

Bekanntmachung

Am **Donnerstag, 20. August 2026, 18:30 Uhr, Martin-Schmidt-Konzertsaal, Hannoversche Straße 14 A, 31848 Bad Münster**, findet eine öffentliche und anschließend nichtöffentliche **Sitzung des Rates der Stadt Bad Münster am Deister** statt.

Tagesordnung:

A) Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern zu nicht auf der Tagesordnung stehenden Angelegenheiten
3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der 23. Ratssitzung am 25.06.2026
4. Bericht über die Ausführung von Ratsbeschlüssen und Mitteilungen des Bürgermeisters
5. Zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung;
hier: Feststellung der Ergebnisse der Prüfung der Variante „Sparkasse/Steinhof“, Feststellung der umzusetzenden wirtschaftlicheren Variante aus der Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ und Beauftragung der Verwaltung mit der Umsetzung auf Basis der Vorlage 44/2026 und der entsprechenden Beschlussempfehlung des Planungsausschusses vom 02. Juni 2026 als Grundlage der Beratung und Beschlussfassung
6. Anfragen von Ratsmitgliedern
7. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern

B) Nichtöffentlicher Teil

Bad Münster, den 10.08.2026

Barkowski

Hinweis: Die Bekanntmachung und weitere Informationen zu der Sitzung sind im Bürger- und Ratsinformationssystem sowie unter „Aktuelles“ auf der Internetseite www.bad-muender.de abrufbar.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 44/2026

Datum: 21.05.2026

☒	öffentlich
☐	nicht öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	02.06.2026
Verwaltungsausschuss	11.06.2026
Rat	25.06.2026

Bezeichnung
Zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung; hier: Feststellung der Ergebnisse der Prüfung der Variante „Sparkasse/Steinhof“, Feststellung der umzusetzenden wirtschaftlicheren Variante aus der Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ und Beauftragung der Verwaltung mit der Umsetzung

Beschlussempfehlung

1. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Variante „Sparkasse/Steinhof“ auf Basis des festgelegten Raumprogramms werden als Grundlage für den Wirtschaftlichkeitsvergleich verbindlich festgestellt.

Die Variante „Sparkasse/Steinhof“ wird danach als machbar bewertet.

2. Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs zwischen den Varianten „Sparkasse/Steinhof“ und „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ werden verbindlich festgestellt.

Entweder:

Die Variante „Sparkasse/Steinhof“ mit einem Kostenrahmen von ... EUR zzgl. Grunderwerb und geschätzte Nebenkosten von ... EUR stellt bei ... Bewertungspunkten gegenüber der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ (fortgeschriebener Kostenrahmen ... EUR/... Bewertungspunkte) die wirtschaftlichere Variante dar und ist in Umsetzung des erfolgreichen Ratsbürgerentscheides vom 21.09.25 damit zu realisieren.

Oder:

Die Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ mit einem fortgeschriebenen Kostenrahmen von ... EUR stellt bei ... Bewertungspunkten gegenüber der Variante „Sparkasse/Steinhof“ (Kostenrahmen ... EUR zzgl. Grunderwerb

und geschätzte Nebenkosten von ... EUR/... Bewertungspunkte) die wirtschaftlichere Variante dar und ist in Umsetzung des erfolgreichen Ratsbürgerentscheides vom 21.09.25 damit zu realisieren.

3. Die Verwaltung wird zur Umsetzung beauftragt, nach Abstimmung der Finanzierung auf Basis der Veranschlagung im Haushalt 2026 und der hierzu ergangenen Genehmigungsverfügung mit der Kommunalaufsicht, die notwendigen EU-Vergabeverfahren für die erforderlichen Planungsleistungen (mindestens Architekten, Fachingenieure Heizung, Lüftung und Sanitär (TGA 1), Elektro (TGA 2) und Tragwerksplanung (Statik)) unter Hinzuziehung der notwendigen externen Beratungsleistungen mit der Zielsetzung vorzubereiten, die Vergabeverfahren Ende 2026 zu beginnen.

Begründung

Der Rat hat in seinen Sitzungen am 18.12.25 und 26.02.26 das Raumprogramm und die Planungsaufgabe für die Machbarkeitsstudie für die Variante „Sparkasse/Steinhof“ und die Bewertungsmatrix für den Wirtschaftlichkeitsvergleich dieser Variante mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ verbindlich festgestellt.

Damit wurde dem Ergebnis des erfolgreichen Ratsbürgerentscheides vom 21.09.25 gefolgt, wonach für den zukünftigen Hauptsitz der Stadtverwaltung die Variante „Sparkasse/Steinhof“ für eine Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ zusätzlich zu prüfen ist.

In Ausführung des Ratsbürgerentscheides ist die wirtschaftlichere Variante umzusetzen.

Die Ergebnisse der extern erstellten Machbarkeitsstudie für die Variante „Sparkasse/Steinhof“ werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 02.06.26 durch die beauftragten Architekten vorgestellt. Es kann bereits festgestellt werden, dass die Variante als machbar bewertet wird, so dass sie hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ gegenüber zu stellen ist.

Die Ergebnisse des extern erstellten Wirtschaftlichkeitsvergleiches werden ebenfalls in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 02.06.26 durch den beauftragten Sachverständigen vorgestellt. Entsprechend der Ausführungen in Vorlage 96/2025 zur Sitzung des Rates am 18.12.25 wurde die Neubauplanung für eine Vergleichbarkeit dafür als Grundlage rechnerisch an das reduzierte Raumprogramm angepasst.

Die obige Beschlussempfehlung unter 2. ergibt sich zu „entweder/oder“ automatisch anhand des durch den Sachverständigen vorgestellten Ergebnisses des Wirtschaftlichkeitsvergleiches. Es handelt sich damit zum Zeitpunkt des Versendens der Vorlage lediglich um eine neutrale Formulierung, die zunächst beide Möglichkeiten enthält, durch Wegfall der unwirtschaftlicheren Variante dann aber die Umsetzung des verbindlichen Ratsbürgerentscheides ermöglicht.

Die im Rahmen der Ausschusssitzung vorgestellten Ergebnisse werden der Vorlage im Anschluss als Anlagen und Grundlagen für die weitere Beratungsfolge beigelegt. Sofern im Rahmen der Sitzung evtl. Detailfragen nicht sofort beantwortet werden können, werden diese mit ihrer Beantwortung bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses ebenfalls als Anlage aufgenommen.

Das Gesamtergebnis aus Variantenprüfung und Wirtschaftlichkeitsvergleich wird nach Feststellung durch den Rat der Kommunalaufsicht vorgelegt. Nach finaler Abstimmung der Finanzierung auf Basis der Veranschlagung im Haushalt 2026 und der hierzu ergangenen

Genehmigungsverfügung müssen zur tatsächlichen Umsetzung der wirtschaftlicheren Variante und damit des erfolgreichen Ratsbürgerentscheides zunächst neue EU-Vergabeverfahren für die erforderlichen Planungsleistungen (mindestens Architekten, Fachingenieure Heizung, Lüftung und Sanitär (TGA 1), Elektro (TGA 2) und Tragwerksplanung (Statik)) unter Hinzuziehung der notwendigen externen Beratungsleistungen vorbereitet werden. Hier wird das Ziel verfolgt, die Vergabeverfahren noch Ende 2026 beginnen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

entsprechend der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches

Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

keine

Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt

entsprechend der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches

Stadtentwicklungskonzept

entsprechend der Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleiches

Auswirkungen auf die Gleichstellung

keine

Anlagen

- Nr. 1 Präsentation Machbarkeitsstudie (*)
- Nr. 2 Erläuterungen Machbarkeitsstudie (*)
- Nr. 3 Präsentation Wirtschaftlichkeitsvergleich (*)
- Nr. 4 Erläuterungen Wirtschaftlichkeitsvergleich (*)
- Nr. 5 Erläuterungen zu weiteren Datengrundlagen (*)
- Nr. 6 evtl. schriftliche Antworten auf Fragen (**)

(*) nach der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 02.06.26

(**) bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.06.26

Barkowski
Bürgermeister

Machbarkeitsstudie

29.05.2026

Variante 1 – “Steinhof und alte Sparkasse” als zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Seite: 01



Steinhof

+



historische Sparkasse

+



ehemalige Sparkasse

=

Verwaltungsstandort Bad Münster

1. Bestandsaufnahme

Sichtung vorhandener Unterlagen, Ortsbegehungen, Plausibilisierung, Fotodokumentation & Digitalisierung

2. Prüfung der Bausubstanz

Sichtprüfung, Zustandsbild, Risiken & Handlungsbedarfe durch Fachplaner*innen (schriftliche Stellungnahmen)

keine Berechnungen, Nachweise, Messungen & Bauteilöffnungen

3. Konzeptplanung

Flächenprüfung, Zuordnung des Raumprogramms & Erstellung schematischer Grundrisse

keine Vorplanung oder Leistungsbilder der HOAI

4. Infrastruktur

Kalkulation, Realansatz & Verteilung der Stellplätze

5. Kosten

Kostenrahmen nach DIN 276 - 1.Ebene für die verschiedenen Bausteine sowie das Gesamtkonzept

6. Zusammenfassung & Bewertung

Ergebniszusammenfassung, Bewertung der Variante hinsichtlich Nutzbarkeit & Umsetzbarkeit

7. Zeit für Fragen

01

Bestandsaufnahme.

Welche Grundlagen stehen zur Verfügung?

Bestandsaufnahme

Vorgehensweise in 3 Arbeitsschritten

29.05.2026

Seite: 04

01

Sichten

Bauakten, CAD-Bestände, Voruntersuchungen, etc.

Was ist vorhanden, was fehlt?



02

Plausibilisieren

Ortsbegehung, Stichprobenmaße vor Ort,
Fotodokumentation, Auffälligkeiten erfassen.

Wie stichhaltig sind die Unterlagen und was muss
angepasst werden?



03

Digitalisieren

Überführung der gesammelten Erkenntnisse in eine
digitale Grundlage die für die weitere Bearbeitung
angemessen ist.

