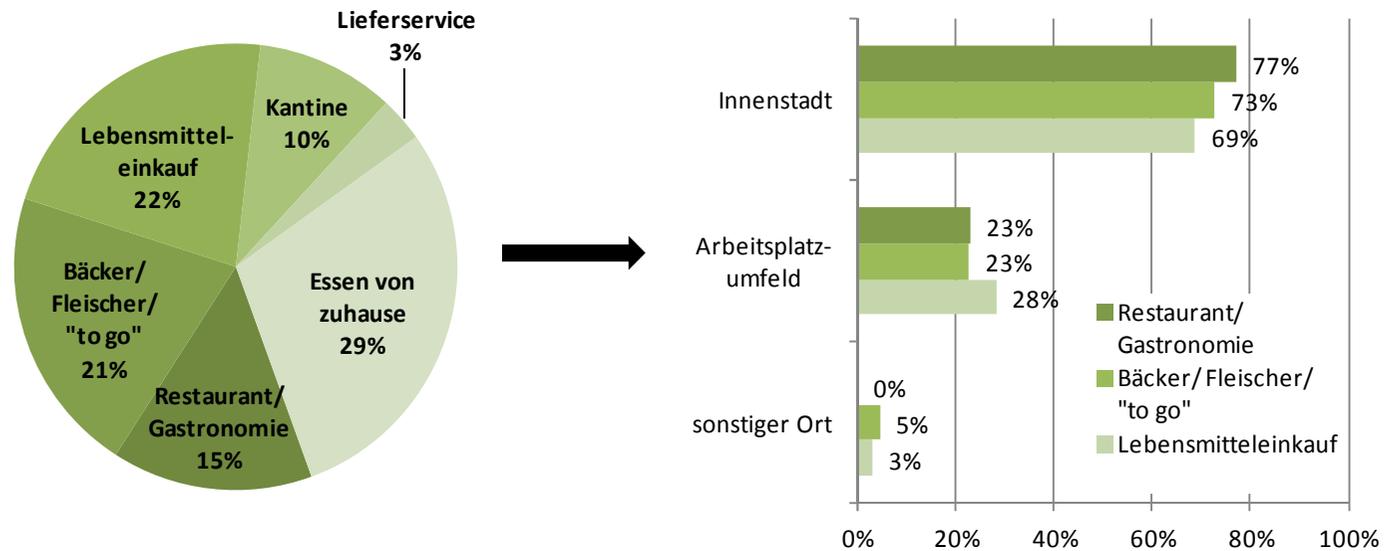
Es existieren vielfältige Verflechtungen mit den Angeboten der Innenstadt. Durch die mehrheitliche Nutzung des PKWs (63 %) sind diese jedoch nicht zwingend an das unmittelbare Arbeitsumfeld der Verwaltungsmitarbeiter gebunden.

Bei einem Arbeitsplatz in der Innenstadt würden nur begrenzte neue Koppelungseffekte entstehen (zusätzliche Erledigungen durch 27 % der Mitarbeiter).

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Verflechtungen Rathaus – Innenstadt heute

Verpflegung der Verwaltungsmitarbeiter in der Mittagspause



Die Innenstadt ist als Versorgungsstandort der Verwaltungsmitarbeiter von hoher Bedeutung. Davon profitieren die dortigen Gewerbetreibenden (stetige Nachfrage).

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



- ✓ Flächenpotentiale vorhanden
 - ✓ Ausreichende Repräsentativität zur Nienburger Straße
 - ✓ Verkehrsgünstige Lage (PKW, Fahrrad), Parkplätze
 - ✓ Nahversorgungszentrum im nahen Umfeld
 - ✗ ÖPNV-Anbindung (→ PKW-Anteil Mitarbeiter)
 - ✗ Stadträumliche Randlage, keine anderen bedeutenden Einrichtungen, eher untypischer Rathausstandort
 - ✗ Ausgeprägte Wohnnutzung im Umfeld, Standort bietet sich für ähnliche/ komplementäre Nachnutzung an
 - ✗ Einfügen verdichteter Baustrukturen in ein eher aufgelockertes Umfeld
 - ✗ Kaum gastronomische Angebote
-
- ✗ Verlust von Koppelungseffekten für die Innenstadt durch Wegfall der nahen Verwaltungsstandorte
 - ✗ Hoher Kundenverlust für innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandel durch Wegfall mitarbeiterstarke Verwaltungsstandorte (zudem Frequenzabnahme in der eher besuchsschwachen Mittagszeit)
 - ✗ Innenstadt würde mangels fußläufiger Erreichbarkeit für die Mehrzahl der Verwaltungsmitarbeiter zum Einkaufen nach Arbeitsschluss unattraktiver

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Lageplan

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

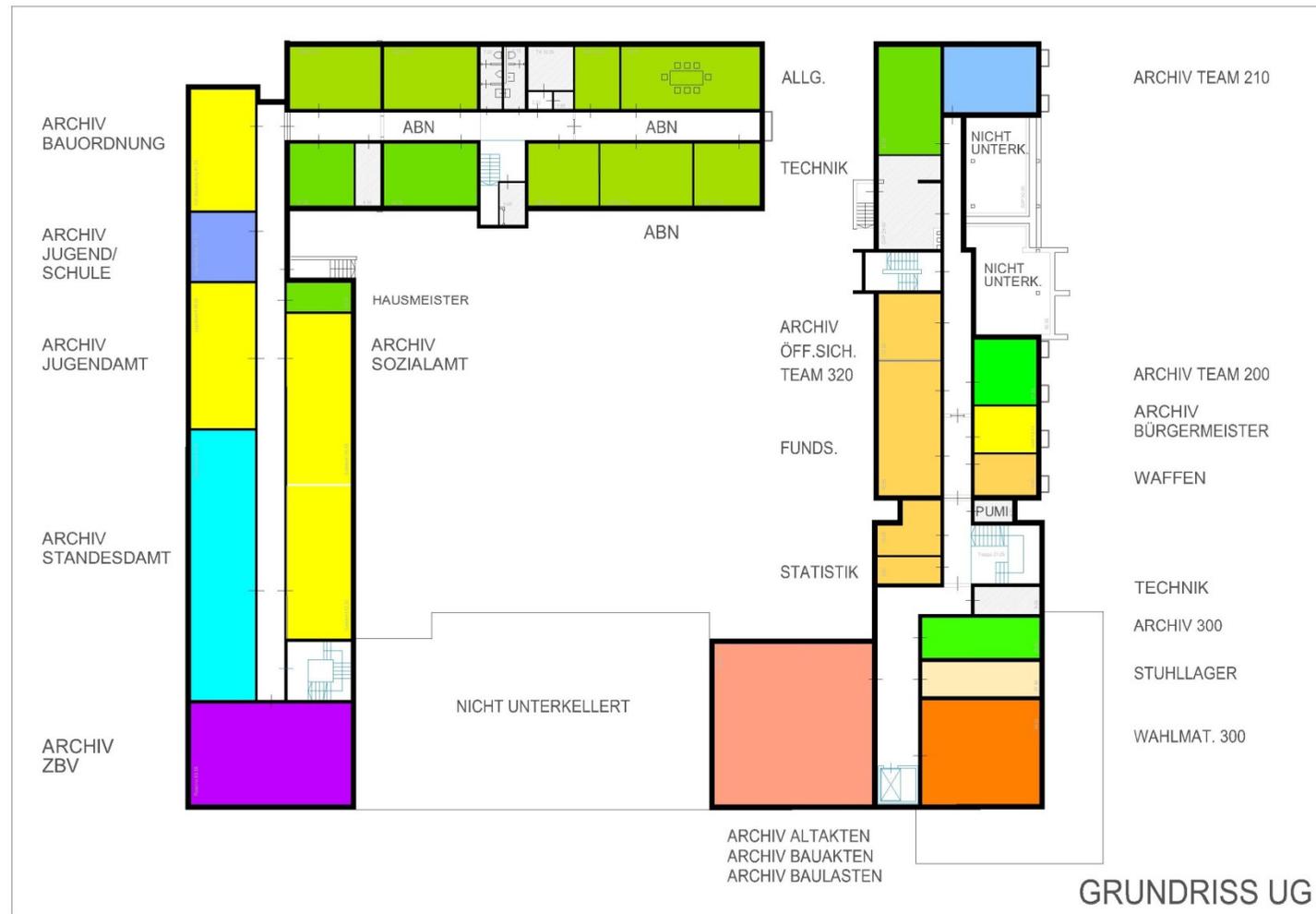
- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

