

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	06.05.2009	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	06.05.2009	öffentlich
Hauptausschuss	07.05.2009	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	06.05.2009	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Errichtung eines Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ)
Hier: Rahmenbedingungen für die Realisierung des Technischen Dienstleistungszentrums

Beschlussvorschlag:

I. Vorbemerkung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Verwaltung beauftragt einen konkreten Entscheidungsvorschlag zur Realisierung des TDLZ durch die BBVG zu unterbreiten. Der förmliche Auftrag wird in der Drucksachennummer 6857/2004-2009 zur Entscheidung gestellt. In dieser Vorlage werden die Rahmendaten zum Bau- und Planungsrecht, zur Sanierung des Hauptgebäudes August-Bebel-Straße 92 und zum Flächen- und Raumkonzept beschrieben.

Die BV Mitte, der USTA, der BISB, der HA empfehlen dem Rat folgende Rahmenbedingungen zu beschließen:

Der Rat beschließt

II. Städtebauliche und planungsrechtliche Einordnung:

1. Beurteilungsgrundlage: Einfügekriterien gemäß §34BauGB
2. Gebietstypus: Mischgebiet gemäß §6 Bau NVO
3. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die in der näheren Umgebung vorhandenen und Maßstab bildenden Nutzungen zugrunde zu legen.
4. Grundstücksfläche: 6.165 m² (s. Plan)

III. Bauliche Rahmenbedingungen:

1. Bauvolumen gesamt max. 18.500m² BGF.
2. Erhalt und Sanierung des Hauptgebäudes August-Bebel-Straße 92.
3. Abbruch des Gebäudeteils entlang der Falkstr. und des Gebäudes Viktoriastraße 29.
4. Errichtung einer Stellplatzanlage mit mindestens 162 baurechtlich notwendigen Einstellplätzen. Zu- / Abfahrten sind sowohl von der Falkstraße als auch von der

Viktoriastraße möglich.

5. Energetischer Standard

- gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009
- alternativ – falls die EnEV 2009 zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens noch nicht in Kraft ist – gemäß EnEV 2007 mit um 30% erhöhten Anforderungen.

IV. Rahmenvorgaben für die Sanierung des Hauptgebäudes:

1. Erhalt der Grundelemente der Architektensprache des Gebäudes nämlich:
 - a. Rhythmus und Materialwahl der Fassaden (an der Nord-/Ost- und Südseite, soweit möglich auch an der Westfassade)
 - b. Gliederung der Fensterbänder
 - c. Erkerartig hervortretende Fensteranlagen
 - d. Eingangsbereich August-Bebel-Straße
 - e. Staffelgeschoss mit Flugdach, umlaufender Galerie und Rotunde
 - f. Treppenhaus mit gewendelter Treppenanlage und Foyers im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
 - g. Lage und Struktur des Sitzungssaales im 1. Obergeschoss
 - h. Prinzip des inneren Erschließungssystems
2. Etwa notwendig werdende Eingriffe in die Westfassade zur Verbindung zwischen Alt- und Neubau sollten möglichst Substanz schonend geschehen.
3. Eingriffe in die Fassade zur notwendigen energetischen/lärmtechnischen Sanierung müssen diese beschriebenen Strukturen sensibel aufgreifen.

V. Bei der Realisierung ist folgende Flächenkonzeption zu berücksichtigen:

1. Büronutzungen

Nutzung	Struktur			Raumgrößen			Gesamt
	Arten	AP's	Anzahl	von	bis	Mittel	Nettofläche
Bürräume mit einem Arbeitsplatz	9	282	282	13,2 m ²	19,8 m ²	14,4 m ²	4.072 m ²
Bürräume mit zwei Arbeitsplätzen	11	258	129	19,8 m ²	26,4 m ²	21,9 m ²	2.828 m ²
Bürräume mit mehr als 2 Arbeitsplätzen*	6	28	6	19,8 m ²	184,8 m ²	57,2 m ²	343 m ²
Bürräume für Leitungsfunktion	7	89	87	13,2 m ²	33,0 m ²	21,1 m ²	1.838 m ²
Gesamt	33	657	504			18,0 m²	9.081 m²

* Incl. Bauberatung als Großraumnutzung

2. Nebennutzungs- und Funktionsflächen

Nutzung	Arten	Anzahl	Nettofläche
Besprechungs- u. Konferenzbereiche für 6/12/30/50/90/199 Personen	8	39	1.518 m ²
Bürobereiche für temporäre u. externe Arbeitsplätze (GPA, RP oder Wi-Prüfer)	3	5	79 m ²
Nebenflächen zur Büronutzung (Drucker, Plotter, Kopierer, Fax o. Büromaterial)	4	17	244 m ²
Lagerbereiche für Betriebsmittel, Planunterlagen, Archive o. Entsorgung	19	49	1.515 m ²
Sozialräume wie Umkleiden, Duschen, Trockenraum, Teeküchen	8	40	535 m ²
Werkstatträume für Kleinreparaturen, Hausmeister u. Modellbauwerkstatt	3	3	376 m ²
Gesamt	45	153	4.267 m²

