

Dokumentation über die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem Bürgerdialog für die Leistungsphase 2 des Projektes Neubau Stadthaus zur Ratssitzung am 09.02.2023

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 den Beschluss gefasst, das Projekt, das Gegenstand des hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs „Abdinghof Paderborn“ war (Neubau Gebäudeteile C/Ca und Plätze), unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen zu den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung, zu realisieren.

Aktuell befinden sich die Planungen für das Projekt am Ende der Leistungsphase 2, der Vorplanung mit Kostenschätzung.

In dieser Dokumentation wird die Umsetzung der für den Hochbau relevanten Handlungsempfehlungen Nr. 1-14 und 23-26 zum Ende der Vorplanung (Leistungsphase 2) dokumentiert.

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis haben insbesondere diese Handlungsempfehlungen zu Veränderungen am Gebäude geführt, sodass die Umsetzung der Empfehlungen sowie der aktuelle Planungsstand in der Sitzung des Betriebsausschusses GMP am 19.01.23 vorgestellt wurden.

Der Rat wird sich in seiner Sitzung am 09.02.2023 mit dem Projekt befassen. Erst mit Zustimmung des Rates wird die Entwurfsplanung und Kostenberechnung durchgeführt (Leistungsphase 3).

Die Kostenschätzung ist nach der Sitzung des Betriebsausschusses GMP eingegangen, sodass nun auch dargestellt werden kann, wie sich einzelne Handlungsempfehlungen auf die Kostenschätzung auswirken.

Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen, die Handlungsempfehlungen in Bezug auf die Umsetzungsvorschläge nochmal kritisch zu hinterfragen. Dem Rat wird daher vorgeschlagen, folgende Handlungsempfehlungen für die Planung der Leistungsphase 3 zu übernehmen:

Handlungsempfehlung	Umsetzungsvorschlag
1. Rücksprung Fassade	Ja / Nein
2. Aussichtsbereich	Ja / Nein (Vorschlag Bgm.)
3. Haupteingang	Ja / Nein
4. Eingang Abdinghofplatz	Ja / Nein
5. Café Außenfläche	Ja / Nein
6. Passivhaus	Ja / Nein
7. Dachform	Ja / Nein
8. identitätsstift. Element	Ja / Nein
9. attraktiv. Bürgerservices	Ja / Nein
10. weitere Dienstleistungen	Ja / Nein
11. Aufenthaltsqualität im Gebäu.	Ja / Nein
12. Einzelhandelsflächen	Ja / Nein
13. Stellplätze für Kinderwagen	Ja / Nein
14. Schließfächer	Ja / Nein
15. Grünanteil Freiraum	Spätere Beschlussfassung
16. Trinkbrunnen	Spätere Beschlussfassung
17. Außengastronomie	Spätere Beschlussfassung
18. Bühne/Veranstaltungsfl.	Spätere Beschlussfassung
19. Angebote f. Kinder	Spätere Beschlussfassung
20. Thema Wasser	Spätere Beschlussfassung
21. Taxi/ Behind. Stellplätze	Spätere Beschlussfassung
22. Stadtklima	Spätere Beschlussfassung
23. CO2-Neutralität	Ja / Nein
24. nachhaltiger Bau	Ja / Nein
25. Lebenszykluskosten	Ja / Nein
26. Kostensituation	Ja / Nein

Handlungsempfehlung Nr. 1:

Vor dem Hintergrund der geänderten Voraussetzungen am Marienplatz erfolgt eine Anpassung der Gebäudefront. Ein Rücksprung des Gebäudes um zwei Fensterachsen wird Grundlage des weiteren Planungsverfahrens sein. Die zur städtebaulichen Einfügung entwickelte Staffelung des Gebäudevolumens in Höhe und Grundriss soll im Grundsatz erhalten bleiben.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