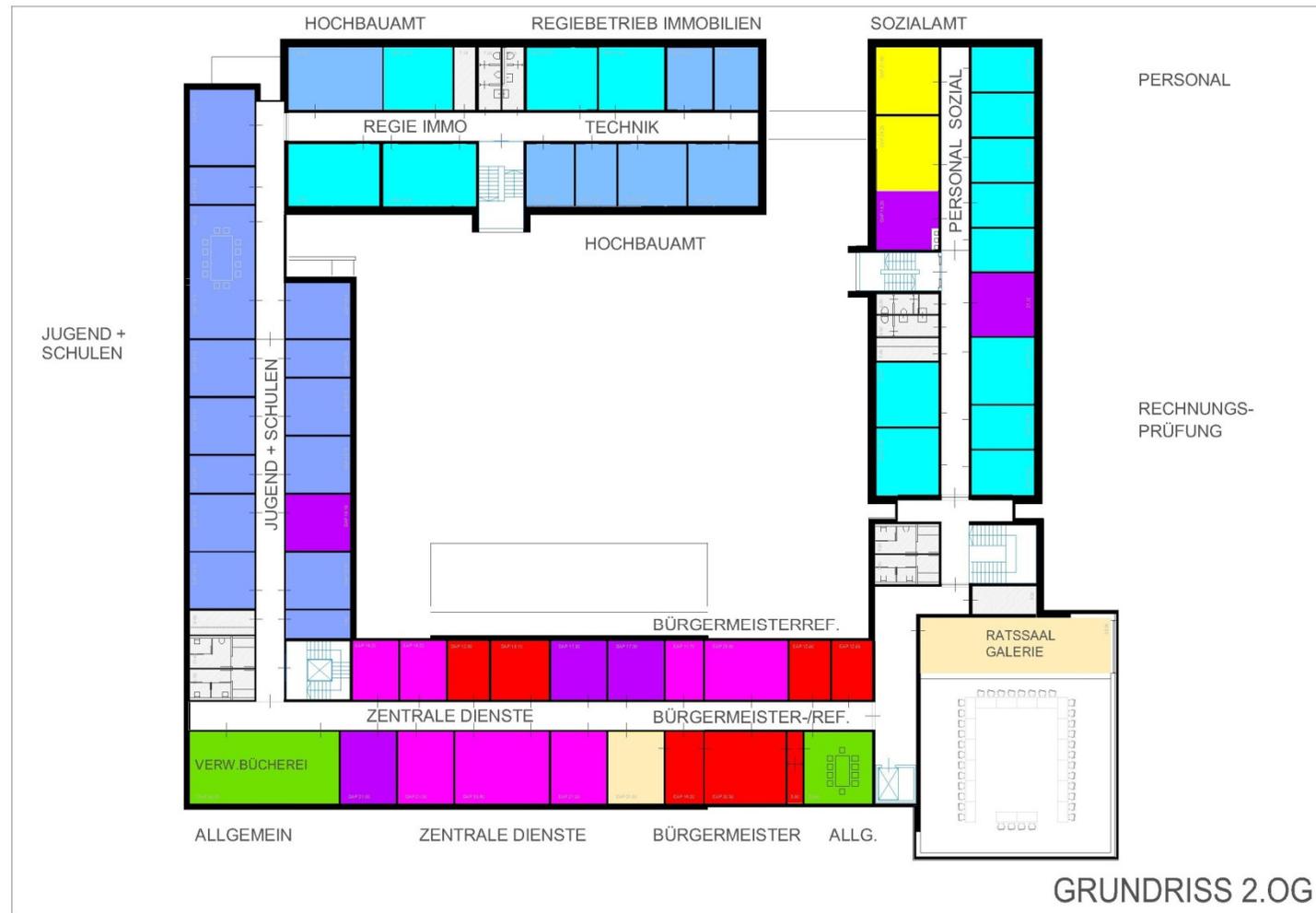
- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

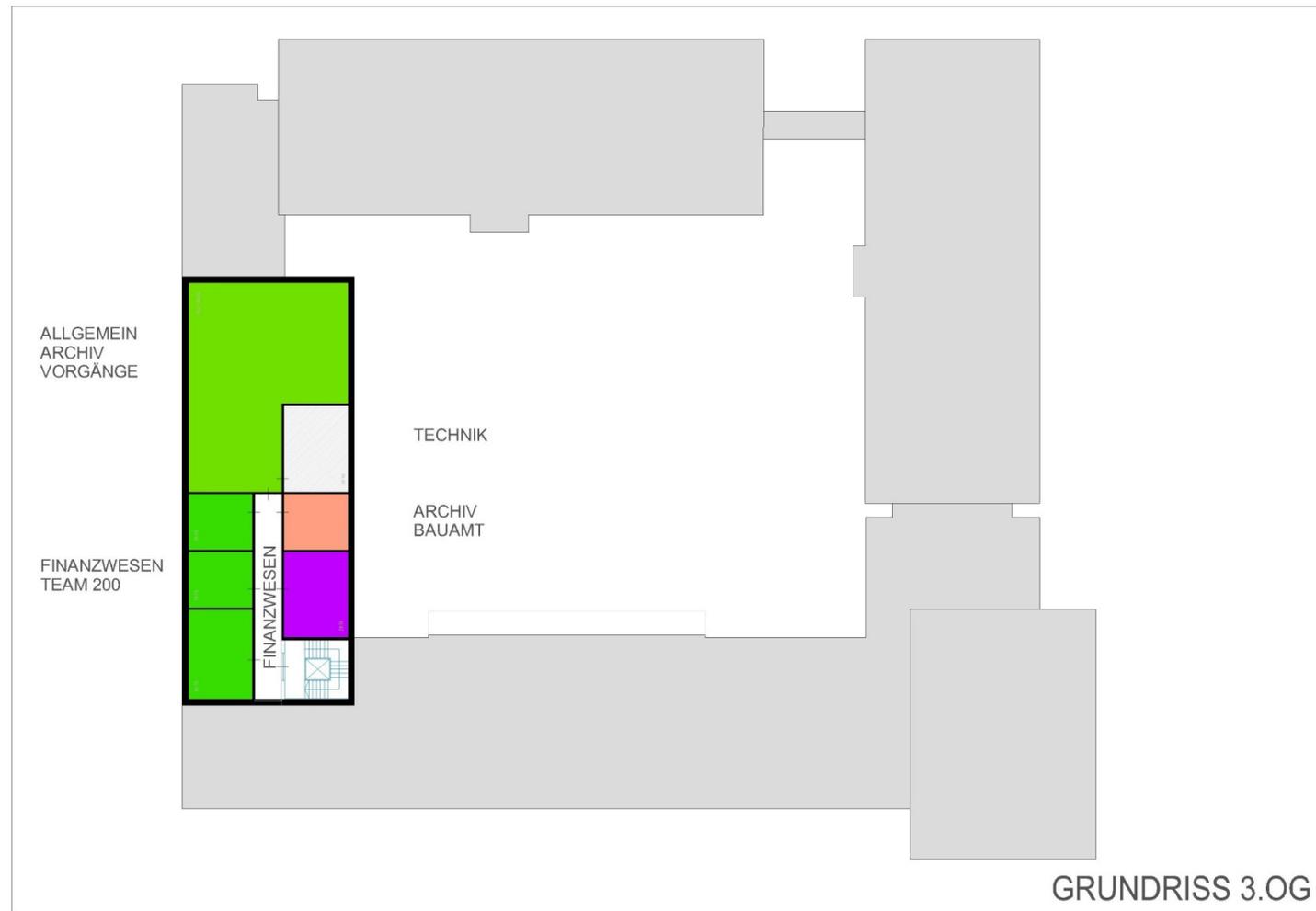
- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße

Nutzflächen Altbau und Neubau gesamt 6.157 m²

Bruttogeschossfläche gesamt 9.143 m²

Büroflächen 2.854 m²

Gesamtkosten rd. 9,1 Mio

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Nienburger Straße



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



- ✓ Erhalt der bestehenden Koppelungseffekte zwischen Innenstadt und Stadtverwaltung (Nutzer, Mitarbeiter)
- ✓ Entwicklung eines untergenutzten innerstädtischen Areal mit städtebaulichen Mängeln
- ✓ Möglichkeit zur Realisierung mehrgeschossiger Gebäude analog zu umgebenden Baustrukturen
- ✓ Sichtbarkeit von wichtiger Hauptverkehrsstraße
- ✓ Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln
- ✓ Städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zur Fußgängerzone nicht vorhanden und vrs. auch nicht herstellbar → als evtl. Standort für großflächigen Einzelhandel nicht zu empfehlen (Bedeutungsverlust nördliche/ östliche Altstadt)
- ✓ Rathaus als vmtl. bestgeeignete Nutzung für das Areal
- ✓ Flächenentwicklung als möglicher Impuls zur mittelfristigen Aufwertung/ Stabilisierung der östlichen Nebenlagen (beginnende Trading down-Effekte, hoher Anteil Gastronomie und Dienstleistungen)
- ✗ Wichtige Parkplatz für Kunden und Besucher der Fußgängerzone, Schaffung von Ersatzparkplätzen im Rahmen einer Bebauung dringend zu empfehlen
- ✗ Verkleinerung innerstädtische Grünfläche