Bestandsaufnahme

Fotodokumentation im Rahmen zahlreicher Ortstermine

29.05.2026

Seite: 05



hist. Sparkasse



Steinhof



ehemalige Sparkasse

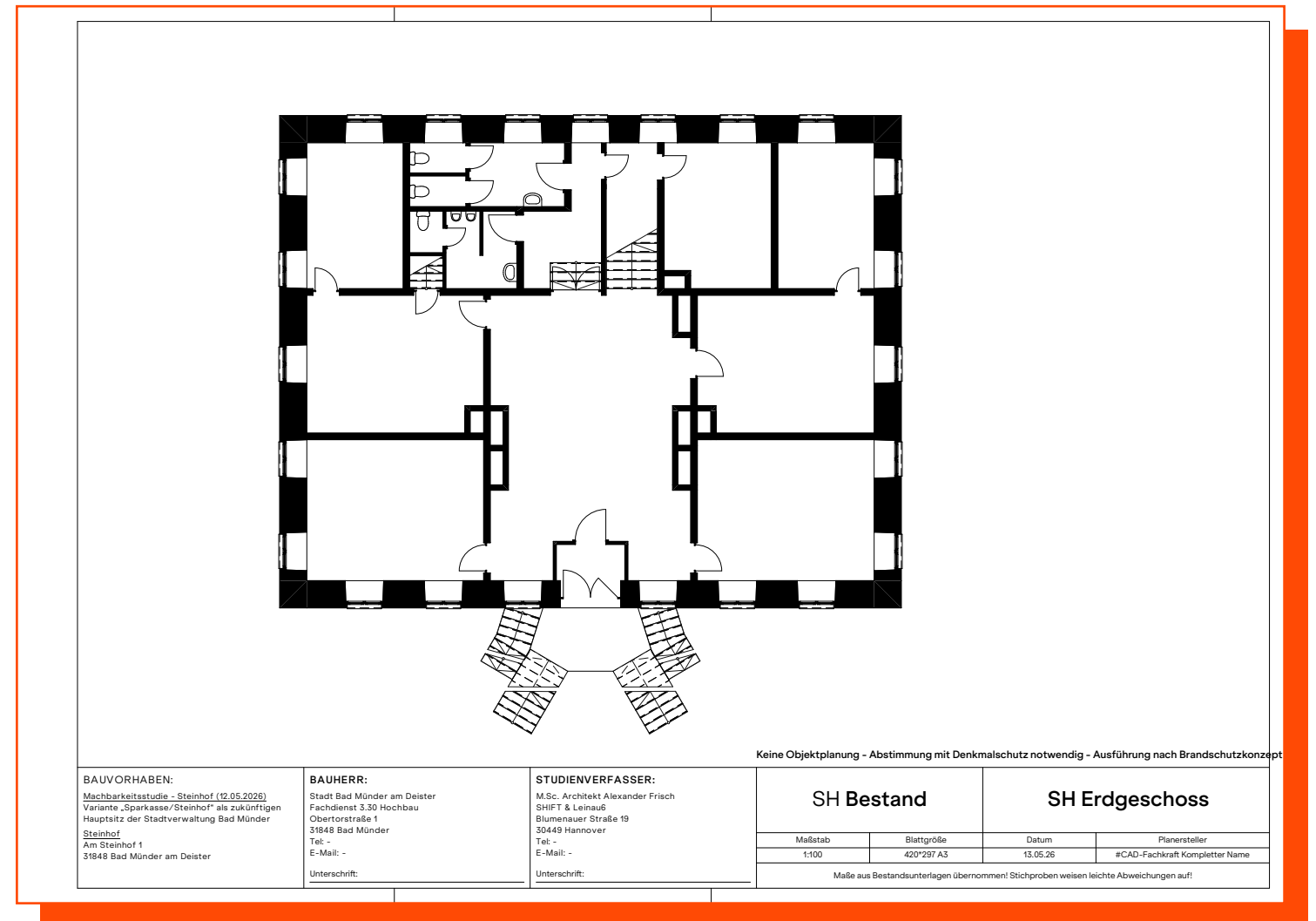
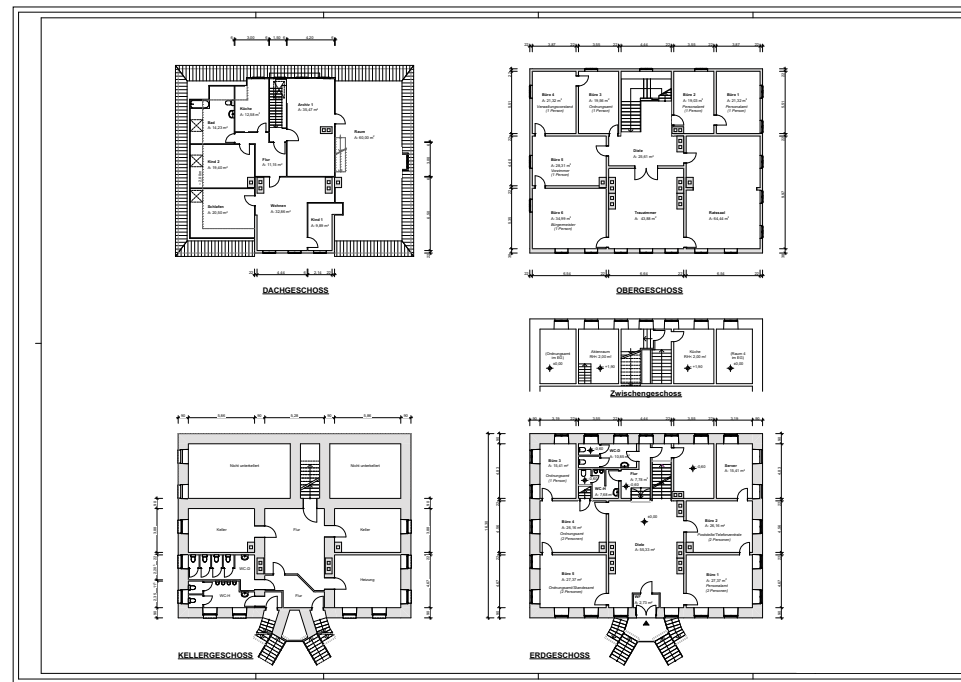


Bestandsaufnahme

29.05.2026

Sichtung sämtlicher Unterlagen, Digitalisierung aller notwendigen Unterlagen - "Steinhof"

Seite: 06



- **Bauakte**
Handzeichnungen & Textauszüge
- **Machbarkeitsstudie**
CAD Grundlage
- **Brandschutztechnische Stellungnahme**
Für aktuelle Nutzung ausgelegt
- **Statische Stellungnahme zum Schaden**
Herstellung der Standsicherheit nach Wasserschaden

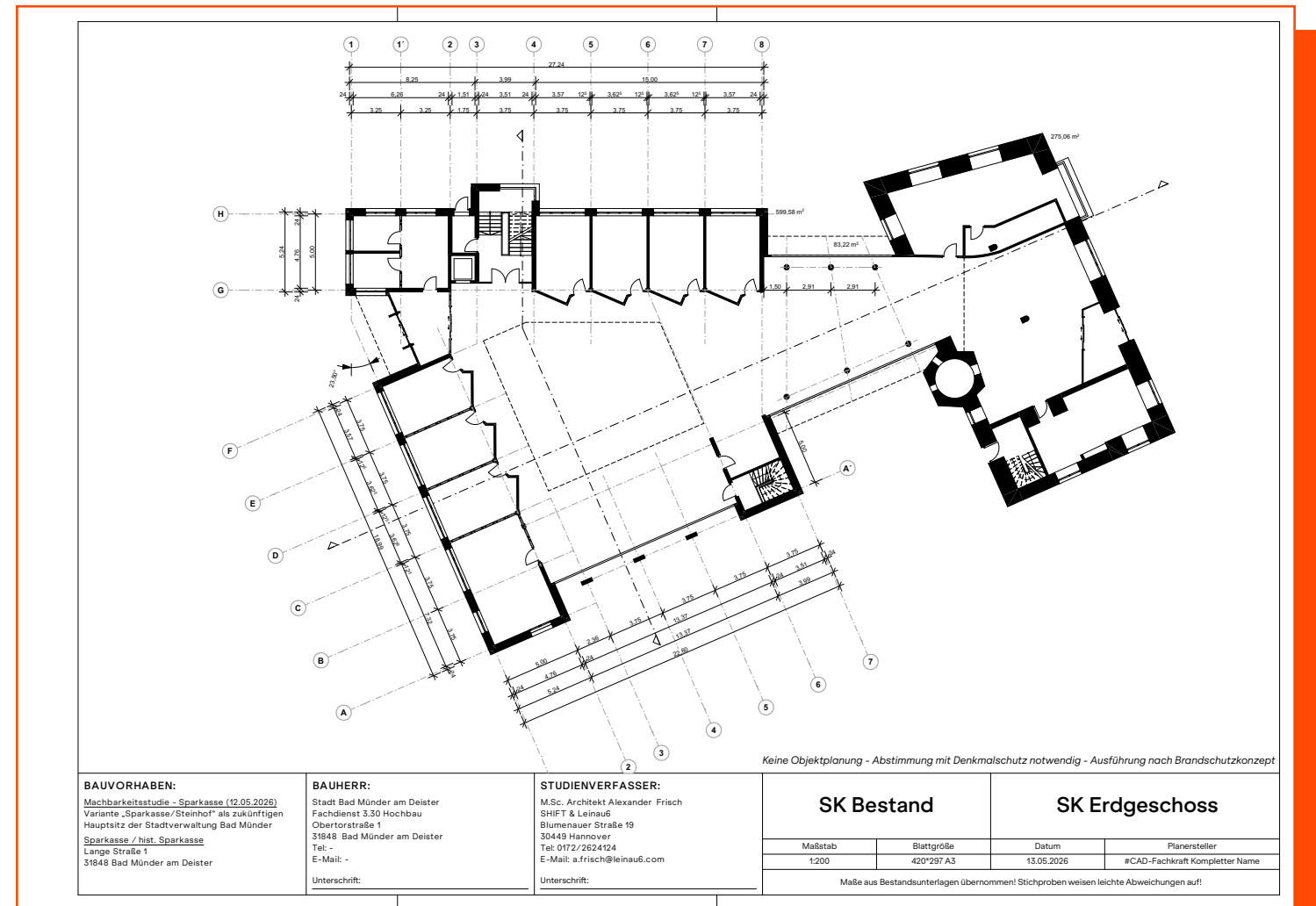
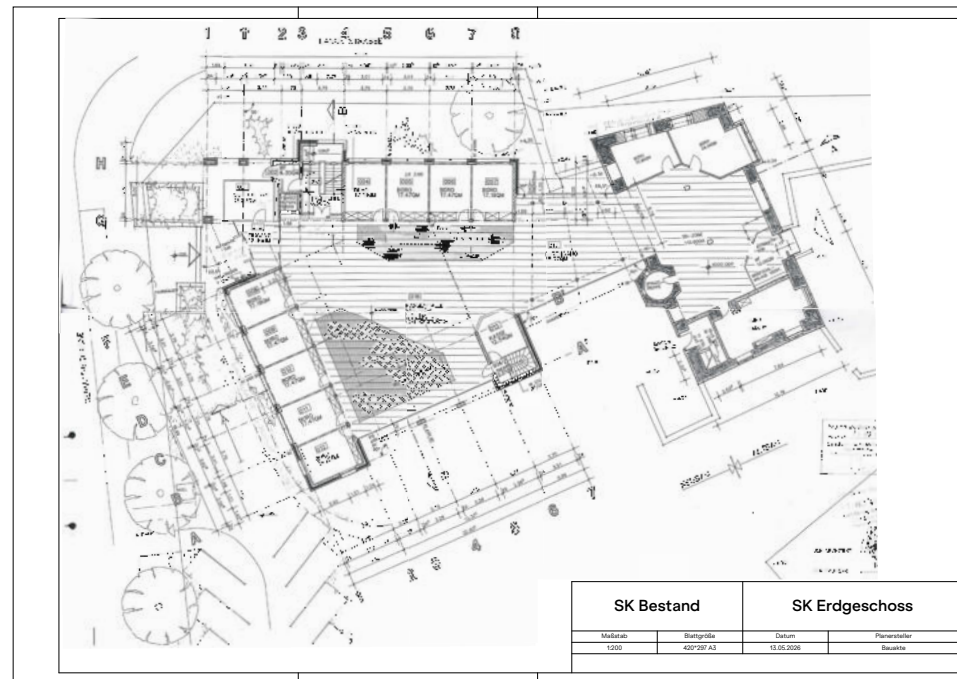
Digitalisierte Grundrisse aller Geschosse (leichte Abweichungen)

Bestandsaufnahme

29.05.2026

Sichtung sämtlicher Unterlagen, Digitalisierung aller notwendigen Unterlagen - "Sparkasse"

Seite: 07



- **Bauakte**
Handzeichnungen / PDF-Pläne
- **Baugenehmigung**
Textform
- **Genehmigungsplanung**
gescanntes Planmaterial
- **Nutzflächenberechnung nach DIN 277**
Textform

Digitalisierte Grundrisse aller Geschosse (leichte Abweichungen)

01

// Sämtliche Unterlagen wurden gesichtet und durch zahlreiche Ortsbegehungen ergänzt. Die bestehenden CAD-Grundlagen des Steinhofs wurden weitestgehend übernommen. Da für die Sparkasse (Neubau und historischer Teil) lediglich eingescannte Pläne vorlagen, wurden diese digitalisiert und mithilfe von Kontrollmaßen auf Plausibilität geprüft. Die festgestellten Abweichungen von ca. ± 30 cm sind für den vorliegenden Bearbeitungsstand ausreichend genau. In den aufgeführten Anlagen wird der Bestand in Form von Plänen und Fotografien dokumentiert.//

02

Bausubstanz.

