

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Dienstag, 29.03.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Dorfkrug Delfshausen, Delfshauser Straße 141,
26180 Rastede

Rastede, den 17.03.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 01.03.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Deckenprogramm 2022
Vorlage: 2022/018
- TOP 6 Erweiterung/Neubau des Rathauses
Vorlage: 2022/033
- TOP 7 Anfragen und Hinweise
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2022/018

freigegeben am **17.03.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 15.02.2022

Deckenprogramm 2022

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	26.04.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 aufgeführten Straßen werden in dem bezeichneten Umfang im Rahmen des Deckenprogramms 2022 saniert.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und dem Beschluss zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (vgl. Vorlage 2013/137) wird fortlaufend eine Bewertung des Zustandes der Gemeindestraßen vorgenommen. In den Anlagen 1 und 2 sind insbesondere die Straßen dargestellt, die unter Berücksichtigung der Bewertungsmethode den aktuell schlechtesten Zustand aufweisen. Für sämtliche Straßen mit der Bewertung der Noten 5 und 4 besteht ein zum Teil dringlicher Ausbesserungsbedarf. Dies gilt ebenfalls für die in Anlage 2 benannten Straßen der entsprechenden Bewertung, wobei die aktuell zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und die personelle Ausstattung eine Bearbeitung erst in kommenden Jahren zulassen.

Je nach Ausbaurzustand der Straße, der Lage und der verkehrlichen Bedeutung werden zwei Grundtypen der Instandhaltung oder Sanierung verwendet.

- a) Teilabtrag des vorhandenen Straßenbelages mittels Fräse und Einbau einer neuen Asphaltdeckschicht (DN).
- b) Fräsen der vorhandenen Asphaltbefestigung, Ertüchtigung der Schottertragschicht (ESTS) und Aufbringen der Tränkung im Asphaltkalteinbau (Tränkdecke).

Soweit vorhanden, werden bei den entsprechenden Ausbesserungsarbeiten auch die Straßenbankette berücksichtigt.

Zu einzelnen Straßen ist daneben folgendes anzumerken:

- a. Ringstraße und Richtweg: Die vorhandene Asphaltoberfläche wird nicht gefräst. Zur Rissüberbrückung im vorhandenen Asphalt wird vorab eine Oberflächenbehandlung (OB) durchgeführt und anschließend eine Asphaltdeckschicht aufgetragen.
- b. Kreyenstraße: Die vorhandene Asphaltfläche wird gefräst, das Fräsgut wird als Unterbau für die neue Bankettbefestigung eingebaut und die gefräste Oberfläche erhält eine OB als Rissüberbrückung. Anschließend wird eine Asphaltdeckschicht eingebaut.
- c. Die Straßen zu Ziffer b) der Anlage 1 erhalten als Oberfläche lediglich eine sogenannte Tränkdecke, da diese Strecken vergleichsweise wenig Straßenverkehr und damit folglich wenig belastende Abbiege- und Wendemanöver aufnehmen müssen

Die in der Anlage 3 dargestellten Straßen - lediglich nachrichtlich benannt - beinhalten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die in Folgejahren im Rahmen der Investitionsplanung zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des entsprechenden Vergabeverfahrens ist mit einem Beginn der Arbeiten ab Juni 2022 zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für das Jahr 2022 sind im Entwurf berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Klima:

Im Hinblick auf den Straßenzustand und auf die Verkehrssicherungspflicht ergeben sich Anforderungen an die Unterhaltung, die unvermeidbar zu Emissionen führen werden.

Anlagen:

1. Vorschlag für das Deckenprogramm 2022
2. Weitere Straßen mit dringendem Ausbesserungsbedarf
3. Straßen mit umfassendem Sanierungsbedarf (Investition)
4. Einzelstraßen mit örtlicher Darstellung

Maßnahmen für das Deckenprogramm 2022

Kostenschätzung auf Grundlage der STLB-Bau (Standartleistungsbuch Bau)
in der aktuellen Fassung und Deckenprogramm 2021

Lage, siehe Pläne

Legende:	OB	Oberflächenbehandlung
	ACD	Asphaltdecke (Heißeinbau)
	STS	Schottertragschicht

1) Ausbau Alt-Asphalt / Einbau Asphaltdeckschicht im Heißeinbau

Straße	Note	Sanierungsmaßnahme	Kostenschätzung
Ringstraße	5	OB + ACD	34.000,00 €
Richtweg	5	OB + ACD	36.000,00 €
Brücke BAB Leuchtenburger Str.	5	ACD	15.000,00 €
Kreyenstraße	5	OB+ACD	43.000,00 €
Gesamtkosten			128.000,00 €

2) Fräsen Alt-Straßenbelag / Ergänzung der Schottertragschicht und Aufbringen einer Tränkdecke

Straße	Note	Sanierungsmaßnahme	Kostenschätzung
Blauer Baum	5	Ertüchtigung STS + Tränkdecke	36.000,00 €
Dwowed	5	Ertüchtigung STS + Tränkdecke	64.000,00 €
Steenkampsdamm	5	Ertüchtigung STS + Tränkdecke	28.000,00 €
Schmiedeweg	5	Ertüchtigung STS + Tränkdecke	9.000,00 €
Gesamtkosten			137.000,00 €

geplante Ausgaben gemäß Kostenermittlung : 265.000,00 €

Notwendige Maßnahmen Deckenprogramm ab 2023 ff.

Legende: OB:	Oberflächenbehandlung
POB:	Partielle Oberflächenbehandlung
DSK:	Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
ACD:	Asphalttragdeckschicht (Heißeinbau)
ESTS:	Ertüchtigung Schottertragschicht

Straßen	Bewertung	Maßnahme	Kalkulation	geschätzte
			2022	Steigerung 2023 3%

Heißeinbau				
Sandbergstraße	5	ACD	87.000,00 €	89.610,00 €
Wendeweg	5	ACD	45.000,00 €	46.350,00 €
Gesamtkosten			135.960,00 €	

Kalteinbau				
Meenheitsweg von Weißdornstr. bis Linkskurve	5	DSK + OB	27.000,00 €	27.810,00 €
Meenheitsweg von Linkskurve bis BAB	5	DSK + OB	41.000,00 €	42.230,00 €
Meenheitsweg von BAB bis Kreyenstraße	5	DSK + OB	82.500,00 €	84.975,00 €
Am Hahner Busch	5	DSK + OB	29.000,00 €	29.870,00 €
Am Nordkreuz	4	DSK + OB	77.000,00 €	79.310,00 €
Hakenstraße von Borbeckerstr. bis Rechtskurve	4	DSK + OB	45.000,00 €	46.350,00 €
Gesamtkosten			310.545,00 €	
Achtern Grode Feldhus	4	DSK + POB	56.000,00 €	57.680,00 €
Auf dem Kamp Nordseite	4	DSK + POB	31.000,00 €	31.930,00 €
Am Eichenwall BAB bis GR - Grenze	4	DSK + POB	36.000,00 €	37.080,00 €
Gesamtkosten			126.690,00 €	

Tränkdecke				
Tannenweg	5	ESTS+Tränkdecke	76.000,00 €	78.280,00 €
Gesamtkosten			78.280,00 €	

Gesamtkosten			651.475,00 €	
---------------------	--	--	---------------------	--

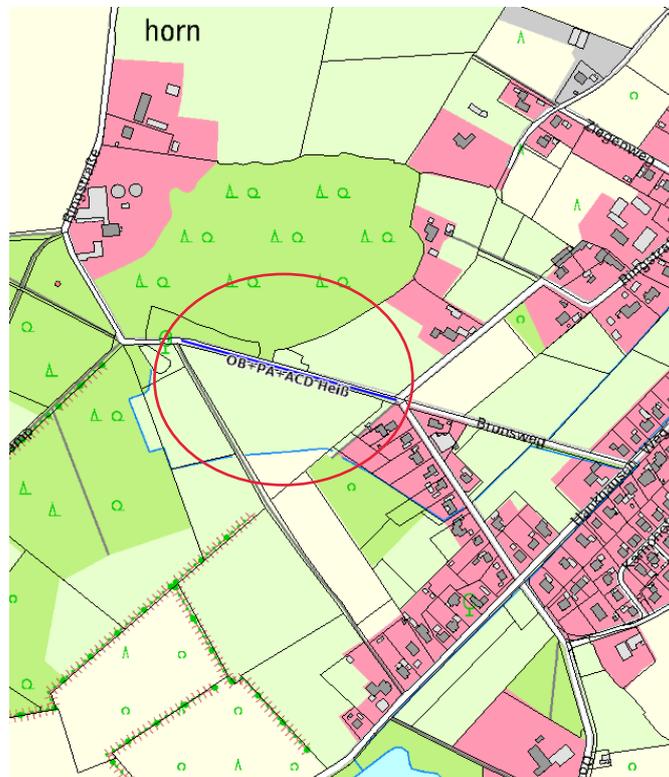
Straßenausbau inkl. Neubau Kanal und Nebenanlagen nach Bedarf

Straße	Bewertung	Ausbaulänge	Sanierungsmaßnahme	Kalkulation 2022	geschätzte Steigerung 2023 3%	Kosten Straßenbau ab 2023	Kosten Kanal ab 2023
An der Bleiche	5	495	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	1.400.000,00 €	1.442.000,00 €	290.000,00 €	1.152.000,00 €
Peterstraße (Teilstück)	5	120	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	340.000,00 €	350.200,00 €	85.000,00 €	265.200,00 €
Dietrich-Freels-Str., <i>An der Bleiche bis Hagendorffsbusch</i>	5	190	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	540.000,00 €	556.200,00 €	135.000,00 €	421.200,00 €
Dietrich-Freels-Str., <i>An der Bleiche bis Anton-Günther-Str.</i>	5	335	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	950.000,00 €	978.500,00 €	235.000,00 €	743.500,00 €
Havelstraße	5	440	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	1.065.000,00 €	1.096.950,00 €	220.000,00 €	876.950,00 €
Oderstraße	5	125	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	305.000,00 €	314.150,00 €	65.000,00 €	249.150,00 €
Wapelstraße	5	270	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	660.000,00 €	679.800,00 €	140.000,00 €	539.800,00 €
Berneweg	5	185	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	450.000,00 €	463.500,00 €	95.000,00 €	368.500,00 €
Emsstraße	5	310	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	750.000,00 €	772.500,00 €	160.000,00 €	612.500,00 €
Zum Haltepunkt	5	65	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regen - und Schmutzwasserkanal	190.000,00 €	195.700,00 €	50.000,00 €	145.700,00 €
Am Hagendorffsbusch	5	165	Straßenausbau Kanal vorbehaltlich der Auswertung Starkregenkarte	120.000,00 €	123.600,00 €	120.000,00 €	3.600,00 €
Buschweg, <i>Feldbreite-Bahnübergang</i>	5	175	Straßenausbau Kanal vorbehaltlich der Auswertung Starkregenkarte	100.000,00 €	103.000,00 €	90.000,00 €	13.000,00 €
Gartenstraße (<i>Teilstück 1</i>)	5	160	Straßenausbau Kanal vorbehaltlich der Auswertung Starkregenkarte	90.000,00 €	92.700,00 €	85.000,00 €	7.700,00 €
Feldbreite (Esso-Südenderstraße)	5	451	Straßenausbau inkl. Erneuerung Regenwasserkanal	800.000,00 €	824.000,00 €	315.000,00 €	509.000,00 €
Gesamtkosten				7.760.000,00 €	7.992.800,00 €	2.085.000,00 €	5.907.800,00 €

Erweiterung Deckenprogramm 2022
Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Loy Ringstraße, Strecke ca. 350 m

Oberflächenbehandlung + Profilausgleich und Asphaltdeckschicht
im Heißeinbau

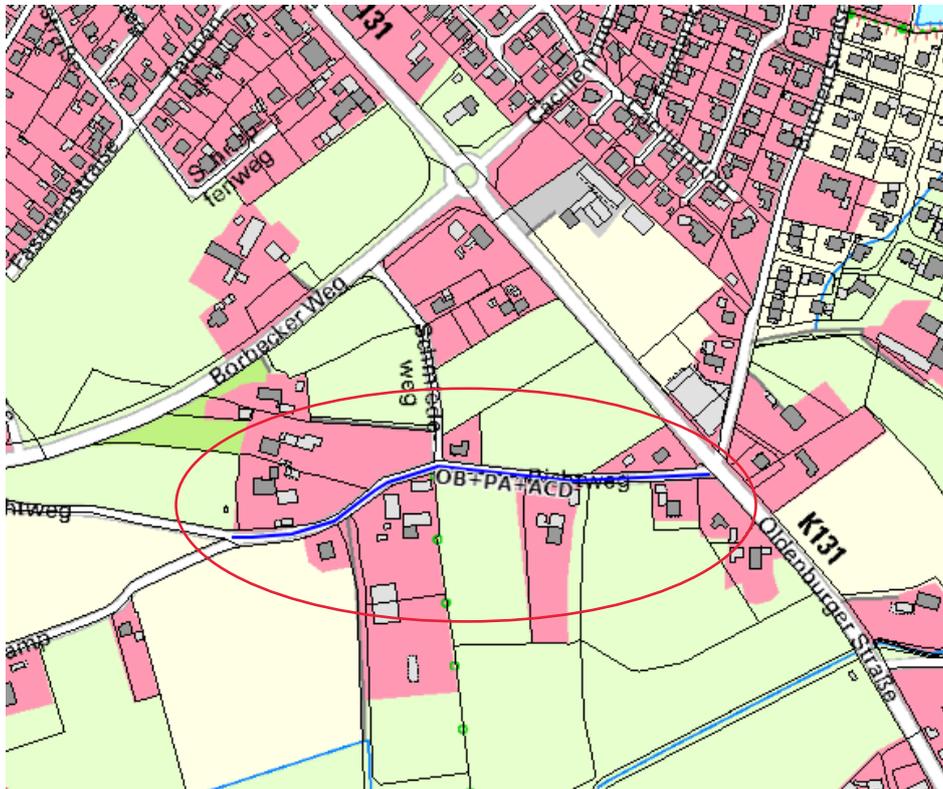


Erweiterung Deckenprogramm 2022

Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Rastede Richtweg, Strecke ca. 400 m

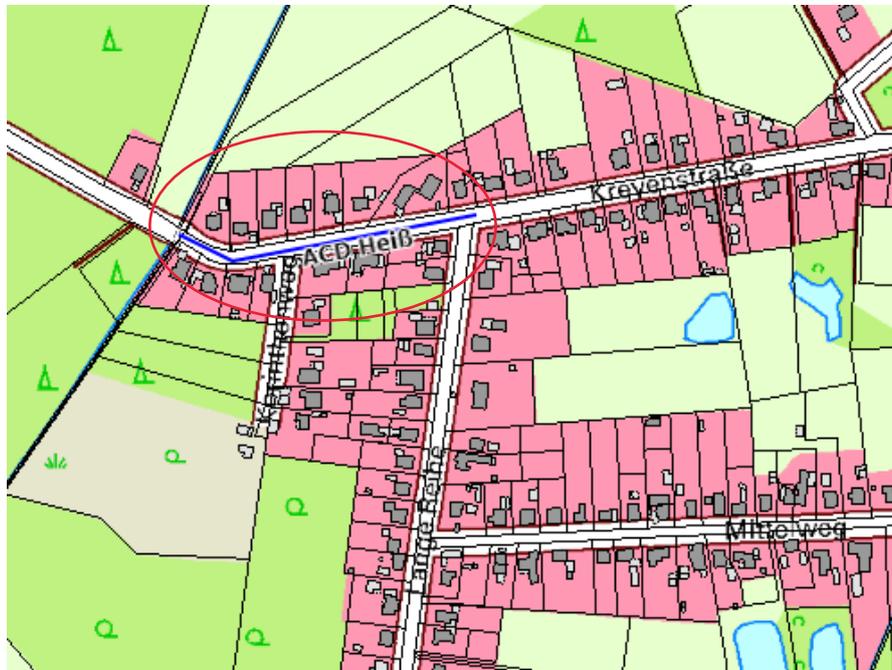
Oberflächenbehandlung + Profilausgleich und Asphaltdeckschicht im Heißeinbau



Erweiterung Deckenprogramm 2022

Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Nethen Kreyenstraße , Strecke ca. 225 m
Asphaltdeckschicht im Heißeinbau

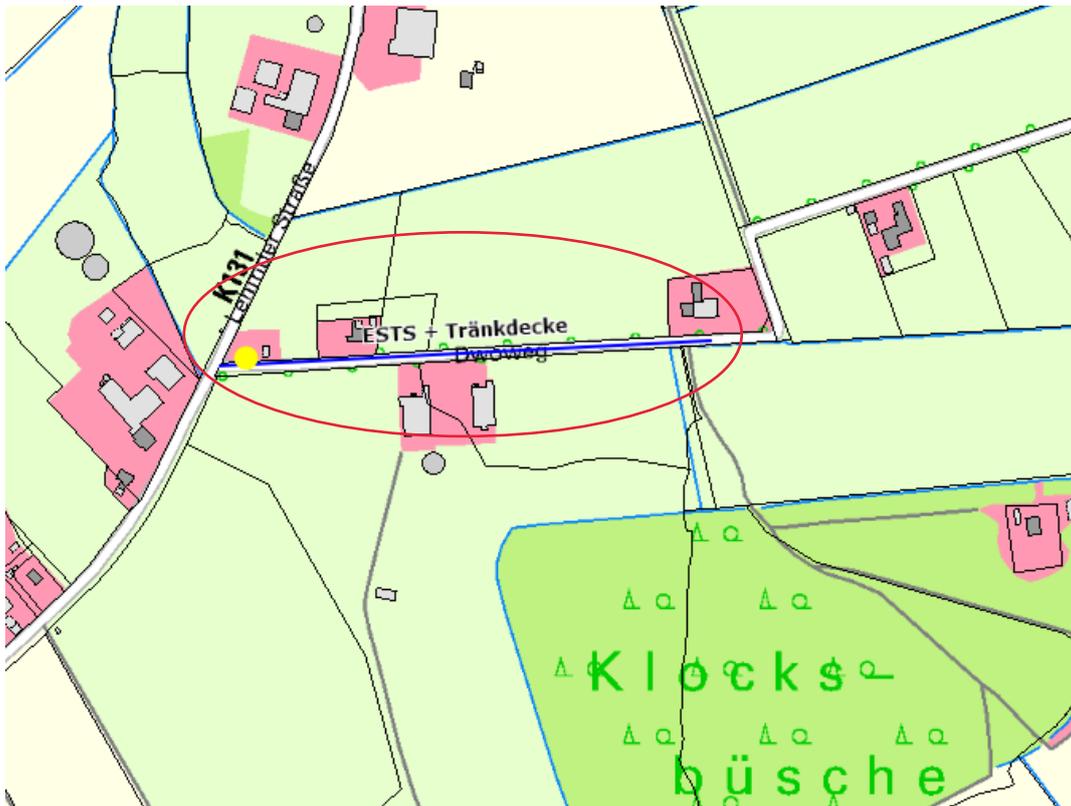


Erweiterung Deckenprogramm 2022

Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Lehmden Dwoweg, Strecke ca. 410 m

