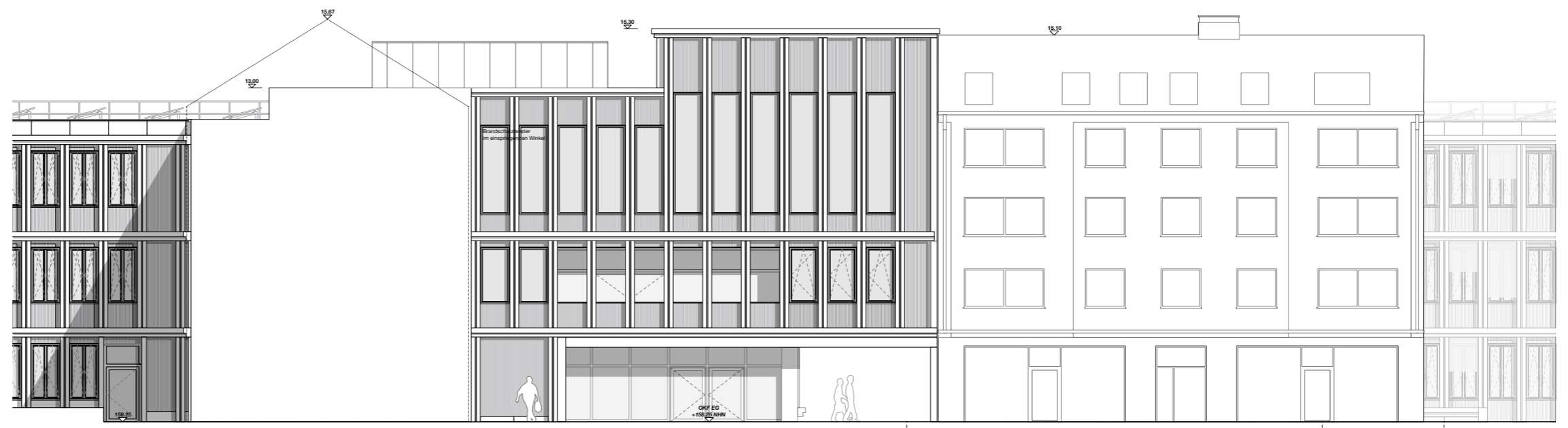


# Neubau Rathaus Haan

## Ergebnispräsentation Leistungsphase 03

stm°architekten  
Stöblein Mertenbacher Weis  
Architekten und Stadtplaner PartGmbH



# Neubau Rathaus Haan

°Städtebaulicher Kontext

°Freianlagen

°Standortkonzept

- Standort Historisches Rathaus
- Standort Neuer Markt

°Grundrisse

- Haus I: Dezernat I
- Haus II: Dezernat II + III
- Sockelgeschoss
- Dachaufsicht

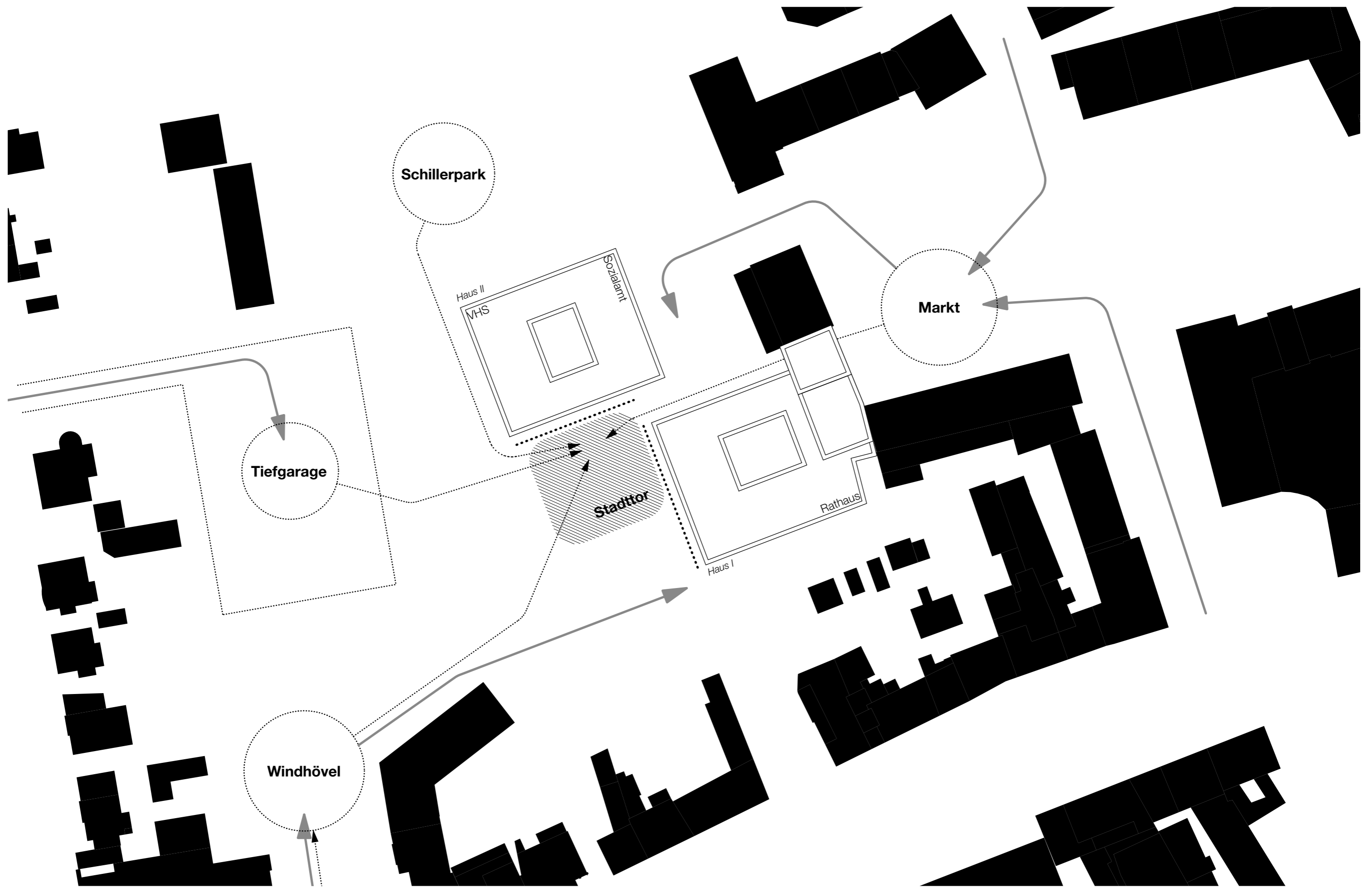
°Schnitte und Ansichten

°Fassaden

- Konzept
- Gesamtbild
- Materialität
- Referenz

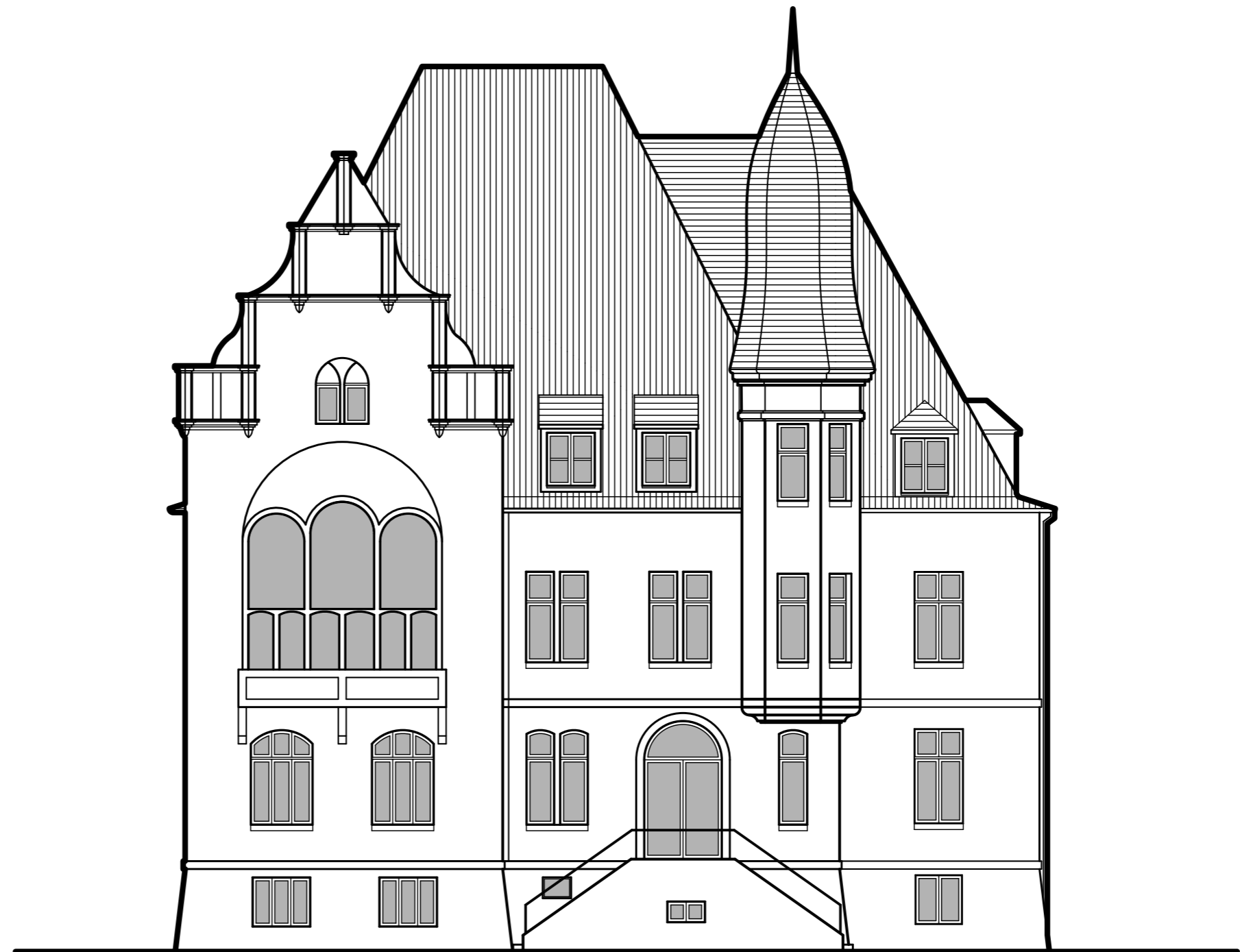
°Kostenberechnung









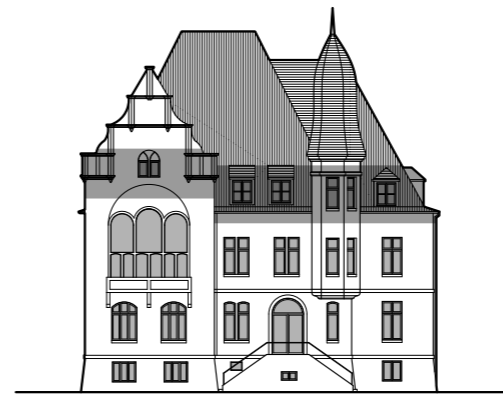




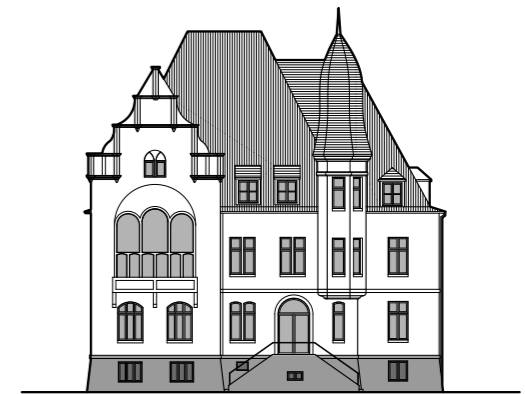
Empfang  
Besprechung  
61 Stadtplanung und Vermessung  
öffentliche Toiletten