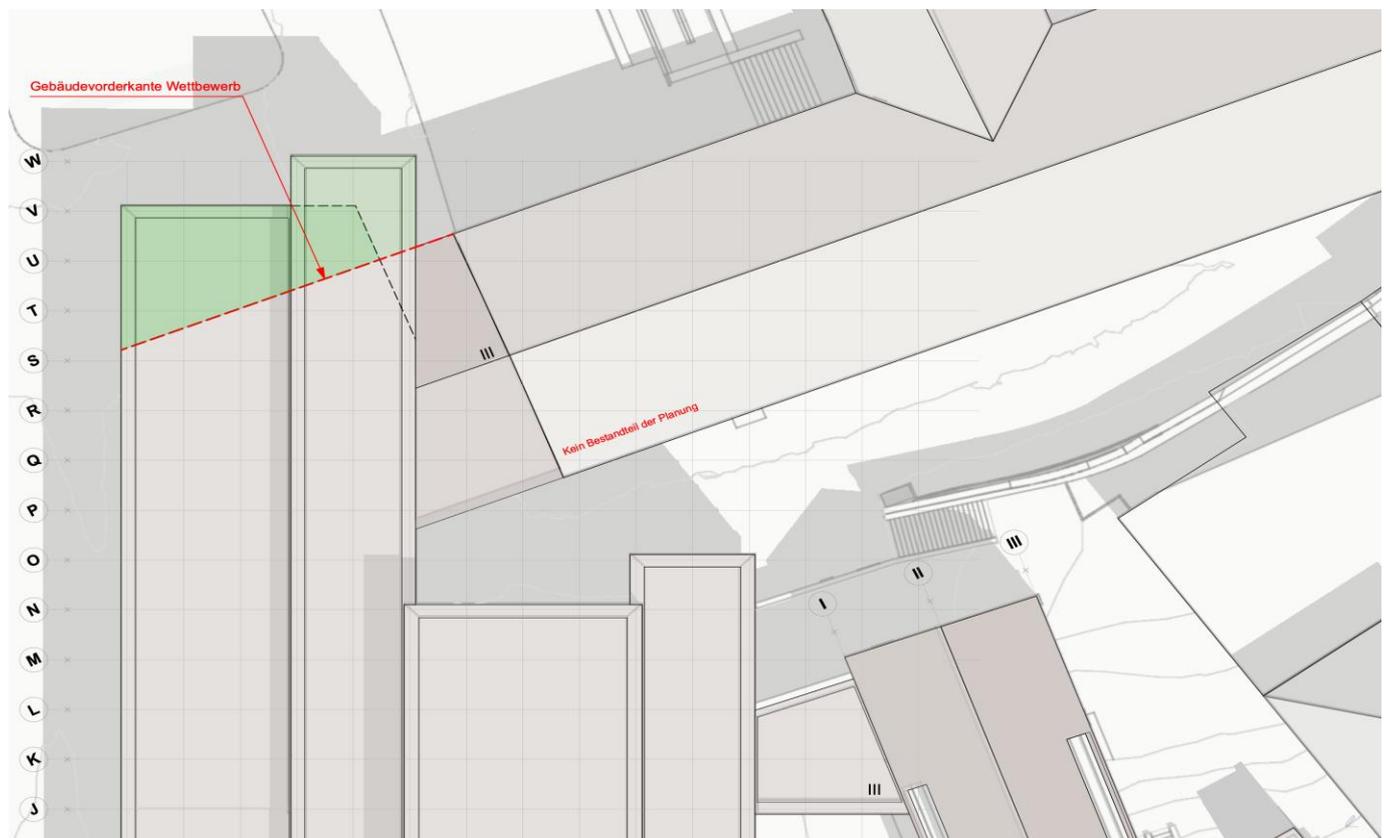
Auswirkung auf Kostenschätzung:

0,00 €

Begründung:

Der Rücksprung der Fassade aufgrund des Erhalts vom Marienplatz wurde gemäß der Handlungsempfehlung umgesetzt. Der hierdurch entstehende Flächenverlust auf den Geschossebenen summiert sich auf ca. 550 m² (BGF). Durch die im Zusammenhang mit dem neu eingeführten rückwärtigen öffentlichen Zugang zum Bürgerservice vergrößerte Gebäudekubatur am Abdinghof, kann der Flächenverlust um 470 m² (BGF) kompensiert werden (siehe auch Handlungsempfehlung).

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 2:

Zur Ausbildung eines Aussichtsbereiches im oberen Geschoss, bzw. auf dem Dach, wird vom Architekten in der weiteren Planung ein Vorschlag erarbeitet.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

Auswirkung auf Kostenschätzung:

110.000,00 €

Begründung:

Aufgrund der nachträglich geforderten Trennung von internen und externen (öffentlich zugänglichen) Bereichen im Gebäude ist die Ausbildung eines Aussichtsbereiches im obersten Geschoss nicht möglich, bzw. nicht störungsfrei zu betreiben.

Die Ausbildung einer öffentlich zugänglichen Dachterrasse im 3. OG ist grundsätzlich durch die Weiterentwicklung des Bürgerservices zu einer zentralen, öffentlichen Halle bis in die Geschossebenen 2 und 3, als idealer Standort für einen öffentlichen Aussichtsbereich identifiziert worden:

- Natürliche Belichtung der zentralen Halle;
- Schaffung eines Ruheplatzes für Bürger und Mitarbeitende (siehe auch Handlungsempfehlungen Nr. 9 und 11);
- Multifunktionale Nutzung der Terrasse und der vorgelagerten Lounge (Wintergarten) möglich.

Um weitere Einsparpotentiale zu generieren, schlägt der Bürgermeister nach Erhalt der Kostenschätzung vor, die Dachterrasse zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Rahmen der weiteren Planungen nicht zu berücksichtigen.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 4:

Es wird geprüft, inwieweit der Bürgerservice zusätzlich über den Eingang in den Neubau „Am Abdinghof“ erschlossen werden kann. Ein barrierefreier Zugang ist bei allen Außeneingängen zu gewährleisten.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

Auswirkung auf Kostenschätzung:

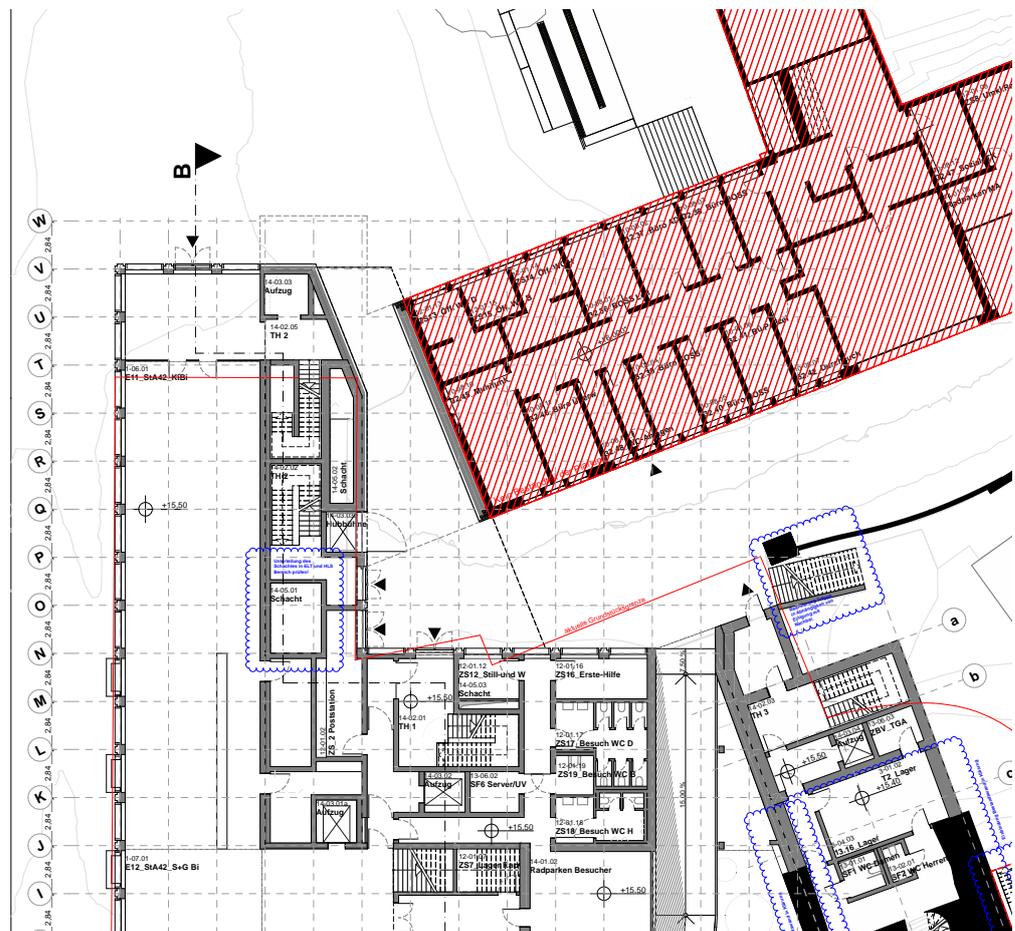
80.000,00 €

Begründung:

Ein zusätzlicher, großzügiger Eingang in den Neubau wurde am Abdinghof geplant (EG 1). Von dort aus erreicht man den Bürgerservice über die Fläche der Bibliothek, sowie die Multifunktionsfläche im EG 2. Somit kann dieser Eingang für die Bibliothek, unabhängig von den Öffnungszeiten der Verwaltung, auch in den Abendstunden oder an Wochenenden in Funktion bleiben.

An die Stelle des ursprünglich vorgesehenen Eingangs im EG 1 (Kreuzung Marienplatz und Abdinghof Straße) tritt nunmehr der Zugang zum öffentlichen Fahrradparken.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 5:

Es wird ein Vorschlag erarbeitet, ob in Kombination mit dem Café im Bürgerservice eine Fläche für Außengastronomie eingerichtet werden kann (siehe „Was finde ich im Stadthaus?“).

Umsetzung im Rahmen des Vorentwurfs:

