

Zieleliste für den Rathausneubau

A. Ziele des Fach- und Sachgremiums

1. Ziele des Städtebaus, der Umfeld- und Baugestaltung

Stadträumliche Ziele:

- Ein Platz im Norden bzw. Nordwesten des Planungsgrundstückes als „Handelsplatz“/Cityplatz zur Erschließung der dort entstehenden Einzelhandelsnutzungen;
- ~~Ein hochwertiger Platz im Südwesten des Planungsgrundstückes als „Rathausplatz“, die repräsentative Adresse der Stadt Neustadt a. Rbge.~~
- Durchgängigkeit des Planungsgrundstückes aus Richtung Wunstorfer Straße zum Entenfang
- Schaffung bzw. Erhaltung der Sichtbeziehung von der Wunstorfer Straße in Richtung Liebfrauenkirchturm
- Maximal in Teilbereichen 6 Vollgeschosse; ¹
- Berücksichtigung der archäologischen und stadtgeschichtlichen Aspekte durch punktuelle örtliche Darstellung der historischen Gegebenheiten der Stadtbefestigung bzw. des Stadtgrabens ²
- Städtebauliche Einbindung des neuen Rathauses an der neuen Hauptverbindung vom Bahnhof/ZOB in die Innenstadt über das Flurstück 49/8
- Eine spätere Einbindung des Bereiches des Sparkassengebäudes in die Wegeführung zur Innenstadt und Marktstraße ist zu berücksichtigen. ³ Diese ist im jeweiligen Entwurfsansatz zu prüfen und von der Jury zu bewerten.
- Schaffung eines hochwertigen öffentlichen und repräsentativen Platzes angemessener Größe vor dem Rathaus

1) In der Sitzung des Fach- und Sachgremiums wurde seitens der Arbeitsgruppe bereits erläutert, dass 6 Vollgeschosse nur in Teilbereichen, z. B. bei einem turmartigen Gebäudebereich möglich sein soll, nicht aber der gesamte Gebäudekomplex 6 Vollgeschosse aufweisen soll.

2) Seitens der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass es insbesondere um das Zeigen des Verlaufs und der Form des Stadtgrabens am kleinen Wall geht.

3) Hier im Bereich des Sparkassengebäudes geht es speziell um die Verbindung zur Marktstraße am oder durch das Gebäude der Sparkasse.

Verkehrliche Ziele:

- Entwurf eines konsistenten Erschließungskonzeptes für Fußgänger, Radfahrer, PKW-Verkehr und Anlieferverkehr und Prüfung der Verwendung von Shared-Space-Flächen
- Einfahrt **und Ausfahrt** zur Tiefgarage von der Kreuzung Herzog-Erich-Allee/Schäfergasse
- **Ausfahrt aus der Tiefgarage in Richtung Entenfang** ⁴
- Überfahrbare **Fußgänger-Verkehrsflächen/Shared Space** ⁵
- Fußgängerzone vor den Einzelhandelsnutzungen
- Geschäftsbezogenes Anlieferkonzept
- **Angemessene Zahl Kurzzeitparkplätzen/ebenerdiger Parkplätze für Einzelhandel** ⁶
- Ca. 120 Stellplätze in der Tiefgarage, davon ca. **15** ⁷ für Dienstfahrzeuge der Stadtverwaltung
- Repräsentative Vorfahrt vor dem Rathauseingang
- Einfügen in das Innenstadt-Verkehrskonzept

Nutzungsziele:

- Mit der Funktion des Rathauses verträglicher Einzelhandel
- **Zulassungsstelle im Rathaus/Bürgerbüro** ⁸

4) Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in Richtung Osten zur Straße Entenfang wird für nicht sinnvoll bewertet, da dort zukünftig die wichtigste und stark frequentierte Fußgänger- und Fahrradwegeverbindung von Süden in die Innenstadt geführt werden soll und gegen die Fahrtrichtung der ausfahrenden Fahrzeuge in der relativ engen Gasse des Entenfangs verlaufen würde.

5) Ergänzend wird erläutert/eingeschränkt, dass es um Fußgängerflächen geht.

6) Im Rathauskomplex werden maximal etwa 1250 qm Verkaufsfläche entstehen können. Nach der Niedersächsischen Bauordnung muss 1 Einstellplatz je 30 – 40 qm Verkaufsfläche errichtet werden, d. h. in diesen Fall ca. 40 Einstellplätze, also 20 davon als Kurzzeitplätze. In der Tiefgarage sind ca. 100 öffentliche Einstellplätze vorgesehen, die alle auch kurzzeitig nutzbar sind, und weitere ca. 30 Außenparkplätze ebenfalls für die Kurzzeitznutzung.

7) Die zukünftig erforderliche Anzahl der Dienstfahrzeuge ist durch eine gutachterliche Untersuchung auf 14 festgestellt worden.

8) Die Festlegung, dass die KFZ-Zulassungsstelle ins neue Rathaus einbezogen werden soll, ist aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte getroffen worden, die durch die Zusammenarbeit mit dem Bürgerbüro entstehen werden. Die Befürchtung, dass eine starke Belastung oder Parkplatzbelegung durch neu anzumeldende Fahrzeuge oder durch Schilderverkaufsstellen entstehen könnte, ist nicht mehr gegeben, da die meisten Anmeldungen inzwischen online erfolgen.

Baugestalterische Ziele:

- Herstellung eines einheitlichen, markanten und funktional gegliederten Rathaus-Baukörpers mit hoher architektonischer Qualität
- Hohe Werthaltigkeit der Fassade
- Berücksichtigung der/Einfügung in die bauliche Umgebung
- **Verkörperung der Neustädter Identität** ⁹
- Zeitgemäße Gestaltung, nicht historisierend

2. Technik- und Nachhaltigkeitsziele

2.1 Grundsätzliches zur Nachhaltigkeit

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ist eines der wichtigsten Leitbilder der Stadt Neustadt am Rügenberge.

Durch nachhaltiges Handeln werden, ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte gleichberechtigt berücksichtigt, um zukünftigen Generationen eine unversehrte Umwelt und gleiche Lebenschancen darzustellen.

Ein Bauvorhaben eines Rathauses muss sich aufgrund der in Anspruch genommenen materiellen und ökonomischen Ressourcen sowie der entstehenden Umweltwirkungen durchgehend mit dem Thema der Nachhaltigkeit beschäftigen.

Angesichts des Klimawandels und der knapper werdenden Ressourcen wird dies immer bedeutsamer.