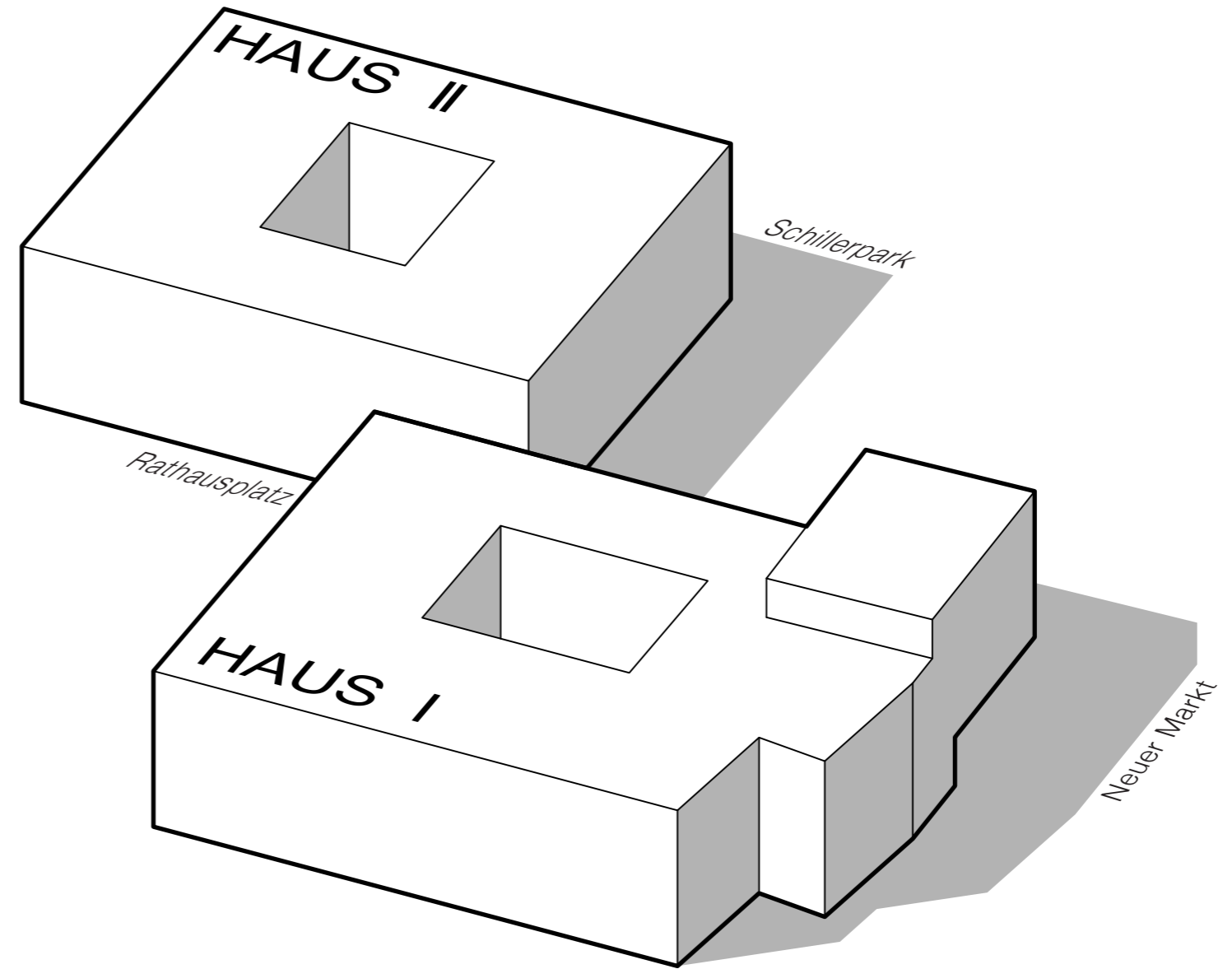
III Dezent\*in  
63 Bauaufsicht und Denkmalpflege 1/2  
Ratssaal

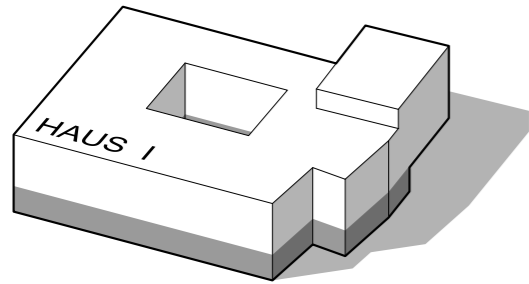


63 Bauaufsicht und Denkmalpflege 2/2  
66 Tiefbauamt  
66 Straßenverkehrsbehörde

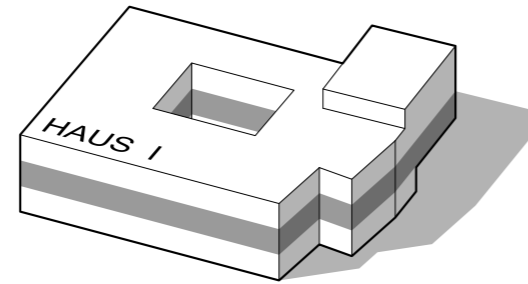


Lagerflächen  
Hausmeister  
Haustechnik

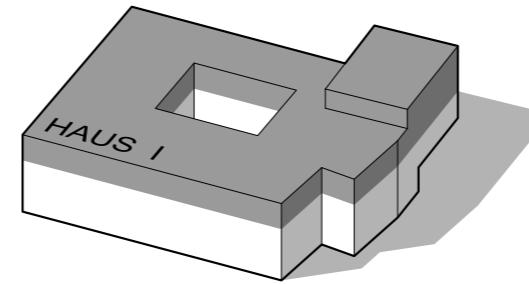




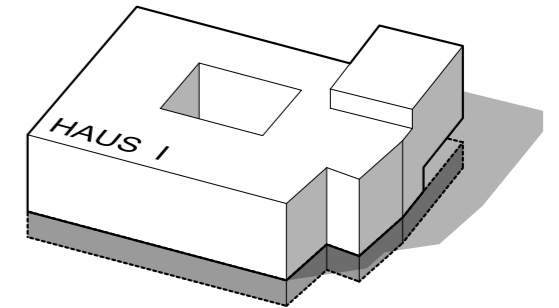
Foyer  
Cafébar  
10-1 Haupt- und Organisationsabteilung  
32-1 Bürgerservice  
Datenschutz  
Digitalisierungsbeauftragte  
Umweltstab  
Sanitäts- und BGM-Raum



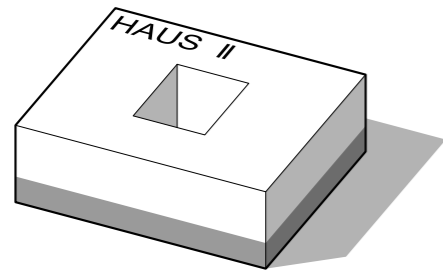
20 Kämmerei  
20-1 Finanzmanagement  
20-3 Finanzbuchhaltung  
32 Ordnungsamt  
32-2 Öffentliche Sicherheit  
32-3 Standesamt



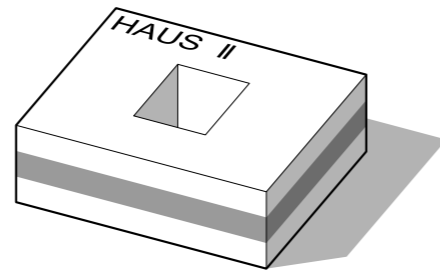
Bürgermeisterin  
10 Hauptamt  
10-11 Ratsangelegenheiten  
10-2 Personalabteilung  
Ratssaalbereich  
Stabsstellen



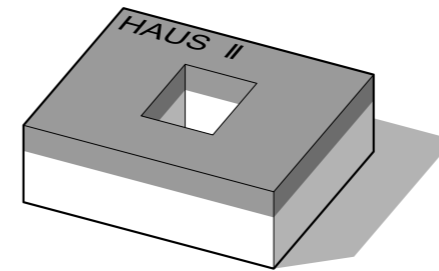
10-1 Haupt- und Organisationsabteilung  
10-12 Stadtarchiv  
10-3 IT-Abteilung  
Lagerflächen



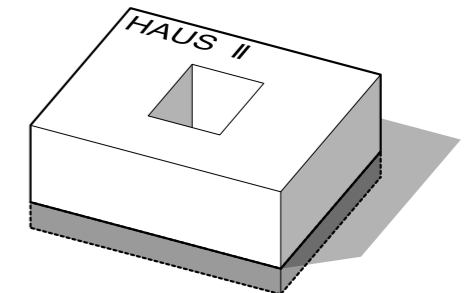
Foyer  
50 Soziales und Integration



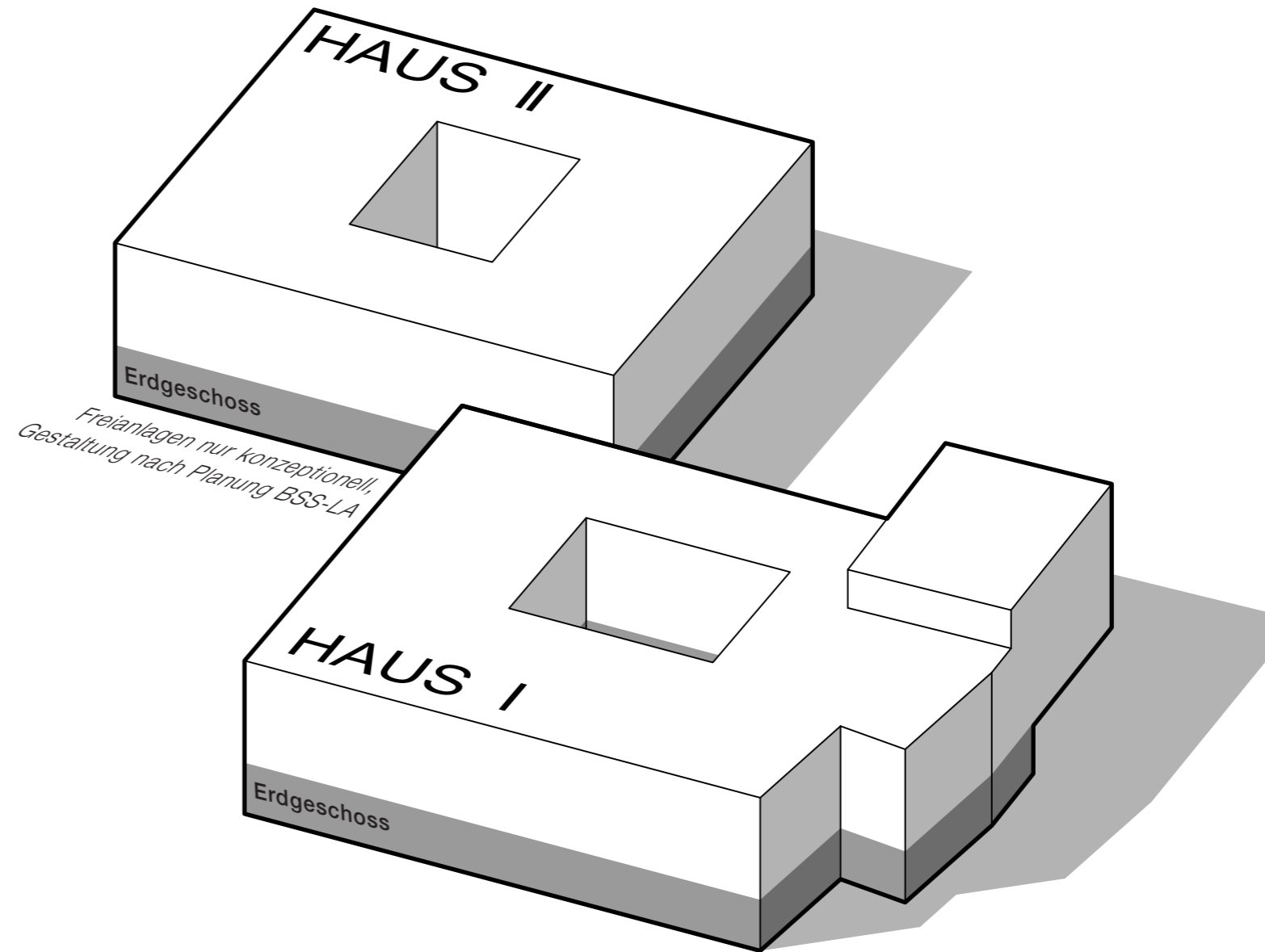
Dezernent\*in  
51 Jugendamt  
51-1 Pädagogik  
51-2 Verwaltung  
51-3 Kita-Fachberatung



