



Machbarkeitsstudie

Standortuntersuchung für das Rathaus Arnsberg

Band 1: Endbericht Standortanalyse Stand 06.11.2015
Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 57

Machbarkeitsstudie Rathaus Arnsberg

Auftraggeber

Stadt Arnsberg
Planen | Bauen | Umwelt
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg

Ansprechpartner: Frau Michaela Röbbke
Tel.: 02932/2011812

Auftragnehmer

ANP - Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/Ettinger-Brinckmann
Hessenallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561/707750
Fax: 0561/7077523
Web: www.anp-ks.de
Email: info@anp-ks.de

Bearbeitung:
Michael Bergholter
Anna Hampel
Vanessa Kleinert
Harald Pimper
Martin Schmittziel

EINLEITUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

Anlass und Ziel

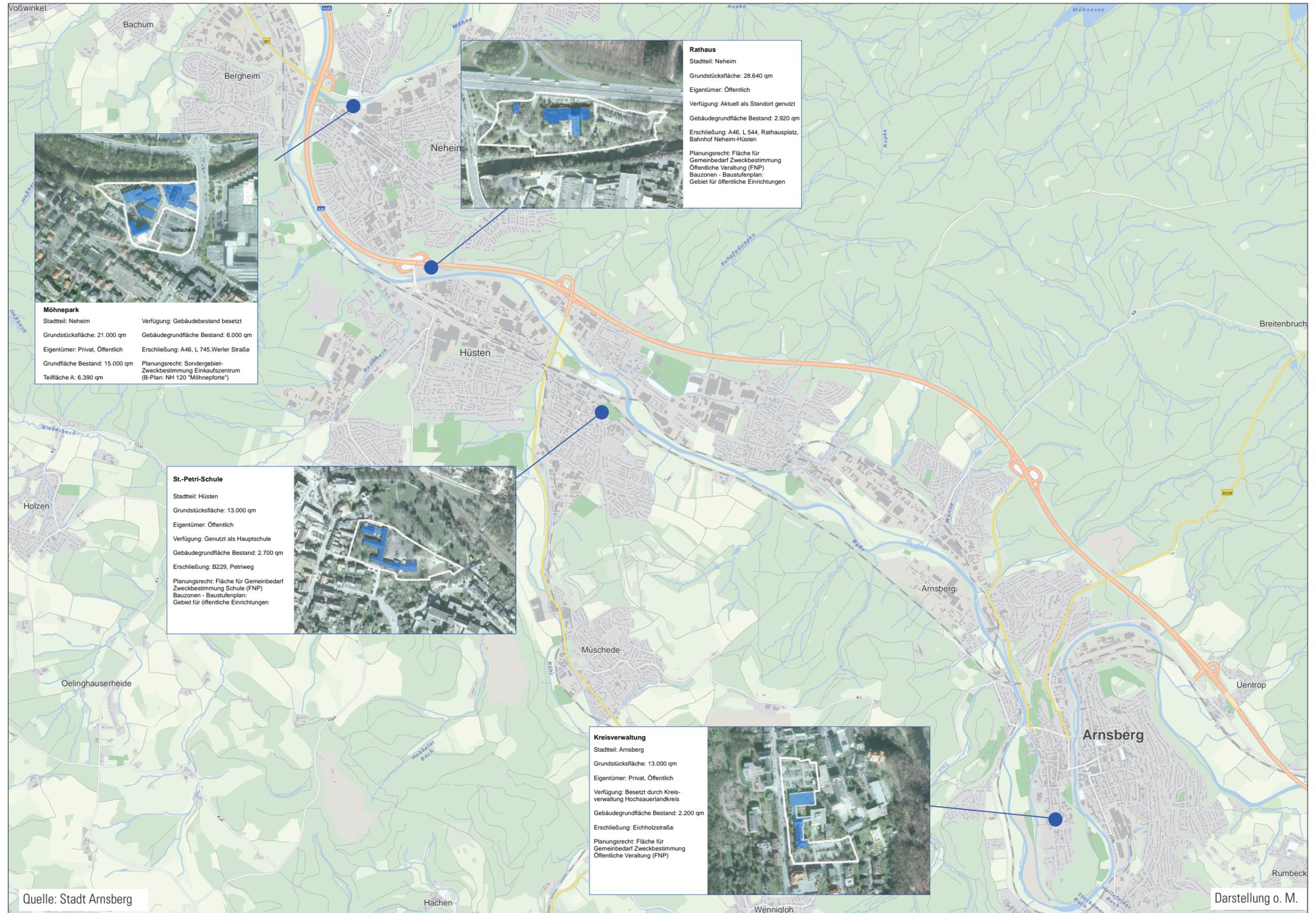
Ausgangslage

Inhalte der Studie

Methodik

Fazit

Empfehlung



Quelle: Stadt Arnsberg

Darstellung o. M.

Anlass und Ziel

Die Stadt Arnsberg beabsichtigt, auf Basis eines architektonisch-städtebaulichen Wettbewerbs das bestehende Rathaus zu einem modernen Verwaltungsstandort umzubauen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Aufgabenstellung aufgrund der komplexen Anforderungen noch nicht abschließend geklärt. Aus diesem Grund wurde ANP mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, deren Ergebnisse in den Wettbewerb einfließen sollen. Die Machbarkeitsstudie besteht aus zwei Teilen. Der vorliegende Band 1 beinhaltet eine Analyse vierer von der Stadt Arnsberg vorgeschlagener Alternativstandorte. Als Alternativen wurden in den drei größeren Stadtteilen Standorte untersucht, die in zentraler Lage liegen, einen Mehrwert für die Umgebung bieten und gut zu erreichen sind. Voraussetzung ist zudem, dass die Flächen eine adäquate Größe aufweisen und in öffentlicher Hand liegen (zumindest zum überwiegenden Teil). Daher wurde in Neheim der Möhnepark, in Hüsten die St-Petri-Schule und in Alt-Arnsberg der Sitz der Kreisverwaltung untersucht. Band 2 der Studie befasst sich vertiefend mit dem Vorzugsstandort „Rathaus“.

Ausgangslage

Im Jahr 1941 sind die Ortsteile Hüsten und Neheim zu Neheim-Hüsten zusammengeschlossen worden. Für die neue Stadt Neheim-Hüsten wurde in den Jahren 1965-1968 ein neues Rathaus an zentraler Stelle zwischen den beiden Ortsteilen gebaut, welches seit 1975 als Rathaus der Gesamtstadt Arnsberg genutzt wird. Die Stadt Arnsberg besteht seit diesem Jahr aus 15 Ortsteilen, die im Rahmen der kommunalen Neugliederung zusammengeschlossen wurden. Die drei Ortsteile Alt-Arnsberg, Hüsten und Neheim waren vor dem Zusammenschluss die bevölkerungsstärksten und sind dies auch heute noch.

Eine zentrale Anforderung an ein Rathaus ist die Erreichbarkeit für die Bürger. Bei einer Stadt wie Arnsberg, die aus 15 Ortsteilen besteht und sich entlang der Ruhr über ca. 25 km von Ost nach West erstreckt, ist es wichtig, diese Erreichbarkeit sicher zu stellen. Aus diesem Grund sollten auch innenstadt-nahe Alternativen zum Altstandort überprüft werden, um die „richtige“ Lage des bestehenden Rathauses zu überprüfen und auch künftig eine gute Erreichbarkeit des Rathauses zu gewährleisten.

Inhalte der Studie

Um einen objektiven Vergleich der Standorte zu ermöglichen, wurden in dem vorliegenden Band 1 Kurzsteckbriefe zu den jeweiligen Standorten erarbeitet, die Informationen zu folgenden Bewertungskriterien enthalten:

- Lage, Eigenschaften und Topographie des Grundstücks
- Verkehrserschließung, Erreichbarkeit durch Einwohner
- Eigentumsverhältnisse, technische Infrastruktur
- Angaben zum städtebaulichen Umfeld
- Planungsrechtliche Situation
- Fachplanung (Naturschutz, Wasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Immissionsschutz)
- Nutzung / Standorteignung / Verfügbarkeit des Standorts
- Grobkosten

Es folgen eine Analyse der Erreichbarkeit und eine vergleichende Gegenüberstellung der Standorte mit Nennung wesentlicher Vor- und Nachteile, die zur Auswahl des Vorzugsstandorts führen.

Methodik

Aus den Steckbriefen wurden die für eine Beurteilung der Eignung als Rathausstandort relevanten Schlüsselkriterien herausgearbeitet und vergleichend bewertet:

- Bauliche und planungsrechtliche Eignung
- Zeitnahe Flächenverfügbarkeit
- gute Erreichbarkeit für die Bürger und -innen Arnsbergs
- Kosten und Förderfähigkeit

Für die Analyse der Erreichbarkeit wurde eine Matrix erstellt, in der repräsentative Adressen einzelner Stadtteile ausgewählt und deren Fahrzeit zu den alternativen Standorten ermittelt wurde. Zusammen mit der Gewichtung der Bevölkerungsdichte ergibt sich hieraus ein klares Bild bezüglich der besten Erreichbarkeit.

Das Rathaus wurde mit einer BGF von 10.000 m² angenommen, dies entspricht in etwa der verwendeten Flächen des jetzigen Rathauses. Für die Ermittlung der Grobkosten wurde die vorhandene Größe des Rathauses (ca. 12.700 m²) betrachtet und um Teilflächen des Sitzungsbereichs und des Foyers reduziert. Demnach wird von einem Flächenbedarf von ca. 10.000 m² BGF ausgegangen.

Aus dieser Fläche resultiert ein Stellplatzbedarf von ca. 200 Stellplätzen. Laut der VV BauO NRW (Anlage zu 51.11) ergibt sich bei einem Verwaltungsgebäude ein Bedarf von 1 Stellplatz je 30-40 m² Nutzfläche. Bei 10.000 m² BGF entspricht dies ca. 200 Stellplätzen.

Die Kosten wurden je nach Nutzbarkeit der Bestandsgebäude in Abbruch-, Umbau-, Erweiterungs- und Neubaukosten gegliedert und grob geschätzt. Auf jedem der Standorte werden rechnerisch die ermittelten 10.000 m² BGF nachgewiesen, teilweise in Alt- und Neubau. Enthalten ist auch die Errichtung der notwendigen Stellplätze. Die verwendeten Kostenansätze basieren auf dem BKI 2015. Der Standort 1 und 3 werden mit einem 1.600€/m² brutto angenommen. Der Standort 2 und 4 haben einen Kostenansatz von 1.100€/m², wobei beim Standort 2 Kosten von 160€/m² für erhöhten Schallschutz hinzukommen.

Basierend auf den Ergebnissen und der Empfehlung der städtebaulichen Standortanalyse (Band 1) wurde für den Vorzugsstandort 2 „Rathaus“ eine vertiefende Untersuchung der Baustruktur und des Bauzustands vorgenommen (Band 2).

Fazit

Von den vier untersuchten Standorten wurde Standort 2 „Rathaus“ unter Abwägung aller Vor- und Nachteile als Vorzugsstandort festgelegt. Für den Altstandort sprechen die gute Erreichbarkeit für die Bürger und Bürgerinnen Arnsbergs, die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks und mögliche Synergien mit noch anzusiedelnden neuen Nutzungen. Das Rathaus hat ebenfalls in seiner inneren Struktur Entwicklungsmöglichkeiten. Teilbereiche des Gebäudes könnten durch andere Nutzungen belegt werden wie beispielsweise das Stadtbüro oder die VHS. Auch eine Drittvermietung ist möglich. Darüber hinaus ist der Standort bereits als Fördergebiet für den Stadtumbau vorgesehen, und die Sanierungskosten fallen im Vergleich der untersuchten Standorte günstig aus. Eine Sanierung ist ohne zeitlichen Verlust durch Grunderwerb oder etwaige Bauleitplanverfahren kurzfristig möglich. Der Standort ist sofort verfügbar, weitere Entwicklungen mit der Schaffung neuer Synergieeffekte sind möglich. Eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes ist auch aus Sicht der Nachhaltigkeit zu empfehlen.

Der zweitplatzierte Standort 4 „Kreisverwaltung“ wurde vor allem aufgrund nicht einschätzbarer zeitlicher Risiken trotz geringerer Erstellungskosten nicht weiterverfolgt. Zudem verfügt der Standort nicht über ggf. erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten und befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Arnsberg.

Empfehlung

Es wird empfohlen, Standort 2 „Rathaus“ vertiefend zu untersuchen und das Rathaus am alten Standort nach Durchführung noch erforderlicher bautechnischer Gutachten zu sanieren. Teile des Rathauses (Sitzungs- und Konferenzbereich) können und sollten organisatorisch ausgegliedert und separat betrieben werden.

Der Gesamtstandort kann sich im Rahmen des Stadtumbaus künftig zum gemischt genutzten Quartier mit Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung entwickeln. Der entsprechende Nachweis erfolgt in Band 2 dieser Studie.