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



LAGEPLAN 1:2500

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

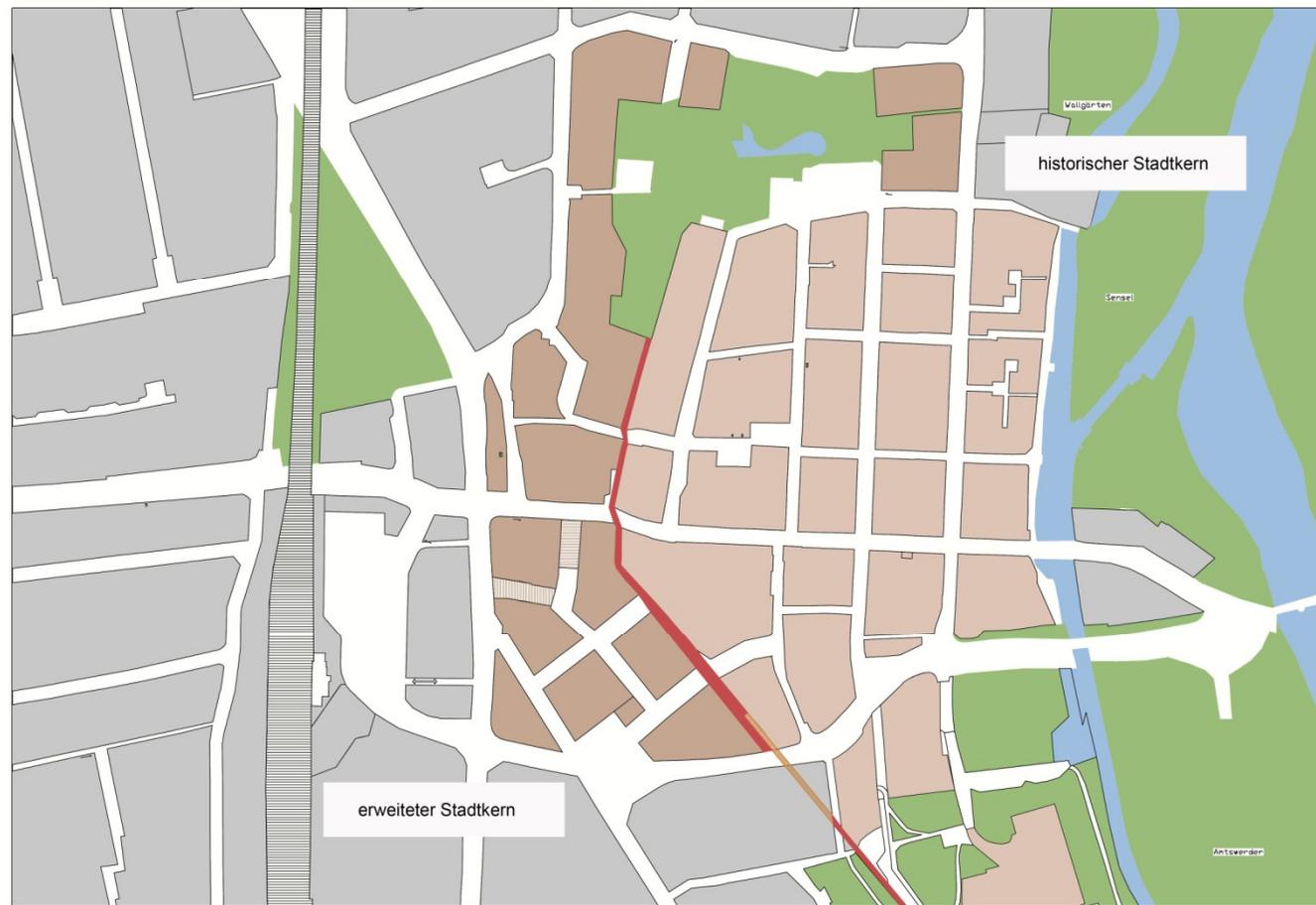
• Standort Markt Süd



STRUKTURPLANPLAN 1:2500

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



LUFTBILD 1:2500

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

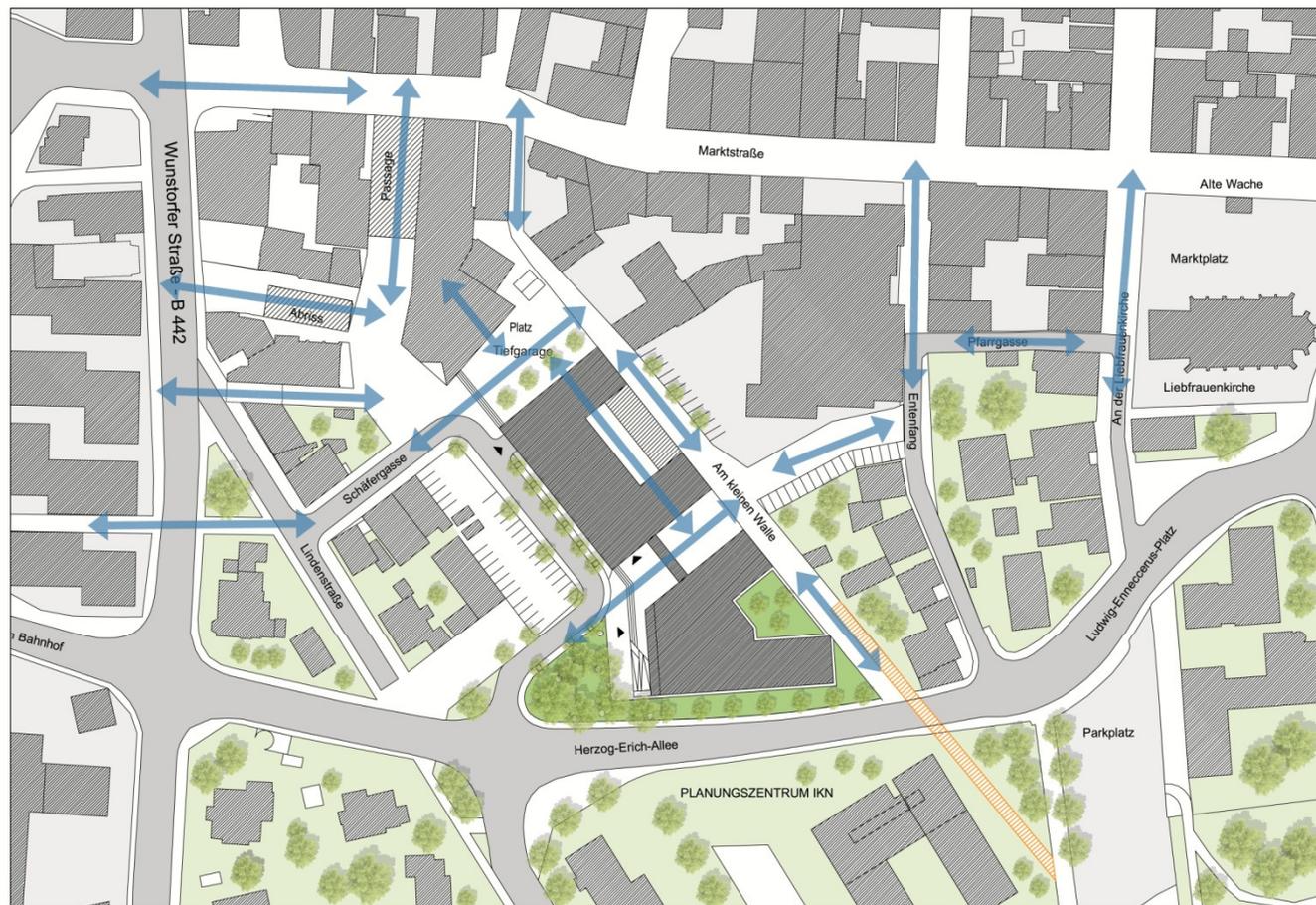
• Standort Markt Süd



ENTWICKLUNGPOTENTIAL EINZELHANDEL