Ertüchtigung der Schottertragschicht und Herstellen einer Tränkdecke im Kalteinbau

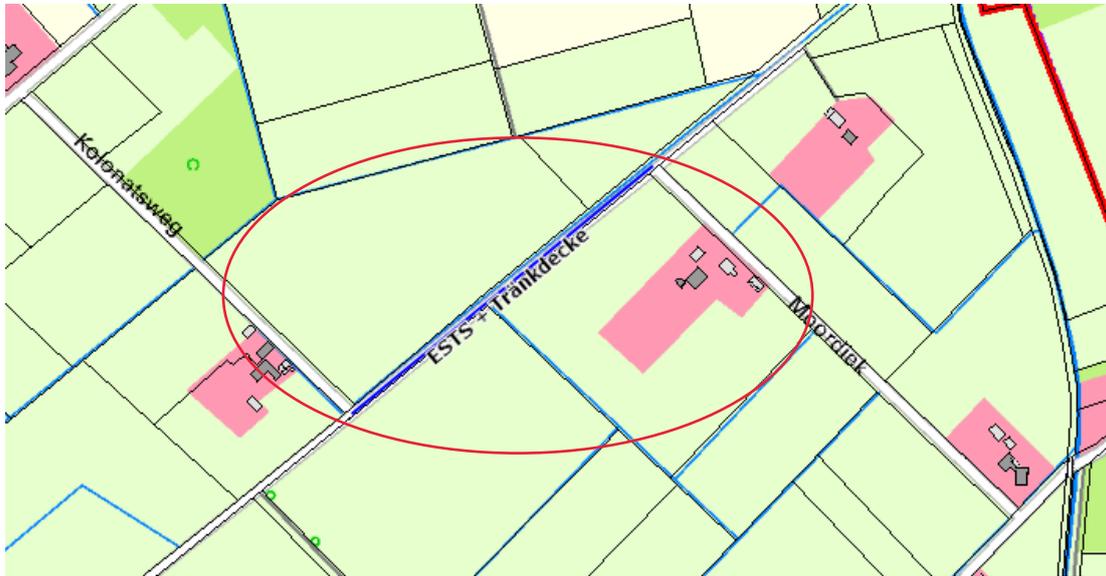


Erweiterung Deckenprogramm 2022

Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Barghorner Moor Steenkampsdamm, Strecke ca. 315 m

Ertüchtigung der Schottertragschicht und Herstellen einer Tränkdecke im Kalteinbau

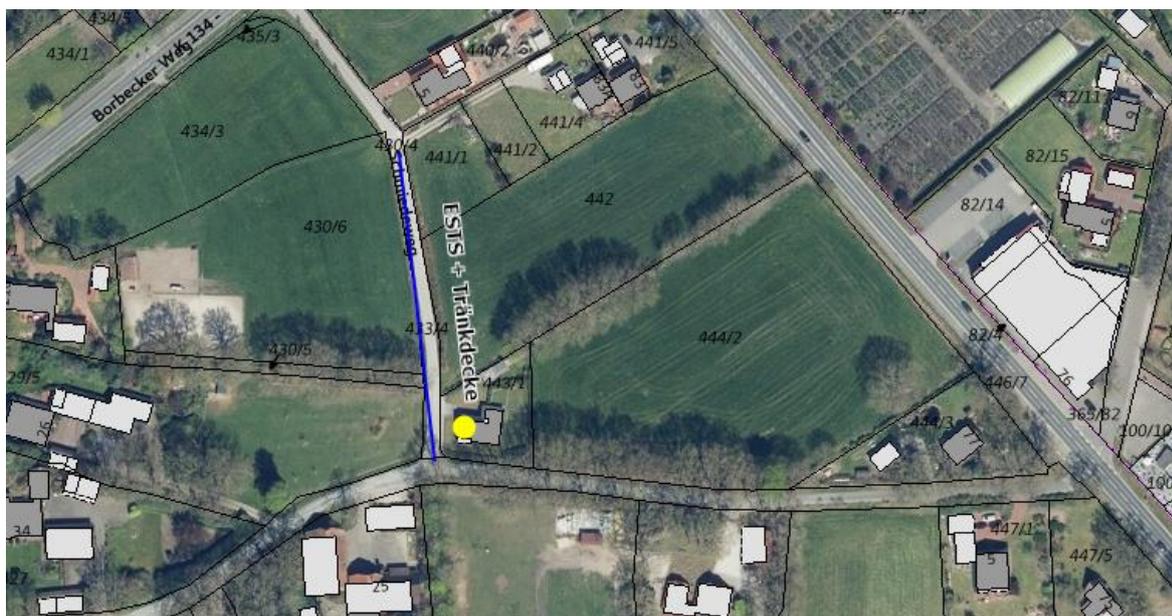
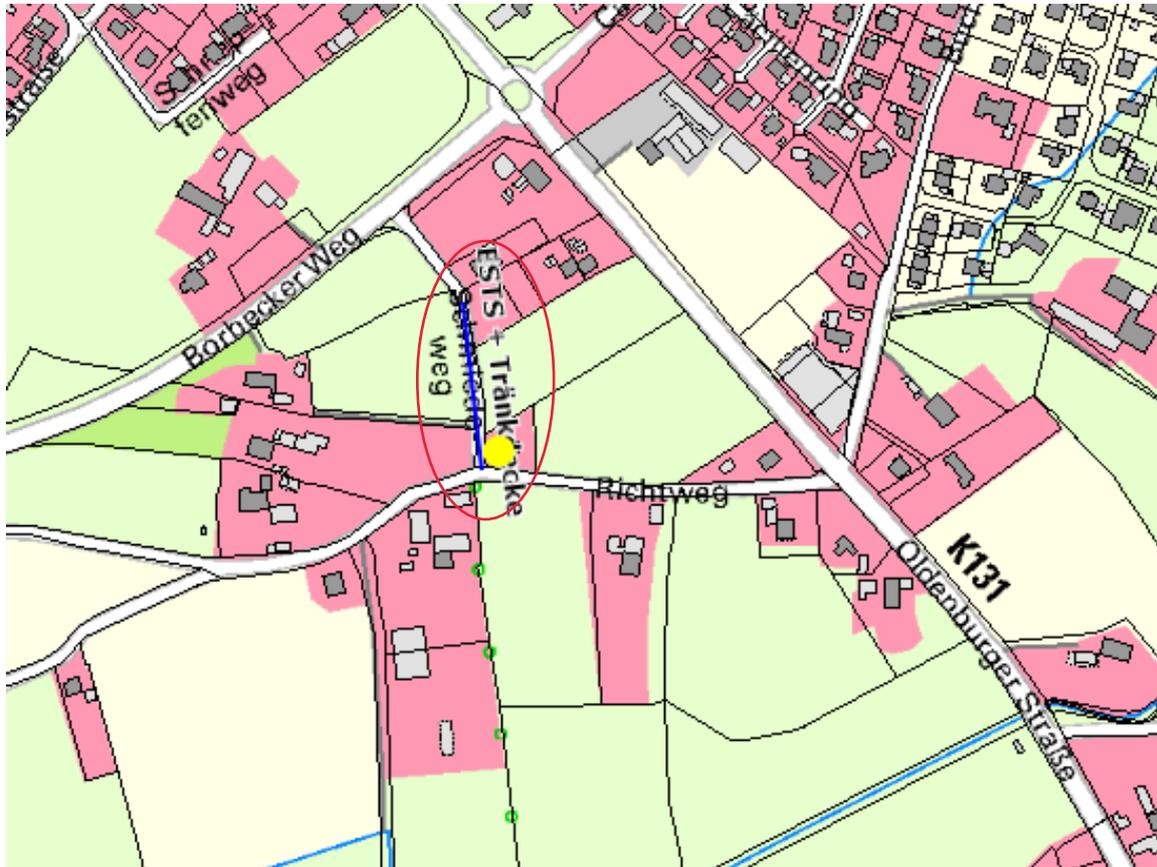


Erweiterung Deckenprogramm 2022

Detailpläne Straßenzüge / Abschnitte

Rastede Schmiedeweg, Strecke ca. 120 m

Ertüchtigung der Schottertragschicht und Herstellen einer Tränkdecke im Kalteinbau



Mitteilungsvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/033

freigegeben am **18.03.2022**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Mareike Vogt/Stefan Unnewehr

Datum: 14.03.2022

Erweiterung/Neubau des Rathauses

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.03.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zu den Optionen einer Erweiterung/Neubau eines Rathauses wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Die Unterbringung der Beschäftigten des Rathauses stellt sich seit längerer Zeit als unbefriedigend dar.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit bereits mehrfach, zuletzt im Januar 2022 (vgl. Vorlage 2021/218), auf diese Situation hingewiesen, sodass die Ausgangssituation an dieser Stelle nur kurz zusammenfassend dargestellt wird.

Mit zunehmender Anzahl der Mitarbeiter/innen wurden die überwiegend als Ein-Person-Büro konzipierten Räume zunehmend mit zwei Personen besetzt, wobei in jeder Organisationseinheit im Rahmen der Ausbildung von Nachwuchskräften stellenweise auch drei Personen untergebracht werden müssen. Die Zentrale als Arbeitsplatz für zwei Mitarbeiter/innen und der Eingangsbereich, der den Bürger/innen einen ersten Eindruck der Verwaltung vermittelt, entsprechen weder optisch den heutigen Anforderungen, noch ermöglichen sie ein serviceorientiertes Arbeiten.

Der Ratssaal wird aufgrund seiner äußeren Gestaltung, der technischen Ausstattung und der Platzverhältnisse dem Mindestanspruch an moderne Räume an Qualität und technische Ausstattung (Lüftung/Präsentation etc.) nicht mehr gerecht. Der Raum ist so klein, dass dort weder Ratssitzungen, noch Fachausschusssitzungen mit größerem Publikumszuspruch durchgeführt werden können.

Ehemalige Besprechungsräume und sonstige Freiflächen im Rathaus wurden bereits mittels Leichtbauwänden zu Büroräumen umgenutzt. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten auch in quantitativer Hinsicht nicht mehr ausreichend sind.

Derzeit sind 75 Mitarbeiter/innen in Voll- und Teilzeit im Rathaus beschäftigt. Eingeflossen in die Berechnung sind durchschnittlich zwei Auszubildende. Unter Berücksichtigung der anstehenden Personalzuwächse wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig zwischen 82 und 86 Mitarbeiter/innen dauerhaft in der Verwaltung tätig sein werden. Für einige Arbeitsplätze wird auch zukünftig mobiles Arbeiten angeboten werden können. Während im Sommer 2021 aber noch eine große Nachfrage zu verzeichnen war, wird das Angebot von mobilem Arbeiten von den Mitarbeiter/innen seit November 2021 nur noch verhalten angenommen. In Bereichen mit Bürgerkontakten ist mobiles Arbeiten ebenso wenig möglich, wie in Bereichen, in denen durch mobiles Arbeiten hohe Reibungsverluste zu befürchten wären. Um mit einer gewissen Raumreserve zu planen, sollte daher bei den weiteren Überlegungen eine Zahl von insgesamt 90 Mitarbeiter/innen zugrunde gelegt werden.

Die Unterbringung prüfender Institutionen (zum Beispiel Rechnungsprüfungsamt, Landesrechnungshof, Finanzamt, Sozialversicherungsträger u. a.) sowie die Raumgestaltung für Dritte (z. B. Rentenberatung) lässt sich nur noch unter Inanspruchnahme von Funktionsräumen, wie kombiniertem Sozialraum und Besprechungszimmer, Trauzimmer oder Ratssaal realisieren. Räumlichkeiten, die unter anderem eine angemessene Unterbringung der politischen Gremien zur Vorbereitung von Sitzungen ermöglichen würden, eine ausreichende Anzahl an Besprechungsräumen sowie weitere Funktionsräume (beispielsweise ein Eltern-Kind-Büro oder Erste-Hilfe-Raum) fehlen völlig.

Vor diesem Hintergrund haben die politischen Gremien bereits den Raumbedarf im Rathaus anerkannt. Unter Berücksichtigung der Entscheidung des Verwaltungsausschusses wurde deshalb das Planungsbüro Bär & Partner, Bad Zwischenahn, beauftragt, Grundlagenermittlungen vorzunehmen und erste Ideen für unterschiedliche Planungsalternativen zu entwickeln.

Mögliche Alternativen sind:

1. Dauerhafte Verteilung des Rathauses beziehungsweise der Mitarbeiter/innen auf mehrere Standorte (nicht Bestandteil des Auftrags an Bär & Partner)
2. Sanierung und Erweiterung des Rathauses am bestehenden Standort
 - a. Diverse Anbauvarianten
 - b. Sanierung des bestehenden Altbestandes nach Fertigstellung der Erweiterung
3. Neubau eines Rathauses
 - a. am jetzigen Standort
 - b. an einem neuen Standort

zu 1.: Bekanntlich wird das ehemalige Feuerwehrgerätehaus in der Baumgartenstraße aktuell bereits als Außenstelle des Rathauses genutzt. Dort ist der Fachbereich Personal und Organisation untergebracht. Weiterhin soll dort, voraussichtlich ab Mitte April, auch der Fachbereich Finanzen untergebracht werden.

Außerdem hat die Verwaltung vorgeschlagen, aus Zeit- und Kostengründen auf die Errichtung von Büro-Containeranlagen vor dem Rathaus (10 bis 11 Übergangsarbeitsplätze) zu verzichten und auf ein Mietobjekt am Denkmalsplatz auszuweichen.

Hier können übergangsweise ca. 10 Arbeitsplätze realisiert und bereits im Frühjahr (voraussichtlich Ende Juni) bezogen werden. In dieser Liegenschaft könnte der Geschäftsbereich 1 – Liegenschaften und Gebäudewirtschaft untergebracht werden.

Bereits an dieser Stelle sollte aber nicht unerwähnt bleiben, dass dieses Gebäude nicht unbefristet genutzt werden kann und unter Denkmalschutz steht, was eine moderne Nutzung – auch unter ökologischen Gesichtspunkten – deutlich erschwert.

Die Aufteilung der Gemeindeverwaltung auf mehrere Standorte hält die Verwaltung für ein geeignetes Mittel, um eine gewisse Zeitspanne zu überbrücken, allerdings nicht für eine angemessene Dauerlösung. Auf die extremen Reibungs- und Arbeits(zeit)verluste wurde in diesem Zusammenhang bereits mehrfach hingewiesen. In Kombination mit Arbeitsplätzen im Homeoffice wird es immer schwieriger Abstimmungen vorzubereiten und durchzuführen, Krankheits- und Urlaubsvertretungen zu organisieren und Sitzungsdienste adäquat und angemessen vorzubereiten und durchzuführen. Die schnelle und effiziente Abstimmung und Lösung von geschäfts- und fachbereichsübergreifenden Problemen und Sachfragen wird deutlich verlangsamt. Auch im Zeitalter moderner Kommunikationsmittel können viele Fragen schneller und zielgerichteter im persönlichen Austausch gelöst werden.

Die erforderlichen Räumlichkeiten für Fraktionsbesprechungen und ein erweitertes Angebot für Sitzungen des Rates oder der Fachausschüsse können so nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist außerdem die Verteilung der Verwaltung auf mehrere alte Liegenschaften auf Dauer nicht darstellbar (Energiekosten, CO₂-Belastung, zusätzliche Fahrten, zusätzliche Personal für Reinigung, Hausmeisterdienste, EDV-Unterstützung etc.).

zu 2.: Auf Basis des durch den Fachbereich Personal und Organisation zur Verfügung gestellten Raumbedarfsplans wurde das Planungsbüro Bär & Partner mit der Grundlagenermittlung und Erstellung erster Planungsideen für eine Erweiterung des Rathauses und anschließender Sanierung des Altbestandes beauftragt. Herr Bär vom Planungsbüro Bär & Partner wird im Rahmen der Sitzung seine Überlegungen und Vorgehensweise vorstellen, und mögliche Varianten und die sich daraus ergebenden Vor- und Nachteile erläutern.

Durch entsprechende Erweiterungen des Rathauses und der anschließenden Sanierung des Altbestandes kann die Verwaltung wieder zentralisiert untergebracht und die Möglichkeiten für die politische Arbeit (Fraktionsräume, technische Aufwertung, beispielsweise Sitzungsstreaming, großer Sitzungs- und/oder Ratssaal) deutlich verbessert werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte hier die Variante 6 zu einer Vorzugsvariante weiter entwickelt werden, da sie eine optimale Grundstücksausnutzung sicherstellt und in mehreren Abschnitten umsetzbar wäre. Es würde den Umfang der Vorlage sprengen, an dieser Stelle umfassend zu erläutern, worin im Detail die Vorzüge liegen, selbstverständlich erfolgt dazu im Rahmen der Sitzung eine ausführliche Darstellung sowohl seitens des Fachplaners als auch der Verwaltung.