STECKBRIEFE STANDORTE 1-4

Standort 1 „Möhnepark“

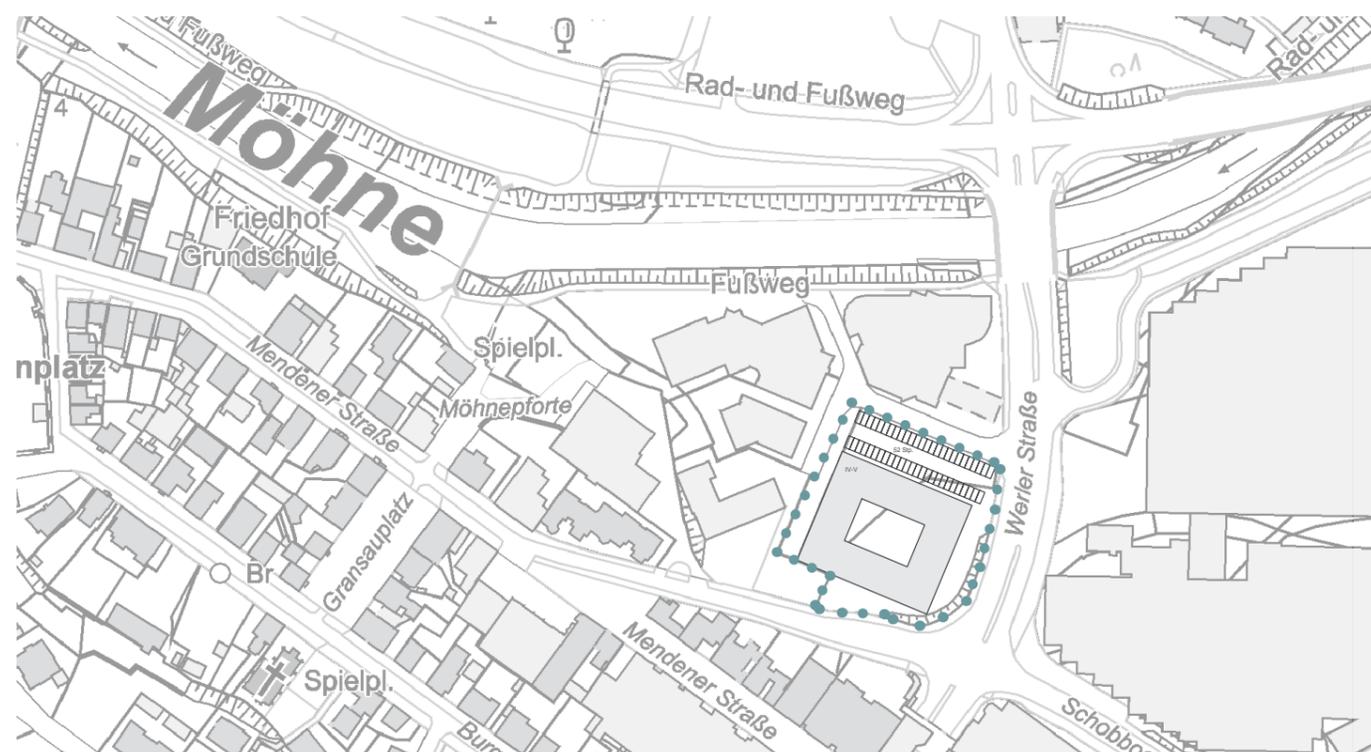
Standort 2 „Rathaus“

Standort 3 „St.-Petri-Schule“

Standort 4 „Kreisverwaltung“

Möhnepark

Kreuzung Werler Straße/ Möhnestraße
59755 Arnsberg



Lageplan mit möglicher Bebauung durch ein Rathaus

Standort 1 „Möhnepark“

Der Standort 1 im Stadtteil Neheim befindet sich in einem der drei größten Stadtteile von Arnsberg. Durch seine Lage nahe dem Zentrum von Neheim und mit seinem verkehrsgünstigen Anschluss an zwei Hauptstraßen ist der Standort für eine Rathausnutzung geeignet. Bei einer Bebauung ist auf den Lärmschutz zu achten.

Das Grundstück am Möhnepark ist ca. 6.000 m² groß und nicht bebaut. Es wird derzeit als Parkfläche genutzt. Sollte hier das neue Rathaus entstehen, müssten die derzeitigen Parkplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden oder zusätzlich zu den Stellplätzen des Rathauses auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Unterbringung von ca. 10.000 m² BGF und ca. 400 Stellplätzen würde zu einer sehr hohen Dichte des Grundstücks führen. Die Stellplätze könnten durch eine Tiefgarage und Parkpalette nachgewiesen werden. Zu beachten ist allerdings, dass es für diesen Bereich einen B-Plan gibt, der dieses Gebiet als Einkaufszentrum ausweist. Eine Nutzung dieses Grundstückes würde eine Änderung des B-Planes erfordern, und letztlich eine potenzielle Entwicklung des Geschäftsbereichs auf diesem Grundstück verhindern.

Die Kosten für einen Rathausbau auf diesem Grundstück konnten nur grob bemessen werden. Der Kostenansatz für die Kostengruppe 300 und 400 von 1.600 € brutto pro qm basiert auf der BKI 2015 für einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Die Kosten der Kostengruppen 300-700 belaufen sich auf geschätzte 23.570.000,- € brutto.



STANDORT 1

Bestandsanalyse

Planungsgebiet

| | |
|--------------------------------------|--|
| Lage in der Stadt | Stadtteil Neheim Am Südufer der Möhne, östlich der Autobahn A46 Nahe am Stadtkern von Neheim |
| Entfernung zum Bahnhof Neheim-Hüsten | Ca. 1,9 km Luftlinie |
| Topographie des Grundstücks | Der größte Höhenunterschied auf dem Gelände beträgt 3 m von außen nach innen Nord: 155 m ü NN Ost: 156 m ü NN Süd: 158 m ü NN West: 158 m ü NN Mittig: 155 m ü NN |
| Grundstücksfläche | 6.000 m ² |
| Grundstücksbebauung | GRZ 1 = 0, GFZ=0 Eben Unbebaut, derzeit Parkplatz |

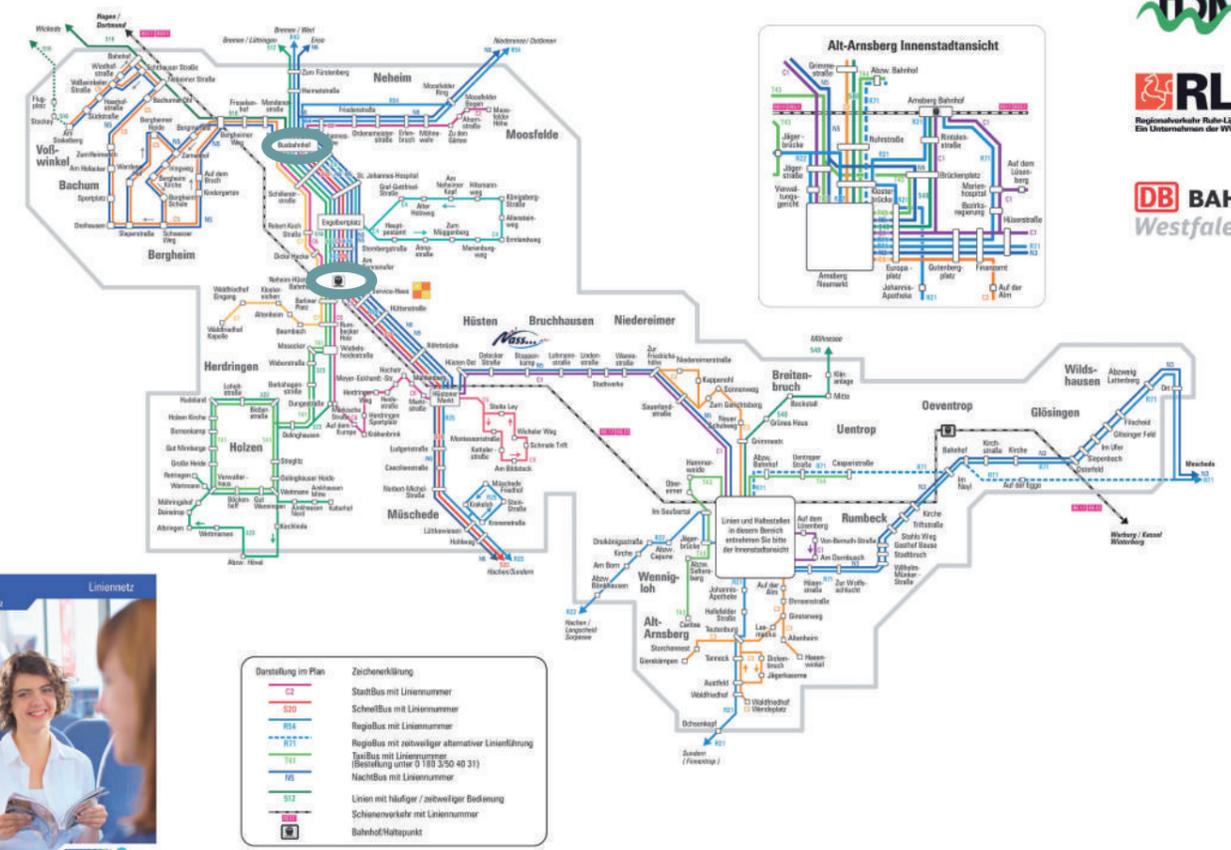


Stand: Oktober 2004

Quelle: Stadt Arnberg: <http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/infos/uebersicht-arnsberg.pdf> (12.10.2015)

Erschließung

| | | |
|-----------|---|---|
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | 11 verschiedene Linien (Haltestelle Busbahnhof Neheim, 6 min. Fußweg) weitere Angaben s. nächstes Kapitel |
| Bahn | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | RE mit Umstieg in Bus möglich, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Auto | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Liegt an der Werler Straße, A46 Abfahrt Neheim, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Radfahrer | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Radweg entlang der Möhne, Straßenverkehr |
| Fußgänger | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Wege entlang der Möhne oder der Straßen |

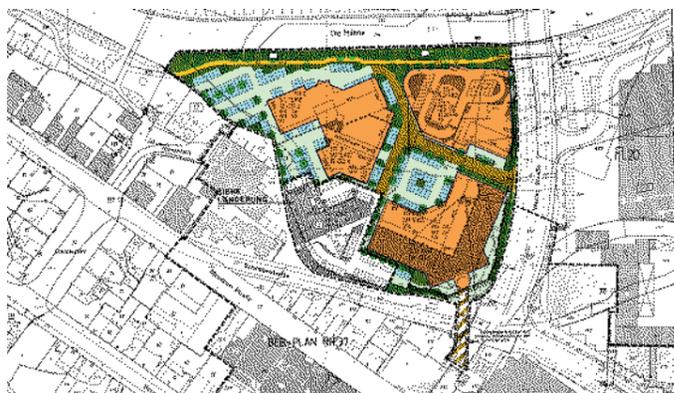


Rahmenbedingungen des Grundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Eigentümer | | Öffentlich (Stadt)/privat |
| Verfügbarkeit des Grundstücks in den nächsten drei Jahren | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Aktuell Parkplatz ca. 200 Stück |
| Altlasten | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises liegt eine Einordnung als ASA (Altstandort, Altlast bestätigt) vor. |
| Erschließung/ techn. Infrastruktur | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Vorhanden |
| Wärmeversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Strom- und Gasanschluss möglich |



Flächennutzungsplan
Städtebauliches Umfeld



B-Plan NH 120 „Möhnepforte“

Planungsrechtliche Situation

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| FNP (Flächennutzungsplan) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | B-Plan NH 120 Möhnepforte |
| BPL (Bebauungsplan) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Innenbereich gemäß 34§ BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Festsetzungen des BPL | | Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum |
| Mögliche erforderliche Änderungen | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Sollten Grundstücksteile mit einer anderen Nutzung als ein Einkaufszentrum beplant werden, muss der B-Plan angepasst werden. |
| Zeitliche Auswirkungen | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Für eine Nutzungsänderung werden ca. 12 Monate benötigt. |

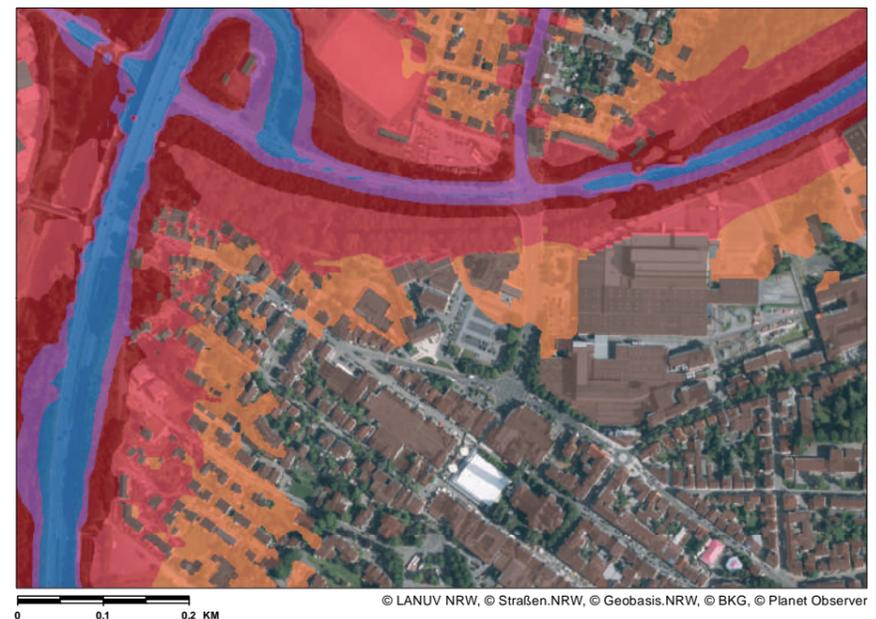
Fachplanung

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Naturschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Wasserschutzgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Überschwemmungsgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Immissionsschutz | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn und umliegende Gewerbebetriebe |

| | | |
|--|---|---|
| Nachbarbebauung - Dichte - Geschossigkeit - Städtebauliche Struktur | | Südlich - dichte Bebauung mit Gewerbe Westlich - Gewerbe Liegt an einem „Grünstreifen“ entlang der Möhne |
| Nutzungen im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen | Gewerbe, „Einkaufsstraße“, Wohnen, Dienstleistungen, Schule, Tankstelle |
| % Anteil Bewohner des Stadtteils zur gesamten Stadt | Daten: Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | Der Stadtteil Neheim hat 22.922 Einwohner, bei einer Gesamteinwohnerzahl der Stadt Arnsberg von 77.958 sind dies ca. 29%. |
| Mögliche Synergieeffekte | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | In der Nähe besteht Gewerbliche Nutzung und auch Dienstleistungsgewerbe ist vorhanden |



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



© LANUV NRW, © Straßen.NRW, © Geobasis.NRW, © BKG, © Planet Observer

STANDORT 1

Bestandsanalyse

Nutzung/Standorteignung

| | | |
|--|---|---|
| Heutige Nutzung | | Parkplatz |
| Eignung für die geplante Nutzung | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Die 10.000 BGF können untergebracht werden, jedoch müssen ca. 400 Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Großteil der Stellplätze müssten unterirdisch realisiert werden. |
| Erhalt der Bestandsbebauung | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine Bebauung vorhanden |
| Erforderlichkeit von Ausgleichsflächen für die derzeitigen Nutzungen | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Die Stellplätze müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden oder ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen werden. |
| Nachzuweisende Stellplätze | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | 200 Bestandsparkplätze zzgl. 200 für das Rathaus |
| Ausnutzungsgrad des Grundstücks durch Raumprogramm | | sehr hoch, der Neubau hätte IV-V Geschosse |
| Mögliche Reservefläche | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Die Fläche bietet keine Reserveflächen für andere Nutzungen |
| Eignung für Erweiterung zum „Dienstleistungszentrum“ | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Auf dem Grundstück selber ist keine weitere Nutzung sinnvoll, in der Umgebung bestehen Dienstleistungsangebote die gekoppelt werden könnten. Die geplante Nutzung als potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereich kann, bei einer Bebauung durch ein Rathaus, nicht mehr realisiert werden. Ausgleichsflächen sind nicht vorhanden. |