Was sagen Fachplaner*innen dazu?

Prüfung der Bausubstanz

29.05.2026

Schriftliche Stellungnahmen der involvierten Fachplaner*innen

Seite: 10

BERATUNGEN
INDUSTRIEBAU
SANIERUNGEN
UMBAUTEN
WOHNUNGSBAU

STATIK
SCHLESINGER
&
BAUKROWITZ

Statik Schlesinger & Baukowitz, Hohnser Str.36A, 31863 Coppenbrügge

Ingenieurbüro für Baustatik
Inh.: Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukowitz
Hohnser Straße 36A
31863 Coppenbrügge
Tel.: 05156 / 96160
Fax: 05156 / 961636
Email: info@statik-schlebau.de

SHIFT & Leinau6
Hr. M.Sc. Architekt A. Frisch
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover

Mein Zeichen: ba
Freitag, 22. Mai 2026

Machbarkeitsstudie – Zukünftige Nutzung von Bestandsgebäuden als
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münden, Variante „Sparkasse / Steinhof“
- Kurzstellungnahme zu tragwerksplanerischen Aspekten

Sehr geehrter Herr Frisch,

hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes (Lange Straße 1, Bad Münden) und des Verwaltungsgebäudes (Steinhof 1, Bad Münden) als Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münden soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. In diesem Zusammenhang nehme ich auftragsgemäß zu tragwerksplanerischen Aspekten der Studie wie folgt Stellung:

ALLGEMEINES

Für die o.g. Nutzung / Umnutzung der Bestandsgebäude sind laut Vorplanung vom 05.05.2026 z.T. umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Durch Anbauten und eine Teilaufstockung soll zusätzlicher Raum geschaffen werden.

Die nachfolgende Stellungnahme beruht auf eine am 30.04.2026 erfolgte Inaugenscheinnahme der Bestandsgebäude, der vorliegenden Vorplanung vom 05.05.2026 sowie Bildmaterial und Bestandsunterlagen (nicht vollständig). Bauteilöffnungen zu Untersuchungszwecken, Messungen und statische Berechnungen / Nachweise wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Meine auf diesen Grundlagen gewonnenen Erkenntnisse können daher lediglich zu allgemeinen Einschätzungen führen. Somit ist diese Stellungnahme nicht als vollständiges, belastbares Gutachten zu verstehen und lediglich im Rahmen der genannten Machbarkeitsstudie als Hilfsmittel hinsichtlich tragwerksplanerischer Aspekte verwendbar. Auf eventuell erforderliche Maßnahmen bezüglich des baulichen Brandschutzes wird nicht eingegangen.

Volksbank Hameln-Stadthagen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukowitz
UST-IdNr.: DE309725255

IBAN: DE09 2546 2160 0163 1306 00

BIC: GENODEF1HMP

Machbarkeitsstudie Verwaltungsstandort Bad Münden

SWL-
BRANDSCHUTZ

Brandschutztechnische
Machbarkeitsbewertung

Datum:

20. Mai 2026

Bauvorhaben:

Machbarkeitsstudie zum Verwaltungsstandort Bad Münden

Bauort:

Lange Straße in Bad Münden am Deister

Bauherr:

Stadt Bad Münden am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münden am Deister

Entwurfsverfasser:

SHIFT & Leinau6 GbR
M. Sc. Architekt Alexander Frisch
Blumenauer Str.
30449 Hannover

Ersteller der
Machbarkeitsstudie:

SWL-Brandschutz GmbH
M. Sc. Carolin Piller
Erfurter Straße 23
30890 Barsinghausen
Carolin.Piller@swl-brandschutz.de
Tel.: 0800 – 112 113 2
Mobil: 0151 – 29 70 56 82

SWL-Brandschutz GmbH, Erfurter Straße 23, 30890 Barsinghausen,
E-Mail: Info@swl-brandschutz.de, Info-Hotline 0800 112 113 2

Seite 1 von 15

Dietze
Akustik und
Bauphysik

Dietze Akustik und Bauphysik - Feldstraße 18 - 31141 Hildesheim

Leinau6 GbR
Herr Frisch
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner:
Telefon:
E-Mail:
Datum:

26-023-B
Guido Dietze
+49 5121 9357960
dietze@dietze-bauphysik.de
14. Mai 2026

Verwaltungsgebäude der Stadt Bad Münden
Ortstermin und energetische Einordnung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1

Sehr geehrter Herr Frisch,

wie am 06. Mai 2026 im Rahmen des gemeinsamen Ortstermin in Bad Münden abgestimmt, erhalten Sie unsere Einschätzung zur energetischen Bewertung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1 in Bad Münden.

Ehemaliges Sparkassengebäude, Steinhof 1

Bestand (2026)

- Gebäude ca. aus dem Jahr 1998, damit vermutlich nach 3. Wärmeschutzverordnung 1995 gebaut.

- Alle Bauteile der Gebäudehülle und die Anlagentechnik stammen noch aus dem Baujahr, befinden sich aber in einem guten Wartungs- und Erhaltungszustand und funktionieren nach Auskunft des FCM einwandfrei.

- Die Kundenhalle verfügt über eine Kühldecke (Komfortkriterium).

- In den Obergeschossen befindet sich keine Kühldecke.

- Die Kälteerzeugung erfolgt über einen Kompressor im UG und sechs Rückkühler auf dem Gebäudedach (auch heute noch eine durchaus übliche Technik).

- Über die Lüftungsanlage (L₁: 7.500 m³/h) kann die Kassenhalle im EG und OG auch gekühlt werden (Komfortkriterium).

- Die Büros verfügen nicht über Lüftungsanlage und Kühldecke.

- Es ist eine Regenwassernutzung für die WC-Spülung vorhanden (1998 bereits sehr fortgeschritten, heute aus ökologischen Gesichtspunkten umso aktueller).

- Die Beheizung des Gebäudes mit einem 105 kW Gas-Gebläsebrenner (Bj. 1997) müsste gemäß § 72 GEG im Jahr 2027 ausgetauscht werden.

- Der Energiebedarf des Gebäudes für Heizung und Kühlung kann über die Verbrauchsdaten der vergangenen Jahre ermittelt werden (Gas und Strom, Sparkasse).

Dipl.-Ing. (FH) Guido Dietze
Akustik und Bauphysik
Feldstraße 18
31141 Hildesheim

☎ +49 - 5121 - 9357960
☎ +49 - 5121 - 9357969
info@dietze-bauphysik.de
www.dietze-bauphysik.de

Mitglied der Ingenieurkammer
Niedersachsen (Nr. 19150)
Sachverständiger für Schallschutz
Energie-Effizienz-Experte

Consorsbank
IBAN: DE42 7012 0400 8379 2300 09
BIC: DAB8 DEMM XXX
UST-IdNr.: DE270903591

// Es wurden Stellungnahmen der folgend aufgeführten Fachplaner*innen eingeholt. Diese beschreiben das Zustandsbild in Textform und benennen Risiken sowie daraus resultierende Handlungsbedarfe. Keine Nachweise oder belastbare Konzepte!//

Stadt Bad Münden
Fachdienst 3.30 Hochbau

Machbarkeitsstudie
„Steinhof & alte Sparkasse“ als zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münden

L6

+

SHIFT.

Prüfung der Bausubstanz

Kurzstellungnahme - Statik - Schlesinger & Baukrowitz

29.05.2026

Seite: 11

BERATUNGEN
INDUSTRIEBAU
SANIERUNGEN
UMBAUTEN
WOHNUNGSBAU



Statik Schlesinger & Baukrowitz, Hohnser Str.36A, 31863 Coppenbrügge

Ingenieurbüro für Baustatik
Inh.: Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukrowitz
Hohnser Straße 36A
31863 Coppenbrügge
Tel.: 05156 / 96160
Fax: 05156 / 961636
Email: info@statik-schlebau.de

SHIFT & Leinau6
Hr. M.Sc. Architekt A. Frisch
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover

Mein Zeichen: ba Freitag, 22. Mai 2026

**Machbarkeitsstudie – Zukünftige Nutzung von Bestandsgebäuden als Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster, Variante „Sparkasse / Steinhof“
- Kurzstellungnahme zu tragwerksplanerischen Aspekten**

Sehr geehrter Herr Frisch,

hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes (Lange Straße 1, Bad Münster) und des Verwaltungsgebäudes (Steinhof 1, Bad Münster) als Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. In diesem Zusammenhang nehme ich auftragsgemäß zu tragwerksplanerischen Aspekten der Studie wie folgt Stellung:

ALLGEMEINES

Für die o.g. Nutzung / Umnutzung der Bestandsgebäude sind laut Vorplanung vom 05.05.2026 z.T. umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Durch Anbauten und eine Teilaufstockung soll zusätzlicher Raum geschaffen werden.

Die nachfolgende Stellungnahme beruht auf eine am 30.04.2026 erfolgte Inaugenscheinnahme der Bestandsgebäude, der vorliegenden Vorplanung vom 05.05.2026 sowie Bildmaterial und Bestandsunterlagen (nicht vollständig). Bauteilöffnungen zu Untersuchungszwecken, Messungen und statische Berechnungen / Nachweise wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Meine auf diesen Grundlagen gewonnenen Erkenntnisse können daher lediglich zu allgemeinen Einschätzungen führen. Somit ist diese Stellungnahme nicht als vollständiges, belastbares Gutachten zu verstehen und lediglich im Rahmen der genannten Machbarkeitsstudie als Hilfsmittel hinsichtlich tragwerksplanerischer Aspekte verwendbar. Auf eventuell erforderliche Maßnahmen bezüglich des baulichen Brandschutzes wird nicht eingegangen.

