













## Neues Rathaus Sachstandsbericht (6-633)


Antrag an die  
Stadtverordnetenversammlung  
**Bernau bei Berlin**


Vorlage Nr.: **6-633**  
**Version: 1**  
Eingereicht am: **12.08.2016**  
Typ: **Informationsvorlage**  
Öffentlich: **Ja**


### Dateianlagen:

-  [NRB\\_Plausibilitaetspruefung\\_Bauwerkskosten\\_Aussenanlagen\\_Ausstattung](#)  
[nrb\\_plausibilitaetspruefung\\_bauwerkskosten\\_aussenanlagen\\_ausstattung.pdf \(44,17 KB\)](#)
-  [NRB\\_Kostenschaetzung\\_Zusammenfassung](#)  
[nrb\\_kostenschaetzung\\_zusammenfassung.pdf \(40,63 KB\)](#)
-  [15\\_NRB\\_Verkehr\\_und\\_Baulogistik](#)  
[15\\_nrb\\_verkehr\\_und\\_baulogistik\\_0.pdf \(2,98 MB\)](#)
-  [14\\_NRB\\_Laengsschnitt](#)  
[14\\_nrb\\_laengsschnitt.pdf \(0,52 MB\)](#)
-  [13\\_NRB\\_Grundriss\\_Dachaufsicht](#)  
[13\\_nrb\\_grundriss\\_dachaufsicht\\_0.pdf \(354,82 KB\)](#)
-  [12\\_NRB\\_Grundriss\\_5.OG](#)  
[12\\_nrb\\_grundriss\\_5.og\\_0.pdf \(405,17 KB\)](#)
-  [11\\_NRB\\_Grundriss\\_4.OG](#)  
[11\\_nrb\\_grundriss\\_4.og\\_0.pdf \(391,55 KB\)](#)
-  [10\\_NRB\\_Grundriss\\_3.OG](#)  
[10\\_nrb\\_grundriss\\_3.og\\_0.pdf \(410,75 KB\)](#)
-  [09\\_NRB\\_Grundriss\\_2.OG](#)  
[09\\_nrb\\_grundriss\\_2.og\\_0.pdf \(0,86 MB\)](#)
-  [08\\_NRB\\_Grundriss\\_1.OG](#)  
[08\\_nrb\\_grundriss\\_1.og\\_0.pdf \(0,88 MB\)](#)
-  [07\\_NRB\\_Grundriss\\_EG](#)  
[07\\_nrb\\_grundriss\\_eg\\_0.pdf \(0,50 MB\)](#)
-  [06\\_NRB\\_Grundriss\\_UG](#)  
[06\\_nrb\\_grundriss\\_ug\\_0.pdf \(450,49 KB\)](#)

 [05\\_NRB\\_Ansicht\\_Buergermeisterstr\\_Nord-West](#)  
[05\\_nrb\\_ansicht\\_buergermeisterstr\\_nord-west.pdf \(351,25 KB\)](#)

 [04\\_NRB\\_Ansicht\\_AlteBrauerei\\_Sued-West](#)  
[04\\_nrb\\_ansicht\\_altebrauerei\\_sued-west.pdf \(429,85 KB\)](#)

 [03\\_NRB\\_Ansicht\\_AlteBrauerei\\_Sued-Ost](#)  
[03\\_nrb\\_ansicht\\_altebrauerei\\_sued-ost.pdf \(357,83 KB\)](#)

 [02\\_NRB\\_Ansicht\\_Gruenstr\\_Nord-Ost](#)  
[02\\_nrb\\_ansicht\\_gruenstr\\_nord-ost.pdf \(400,02 KB\)](#)

 [01\\_NRB\\_Ansicht](#)  
[01\\_nrb\\_ansicht\\_0.pdf \(12,07 MB\)](#)

---

### **Inhalt und Begründung:**

In der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2016 wurde über die Einbindung der weiteren Planungsbeteiligten und den Beginn der Planungsphase für das Neue Rathaus Bernau berichtet. Seitdem wurden weitere planerische Untersuchungen insbesondere

- zur Optimierung der Tiefgaragenvariante des Wettbewerbsentwurfs des Architekten bzw. darüber hinaus zu einer alternativen Stellplatzplanung (u.a. zu einer Tiefgarage unter dem Marktplatz),
- zu Fragen der verkehrstechnischen Erschließung der Baustelle und zur Baulegistik und
- zur Optimierung des Raumprogramms innerhalb des Gebäudes vorgenommen.