Finanzielle Situation

| | | |
|---------------------|---|---|
| Fördermöglichkeiten | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | keine Förderprogramme im Städtebaubereich |
|---------------------|---|---|

Standort 1 "Möhnepark"

Grobkostenschätzung Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) +400 (Bauwerk-Technische Anlagen)

BKI, Baukosten Neubau Verwaltungsgebäude

| | | | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------|--------|---|------------------------|
| nach BGF Kostengruppe 300+400 | 10.000,00 m ² | x | 1.600,00 € | brutto | = | 16.000.000,00 € |
| zusätzliche Kosten in Kostengruppen 300 und 400 | | | | | | |
| Benötigte Stellplätze in TG | 200 Stück | x | 18.000,00 € | brutto | = | 3.600.000,00 € |
| Summe Kostengruppe 300+400 | | | | | | 19.600.000,00 € |

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|---|-------|--------|---|-----------------------|
| ca. 6 % der Kostengruppe 300+400 | 19.600.000,00 € | x | 6,00% | brutto | = | 1.176.000,00 € |
|----------------------------------|-----------------|---|-------|--------|---|-----------------------|

Kostengruppe 600 (Ausstattung)

| | | | | | | |
|----------|----------------|--|--|--------|---|-----------------------|
| Mobiliar | 2.500.000,00 € | | | brutto | = | 2.500.000,00 € |
|----------|----------------|--|--|--------|---|-----------------------|

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

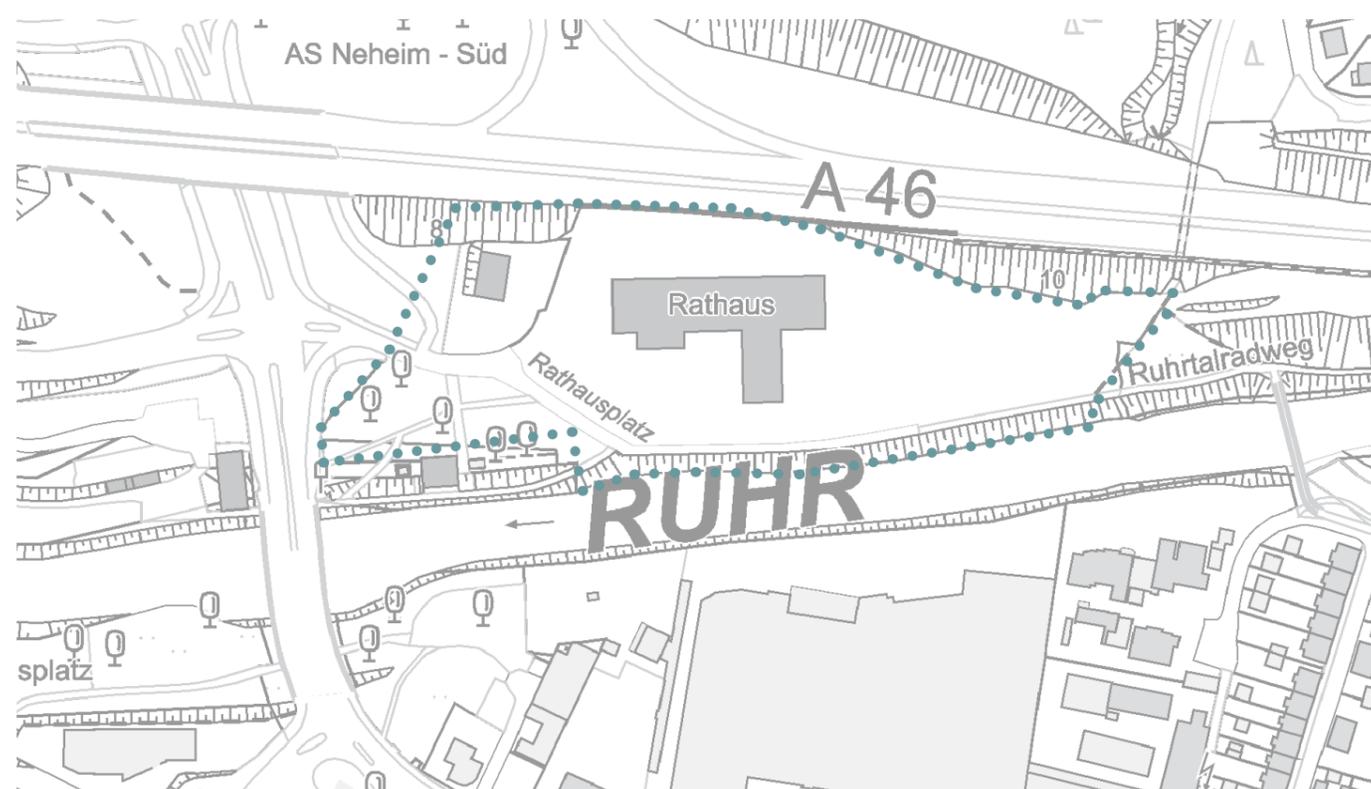
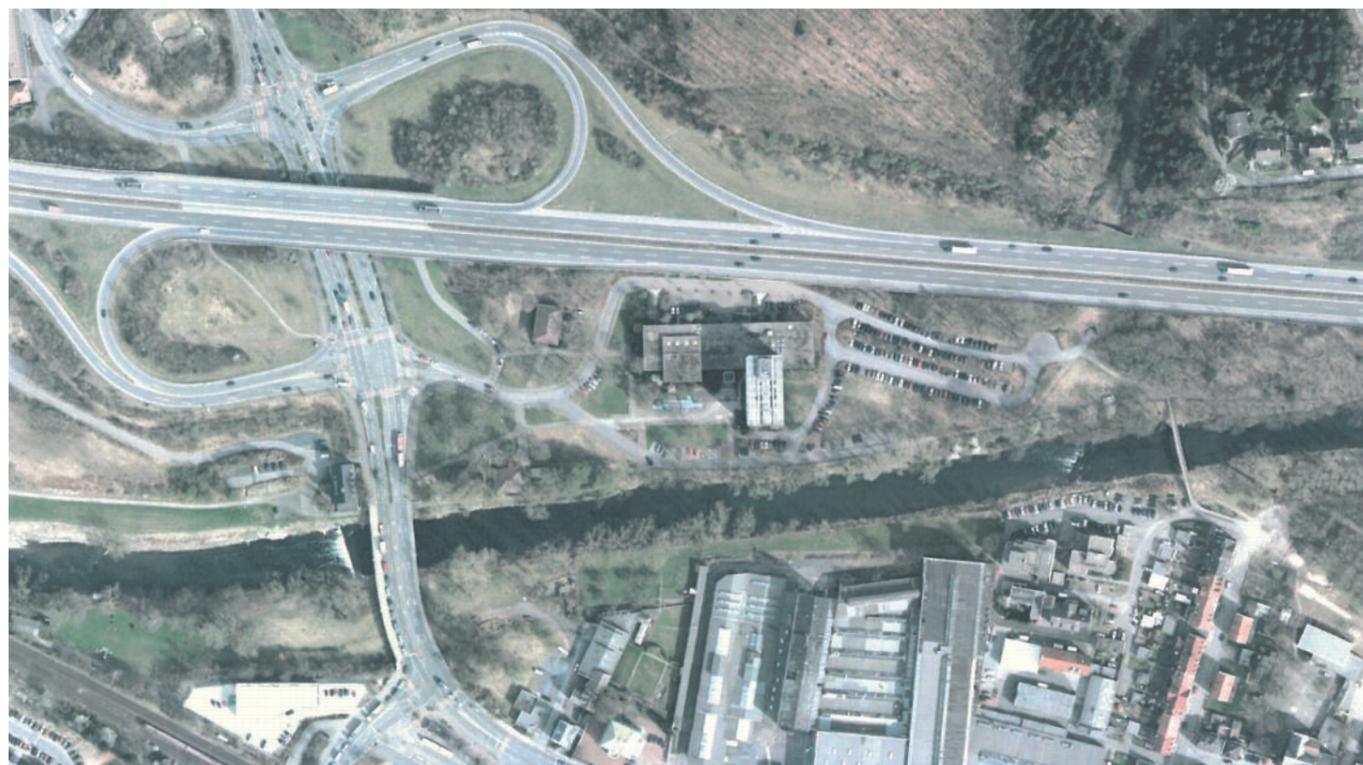
| | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---|--------|--------|---|---------------------|
| ca. 25 % der Kostengruppe 300+400 | 1.176.000,00 € | x | 25,00% | brutto | = | 294.000,00 € |
|-----------------------------------|----------------|---|--------|--------|---|---------------------|

brutto **23.570.000,00 €**



Rathaus

Rathausplatz 2
59759 Arnsberg



Standort 2 „Rathaus“

Der Standort 2 liegt wie Standort 1 ebenfalls im Stadtteil Neheim. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 28.900 m² ist der aktuelle Standort des Rathauses. Eine Eignung des Grundstücks ist durch seine Lage und Größe gegeben. Sollte das Rathaus seinen Standort wechseln, wäre für dieses Grundstück möglicherweise ein Abbruch der Gebäude oder eine neue Verwendung erforderlich. Im Falle des Bestehenbleibens des Standortes muss das derzeitige Rathaus saniert und umgebaut werden. Die derzeitigen Flächen sind mit einer BGF von ca. 12.700 m² zu groß, eine Umnutzung von Teilbereichen wäre denkbar. Bei einer Sanierung muss besonders der Lärmschutz gewährleistet werden. Die Lärmbelastung durch die Autobahn ist sehr hoch.

Das Grundstück liegt zwar auf den ersten Blick nicht „zentrumnah“, ist jedoch für den Großteil der Bürger gut zu erreichen. Ein Nachteil ist die derzeitige Abgelegenheit des Standortes. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses soll der Standort jedoch gegebenenfalls über eine neue Fuß- und Radwegbrücke mit dem Bahnhofsareal am südlichen Ufer der Ruhr besser verbunden werden. Überdies kann das Grundstück aufgrund seiner Größe nachverdichtet werden und somit eine weitere Nutzungen aufnehmen, so dass hier ein gemischt genutztes Quartier entstehen kann.

Der Kostenansatz für die Kostengruppe 300 und 400 von 1.260 € brutto pro m² basiert auf der BKI 2015 für Umbau und Sanierung, er setzt sich zusammen aus 1.100 €/m² und einem Aufschlag von 160 €/m² für erhöhten Schallschutz. Die Kosten für Umbau und Sanierung des Rathauses belaufen sich auf geschätzte 19.763.102,50 € (KGR 300-700).

Die Kosten im Band 2 weichen von den Kosten in dieser Betrachtung ab. Der Grund ist die detailliertere Betrachtung in Band 2.

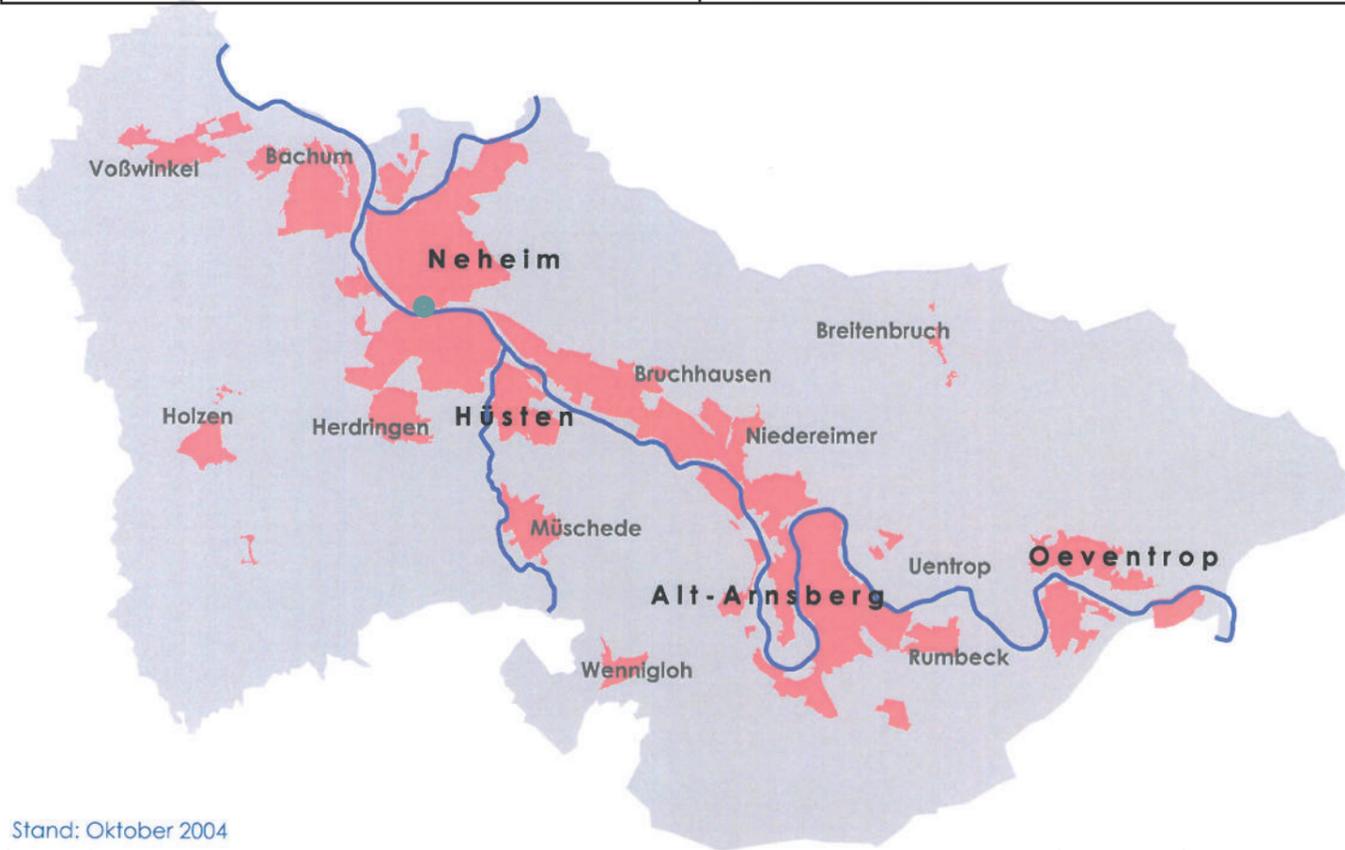


STANDORT 2

Bestandsanalyse

Planungsgebiet

| | |
|--|---|
| Lage in der Stadt | Stadtteil Neheim Am Nordufer der Ruhr, südlich der Autobahn A46 Nahe am Stadtkern von Neheim |
| Entfernung zum Bahnhof Neheim-Hüsten | Ca. 0,3 km Luftlinie |
| Topographie des Grundstücks | Der größte Höhenunterschied auf dem Gelände beträgt 11 m von Ost nach Süd Nord: 162 m ü NN Ost: 168 m ü NN Süd: 157 m ü NN West: 162 m ü NN Mittig: 160 m ü NN |
| Grundstücksfläche | 28.900 m ² |
| Grundstücksbebauung - Dichte - Geschossigkeit - Städtebauliche Struktur | GRZ 1 = 0,1 , GFZ= 0,47 II-IX Längsriegel mit eingeschobener Hochhausseibe |