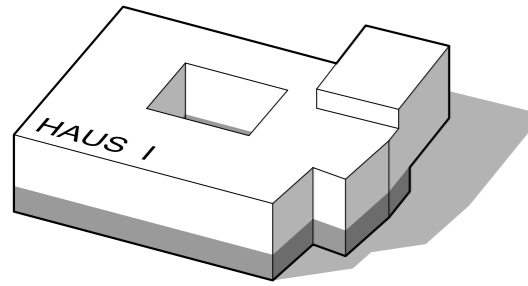
40 Schule und Sport  
60 Bauverwaltung  
65 Gebäudemanagement



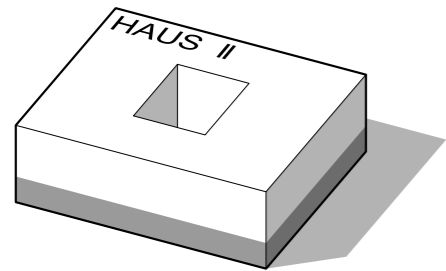
Volkshochschule  
Zentrale Mitarbeiterumkleiden  
Lagerflächen  
Technikflächen



# Grundrisse | Erdgeschoss



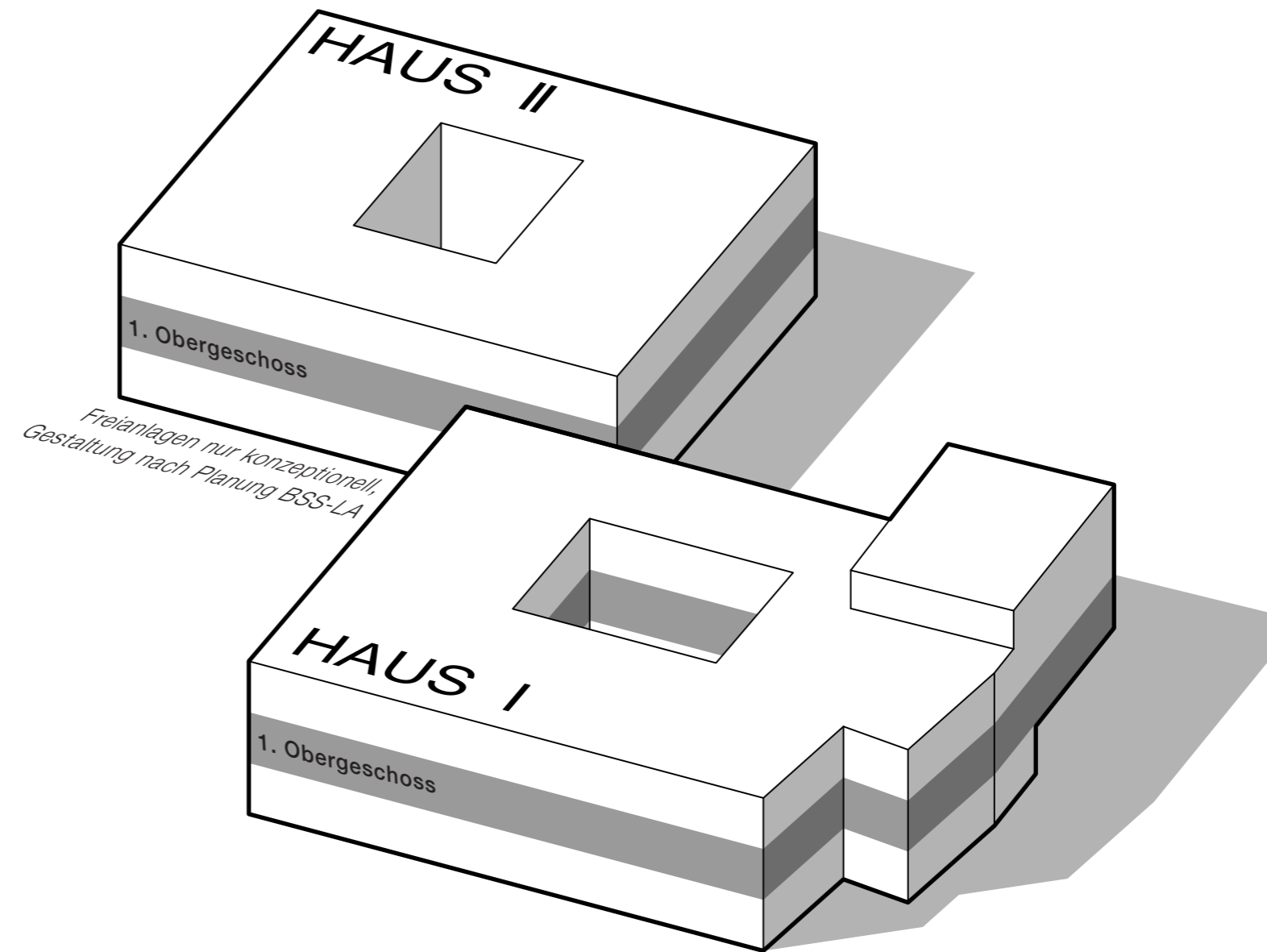
- Foyer
- Cafébar
- 10-1 Haupt- und Organisationsabteilung
- 32-1 Bürgerservice
- Datenschutz
- Digitalisierungsbeauftragte
- Umweltstab
- Sanitäts- und BGM-Raum