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



FUSSLÄUFIGE ERSCHLIESSUNG MARKT SÜD

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

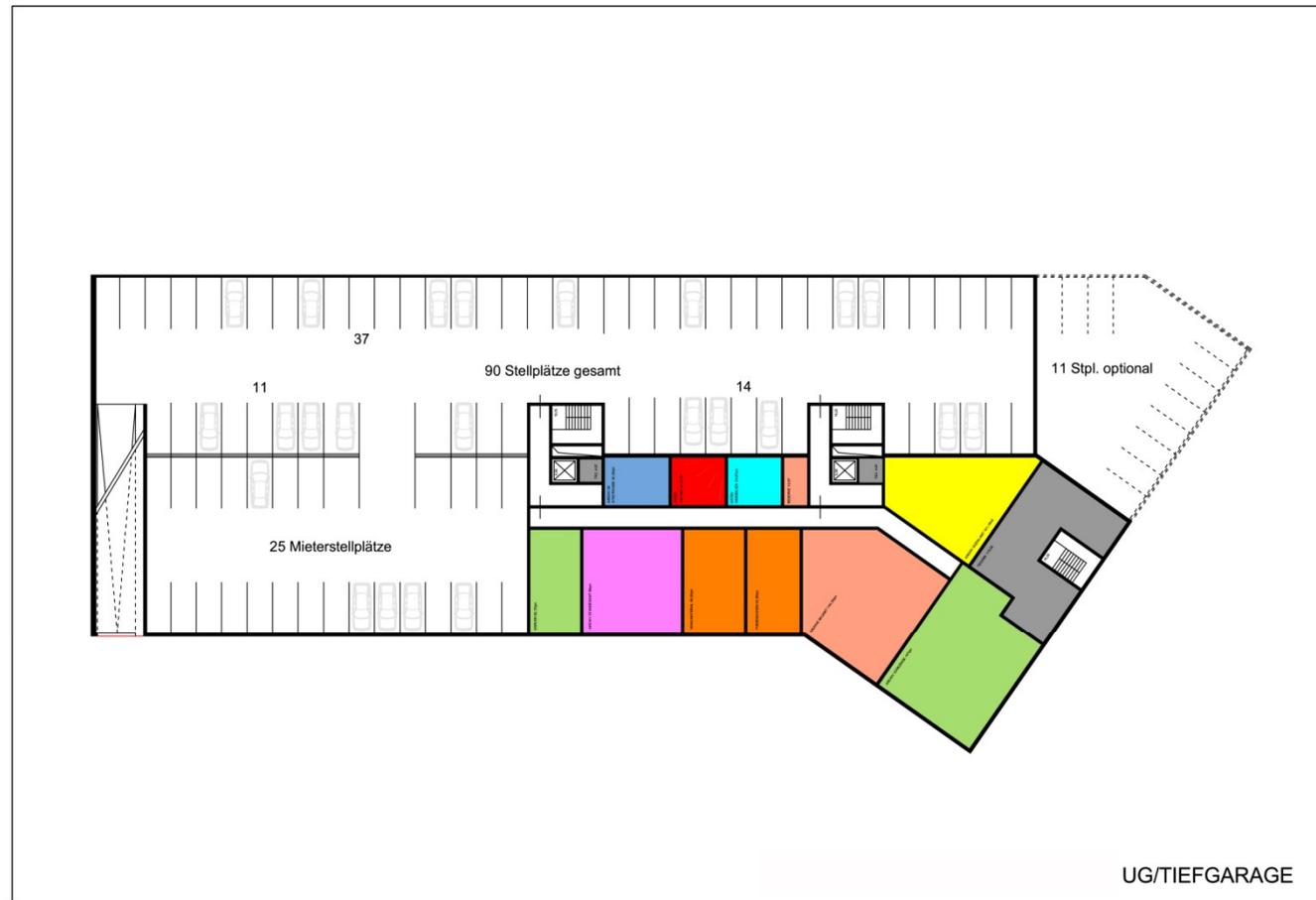
• Standort Markt Süd



LAGEPLAN 1:500

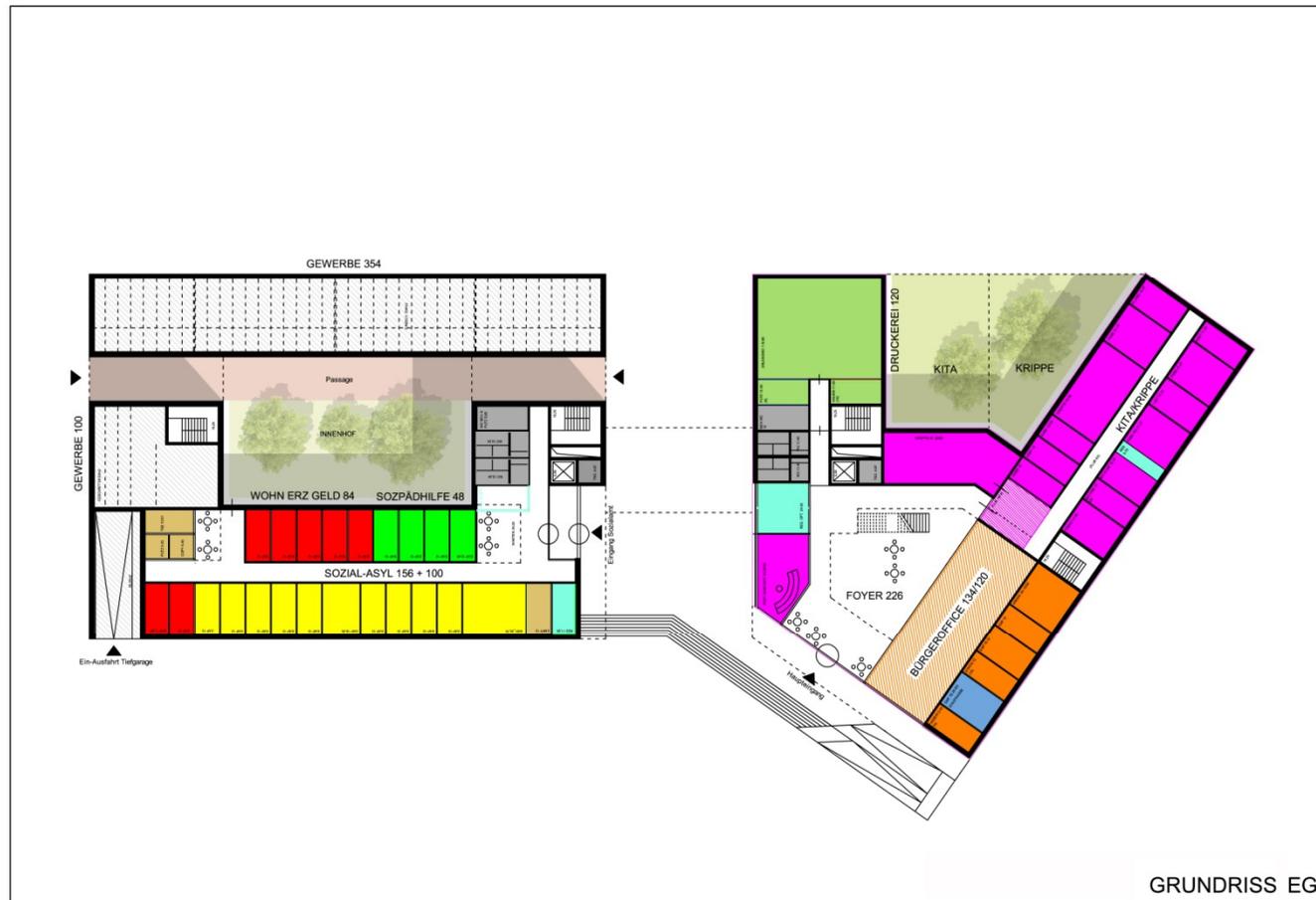
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



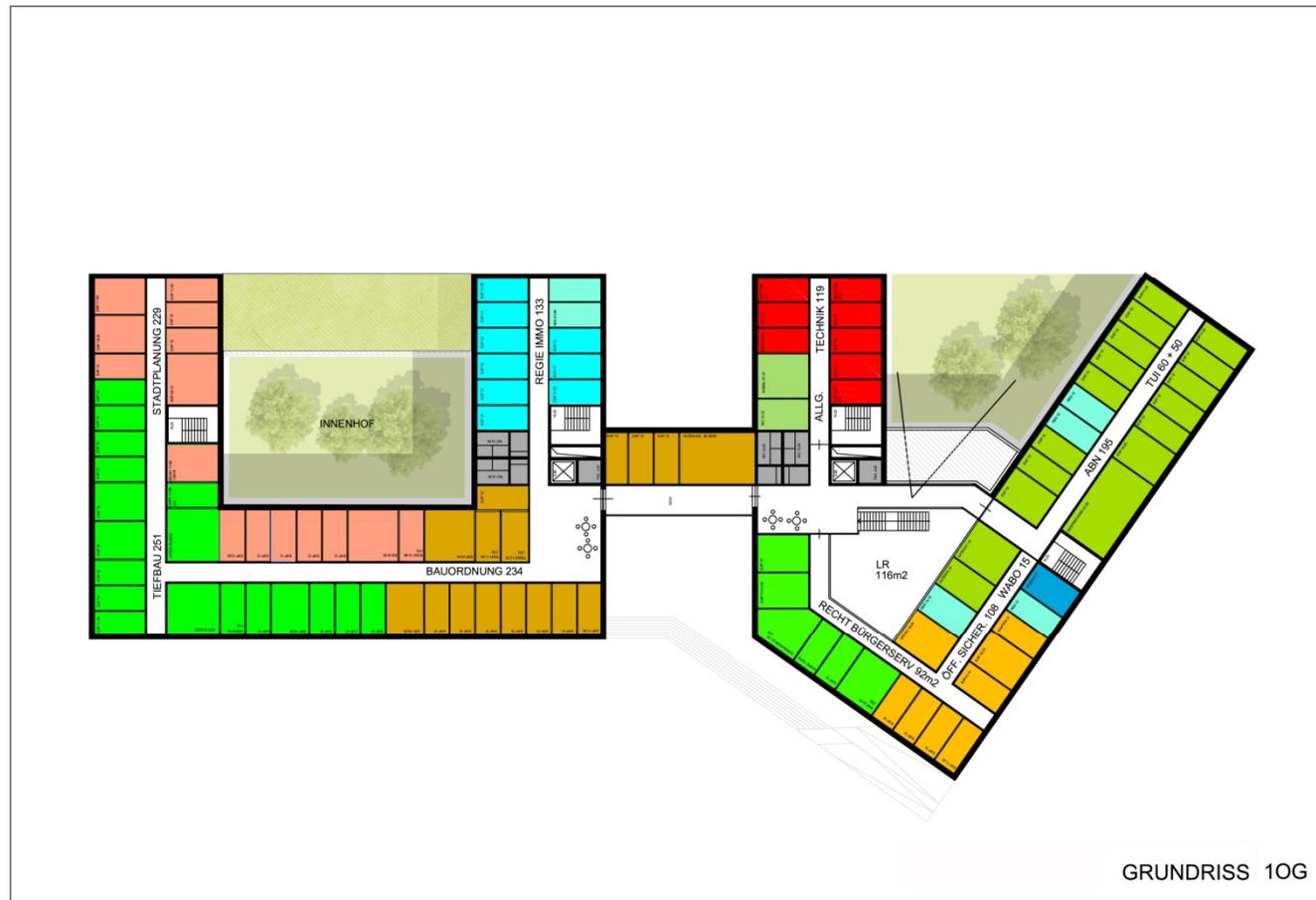
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