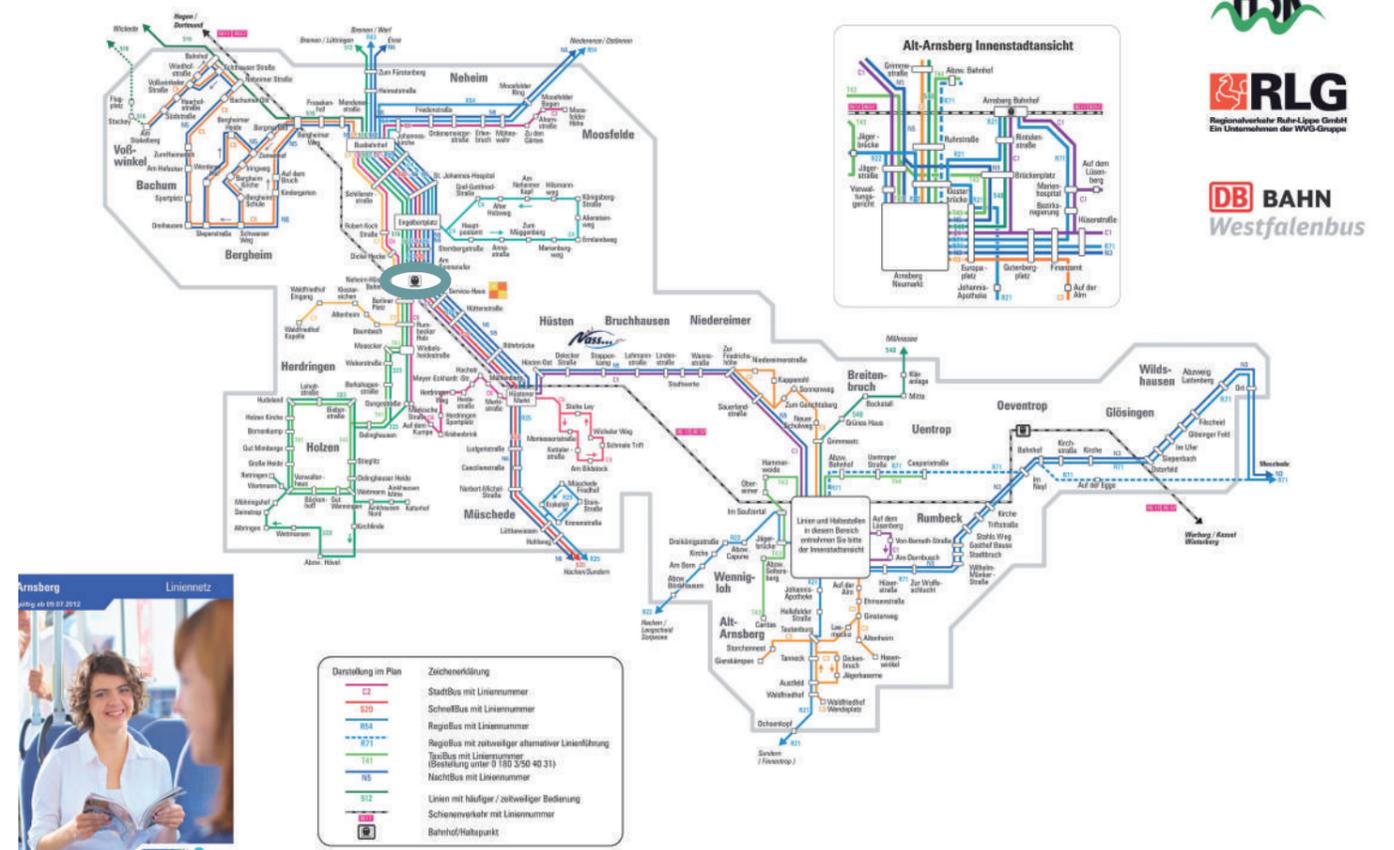


Stand: Oktober 2004

Quelle: Stadt Arnberg: <http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/infos/uebersicht-arnsberg.pdf> (12.10.2015)

Erschließung

| | | |
|-----------|---|--|
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | 9 verschiedene Linien (Haltestelle Bahnhof Neheim-Hüsten, 5 min. Fußweg) weitere Angaben s. nächstes Kapitel |
| Bahn | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | RE Richtung Warburg, Winterberg, Dortmund und Hagen |
| Auto | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Direkte Abfahrt von der A46, liegt an der L544, Stellplätze vorhanden, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Radfahrer | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Radweg entlang der Ruhr (Ruhtal-Radweg), Straßenverkehr |
| Fußgänger | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Wege entlang der Ruhr oder der Straßen |



Rahmenbedingungen des Grundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Eigentümer | | Öffentlich (Stadt) |
| Verfügbarkeit des Grundstücks in den nächsten drei Jahren | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Aktueller Standort des Rathauses |
| Altlasten | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Vorherige Nutzung durch Lackiererei, Bodenverschmutzungen in Teilbereichen des Grundstücks Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises liegt eine Einordnung als AS (Altstandort) vor. |
| Erschließung/techn. Infrastruktur | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Vorhanden - bereits bebaut |
| Wärmeversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Strom- und Gasanschluss vorhanden |



Flächennutzungsplan



Bauzonen - Baustufenplan (1962)

Städtebauliches Umfeld

| | | |
|--|---|--|
| Nachbarbebauung - Dichte - Geschossigkeit - Städtebauliche Struktur | | Südlich - dichte Bebauung mit Gewerbe Nördlich - hinter der Autobahn beginnt ein Wohngebiet. Das Grundstück liegt in einem „Grünstreifen“ entlang der Ruhr |
| Nutzungen im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen | Firmensitz von Wesco, Trilux und anderen Gewerbebetrieben. |
| % Anteil Bewohner des Stadtteils zur gesamten Stadt | Daten: Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | Der Stadtteil Neheim hat 22.922 Einwohner, bei einer Gesamteinwohnerzahl der Stadt Arnsberg von 77.958 sind dies ca. 29%. |
| Mögliche Synergieeffekte | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | In der Nähe besteht bereits gewerbliche Nutzung; Nähe zum Bahnhof geeignet, um hier weitere Nutzungen unterzubringen. |

Planungsrechtliche Situation

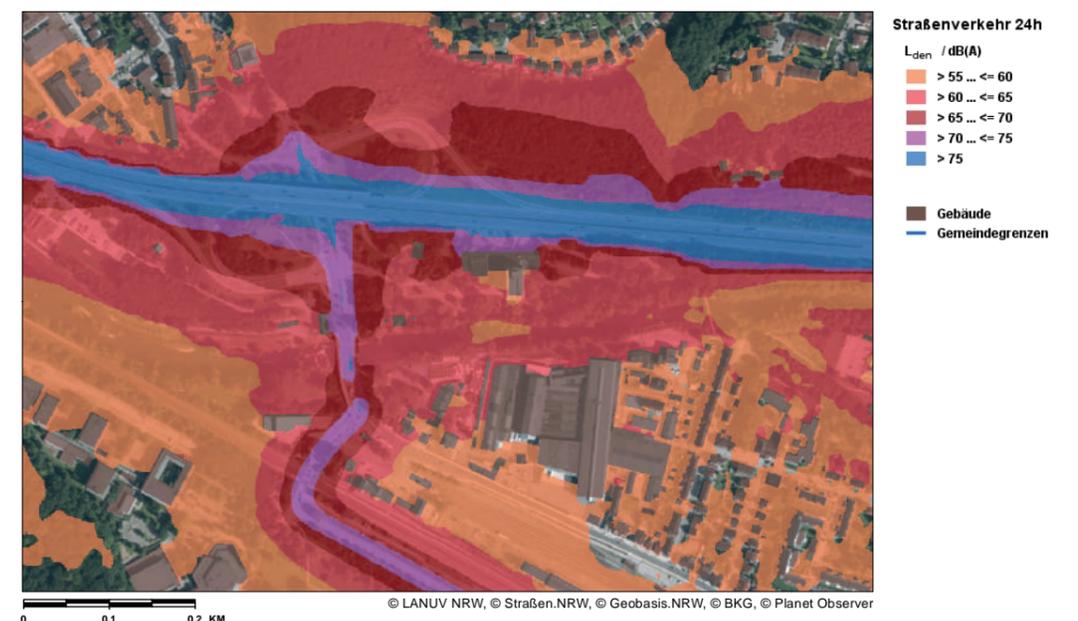
| | | |
|--|---|---|
| FNP (Flächennutzungsplan) BPL (Bebauungsplan) Innenbereich gemäß 34§ BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | FNP: Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung Bauzonen - Baustufenplan von 1962 |
| Festsetzungen des BPL | | Im Baustufen-/Bauzonenplan von 1962 ist die Fläche als „Gebiet für öffentliche Einrichtungen“ ausgewiesen |
| Mögliche erforderliche Änderungen | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Sollten Grundstücksteile mit einer anderen Nutzung als öffentliche Verwaltung beplant werden, muss der FNP angepasst werden. Grund hierfür wäre entweder ein Zusammenschluss verschiedener Nutzungen oder eine Nachnutzung bei Standortwechsel. |
| Zeitliche Auswirkungen | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Sollte es eine Nutzungsänderung geben, sind hierfür ca. 12 Monate erforderlich |

Fachplanung

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Naturschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Wasserschutzgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Überschwemmungsgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Der Uferbereich der Ruhr ist ein Überschwemmungsgebiet |
| Immissionsschutz | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Überwiegend hat das Grundstück, durch die Autobahn, eine Lärmbelastung von über 60db. |



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



STANDORT 2

Bestandsanalyse

Nutzung/Standorteignung

| | | |
|--|---|--|
| Heutige Nutzung | | Rathaus |
| Eignung für die Geplante Nutzung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Ja. Das derzeitige Rathaus ist größer als die erforderlichen 10.000 m² BGF (Teilung denkbar). |
| Erhalt der Bestandsbebauung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Eine Sanierung ist nötig, besonders zu beachten ist der erforderliche Lärmachutz. |
| Erforderlichkeit von Ausgleichsflächen für die derzeitigen Nutzungen | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Die heutige Nutzung entspricht der geplanten, es müssen keine Ausgleichsflächen gefunden werden. |
| Nachzuweisende Stellplätze | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Es sind derzeit ausreichend Stellplätze vorhanden. |
| Ausnutzungsgrad des Grundstücks durch Raumprogramm | | Gering. |
| Mögliche Reservefläche | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Die Fläche ist ausreichend groß für weitere Nutzungen. |
| Eignung für Erweiterung zum „Dienstleistungszentrum“ | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Eine Erweiterung zum „Dienstleistungszentrum“ ist umsetzbar. |

Finanzielle Situation

| | | |
|---------------------|---|--|
| Fördermöglichkeiten | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Städtebauförderung wird derzeit beantragt. |
|---------------------|---|--|

Standort 2 "Rathaus"

Grobkostenschätzung Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) +400 (Bauwerk-Technische Anlagen)

BKI, Baukosten Altbau Umbau und Sanierung

| | | | | | |
|-------------------------------|--------------|---|-------------------|---|------------------------|
| nach BGF Kostengruppe 300+400 | 12.745,00 m² | x | 1.260,00 € brutto | = | 16.058.700,00 € |
| Summe Kostengruppe 300+400 | | | | | 16.058.700,00 € |

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

| | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|---|--------------|---|---------------------|
| ca. 6 % der Kostengruppe 300+400 | 16.058.700,00 € | x | 6,00% brutto | = | 963.522,00 € |
|----------------------------------|-----------------|---|--------------|---|---------------------|

Kostengruppe 600 (Ausstattung)