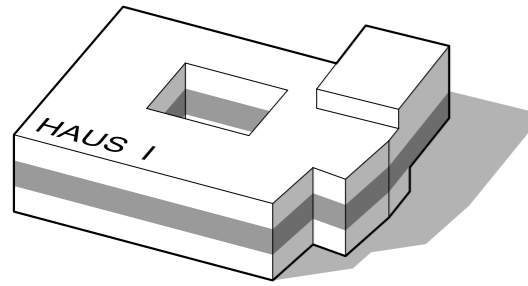
- Foyer
- 50 Soziales und Integration



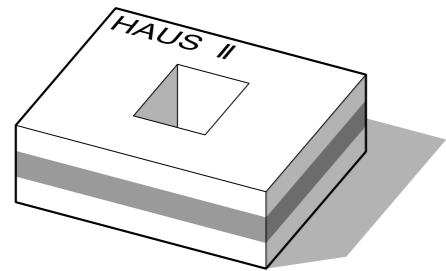




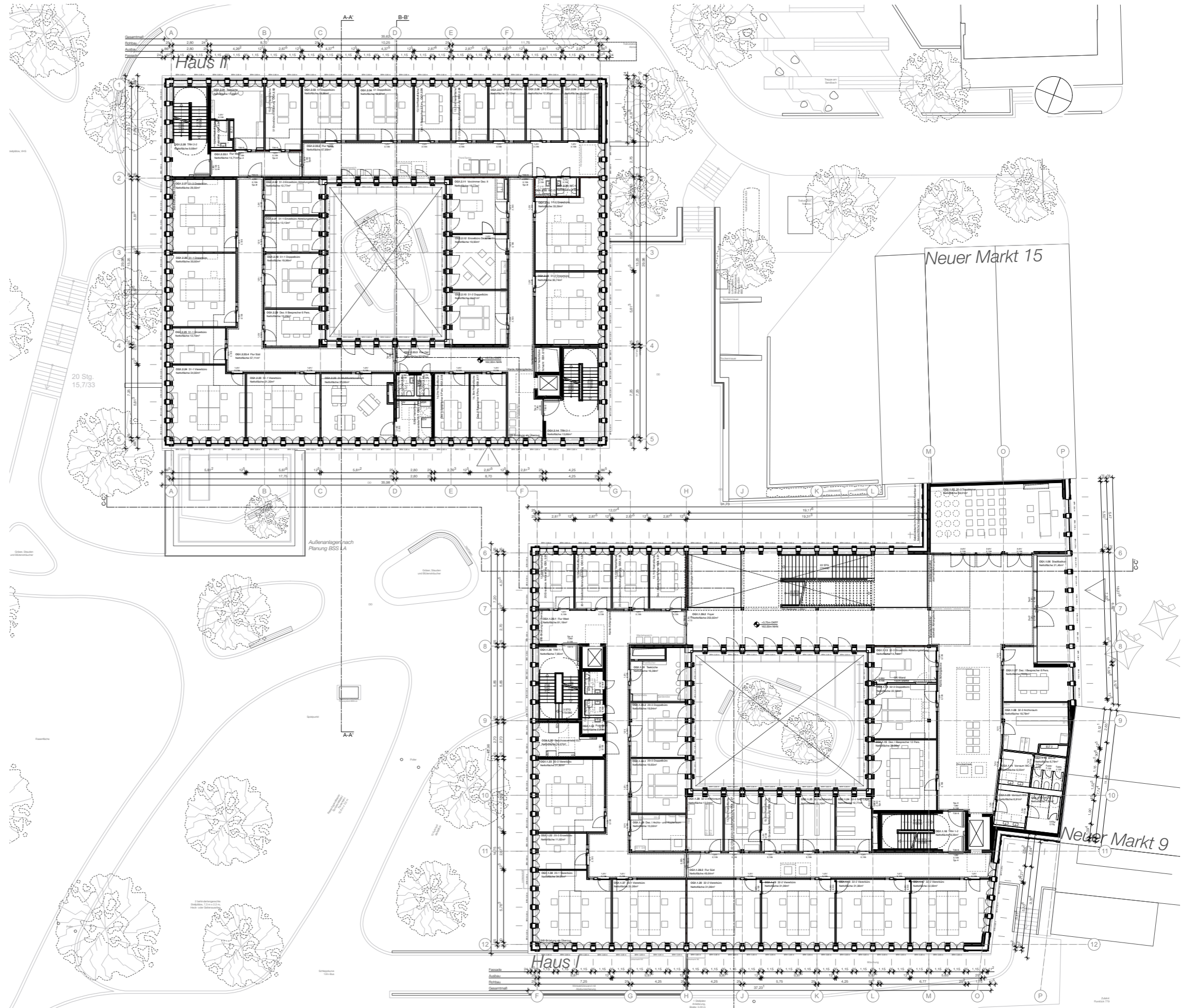
# Grundrisse | 1. Obergeschoss

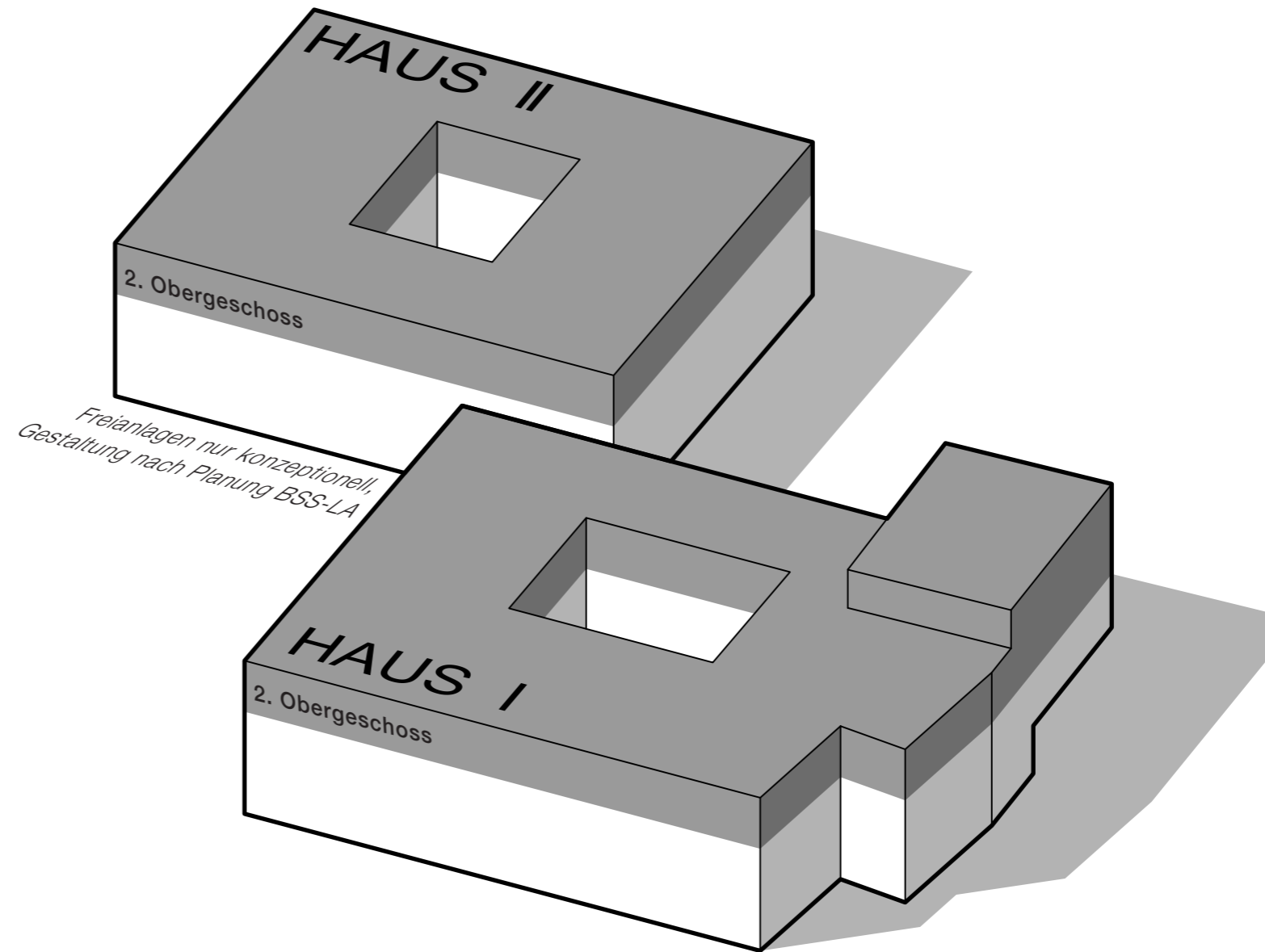


- 20 Kämmerei
- 20-1 Finanzmanagement
- 20-3 Finanzbuchhaltung
- 32 Ordnungsamt
- 32-2 Öffentliche Sicherheit
- 32-3 Standesamt



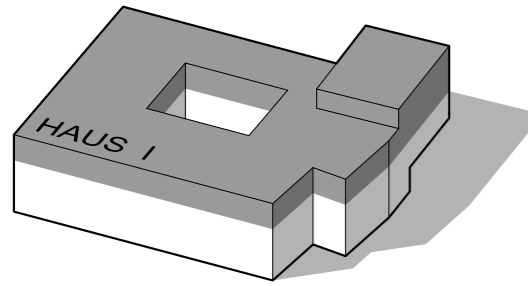
- Dezernent\*in
- 51 Jugendamt
- 51-1 Pädagogik
- 51-2 Verwaltung
- 51-3 Kita-Fachberatung



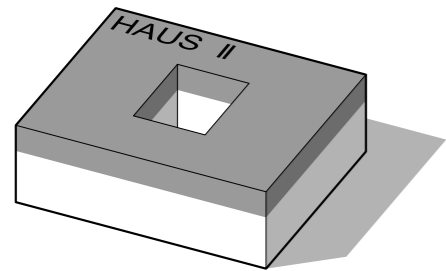




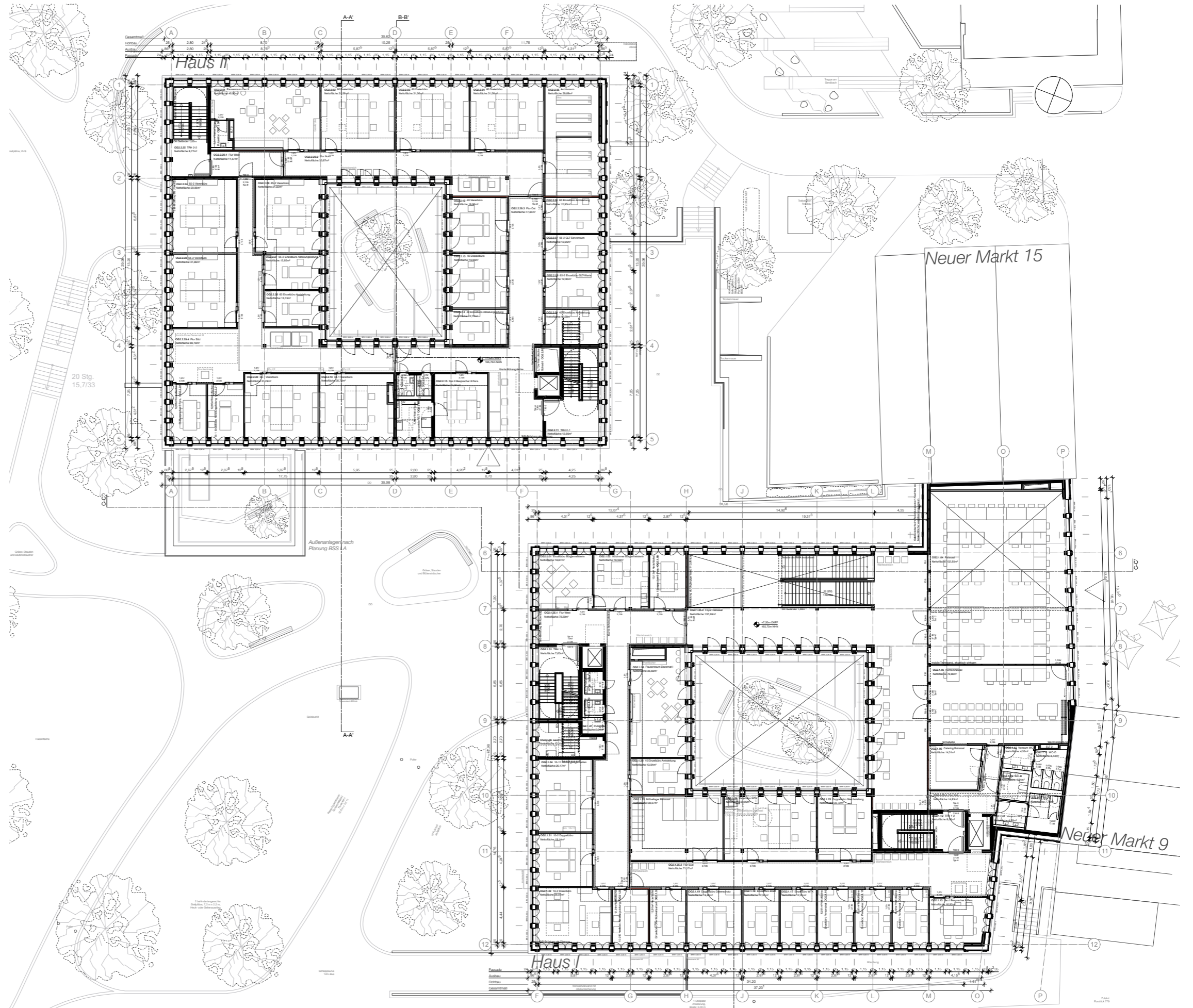
# Grundrisse | 2. Obergeschoss

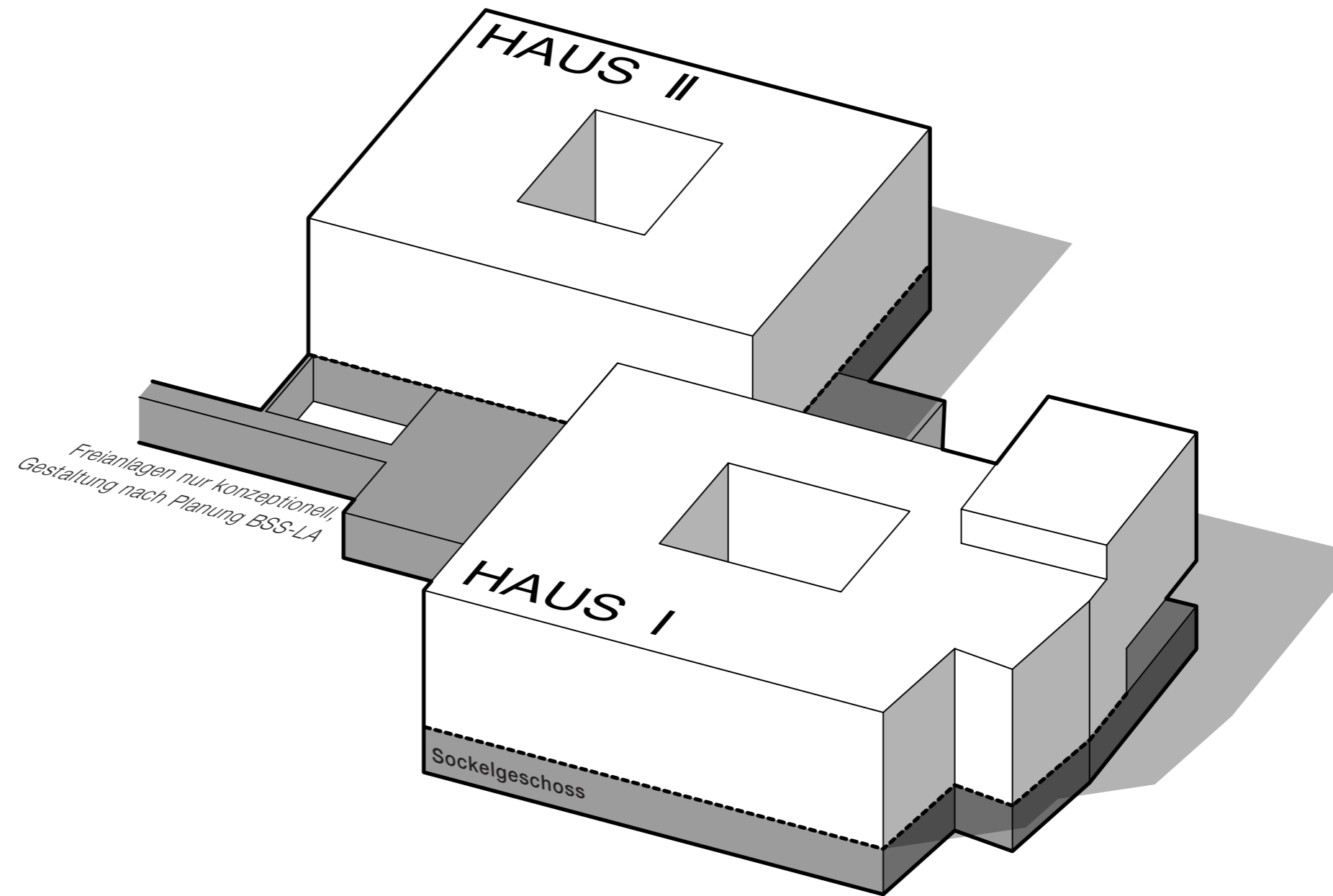


Bürgermeisterin  
 10 Hauptamt  
 10-11 Ratsangelegenheiten  
 10-2 Personalabteilung  
 Ratssaalbereich  
 Stabsstellen