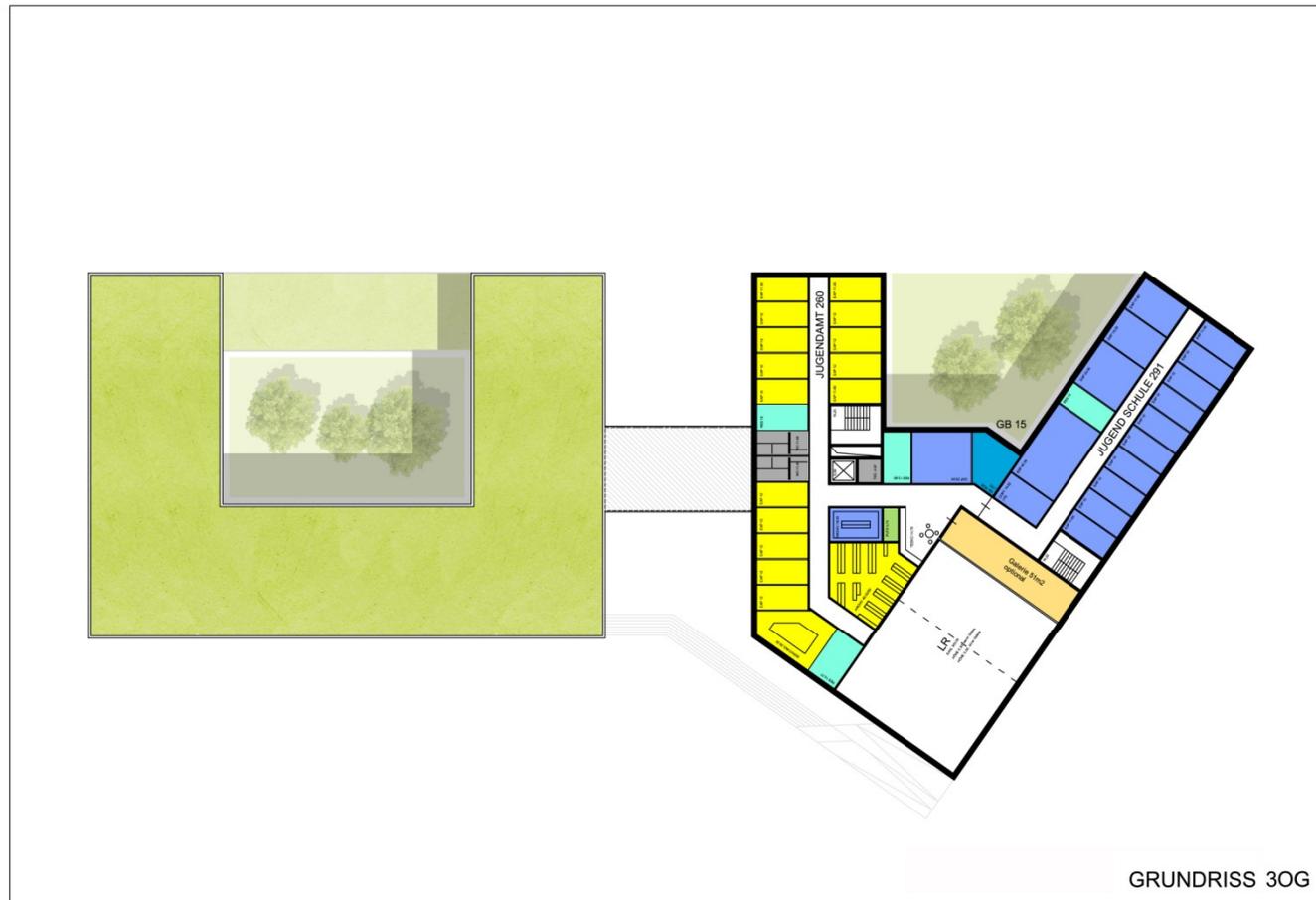
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung

Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd

Baukennzahlen:

Nutzflächen Altbau und Neubau gesamt 6.212 m²

Bruttogeschossfläche gesamt 9.377 m²

Büroflächen 2.879 m²

Gesamtkosten rd. 12,42 Mio

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



alternativ: Ziegelfassade

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



alternativ: Ziegelfassade

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



alternativ: Ziegelfassade

Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd

VARIANTE HOCHGARAGE EBENE +1/+2

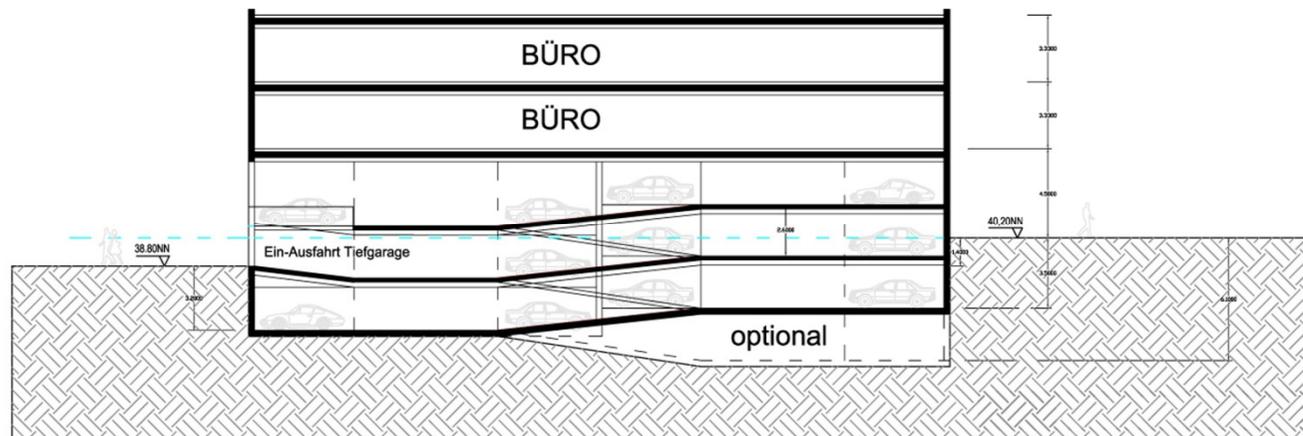
EBENE +1 / +2 73 Stellplätze gesamt



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd

VARIANTE HOCHGARAGE SYSTEMSCHNITT



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd

TIEFGARAGE VARIANTE 2 EBENE -1/-2

EBENE -1/-2
BGF 2310 m²

78 Stellplätze gesamt



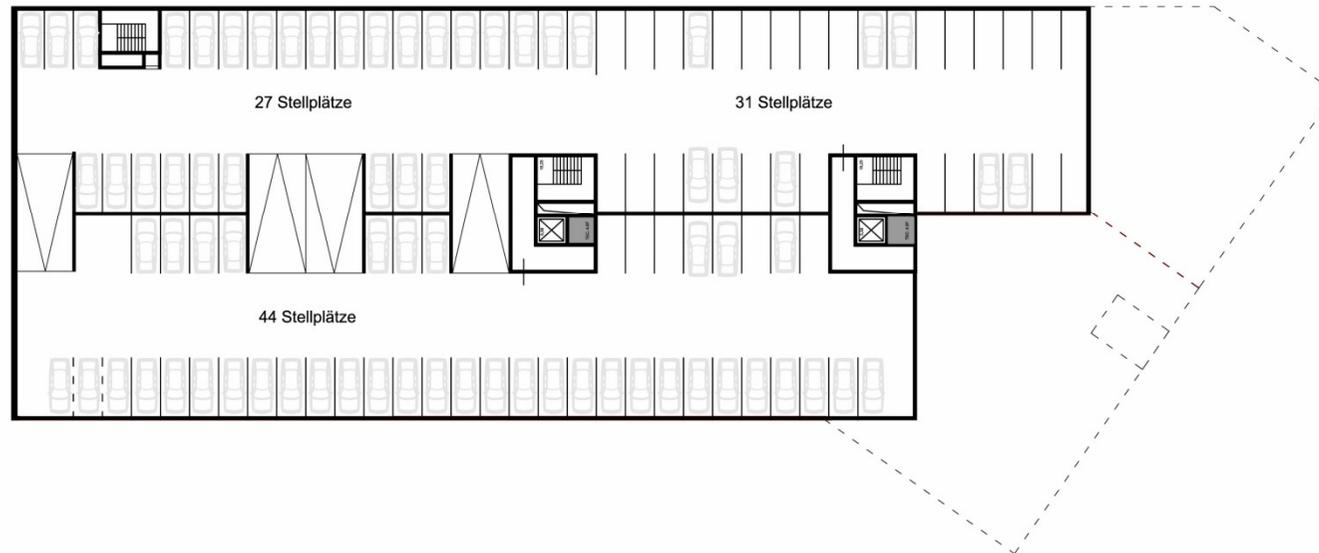
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd

TIEFGARAGE VARIANTE 2 EBENE -3/-4

EBENE -3/-4
BGF 3014 m²

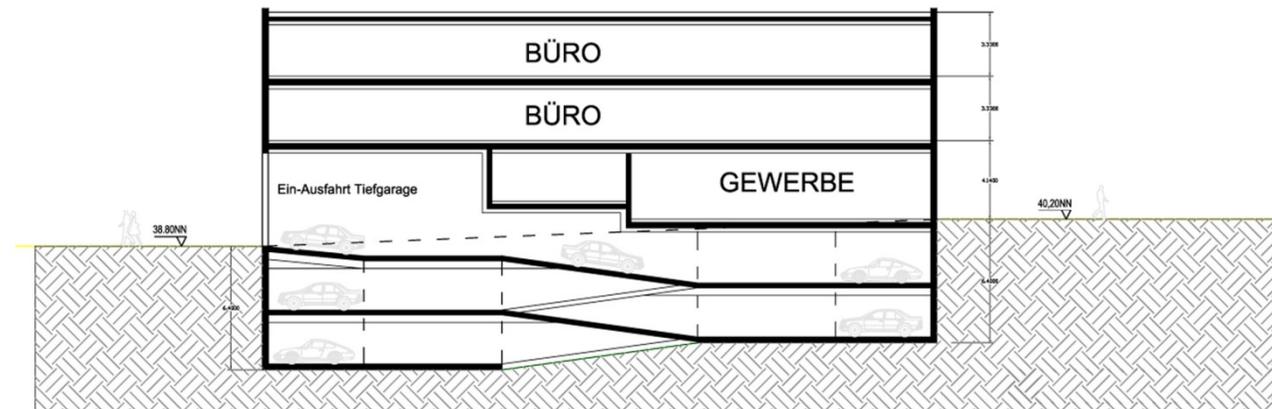
102 Stellplätze gesamt



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd

TIEFGARAGE VARIANTE 2 SYSTEMSCHNITT



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



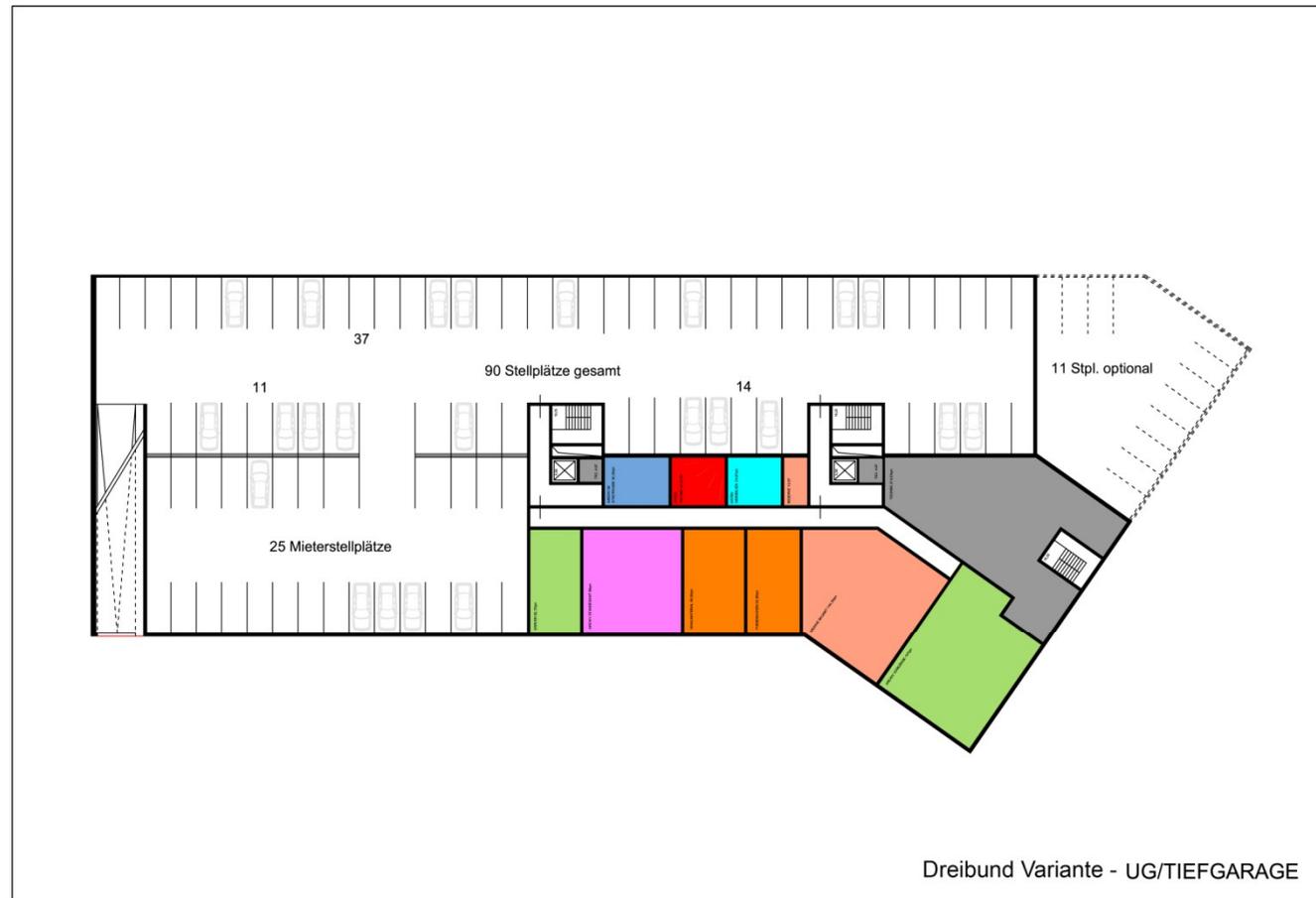
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