Volksbank Hameln-Stadthagen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukrowitz
UST-IdNr.: DE309725255

IBAN: DE09 2546 2160 0163 1306 00

BIC: GENODEF1HMP

Fach: Statik
Firma: Schlesinger & Baukrowitz
Form: Kurzstellungnahme

Steinhof

- **Zustand / Nutzbarkeit**

„Die oberen Geschosse stehen aufgrund von Schäden am Tragwerk für eine Nutzung z.Z. nicht zur Verfügung.“

- **Schadensbild Dachstuhl / Decke**

„Das Gebäudetragwerk weist z.T. starke Schädigungen, insbesondere im Bereich des Dachstuhls und der Obergeschossdecke auf.“

- **Verlust der Standsicherheit**

„Die Dachkonstruktion und die Holzbalkendecke über dem Obergeschoss weisen erhebliche Schäden auf, die zum Verlust der ursprünglichen Standsicherheit geführt haben.“

- **Nicht einschätzbare Lastumlagerungen**

„Es ist davon auszugehen, dass sich in der gesamten Dachkonstruktion Lastumlagerungen ergeben haben, die z.Z. nicht einschätzbar sind.“

- **Erforderliche vertiefende Untersuchung**

„[...] eine vollständige Bestandsaufnahme oberhalb des Obergeschosses und eine neue statische Berechnung für den kompletten Dachstuhl samt Decke über dem Obergeschoss erforderlich.“

- **Kellergeschoss / Sanierungsbedarf**

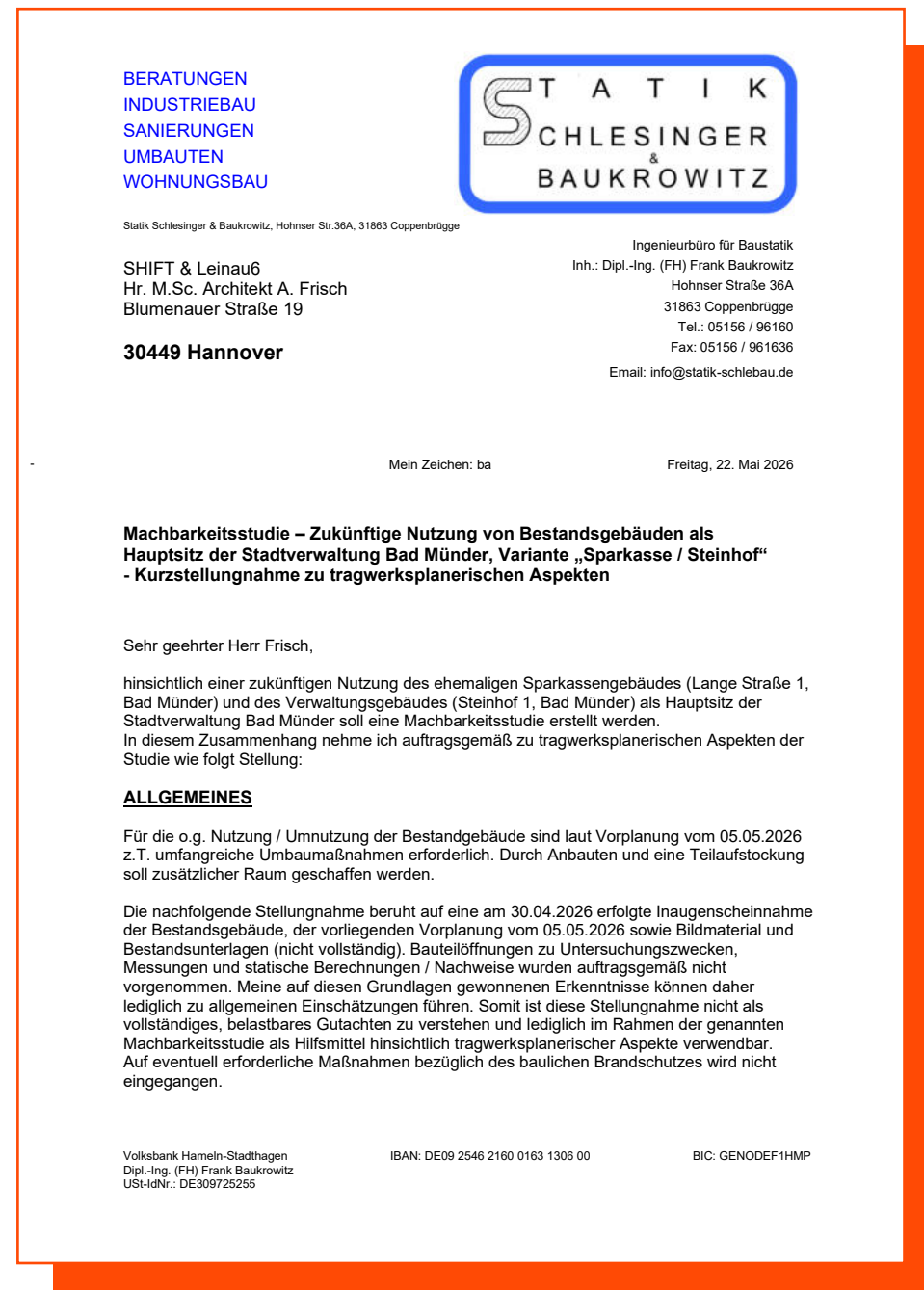
„Im Kellergeschoss zeigen sich Feuchtschäden an Wänden und Holzbalkendecken.“
„Hinsichtlich der Schäden im Kellergeschoss sehe ich ebenfalls dringenden Sanierungsbedarf.“

Prüfung der Bausubstanz

Kurzstellungnahme - Statik - Schlesinger & Baukrowitz

29.05.2026

Seite: 12



Fach: Statik
Firma: Schlesinger & Baukrowitz
Form: Kurzstellungnahme

historische Sparkasse

- **Schadensbild Dachtragwerk**

„Die Holzkonstruktion weist bereichsweise erhebliche Schädigungen auf.“

- **Reduzierte Tragfähigkeit**

„Es sind u.a. Querschnittsschwächungen, gebrochene Balken und defekte Verbindungspunkte erkennbar, die die Tragfähigkeit der Konstruktion z.T. deutlich reduzieren.“

- **Standicherheit nicht gesichert**

„Die gesichteten Schäden am Haupttragwerk des Dachstuhls und den Giebelwänden deuten darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Standicherheit der Konstruktion z.T. nicht gegeben ist.“

- **Provisorische Sicherungen nicht ausreichend**

„Die teilweise bereits eingebauten nachträglichen Unterstützungen und Ertüchtigungen schadhafter Bereiche sind aus meiner derzeitigen Sicht als dauerhafte Sicherung nicht ausreichend.“

- **Risiko Sparrenanschlüsse / Gebindestandsicherheit**

„Starke Schädigungen in diesen Bereichen können zu einem vollständigen Verlust der Gebindestandsicherheit führen.“

- **Dringender Sanierungsbedarf**

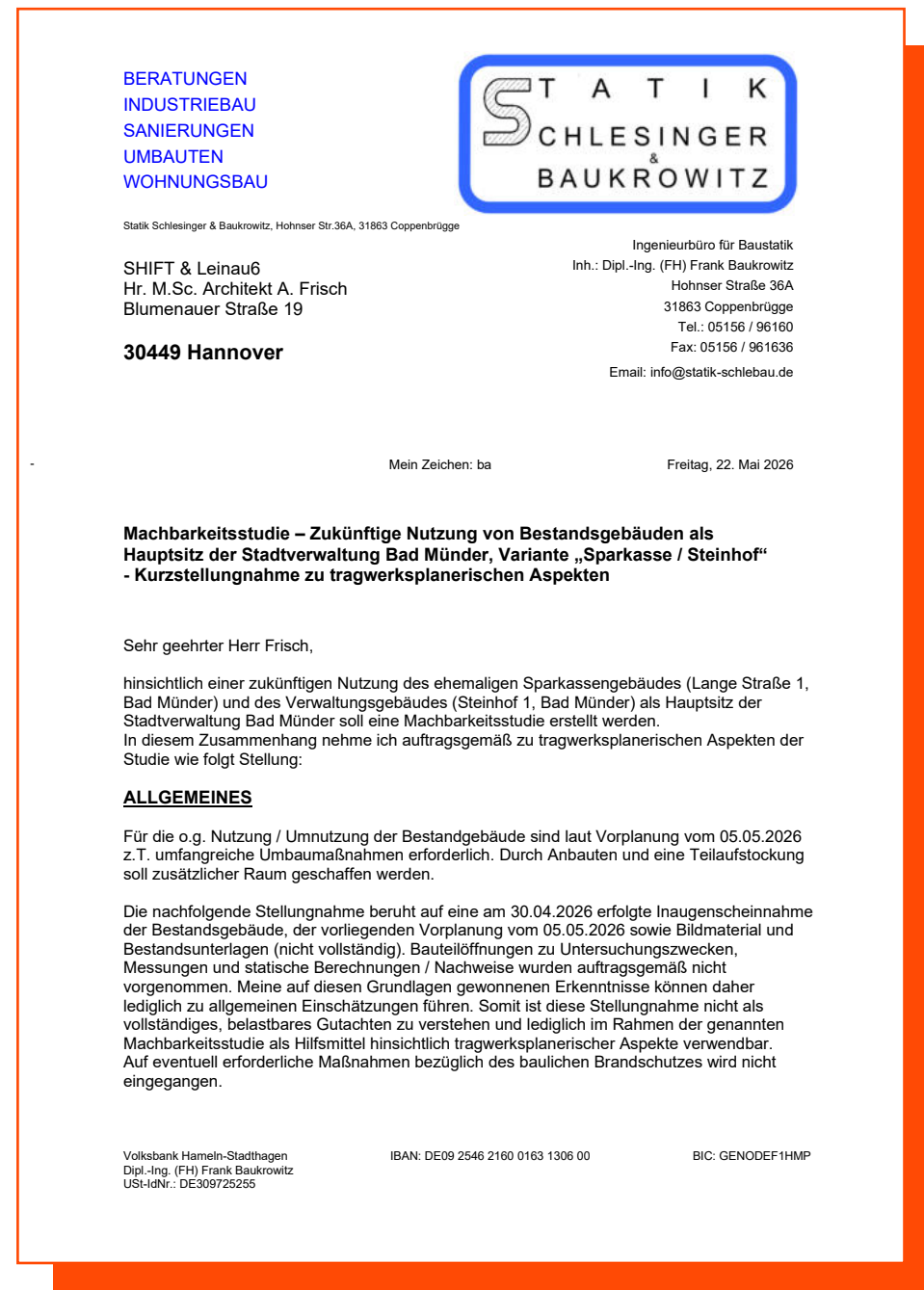
„Hinsichtlich des Dachstuhls und der Giebelwände im Dachboden sehe ich dringenden Sanierungsbedarf.“

Prüfung der Bausubstanz

Kurzstellungnahme - Statik - Schlesinger & Baukrowitz

29.05.2026

Seite: 13



Fach: Statik
Firma: Schlesinger & Baukrowitz
Form: Kurzstellungnahme

ehemalige Sparkasse

- **Grundsätzlich günstiger Zustand**
„Schäden am Tragwerk konnten dabei nicht festgestellt werden.“
- **Tragfähigkeit grundsätzlich vorhanden**
„Laut Bestandsstatik sind die Geschossdecken für eine Nutzlast von mind. 5,00 kN/qm ausgelegt.“
- **Dachanpassung nur mit leichter Konstruktion**
„Zu beachten ist dabei, dass die zulässige Belastung der vorhandenen lastabnehmenden Stahlbetonbalken im Trauf- und Firstbereich nicht überschritten wird.“
- **Eingriff in aussteifende Bauteile**
„Da es sich hier um eine Wandscheibe handelt, die zur Gebäudeaussteifung beiträgt, ist diese Maßnahme ggf. im Rahmen einer statischen Berechnung zu überprüfen.“
- **Außenwandabriss / Abfangung**
„[...] ein Abriss oder Einschnitt des Bauteils [ist] nicht ohne entsprechende Abfangemaßnahmen umsetzbar.“
- **Zweigeschossiger Einbau Kassenhalle**
„Da die vorhandene Kellerdecke ursprünglich nicht für Lasten aus einem solchen Bauwerk ausgelegt wurde, wäre es empfehlenswert, die Konstruktion des Bauwerks möglichst leicht auszuführen [...].“