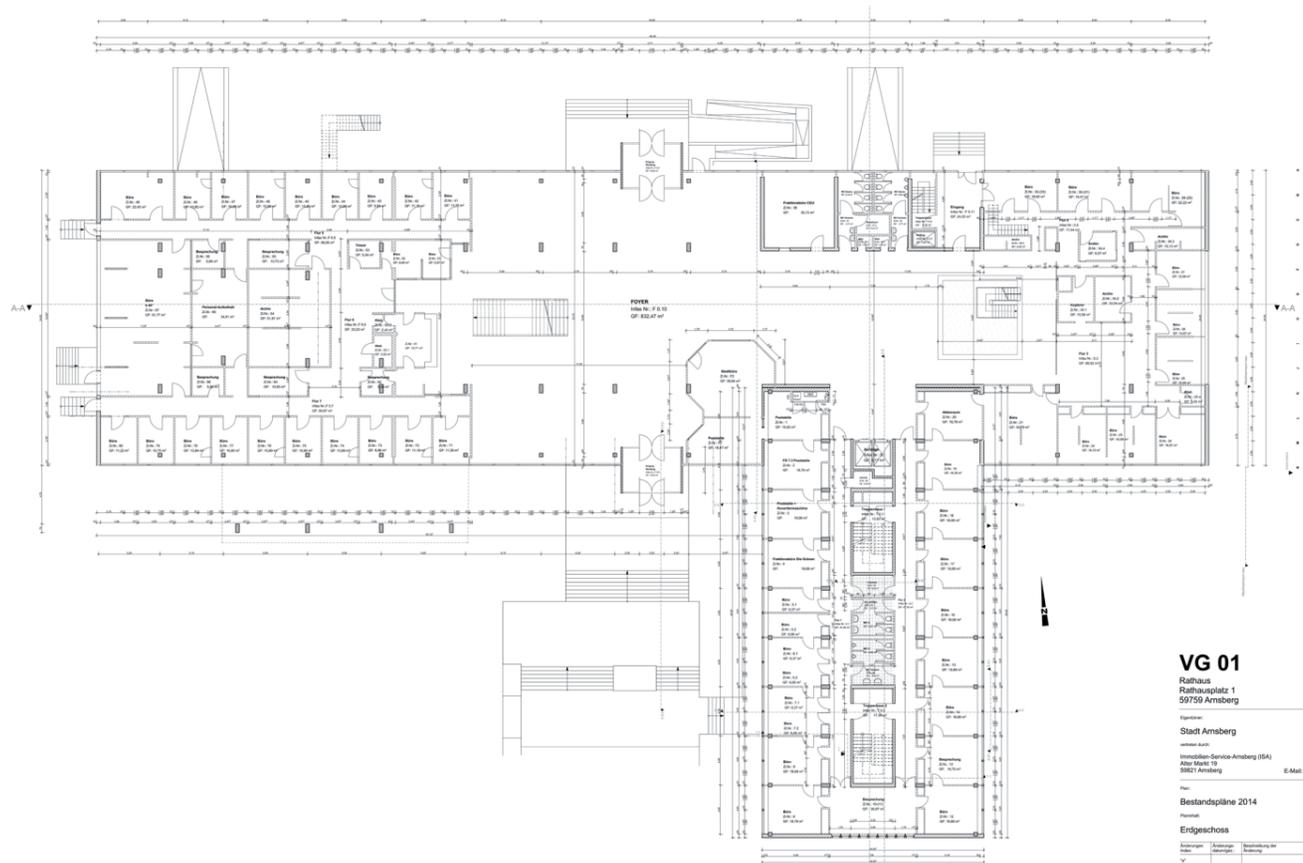
| | | | | | |
|----------|----------------|--|--------|---|-----------------------|
| Mobiliar | 2.500.000,00 € | | brutto | = | 2.500.000,00 € |
|----------|----------------|--|--------|---|-----------------------|

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

| | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|---|---------------|---|---------------------|
| ca. 25 % der Kostengruppe 300+400 | 963.522,00 € | x | 25,00% brutto | = | 240.880,50 € |
|-----------------------------------|--------------|---|---------------|---|---------------------|

Summe Kostengruppe 300-700

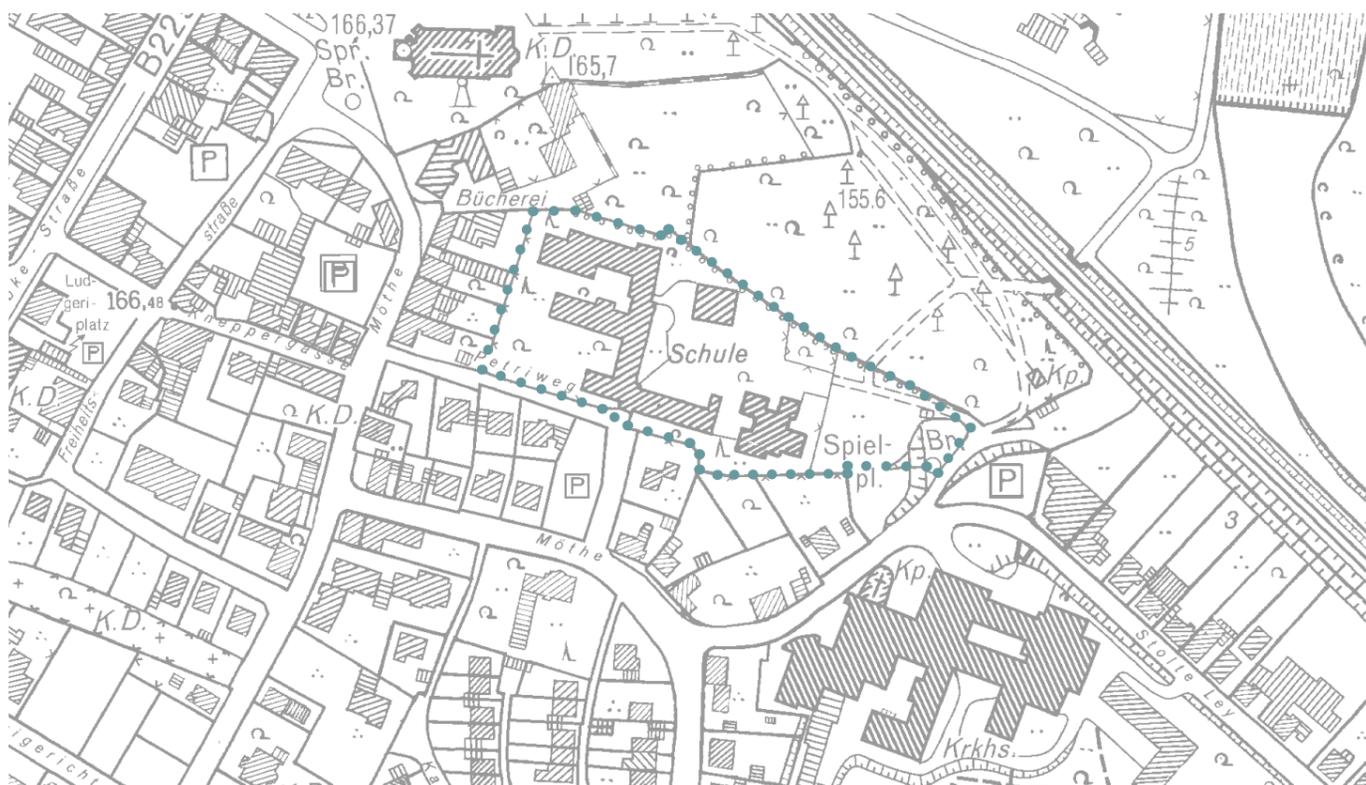
brutto **19.763.102,50 €**



St.-Petri Schule

Petriweg 2

59759 Arnsberg



Standort 3 „St.-Petri-Schule“

Der dritte mögliche Standort für das Rathaus ist das Grundstück der St.-Petri-Schule in Hüsten. Das ca. 13.000 m² große Grundstück liegt in einem Wohngebiet in der Nähe des Hüstener Marktes. Eine Nutzung des Grundstückes ist derzeit nicht möglich, da die vorhandene Schule noch in Betrieb ist. Wann dieses Grundstück zur Verfügung stehen könnte, ist nicht klar. Eine Nutzung des Gebäudes als Rathaus ist, sollte die Schule geschlossen oder verlegt werden, mit entsprechendem Umbaufwand jedoch denkbar. Weiterhin zu beachten ist der damit verbundene nötige Ausbau der Erschließung.

Im Falle dieser Umnutzung ist ein Abriss und Neubau aus wirtschaftlicher Sicht zu empfehlen. Die Kosten für Abbruch und Neubau eines Rathauses konnten nur grob bemessen werden. Die Kostenansätze basieren auf der BKI 2015. Für den Neubau wurden für die Kostengruppe 300 und 400 von 1.600 € brutto pro m² für einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes angesetzt. Die Kosten der Kostengruppen 300-700 belaufen sich auf geschätzte 21.908.297,25 € brutto.



STANDORT 3

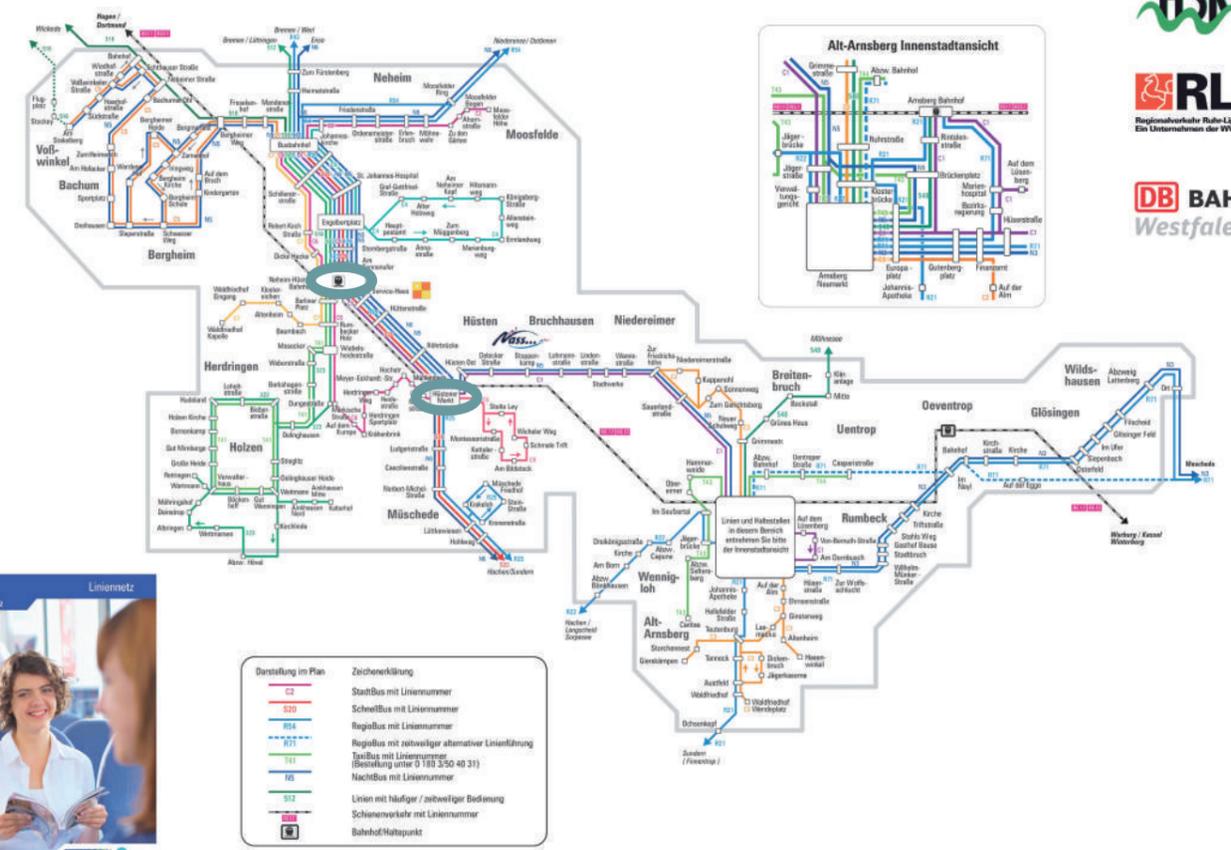
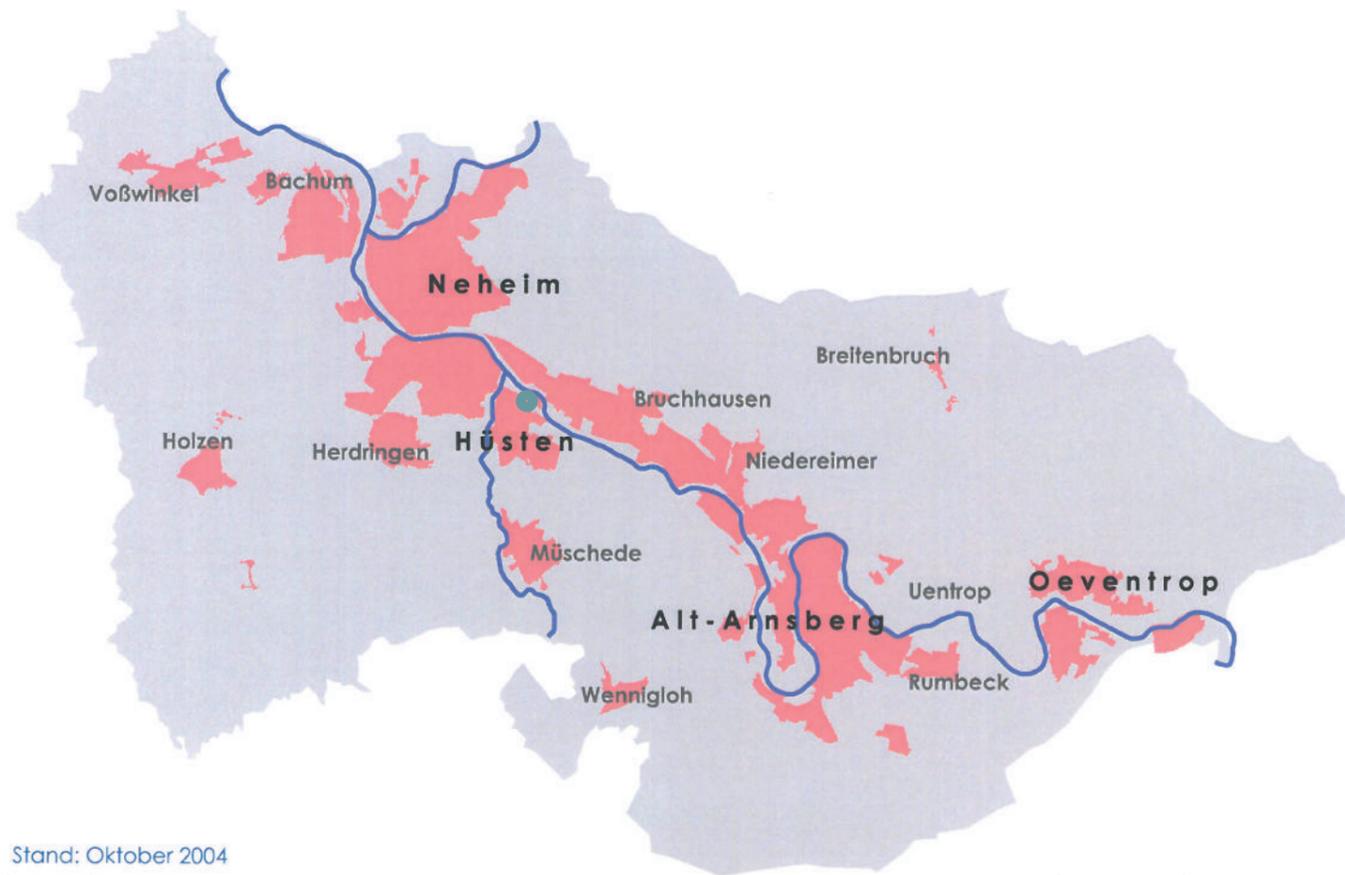
Bestandsanalyse