Das Neubauvorhaben stellt ein komplexes System zur Erfüllung definierter Aufgaben und Funktionen der Verwaltung dar. Das neue Rathaus ist dabei vorrangig eine Arbeitsumgebung und hat somit wesentlichen Einfluss auf Komfort, Gesundheit und Zufriedenheit der Nutzer.

Insofern besteht die Anforderung nachhaltig zu planen und zu bauen für die Themen Energieeffizienz, Einsatz innovativer Baustoffe, Techniken und Verfahren zur städtebaulichen Integration.

Ein wesentliches Merkmal des Nachhaltigen Bauens besteht darin, von Beginn der Planungsphasen an, die Anforderungen an den Umweltschutz, an die Wirtschaftlichkeit, an Gesundheit und die Komfortansprüche der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen.

9) Die Frage der Neustädter Identität wird bewusst aufgenommen, um die Kreativität der entwerfenden Architekten herauszufordern, wohl wissend dass keine solche offensichtlich erkennbare Identität bekannt ist.

2.2 Systematik

Die Nachhaltigkeit von Gebäuden wird über den Lebenszyklus durch Einbeziehung **ökologischer, ökonomischer wie auch sozialer Aspekte** transparent, messbar und überprüfbar ausgewiesen. Dabei sind gleichzeitig städtebaulichen, gestalterischen, technischen und funktionalen Qualitäten zu beachten.

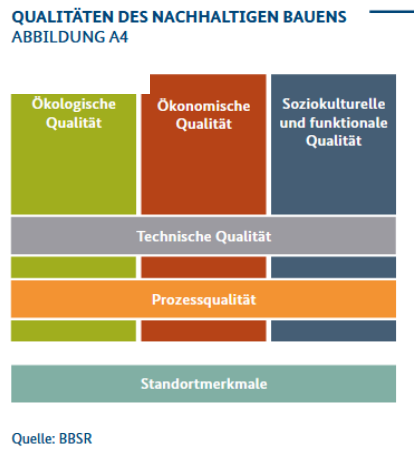


Abb. Qualitätskriterien des nachhaltigen Bauens

Die Bewertung soll sich dabei auf wissenschaftlich anerkannte Methoden der Ökobilanzierung und Lebenszykluskostenrechnung stützen.

Diesbezüglich steht ein Leitfaden "Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude des Bundesbauministeriums" zur Verfügung, der ein ganzheitliches quantitatives Bewertungsverfahren für Büro und Verwaltungsbauten vorsieht.

Der Leitfaden Nachhaltiges Bauen erläutert allgemein gültige Grundsätze und Methoden für das nachhaltige Planen, Bauen, Nutzen und Betreiben und dient als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Liegenschaften im Sinne einer Einheit von Bauwerk und Grundstück.

Bewertungssystem

Nach dem BNB-Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen ^{9a} wird die Qualität von fünf Hauptkriteriengruppen anhand der Einzelkriterien quantitativ abgebildet.

9a.) Das Bundesbauministerium, wissenschaftlich begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), hat in einer zweijährigen kooperativen Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) einen ersten Kriterienkatalog zur ganzheitlichen Betrachtung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten für Gebäude entwickelt. Mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude steht erstmalig ein ganzheitliches quantitatives Bewertungsverfahren für Büro und Verwaltungsbauten zur Verfügung. Die Bemühungen der deutschen Bundesregierung sind dabei darauf gerichtet - mit dem neuartigen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz - ein wissenschaftlich fundiertes und planungsorientiertes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude zu schaffen. Es zeichnet sich durch die umfassende Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualität sowie der technischen und prozessualen Aspekte und durch ein transparentes, objektiv nachvollziehbares Bewertungssystem aus und spiegelt damit auch die internationalen Entwicklungen im Bereich Normung zum Nachhaltigen Bauen wieder. Quelle: <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/bewertungssystem.html>

Die Gewichtung der Kriteriengruppen ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen

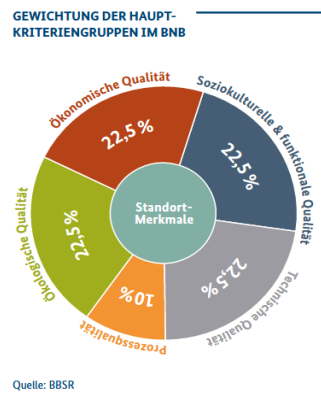


Abb. Gewichtung der Hauptkriterien

Die Bewertung erfolgt für die einzelnen Kriterien durch die Vergabe von Bewertungspunkten nach festgelegten Regeln.

Je nach Gesamterfüllungsgrad wird ein Qualitätsstandard – in der Regel Gold, Silber oder Bronze – erreicht. Mit Hilfe der Gesamtnote wird die Nachhaltigkeit von Gebäuden objektiv dargestellt und quantifiziert.

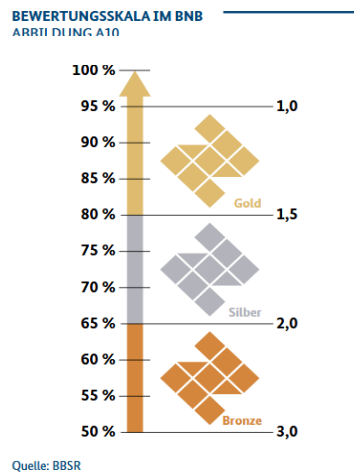


Abb. Bewertungsskala des BNB-Leitfadens

Mit der Bewertung ist ein Vergleich zwischen zertifizierten Gebäuden möglich.

Für das ÖPP-Bauvorhaben eines Rathausneubaus wird die verpflichtende Anwendung des BNB durch den vorliegenden Leitfaden und dieses Lastenheftes verbindlich geregelt.

Der Qualitätsstandard Silber (mindestens 65% des Gesamterfüllungsgrades) des BNB Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen ist als Mindeststandard für den Neubau des Rathauses einzuhalten.

Mit dieser Festlegung wird dem Projekt die **Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP – Empfehlungen)** zu Eigen.

Für das Rathaus an dem Standort Marktstraße-Süd werden die nachfolgend aufgelisteten einzelnen Aspekte zu den Basis-Kriterien und zu den erweiterten Kriterien besonders hervorgehoben:

Kriterium 01: Erschließung

- Die Windfangsituation ist als Klimaschleuse zu planen.
- Die Tiefgarage ist der energetische Schwachpunkt und entsprechend besonders sorgfältig energetisch zu betrachten.
- Bei der Gründung ist zu prüfen, ob eine Geothermienutzung oder Latentwärmespeicherung möglich und sinnvoll ist.
- Die Fahrradstellplätze sollen überdacht und eingangsnah angeordnet werden, die für die Mitarbeiter in der Tiefgarage.
- Es sind Schnittstellen für E-Bike- Ladestrukturen vorzusehen.
- Es soll Schließfächer und Duschen für Mitarbeiter geben, die mit dem Rad fahren.
- Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist großzügig zu bemessen, da zukünftig mit mehr Radfahrern zu rechnen ist.