3.Bruttogeschoßfläche

Nutzung	DEGI* in %	BGF in %	BGF IDEAL	BGF TDLZ	Abweichung
Büroflächen	57,5%	53,9%	9.966 m ²	** 9.436 m ²	-1,6%
Seminar- u. Schulungsräume	9,2%	8,6%	1.595 m ²	***	
Gemeinschaftsräume	7,1%	6,7%	1.231 m ²	***	
Sonstige	5,0%	4,7%	867 m ²	***	
Summe Nebennutzflächen	21,3%	20,0%	3.692 m ²	** 3.890 m ²	1,6%
Summe Nutzflächen	78,8%	73,8%	13.658 m ²	13.326 m ²	0,0%
Verkehrsflächen	11,4%	10,7%	1.976 m ²	1.928 m ²	0,0%
Funktionsflächen	4,9%	4,6%	849 m ²	829 m ²	0,0%
Konstruktionsflächen	4,9%	10,9%	2.017 m ²	1.967 m ²	0,0%
DEGI Wert ohne Außenkonstruktion	100,0%	100,0%	18.500 m²	18.050 m²	0,0%
Außenwandkonstruktion	6,0%				

* % Werte der Deutschen Gesellschaft für Immobileinfonds

** Unter Anrechnung/Abrechnung der direkten Aktenlagerfläche (355 m²)

*** ohne Zuordnung der Flächen in die entspr. Bereiche

Begründung:

Zu II. Städtebauliche und planungsrechtliche Einordnung:

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in einem Gebiet, das nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche dar (Gebäude und Einrichtungen für Verwaltung und Stellplatzfläche). Insoweit bedürfte es dazu keines eigenständigen Beschlusses zu diesem Fakt, er dient jedoch zur Bestätigung, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Vorhaben nicht beabsichtigt (und auch nicht notwendig) ist. Mehr als diese Kriterien müssen auch nicht genannt werden, weil sowohl Höhenentwicklung und Ausnutzbarkeit durch Einfügekriterien hinreichend bestimmt werden. Abstandflächen sind im späteren Verfahren ohnehin zwingend nachzuweisen. Eine abstrakte Überprüfung hat ergeben, dass die für das TDLZ maximal notwendige BGF von 18.500m² auf dem Grundstück realisierbar ist.

Zu III. Bauliche Rahmenbedingungen :

Hier ist zunächst das bekannte Grundkonstrukt: Erhalt des Hauptgebäudes August-Bebel-Straße 92 und Abriss der übrigen Bausubstanz zugunsten eines Neubaus beschrieben. Wesentlich sind aber die Rahmendaten, die für den Umgang mit dem Hauptgebäude gelten sollen. Hier sind die prägenden Merkmale aufgeführt, die als Grundelemente der Architektursprache auch bei der Sanierung beachtet werden sollen. Das Gebäude ist ein für Bielefeld bedeutsamer Zeitzeuge der Architektur der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts.

Die Formulierung dieser Grundelemente bedeutet nicht, dass die Fassade absolut „unantastbar“ wäre. In späteren Verfahren werden die Entwürfe auch an der Qualität der Umsetzung der baulichen Rahmenbedingungen zu messen sein. Soweit Abweichungen aus energetischen und lärmtechnischen Sanierungserfordernissen vorgeschlagen werden, wird eine besondere Begründung erwartet.

Unvermeidbar sind Eingriffe in die Westfassade des Hauptgebäudes, um den Anschluss zwischen Alt- und Neubau zu ermöglichen. Hier sollten möglichst schonende Eingriffe vorgesehen werden.

Zu V. Flächenkonzept:

Maßgebliche Faktoren für die Flächen- und Raumkonzeption sind zum einen Zusammenführung der Organisationen: Baudezernat, Bauamt, Amt für Verkehr, Umweltamt, Vermessungs- und Katasteramt und ISB in angemessenen Büroräumen unter gleichzeitiger deutlicher Reduzierung der Gesamtnutzfläche.

Flächenkonzept

Die Ergebnisse der Raum- und Flächenberechnung basieren auf 2 Erhebungsmustern und nachfolgender Hochrechnung weiterer Flächen sowie der Bruttogeschossfläche anhand von Kennwerten der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (durchschnittliche Aufteilung der Gesamtfläche einer Bürofläche nach Nutzungen).

Der Gesamtflächenbedarf ergibt sich aus den nachfolgenden Einzelermittlungen:

1. Raumscharfe Erarbeitung eines Büroraumrahmens
In dieser Berechnung wurden jeweils abteilungsscharf Raumbedarfe für Büroarbeitsplätze in Größe und Funktion ermittelt, so dass eine annähernd exakte Bedarfsstruktur für die beteiligten Organisationseinheiten vorliegt.
2. Funktionsgerechte Erarbeitung der Nebennutz- u. Lagerflächen
Aufsetzend auf dem ermittelten Büroraumbedarf wurden hier weitere Raumprogrammflächen ermittelt.
3. Hochrechnung und Plausibilität der weiteren relevanten Flächenanteile auf Grundlage der Erhebung zur durchschnittlichen Aufteilung der Gesamtfläche (einer Bürofläche) nach Nutzungen.

Demnach entsprechen die ermittelten Flächen der Stufen 1 + 2 in hohem Maße der durchschnittlichen typischen Gesamtflächenverteilung einer Bürogebäudenutzung, so dass die zur Unterbringung aller Organisationseinheiten erforderliche Bruttogeschossfläche von ca. 18.500 qm derzeit, rechnerisch, sogar um ca. 500 qm unterschritten wird.

Alle Flächenannahmen basieren auf einem Nettogrundmodul von 6,6 qm, dass zum einen im Faktor 2 die kleinste Einzelbüronutzung mit 13,2 qm darstellt, die auch in der vorhandenen Altbausubstanz umsetzbar ist.

Im Ergebnis wird damit die heutige Gesamtnutzfläche aller dieser Organisationseinheiten um rd. 5.600m² (also ca. 24%) verringert. Eine Option, perspektivisch auch diese Flächen bei verringertem Bedarf weiter zu reduzieren und ggf. extern zu vermieten, bleibt bestehen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