Planungsgebiet

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lage in der Stadt | Stadtteil Hüsten Westlich der Ruhr und den Bahngleisen |
| Entfernung zum Bahnhof Neheim-Hüsten | Ca. 2,2 km Luftlinie |
| Topographie des Grundstücks | Der größte Höhenunterschied auf dem Gelände beträgt 1 m Nord: 165 m ü NN Ost: 165 m ü NN Süd: 165 m ü NN West: 166 m ü NN Mittig: 165 m ü NN |
| Grundstücksfläche | 13.000 m ² |
| Grundstücksbebauung | GRZ 1 =0,21 , GFZ= 0,45 |
| - Dichte | II-III |
| - Geschossigkeit | Kammstruktur |
| - Städtebauliche Struktur | |

Erschließung

| | | |
|-----------|---|---|
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | 6 verschiedene Linien (Haltestelle Hüstener Markt) ca. 5 min. Fußweg, weitere Angaben s. nächstes Kapitel |
| Bahn | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | RE mit Umstieg in Bus möglich, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Auto | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Nähe Hüstener Markt, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Radfahrer | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Fußgänger | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine gesonderte Wegführung |

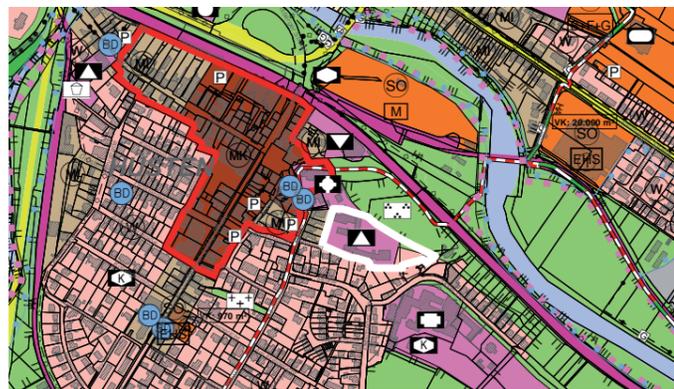


Stand: Oktober 2004

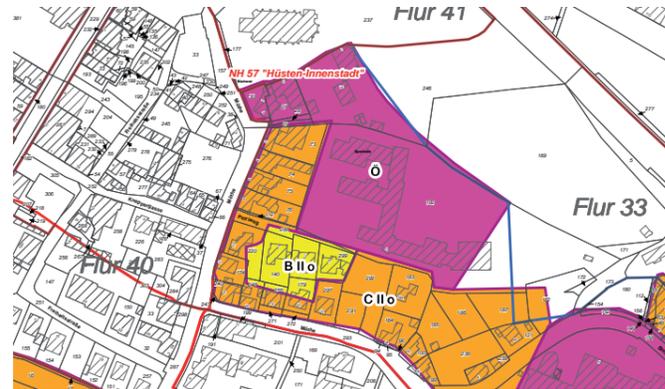
Quelle: Stadt Arnsberg: <http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/infos/uebersicht-arnsberg.pdf> (12.10.2015)

Rahmenbedingungen des Grundstücks

| | | |
|---|---|--|
| Eigentümer | | Öffentlich (Stadt) |
| Verfügbarkeit des Grundstücks in den nächsten drei Jahren | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Aktuell als Schule genutzt |
| Altlasten | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises sind keine Altlasten vermerkt. |
| Erschließung/ techn. Infrastruktur | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Vorhanden - bereits bebaut |
| Wärmeversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Strom- und Gasanschluss vorhanden |



Flächennutzungsplan



Bauzonen - Baustufenplan (1962)

Städtebauliches Umfeld

| | | |
|--|---|--|
| Nachbarbebauung - Dichte - Geschossigkeit - Städtebauliche Struktur | | Südlich - unbebautes Gelände Nördlich - Wohnbebauung Liegt in einem Wohngebiet |
| Nutzungen im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen | Nähe zum Hüstener Marktplatzes mit Einzelhandel und Dienstleistung (Zentrum Hüsten) |
| % Anteil Bewohner des Stadtteils zur gesamten Stadt | Daten: Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | Der Stadtteil Hüsten hat 10.642 Einwohner, bei einer Gesamteinwohnerzahl der Stadt Arnberg von 77.958 sind dies ca. 14%. |
| Mögliche Synergieeffekte | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Die Nähe zum Hüstener Markt kann zu Synergieeffekten führen. |

Planungsrechtliche Situation

| | | |
|--|---|---|
| FNP (Flächennutzungsplan) BPL (Bebauungsplan) Innenbereich gemäß 34§ BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | FNP: Fläche für Gemeinbedarfs-Zweckbestimmung Schule Bauzonen - Baustufenplan von 1962 |
| Festsetzungen des BPL | | Im Baustufen-/Bauzonenplan von 1962 ist die Fläche als „Gebiet für öffentliche Einrichtungen“ ausgewiesen |
| Mögliche erforderliche Änderungen | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Sollten Grundstücksteile mit einer anderen Nutzung als einer Schule beplant werden, muss der Baustufen- und Bauzonenplan geändert und der FNP angepasst werden. |
| Zeitliche Auswirkungen | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Für eine eine Nutzungsänderung werden ca. 12 Monate benötigt |

Fachplanung

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Naturschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Wasserschutzgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Überschwemmungsgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Immissionsschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine Lärmbelastigung durch die Autobahn |



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen

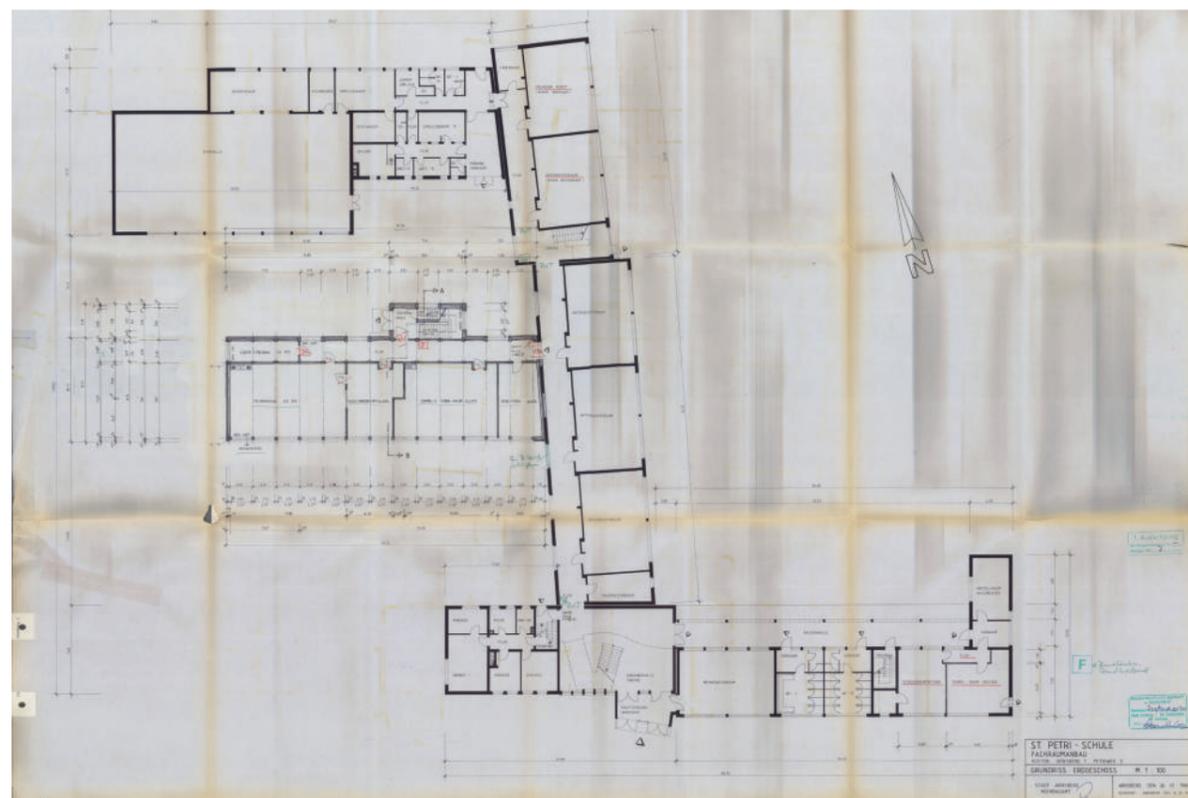


STANDORT 3

Bestandsanalyse

Nutzung/Standorteignung

| | | |
|--|---|---|
| Heutige Nutzung | | Schule |
| Eignung für die geplante Nutzung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Derzeit noch Nutzung als Schulgelände. Eine Umnutzung des Gebäudes scheint nicht wirtschaftlich. Ein Abbruch und Neubau ist ökonomischer. |
| Erhalt der Bestandsbebauung | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Erforderlichkeit von Ausgleichsflächen für die derzeitigen Nutzungen | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Eine Nutzung des Standortes als Rathaus käme nur bei Aufgabe des Schulstandortes in Frage. Allerdings würde dies auch eine Alternative für den jetzigen Standort des Rathauses erfordern. |
| Nachzuweisende Stellplätze | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Alle erforderlichen Stellplätze müssen errichtet werden. |
| Ausnutzungsgrad des Grundstücks durch Raumprogramm | | Mittel. |
| Mögliche Reservefläche | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Auf dem Grundstück sind weitere Nutzungen unterzubringen. |
| Eignung für Erweiterung zum „Dienstleistungszentrum“ | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Eine Erweiterung ist denkbar, zu beachten ist die Lage in einem Wohngebiet. Eine Nutzung als Verwaltungsstandort würde zu ein höheren Verkehrsaufkommen führen. |



Finanzielle Situation

| | | |
|---------------------|---|---|
| Fördermöglichkeiten | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | keine Förderprogramme im Städtebaubereich |
|---------------------|---|---|

Standort 3 "St.-Petri-Schule"

Grobkostenschätzung Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) +400 (Bauwerk-Technische Anlagen)

BKI, Baukosten Neubau Verwaltungsgebäude

| | | | | | |
|--|------------------------------|---|-------------------|---|------------------------|
| nach BGF Kostengruppe 300+400 | 10.000,00 m ² | x | 1.600,00 € brutto | = | 16.000.000,00 € |
| zusätzliche Kosten in Kostengruppen 300 und 400 | | | | | |
| Abbruch nicht mehr weiterverwendeter Gebäude (ges. Schule) | ca. 21.630,00 m ³ | x | 21,00 € brutto | = | 454.230,00 |
| Benötigte Stellplätze in Parkpalette | 200 Stück | x | 8.000,00 € brutto | = | 1.600.000,00 € |
| Summe Kostengruppe 300+400 | | | | | 18.054.230,00 € |

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

| | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|---|--------------|---|-----------------------|
| ca. 6 % der Kostengruppe 300+400 | 18.054.230,00 € | x | 6,00% brutto | = | 1.083.253,80 € |
|----------------------------------|-----------------|---|--------------|---|-----------------------|

Kostengruppe 600 (Ausstattung)

| | | | | | |
|----------|----------------|--|--------|---|-----------------------|
| Mobiliar | 2.500.000,00 € | | brutto | = | 2.500.000,00 € |
|----------|----------------|--|--------|---|-----------------------|

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|---|---------------|---|---------------------|
| ca. 25 % der Kostengruppe 300+400 | 1.083.253,80 € | x | 25,00% brutto | = | 270.813,45 € |
|-----------------------------------|----------------|---|---------------|---|---------------------|

Summe Kostengruppe 300-700

| | |
|--------|------------------------|
| brutto | 21.908.297,25 € |
|--------|------------------------|



Kreisverwaltung

Eichenholzstraße 6
59821 Arnsberg



Standort 4 „Kreisverwaltung“

Bei dem Standort 4 handelt es sich um ein ca. 13.000 m² großes Grundstück in Alt-Arnsberg. Hier sind die Kreisverwaltung und das Gesundheitsamt untergebracht. Eine Eignung als Verwaltungsstandort ist gegeben. In der näheren Umgebung befindet sich neben dem Amtsgericht und der Polizei auch eine Schule und weitere Bürogebäude. Sollte das Rathaus an diesem Standort umgesetzt werden, wäre eine Verlegung des Gesundheitsamtes und der Kreisverwaltung erforderlich, eine zeitliche Perspektive für diese Verlegung ist nicht bekannt. Im Falle einer Umnutzung ist eine Sanierung und ein Umbau erforderlich. Empfehlenswert ist, den Standort prägenden Solitärbau (im Falle der wirtschaftlichen Machbarkeit) zu erhalten und den später ergänzten Anbau durch einen Neubau zu ersetzen, um die geforderte Fläche von 10.000 m² BGF unterzubringen.

Die Kosten für Teilabbruch mit Neubau und Umbau mit Sanierung zum Rathaus konnten nur grob bemessen werden. Die Angenommenen Kosten basieren auf der BKI 2015. Für den Umbau und die Sanierung wurde ein Kostenansatz von 1.100 € brutto pro m² gewählt, hinzu kommt ein Erweiterungsbau mit 1.400 € brutto pro m². Die Kosten für Teilabbruch, Sanierung + Umbau und Erweiterungsbau belaufen sich in auf geschätzt 16.595.335,50 € (Kostengruppe 300-700).