Kriterium 02: Öffentliche Zugänglichkeit

- Grundsätzlich wird eine transparente, einladende und niedrighschwellige Zugänglichkeit angestrebt, die optische / intuitive Abgrenzung
- Für das Erdgeschoss soll ein durchgängig öffentlicher Bereich entstehen.
- Die raumbildenden Maßnahmen sollen öffentlich zugängliche Bereiche / Zonen auffällig gestalten und von weiteren besonderen Funktionsbereichen der internen Nutzung optisch abgrenzen.
- Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die passive Sicherheit und Kriminalitätsprävention erhöhen (z.B. Vermeidung von uneinsehbaren, dunkle Bereichen).
- **Dann soll es im Weiteren, insbesondere in den Obergeschossen der Verwaltung, Zugangszonierungen mit einem digitalen Zugangssystem geben, das die Besucher in die jeweiligen Zielbereiche führt.** ¹⁰

10) Der Zugang zu Bereichen des Rathauses, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen, soll für Mitarbeiter der Stadtverwaltung mittels eines elektronischen Zutrittskontrollsystems mit Chip- oder Magnetkarte erfolgen. Eine Kompatibilität mit dem System der Feuerwehr und der Schulen ist wünschenswert. Die Systemanforderungen werden durch die Stadt festgelegt. Die Steuerung des Systems soll voraussichtlich als „Online-System“ ohne Verkabelung der Türen erstellt werden. Das System soll auch für Zeitbuchung, Computersteuerung und Druckerbedienung nutzbar sein.

- Die Mitarbeiter sollen mit elektronisch lesbaren Ausweisen versehen den Zugang erhalten.
- Es sind räumliche Zonen auszubilden, die die terminorientierte Bearbeitung von Bürgerbelangen durch die MA erleichtern.
- Es sind multifunktionale Zonen auszubilden, die eine vielschichtige Nutzung durch Dritte (Bürgerinitiativen, Kultur- und Sonderangebote) ermöglichen.
- Diese Zonen müssen technisch und organisatorisch so abgrenzbar sein, dass Kernaufgaben der Verwaltung unbeeinträchtigt möglich sind.
- Besucher von öffentlichen Veranstaltungen sollen über einen eigenen Weg den Veranstaltungsraum, z. B. den Ratssaal, erreichen können (Berücksichtigung der Inhalte des Kriteriums 04 empfohlen).
- Die Tiefgarage steht außerhalb der Rathausöffnungszeiten zur Verfügung. Dementsprechend soll dort ein öffentlicher Sanitärbereich/WC zur Verfügung gestellt werden. ¹¹

Kriterium 03: Barrierefreiheit

- es muss eine integrale und ganzheitliche Lösung für die Barrierefreiheit geben.
- Barrierefreie Zugänglichkeit ist vorrangig durch passive Maßnahmen in das Architekturkonzept zu integrieren (z.B. Rampen vor elektrischen Hubeinrichtungen).

Kriterium 04: Kommunikationsfördernde Flächen und Räume

- Es sind Außenflächen erforderlich, die auch Regen- und Windschutz bieten.
- Dazu geeignet sind z. B. ein begrüntes Atrium, eine Dachterrasse, und fassadenintegrierte Außenräume mit kurzen Anbindungen zu den Arbeitsbereichen
- Dabei sind negative Auswirkungen auf die Gebäudeenergiebilanz zu vermeiden.
- Im Inneren soll es angemessene, die Arbeitsergonomie fördernde (Ruhe-)Räume für sog. Kurz- und Stresspausen geben.

¹¹⁾ Um im Rathauskomplex eine „optisch und olfaktorisch unangenehme Ecke“ im Untergeschoss zu vermeiden, wird ein öffentliches WC als sinnvolle Einrichtung erachtet.

Hier wird auf die Ziele der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe „Soziale Flächen“ hingewiesen, die am Ende dieser Zieleliste aufgeführt sind. ¹²

Kriterium 05: Sicherheit

- Ein systemabhängiges System der IT-Sicherheit ist notwendig.
- Zugangssteuerung durch ein elektronisches digitales Zugangssystem (siehe auch Kriterium 02 Öffentliche Zugänglichkeit, Fußnote 10) ¹³
- Im Außenraum ist ein Beleuchtungskonzept unter Betrachtung der Sicherheitsaspekte erforderlich (siehe dazu auch Kriterium 02).

Kriterium 06: Schallschutz

- Der Schallschutz gegenüber dem Außenlärm am Standort des Rathauses ist besonders wichtig, weil die Anzahl der Fahrzeuge auf der Herzog-Erich-Allee sehr hoch ist.
- Das könnte z. B. durch eine doppelte Fassade und wenige Fensteröffnungen erreicht werden. Wenn die Fenster zum Öffnen konstruiert werden, dann soll es raumbezogen möglich sein.
- Interne Lärmquellen, wie z. B. der Ratssaal oder die Teeküchen sollen konfliktfrei angeordnet werden.
- Passive Maßnahmen die innenliegende Schallemissionen binden (Sprechgeräusche, Tritt- und Körperschall) sollen berücksichtigt sein, hierbei den „offenen, transparenten“ Charakter in der Innengeometrie jedoch nicht verhindern.

¹²⁾ Die über die in der internen Arbeitsgruppe gefundenen Ziele hinausreichenden an diesem Standort wichtigen Aspekte der Arbeitsgruppe Technik und Nachhaltigkeit wurden geprüft/ergänzt.

¹³⁾ Vgl. Fußnote 10.

Basis-Kriterium 07: Tageslicht

- Hohe Tageslichtnutzung in der Tiefe des Gebäudes
- Beleuchtungs- und Verschattungsanlagen müssen auf die spezifische Funktionsweise des Energiesystems abgestimmt bzw. zu koppeln sein, variable Lichtstärke (tageslichtabhängig).
- Bewertung des Tageslichtquotienten als quantitatives Wettbewerbsmerkmal.