Prüfung der Bausubstanz

Kurzstellungnahme - Brandschutz - SWL Brandschutz

29.05.2026

Seite: 14

Machbarkeitsstudie Verwaltungsstandort Bad Münster



Brandschutztechnische Machbarkeitsbewertung

Datum: 20. Mai 2026

Bauvorhaben: Machbarkeitsstudie zum Verwaltungsstandort Bad Münster

Bauort: Lange Straße in Bad Münster am Deister

Bauherr: Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister

Entwurfsverfasser: SHIFT & Leinau6 GbR
M. Sc. Architekt Alexander Frisch
Blumenauer Str.
30449 Hannover

**Ersteller der
Machbarkeitsstudie:** SWL-Brandschutz GmbH
M. Sc. Carolin Piller
Erfurter Straße 23
30890 Barsinghausen
Carolin.Piller@swl-brandschutz.de
Tel.: 0800 – 112 113 2
Mobil: 0151 – 29 70 56 82

SWL-Brandschutz GmbH, Erfurter Straße 23, 30890 Barsinghausen,
E-Mail: Info@swl-brandschutz.de, Info-Hotline 0800 112 113 2

Seite 1 von 15

Fach: Brandschutz
Firma: SWL-Brandschutz
Form: Kurzstellungnahme

Fazit

// Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsprüfung wurden verschiedene brandschutztechnische Themenstellungen identifiziert, die im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren vertieft untersucht und konkretisiert werden müssten. Dabei sind insbesondere bestehende bauliche Gegebenheiten zu bewerten und gegebenenfalls anzupassen.

Aus heutiger Sicht erscheint die grundsätzliche brandschutztechnische Machbarkeit beider Gebäude für die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge einer weiteren Planung ergänzende brandschutztechnische Maßnahmen, konstruktive Anpassungen sowie gegebenenfalls Abweichungen von Regelanforderungen erforderlich werden. Die konkrete Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden sowie den fachlichen Beteiligten abzustimmen.//

Prüfung der Bausubstanz

Kurzstellungnahme - Bauphysik - Dietze Bauphysik

29.05.2026

Seite: 15



Dietze
Akustik und
Bauphysik

Dietze Akustik und Bauphysik, Feldstraße 18, 31141 Hildesheim

Leinau6 GbR
Herr Frisch
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 26-023-B
Ansprechpartner: Guido Dietze
Telefon: +49 5121 9357960
E-Mail: dietze@dietze-bauphysik.de
Datum: 14. Mai 2026

Verwaltungsgebäude der Stadt Bad Münster
Ortstermin und energetische Einordnung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1

Sehr geehrter Herr Frisch,

wie am 06. Mai 2026 im Rahmen des gemeinsamen Ortstermin in Bad Münster abgestimmt, erhalten Sie unsere Einschätzung zur energetischen Bewertung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1 in Bad Münster.

Ehemaliges Sparkassengebäude, Steinhof 1

Bestand (2026)

- Gebäude ca. aus dem Jahr 1998, damit vermutlich nach 3. Wärmeschutzverordnung 1995 gebaut.
- Alle Bauteile der Gebäudehülle und die Anlagentechnik stammen noch aus dem Baujahr, befinden sich aber in einem guten Wartungs- und Erhaltungszustand und funktionieren nach Auskunft des FCM einwandfrei.
- Die Kundenhalle verfügt über eine Kühldecke (Komfortkriterium).
- In den Obergeschossen befindet sich keine Kühldecke.
- Die Kälteerzeugung erfolgt über einen Kompressor im UG und sechs Rückkühler auf dem Gebäudedach (auch heute noch eine durchaus übliche Technik).
- Über die Lüftungsanlage (L₁: 7.500 m³/h) kann die Kassenhalle im EG und OG auch gekühlt werden (Komfortkriterium).
- Die Büros verfügen nicht über Lüftungsanlage und Kühldecke.
- Es ist eine Regenwassernutzung für die WC-Spülung vorhanden (1998 bereits sehr fortschrittlich, heute aus ökologischen Gesichtspunkten umso aktueller).
- Die Beheizung des Gebäudes mit einem 105 kW Gas-Gebläsebrenner (Bj. 1997) müsste gemäß § 72 GEG im Jahr 2027 ausgetauscht werden.
- Der Energiebedarf des Gebäudes für Heizung und Kühlung kann über die Verbrauchsdaten der vergangenen Jahre ermittelt werden (Gas und Strom, Sparkasse).

Dipl.-Ing. (FH) Guido Dietze
Akustik und Bauphysik
Feldstraße 18
31141 Hildesheim

+49-5121-9357960
+49-5121-9357969
info@dietze-bauphysik.de
www.dietze-bauphysik.de

Mitglied der Ingenieurkammer
Niedersachsen (Nr. 19150)
Sachverständiger für Schallschutz
Energie-Effizienz-Experte

Consorsbank
IBAN: DE42 7012 0400 8379 2300 09
BIC: DAB8 3333
USt-IdNr.: DE270903591

Fach: Bauphysik
Firma: Dietze-Bauphysik
Form: Kurzstellungnahme

Fazit

// An allen Gebäuden müssen aus energetischer Sicht umfangreiche Maßnahmen zur Ertüchtigung durchgeführt werden, um einen energetisch wirtschaftlichen Betrieb in der Zukunft sicherzustellen und die Bausubstanz dauerhaft zu erhalten.

Allen Gebäuden gemeinsam ist, dass auch nach einer energetischen Sanierung kein Optimum an Energie-Einsparung, verglichen mit einem Neubau, erreicht werden kann. Zwar können energetische Parameter wie die Luftdichtheit des Gebäudes oder Wärmebrücken optimiert werden, ein Neubaustandard wird dadurch jedoch nicht erreicht.

Insgesamt muss sorgfältig abgewogen werden, ob eine Investition in die Bestandsgebäude sowohl betriebswirtschaftlich sinnvoll als auch aus energetischer Sicht wirtschaftlich ist. Ein „Sanierungszwang“ besteht derzeit in Deutschland nicht. [...] //

02

// Die fachplanerischen Stellungnahmen bestätigen die grundsätzliche Machbarkeit der Variante „Sparkasse / Steinhof“, machen aber zugleich deutlich, dass diese nur über ein abgestimmtes Sanierungs- und Umbaukonzept belastbar wird. Die größten Risiken liegen in den historischen Gebäudeteilen: geschädigte Dach- und Deckenkonstruktionen, Feuchteschäden, brandschutztechnische Anforderungen und begrenzte energetische Ertüchtigungsmöglichkeiten. Insbesondere die statische Bewertung der Altbauten zeigt, dass tragende Bauteile, Dachstühle, Deckenlagen und Anschlussbereiche im weiteren Verfahren vertieft untersucht und teilweise umfassend ertüchtigt werden müssen. Die geplanten Eingriffe – etwa neue Erschließungskerne, Durchbrüche, Rettungswege oder Umnutzung von Geschossen – sind daher nicht isoliert zu betrachten, sondern greifen unmittelbar in die konstruktive Logik der Bestandsgebäude ein. Die neuere Sparkasse bietet demgegenüber die robusteste Ausgangslage, erfordert aber ebenfalls gezielte Anpassungen bei Brandschutz, Technik und energetischer Zukunftsfähigkeit. Insgesamt liegt die Herausforderung weniger in der reinen Flächenunterbringung, sondern in der sorgfältigen Überführung der historischen Substanz in einen dauerhaft genehmigungsfähigen, sicheren und nutzbaren Verwaltungsstandort.//

03

Konzept.

Passt die Verwaltung in den Bestand?

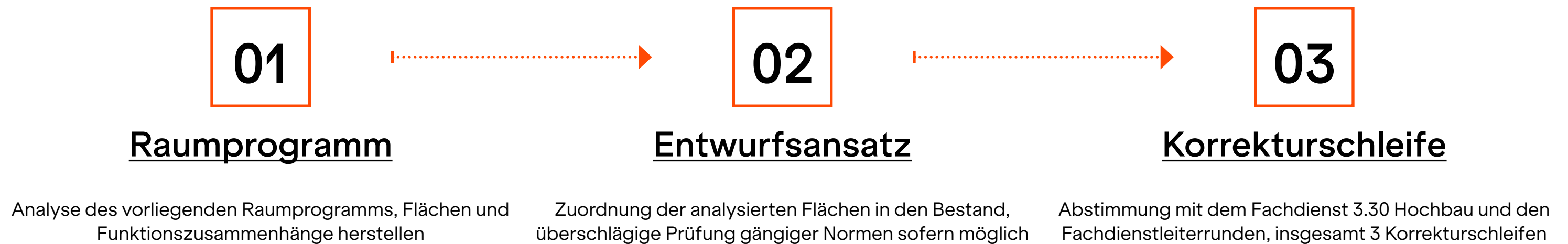
Funktionale Zuordnung

29.05.2026

Vorgehensweise in 3 Arbeitsschritten

Seite: 18

// Das Raumprogramm wurde in 3 Korrekturschleifen mit dem Fachdienst 3.30 Hochbau und der Fachdienstleiterrunde in die Bestandsgebäude eingeordnet. Funktionszusammenhänge, Erschließung und Flächenlogik wurden geprüft und seitens der Stadt als praktikabel und funktional gewertet. Eine detaillierte Nachweisführung über die Einhaltung notwendiger Normen ist in diesem Stadium nicht möglich! //



Raumprogramm

29.05.2026

Flächen und Funktionszusammenhänge

Seite: 19

// Die Verwaltung besteht aus verschiedenen Fachdiensten. Diese sind teilweise höher oder geringer von Besucherverkehr frequentiert. Zusätzlich ist es für manche der Fachdienste von Vorteil räumlich nah bei einander zu liegen. Die Anordnung versucht dies bestmöglich umzusetzen. Das Raumprogramm gibt weitere Parameter wie Einzel/Doppelbüros und Flächen vor. Auf Grund eines Flächendefizites des Bestands zum Neubau müssen einzelne Raumgrößen im Rahmen gängiger Normen, Richtlinien und Vorgaben reduziert werden. Dies ist mit der Stadt Bad Münde abgestimmt.//

Raumprogramm Neubau

<u>NRF</u> 3.333,86m ²		<u>Büros</u> 54x		<u>Fachdienste</u> 8x
• Nutzfläche:	1.234,59m ²	• Einzelbüros:	38	• Verwaltungsleitung
• Funktion/Technik:	1.378,42m ²	• Doppelbüros:	16	• FD. 1.10 Personal u. zentrale Dienste
• Verkehrsfläche:	720,85m ²			• FD. 0.03 Ordnungswesen, Standesamt & Feuerwehr
<u>Raumprogramm reduziert</u>				• FD. 2.20 Bildung & Soziales
<u>NRF</u> 3.038,78m ²		<u>Büros</u> 50x		• FD. 1.13 Finanzen
• Nutzfläche:	1.184,59m ²	• Einzelbüros:	37	• FD. 0.02 Stadtentwicklung & Wirtschaftsförderung
• Funktion/Technik:	1.133,34m ²	• Doppelbüros:	13	• FD. 3.31 Tiefbau
• Verkehrsfläche:	720,85m ²			• FD. 3.30 Hochbau

alte Sparkasse.