Ja / Nein

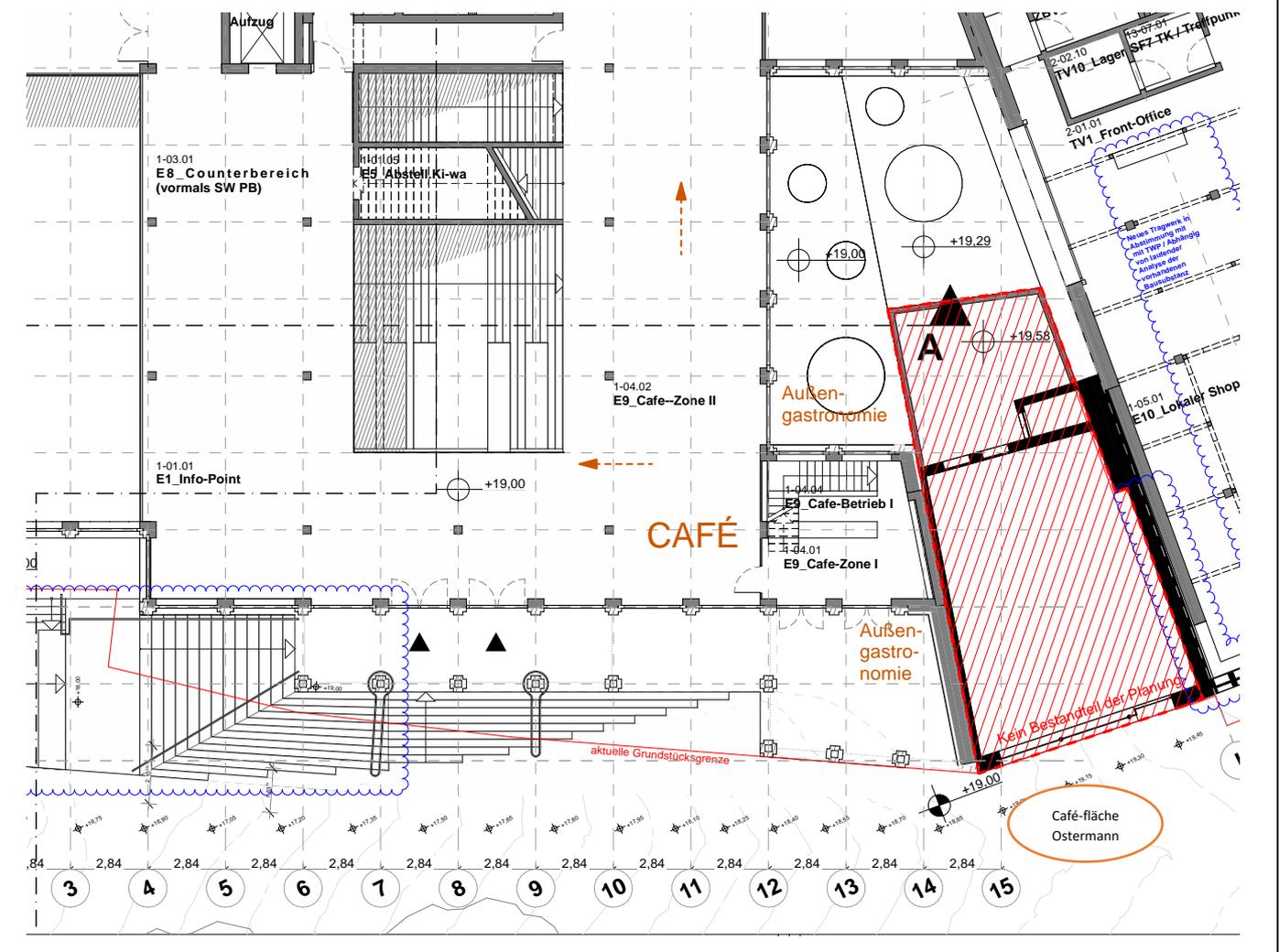
Auswirkung auf Kostenschätzung:

17.000,00 €

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem nunmehr oberhalb des Haupteingangs am Marienplatz gelegenen Cafés der Stadthauses kann eine Fläche für Außengastronomie an der heute bekannten Stelle (Café Ostermann) eingerichtet werden. Die Möglichkeit eine Außengastronomie im Patio des Stadthauses einzurichten wird geprüft.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr.6:

Die Fassade des Wettbewerbsergebnisses wird vor dem Hintergrund energetischer und wirtschaftlicher Aspekte des Gebäudes überprüft. Das modulare Prinzip soll als Grundlage für eine flexible Grundrissorganisation sowie für eine wirtschaftliche Realisierung erhalten bleiben.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

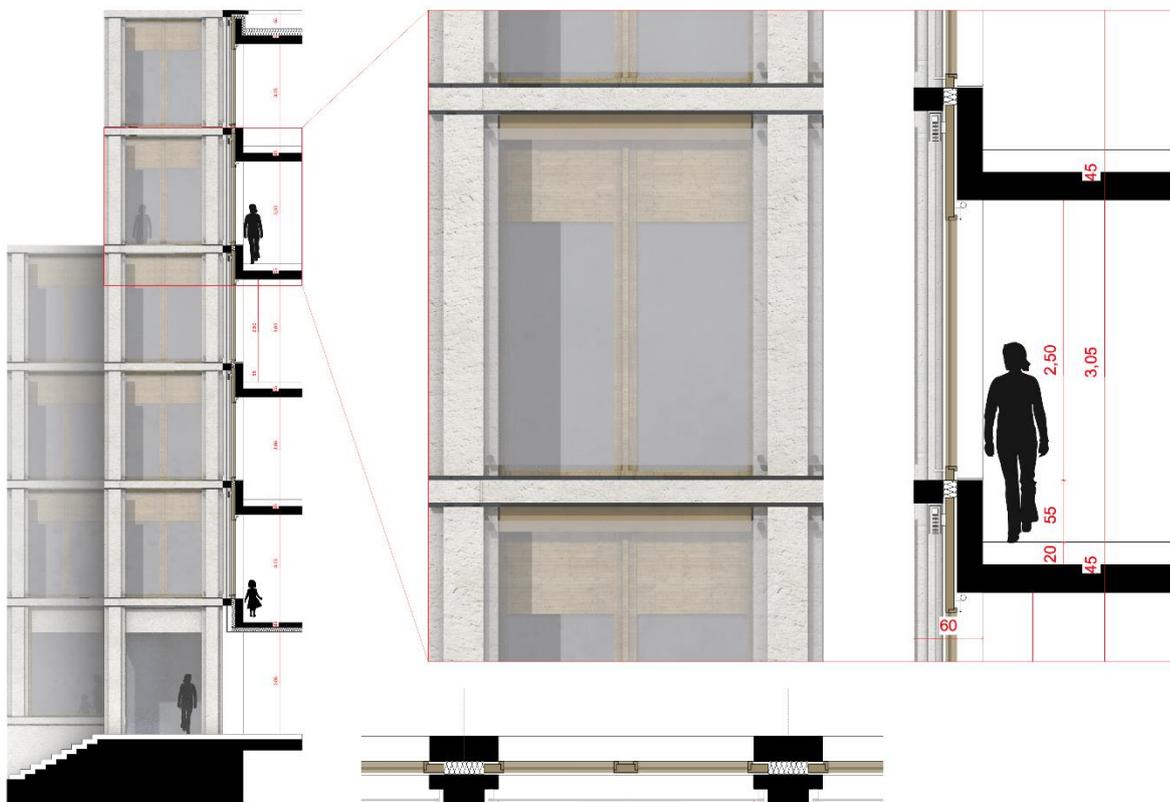
Die Überprüfung energetischer und wirtschaftlicher Aspekte des Gebäudes gehört ohnehin zum üblichen Planungsprozess, sodass diese auch ohne Vorliegen der Handlungsempfehlung erfolgt. Durch Umsetzung der Handlungsempfehlung ergibt sich daher keine Auswirkung auf die Kostenschätzung.