Basis-Kriterium 08: Raumklima

- Vorrangig passive Maßnahmen (Stromverbrauchende nachrangig)
- Glasflächenanteile nach Himmelsrichtungen
- vorrangig Sonnenschutz außen oder zwischen den Fensterbauteilen
- Nachvollziehbarkeit von Zonierungsanforderungen (vergl. DIN 15899) Temperaturzonenbildung.
- Ein Konzept für den sommerlichen Wärmeschutz muss nachweislich langlebig, wetter- und windunempfindlich sein.

Basis-Kriterium 09: Flächeneffizienz

- Optimierung des NF/BGF-Quotienten als wettbewerbsrelevantes Merkmal, das quantitativ bewertet wird.
- Ein 3-dimensionales **Schaubild** soll die Funktionsfähigkeit des räumlichen Entwurfs- und Erschließungskonzeptes **flächeneffizienten Bauweise** belegen. ¹⁴

Kriterium 10: Nutzungsflexibilität

- Die Flexibilität der Nutzungen über die Lebenszeit des Gebäudes ist ein besonders wichtiger Aspekt und soll entsprechend hoch bei der Bewertung einfließen.

¹⁴⁾ Um die räumliche Funktionalität, z. B. des Ratssaales, des Foyers, der Warte- und Verkehrsflächen, zu belegen, ist eine isometrische schematische Darstellung erforderlich und sinnvoll.

- Flexibilität sowohl bei der Umnutzungsfähigkeit, als auch bei der Nachrüst- und Umrüstqualität im Bestand (insbesondere für Revisionen und Modernisierung der Gebäudetechnik).
- Daher sind Hohlräume, Leerrohre und Leichtbauwände wichtige Elemente der Flexibilitätssicherung
- Auch Rastermaße und Raumhöhen, sowie die Flexibilität in der Grundrissgestaltung sind wichtige Voraussetzungen.
- Technische Betriebsräume müssen ausreichende Revisionsflächen, sowie Durchdringungen für das Ein- und Ausbringen von Anlagenbauteilen aufweisen.

Basis-Kriterium 11: Lebenszykluskosten

- Berücksichtigung von Herstellungs-, Nutzungs- und Instandhaltungskosten.
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, die mit Hilfe der [SNAP-Exceltools](#) ¹⁵ oder eines unter Berücksichtigung des Vergabeverfahrens gleichwertigen Tools einheitlich durch den Wettbewerber berechnet / nachgewiesen werden sollen.

Kriterium 12: Flächenversiegelung

- Da das Plangrundstück im zentralen Bereich der Innenstadt liegt und die möglichen Nutzungsmaße eines Kerngebietes vorgegeben sind, wird die Flächenversiegelung sehr hoch zu erwarten sein.
- Das entstehende Mikroklima ist zu beachten.
- Die Versickerungsmöglichkeiten und die Regenwassernutzung sind in einem Wasserkonzept darzustellen.
- Die Dachflächen sollen zum Ausgleich ebenfalls durch Wasser oder Begrünung zum guten Mikroklima beitragen.
- Die Anzahl der Warmwasserentnahmestellen ist zu minimieren.
- Die Nutzung von Grauwasser - / Grauwasserwärmerückgewinnung wird in die Prüfungsliste einbezogen.

15) Das SNAP-Excel-Tool ist anerkannt, aber es gibt auch andere Methoden. Welches Tool angewendet werden soll, wird nach Prüfung für die Ausschreibung vorgegeben.

Basis-Kriterium 13: Baustoffe

- Baustoffauswahl mit geringen Umweltwirkungen (z. B. aus der Umgebung) bezogen auf den Lebenszyklus
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen z. B. auch bei der Ausstattung, die mit Hilfe der **SNAP-Exceltools ¹⁶ oder eines unter Berücksichtigung des Vergabeverfahrens gleichwertigen Tools** einheitlich durch die Bieter berechnet bzw. nachgewiesen werden sollen.

Basis-Kriterium 14: Endenergiebedarf

- Es wird der Gebäudestandard 2010/31/EU (EPBD recast) **Nearly Zero Energy Buildings (NZEB) ¹⁷** als Maßstab definiert, da dieser bis 2021 verbindlich in nationales Recht umgesetzt sein soll.
- Verwendung des Erhebungsbogens Energie wird vorgegeben
- Energiekonzept soll als Funktionsdiagramm dargestellt werden
- Verwendung von Sankey-Diagrammen soll obligatorisch vorgegeben werden.

Basis-Kriterium 15: Energiebedarfsdeckung

- Das Konzept zur Energiebedarfsdeckung soll einfach gehalten werden.
- Eine explizite Technologievorgabe wird nicht empfohlen.
- Jedoch sollen Konzepte mit einer bilanziellen CO₂-Neutralität hoch bewertet werden.
- Die Verwendung von Photovoltaik, Geothermie und Solarthermie und anderen verfügbaren Technologien ist vorrangig zu berücksichtigen und hoch zu bewerten.
- **Der Auftraggeber bestellt zur Begleitung der Planung und des Bauprozesses einen BNB-Nachhaltigkeitskoordinator. ¹⁸**

16) Siehe Fußnote 15.

17) Der hier vorgegebene Gebäudestandard ist als der in naher Zukunft verbindliche Standard, da durch EU-Recht festgelegt und enthält u. a. die Realisierung einer weitestgehend ausgeglichenen Treibhausgasbilanz.

18) Der BNB-Koordinator wird schon für die Ausschreibungsprüfung bestellt.

3. Wirtschafts- und Finanzziele

Themenkomplex Einzelhandel

- Hochwertiger Einzelhandel, Verbesserung des Branchenmixes, größere Verkaufsflächen
- Standortbezogener Einzelhandel (durch Betreiber zu gewährleisten)
- Zielbranchenfestlegung durch die Stadt
- Aufteilung der Flächen entwurfsabhängig durch Bieter
- Erschließungsvorschlag dazu durch Bieter
- Qualitäts-Branchenvorschläge durch Betreiber 19
- Standortbezogenes Verkehrskonzept mit Verkehrswegen, Anlieferung, Parkplätze (auch ebenerdig) durch Bieter
- Standortbezogenes Erschließungskonzept für Rad- und Fußverkehr durch Bieter
- Sicherstellung der Zielerreichung durch Einbeziehen der konzeptionellen Vorschläge zu Verkehr und Erschließung in die Bewertungsmatrix der Angebote mit einer geeigneten Wertigkeit 19a
- ~~Rechtliche Rahmenbedingungen~~
- ~~Prüfen der Möglichkeiten für Vorgaben zum Einzelhandel in der Ausschreibung~~
- Berücksichtigung der Raumbedarfe für Einzelhandel (mind. ein Laden mit Kühl-Lagerraum) in der Nutzerbedarfslistung und im Raumbuch
- Möglichkeit die Einzelhandelsflächen in drei Ladenbereiche aufzuteilen 20

19., 19a, 20) Themenkomplex Einzelhandel:: Die für den Einzelhandel lt. Ratsbeschluss vorgesehene vom Bieter als Eigentümer zu betreibende und zu vermarktende Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm zuzüglich der erforderlichen Nebenflächen führt nach übereinstimmender Einschätzung von Wirtschafts- und Vergabe-Beratern, sowie von befragten Investoren, Bauunternehmen und Architekten, zu einer starken Einschränkung des Bieterkreises, da die meisten geeigneten Bietergemeinschaften aus Architekten und Bauunternehmen das Eigentum und das Betreiben solcher Flächen in der angestrebten Größe üblicherweise nicht im Portfolio haben.