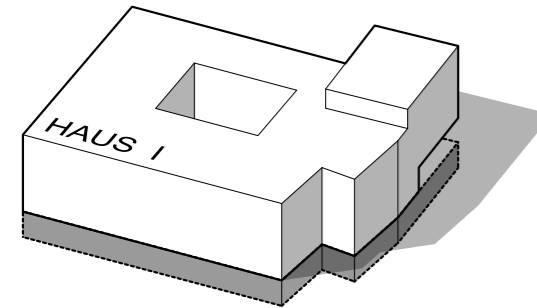


40 Schule und Sport  
 60 Bauverwaltung  
 65 Gebäudemanagement

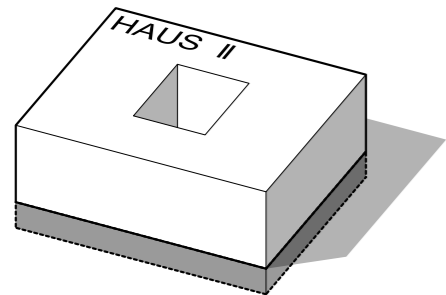




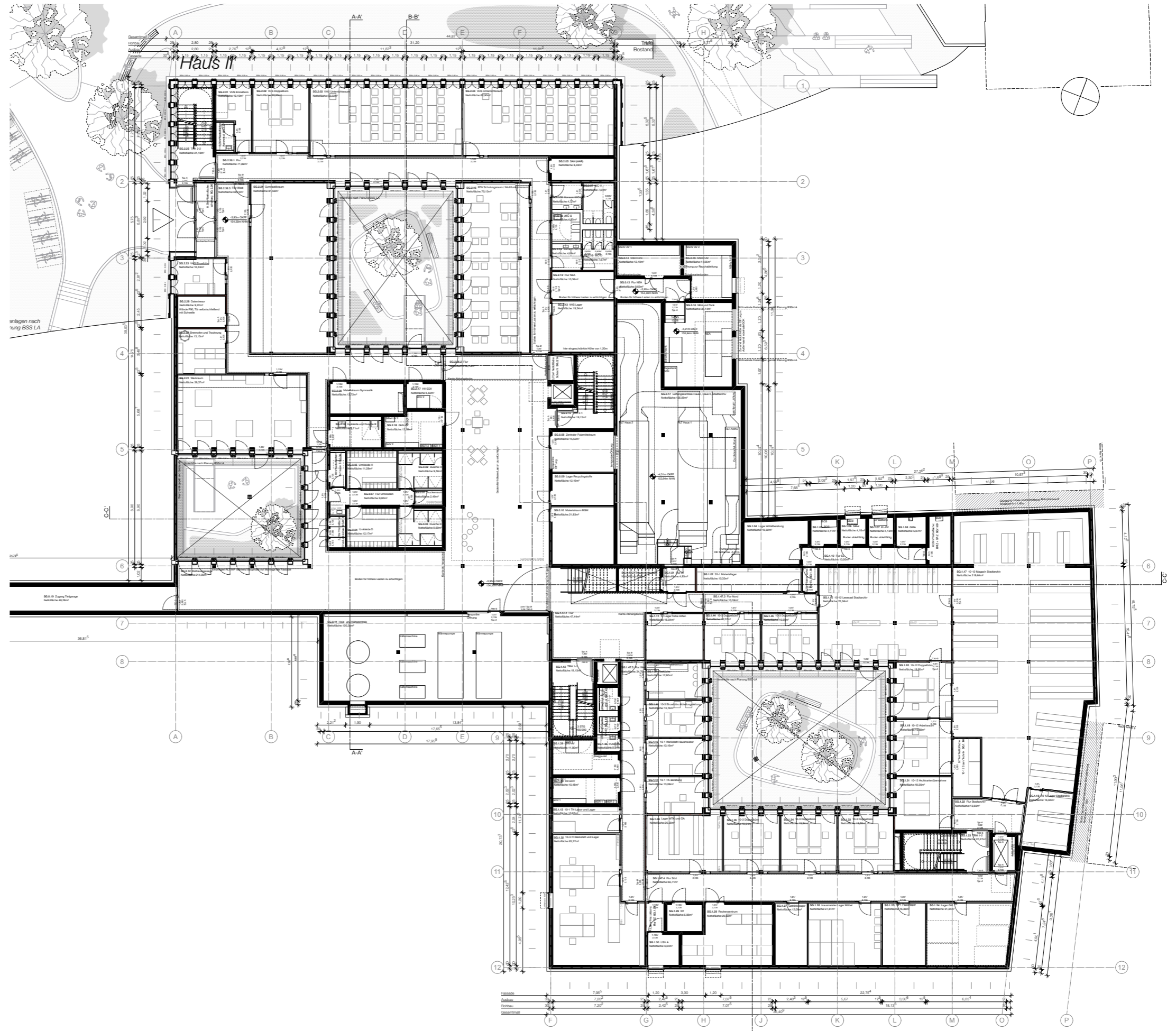
# Grundrisse | Sockelgeschoss

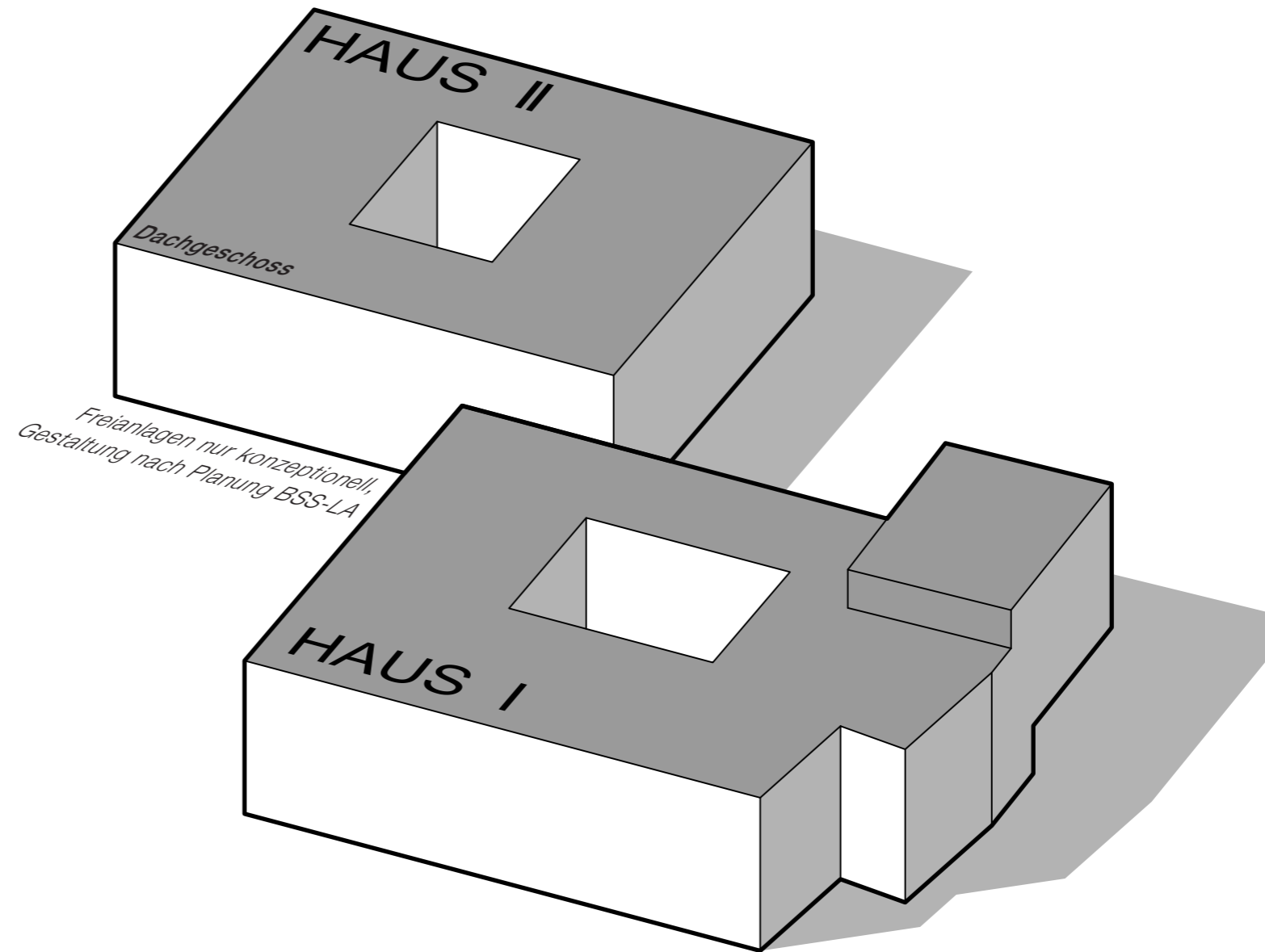


10-1 Haupt- und Organisationsabteilung  
 10-12 Stadtarchiv  
 10-3 IT-Abteilung  
 Lagerflächen



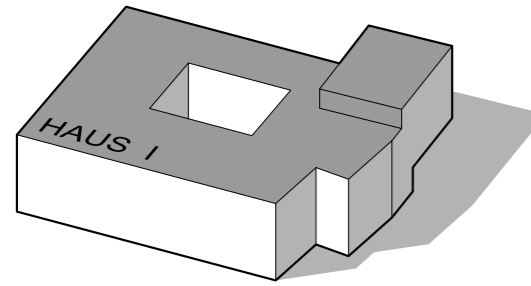
Volkshochschule  
 Zentrale Mitarbeiterumkleiden  
 Lagerflächen  
 Technikflächen