Problematisch gestaltet sich bei diesem Lösungsansatz, dass zwar die Erweiterungsbauten unter Beachtung der aktuellsten energetischen und ökologischen Gesichtspunkte gebaut werden können, die konsequente Fortsetzung bei der Sanierung des Altbaus allerdings an technische Grenzen stoßen wird.

Ein weiteres, nicht zu unterschätzendes Problem ist außerdem, das bei dieser Variante und einer zeitlich abgestuften Umsetzung von drei Bauabschnitten die Mitarbeiter/innen teilweise extrem durch die Baustellen gestört würden (Baustellenlärm / Parkplätze / Staub etc.). Verwaltungsseitig wird mit einer mindestens einjährigen Bauzeit für jeden Erweiterungsabschnitt und einer mindestens einjährigen Sanierung des Altbestandes gerechnet, sodass es über mehrere Jahre zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

Zudem wird im laufenden Betrieb die Sanierung des Altgebäudes – insbesondere was größere, zwingend erforderliche Umbauten angeht – schwierig zu realisieren sein oder viele, kleine Bauabschnitte erfordern, die teurer und zeitaufwendiger werden.

zu 3. Nachdem das Fachplanungsbüro sich der Gesamtproblematik möglicher Erweiterungsoptionen angenommen und letztlich auch erste überschlägige Kostenschätzungen vorgenommen hat, wurden die Ergebnisse zum Anlass genommen, alternativ zumindest einen Neubau anzudenken und die sich daraus möglicherweise ergebenden Vor- und Nachteile abzuwägen.

Tatsächlich dürften die Vorteile bei einer Neubauvariante überwiegen. Allerdings sollte erwähnt werden, dass die Variante a – Neubau am jetzigen Standort – nur schwierig umzusetzen wäre. Dazu müsste eine mehrjährige Übergangsvariante (Containeranlage oder ähnliches) zum Tragen kommen, um das Gebäude abreißen und neu aufbauen zu können. Dies wäre sehr kostenintensiv und zusätzlich müsste ein entsprechender Standort für diese Übergangslösung gefunden werden.

Zudem müsste die baurechtliche Zulässigkeit geprüft und angepasst werden, was für eine Übergangssituation sehr zeitaufwendig und teuer wäre. Weiterhin müsste für ein relativ kleines Zeitfenster die komplette Infrastruktur an diesem Standort aufgebaut werden. Verwaltungsseitig wird deshalb ein vollständiger Neubau am jetzigen Standort als eher suboptimal eingeschätzt.

Allerdings kann die Raumbedarfsplanung grundsätzlich bei einer Neubauvariante 1:1 umgesetzt werden, ohne dass auf vorgegebene Situationen (Altbestände z. B. Größe von Räumen, Technik etc.) Rücksicht genommen werden muss. Ökologische, energetische, infrastrukturelle Gesichtspunkte können vollumfänglich berücksichtigt werden, ohne Betrachtung vorhandener Bestände oder Gegebenheiten. Zudem könnten auch die Bedürfnisse und Anforderungen der Politik an Räume und (technische) Ausstattung realisiert werden.

Bei einem Neubau an einem neuen Standort (Alternative 3.b.) hingegen würde die Belastung der Mitarbeiter/innen des Rathauses auf ein Minimum reduziert, da ein Neubau vollständig fertig gestellt werden kann, bevor ein Umzug eine einmalige und zeitlich sehr eng gefasste Umzugssituation erforderlich macht.

Ein weiterer Aspekt könnte eine denkbare Refinanzierung durch die anschließende Veräußerung der jetzigen Liegenschaft des Rathauses sein. Unter der Voraussetzung, dass für ein neues Rathaus auf Flächen zurück gegriffen werden kann, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, wird verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass ein anschließender Verkauf des Areals mit einer Größe von ca. 8.700 m² bis zu 50% der Neubaukosten decken könnte.

Aus den dargestellten Gründen und noch ohne genauere Betrachtung finanzieller Auswirkungen / Aspekte könnte die Neubauvariante b (Neubau an einem neuen Standort) weiter verfolgt werden.

Sollten diese Ausführungen von der Politik mitgetragen werden, würden weitere Überlegungen und Konkretisierungen verwaltungsseitig vorgenommen werden, um die Planungen aber auch die Suche nach geeigneten, zentralen Standorten zu forcieren. Standortvorschläge wurden bisher ausdrücklich ausgeklammert, um zunächst das grundsätzliche weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Rahmen der Sitzung wird Herr Bär die bisher erarbeiteten Ideen und Varianten, sowohl für eine Sanierung und Erweiterung des vorhandenen Bestandes, als auch eine Ideenskizze einer möglichen Variante eines Neubaus an einem neuen Standort vorstellen, die eine Einschätzung der Machbarkeit ermöglicht.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag noch keine Skizze einer Neubauvariante vor, die Präsentation dient nur der allgemeinen Darstellung, da noch keine Verknüpfung mit einem konkreten Grundstück vorgenommen werden konnte. Die Skizze wird im Rahmen der Sitzung von Herrn Bär vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Wenn bereits zu diesem frühen Zeitpunkt über Kosten gesprochen wird, ist es zunächst wichtig auf den Umstand hinzuweisen, dass die von dem Planungsbüro ermittelten Zahlen bei der Sanierung und Erweiterung von der Variante 6 ausgehen (also zwei Anbauten und anschließende Sanierung des alten Rathauses).

Die Kosten für einen Neubau basieren auf der Kalkulation über die Bruttogeschossfläche. Grunderwerbskosten wurden nicht berücksichtigt. Soweit besondere ökologische oder technische Ansprüche an die Gebäude gestellt werden (z. B. Tiefgarage etc.), müssen die Kosten ebenfalls angepasst werden.

Ein Problem ist die aktuelle Inflationsrate. Aktuell sind Kostensteigerungen immer schwieriger zu kalkulieren. Das Planungsbüro spricht deshalb bei seinen Berechnungen (Kostenschätzungen) von dynamisierten Baukosten, also den Baukosten, die bei einem zeitnahen Baubeginn zu erwarten sind und einer aktuellen Inflationsrate, die derzeit im Baubereich bei knapp unter 10% jährlich liegt. Ob es bei dieser Entwicklung bleiben wird, ist nicht prognostizierbar.

Die im Folgenden dargestellten Kosten können deshalb nur Anhaltspunkte für eine erste Bewertung darstellen.

- Sanierung und Erweiterung Rathaus (Gesamt BA 1 bis 3) ca. 10.250.000 Euro.
- Neubau Rathaus (ohne Grunderwerb) ca. 3.700 m² BGF ca. 11.400.000 Euro

Bei einer tatsächlichen Inflationsrate/Baukostensteigerung von jährlich 10% würden sich mit jedem Jahr der Verzögerung eines Baubeginns sowohl bei der Sanierungs- als auch der Neubauvariante die Kosten um ca. 1.000.000 Euro erhöhen.

Betriebs- und Finanzierungskosten wurden noch nicht gegengerechnet. Allerdings ist bei einem kompletten Neubau damit zu rechnen, dass die Betriebskosten deutlich gesenkt werden könnten. Fördermöglichkeiten können ohne nähere Planungen ebenfalls noch nicht eingeschätzt oder beantragt werden. Bei einem Neubau und anschließender Veräußerung der alten Liegenschaft des Rathauses könnten voraussichtlich bis zu 50% der Gesamtkosten refinanziert werden.

Weiterhin wurden alternative Finanzierungsmodelle wie Public Private Partnership (öffentlich-private Partnerschaften (PPP)) noch nicht näher untersucht. Hierfür sind die Planungen noch nicht weit genug fortgeschritten, um Modelle entwickeln und prüfen zu können.

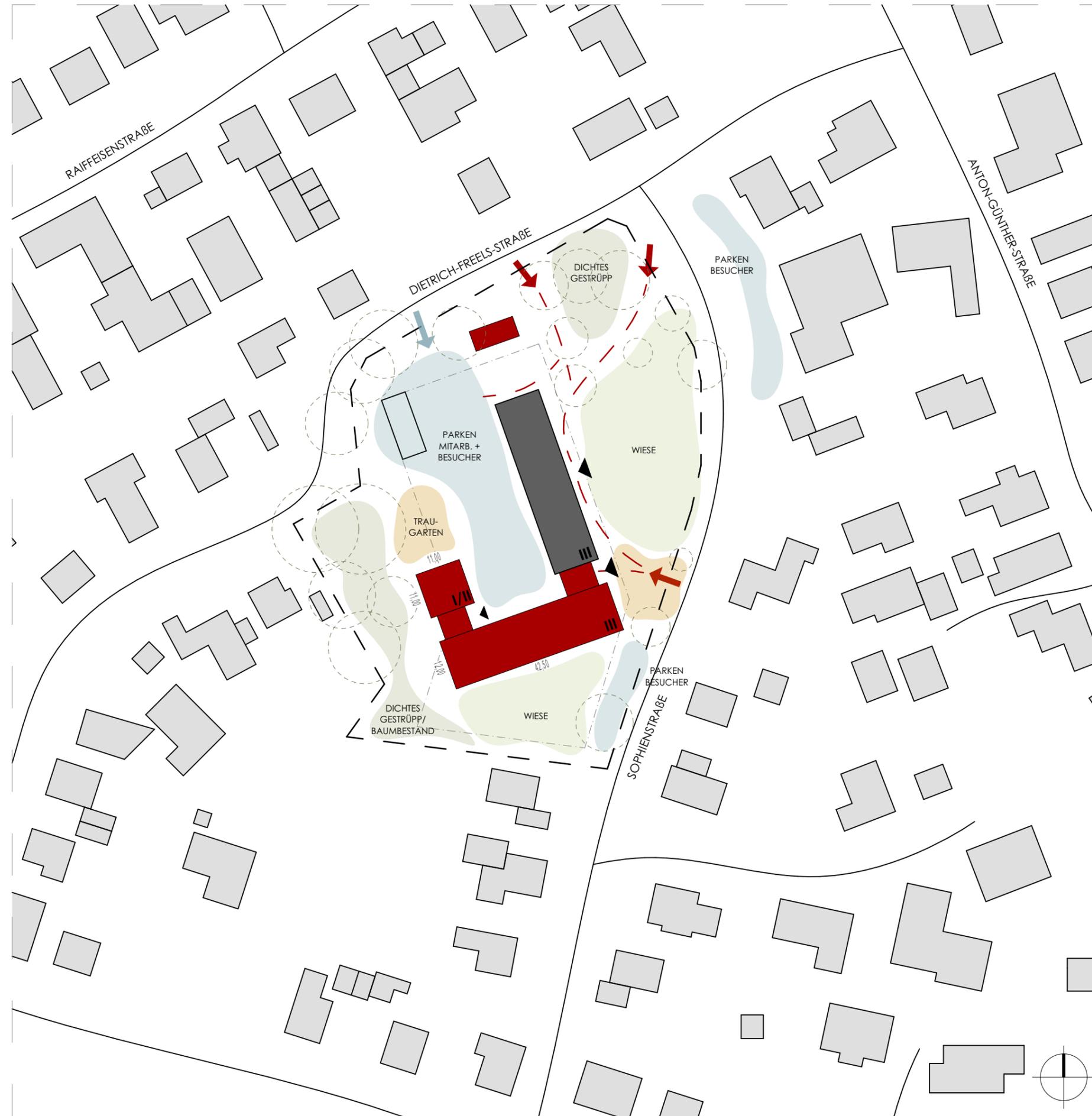
Auswirkungen auf das Klima:

Es ist zu früh, um in dieser Vorplanungsphase mögliche Auswirkungen auf das Klima zu bewerten. Allerdings bleibt schon jetzt festzuhalten, dass die größten Handlungsspielräume im Rahmen eines Neubaus gegeben sind. In jedem Fall könnte ein Neubau klimaneutral mit ökologischen Baustoffen errichtet werden, soweit das finanziell möglich und politisch gewollt ist. Hierzu bedarf es allerdings zunächst einer grundsätzlichen Weichenstellung, welche der aufgeführten Varianten zum Tragen kommen soll.

Anlagen:

- Anlage 1 – Kubaturanalyse
- Anlage 2 – Perspektivische Ansichten Entwurf Variante 6 (Entspricht Variante V04 der Kubaturanalyse)
- Anlage 3 – Grundrisse Entwurf Variante 6
- Anlage 4 – Variante 1
- Anlage 5 – Variante 2
- Anlage 6 – Variante 3

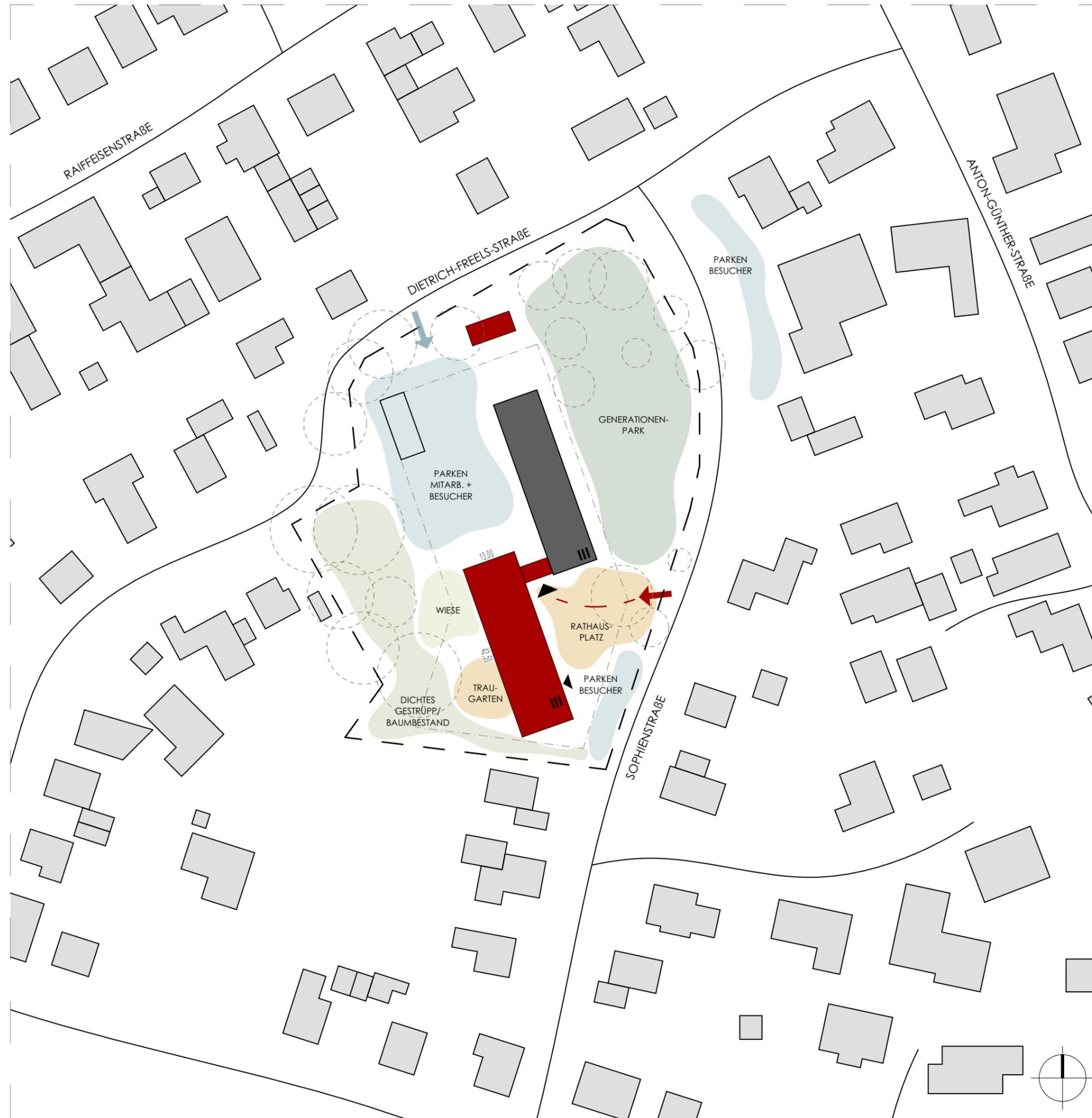
Hinweis: Die Vorlage wurde als Mitteilungsvorlage verfasst, damit die politischen Gremien Gelegenheit erhalten, die vorgestellten Varianten und Lösungsansätze in ihren Fraktionen zu erörtern und gegebenenfalls ergänzende Vorschläge bis mitte Mai 2022 zu unterbreiten, bevor der Tagesordnungspunkt in einer der kommenden Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen konkretisiert und zur Beschlussfassung vorgelegt wird.



- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAU-GARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSSEITE -> AKZENTUIERUNG
- AUßENANLAGEN BLEIBEN WEITESTGEHEND UNBERÜHRT (WIESEN + BÄUME)
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- ALTER EINGANG BLEIBT IN NUTZUNG, WIRD DURCH ZWEITEN EINGANG IN "FUGE" ERGÄNZT
- GROßZÜGIGE FREIFLÄCHE ZUR SÜDL. GRENZE / NACHBAR
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- RATSAL ALS ERWEITERUNG ÜBER STANDESAMT AN HERVORGEHOBENER STELLE IM GEBÄUDE / ERKENNBAR IN KUBATUR

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- GERINGE ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCK- UND VORDERSEITE
- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN
- KEIN OFFENSICHTLICHER HAUPTINGANG, EHER ZWEI GLEICHWERTIGE EINGÄNGE

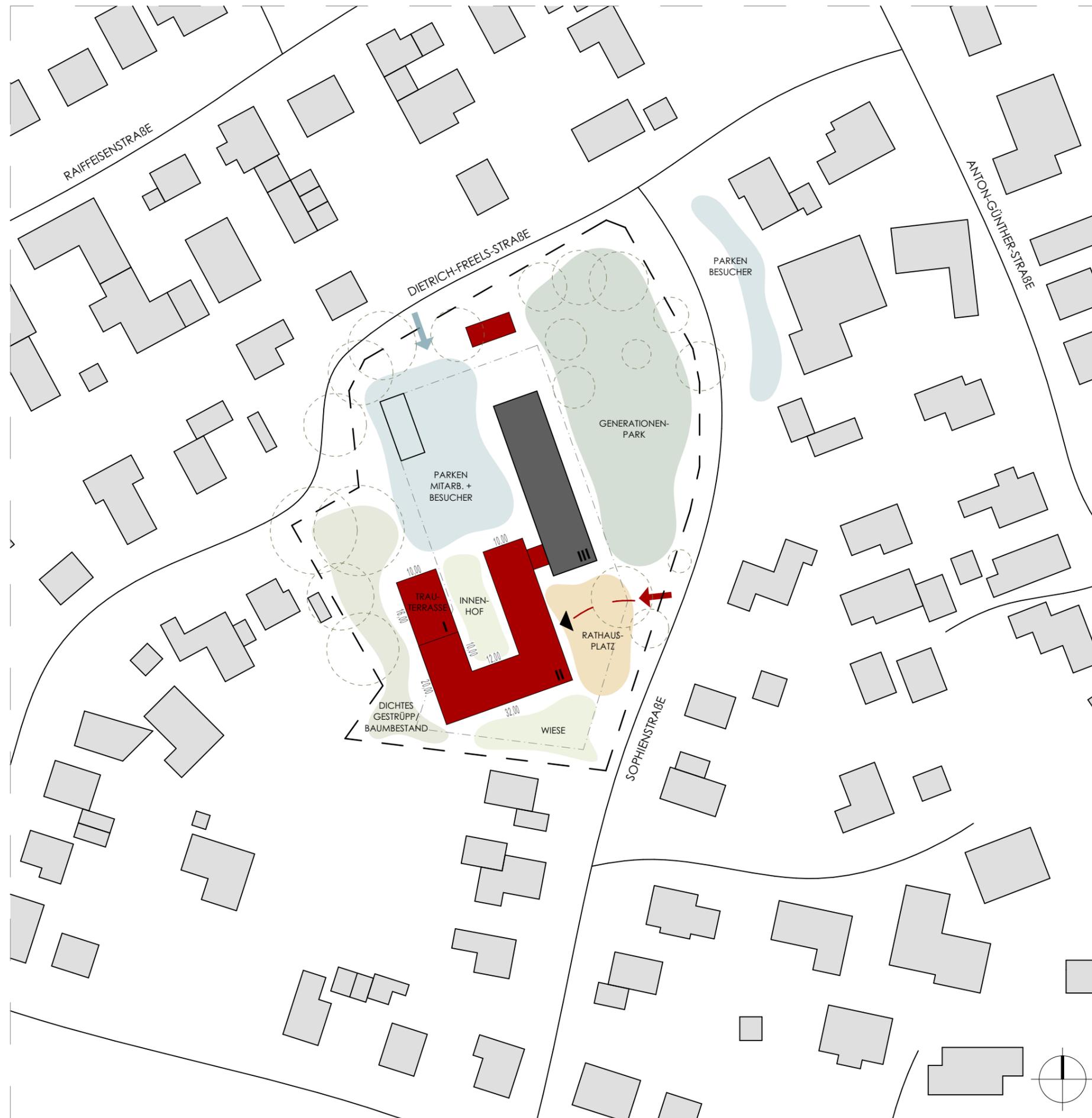
ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			janßen bär partner
Maßstab	Datum	Projektr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- KOMPAKTE KUBATUR ("MODERNER ZWILLING")
- EIN OFFENSICHTLICHER HAUPTINGANG MIT VORPLATZ
- NEUER RATHAUSPLATZ AKZENTUIERT DEN NEUEN EINGANGS-/ANKOMMENSBEREICH ("FUGE" ZWISCHEN ALT UND NEU)
- UMSTRUKTURIERUNG DER UNGENUTZTEN WIESE VOR BESTANDSGEBÄUDE ZU KLEINER PARKANLAGE/GENERATIONENPARK
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- SEPARATER EINGANGSBEREICH FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER MIT TRAU-GARTEN
- ALTER BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜRORÄUME NACH OSTEN + WESTEN ORIENTIERT

- GRENZNAHE BEBAUUNG IM SÜDEN
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- VERLUST MEHRERER BÜRORÄUME IM BESTAND DURCH DURCHGANG ZUM NEUBAU

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projektnr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	<small>janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66</small>

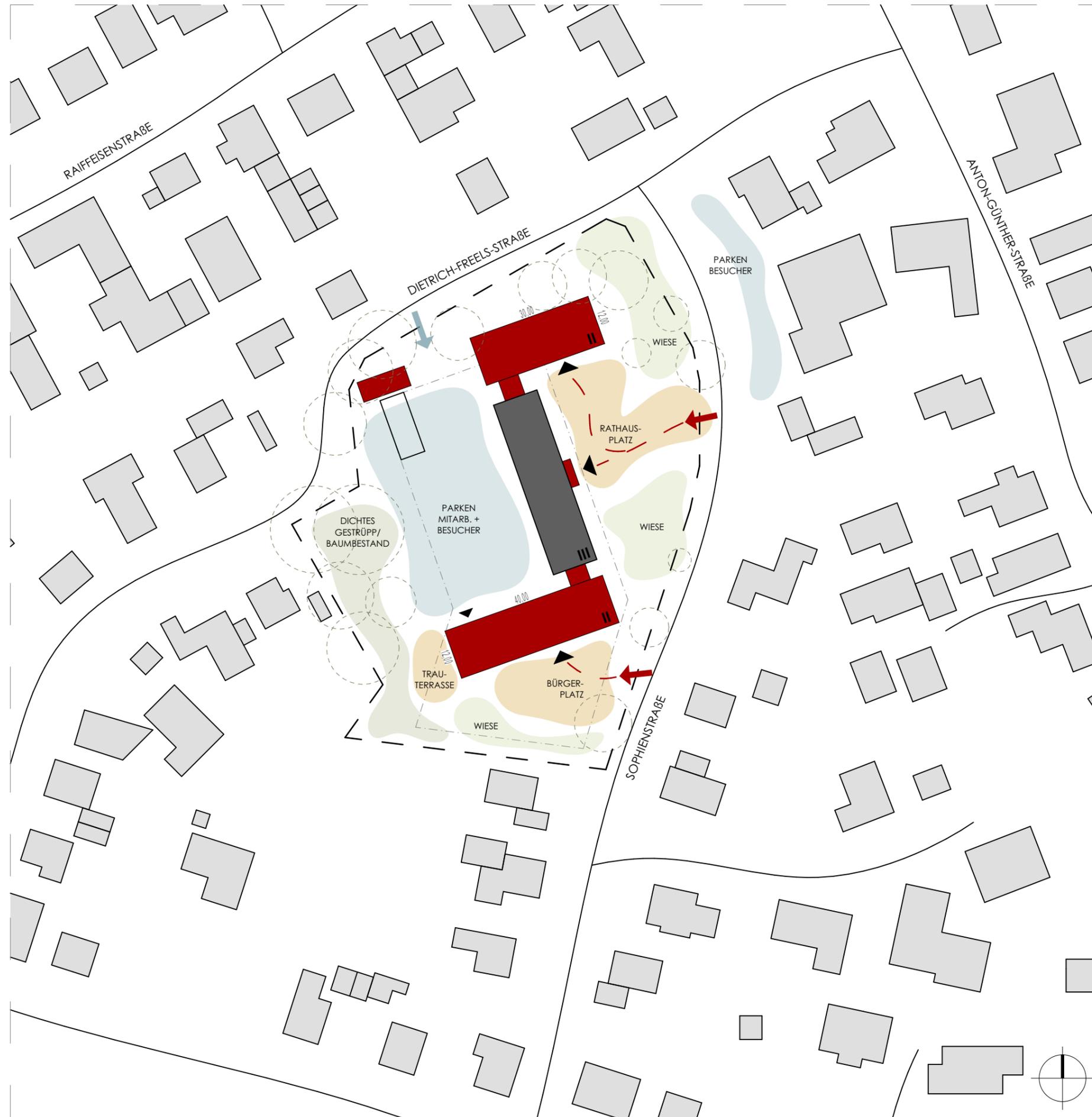


- SEPARATER EINGANG ZUM STANDESAMT ÜBER INNENHOF, TRAUZIMMER MIT GROßZÜGIGER TERRASSE IM 1. OG
- ALTER BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- NEUER RATHAUSPLATZ BETONT DEN NEUEN HAUPTINGANG
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ KOMPLETT AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- UMGESTALTUNG WIESE VOR BESTANDSGEBÄUDE



- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCKSEITE
- SEHR GROßES AV-VERHÄLTNIS
- VERLUST MEHRERER BÜORÄUME IM BESTAND FÜR DURCHGANG ZUM NEUBAU
- SEHR LANGE VERKEHRSWEGE
- EINSPÄNNER MIT FLURBEREICH ZUM INNENHOF

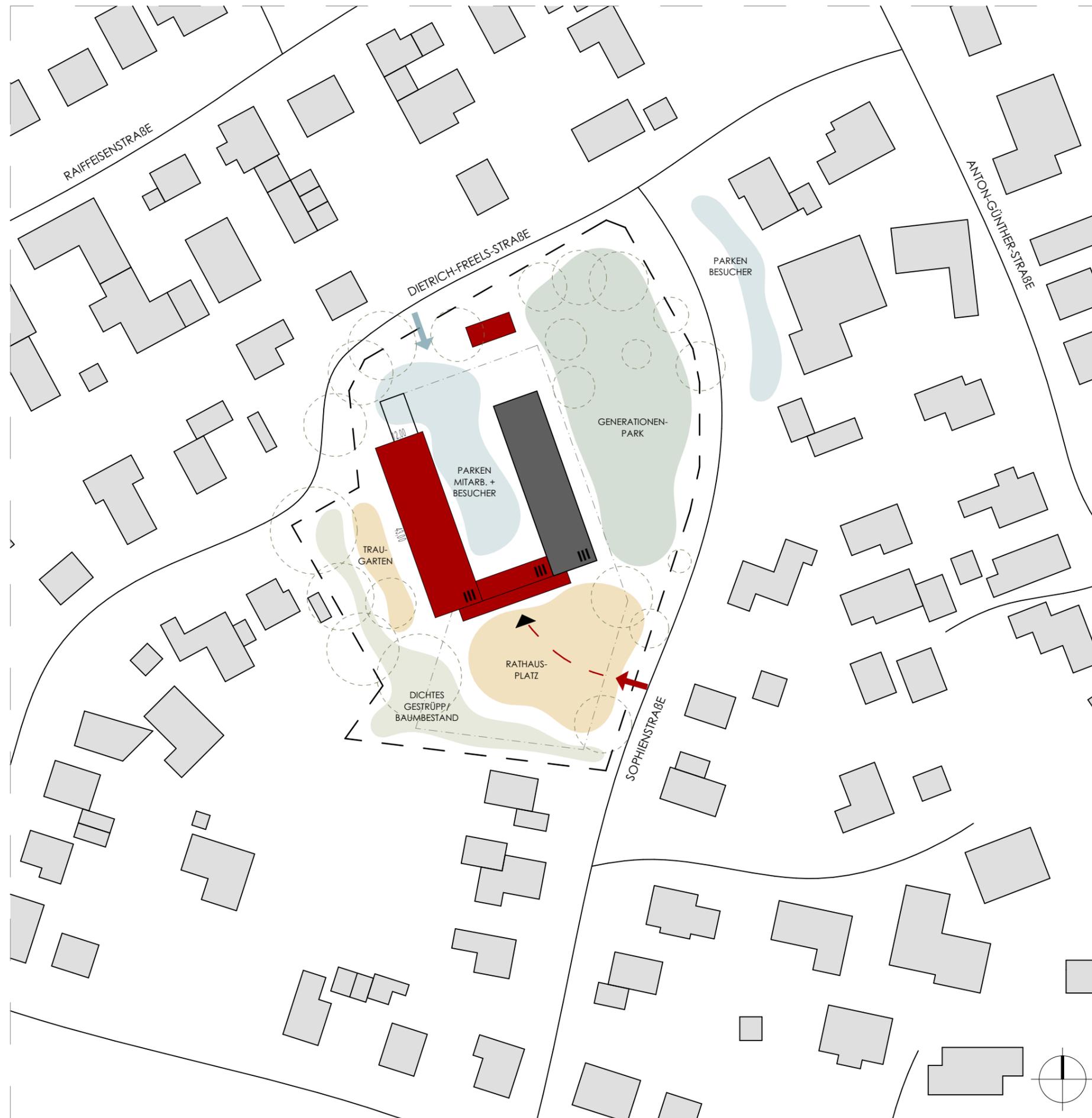
ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projektnr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER VOM PARKPLATZAUS, TRAU-GARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSEITE
- NEUGESTALTUNG VORPLATZ MIT AKZENTUIERUNG DES ALTEN EINGANGS
- VERSCHIEDENE NUTZUNGEN = VERSCHIEDENE GEBÄUDE -> "EINRAHMEN" DES BESTANDSGEBÄUDES
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ KOMPLETT AUF KOMPLEX-RÜCKSEITE
- ALTER EINGANG ERHALTEN + AUFWERTEN, ZWEI WEITERE EINGÄNGE ENTSTEHEN (VERWALTUNG / ARBEIT+SOZIALES)
- NEUER BÜRGERPLATZ VOR EINGANGSBEREICH DES "SOZIALTRAKTS"
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- HERVORHEBEN DES BESTANDS DURCH ZWEIGESCHOSSIGE (NIEDRIGERE) ERWEITERUNGSBAUTEN
- ZWEI UNABHÄNGIGE BAUABSCHNITTE
- VERBESSERUNG RETTUNGSWEGE IM BESTAND

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS IM NORDEN
- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN (GROßBÄUME)
- KOSTENINTENSIVER, DA ZWEI BAUSTELLEN

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projekt	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	<small>janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66</small>



- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT/TRAUZIMMER VOM PARKPLATZAUS, TRAUZIMMER MIT TRAU GARTEN IM GRÜNEN
- NEUGESTALTUNG DER UNGENUTZTEN WIESE ZU KLEINER PARKANLAGE/ GENERATIONENPARK/ THEMENPARK
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- NEUER GROßER RATHAUSPLATZ VOR NEUEM EINGANG
- BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜORÄUME NACH OSTEN UND WESTEN AUSGERICHTET

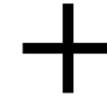
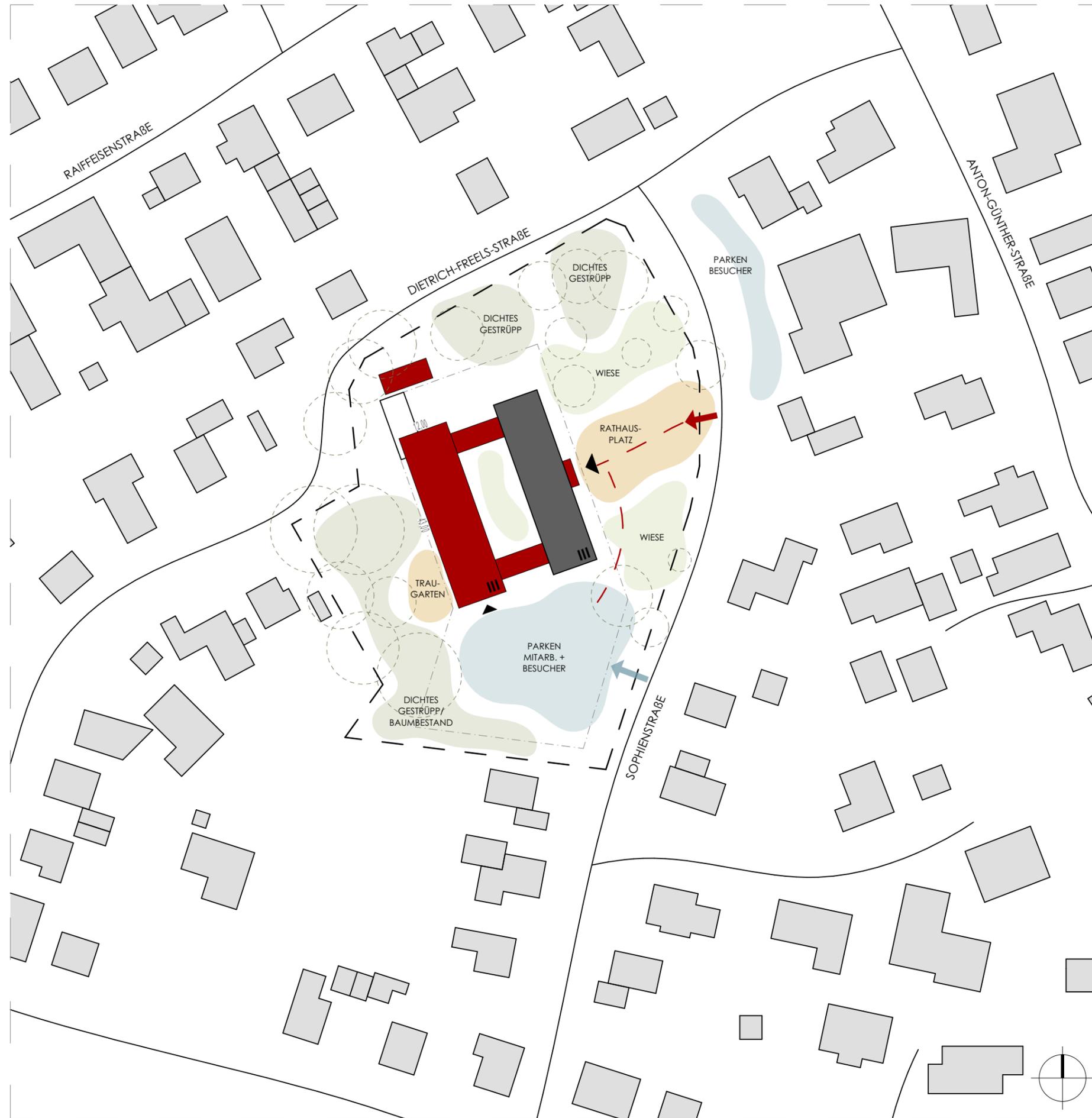
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- ÜBERSCHREITUNG DES BAUTEPPICHS AUF GRUNDSTÜCKSRÜCKSEITE
- WEITE WEGE ZWISCHEN GESCHÄFTSBEREICHEN
- VERLUST MEHRERER BÜORÄUME FÜR DURCHGANG ZUM BESTAND