Um eine ausreichende Anzahl an Bietergemeinschaften zu erreichen wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dass die Verkaufsflächen im Eigentum der Stadt verbleiben, einem Dritten übertragen werden können und in Zusammenarbeit mit der Stadt vermarktet werden. Damit kann die Stadt die Anforderungen für die Flächen unabhängig formulieren und die Räumlichkeiten am Markt orientiert ausschreiben.

In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft wurde bereits ein Modell für die Flächen entwickelt, das vorsieht zwei Ladeneinheiten anzubieten. Eine Einheit mit 450 qm Verkaufsfläche zuzüglich ca. 150 qm Nebenräume. Und eine zweite Ladeneinheit mit ca. 750 qm Verkaufsfläche und ca. 250 qm Nebenraumfläche.

Die dazu erforderlichen Räume wurden in einer Bedarfsabfrage erfasst und können somit der Ausschreibung beigelegt werden.

Themenkomplex Finanzen, Kosten

- ~~Passivhausstandard~~ Gebäudestandard 2010/31/EU (EPBD Recast) Nearly Zero Energy Buildings (NZEB) ²¹ (mit Darlegung der voraussichtlichen laufenden Energiekosten)
- Es ist die genaue Festlegung zu treffen, welche Betriebs- und Instandhaltungskosten im Angebot einzubeziehen sind
- Leistungskatalog für die Vertragslaufzeit erarbeiten
- ~~Angebot unterschiedlicher Bindungsfristen 10 J./20./30.J.~~ ²²
- Besondere Leistungen nach HOAI aufnehmen (~~z.B. Brandschutzkonzept~~) ²³
- Absicherung der (Betriebs- bzw.) Instandhaltungskosten durch Bürgschaft, die z.B. jährlich reduziert werden könnte
- Bürgschaften für die Bauphase
- Vorkaufsrecht der Stadt für die Einzelhandelsfläche, wenn im Eigentum eines Dritten ²⁴
- Controlling-Konzept für die Bauphase und für den Betrieb
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bieter (Standard bei EU-Ausschreibung, Datenfestlegung u.a. durch ~~begleitendes Büro Beraterteam~~) ²⁵

21) Der Begriff „Passivhausstandard“ wird ersetzt durch die im Sinne des Nachhaltigkeitskonzeptes passenden Begriffe.

22) Anhand von Checklisten wird festgelegt, welche Leistungen des Betriebes und welche Leistungen der Instandhaltung im Angebot enthalten sein müssen. Dabei ist nach Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsaspekte festgelegt worden, dass die Betriebsleistungen weitgehend seitens der Stadt erbracht werden können und andererseits zu erhöhten Angebotskosten über den Zeitraum von 30 Jahren führen würden, wenn sie vom Auftragnehmer angeboten werden. Dagegen können die Instandhaltungsleistungen über 30 Jahre einen positiven Effekt bei der Qualität des Gebäudes bewirken, sowohl bei der Materialqualität, als auch bei Vertragsende nach 30 Jahren.

23) Das Brandschutzkonzept ist ohnehin immer Teil der Genehmigungsplanung und durch den Auftragnehmer zu erbringen, kann hier also im Sinne des Ergänzungshinweises gestrichen werden.

24) Wenn der Bereich des Einzelhandels des Gebäudekomplexes nunmehr bei der Stadt im Eigentum bleiben soll, entfällt die Eintragung des Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadt, nur wenn das Eigentum einem Dritten übertragen wird ist die Eintragung eines Vorkaufsrechtes vorzunehmen.

25) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft wird bei der Bewerbungsphase geprüft und in der Ausschreibung entsprechend vorgegeben.

Themenkomplex Förderung

- Städtebauförderung (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)
 - Förderung für energieeffizientes Bauen
 - ~~1. Schritt: Kurzbeschreibung an NBank~~ Antrag an NBank bis November 2018 ²⁶
 - ~~Zusage vor Zuschlagserteilung erforderlich~~ ²⁷
 - Kommunaler Infrastrukturkredit ab 2018 voraussichtlich Variante mit 30 Jahren Zinsbindung.
-

26) Die Prüfung der Förderfähigkeit ist bereits in Bearbeitung und somit nicht Gegenstand der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen.

27) Richtig, aber nicht relevant für den Ausschreibungstext (Siehe auch Fußnote 26.)

