

Rathaus Laatzen, technische Angaben und Verbrauchsdaten:

Grundstücksgröße:	1.739 m ²
Brutto – Grundfläche:	9.926,60m ²
Netto Grundfläche	8.784,60m ²
Regelgeschoss BGF:	698,95m ²
Länge:	53,32m (Hochhausbereich)
Breite:	12,40m
Höhe:	43,17m (ab OK FF EG +/- 0,00m)
Geschosse:	12 Vollgeschosse, 1 Kellergeschoss, 1 Dachgeschossaufbau
Rohbau :	Stahlbetonskelettbau, Stahlbetonstützen, Stahlbetonunterzüge, Stahlbetondecken, Stahlbetonsohlplatte, Stahlbetonfundamente mit Beton-Fassadenplatten
Tragwerk:	Stahlbetonstützen, Aussteifung über zwei Giebelwandscheiben und einen Kernbereich
Fassade:	Stahlbeton-Sandwichelemente, Giebelflächen/ Treppenhäuser : Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Metallfenster mit Isolierverglasung, in den Fluren Metallfenster mit Einfachverglasung
Dächer:	Flachdach mit Bitumenabdichtung, mit Gefälledämmung
Heizung:	Die Versorgung erfolgt mit Fernwärme der Fa. Urbana
Wärme:	87.464 €/ 975,17 MWh (Kosten/ Verbrauch „witterungsbereinigt“ 2012)

Das Erdgeschoss und die 11. Etage sind an die Polizei vermietet.
Im EG befinden sich drei gewerbliche Mieteinheiten mit unmittelbarer Anbindung an das Leine-Center.

Teilflächen des Daches sind für Leuchtreklame und Funkantennen vermietet.

Beispielfall Rathaus Löhne:

Eine Abordnung besichtigte am 3. Juli 2012 das Rathaus in Löhne. Derzeit wird das Rathaus in Löhne energetisch saniert. Maßnahmen für Brandschutz (z. B. Erneuerung der Treppenhaustüre) fanden bereits in vorherigen Jahren sukzessiv statt. Die Sanierung von Leitungsschächten für WC-Anlagen in den Etagen, Fliesen in WC Anlagen, Küchen, Umorganisation der Räume, neue Teppich etc. werden in dem Projekt Energetische Sanierung nicht umgesetzt und sind z. T. aus dem Baujahr 1960/ 1970.

Die Stadt Löhne konnte das Projekt im Rahmen des Klimaschutz-Modellprojekts „Passivhausanierung Rathaus Löhne mit Faktor 10“ realisieren. Die energetische Sanierung erfolgte bei Aufrechterhaltung des Rathausbetriebes.

Wesentliche Maßnahmen der energetischen Sanierung sind dort:

- Dämmung der Aussenwände
- Dachdämmung und Dachdichtung ertüchtigt
- neue Fenster und Türen
- Einbau einer Lüftungsanlage (für den Betrieb eines Passivhauses erforderlich) und neue kleinere Heizkörper

Im Rathaus Löhne standen Büro-Flächen frei, sodass ein Umzug/Ausquartierung einzelner Trakte während der Baumaßnahme in andere Gebäudeteile erfolgen konnte. Der BGM zeigte auf, dass der Umgang mit lauten Bauarbeiten, der Terminierung von Umzügen und der Schmutz etc. in einigen Phasen durchaus schwierig gewesen sei.

Die Realisierung erfolgte mit einem Team aus externen Beratern und internen Fachleuten. Die Akzeptanz des Projektes in Löhne war sehr gut, da durch herabfallende Fliesen und Absperrungen an der Rathausfassade für Bevölkerung und Politik der Erneuerungsbedarf unübersehbar war.

Anlage 3 zur Drucks.-Nr. 2013/050

Gegenüberstellung Neubau oder Sanierung am gleichen oder einem anderen Standort

1. Gesamtsanierung Rathaus

Für die notwendigen Maßnahmen an Fassaden, Elektroinstallationen u. Beleuchtung, Lüftungsanlagen, Sanitär, Gas, (Ab-)wasser, Gebäudeleittechnik, Schließtechnik, Fußbodenbelägen, Innenwänden und -türen, Brandschutz und Sonstiges (z.B. Bauabschlussreinigung) sind mittelfristig nach Baukostenindex für einen guten mittleren Standard rund 17 Mio. € im Investitionshaushalt zu veranschlagen.

Wird die Verwaltung während der Bauphase ausgelagert, kommen für eine Bauzeit von ca. 2 Jahren bei einem Bedarf von ca. 10.000 m² Mietfläche bei 10,00 €/qm ein zusätzlicher Betrag von 2,4 Mio Euro hinzu. Eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung oder anderer Programme wird geprüft.

Als teilweise Refinanzierung kann erfahrungsgemäß nach einer Sanierung mit einem Einsparpotential von 30 – 40% des Wärmeverbrauchs gerechnet werden.

2. Alternative "Neubau an einem anderen Standort"

Eine Verlegung des Rathauses in einen Neubau auf einen anderen Standort wurde 2010 geprüft. Sie wäre nach damaligem Kostenstand über eine Million € teurer als die Sanierung am jetzigen Standort nach heutigem Kostenstand und wurde auch aus grundsätzlichen Erwägungen verworfen:

Am Standort des Rathauses Laatzten soll festgehalten werden, weil er zur Belebung des Marktplatzes unerlässlich ist. Der Grundgedanke besteht darin, dass die Einwohner/innen auf der einen Seite der Wohnscheibe als Konsumenten/innen, auf der anderen Seite als Bürger/innen, als „politisches Subjekt“ auftreten können. Am Gebäude wird festgehalten, weil allein der Rohbau einen Wert von mehreren Millionen Euro darstellt und der Stahlbetonskelettbau mit freistehenden Stützen und nichttragender Fassade eine auch heute geeignete Grundstruktur darstellt.

3. Alternative "Neubau am jetzigen Standort"

Ein Neubau am jetzigen Standort wurde mit 20,3 Mio € beziffert, zzgl. der Kosten für die Anmietung von Büroflächen von 2,4 Mio €. Die Abbruchkosten des Rathauses werden mit 0,9 Mio € veranschlagt. Auch hier sind die Umzugskosten hinzuzurechnen. Die Gesamtsumme beträgt rund 24 Mio. €.