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
 Sophienstraße 27, 26180 Rastede

janßen
 bär
 partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66

Maßstab	Datum	Projektnr.
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913

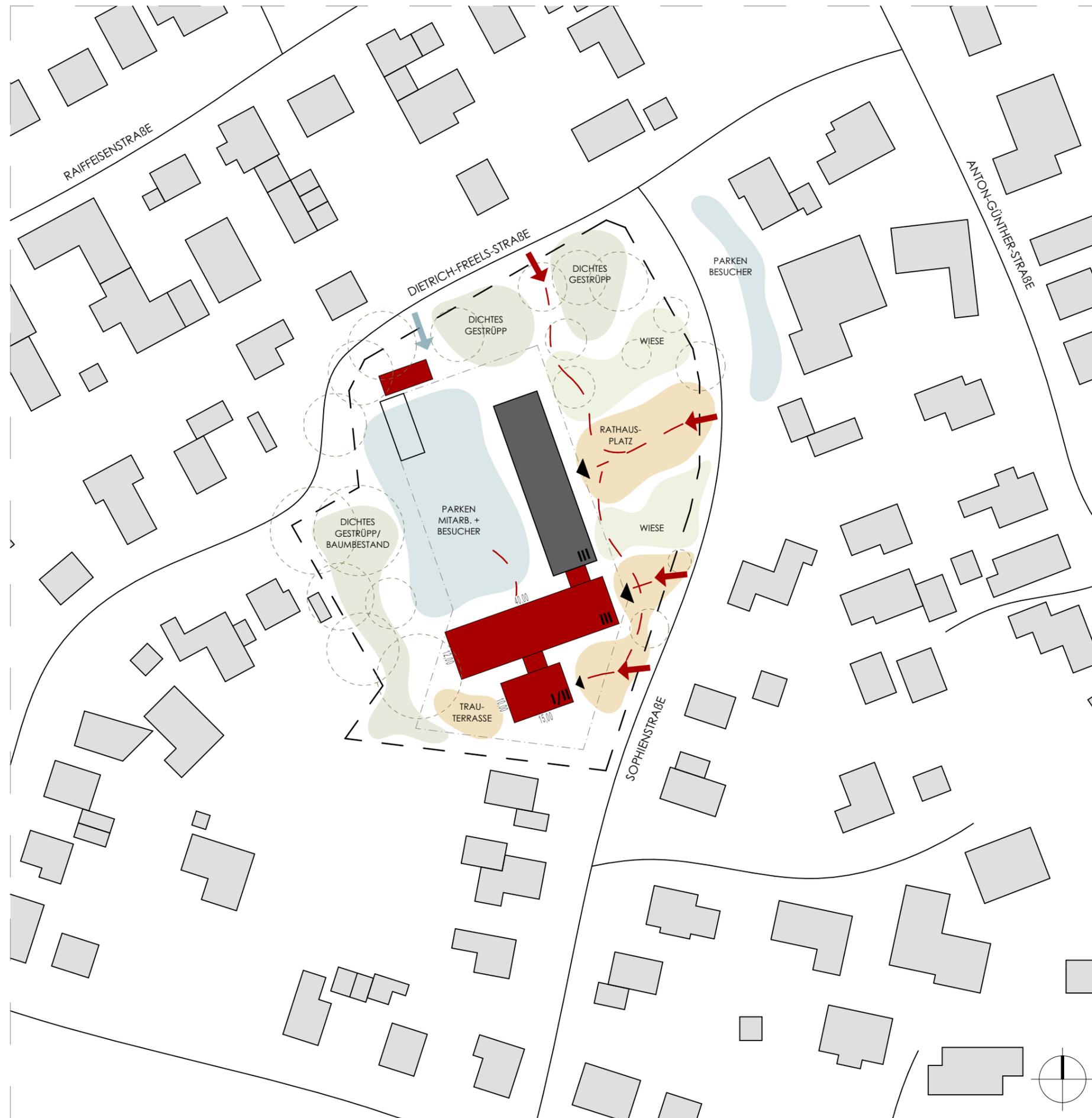


- SEPARATER EINGANG FÜR STANDESAMT / TRAUZIMMER VOM PARKPLATZ AUS, TRAUZIMMER MIT TRAU GARTEN IM GRÜNEN
- AUFWERTUNG ALTER EINGANG MIT NEUEM RATHAUSPLATZ / ALLEE
- "MODERNER ZWILLING" MIT ZWEI GLASGÄNGEN ANGE BUNDEN AN BESTAND
- BAUMBESTAND VORNE BLEIBT ERHALTEN
- BÜORÄUME NACH OSTEN UND WESTEN AUSGERICHTET
- KOMPakte KUBATUR DES BÜORANBAU



- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- WEITE WEGE ZWISCHEN GESCHÄFTSBEREICHEN
- UNSCHÖNER PARKPLATZ VOR GEBÄUDE
- VERLUST MEHRERER BÜORÄUME FÜR DURCHGANG VON BESTAND ZU NEUBAU

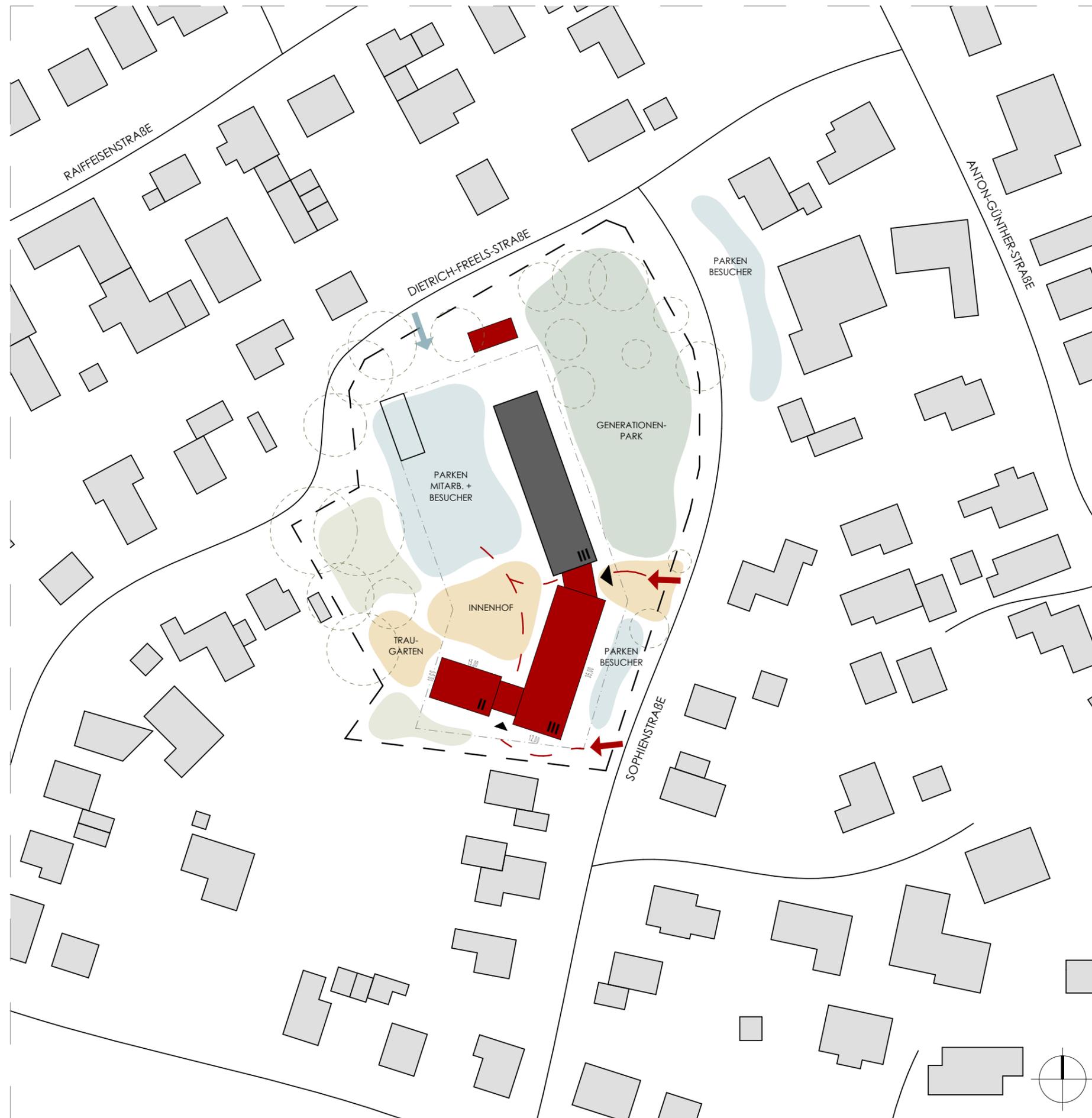
ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projektnr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	<small>janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66</small>



- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAUGARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSSEITE -> AKZENTUIERUNG
- VERSCHIEDENE NUTZUNGEN = VERSCHIEDENE GEBÄUDE -> HERVORHEBEN VON STANDESAMT/TRAUZIMMER
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- ALTER EINGANG BLEIBT IN NUTZUNG, ZWEI WEITERE EINGÄNGE MIT VORPLÄTZEN FÜR ARBEIT+SOZIALES UND STANDESAMT)
- NEUGESTALTUNG VORPLATZ DES BESTANDS ZU RATHAUSPLATZ/ALLEE
- MINIMALER VERLUST VON BÜRORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- RATSSAAL ALS ERWEITERUNG ÜBER STANDESAMT MIT PRÄGNANTER POSITION DENKBAR
- DURCH EINGESCHOSSIGEN STANDESAMTBAU ENTSTEHT EIN LEICHTER ÜBERGANG ZUR NACHBARBEBAUUNG IM SÜDEN

- BÜRORÄUME NACH NORDEN U. SÜDEN AUSGERICHTET
- ERWEITERUNGSOPTION NUR NACH OBEN
- BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN (GROßBÄUME)
- NAHE GRENZBEBAUUNG IM SÜDEN (NACHBAR)
- VERUNKLARUNG DER STRAßENANSICHT

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projektnr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	<small>janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66</small>



- SEPARATER GEBÄUDETEIL FÜR TRAUZIMMER / STANDESAMT MIT EIGENEM EINGANG UND TRAU GARTEN AUF RUHIGER + GRÜNER GRUNDSTÜCKSSSEITE -> HERVORHEBEN DES TRAUZIMMERS
- PLATZGESTALTUNG AUF INNENSEITE
- "UNSCHÖNER" PARKPLATZ AUF KOMPLEX-INNENSEITE
- NEUER HAUPTINGANG IN FUGE ZWISCHEN ALT + NEU
- MINIMALER VERLUST VON BÜORÄUMEN IM BESTAND DURCH DIE ERWEITERUNG
- AUSRICHTUNG DER BÜORÄUME NACH OSTEN + WESTEN
- NEUGESTALTUNG DER ALTEN GRÜNFLÄCHE VOR BESTANDSEINGANG

- ALTER BAUMBESTAND VORNE MUSS WEICHEN
- SEHR LANG GEZOGENER KOMPLEX (VON STRASSE SEITE AUS GESEHEN)

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
Maßstab	Datum	Projektnr.	
1:1.000 (A3)	07.10.2019	1913	<small>janßen bär partnerschaft mbB Architekten und Ingenieure 26160 Bad Zwischenahn Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66</small>



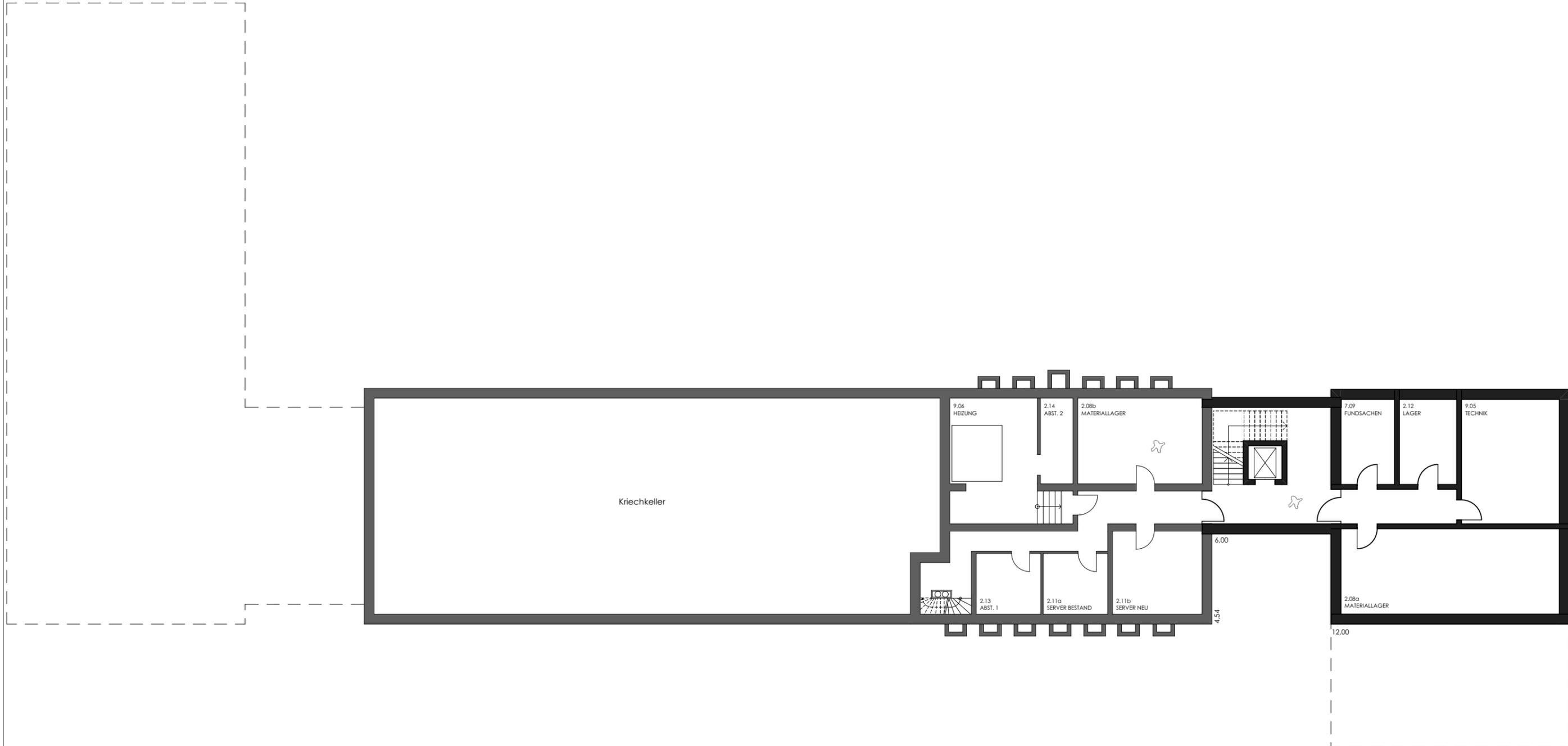
PERSPEKTIVE VORNE RECHTS



PERSPEKTIVE VORNE LINKS



PERSPEKTIVE HINTEN

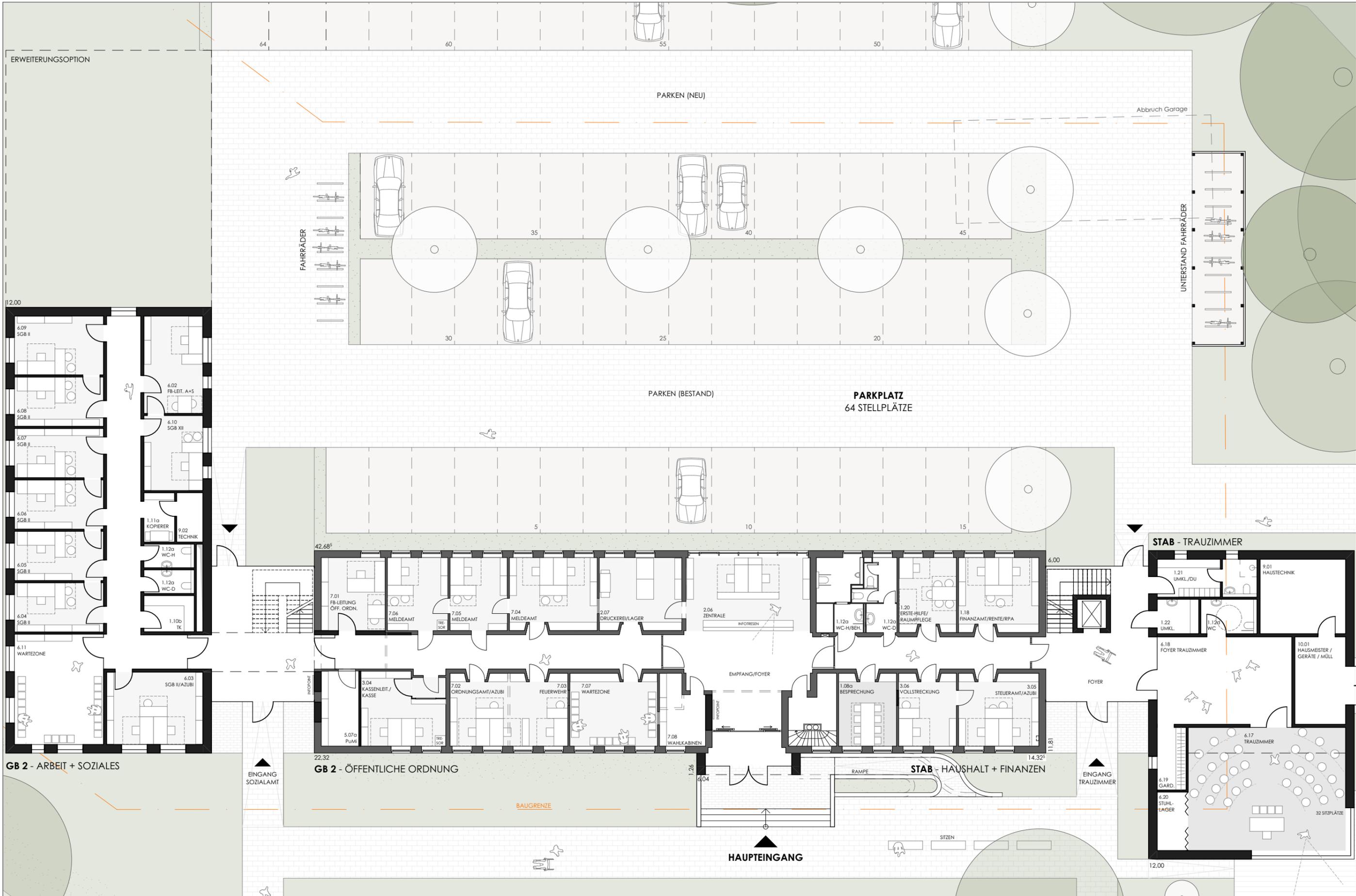


- BAUGRENZE
- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE
- PFLANZEN (BESTAND)
- PFLANZEN (NEU)