STANDORT 4

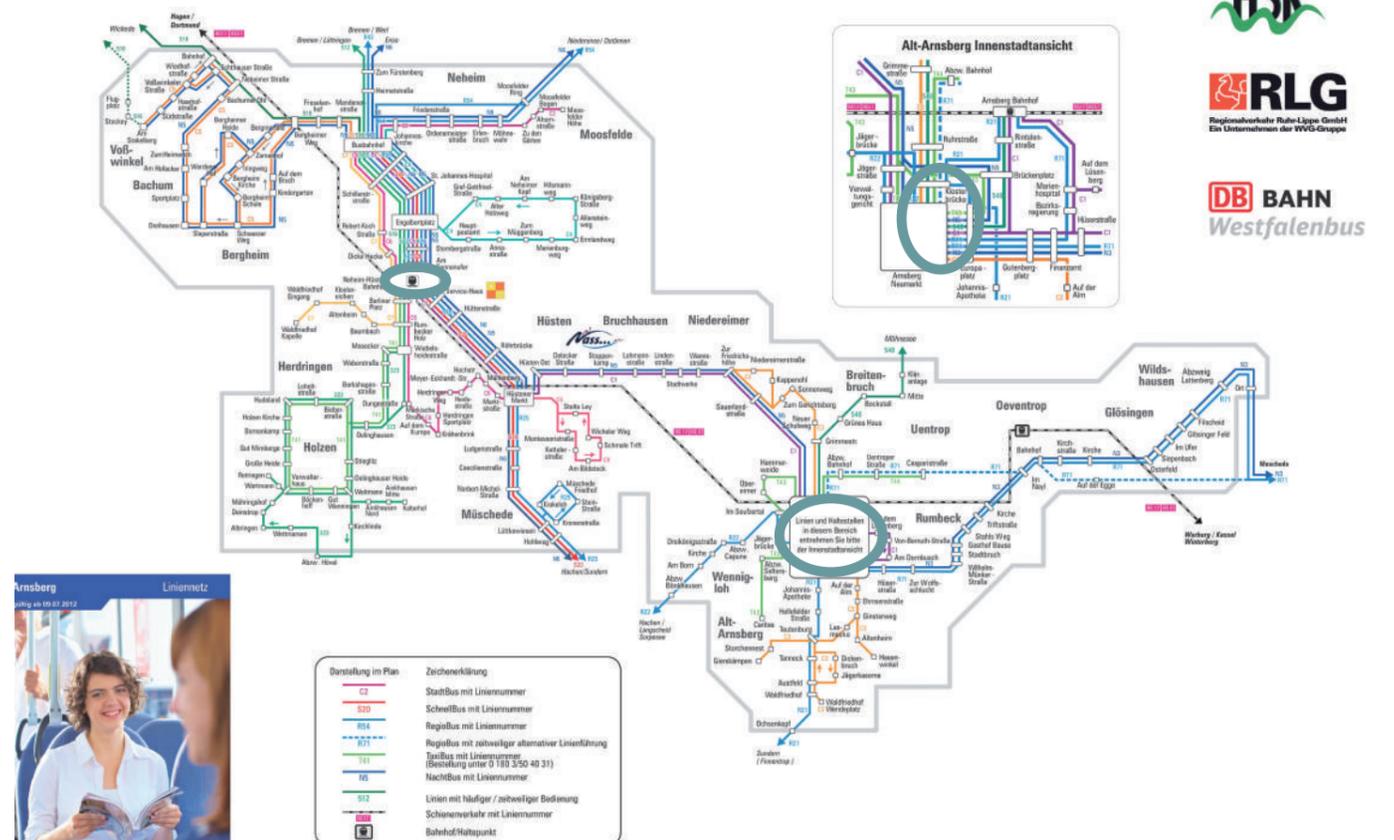
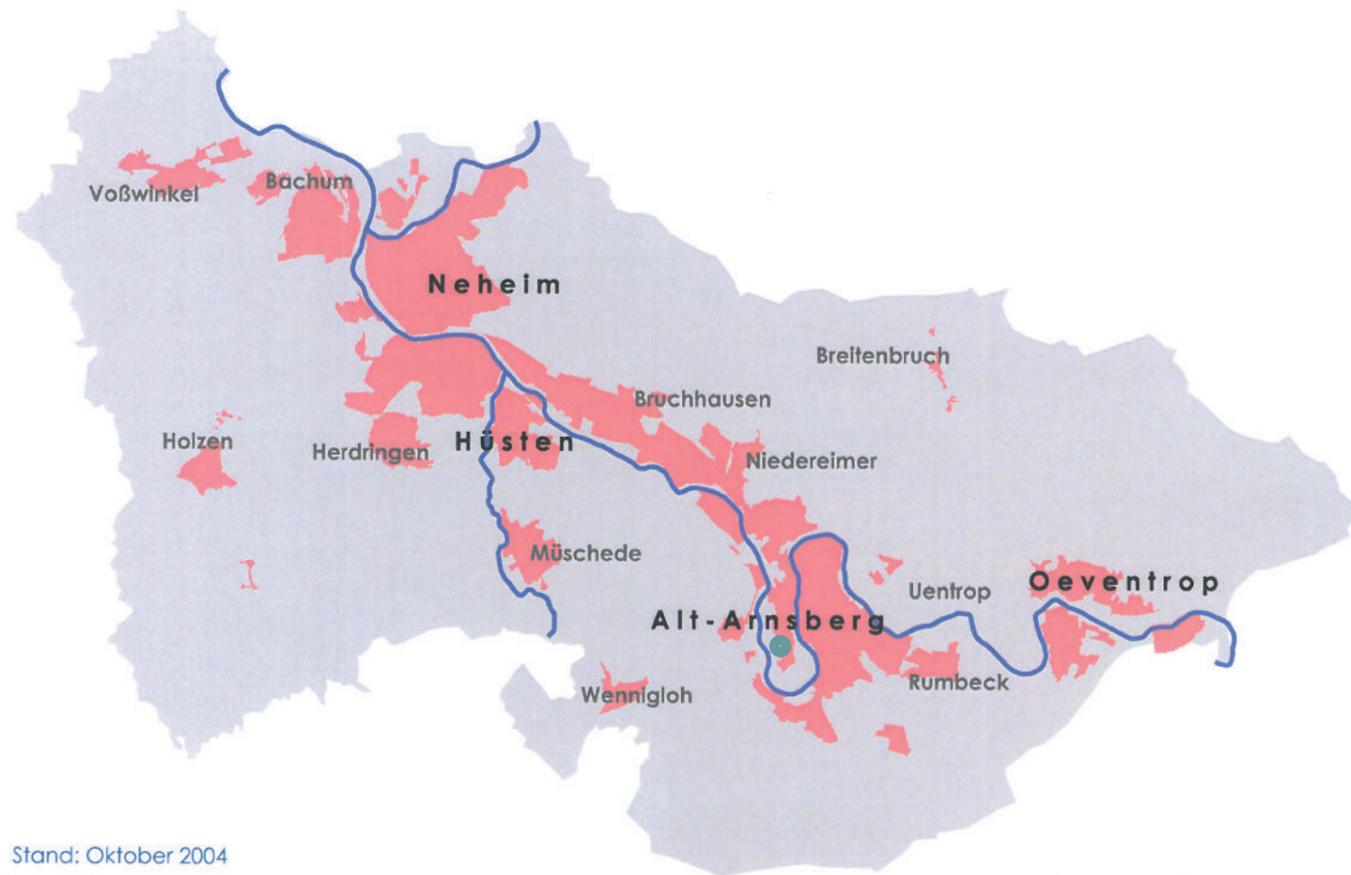
Bestandsanalyse

Planungsgebiet

| | |
|---------------------------------|---|
| Lage in der Stadt | Stadtteil Alt-Arnsberg Nähe Neumarkt |
| Entfernung zum Bahnhof Arnsberg | Ca. 1,6 km Luftlinie |
| Topographie des Grundstücks | Der größte Höhenunterschied auf dem Gelände beträgt 1 m Nord: 165 m ü NN Ost: 165 m ü NN Süd: 165 m ü NN West: 166 m ü NN Mittig: 165 m ü NN |
| Grundstücksfläche | 13.000 m ² |
| Grundstücksbebauung | GRZ 1 = 0,17 , GFZ= 0,45 II-III Solitär mit Anbau |
| - Dichte | |
| - Geschossigkeit | |
| - Städtebauliche Struktur | |

Erschließung

| | | |
|-----------|---|---|
| ÖPNV | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | 8 verschiedene Linien (Haltestelle Neumarkt) Ca. 10 min. Fußweg, weitere Angaben s. nächstes Kapitel |
| Bahn | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | RE mit Umstieg in Bus möglich, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Auto | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Nähe Neumarkt, weitere Angaben s. nächste Kapitel |
| Radfahrer | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine gesonderte Wegführung |
| Fußgänger | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine gesonderte Wegführung |



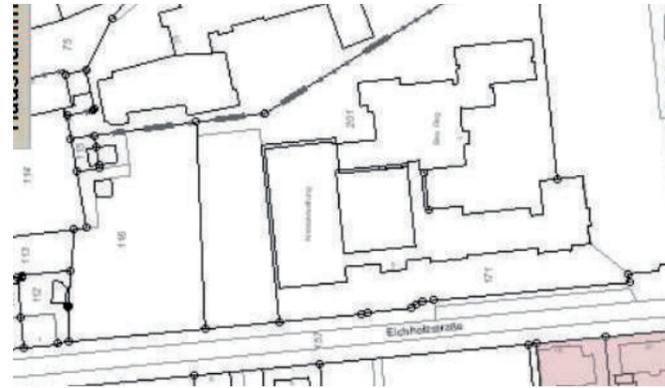
Stand: Oktober 2004
Quelle: Stadt Arnsberg: <http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/infos/uebersicht-arnsberg.pdf> (12.10.2015)

Rahmenbedingungen des Grundstücks

| | | |
|---|---|--|
| Eigentümer | | öffentlich (Land und Kreis) /privat |
| Verfügbarkeit des Grundstücks in den nächsten drei Jahren | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Aktuell als Verwaltungsgebäude genutzt |
| Altlasten | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises sind keine Altlasten vermerkt. |
| Erschließung/ techn. Infrastruktur | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Vorhanden - bereits bebaut |
| Wärmeversorgung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Strom- und Gasanschluss vorhanden |



Flächennutzungsplan



Altlastenkataster

Städtebauliches Umfeld

| | | |
|--|---|---|
| Nachbarbebauung - Dichte - Geschossigkeit - Städtebauliche Struktur | | Verwaltungsstandort Nähe Kloster Wedinghausen Gymnasium |
| Nutzungen im Umfeld | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen | Verwaltungsstandort |
| % Anteil Bewohner des Stadtteils zur gesamten Stadt | Daten: Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | Der Stadtteil Alt-Arnsberg hat 18.382 Einwohner, bei einer Gesamteinwohnerzahl der Stadt Arnsberg von 77.958 sind dies ca. 24%. |
| Mögliche Synergieeffekte | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Verwaltungsstandort, Amtsgericht, Polizei, ... |

Planungsrechtliche Situation

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| FNP (Flächennutzungsplan) | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Fläche für Gemeinbedarfs-Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung |
| BPL (Bebauungsplan) | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Innenbereich gemäß 34§ BauGB | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Festsetzungen des BPL | | |
| Mögliche erforderliche Änderungen | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Zeitliche Auswirkungen | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |

Fachplanung

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Naturschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Wasserschutzgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Überschwemmungsgebiet | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Immissionsschutz | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Keine Lärmbelastigung durch die Autobahn. |



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen



STANDORT 4

Bestandsanalyse

Nutzung/Standorteignung

| | | |
|--|---|---|
| Heutige Nutzung | | Kreisverwaltung/Gesundheitsamt |
| Eignung für die Geplante Nutzung | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Als Verwaltungsgebäude geeignet. |
| Erhalt der Bestandsbebauung | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Der Anbau an den Solitärbau sollte durch einen Neubau ersetzt werden. |
| Erforderlichkeit von Ausgleichsflächen für die derzeitigen Nutzungen | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | Kreisverwaltung und das Gesundheitsamt müssten umgesiedelt werden. |
| Nachzuweisende Stellplätze | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Durch eine Erweiterung fallen teilweise Stellplätze weg, die dann neu errichtet werden müssen. |
| Ausnutzungsgrad des Grundstücks durch Raumprogramm | | mittel |
| Mögliche Reservefläche | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | |
| Eignung für Erweiterung zum „Dienstleistungszentrum“ | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> teilweise | Erweiterungen auf dem ausgewiesenen Grundstück sind aufgrund der räumlichen Enge schwerlich umsetzbar, in unmittelbarer Nachbarschaft müssten weitere Flächen auf Verfügbarkeit überprüft werden. |



Finanzielle Situation

| | | |
|---------------------|---|---|
| Fördermöglichkeiten | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise | keine Förderprogramme im Städtebaubereich |
|---------------------|---|---|

Standort 4 "Kreisverwaltung"

Grobkostenschätzung Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) +400 (Bauwerk-Technische Anlagen)

BKI, Baukosten Altbau Umbau und Sanierung

| | | | | | | |
|---|-----------------|---|-----------|----------|---|------------------------|
| nach BGF Kostengruppe 300+400 | 3.600,00 m² | x | 1.100,00 | € brutto | = | 3.960.000,00 € |
| BKI, Baukosten Erweiterung Verwaltungsgebäude nach BGF Kostengruppe 300+400 | 6.400,00 m² | x | 1.400,00 | € brutto | = | 8.960.000,00 € |
| zusätzliche Kosten in Kostengruppen 300 und 400 | | | | | | |
| Abbruch nicht mehr weiterverwendeter Gebäude (Anbau) | ca. 9.140,00 m³ | x | 21,00 | € brutto | = | 191.940,00 |
| Benötigte Stellplätze in TG | 100 Stück | x | 18.000,00 | € brutto | = | 1.800.000,00 € |
| Summe Kostengruppe 300+400 | | | | | | 13.111.940,00 € |

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------|---|-------|--------|---|---------------------|
| ca. 6 % der Kostengruppe 300+400 | 13.111.940,00 € | x | 6,00% | brutto | = | 786.716,40 € |
|----------------------------------|-----------------|---|-------|--------|---|---------------------|

Kostengruppe 600 (Ausstattung)

| | | | | | | |
|----------|----------------|--|--|--------|---|-----------------------|
| Mobiliar | 2.500.000,00 € | | | brutto | = | 2.500.000,00 € |
|----------|----------------|--|--|--------|---|-----------------------|

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

| | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|--------|---|---------------------|
| ca. 25 % der Kostengruppe 300+400 | 786.716,40 € | x | 25,00% | brutto | = | 196.679,10 € |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|--------|---|---------------------|

Summe Kostengruppe 300-700

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--------|---|------------------------|
| | | | | brutto | = | 16.595.335,50 € |
|--|--|--|--|--------|---|------------------------|

STANDORTGEGENÜBERSTELLUNG

Erreichbarkeit der vier Standorte
Zusammenfassung der Vor- und Nachteile der vier Standorte