Begründung:

Die Fassade wurde gemäß der Handlungsempfehlung weiterentwickelt. In der kommenden Planungsphase wird die Möglichkeit geprüft, durch die Auflösung in zwei Fassadenebenen in Teilbereichen des Gebäudes bessere Voraussetzungen zur Umsetzung der technisch-energetischen Anforderungen gemäß Passivhaus, wie z. T. geschlossene Wandflächen, Brüstungen und Sonnenschutz zu schaffen.

Das wirtschaftliche modulare Prinzip bleibt erhalten, sodass die Zwischenwände der Büros im 1,42 m Raster angepasst werden können. Nach Außen hin wirkt die Fassade durch die Planungsanpassungen transparenter, und weniger streng gerastert.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 7:

Die vorgeschlagene Dachform (Flachdach) wird in der Planung weiterverfolgt. Die Idee einer geeigneten Dachform wird nicht aufgegriffen. Des Weiteren soll die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und als Gründächer aufgenommen werden.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

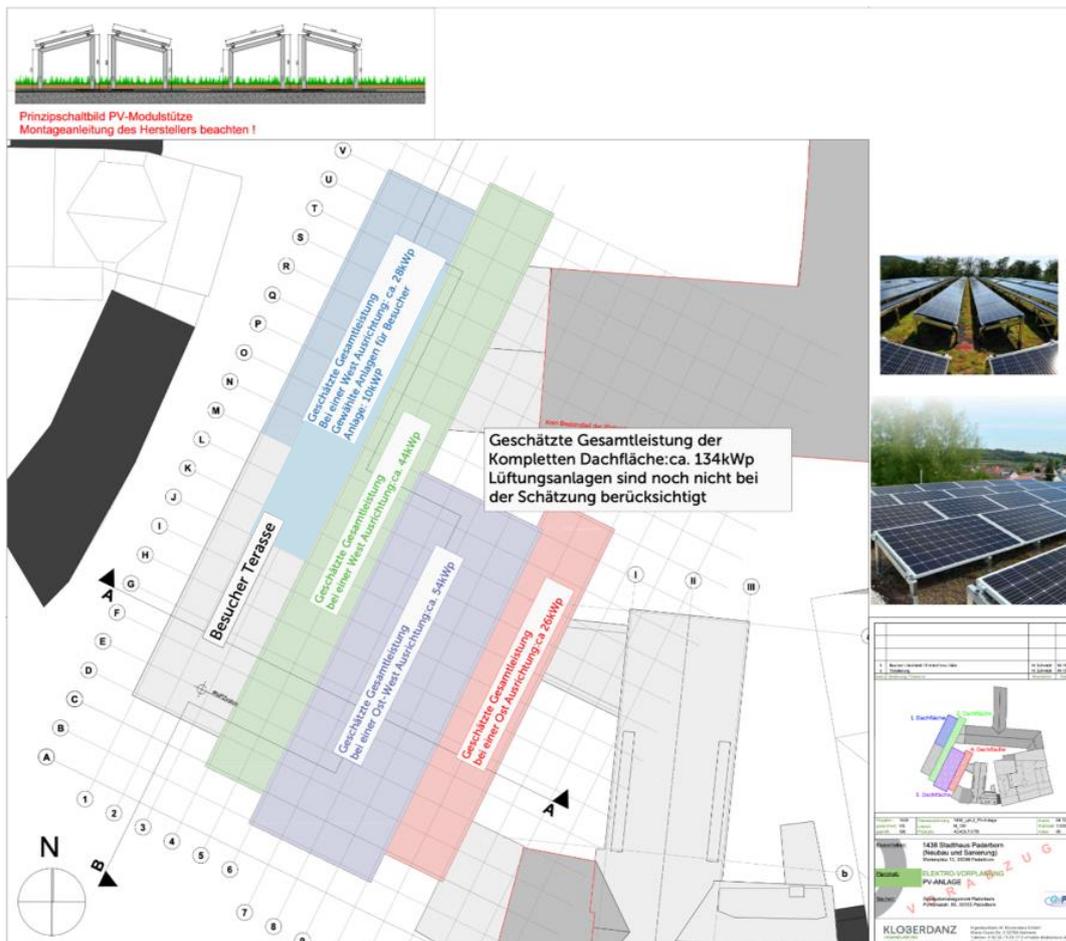
Auswirkung auf Kostenschätzung:

Auch ohne Vorliegen dieser Handlungsempfehlung wäre die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Begrünung vorgesehen gewesen. Durch Umsetzung der Handlungsempfehlung ergibt sich daher keine Auswirkung auf die Kostenschätzung.