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede				janßen bär partner
VORENTWURFSPLANUNG			V 06	
Planbez: V06 - GRUNDRISS KG	Maßstab: 1:200 (A3)	Datum: 15.01.2020 JO	Projektnr.: 1913	

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66

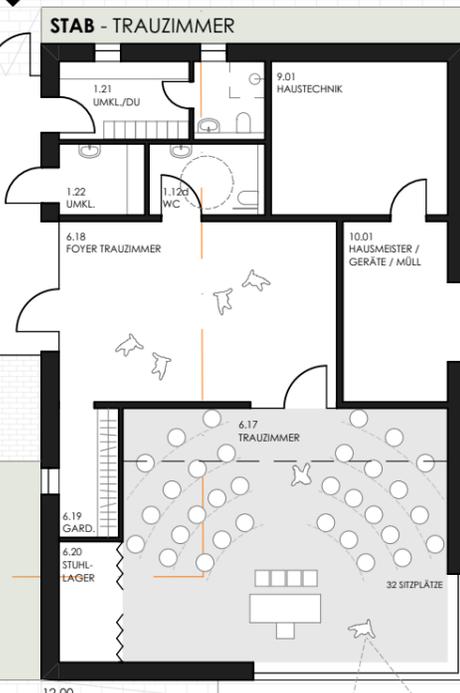
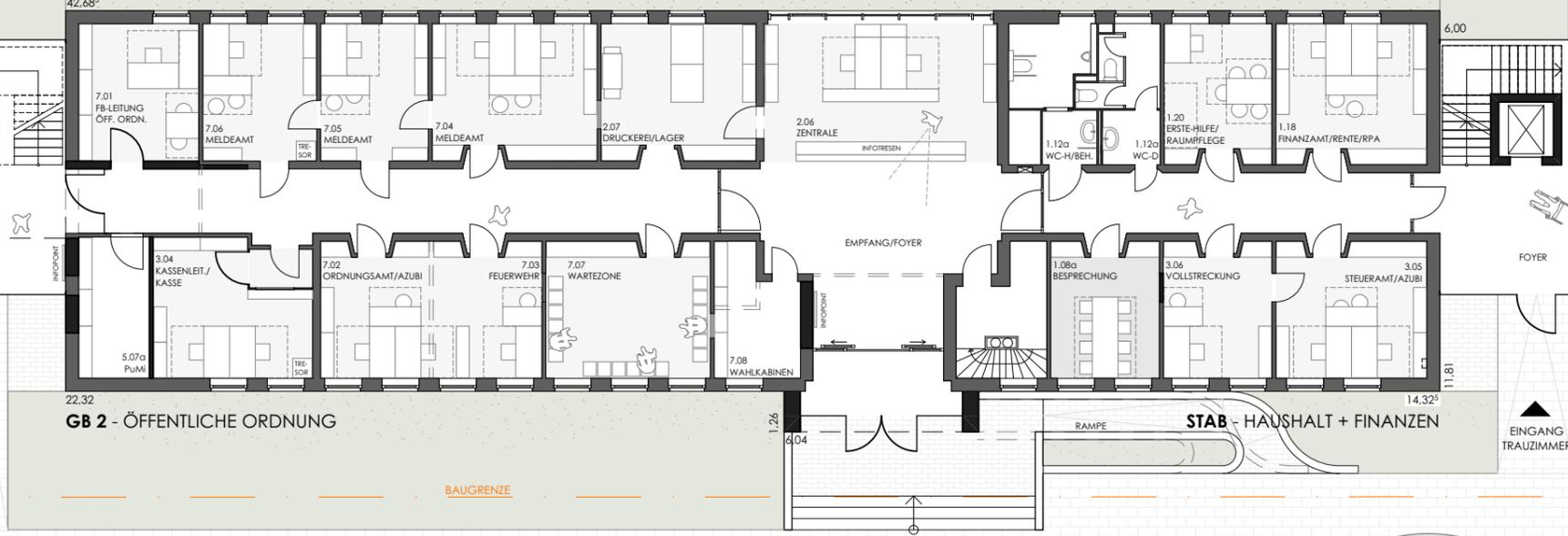
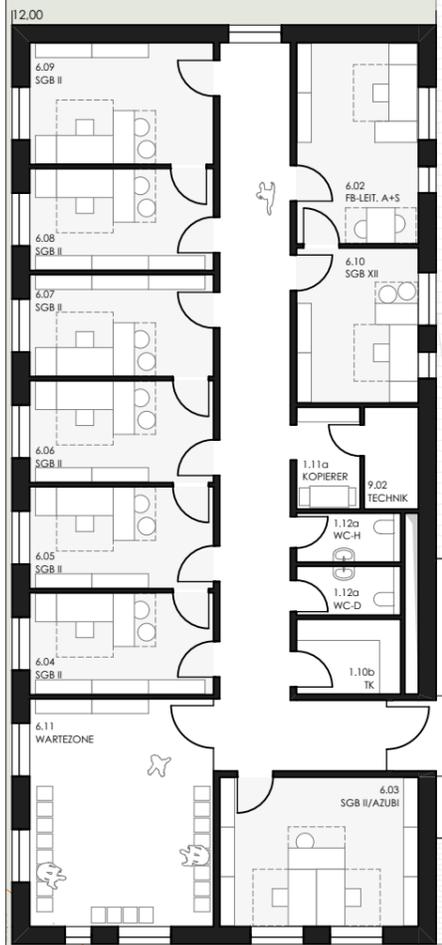


ERWEITERUNGSOPTION

PARKEN (NEU)

PARKEN (BESTAND)

PARKPLATZ
64 STELLPLÄTZE



- BAUGRENZE
- PFLANZEN (BESTAND)
- PFLANZEN (NEU)
- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

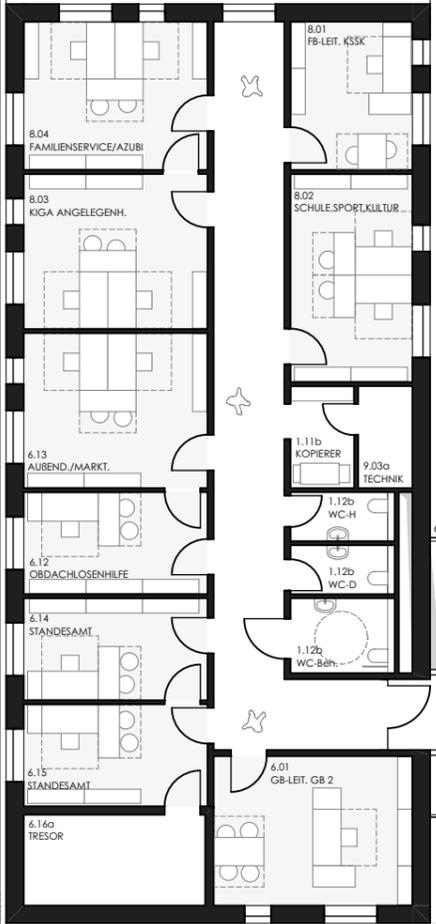
Planbez: V06 - GRUNDRISS EG Maßstab: 1:200 (A3) Datum: 15.01.2020 JO Projekt: 1913

V 06

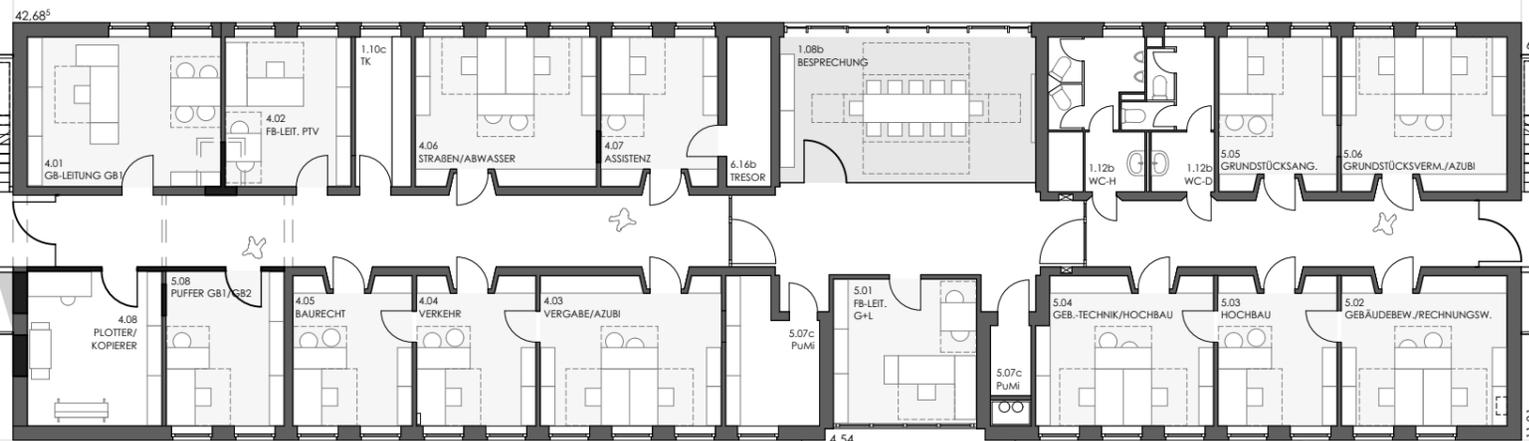
janßen bär partner
janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66

ERWEITERUNGSOPTION

12.00

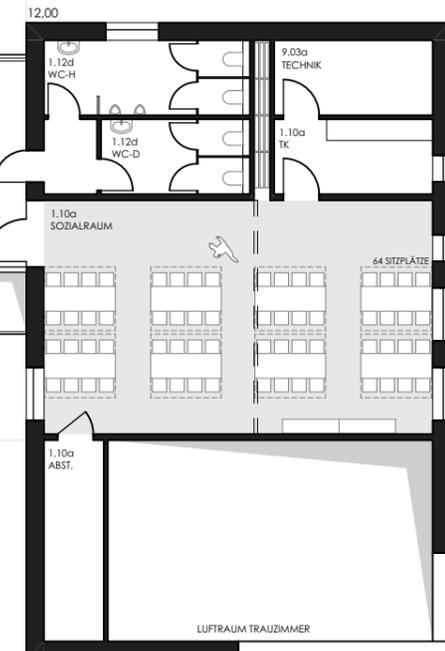


GB 2 - A+S / KSSK



GB 1 - PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR

GB 1 - GEBÄUDEWIRTSCH. + LIEGENSCH.



STAB - SOZIALRÄUME

	BAUGRENZE		BESTAND	
	PFLANZEN (BESTAND)		NEUBAU	
	PFLANZEN (NEU)		GRÜNFLÄCHE	

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez. V06 - GRUNDRISS 1.OG	Maßstab 1:200 (A3)	Datum 15.01.2020 JO	Projektr. 1913
----------------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------

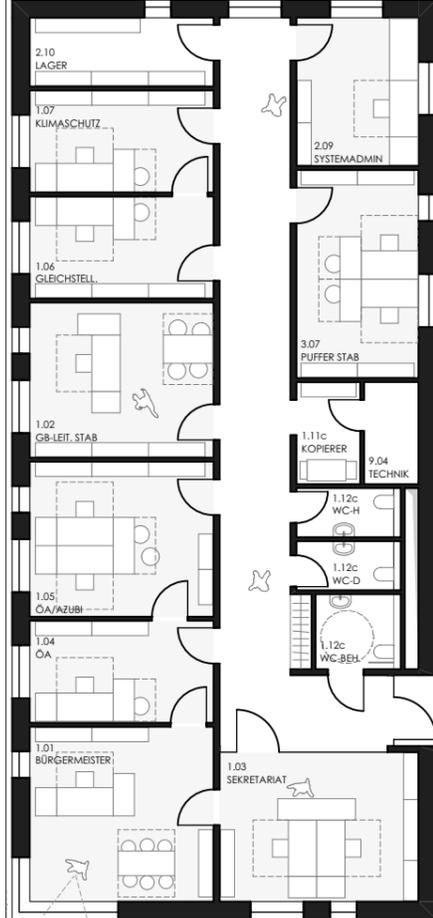
V 06

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66

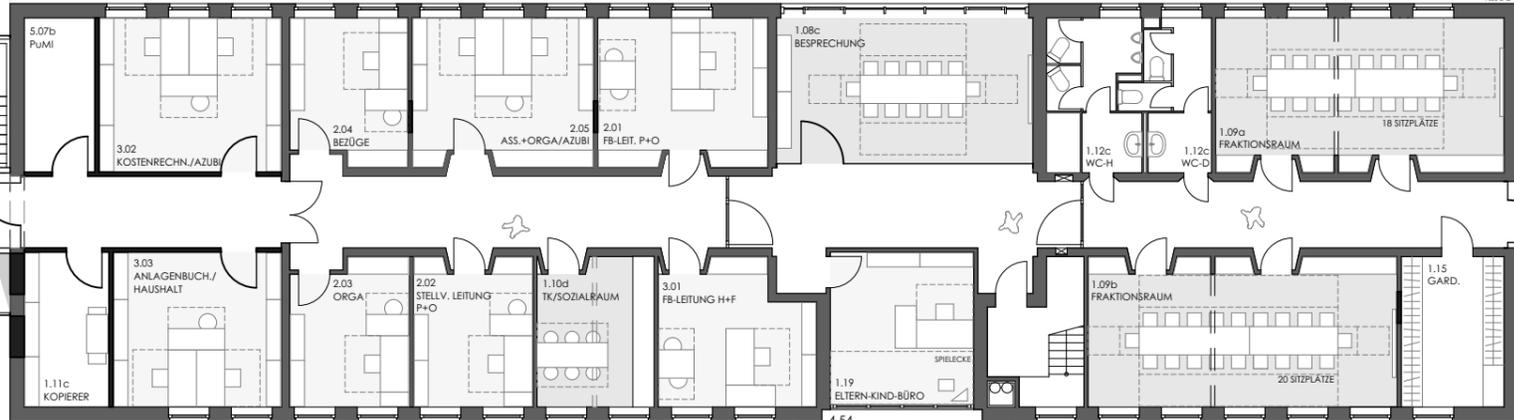
ERWEITERUNGSOPTION

12.00



STAB - STABSTELLE

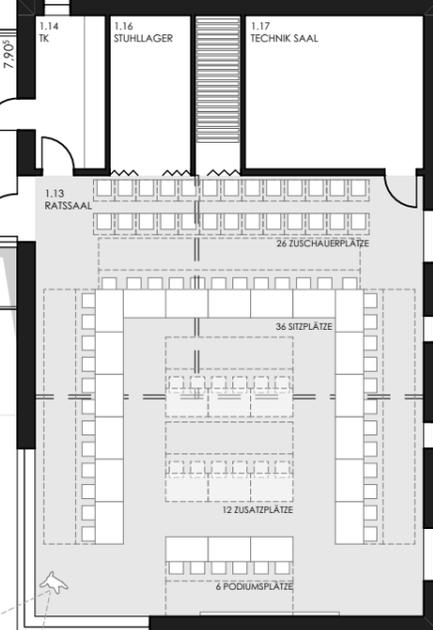
STAB - HAUSHALT + FINANZEN



STAB - PERSONAL + ORGANISATION

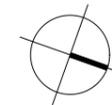
STAB - FRAKTIONEN

12.00



STAB - RATSSAAL

- BAUGRENZE
- PFLANZEN (BESTAND)
- PFLANZEN (NEU)
- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

V 06

Planbez. V06 - GRUNDRISS 2.OG	Maßstab 1:200 (A3)	Datum 15.01.2020 JO	Projektr. 1913
----------------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