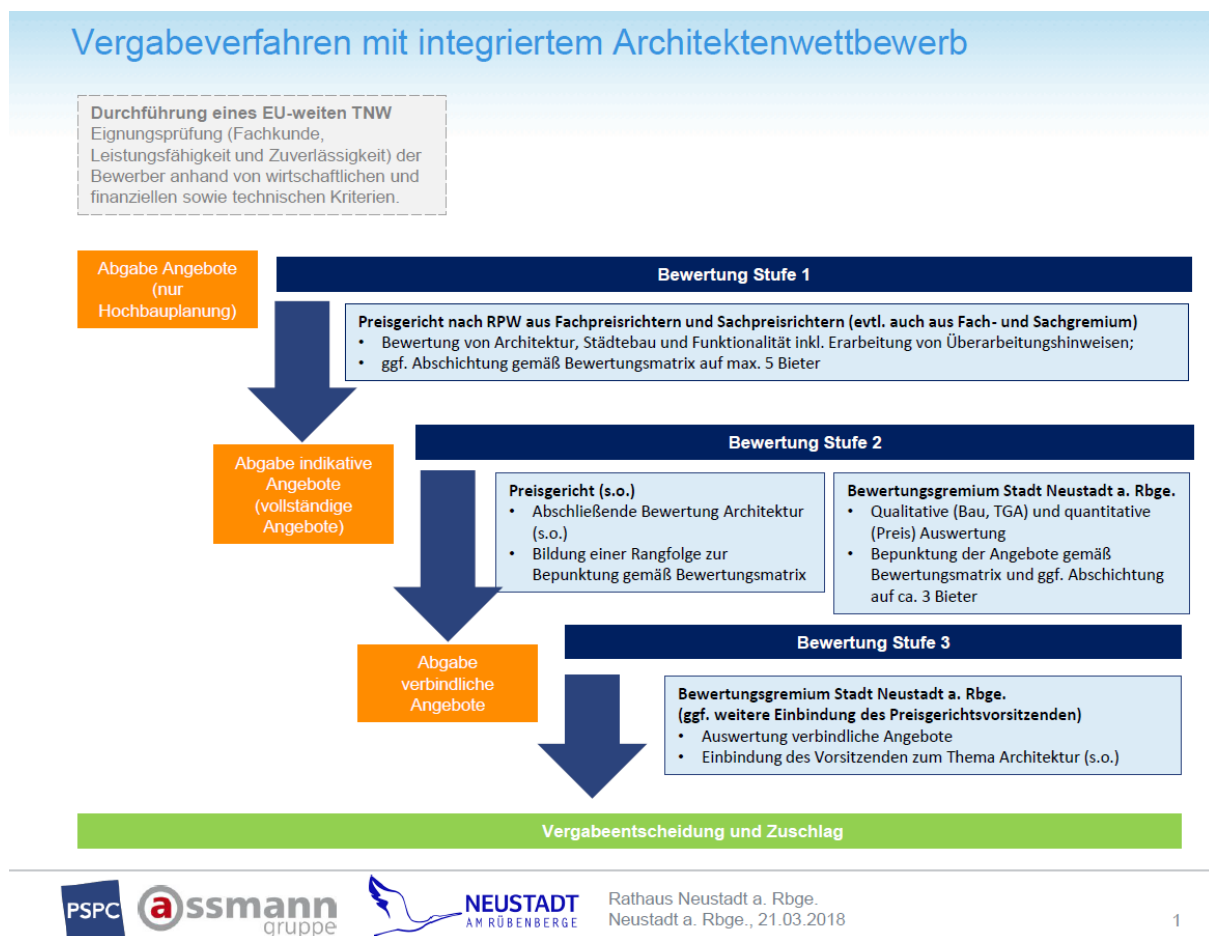
4. Bieteranforderungen und Wettbewerbsziele

- ÖPP-Bieterverfahren mit integriertem Architektenwettbewerb
- Teilnahme von Bietergemeinschaften aus Architekten und Investoren
- Architektenwettbewerb als 1. Phase des Bieterverfahrens
- ~~Dabei max. etwa 20 Teilnehmer~~ 28
- ~~Ggf. Begrenzung auf max. 20 Teilnehmer durch Losentscheid~~ 29
- ~~Davon ca. 4 gesetzte Teilnehmer~~ 30
- ~~gesetzte Teilnehmer aus der Region und ggf. externe~~ 31
- Teilnahme junger Architekturbüros soll möglich sein
- Erfüllung der formalen Voraussetzungen durch alle Teilnehmer
- Nachweis der Realisierung mindestens eines Verwaltungsgebäudes mit einer entsprechenden Nutzflächengröße oder eine Rathausrealisierung
- Investoren sollen mindestens zwei Hochbauprojekte mit einem Investitionsvolumen von 20 Mio. Euro realisiert und abgeschlossen haben.
- Reduzierung der Teilnehmerzahl durch den Architektenwettbewerb auf 5, die aufgefordert werden für den jeweiligen Entwurf das vollständige Angebot vorzulegen
- Bewertung der 1. Phase, des Architektenentwurfes, durch eine Jury wie bei einem reinen Architektenwettbewerb nach RPW
- Fachpreisrichter sollen Architekten, Innenarchitekten, Städtebauer oder Landschaftsarchitekten sein, jeweils sind auch Vertreter zu benennen, Fachpreisrichter vor allem von außerhalb.

28. bis 31.) Da es sich im Ganzen um eine europaweite Ausschreibung eines Bieterverfahrens handelt, sind die entsprechenden rechtlichen Vorgaben dazu einzuhalten. Die Einbeziehung einer Architekturphase in Anlehnung an die RPW 2013 um die hier gewünschte architektonische Qualität der Entwürfe erreichen zu können, lässt allerdings nicht zu, dass alle Regularien des freien Architektenwettbewerbes nach RPW übernommen werden können, denn die VOB ist hier anzuwenden. Hier hat die juristische und vergaberechtliche Prüfung ergeben, dass die Punkte 28 bis 31 gestrichen werden müssen.

So ist die Begrenzung der Teilnehmerzahl nicht zulässig und ein Losentscheid über die Teilnahme ebenfalls nicht. Auch die Vergabe von Plätzen an vorher ausgewählte Architekten oder Bietergemeinschaften aus der Region ist bei diesem offenen Verfahren nicht zulässig. Anregungen an Architekturbüros oder Investoren zur Teilnahme als Bietergemeinschaften sind jedoch nicht schädlich, sofern die vorgegebenen Teilnahmebedingungen von allen eingehalten werden.

Somit ergibt sich nunmehr das folgende Schaubild für den Verfahrensablauf:



- Sachpreisrichter sollen Vertreter aus örtlicher Politik, Verwaltung, und örtlichen Wirtschaftsverbänden sein, jeweils sind auch hier Vertreter zu benennen
- Bewertung der 2. Phase durch Jury mit Schwerpunkt Technik, Wirtschaft, Finanzen, aber die Architektur soll noch vertreten sein
- Festlegung der Bewertungsmatrix für das gesamte Verfahren bei Beginn der Ausschreibung
- Externe Fachleute sollen die Umsetzung der architektonischen Qualitäten in der Ausführungsplanung und der Bauausführung überwachen und sollen frühzeitig eingebunden werden.