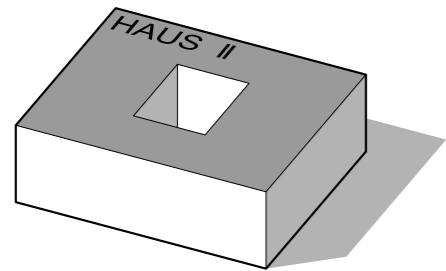




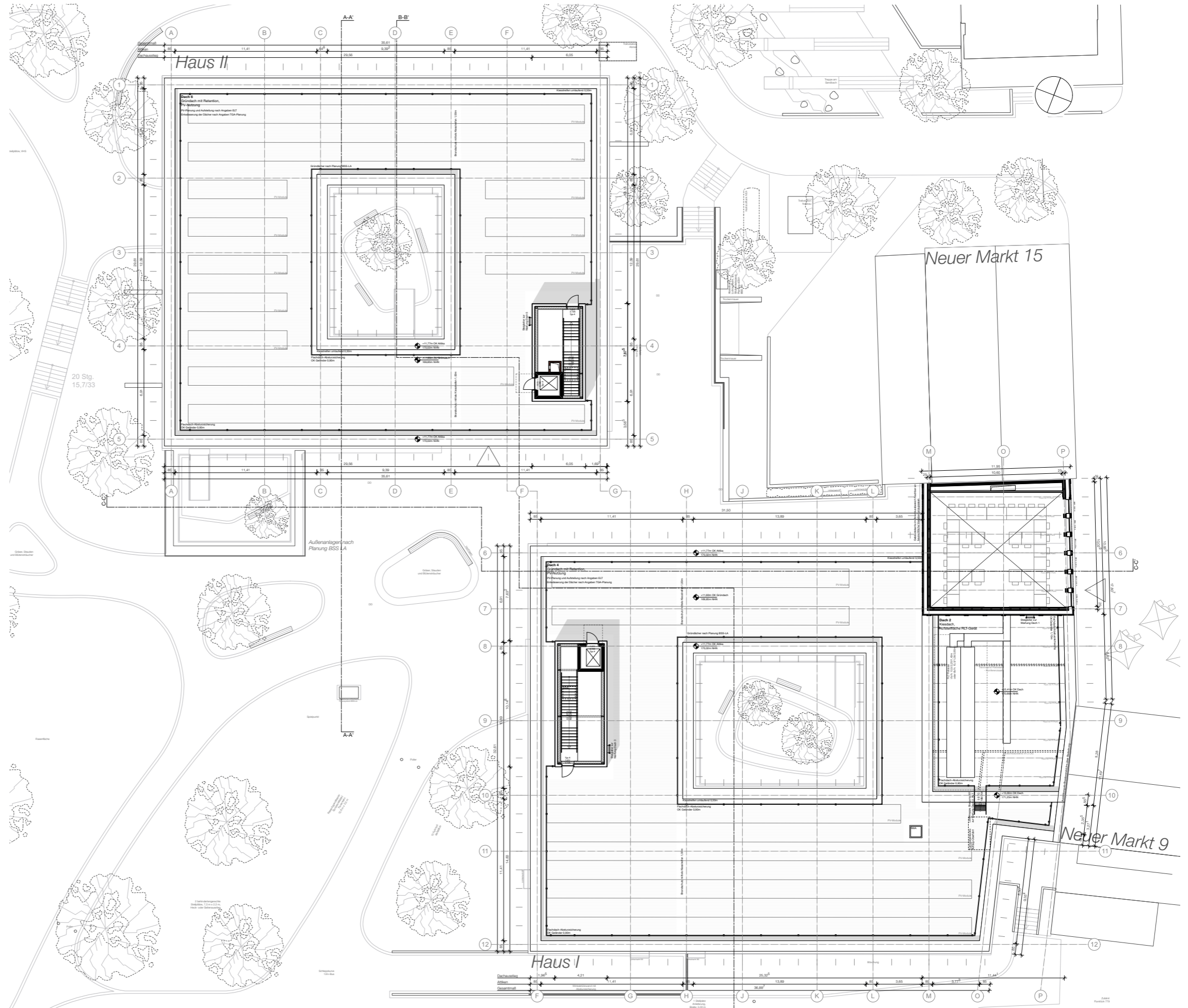
# Grundrisse | Dachgeschoss



Dachausstieg  
PV-Flächen  
RLT-Gerät Ratssaal-Bereich

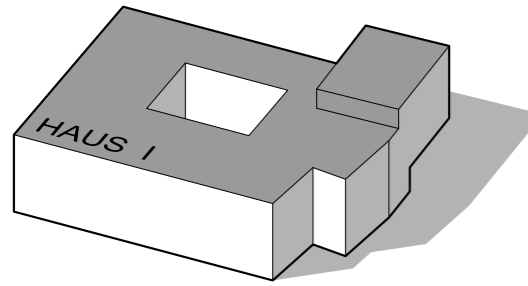


Dachausstieg  
PV-Flächen

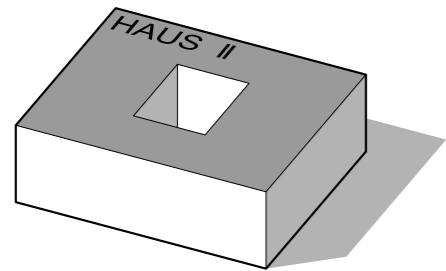




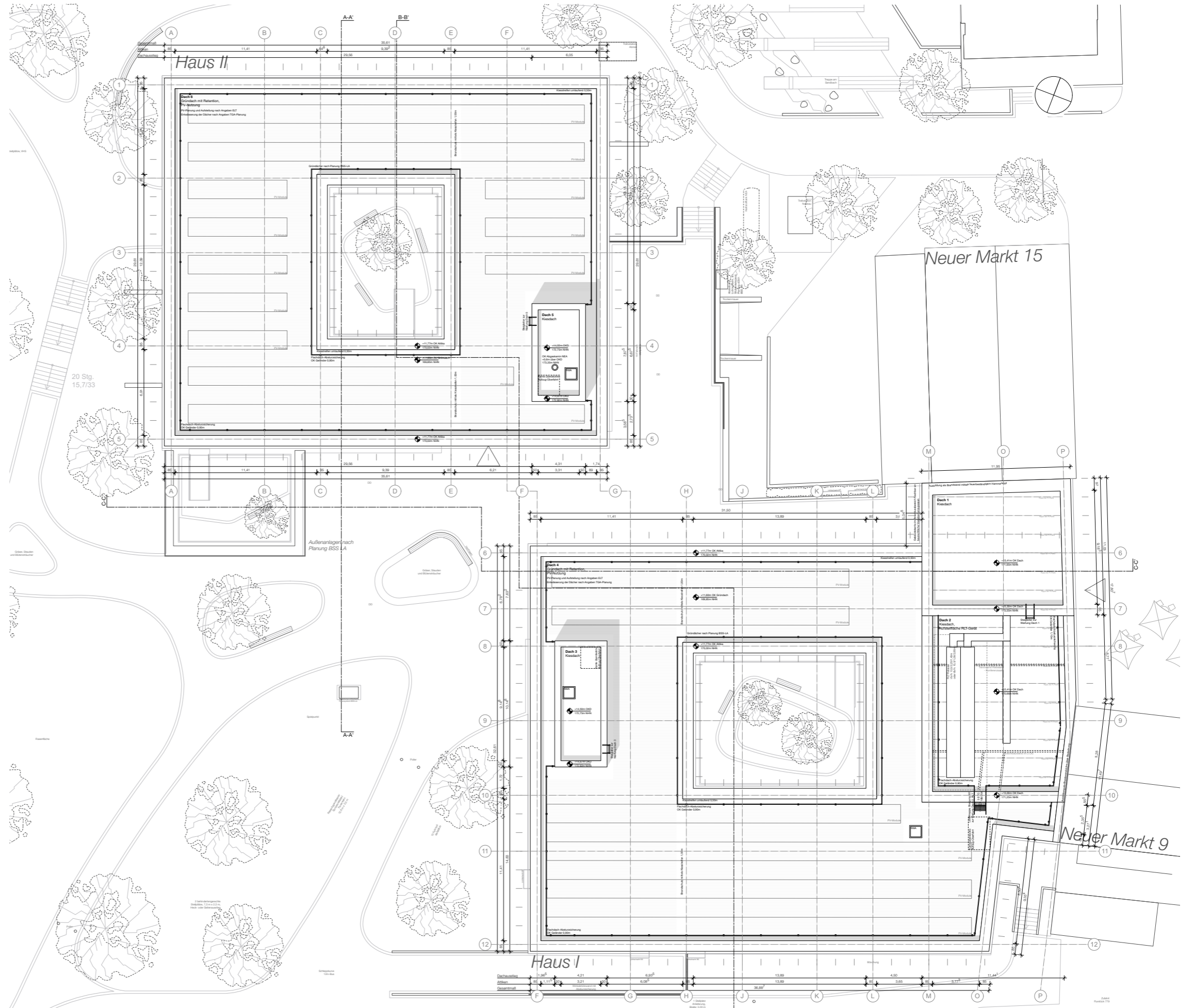
# Grundrisse | Dachaufsicht



Dachausstieg  
PV-Flächen  
RLT-Gerät Ratssaal-Bereich



Dachausstieg  
PV-Flächen





**Höhenentwicklung**

Höhensprung des vorhandenen Geländes um ca ein Geschoss ermöglicht separaten, ebenerdigen Zugang zur VHS vom Schillerpark aus

Fassade im Sockelgeschoss hebt sich durch Materialität von den Regelgeschossen ab