Begründung:

Die Dächer sind als Gründächer mit Photovoltaiknutzung geplant. Durch die Ausführung als Gründach hat die Dachfläche ein erhöhtes Rückhaltevermögen an Regenwasser und bietet zudem eine große Verdunstungsfläche und somit eine natürliche Kühlung des umliegenden Bereiches an. Eine Photovoltaikanlage von 170 kWp wird für den Gebäudestandard in Anlehnung an „Passivhaus Plus“ vorausgesetzt. Aus der Politik kam der Wunsch, 300 kWp im Quartier Stadthaus abzubilden. Weitere Photovoltaikanlagen auf dem Verwaltungsgebäude „Am Abdinghof“ sind geplant. Eine Photovoltaikanlage mit 300 kWp wird für die Stromerzeugung am Standort benötigt, um das Quartier klimaneutral zu betreiben.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 8:

Es wird ein Vorschlag für ein identitätsstiftendes Element im Kontext des Gebäudes erarbeitet.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

10.000,00 €

Begründung:

Ein identitätsstiftendes Element soll in der Leistungsphase 3 geplant werden. Dies könnte z.B. ein eingelassenes Stadtwappen in die Fassade bzw. in den Boden des Haupteingangs sein, und/oder die Interpretation der Farbigkeit des Paderborner Stadtwappens.

Darstellung/Planauszug:

Konkretisierung und Darstellung erfolgen im Verlauf der nächsten Planungsphase (LP 3).

Handlungsempfehlung Nr. 9:

Das bei den Bürger*innen positiv aufgenommene Konzept eines attraktiven Bürgerservices in der Innenstadt mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wird weiterentwickelt.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

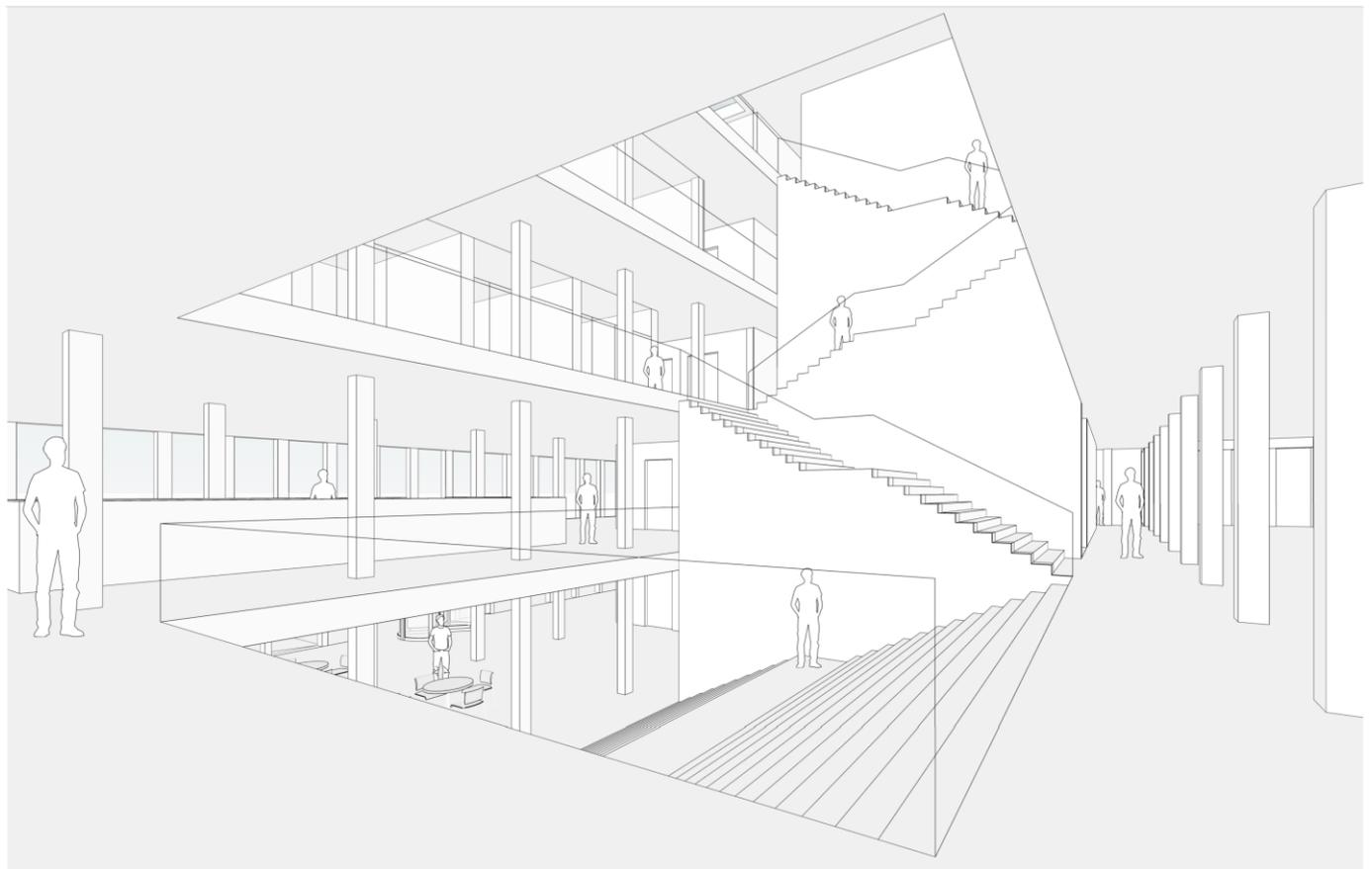
Auswirkung auf Kostenschätzung:

0,00 €

Begründung:

Die Planung des Bürgerservice wurde/wird gemäß Auslobung umgesetzt. Es waren keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Darstellung/Planauszug:



Handlungsempfehlung Nr. 10:

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung, wie z.B. Angebote für Senioren*innen, eine Anlaufstelle für Angelegenheiten des Sozial- und Jugendamtes zu ermöglichen oder auch weitere Dienstleistungen einzubinden, werden umgesetzt. Auch die Einbindung des Citymanagements in den Bürgerservice wird geprüft.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / Nein

Auswirkung auf Kostenschätzung:

0,00 €

Begründung:

In dem Counter Bereich (ehemalig Markthalle) können viele verschiedene und wechselnde Angebote umgesetzt werden. An der zentralen Anlaufstelle im Bürgerservice sollen allgemeine Informationen und Auskünfte erteilt werden, sowie Broschüren und Infomaterial ausgegeben werden. Hier werden auch weitergehende Wegweisungen und Hilfestellungen gegeben. Eine separate Anlaufstelle als Büro für das Sozial- und Jugendamt ist nicht vorgesehen. Hierzu könnten jedoch für spezielle Termine oder Tage die Multifunktionsbüros oder die Verfügurbüros im 2. OG genutzt werden. Eine Abstimmung mit dem Ordnungsamt wäre hierfür erforderlich. Das sog. Ehrenamtsbüro in der Markthalle ist als allg. Projektbüro für div. Tätigkeiten des Ehrenamts (Projekt Marktplatz, Obulus, Zeitspende etc.) gedacht. Ob ggfls. auch eine Anlaufstelle für das Seniorenbüro sinnvoll und gewünscht ist (Rentenbeantragung bzw. „nur“ Auskunft), müsste noch geklärt werden. Dies könnte dann ggfls. im Bereich Ehrenamt zusätzlich eingegliedert werden, oder aber im Bereich der jetzigen Counter erfolgen.

Darstellung/Planauszug:



<p>Handlungsempfehlung Nr. 11:</p> <p>Die Vorschläge zur Aufenthaltsqualität im Gebäude werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Umsetzungsempfehlung:</p> <p>Ja / Nein</p>
<p>Auswirkung auf Kostenschätzung:</p> <p>30.000,00 €</p>
<p>Begründung:</p> <p>Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, in allen Bereichen des Bürgerservices eine attraktive Aufenthaltsqualität zu schaffen. Materialitäten, Farbe und Lichtführung werden in der kommenden Planungsphase konkretisiert.</p>
<p>Darstellung/Planauszug:</p> <p>Konkretisierung und Darstellung erfolgen im Verlauf der nächsten Planungsphase (LP 3).</p>

<p>Handlungsempfehlung Nr. 12:</p> <p>Für die Nutzung der vorgesehenen Einzelhandelsflächen werden qualitative Kriterien formuliert.</p>
<p>Umsetzungsempfehlung:</p> <p>Ja / Nein</p>
<p>Auswirkung auf Kostenschätzung:</p> <p>0,00 € (Keine Umsetzung, daher keine Auswirkung)</p>
<p>Begründung:</p> <p>Einzelhandelsflächen für externe Anbieter können aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen aktuell nicht realisiert werden.</p> <p>Durch die gemeinsame Nutzung der EG Fläche des Heising'schen Hauses vom Ticket-Center und der Tourist Information ergibt sich jedoch die Möglichkeit, das Sortiment mit hochwertigen heimischen Produkten zu erweitern und diese mit zu verkaufen.</p>

Handlungsempfehlung Nr. 13:

Stellplätze für Kinderwagen werden im Rahmen der Planung in der Markthalle berücksichtigt. Für Fahrradanhänger werden Abstellmöglichkeiten im Fahrradparkhaus angeboten.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

12.000,00 €

Begründung:

Im Bereich der Markthalle sind ca. 10 Stellplätze für Kinderwagen eingeplant. Diese werden auch durch die angrenzende Bibliothek genutzt, wodurch eine soziale Kontrolle gegeben ist.
Eine konkrete Anzahl der Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger gibt es noch nicht, jedoch sollen hierfür fünf Stellplätze vorgesehen werden.

Darstellung/Planauszug:

Konkretisierung und Darstellung erfolgen im Verlauf der nächsten Planungsphase (LP 3).

Handlungsempfehlung Nr. 14:

Die Anregung, Schließfächer als Bürgerservice anzubieten, wird aufgenommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

22.000,00 €

Im Rahmen der Kostenschätzung wurde lediglich die Schaffung der Voraussetzungen für den Einbau von Schließfächern berücksichtigt. Die Beschaffung des Mobiliars ist in der Kostenschätzung nicht abgebildet.

Begründung:

Es sollen verschiedene Schließfächer für die Bürger angeboten werden.
Im Bereich des Fahrradparkhauses sollen weitere Schließfächer mit der Möglichkeit den Akku zu laden, zum Einsatz kommen.
Detailfragen sind noch zu klären (Kosten/ Dauer der Nutzung/ Kontrollen etc.).