hohe Frequenz, geringe Schwelle



BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Umbau Sparkasse

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

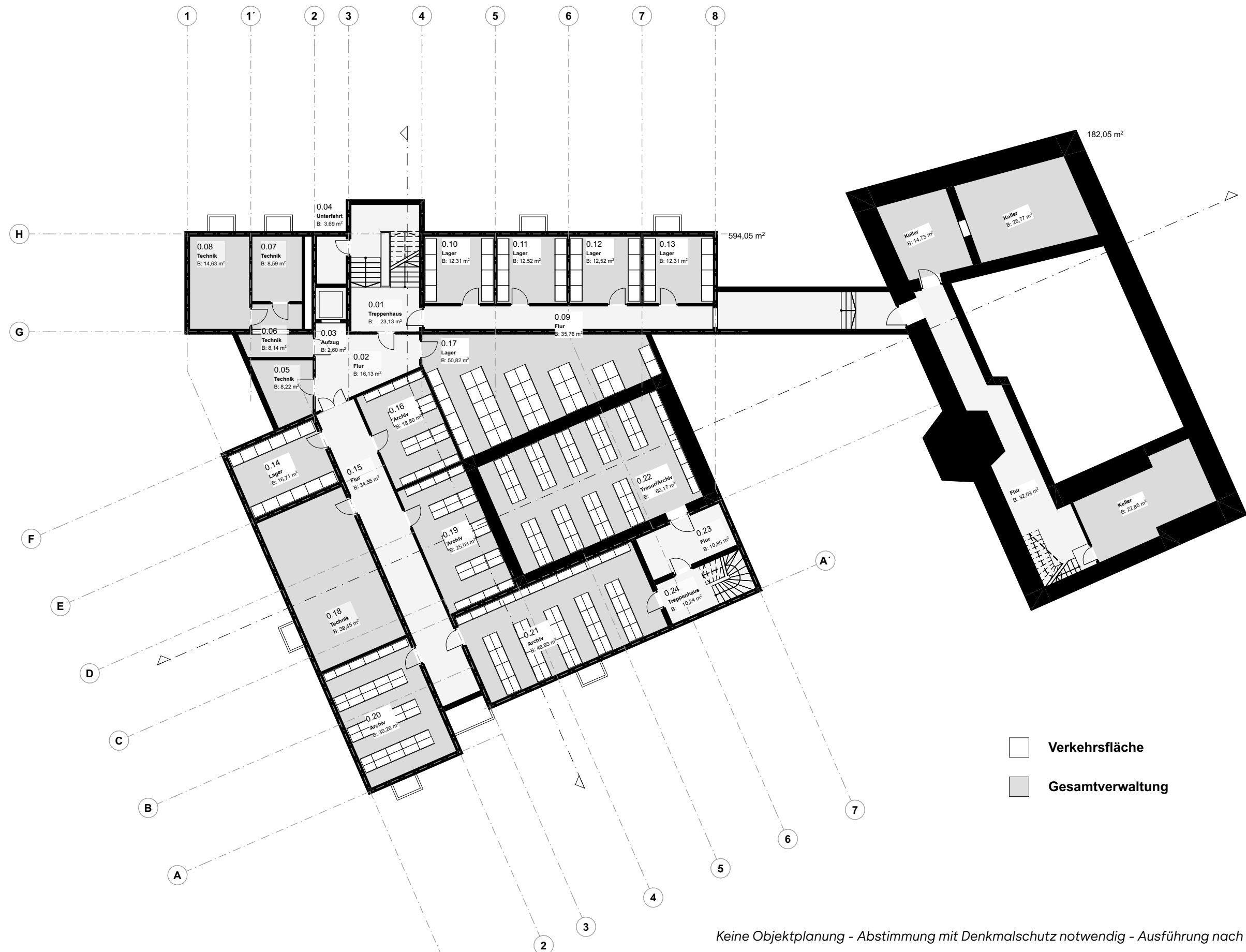
SK Umbau Sparkasse

Maßstab	Blattgröße
1:200	420*297 A3

SK Dachgeschoss

Datum	Planersteller
13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Umbau Sparkasse

Maßstab	Blattgröße
1:200	420*297 A3

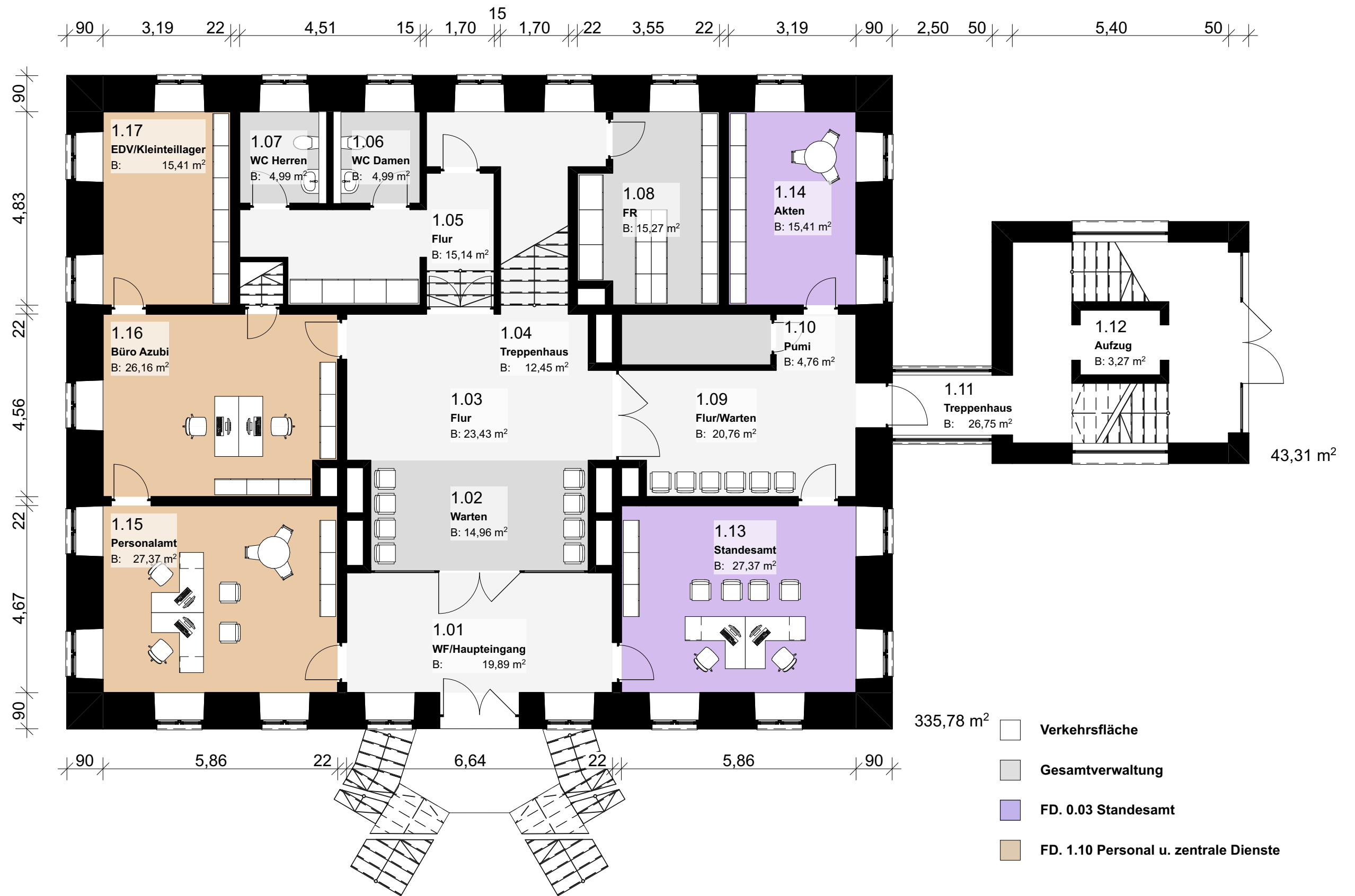
SK Kellergeschoss

Datum	Planersteller
13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

Steinhof.

niedrige Frequenz, starke Wirkung



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

SH Umbau Steinhof

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

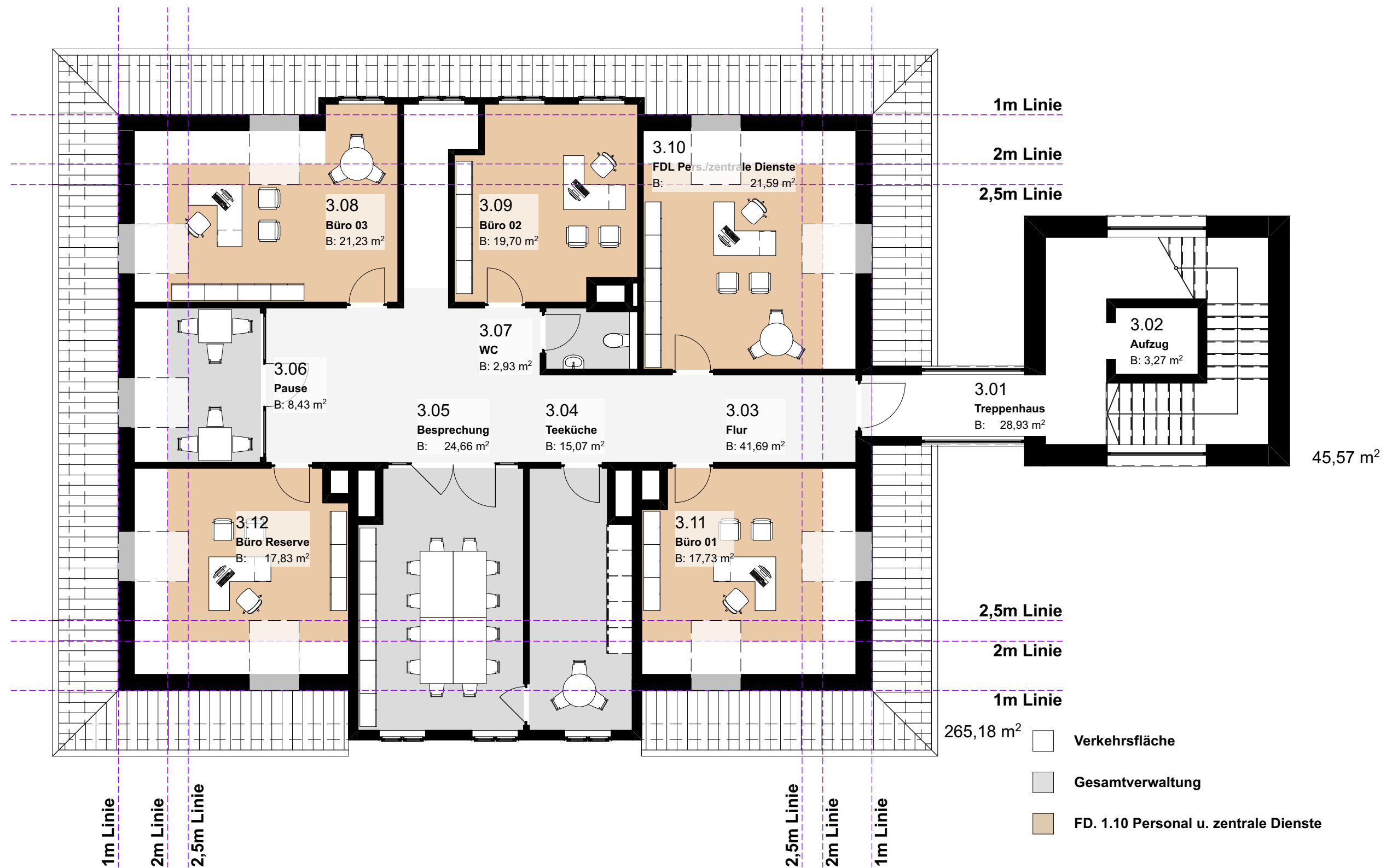
Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SH Erdgeschoss



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN: Machbarkeitsstudie – Steinhof (12.05.2026) Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster Steinhof Am Steinhof 1 31848 Bad Münster am Deister	BAUHERR: Stadt Bad Münster am Deister Fachdienst 3.30 Hochbau Obertorstraße 1 31848 Bad Münster Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	STUDIENVERFASSER: M.Sc. Architekt Alexander Frisch SHIFT & Leinau6 Blumenauer Straße 19 30449 Hannover Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	SH Umbau Steinhof		SH Obergeschoss	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
			1:100	420*297 A3	13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
			Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!			