Die Planungsinhalte wurden detailliert, um die Vorplanung (Leistungsphase 2 gem. HOAI) termingerecht abschließen zu können.

Mit Datum vom 18.08.2016 wurde die Vorplanung zur Prüfung an den Bauherrn und Projektsteuerer Schüßler-Plan übergeben. Zur Vorstellung und Visualisierung des aktuellen Planungsstandes werden folgende Planunterlagen übergeben:

- Ansichten des Neuen Rathauses
- Grundrisse über alle Ebenen des Neuen Rathauses
- Ein Längsschnitt durch das Gebäude
- Voruntersuchungen zur Verkehrslogistik während der Bauphase

Bestandteil der Vorplanung war ebenfalls die Kostenschätzung, welche die zu erwartenden Gesamtkosten für das Bauvorhaben auf Basis des gegenwärtigen Detaillierungsgrades der Planung abbildet. Die Kostenschätzung wurde, entgegen dem üblichen Vorgehen, nicht ausschließlich auf Basis von geschätzten Kostenkennwerten sondern z.T. bereits bauteilscharf ermittelt.

Die Gesamtkosten belaufen sich derzeit auf 15,8 Mio. Euro bei einem vorgegebenen Kostenrahmen aus dem Wettbewerb von 9,8 Mio. Euro. Seitens des Architekten wird die Kostensteigerung

## 9.1 Neues Rathaus Sachstandsbericht (6-633)

- a. auf einen zu geringen Kostenansatz im Wettbewerb,
- b. auf Baukostenindexsteigerungen seit Ermittlung des Kostenrahmens sowie
- c. auf Fortschreibungen zum Wettbewerbsentwurf

zurückgeführt.

Eine Plausibilisierung der zu erwartenden Gesamtkosten für das Neue Rathaus durch den Architekten hat ergeben, dass die Kosten im durchschnittlichen Bereich für ein Büro-/Verwaltungsgebäude mit mittlerem Standard und damit in einem plausiblen Bereich liegen. Die Überschreitung des Mittelwertes lässt sich vordergründig auf die Besonderheiten des Neuen Rathauses in Abgrenzung zu einem "normalen" Bürogebäude zurückführen. Das Rathaus verfügt über eine Tiefgarage mit getrennter Ein- und Ausfahrt, über einen multifunktionalen Ratssaal für bis zu 300 Personen und entsprechender medientechnischer Ausstattung, sowie über zwei gastronomische Bereiche (Bistro mit Außenbereich im EG und auf der Dachterrasse im 4.OG), eine. Nicht zuletzt ist auch die exponierte Innenstadtlage mit besonderen Anforderungen an den Schutz der Umgebungsbebauung kostenträchtig.

Mit Fortschreiten der Planung in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erfolgt eine detailliertere, auf Baupositionen bezogene Kostenberechnung.

Die weitere terminliche Abfolge sieht den Abschluss der Entwurfsplanung und damit den Beginn der Genehmigungsplanung in 03/2017 vor. Der Bauantrag kann demnach voraussichtlich in 04/2017 eingereicht werden. Dem offiziellen Baubeginn, voraussichtlich in 08/2017, geht der Abbruch der Bestandsbebauung zwischen 04/2017 und 07/2017 voraus.

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss/Gremium	Termin
6. Stadtverordnetenversammlung	15.09.2016