B. Ziele Interne Arbeitsgruppen

1. Arbeitssicherheit

- Für die Planung und den Betrieb des Rathauses gelten die jeweils gültigen Vorschriften in der aktuell vorliegenden neusten Fassung.
- Zu den Vorschriften gehören in Rangfolge:
- Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und der aktuelle Stand der Technik.
- Die Ermittlung des Standes der Technik beim Verwenden von Arbeitsmitteln erfolgt vorrangig auf der Basis der Technischen Regeln zur Betriebssicherheit (TRBS).
- Sämtliche Risiken während der Bauphase (aus gesetzlichen Änderungen / baurechtliche Genehmigungsrisiken) sind, **soweit er sie beeinflussen kann**, durch den ÖPP-Partner zu tragen.
- Bei gesetzlichen Änderungen während der Nutzungsphase werden die Folgen durch die Stadt übernommen.
- Frühestmögliche Einbeziehung des Arbeitsschutzausschusses (ASA) und des Personalrates.
- Schutz von Mitarbeitern im Bereich von Kassen und Kundenverkehr
- Besondere Planung des betriebsärztlichen Bereiches
- Ausstattung mit Erste-Hilfe-Geräten und Materialien und **separater Erste-Hilfe-Raum** ³²
- Planung der Sammelstelle für die Gebäudeevakuierung

32) Der separate Erste-Hilfe-Raum ist erforderlich und wird auf Anregung der internen Arbeitsgruppe in die Bedarfsliste aufgenommen.

2.Sicherheitskonzeption

- Einbeziehung der Einzelhandelsflächen (Teilungserklärung, WEG Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht)
- HVB-Raum, Bürgermeister steuert Krisen mobil und weicht bei Erfordernis in die Leitstelle des Feuerwehrzentrums aus
- IT-Sicherheit, Betriebstechnikräume (Rechenzentrum) steht in Abhängigkeit der Anbindung an die HannIT, Zielstellung: Kein Betrieb hochwertiger Server im Rathausgebäude
- Elektronische Schließanlage mit multifunktionalen Chips (Schließen, Drucken, Zeiterfassung etc.) -> Backupsystem!
- Bei besonders sensiblen Bereichen ggf. 2-Lock-System
- Serverraumsicherung (Sicherheitskonzept/Abluft/Löschanlage)
- 2 getrennte Internetleitungen (gesichertes Arbeiten bei Störung einer Ltg.)
- Panik-/Alarmknöpfe, Sicherheitspersonal
- Sicherheitsschleuse, Überwachungstechnik Ein-/Ausgang Fachdienst Soziales/Stadtbüro
- Zentraler Empfang/Telefonzentrale
- getrennte Wartebereiche Fachdienst Soziales/Standesamt/Kfz-Zulassung/Bürgerservice
- abschließbare Fenster, Sicherheitsglas
- Alarmanlage mit Alarmierungskonzept (Sicherheitsfirma)
- Mitarbeiterausweise, die offen zu tragen sind (Mitarbeiteridentifikation, z. B. TUI-Mitarbeiter, die in vielen Büros mit sensiblen Daten umgehen müssen)

3. Arbeitsplatz der Zukunft

- Zentrale Telefonannahmestelle
- Zentrale Ansprechzeiten für Kunden
- Alarmknöpfe für Stadtbüro und Fachdienst Soziales
- Silentbüro für sensible Fälle
- ausreichend Kopierer und Drucker, insbesondere dort, wo mit hohem Kundenandrang zu rechnen ist.
- 1 Scanner pro Arbeitsplatz für ein papierloses Büro
- keine sichtbaren Kabel
- Bereiche farblich unterschiedlich kennzeichnen für eine gute Besucherführung
- Pflanzen
- Büroräume (grundsätzlich mehr Einzel- als Großraumbüros): Schallschutz/Geräuschgedämmt, besonders in Bereichen mit sensiblen Daten (Stadtbüro, Fachdienst Soziales) Sonnenschutz/Wärmeschutz, individuelles Lüften, keine Automatik oder individuell regulierbare Klimatisierung WLAN, papierloses Büro, Notebooks für alle Mitarbeiter/-innen, 2 Bildschirme, Dockingstationen für die Notebooks, mobile Telefone für mobile Erreichbarkeit flexible Büromöbel (stehen/sitzen), dimmbare Lichtquelle, natürliches Licht, Tageslicht Wechselsysteme an der Wand zur Befestigung von Bildern Stauraum Platz für Besucher-/Kunden
- Backoffice (z. B. Stadtbüro): Hintergrundarbeiten in der Nähe der anderen Arbeitsplätze, Anlage "nächster Kunde", Milchglaswände ggf. schaltbar, Wartezonen mit Spielecke
- **kostenfreie** Ladestationen und **Luftpumpenstation**³³ für E-Bikes, Fahrräder und E-Autos; überdachte Stellplätze für Fahrräder, Mitarbeiterparkplätze vor Ort

33) Neben Ladestationen wird auf Anregung der internen Arbeitsgruppe auch eine Luftpumpenstation vorgesehen.

4. Soziale Flächen

- Wer sich wohlfühlt, leistet mehr. Soziale Flächen sind Räume, die die Kommunikation und das Betriebsklima fördern sollen.
- Ruheraum/Bewegungsraum/Mutter-Kind-Raum: multifunktionale Nutzung, teilbar, z. B. für Gesundheitsförderung der Mitarbeiter/-innen wie Rückenschule, Fitness;
- Betriebskindergarten/Tagesmutterbetreuung als Notfallbetreuung
- Pausenraum **multimedial** ausgestattet mit Entspannungsmöglichkeiten: **Spielekonsolen**, z. B. Fernseher, WLAN, ; **Krökel-/Billardtisch**, ^{33a} Zeitschriften/Bücher (z. B. wechselnd aus der Stadtbibliothek), sowohl Einzelplätze für die Pause allein als auch Gemeinschaftsplätze, Möglichkeit zum Mittagessen (Kooperation mit Cateringfirmen); Möglichkeit mitgebrachtes Essen aufzuwärmen (Mikrowellen).
- Dachterrasse mit Außenbereich: Grünpflanzen (Nutzung von Regenwasser), Loungebereich; Raucherecke, die nicht das Gefühl vermittelt Außenseiter zu sein, Wetterschutz; Außensteckdosen, Grillmöglichkeit, Kaffeeautomat u.ä.
- Teeküchen für jeden Bereich: Stehtische/-tresen, keine Aufwärmmöglichkeit (hierfür ist der Pausenraum aufzusuchen), Tee/Kaffee/Kühlschrank/Getränke, Wasserautomat, Geschirrspüler, Geschirr, Ablageflächen/Schränke
- Meetingpoints für kleine Besprechungen in der Nähe der Teeküche: **Sitzmöglichkeiten, multimediale Ausstattung Anschlussmöglichkeiten (interaktive Displays mind. 40 Zoll für kurze Präsentationen, WLAN)**, ^{33a}
- Anzahl der Meetingpoints = Anzahl der Teeküchen, hergerichtet als Themenraum in Verbindung mit den jeweiligen Abteilungen.
- Möglichkeit zum Umziehen und Waschen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die beispielsweise mit dem Fahrrad pendeln

33a.) Im Pausenraum soll Entspannung möglich sein, welche konkreten Angebote sinnvoll sind, ist später in Abhängigkeit vom Entwurf und der Lage des Raumes festzulegen. In den Meetingpoints sind nur kurze Steh- und Kommunikationspausen angedacht, Anschlussmöglichkeiten für Laptops sind erforderlich, aber keine multimediale Vollausrüstung wie in einem Besprechungsraum mit Präsentationsmöglichkeiten.