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

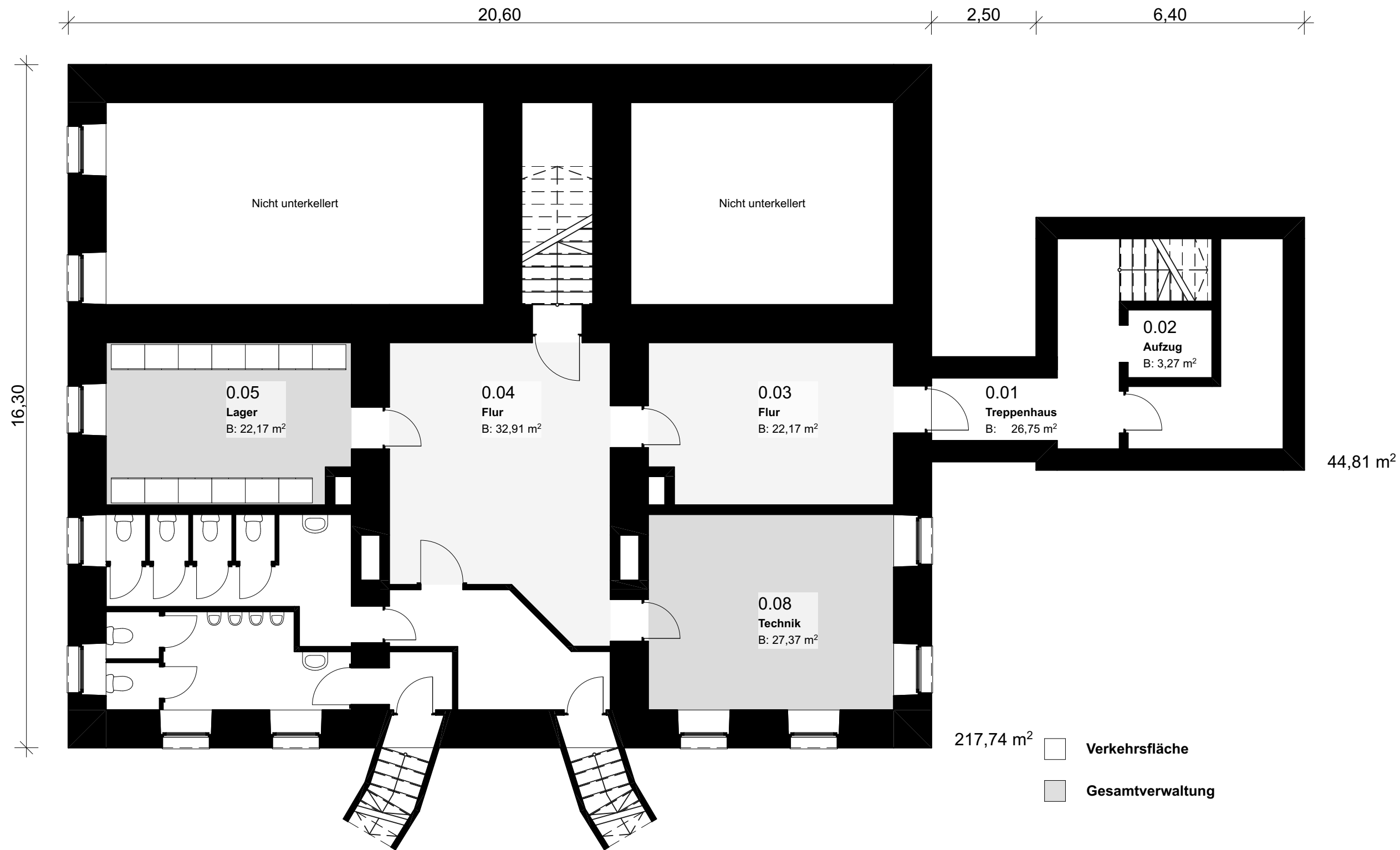
Unterschrift: _____

SH Umbau Steinhof

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SH Dachgeschoss



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN: Machbarkeitsstudie – Steinhof (12.05.2026) Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster Steinhof Am Steinhof 1 31848 Bad Münster am Deister	BAUHERR: Stadt Bad Münster am Deister Fachdienst 3.30 Hochbau Obertorstraße 1 31848 Bad Münster Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	STUDIENVERFASSER: M.Sc. Architekt Alexander Frisch SHIFT & Leinau6 Blumenauer Straße 19 30449 Hannover Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	SH Umbau Steinhof		SH Kellergeschoss	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
			1:100	420*297 A3	13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
			Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!			

Machbarkeitsstudie Neubau (reduziert)

<u>Bausteine</u>	<u>NRF</u>	<u>VF</u>	<u>Bürofläche</u>	<u>Büros</u>	<u>Fachdienste</u>
1	3.038,78m²	720,85m²	1.184,59m²	50x	8x

03

// Das Raumprogramm passt grundsätzlich komprimiert und angepasst in die Bestandsgebäude. Hierzu sind Umbauten am Bestand notwendig. Ergänzende Bausteine sind jeweils ein neuer baulicher Rettungsweg für die beiden denkmalgeschützten Häuser (Steinhof u. hist. Sparkasse). Zudem ist es für den Inneren Ablauf, sowie die zusätzliche Fläche notwendig den Zwischenbau zwischen hist. Sparkasse und neuem Teil aufzudoppeln und 2 geschossig zu errichten. Räume aus dem Raumprogramm entfallen nur nach Absprache mit der Stadt. //

Machbarkeitsstudie „Steinhof und alte Sparkasse“

<u>Bausteine</u>	<u>NRF</u>	<u>VF</u>	<u>Bürofläche</u>	<u>Büros</u>	<u>Fachdienste</u>
5	3.441,13m²	1.209,94m²	1.087,63m²	51x	8x

04

Infrastruktur.

Wo wird geparkt?

// Da die Machbarkeitsstudie "Neubau" deutlich weniger Plätze vorschlägt wurde seitens der Stadt gewünscht, dass diese Werte auch für die Machbarkeitsstudie "Steinhof und alte Sparkasse" übernommen werden und nicht neu berechnet werden, um eine direkte Vergleichbarkeit herzustellen! //

- Es liegt keine Stellplatzsatzung der Stadt Bad Münde vor, daher Ausführungsempfehlung nach §47 NBauO
- NBauO §47 - Kommentar (10.Auflage) - Empfehlung:
 - 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen
 - 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein
 - 1 Estpl. je 30 bis 40m² Nutzfläche
 - 20% der Estpl. für Besucher*innen
- Zusätzlich muss mit 6 Estpl. für die Dienstfahrzeuge gerechnet werden.
- Bei einer Nutzfläche (siehe Raumprogramm) von insgesamt ca. 2.230m² ergibt sich eine Stellplatzanzahl von:
 - Besucher*innen - 11 Estpl. // Vorschlag der Stadt: 10 Estpl.
 - Mitarbeiter*innen - 45 Estpl. // Vorschlag der Stadt: 38 Estpl.
 - Dienstfahrzeuge - 6 Estpl. // Sind zusätzlich seitens der Stadt mitzubeachten!

Stellplätze

29.05.2026

Potentialflächen für Besucherparkplätze - "alte Sparkasse" - teilweise Umwidmung erforderlich!

Seite: 33

Stellplätze für Dienstwagen am Hintereingang zur historischen Sparkasse





BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Parkplatz (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münde
Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münde am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münde am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münde
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Parkplatz

Maßstab	Blattgröße
1:333	420*297 A3

AS Parkplatz - "Sparkasse"

Datum	Planersteller
13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

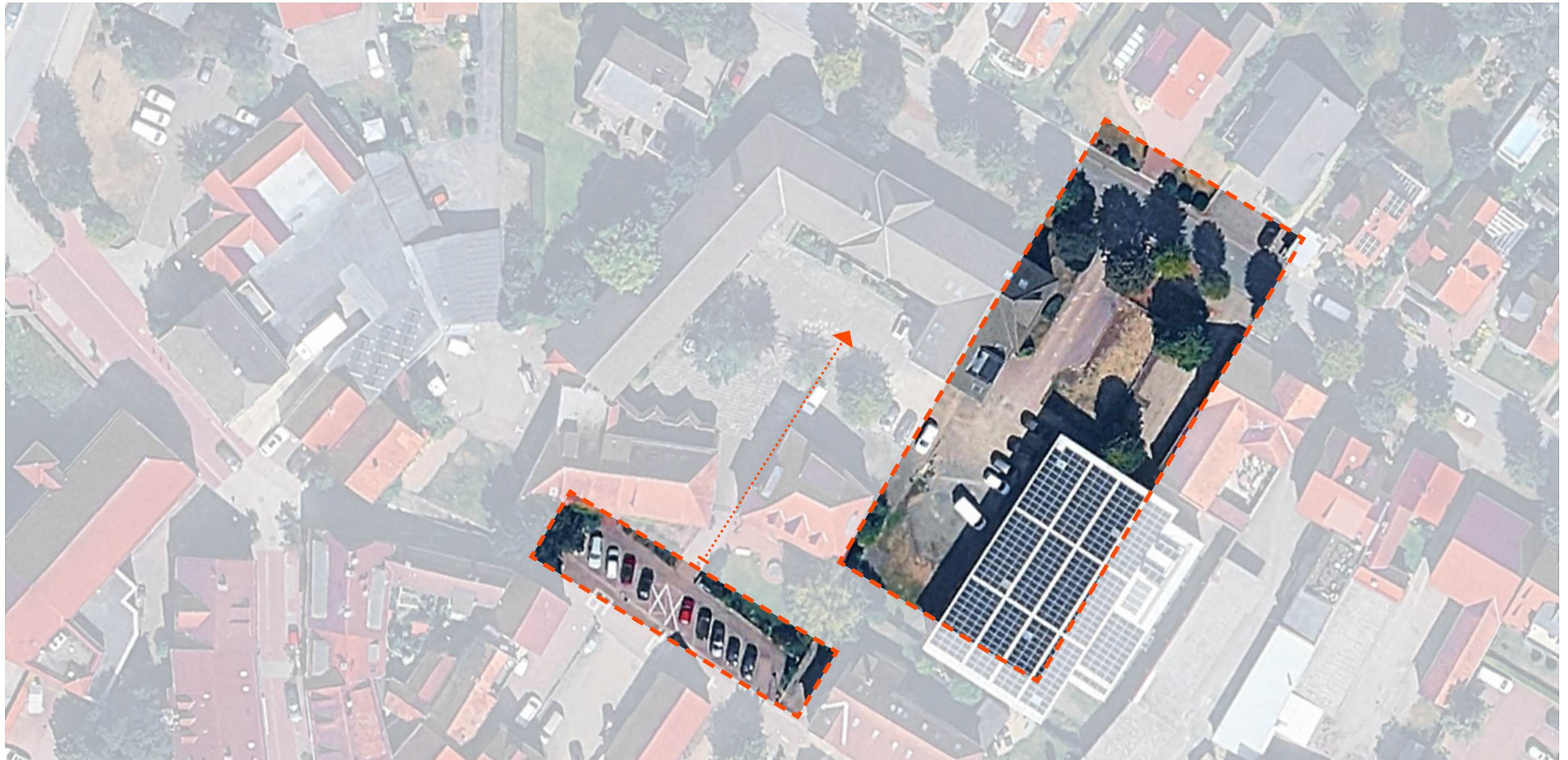
Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