STANDORTGEGENÜBERSTELLUNG

Anbindung

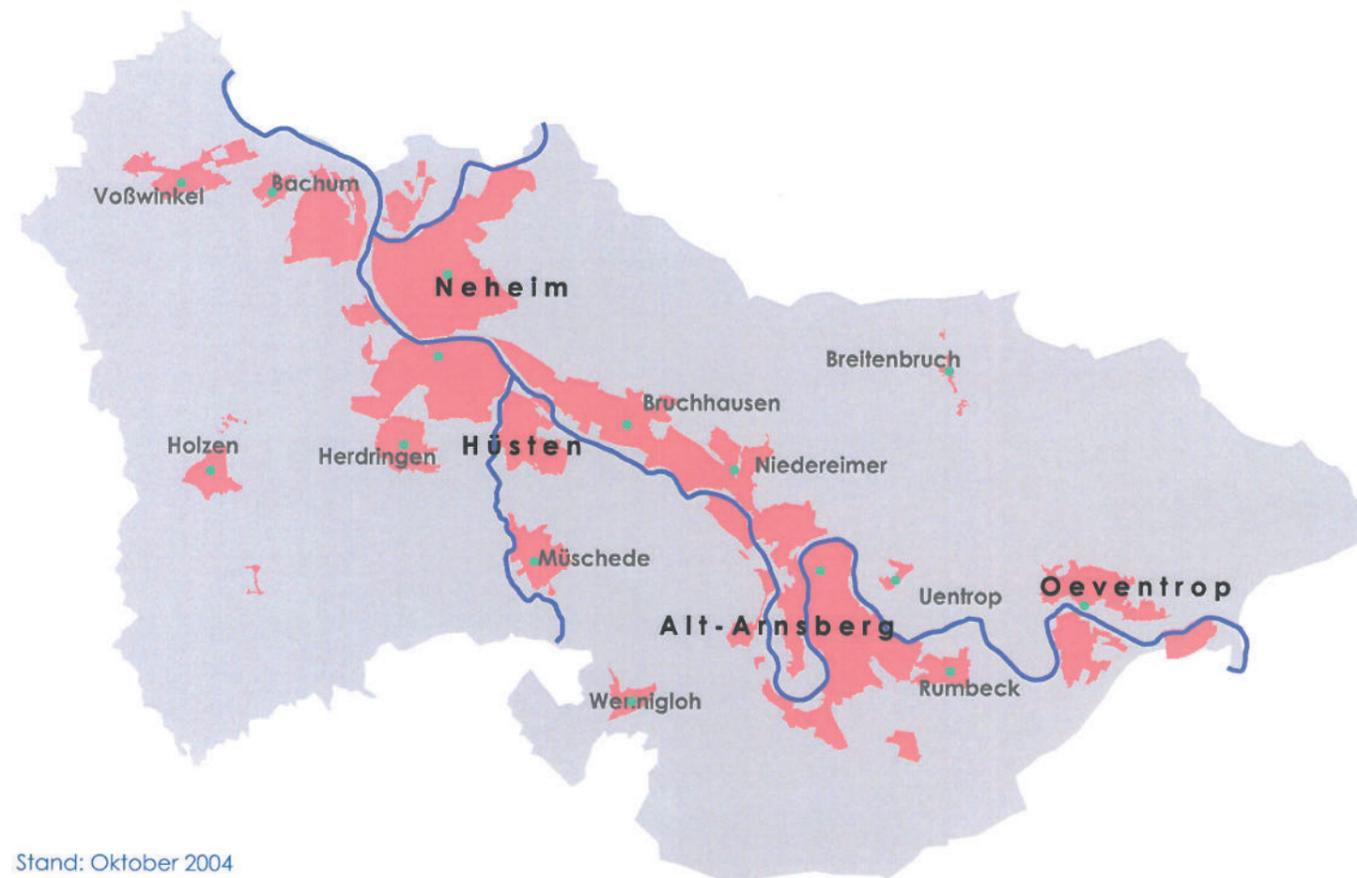
Eine zentrale Anforderung an ein Rathaus ist die Erreichbarkeit für die Bürger. Bei einer Stadt wie Arnsberg, die aus fünfzehn Ortsteilen besteht und sich entlang der Ruhr über ca. 25 km von Ost nach West erstreckt, ist es wichtig, diese Erreichbarkeit sicher zu stellen.

Um eine Aussage bezüglich der Erreichbarkeit der vier Standorte zu treffen, wurden beispielhafte Adressen aus jedem Ortsteil verwendet.

Nebstehend sind zwei Tabellen abgebildet, in denen die Verbindungen zwischen den Ortsteilen (Zeilen) und den vier Standorten (Spalten) in Minuten angegeben sind. Die obere Tabelle zeigt die Verbindungen mit dem Auto, die untere die Verbindung mit dem ÖPNV. Zusätzlich zur Fahrzeit sind die Einwohnerzahlen der Stadtteile in den Tabellen aufgenommen. Eine prozentuale Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile ist somit ermittelt. Durch diese prozentuale Einteilung ist klar zu

erkennen, dass in den drei Stadtteilen Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg die meisten Bewohner leben. In den hinteren Spalten bekommt jeweils der am schnellsten erreichbare Standort die Prozentanteile der Einwohner. So lässt sich der Standort ablesen, der für die meisten Bewohner der Stadt Arnsberg am schnellsten erreichbar ist.

Es ist klar erkennbar, dass sowohl mit dem Auto (58,7%) als auch mit dem ÖPNV (50,5%), und vermutlich auch mit dem Fahrrad, die meisten Bewohner am schnellsten den Standort 2 „Rathaus“ erreichen können. An zweiter Stelle liegt Standort 4, der für ca. 37,5% der Bürger Arnsbergs am schnellsten erreichbar ist.



Stand: Oktober 2004

Quelle: Stadt Arnsberg: <http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/infos/uebersicht-arnsberg.pdf> (12.10.2015)

Anfahrt aus den Stadtteilen zu den jeweiligen Standorten mit dem Auto (Routenplaner Google Maps)

| | Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | | Standort 1 | | | | Standort 2 | | | | Standort 3 | | | | Standort 4 | | | |
|-----------------|------------------------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|---------|---------|------------|---------|---------|---------|------------|---------|---------|--------------|
| | Anzahl | % | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten |
| Voßwinkel | 2.452 | 3,1% | 10 | 13 | 16 | 22 | 3,1% | | | | | | | | | | | |
| Bachum | 891 | 1,1% | 9 | 12 | 18 | 21 | 1,1% | | | | | | | | | | | |
| Neheim | 22.922 | 29,4% | 4 | 3 | 7 | 13 | | 29,4% | | | | | | | | | | |
| Hüsten | 10.645 | 13,7% | 7 | 4 | 7 | 13 | | 13,7% | | | | | | | | | | |
| Holzener | 1.979 | 2,5% | 11 | 9 | 11 | 18 | 2,5% | | | | | | | | | | | |
| Herdringen | 3.853 | 4,9% | 8 | 5 | 6 | 14 | 4,9% | | | | | | | | | | | |
| Müschede | 2.767 | 3,5% | 11 | 8 | 7 | 11 | | | | | | | | | | | | |
| Bruchhausen | 3.211 | 4,1% | 11 | 8 | 6 | 10 | | | | | | | | | | | | |
| Niedereimer | 1.890 | 2,4% | 12 | 9 | 9 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| Arnsberg | 18.382 | 23,6% | 15 | 12 | 13 | 6 | | | | | | | | | | | | 23,6% |
| Wennigloh | 971 | 1,2% | 15 | 12 | 11 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| Breitenbruch | 216 | 0,3% | 23 | 25 | 27 | 21 | | | | | | | | | | | | |
| Uentrop | 325 | 0,4% | 11 | 9 | 10 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| Rumbeck | 1.129 | 1,4% | 14 | 12 | 12 | 10 | | | | | | | | | | | | |
| Oeventrop | 6.328 | 8,1% | 15 | 12 | 12 | 12 | | | | | | | | | | | | |
| Summe | 77.961 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |

Anfahrt aus den Stadtteilen zu den jeweiligen Standorten mit dem ÖPNV (Fahrplanauskunft RLG)

| | Einwohner EWO-VIS 31.12.2014 | | Standort 1 | | | | Standort 2 | | | | Standort 3 | | | | Standort 4 | | | |
|-----------------|------------------------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|---------|---------|------------|---------|---------|---------|------------|---------|---------|--------------|
| | Anzahl | % | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten | Minuten |
| Voßwinkel | 2.452 | 3,1% | 31 | 41 | 53 | 78 | 3,1% | | | | | | | | | | | |
| Bachum | 891 | 1,1% | 23 | 33 | 45 | 70 | 1,1% | | | | | | | | | | | |
| Neheim | 22.922 | 29,4% | 12 | 9 | 19 | 44 | | 29,4% | | | | | | | | | | |
| Hüsten | 10.645 | 13,7% | 14 | 5 | 12 | 31 | | 13,7% | | | | | | | | | | |
| Holzener | 1.979 | 2,5% | 38 | 19 | 41 | 60 | 2,5% | | | | | | | | | | | |
| Herdringen | 3.853 | 4,9% | 19 | 11 | 18 | 61 | 4,9% | | | | | | | | | | | |
| Müschede | 2.767 | 3,5% | 32 | 19 | 14 | 60 | | | | | | | | | | | | |
| Bruchhausen | 3.211 | 4,1% | 34 | 21 | 16 | 27 | | | | | | | | | | | | |
| Niedereimer | 1.890 | 2,4% | 39 | 26 | 21 | 21 | | | | | | | | | | | | |
| Arnsberg | 18.382 | 23,6% | 40 | 21 | 34 | 13 | | | | | | | | | | | | 23,6% |
| Wennigloh | 971 | 1,2% | 75 | 62 | 57 | 17 | | | | | | | | | | | | |
| Breitenbruch | 216 | 0,3% | 59 | 46 | 41 | 16 | | | | | | | | | | | | |
| Uentrop | 325 | 0,4% | 62 | 51 | 46 | 21 | | | | | | | | | | | | |
| Rumbeck | 1.129 | 1,4% | 57 | 51 | 54 | 24 | | | | | | | | | | | | |
| Oeventrop | 6.328 | 8,1% | 54 | 34 | 56 | 26 | | | | | | | | | | | | |
| Summe | 77.961 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |

Verwendete Adressen der Stadtteile:

Voßwinkel - Voßwinkeler Straße 30, Bachum - Zum Heimerich 4, Neheim - Engelbergstraße 2, Hüsten - Bahnhofstraße 136, Holzener - Bremkestraße 17, Herdringen - Dungestraße 22, Müschede - Krakeloh 43, Bruchhausen - Magdalenstraße

1c, Niedereimer - Wannestraße 23, Arnsberg - Zu den Werkstätten 1, Wennigloh - Müsenerstraße 35, Breitenbruch - Breitenbrucher Straße 5, Uentrop - Dorfstraße 12, Rumbeck - Am Alten Kloster 21, Oeventrop - Glöisinger Straße 2

Standort 1 Möhnepark

Kreuzung Werler Straße/ Möhnestraße
59755 Arnsberg



Stärken und Chancen

- Direkte Verfügbarkeit der öffentlichen Flächen.
- Nähe zum Zentrum Neheim.
- Direkte Anbindung an Hauptverkehrswege.
- Geringe Höhendifferenzen.
- Eigentümer des Grundstücks ist größtenteils die Stadt.
- Nähe zur Möhne.
- An alle Ortsteile angebunden (jedoch oft mit langen Fahrtzeiten).

Schwächen und Risiken

- Ein Rathaus würde zu einer hohen Dichte führen.
- Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr und Gewerbe.
- B-Planänderung erforderlich.
- Keine Reserve-/Erweiterungsflächen vorhanden.
- Errichtung von 400 neuen Stellplätzen erforderlich (Kosten).
- Für den derzeitigen Standort des Rathauses muss eine Alternative gefunden werden.
- Keine Städtebaufördergelder.
- Die Fläche ist derzeit dem Einzelhandel vorbehalten, keine Ausgleichsflächen vorhanden.

Standort 2 Rathaus

Rathausplatz 2
59759 Arnsberg



Stärken und Chancen

- Als Rathausstandort etabliert.
- Direkte Verfügbarkeit.
- Direkte Anbindung an Hauptverkehrswege.
- Geringe Höhendifferenzen.
- Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt.
- Gute und schnelle Erreichbarkeit von allen Ortsteilen.
- Keine Ausgleichsflächen für vorherige Nutzung nötig.
- Bestandsbau ist größer als gefordert, Erweiterung der Nutzung möglich.
- Standortentwicklung in Richtung Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum möglich (Synergieeffekte).
- Städtebaufördermittel können beantragt werden.
- Ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist vorhanden.
- Direkte Lage an der Ruhr und dem Ruhrtalradweg.

Schwächen und Risiken

- Hohe Lärmbeeinträchtigung durch Verkehr und Gewerbe.
- Erhöhte Kosten der Sanierung wegen Lärmschutzmaßnahmen.
- Abgelegene Lage - fehlende Synergieeffekte.

STANDORTGEGENÜBERSTELLUNG

Standort 3 St.-Petrie Schule

Petriweg 2
59759 Arnsberg



Stärken und Chancen

- Ausreichende Fläche / zusätzliche Reserveflächen möglich.
- Geringe Höhendifferenzen.
- Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt.
- Keine Lärmbeeinträchtigung.
- Abbruch und Neubau möglich.
- Stärkung des Hüstener Zentrum.

Schwächen und Risiken

- Keine direkte Verfügbarkeit, Ausgleichsflächen erforderlich.
- Indirekte Anbindung an Hauptverkehrswege („Hinterlieger“).
- Steigende Verkehrsbelastung im Wohngebiet.
- Für den derzeitigen Standort des Rathauses muss eine Alternative gefunden werden.
- Keine Städtebaufördergelder.

Standort 4 Kreisverwaltung

Eichenholzstraße 6
59821 Arnsberg



Stärken und Chancen

- Als Verwaltungsstandort bekannt / Synergieeffekte.
- Stärkung des Verwaltungsstandortes Alt-Arnsberg.
- Anbindung an Hauptverkehrswege.
- Geringe Höhendifferenzen.
- Nachweis der geforderten Stellplätze.
- Geringe Kosten.

Schwächen und Risiken

- Eigentum von Land und Kreis.
- Keine direkte Verfügbarkeit, Ausgleichsflächen erforderlich.
- Teilabbrüche, Neubau und Sanierung führen zu aufwändiger Bauabwicklung.
- Keine Reserve-/Erweiterungsflächen vorhanden.
- Für den derzeitigen Standort des Rathauses muss eine Alternative gefunden werden.
- Keine Städtebaufördergelder.
- Verkehrsbelastung von Wohnstraßen.