STAB

- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1

- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

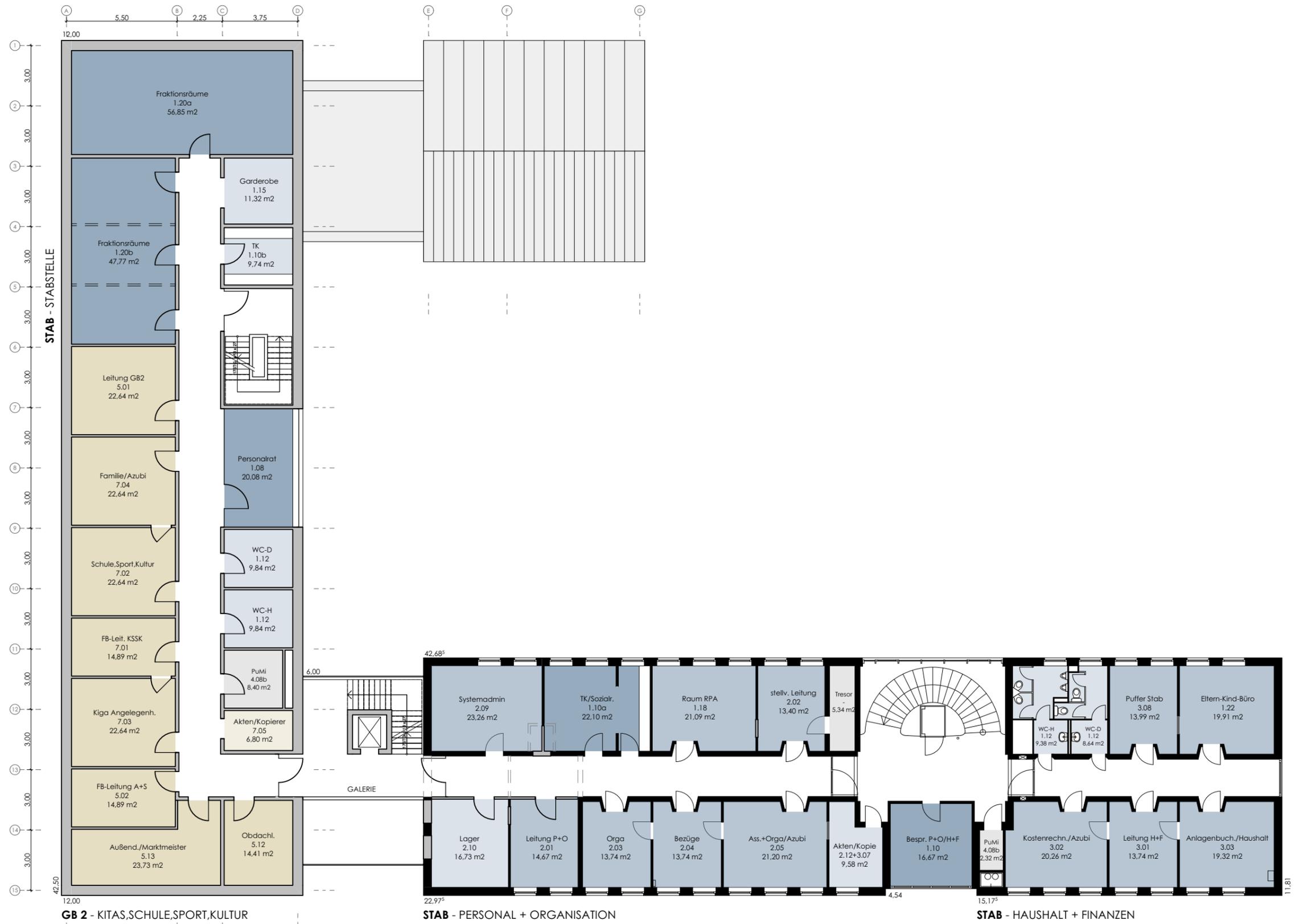
GB 2

- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

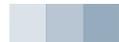
ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE Sophienstraße 27, 26180 Rastede			
VORENTWURFSPLANUNG			V 01
Planbez: V 01 - GRUNDRISS EG	Maßstab: 1:200 (A3)	Datum: 08.10.2019	Projektr.: 1913

janßen bär partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



STAB



- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1



- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

GB 2



- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

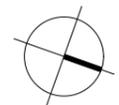
Planbez: V01 - GRUNDRISS 1.OG

Maßstab: 1:200 (A3)

Datum: 08.10.2019

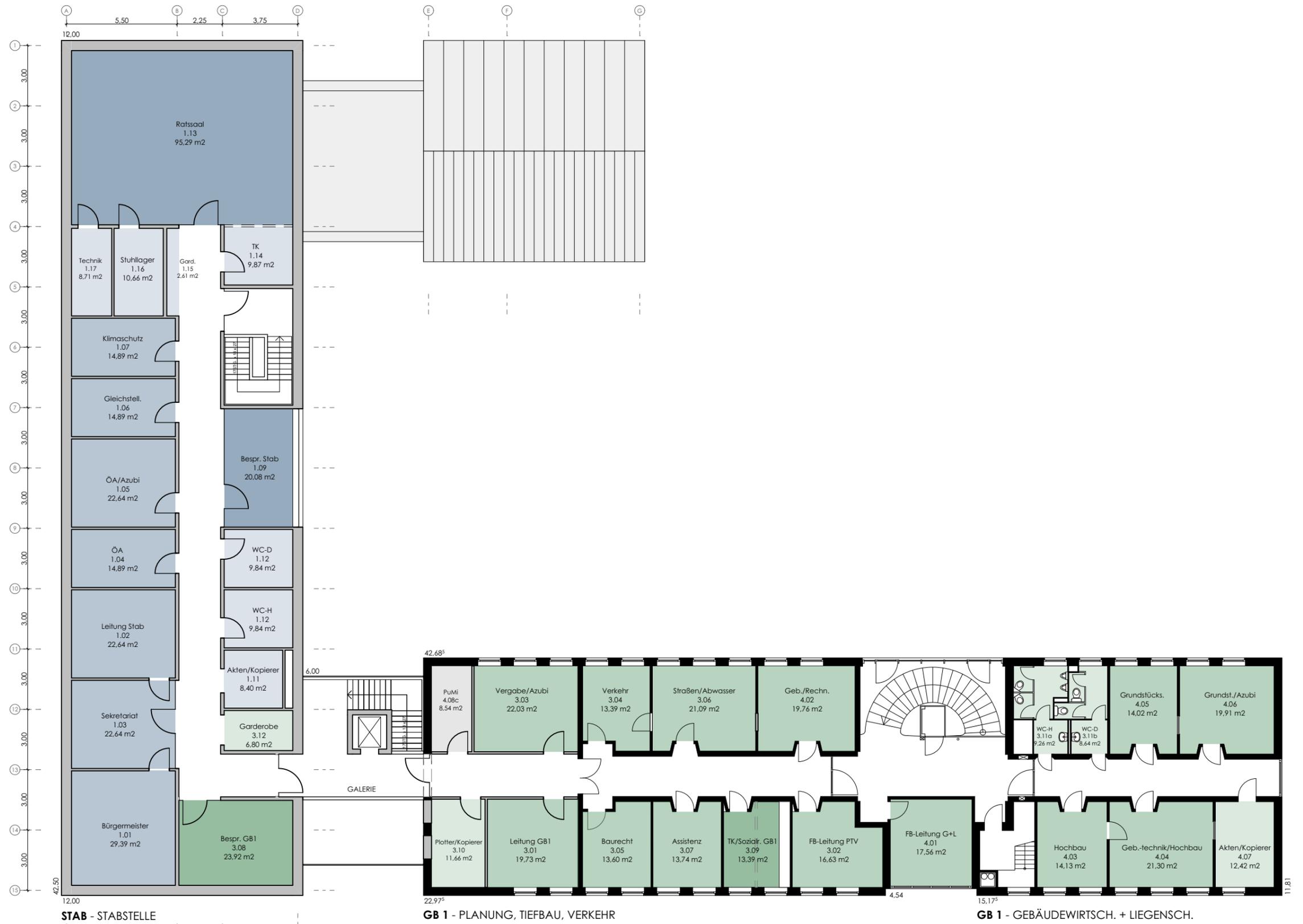
V 01

Projektnr.: 1913

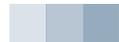


janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



STAB



- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1



- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

GB 2



- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez.: V01 - GRUNDRISS 2.OG

Maßstab: 1:200 (A3)

Datum: 08.10.2019

Projektnr.: 1913

V 01

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



UNTERKELLERTER BEREICH
 2.07b Drucker/Lager 20 m²
 2.08 Materiallager 50 m²
 2.11 Server/Technik 15 m²
 8.31 Umkleide/Dusche 15 m²

GB 2 - ARBEIT + SOZIALES

GB 2 - ÖFFENTLICHE ORDNUNG

STAB - HAUSHALT + FINANZEN

GB 2 - ÖFFENTLICHE ORDNUNG

STAB

- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1

- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

GB 2

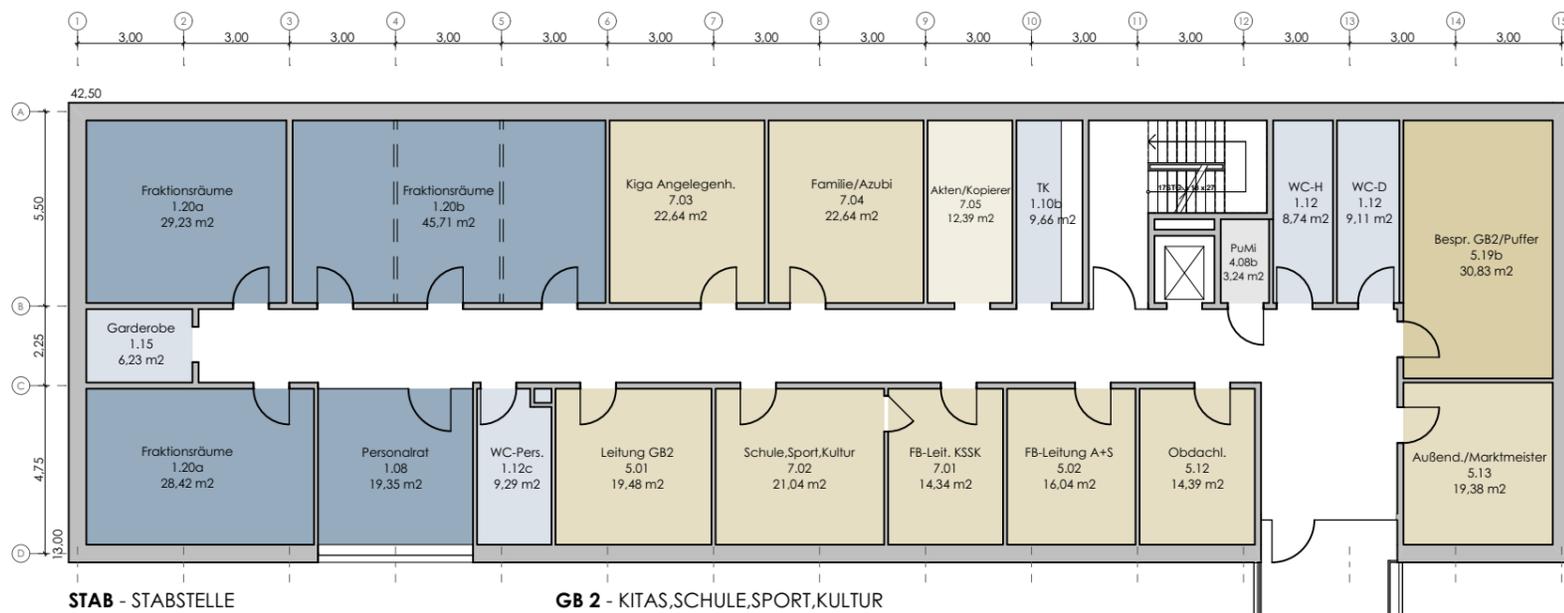
- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
 Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG			V 02
Planbez:	Maßstab:	Datum:	Projektr.:
V02 - GRUNDRISS EG	1:200 (A3)	08.10.2019	1913

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



STAB

- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1

- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

GB 2

- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez.: V02 - GRUNDRISS 1.OG

Maßstab: 1:200 (A3)

Datum: 08.10.2019

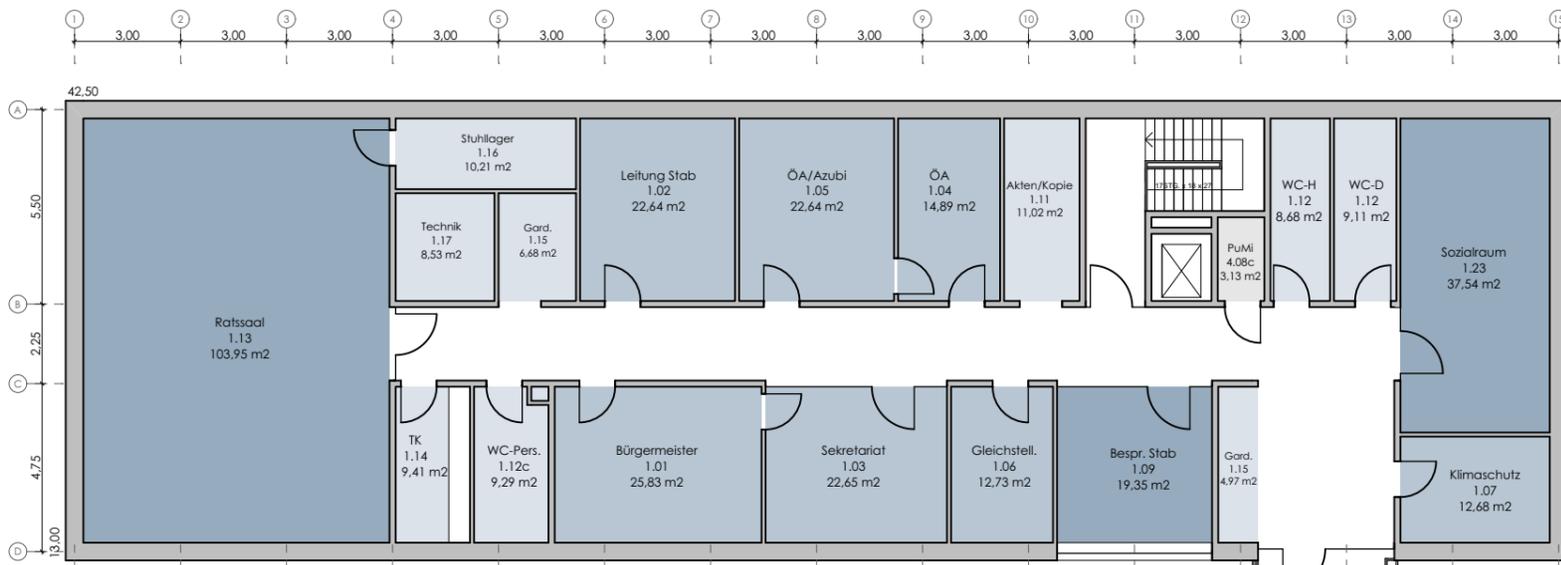
Projektnr.: 1913

V 02

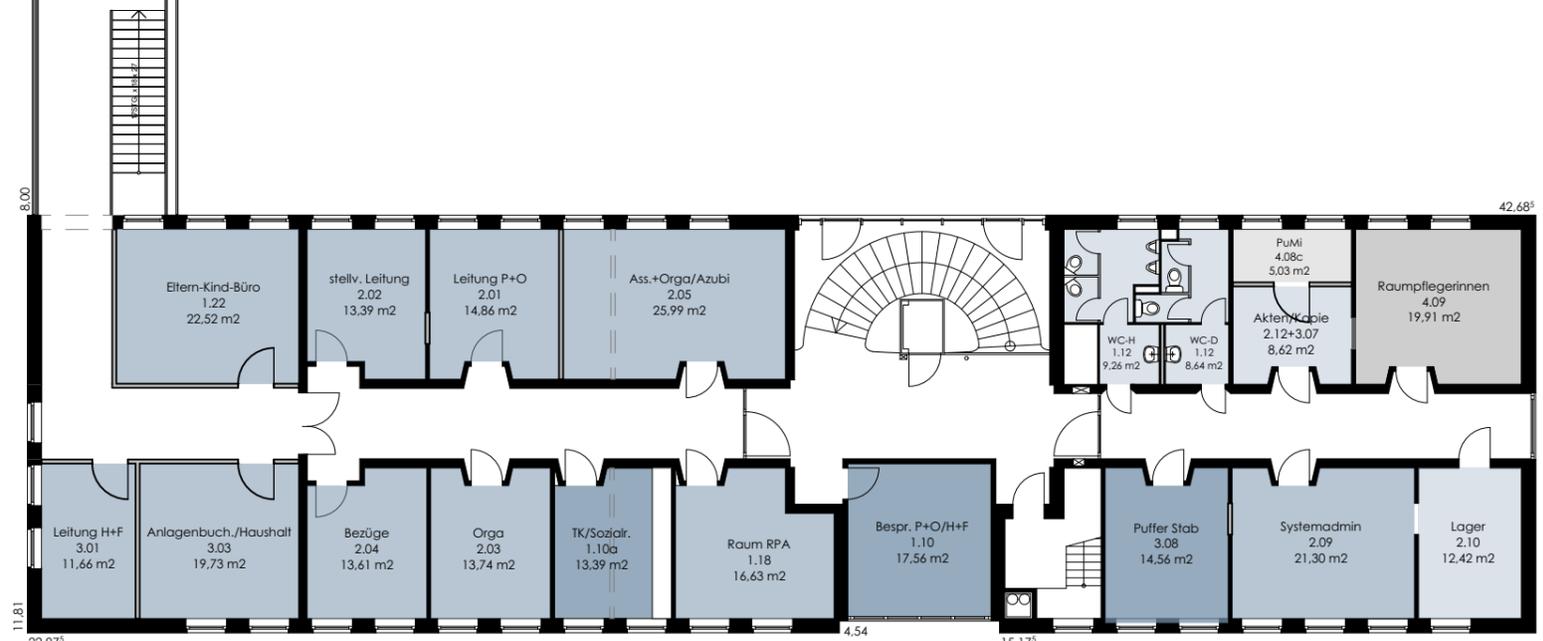


janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



STAB - STABSTELLE



STAB - HAUSH.+FIN. / PERSONAL+ORGA

STAB - PERSONAL + ORGANISATION

STAB

- 1.0 STABSTELLE
- 2.0 PERSONAL + ORDNUNG
- 3.0 HAUSHALT + FINANZEN

GB 1

- 3.0 PLANUNG, TIEFBAU, VERKEHR
- 4.0 GEBÄUDEWIRTSCHAFT + LIEGENSCHAFTEN

GB 2

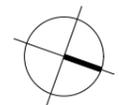
- 5.0 ARBEIT + SOZIALES
- 6.0 ÖFFENTLICHE ORDNUNG
- 7.0 KITAS, SCHULE, SPORT, KULTUR

ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez:	Maßstab:	Datum:	Projektnr.:
V02 - GRUNDRISS 2.OG	1:200 (A3)	08.10.2019	1913

V 02



janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



Variante 3 | heller Klinker | Ansicht Ost



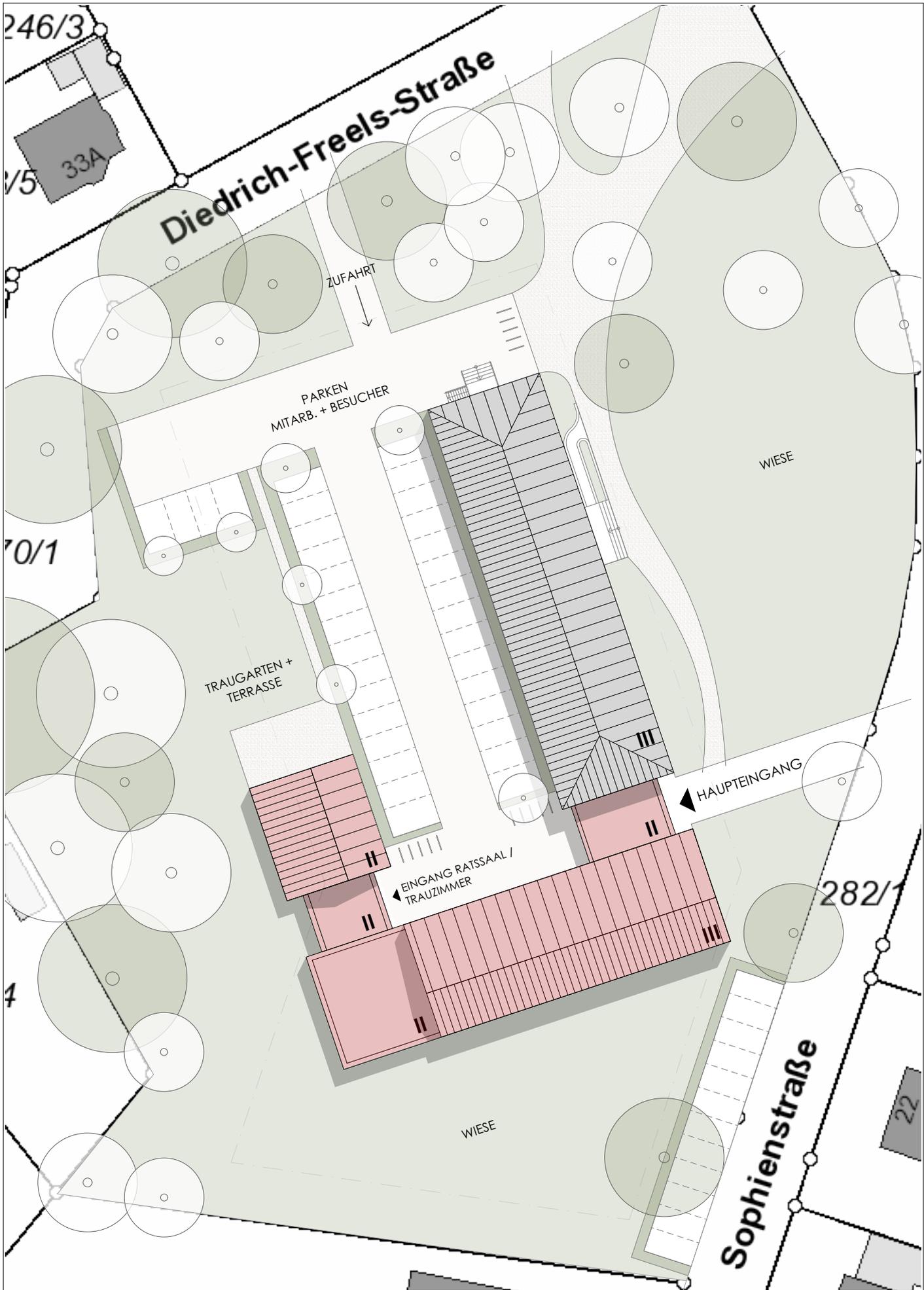
Variante 3 | heller Klinker | Ansicht Nord



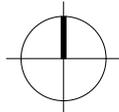
Variante 3 | roter Klinker | Ansicht Ost



Variante 3 | roter Klinker | Ansicht Nord



- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez.: V03 - LAGEPLAN

Maßstab: 1:500 (A4)

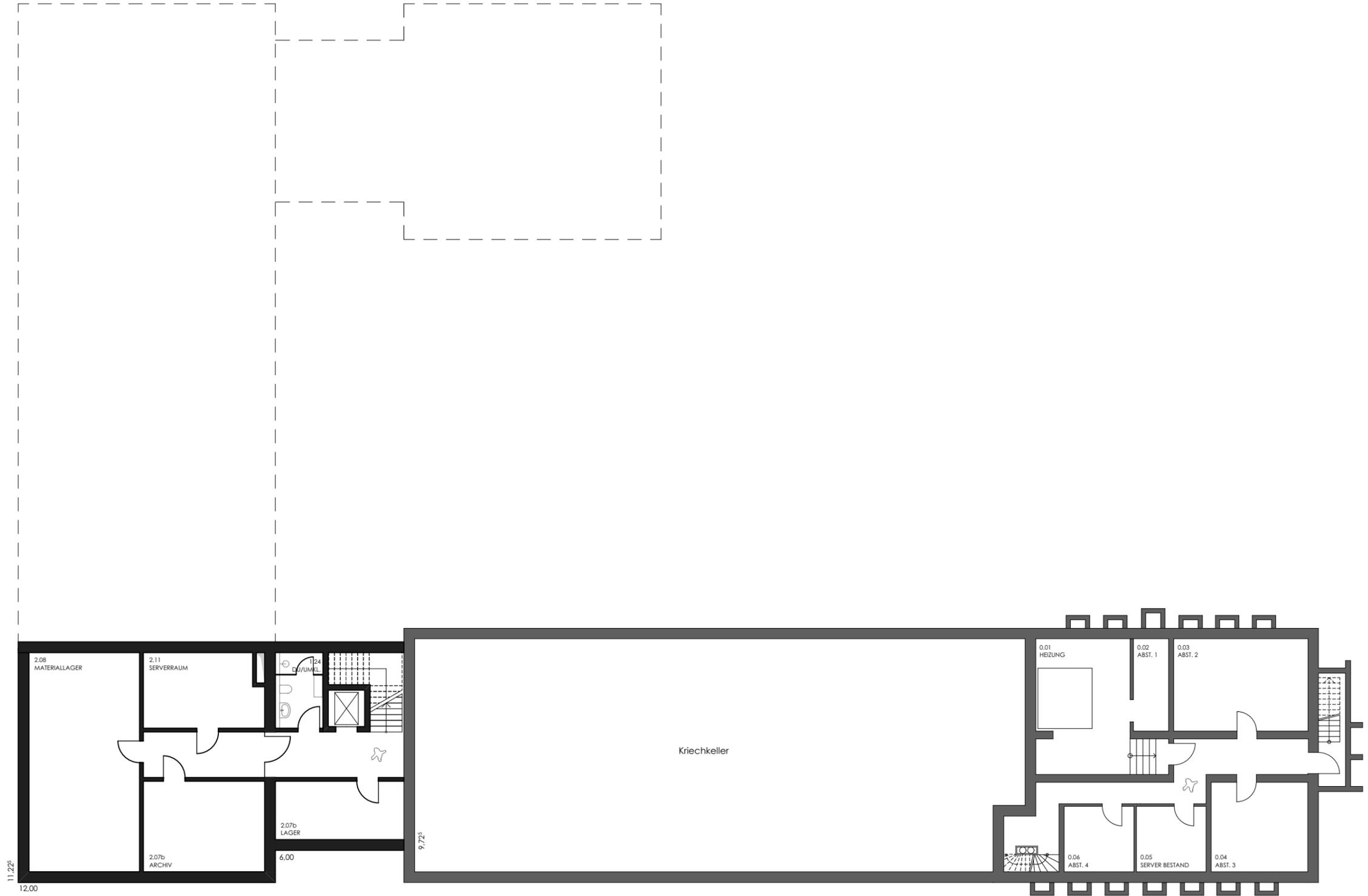
Datum: 22.10.2019

V 03

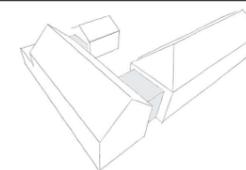
Projektnr.: 1913

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
 Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

V 03

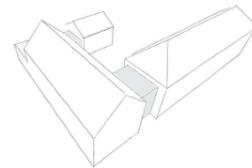
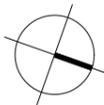
Planbez: V03 - GRUNDRISS KG	Maßstab: 1:200 (A3)	Datum: 22.10.2019	Projektnr.: 1913
--------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE

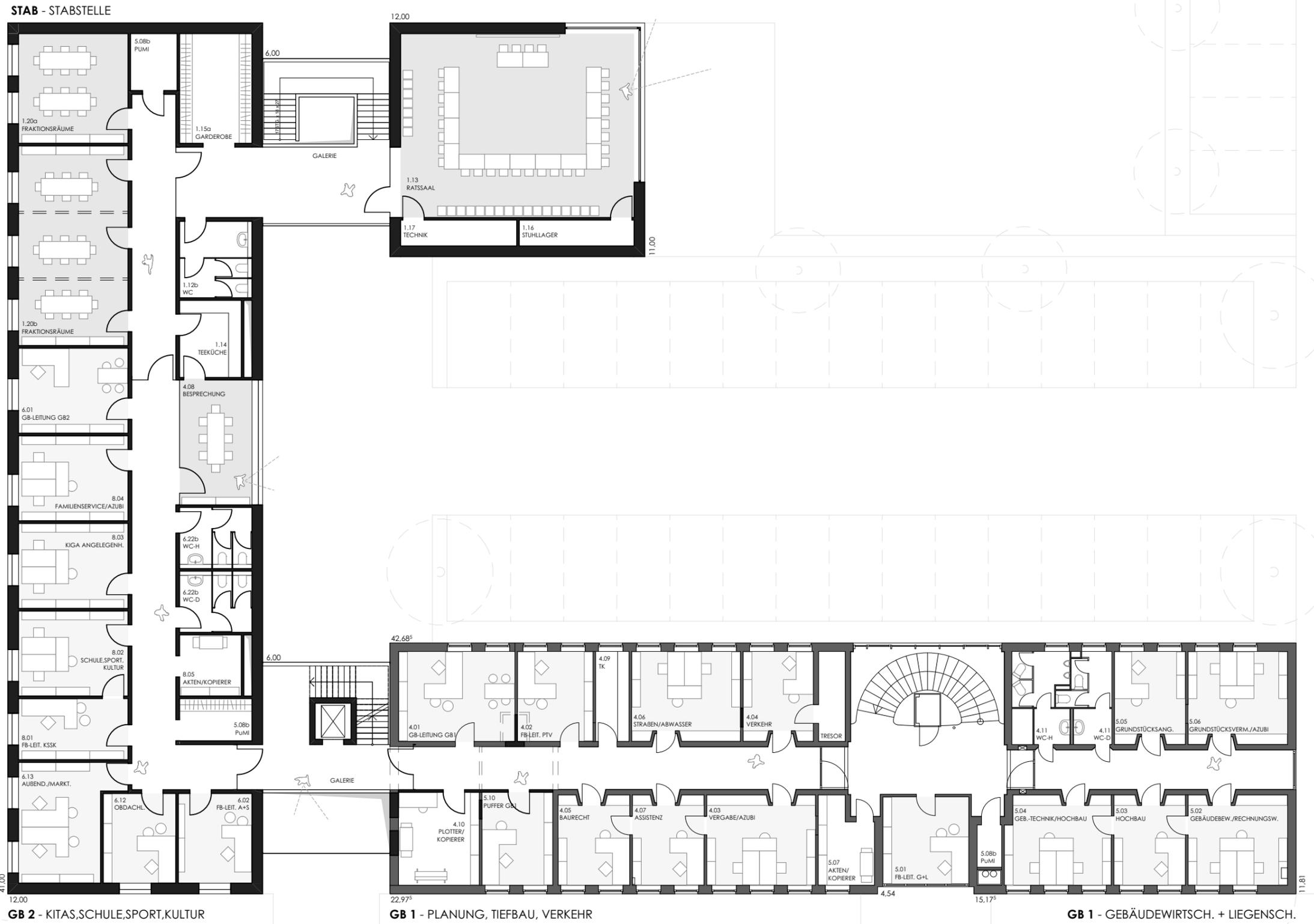


ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
Sophienstraße 27, 26180 Rastede

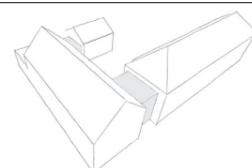
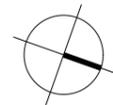
VORENTWURFSPLANUNG			V 03
Planbez:	Maßstab:	Datum:	Projektr.:
V03 - GRUNDRISSE EG	1:200 (A3)	22.10.2019	1913

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
Architekten und Ingenieure
26160 Bad Zwischenahn
Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE

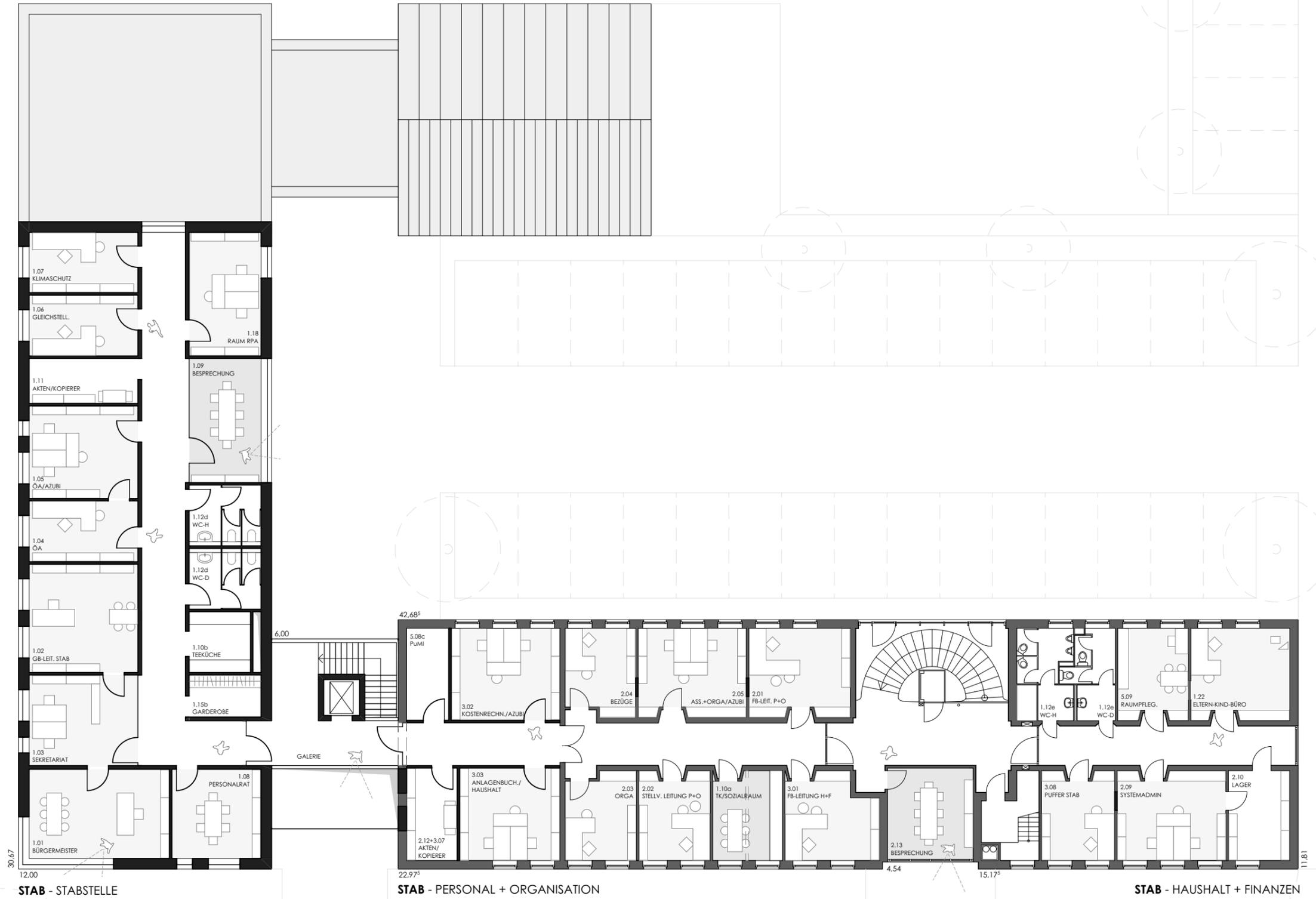


ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
 Sophienstraße 27, 26180 Rastede

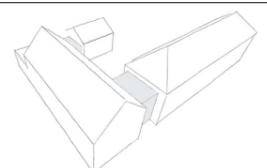
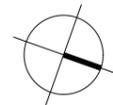
VORENTWURFSPLANUNG			V 03
Planbez. V03 - GRUNDRISS 1.OG	Maßstab 1:200 (A3)	Datum 22.10.2019	Projektnr. 1913

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66



- BESTAND
- NEUBAU
- GRÜNFLÄCHE



ERWEITERUNG RATHAUS RASTEDE
 Sophienstraße 27, 26180 Rastede

VORENTWURFSPLANUNG

Planbez: V03 - GRUNDRISS 2.OG	Maßstab: 1:200 (A3)	Datum: 22.10.2019	Projektr.: 1913
----------------------------------	------------------------	----------------------	--------------------

V 03

janßen
bär
partner

janßen bär partnerschaft mbB
 Architekten und Ingenieure
 26160 Bad Zwischenahn
 Telefon 0 44 03 / 92 81 - 0
 Telefax 0 44 03 / 92 81 - 66