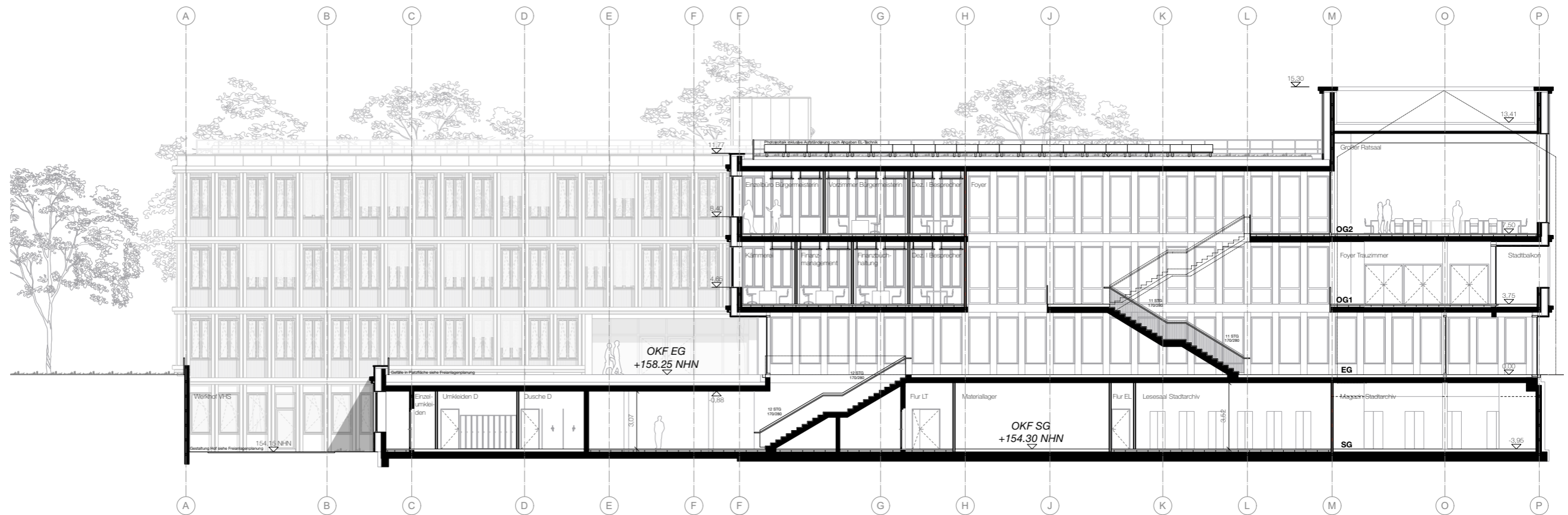


### Höhenentwicklung

Innenhöfe belichten beide Häuser bis ins Sockelgeschoss hinein

Rathauspassage verbindet die beiden Häuser im Sockel miteinander



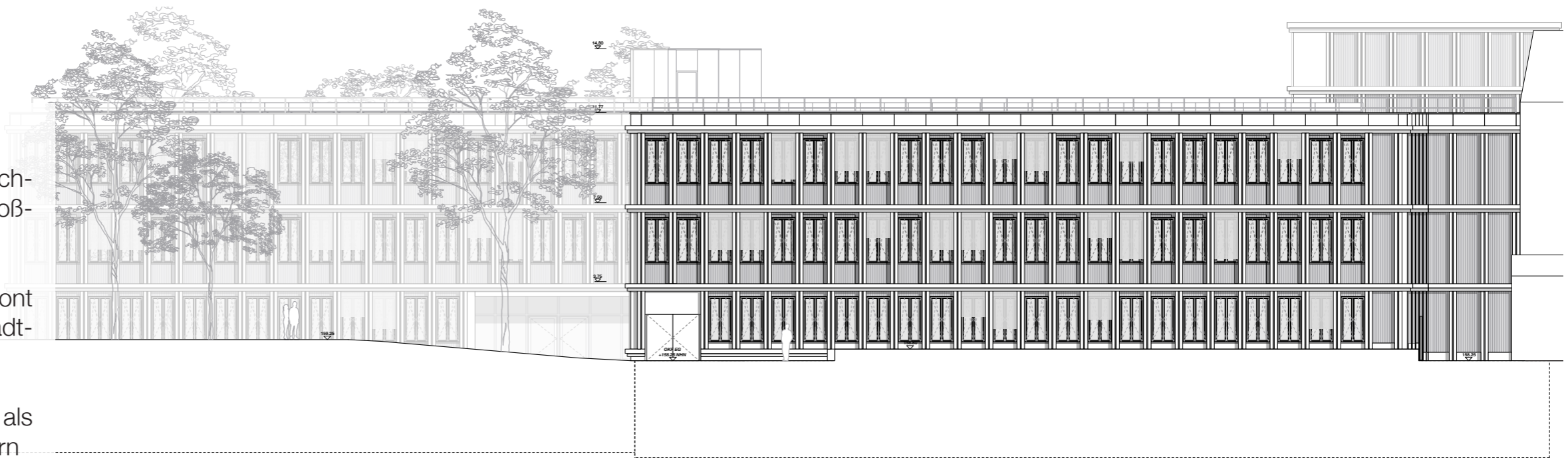


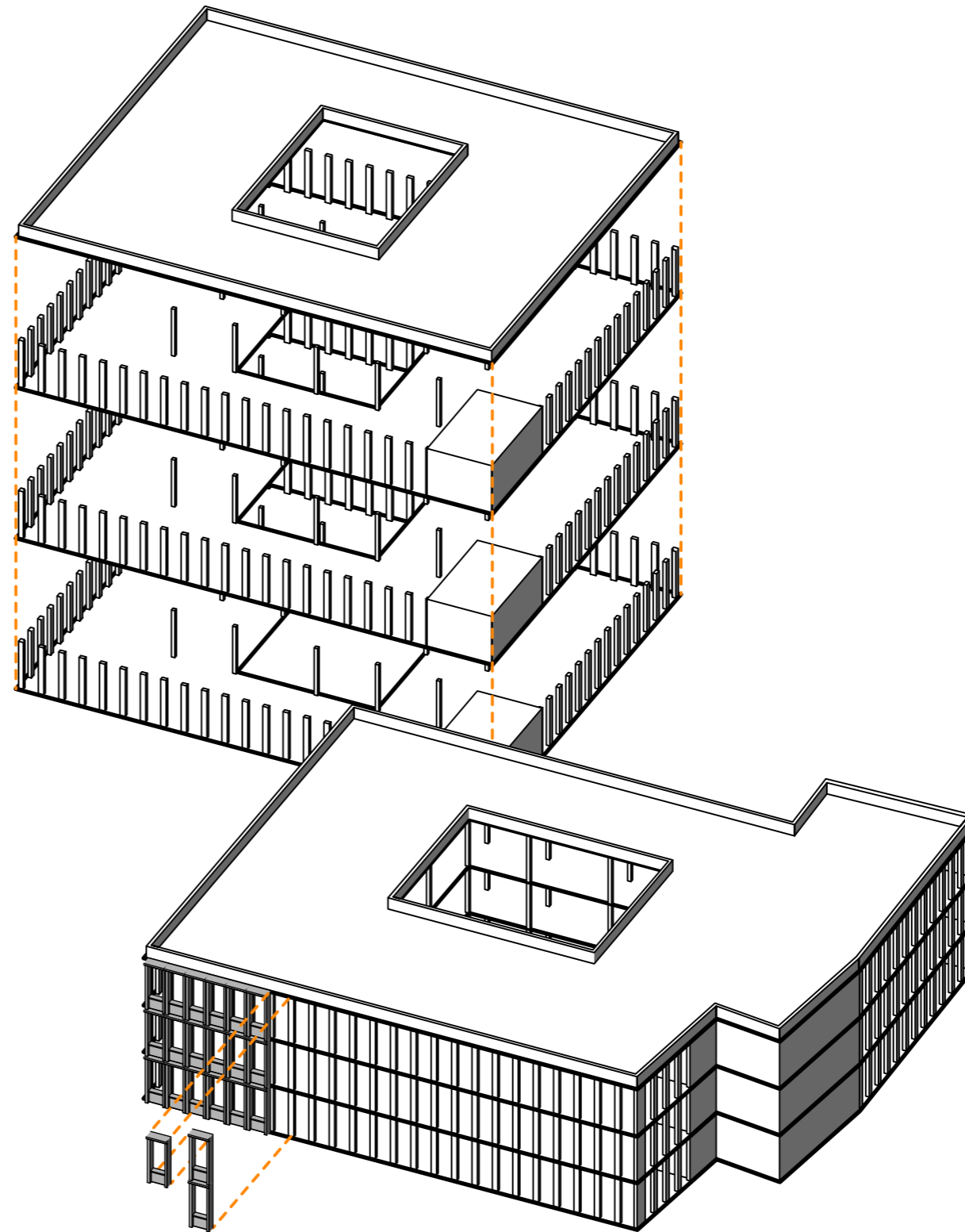
## Höhenentwicklung

große Freitreppen verbinden die öffentlichkeitswirksamen Bereiche über einen großzügigen Luftraum miteinander

Überhöhung des Ratsaalbereichs betont dessen repräsentative Funktion im Stadtgeschehen

durch Werkhof belichteter Sockel dient als Verteilerzone zwischen den zwei Häusern





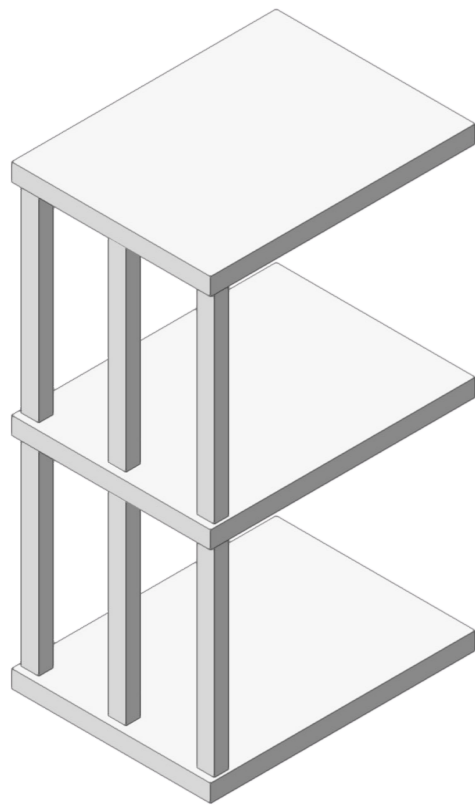
## Tragsystem

Deckenspannweiten bis zu 7,50m, Stahlbetondecken wirken durch Anschluss an massive Wände als aussteifende Scheiben

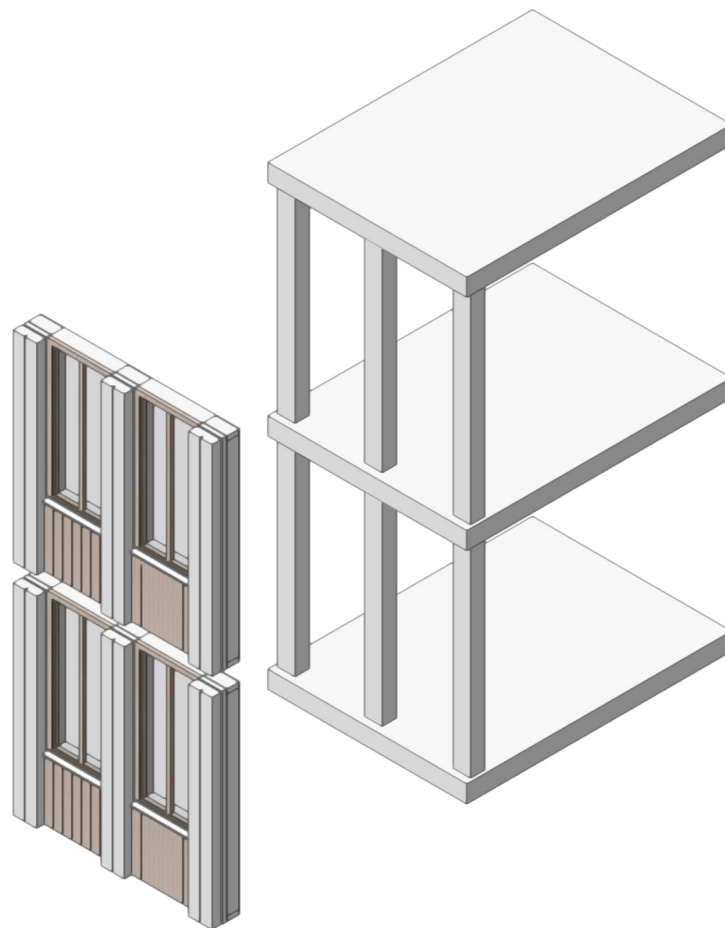
Fassadenraster von 1,50 m ermöglicht elementierte Fassade in Fertigteil-Modulbauweise

Gebäude kann sich an veränderte Ansprüche anpassen durch hohen Grad an Um- und Rückbaubarkeit

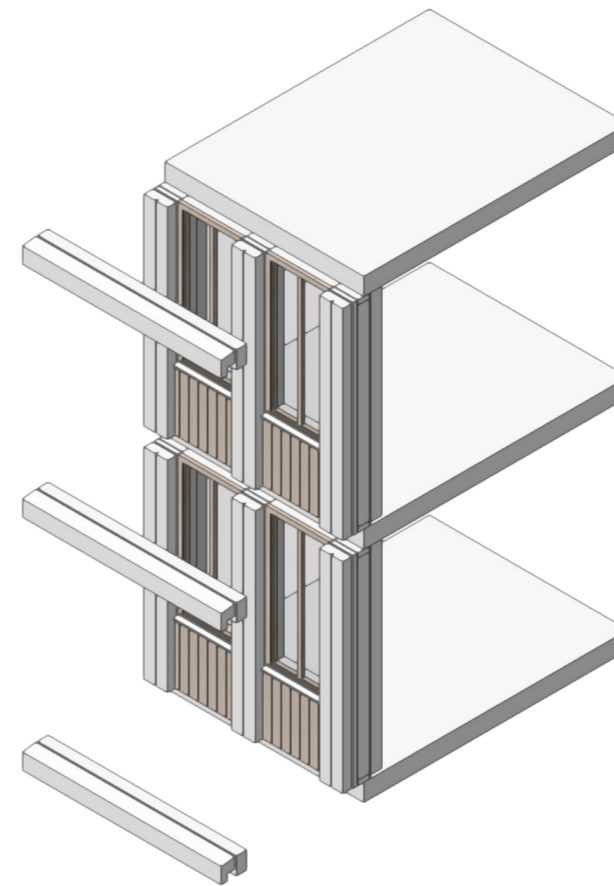
Fassadenstützen in regelmäßigen Abständen tragen die Lasten des Gebäudes ab



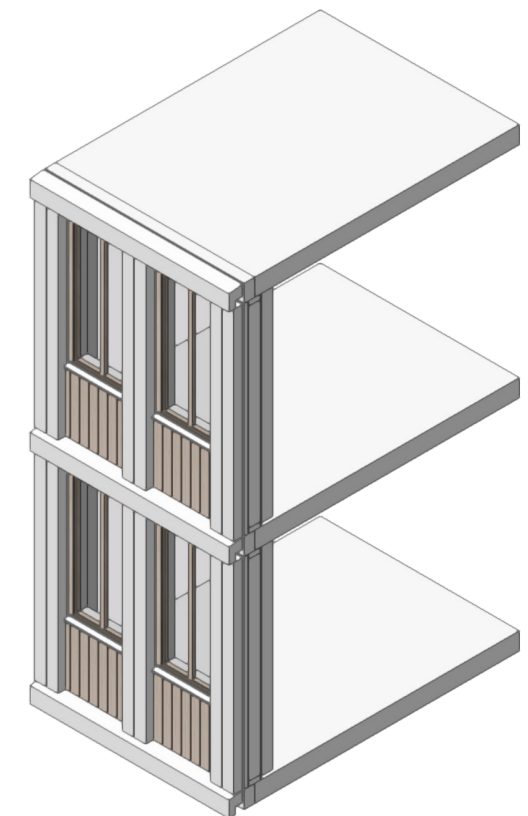
vorgefertigte Fassadenelemente werden zwischen den Geschossplatten vorgehängt



