

Fazit - Kurz-Zusammenfassung

Raum-, Funktions- und Flächenprogramm

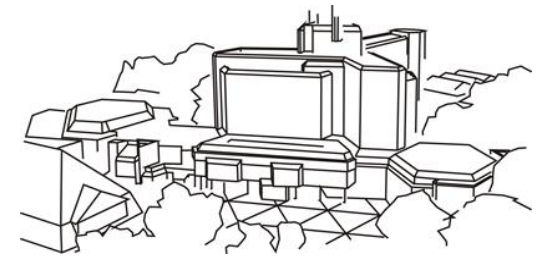
- Plan A : 14.000 m² gegenüber Plan B: 8.450 m²: Bei einer zukunftsweisenden Grundrissorganisation, passen alle Flächen/Funktionen (inkl. Bücherei) in das heutige Rathaus. Selbst eine Fremd-Vermietung wäre in Zukunft möglich. Die Aussage, dass z.B. für das ZGLM 310 m² fehlen ist nicht nachvollziehbar.
- Zukunftsfähige Büroarbeitsplätze sind bei der Mitarbeiterschaft angeblich nicht durchsetzbar. Bei entsprechender Aufklärung und Information sind die heute bekannten flexiblen Bürostrukturen eigentlich ein Muss für beide Varianten. Auch bei Plan A ist dies mit der flexiblen Stahlbetonskelettkonstruktion gut möglich.
- Die Stadthalle kann, siehe auch Gutachten, funktional und technisch gut saniert werden, was ein Kostenvorteil ist. Lediglich ein ansteigendes Gestühl für z.B. Bühnenshows ist nicht im Bestand umsetzbar. Eine Marktanalyse für die Stadthalle sollte vorab erstellt werden.

Städtebau

- Städtebaulich ist der heutige Standort für beide Varianten richtig und wird der Bedeutung als wichtigstes städtisches Gebäude gerecht.
- Plan A funktioniert städtebaulich sehr gut mit der Wegführung in die Stadt und der Bezug zur Natur ist von Vorteil. Außerdem sind alle Funktionen an einem Ort gebündelt: Verwaltung, Bürgerservice, Stadthalle Ratssaal, Besprechungsräume, Bücherei, VHS...
- Plan B kann bisher nur als unfertiges Grundkonzept eingeschätzt werden. Ein Architektenwettbewerb würde andere und sicherlich bessere Lösungen insbesondere für die Haupteingangssituation, die Wegführungen (z.B. Verbindung von Innenstadt zur Werse) und die Parkplatzsituation ergeben. Leider gibt es noch keinen konkreten Plan B. Die Neubauvariante als geplanter Zweckbau ist weniger repräsentativ und minimalistischer als die Sanierungsvariante. Die Wegstrecke zwischen Stadthaus und Bürgerforum beträgt ca. 3 Minuten und ist nachteilig.
- Stellplatzanzahl (Plan A: ca. 300, Plan B: ca. 207) würde sich bei Plan B deutlich verschlechtern.

Statik und Nachhaltigkeit

- Die Statik ist laut aller Gutachten völlig intakt und quasi für die Ewigkeit gebaut. Die Stahlbetonskelettbauweise ist immer noch zeitgemäß und lässt vielfältige Grundrissformen zu.
- Die Gründung bei einem Neubau ist kostenmäßig ein Risikofaktor.
- Es ist nicht nachhaltig eine intakte Betonkonstruktion abzureißen und daneben neu zu errichten. Eine Sanierung könnte dagegen ein „Leuchtturmprojekt“ im Sinne der Nachhaltigkeit für die Stadt Ahlen werden.



Fazit - Kurz-Zusammenfassung

Energetischer Standard und Barrierefreiheit

- Das Rathaus eignet sich für solare Gewinne. Das Verhältnis von Fläche zu Volumen ist, entgegen der Behauptungen, bei dem Bestand nicht schlechter, sondern gleich einem Neubau.
- Bei einem Passivhausstandard, einer Reduzierung der Lüftung und PV Anlagen ist der Energieeinsatz für den Betrieb 50% niedriger, als in der Ratsvorlage angegeben!
- Das bestehende Gebäude kann ohne Probleme barrierefrei sein. Hierzu müsste der Haupteingang (nicht die Rückseite) rollstuhlgerecht verändert werden. Ebenfalls müssten die Zugänge bei der Stadthalle entsprechend verbessert werden.

Sanierungsbeispiele

- Bei einer Sanierung des Rathauses entsteht eine völlig neue Fassade. Vielleicht eine „Energiefassade“ mit Photovoltaik, aber auch eine Lochfassade (um ggf. Folgekosten zu minimieren) ist möglich. Aus statischen Gründen würde eine Lochfassade nicht Stein auf Stein gemauert werden können, sondern mit leichteren Materialien konstruiert.
- Innen wird bei einer Sanierung wie bei einem Neubau alles neu nach heutigen Standards erstellt. Die Angst der Mitarbeiter vor einem erneuten Problem-Rathaus ist nicht nachvollziehbar.

Kosten

- Die Nutzungskosten sind bei einer Sanierung aufgrund der größeren Fläche höher als bei dem zweckmäßigen Neubau. Jedoch sind die weiteren Nutzungskosten in der Ratsvorlage insgesamt zu hoch angesetzt, da der Bestand energetisch besser sanierbar ist als angenommen.
- Bei der Sanierung sind 2,3 Mio Euro für die Sanierung der Außenanlagen gerechnet. Dies ist deutlich zu hoch kalkuliert, da die Parkplätze weitestgehend intakt sind und nur Aufwendungen für die Beseitigung der Baustelleneinrichtung und die Verbesserung der Wersebereichsqualität nötig sind.
- Die Mehrkosten für den Gestaltungserhalt sind optional, das heißt dies ist eine Einsparoption.
- Bei einem Neubau stehen ca. 93 PKW-Stellplätze weniger zu Verfügung, das ist in den Kosten nicht zugunsten der Sanierungsvariante kalkuliert.
- Es besteht beim Neubau ein Kostenrisiko bei der Gründung und bei Preissteigerungen im Bereich Erdbau/Rohbau. Beides ist bei einer Sanierung schon vorhanden.
- Die Frage: Welches Images möchte die Stadt mit dem Rathaus in Zukunft verkörpern ist zu beantworten und setzt ein Zeichen.
- Es muss durch die Ratsentscheidung sichergestellt sein, dass bei einem Neubau auch das Bürgerforum realisiert wird und nicht aufgrund einer Haushaltssicherung entfällt.

Empfehlung vor einem Ratsbeschluss

- Es sollte ein Bedarfsplan erstellt werden, damit vorher klar ist, was gewollt und benötigt wird. Ansonsten gibt es teure Nachbesserungen.
- Es müssen zukunftsfähige flexible Büros entstehen. Ein Umbau nach 10 Jahren kann nicht das Ziel sein.
- Konkretisierung von Plan B, d.h. Vorentwurf und Kosten, damit ein echter Vergleich möglich ist.
- Erstellung einer Marktanalyse für die Stadthalle bzw. das Bürgerforum.