- **Abschließbare persönliche Garderoben für Mitarbeiter** 34
- Silent Rooms: 1 abgeschottetes Büro pro 20 Mitarbeiter, geräuschgedämmt, um sich zurückzuziehen und ungestört zu arbeiten, Anzahl der Silent Rooms richtet sich u. a. nach der Anzahl der Einzelbüros im jeweiligen Bereich
- Schulungsmöglichkeiten

- **Aufenthalts-/Warteräume für die Bürger** 35
- **Ansprechender Wartebereich mit Platz für Kinderwagen, behindertengerecht** 36
- **Zeitschriften, Infomaterial, freies WLAN für alle** 37
- **Kopiermöglichkeit für Bürger (Münzkopierer)** 38
- **Getränkeangebot für Bürger** 39
- **Gemütliche Sitzgelegenheiten im Foyer/Wartebereich** 40

- **Bürgernahe Dienste im Erdgeschoss** 41
- **Ablauf Kundenservice:**
Räumlichkeiten im Erdgeschoss, Sachbearbeiter kommt dann zum Kundenbüro. Zentraler Empfang. Kunden sollen nicht in die Büros vorgelassen werden, außer im FD Soziales u. Soziale Arbeit (Grundsatzentscheidung, Erfahrungen zur bestmöglichen Organisation liegen dort im Fachdienst) 42
- **Überarbeitung der Sprechzeiten, Konzepte, Terminvergaben** 43
- **Evtl. Mischung Terminvergabe und offene Sprechstunden** 44
- **Briefwahlstelle nicht mehr im Ratssaal** 45

34) Sowohl in Büros als auch in den Desksharing-Bereichen sollen persönliche abschließbare Garderobenschränke vorgesehen werden.

35. bis 40) Aus der Arbeit der internen Arbeitsgruppe „Soziale Flächen“ wurden die Punkte der Fußnoten 35 bis 53 noch ergänzt, die zur Liste vom November 2017 hinzugefügt wurden.

Zu den einzelnen Punkten wird folgender Vorschlag unterbreitet:

Die Punkte werden dem Fach- und Sachgremium zur Aufnahme in die Liste empfohlen, um den Bürgern und Besuchern angenehme Räume, Sitzgelegenheiten und Aufenthalte zu bieten.

41. bis 45.) Die Struktur der Besucher- und Kundenbetreuung wurde inzwischen mit den Fachdiensten abgestimmt und entsprechend für die Ausschreibung vorbereitet. Somit empfiehlt die Verwaltung die Punkte 41. Bis 45. in die Zieleliste aufzunehmen.

- z. B. Kultur, Musik, Bilder, Veranstaltungen im Rathaus 46
 - Veranstaltungsraum (Feuerwehrball etc.), ggf. Ratssaal gut ausnutzen 47
 - Ausstellungsmöglichkeiten für Kunst und Kultur, eigene Projekte u. von Schulen 48
 - Gebetsraum/Raum der Stille für alle Konfessionen 49
-
- Repräsentativer Rathausplatz soll Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen bieten, ggf. für Feste nutzbar sein 50
 - Neustädter Themen auf dem Platz darstellen (was macht Neustadt aus?) 51
 - ~~Rathauscafé mit Begegnungsstätte~~ 52
 - ~~Fotomöglichkeit Passbilder für Ausweise (ggf. im Einzelhandelsbereich)~~ 53
-

46. bis 49.) Die Befragung bei anderen Städten hat ergeben, dass die multifunktionale Nutzung des Ratssaales ein wichtiger kultureller Faktor im städtischen Leben und in der Ausnutzung des Raumes durch Vermietung eine nicht zu unterschätzende Einnahmequelle zu sehen ist. Daher wird empfohlen die Punkte in die Zieleliste aufzunehmen. Für den Feuerwehrball ist der Ratssaal allerdings nicht geeignet, weil die Größe nur für maximal etwa 150 Personen geeignet ist. Für die Kinoveranstaltungen des Filmclubs ist die Größe des Ratssaales ausreichend.

50., 51.) Die Gestaltung und Nutzung des repräsentativen Platzes vor dem Rathauseingang ist eher als entwurfsabhängig zu verstehen. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, die Phantasie der Architekten nicht durch Nennung von Beispielen zu beschränken, sondern allgemein von repräsentativer Qualität mit Neustädter Themen zu sprechen. Daher ist der Punkt 50 entsprechend angepasst worden.

52., 53.) Die genannten Punkte sollten gestrichen werden, da diese privaten Nutzungen in der Umgebung in privaten Räumen realisiert werden können bzw. schon teils vor Ort in der Nähe gegeben sind.

5. Wirtschaft und Finanzen

- Förderprogramme: Eine wirtschaftliche Beratung mit verbindlicher Verifizierung von zutreffenden Förderungen und Krediten ist Gegenstand des Auftrags der ÖPP-Beratungsleistungen.
- Bürgersparbrief: als Alternative/Ergänzung zum Kommunalkredit 54
- Betriebs GmbH: Vorsteuerabzugsfähigkeit für EZH, Laufender Betrieb, Einfluss auf Mietverträge 55

- Qualitätssicherung: Die Qualitätssicherung wird ebenfalls im Grundsatz durch die Projektleitung, den ÖPP-Berater sowie spezifisch durch Spezialisten (Energieberater, BNB-Nachhaltigkeitskoordinator) sichergestellt.
-

54) Die Einrichtung eines Bürgersparbriefes ist eine gute Möglichkeit der Teil-Finanzierung des Rathauses, aber für die Ausschreibung nicht relevant.

55) Im Falle der Gründung einer Betriebs-GmbH ist die Zusammenarbeit mit dem Bieter insbesondere in den Schnittstellen von Bedeutung für den reibungslosen Betrieb und auch für die Instandhaltungsabwicklung. Daher ist in dem Fall ein entsprechender geeigneter Passus in den Bauvertrag bzw. den Instandhaltungs- und Betriebsvertrag aufzunehmen