Geschossbänder stirnseitig der Geschossplatten gliedern die Vertikale und nehmen den Sonnenschutz auf



ein auf dem 1,50m Raster basierendes, regelmäßiges Fassadenbild mit hohem Vorfertigungsgrad entsteht





Außenfassade



elementierte Fassade in Fertigteil-Modulbauweise umspannt die beiden Baukörper

Sockel hebt sich gestalterisch von den aufgehenden Geschossen ab und bewältigt Höhensprung im Gelände

vorspringende Geschossbänder und Lisenen gliedern die Fassade und nehmen den Sonnenschutz auf

Hoffassade



mögliche Varianz in Materialität und Farbigkeit (Holz, Betonfertigteile, Faserbetonplatten, Lasur, usw.)  
Betonen der Horizontalen und/oder Vertikalen  
Verändern der Tiefenwirkung durch unterschiedliche Bauteilstärken

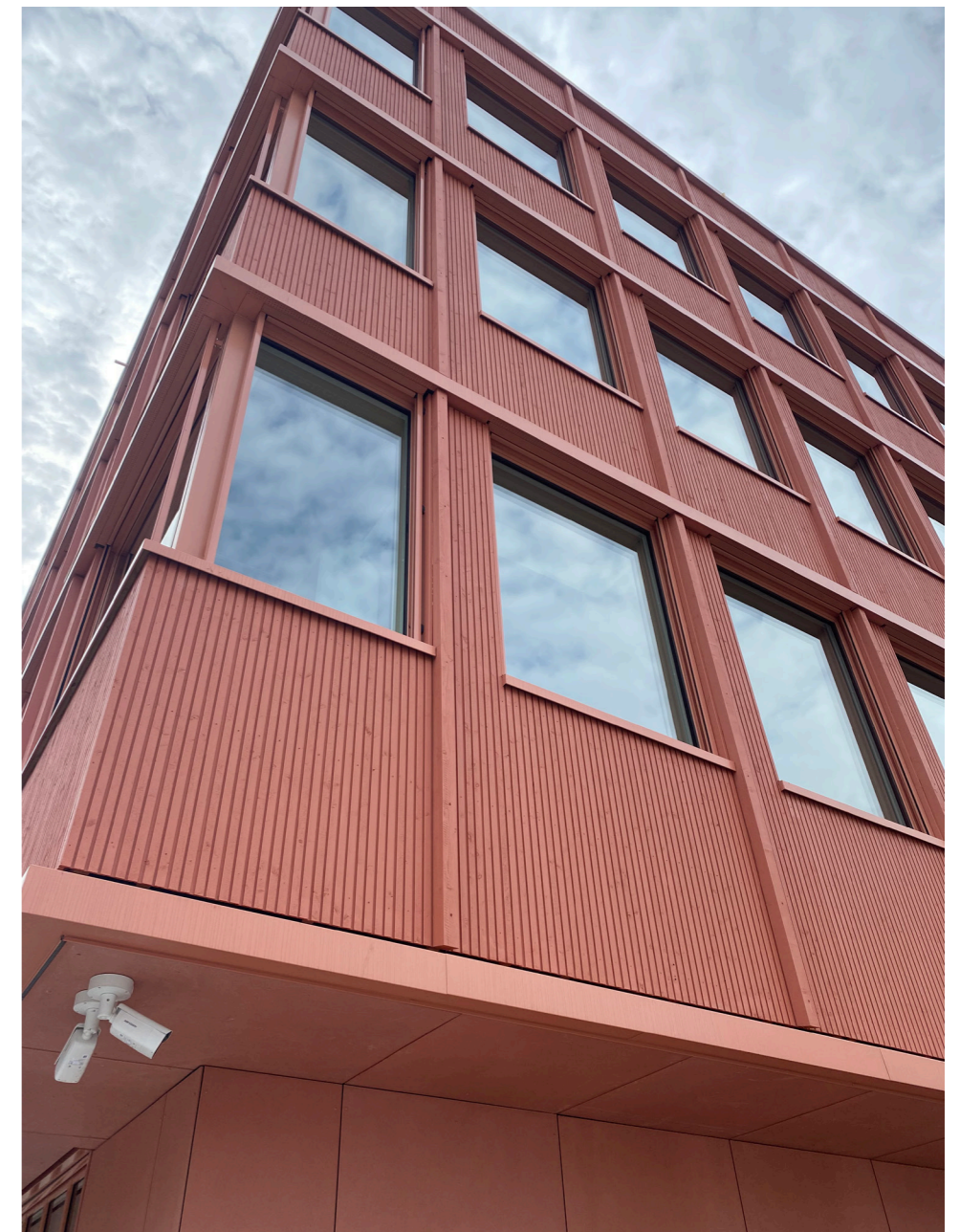




Camerloher Gymnasium, Freising  
stm°architekten



Nytt Fylkeshus, Kristiansand, Norwegen  
Longvar Arkitekter





# Kostenberechnung | Entwicklung

## Neubau Rathaus Haan

Kostenentwicklung (Kostenrahmen bis Kostenschätzung) und Prognose

Stand: 19.11.2024



alle Zahlen brutto				Termine gemäß Rahmenterminplan 23.02.23	
	Ratsbeschluss	Vergleichsrechnung	Vergleichsrechnung	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Kostenbezeichnung	Urbudget Kostenrahmen Wettbewerb	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau	Urbudget indiziert auf aktuelles Preisniveau + Gebäudeflächen (BGF) an aktuellen Planstand angeglichen.	Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023	Vorschlag Variante 1: Entfall von Haus 3
Kostenstand	Februar 21	Juli 23	Juli 23	Juli 23	Juli 23
Rahmenparameter	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf.  Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m <sup>2</sup>	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf.  Bruttogrundfläche (BGF) 10.869m <sup>2</sup>	Grundlage: erstplatzierter Wettbewerbsentwurf.  Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m <sup>2</sup> gemäß Vorplanung stm	Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet.  Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m <sup>2</sup>	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023  Haus 3 wird zu einem späteren Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
KG 200	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
KG 300	18.210.243,89 €	18.210.243,89 €	21.437.121,22 €	27.373.474,23 €	20.683.223,41 €
KG 400	7.081.761,51 €	7.081.761,51 €	8.336.658,25 €	12.655.498,52 €	9.223.663,52 €
KG 500	691.409,04 €	691.409,04 €	691.409,04 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
KG 600 ohne Ausstattung + Kunstwerke	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
KG 700	8.490.692,62 €	8.490.692,62 €	9.924.860,32 €	13.633.950,41 €	10.394.882,95 €
Bauleistungen			744.344,49 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
KG 200-700	35.024.107,06 €	35.024.107,06 €	41.684.393,32 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Indexierung bis 07.2023 (35,7%)	-	12.503.606,22 €	14.881.328,42 €		
Summe KG 200-700	35.024.107,06 €	47.527.713,28 €	56.565.721,74 €	57.240.769,78 €	43.626.564,35 €
Baukostensteigerung	3.852.651,78 €	4.420.077,34 €	5.260.612,12 €	5.323.391,59 €	4.057.270,48 €
Index und angenommener Kostenstand	11% (33 Monate bis Vergabe IV Q/2023)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)	Annahme: 4% p.a. (28 Monate bis Vergabe IV Q/2025 = 9,3%)
Summe KG 200-700 indiziert bis Vergabezeitraum ohne Risiko	38.876.758,84 €	51.947.790,62 €	61.826.333,86 €	62.564.161,36 €	47.683.834,83 €
Risiko 10%	3.887.675,88 €	5.194.779,06 €	6.182.633,39 €	6.256.416,14 €	4.768.383,48 €
	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
Summe KG 200-700 inkl. Indexierung bis Vergabezeitraum + Risiko	42.800.000,00 €	57.140.000,00 €	68.010.000,00 €	68.820.000,00 €	52.450.000,00 €

↑↑ Ursprüngliche Prognose gemäß Rahmenterminplan 23.02.2023 ↑↑

↑↑ Fortgeschriebene Prognose mit sechs Monaten Verzögerung durch WU ↑↑

Terminverzug durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach der Vorplanung (01.09.23 bis 01.03.24 = 6 Monate)		
Planungskosten	Planungskosten	Senkung aktuelle Investkosten
Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 1 der WU) Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023, inkl. Verzug durch WU	(= Variante 2 der WU) Variante 1 : Entfall von Haus 3, inkl. Verzug durch WU
Juli 23	Juli 23	Juli 23
Grundlage: Die Anmerkungen aus dem Prüfbericht der Projektsteuerung wurden in die Kostenschätzung eingearbeitet.  Bruttogrundfläche (BGF) 12.795m <sup>2</sup>	Grundlage: Flächen- optimierung durch Entfall Fraktionsräume. Dadurch Entfall eines Obergeschosses von Haus 3 (775 m <sup>2</sup> BGF). Kosteneinsparung gemäß BGF bei KG 300/400 berücksichtigt.  Bruttogrundfläche (BGF) 12.020m <sup>2</sup>	Grundlage: Finale Kostenschätzung Stand 01.09.2023  Haus 3 wird zu einem späteren, unbestimmten Zeitpunkt gebaut (zzgl. Baukostensteigerung + Mehrkosten durch nachträgliche Anbindung an den Bestand)
416.976,00 €	416.976,00 €	416.976,00 €
27.373.474,23 €	25.557.045,67 €	20.683.223,41 €
12.655.498,52 €	11.845.332,74 €	9.223.663,52 €
2.160.146,30 €	2.160.146,30 €	2.160.146,30 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €
13.633.950,41 €	12.793.440,23 €	10.394.882,95 €
1.000.724,32 €	1.000.724,32 €	747.672,17 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
57.240.769,78 €	53.773.665,25 €	43.626.564,35 €
6.485.379,22 €	6.092.556,27 €	4.942.889,74 €
Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)	Annahme: 4% p.a. (34 Monate bis Vergabe II Q/2026 = 11,33%)
63.726.148,99 €	59.866.221,53 €	48.569.454,09 €
6.372.614,90 €	5.986.622,15 €	4.856.945,41 €
Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück	Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
70.100.000,00 €	65.850.000,00 €	53.430.000,00 €

Beschlussvorlage Ende LPH 2 - indiziert
Entfall Haus 3
Entfall Haus 3 Errichtung Haus 1 + 2 in der Entwurfsplanung
Oktober 24
Grundlage: Finale Kostenberechnung Stand 30.10.2024
Indexierung des Budgets zum Stichtag 10/2024 (Zeitraum Juli 2024 - Oktober 2024) Indexierung 4.1 %
434.072,02 €
21.531.235,57 €
9.601.833,72 €
2.248.712,30 €
0,00 €
10.821.073,15 €
778.326,73 €
45.415.253,49 €
45.415.253,49 €
3.283.522,83 €
Annahme: bis Vergabe II Q/2026 = 7,23 % (11,33% - 4,1%)
48.698.776,32 €
4.869.877,63 €
Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
53.570.000,00 €

Kostenberechnung 10/2024
Entfall Haus 3
Entfall Haus 3 Errichtung Haus 1 + 2 in der Entwurfsplanung
Oktober 2024
9.326 m <sup>2</sup> BGF
Grundlage: Finale Kostenberechnung Stand 30.10.2024
abgestimmte Prüfergebnisse
<b>BRUTTO</b> (Risiko NICHT gemindert)
445.893,00 €
20.898.335,23 €
9.923.256,64 €
2.681.782,81 €
0,00 €
10.588.471,70 €
755.120,45 €
45.292.859,83 €
45.292.859,83 €
3.274.673,77 €
Annahme: bis Vergabe II Q/2026 = 7,23 % (11,33% - 4,1%)
48.567.533,60 €
4.856.753,36 €
Ohne TG, Ausstattung, Abbruch, Grundstück
53.420.000,00 €

# Neubau Rathaus Haan