Darstellung/Planauszug:

Konkretisierung und Darstellung erfolgen im Verlauf der nächsten Planungsphase (LP 3).

Die Handlungsempfehlungen Nr. 15 - 22 beziehen sich auf die Freiraumplanung und sind nicht Gegenstand dieser Dokumentation.

Handlungsempfehlung Nr. 23:

Die Stadt Paderborn realisiert ein Gebäude, das CO₂-neutral betrieben werden kann und die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) erfüllt. Eine entsprechende Zertifizierung für den Neubau ist vorgesehen. Im weiteren Planungsverfahren wird geprüft, welche Gebäudestandards die Ziele der CO₂-Neutralität und optimaler Lebenszykluskosten am besten gewährleisten.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

Auch ohne Vorliegen dieser Handlungsempfehlung wäre das Ziel einer nachhaltigen Bebauung verfolgt worden. Durch Umsetzung der Handlungsempfehlung ergibt sich daher keine Auswirkung auf die Kostenschätzung.

Begründung:

Der Auditor für die Zertifizierung bei der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen ist beauftragt. Somit müssen für den Erhalt des Zertifikates die Lebenszykluskosten berechnet werden. Dies ist ein fortlaufender Prozess und kann erst mit dem Bau des Gebäudes abgeschlossen werden.

Handlungsempfehlung Nr. 24:

Alternative Konstruktionen wie Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweisen werden im weiteren Planungsprozess geprüft. Ebenso wird im weiteren Planungsverlauf geprüft, inwieweit Konstruktionen und Baustoffe bestehender Gebäude(-teile) wiederverwertet werden können, um unter anderem auf diesem Weg bereits den Bau des Gebäudes möglichst nachhaltig umzusetzen.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

9.500,00 €

Es handelt sich hierbei um Kosten für die bereits erfolgte Machbarkeitsstudie. Die weiteren Aspekte werden auch ohne Vorliegen dieser Handlungsempfehlung regelmäßig überprüft. Durch Wegfall der Handlungsempfehlung ergibt sich daher keine weitere Auswirkung auf die Kostenschätzung.

Begründung:

Zum Thema Holz-Hybrid-Bauweise wurde im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese Bauweise ist aufgrund der Gebäudeform und der Tragkonstruktion nicht umsetzbar. Der Einsatz von wiederverwendbaren Baustoffen wird im Zuge der DGNB Zertifizierung des Rückbaues geprüft und umgesetzt.

Handlungsempfehlung Nr. 25:

Die Optimierung der Lebenszykluskosten ist ein wichtiger Bestandteil des weiteren Planungsprozesses.

Dazu gehören

- Auswahl der Bauweise und Baustoffe,
- die Überprüfung der Fassade nach energetischen und wirtschaftlichen Kriterien (Energie-, Reinigungs- und Instandhaltungskosten),
- Weiterentwicklung des technischen Konzeptes für die Energieversorgung,
- Umnutzbarkeit und Flexibilität der Gebäudestruktur,
- Wiederverwertbarkeit der Konstruktionen und Baustoffe des Neubaus.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

Die Optimierung der Lebenszykluskosten ist auch ohne Vorliegen dieser Handlungsempfehlung Bestandteil der Planung. Durch Wegfall der Handlungsempfehlung ergibt sich daher keine weitere Auswirkung auf die Kostenschätzung.

Begründung:

Auswahl der Bauweise und Baustoffe: Wird durch den Zertifizierungsprozess des DGNB Auditor geprüft und bewertet.

Die Überprüfung der Fassade nach energetischen und wirtschaftlichen Kriterien: Wird durch den Bauphysiker berechnet. Die Fassade des Neubaus muss gemäß Anforderung an ein Passivhaus errichtet werden.

Weiterentwicklung des technischen Konzeptes für die Energieversorgung: Die Weiterentwicklung der Energieversorgung ist ein Bestandteil der Fachplaner für Heizung, Lüftung, Sanitär sowie von Elektrotechnik. Dies wird durch den DGNB Auditor geprüft und bewertet.

Umnutzbarkeit und Flexibilität der Gebäudestruktur: Die Umnutzbarkeit ist im hohen Maße durch die Gebäudestruktur gegeben. Zudem besteht die Möglichkeit die Etagen 4 und 5 und die Gebäude Marienplatz 2 und 2a zu vermieten.

Wiederverwertbarkeit der Konstruktionen und Baustoffe des Neubaus: siehe Handlungsempfehlung 24

Handlungsempfehlung Nr. 26:

Über den Fortgang des Planungsprozesses und den damit verbundenen aktuellen Sachstand der Kostensituation einschließlich Lebenszykluskosten wird die Öffentlichkeit informiert.

Umsetzungsempfehlung:

Ja / ~~Nein~~

Auswirkung auf Kostenschätzung:

0,00 €

Begründung:

Durch die Freigaben zum Projekt Neubau Stadthaus, die durch die Politik in der Leistungsphase 2 und 3 erfolgen, wird die Öffentlichkeit mit informiert. Zudem soll die Öffentlichkeit über die neue Internetseite des Stadthauses informiert werden. In diesen Phasen ist die Betrachtung der Lebenszykluskosten nur in groben Werten möglich.