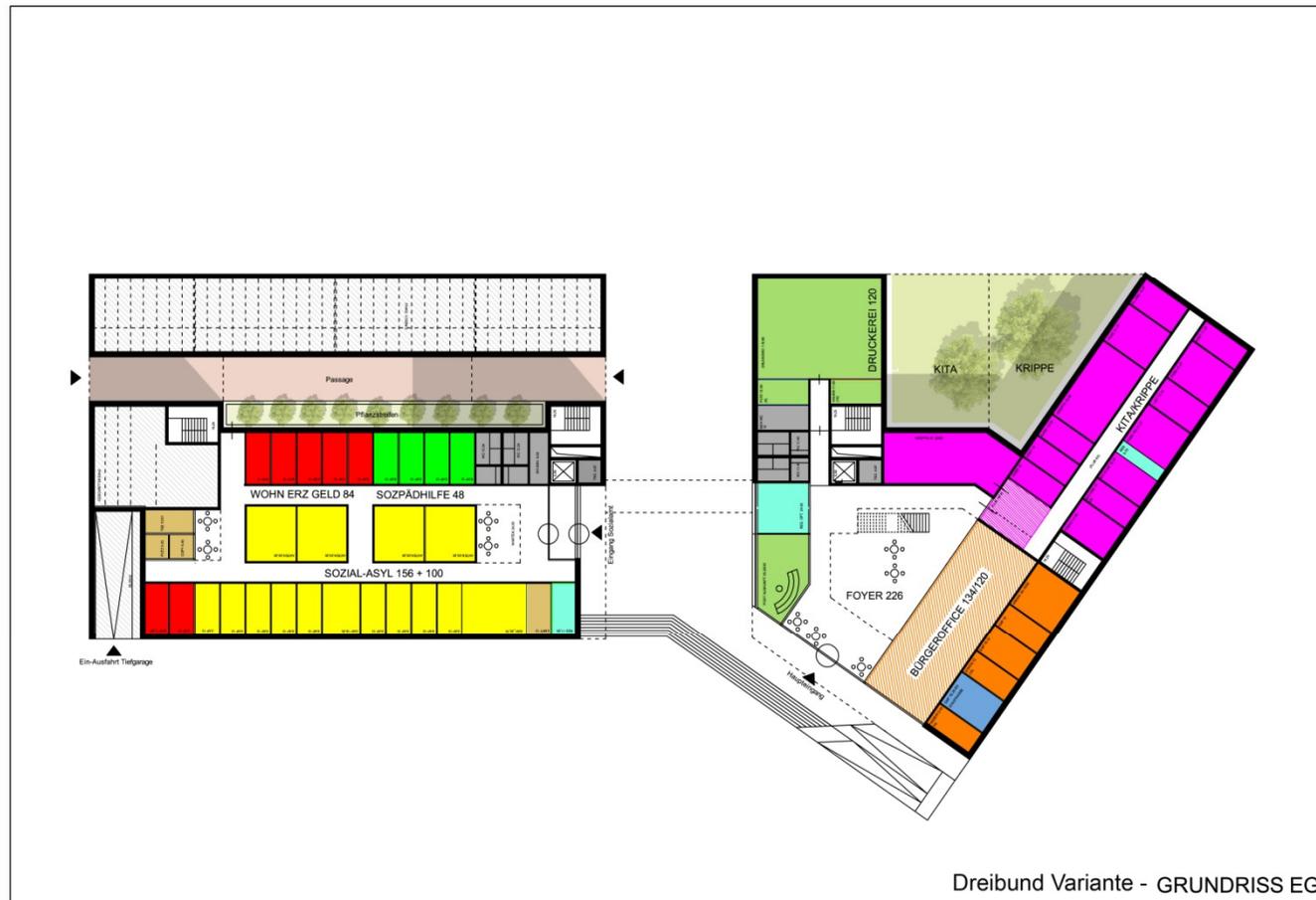
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



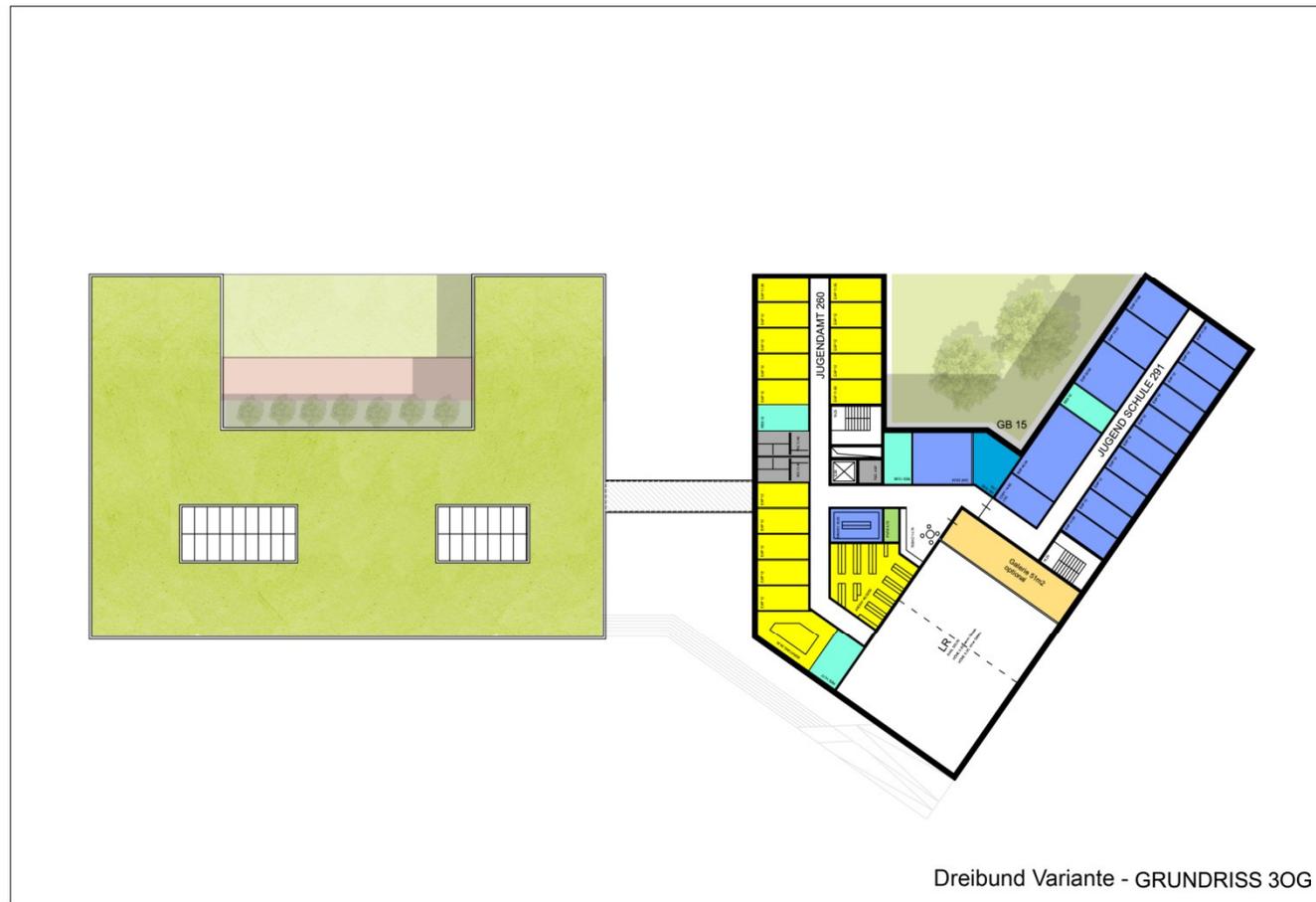
Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

- Standort Markt Süd



Zukünftige Unterbringung der Stadtverwaltung Präsentation der Standortuntersuchung

• Standort Markt Süd



Dreibund Variante - SCHNITT 1:2500