Stellplätze

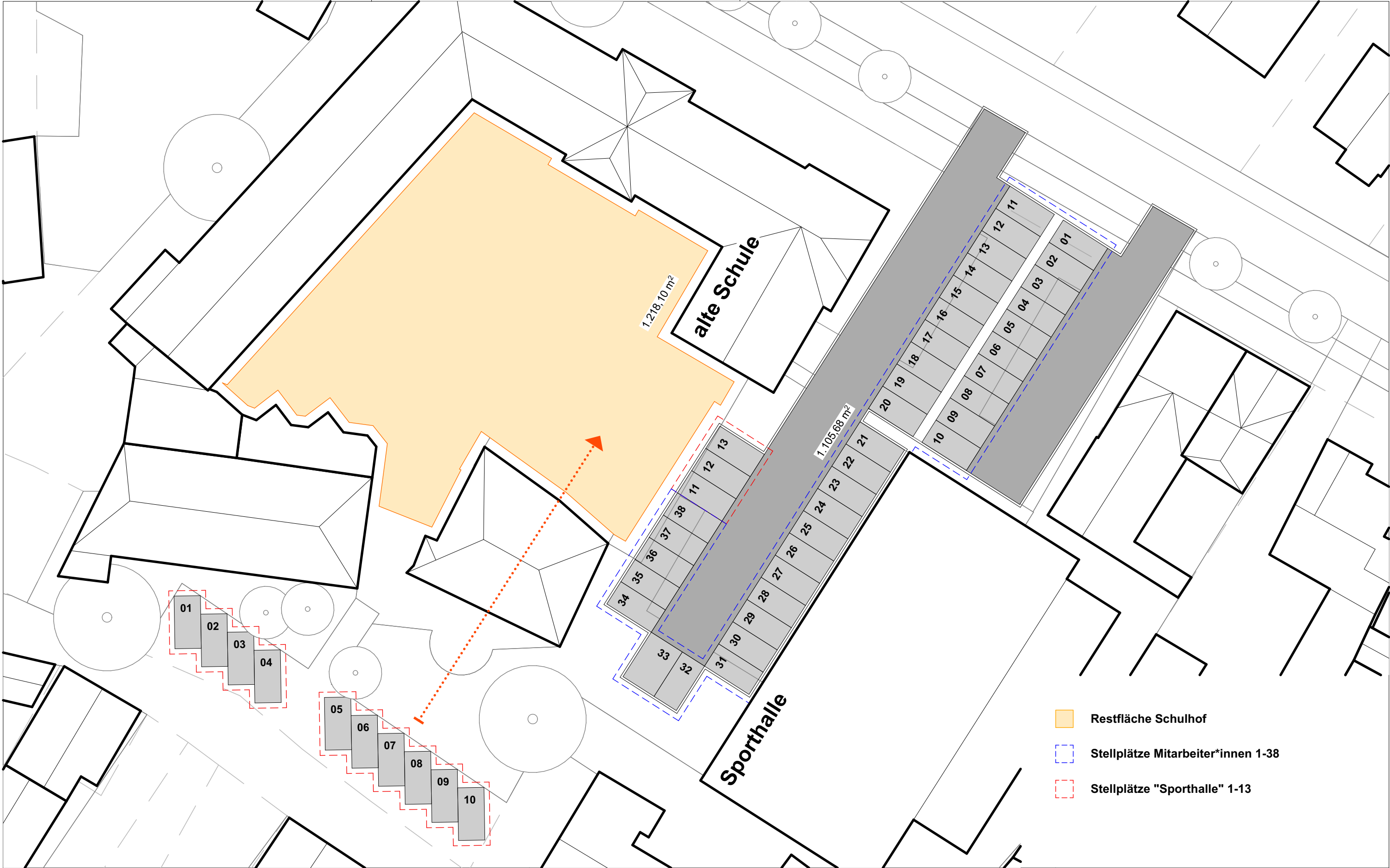
29.05.2026

Außenraum "alte Schule" als mögliche Fläche für Stellplätze der Mitarbeiter*innen
13 Stellplätze für die Nutzung der Sporthalle vorhalten

Seite: 35



// Die 10 Parkplätze Kellerstraße werden der Öffentlichkeit entzogen. Sollte dies nicht erwünscht sein, müssen die Stellplätze zusätzlich auf dem ehemaligen Schulhof untergebracht werden. Diese Kosten sind aktuell nicht inkludiert. //



- Restfläche Schulhof
- Stellplätze Mitarbeiter*innen 1-38
- Stellplätze "Sporthalle" 1-13

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Parkplatz (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Parkplatz

Maßstab	Blattgröße
1:333	420*297 A3

AS Parkplatz - "Alte Schule"

Datum	Planersteller
13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

04

// Es wurden im Prozess verschiedene Optionen bezüglich der Stellplatzflächen durchgesprochen, sinnvoll scheint es, die Stellplätze der Besucher*innen (inkl. Stellplatz R) sowie der Dienstwagen direkt am neuen Standort zu positionieren. Die Stellplätze für die Mitarbeiter können auf dem Schulhof der alten Schule untergebracht werden. Zu beachten ist, dass die Stadt 13 Stellplätze zusätzlich für die Sporthalle bereithalten muss. Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes müssen nach Bedarf erstellt werden.

Die Variante (Schulhof und Steinhof) entzieht der Öffentlichkeit 16 Parkplätze. Diese müssten sonst noch auf dem Schulhof nachgewiesen werden. Diese Kosten sind nicht in der Kostenbetrachtung berücksichtigt.//

Dienstw.

6x

Besucher

10x

Mitarbeiter

38x

Fahrrad

nach Bedarf

Sporthalle

13x

Öffentlich

-16x

05

Kostenrahmen.

Was soll der Umbau kosten?

Kostenrahmen

29.05.2026

Kostenrahmen nach DIN 276 - 1.Ebene für die verschiedenen Bausteine und das Gesamtkonzept

Seite: 39

A1

Steinhof

Sanierung / Denkmalbestand
BKI Gebäude Altbau 2025

- Umbauten Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Modernisierungen;
- Instandsetzungen Nichtwohngebäude;
- Restaurierungsarbeiten

+

A2

Erschließungsturm

Neubau / Denkmalanschluss
BKI Gebäude Neubau 2025

- Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
- Plausibilität Erweiterungen Büro-/Verwaltungsgebäude Altbau

+

B1

ehemalige Sparkasse

Sanierung / Modernisierung
BKI Gebäude Altbau 2025

- Modernisierungen Büro- und Verwaltungsgebäude
- Umbauten Büro-/Verwaltungsgebäude

Fördermöglichkeiten werden nicht berücksichtigt!

B2

Zwischenbau

Neubau / Denkmalanschluss
BKI Gebäude Neubau 2025

- Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard;
- Erweiterung Büro- u. Verwaltungsgebäude;
- Abbruch/Neubau

+

B3

historische Sparkasse

Sanierung / Denkmalbestand
BKI Gebäude Altbau 2025

- Umbauten Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Instandsetzungen Nichtwohngebäude;
- Restaurierungsarbeiten

+

C1

Parkplatz

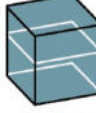
Außenraum
Erfahrungswerte

- niedriger Standard (Schotter)
- keine Solarüberdachung

Fördermöglichkeiten werden nicht berücksichtigt!

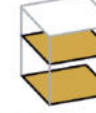
2025

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks



BRI 405 €/m³

von 315€/m³ bis 555€/m³



BGF 1.460 €/m²

von 1.070€/m² bis 2.080€/m²

Objektbeispiele



6200-0036



6200-0037



3400-0020



3400-0018

Kosten der 10 Vergleichsobjekte

BRI

1200

1225

1250

1275

1300

1325

1350

1375

BGF

1500

1600

1700

1800

1900

1000

1100

1200

NUF

1500

1750

11000

1250

11300

11750

12000

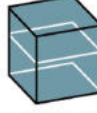
12250

BKI

Kostenplanung

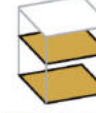
2025

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks



BRI 405 €/m³

von 315€/m³ bis 555€/m³



BGF 1.460 €/m²

von 1.070€/m² bis 2.080€/m²

Objektbeispiele



6100-0508



6100-0708



6100-1013



9100-0044

KG Kostengruppen der 2. Ebene

KG	Einheit	D>	Einheit	<D
310 Baugrube / Erdbau	m³ BGF	3,2	50	80
320 Gründung, Unterbau	m² GNF	138	226	341
330 Außenwände / vertikal außen	m² ANW	261	407	616
340 Innenwände / vertikal innen	m² INW	150	217	263
350 Decken / horizontal	m² DGF	239	381	790
360 Güter	m² DAF	257	347	450
370 Infrastrukturanlagen		–	–	–
380 Baustrukturelle Einbauten	m² BGF	9	20	85
390 Sonst. Maßnahmen für Baubestand	m² BGF	33	60	89
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF			
410 Abwasser, Wasser, Gasanlagen	m² BGF	13	32	66
420 Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	25	48	77
430 Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF	23	73	107
440 Elektrische Anlagen	m² BGF	67	106	146
450 Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	18	41	72
460 Fördereinrichtungen	m² BGF	–	6	–
470 Nutzungszweck u. verfahrenstechn. Art	m² BGF	1	13	25
480 Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	–	29	–
490 Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen	m² BGF	1	6	10
400 Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF			

BKI

Kostenplanung

Stadt Bad Münders
Fachdienst 3.30 Hochbau

Machbarkeitsstudie
„Steinhof & alte Sparkasse“ als zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münders



Kostenrahmen

29.05.2026

Kostenrahmen nach DIN 276 - 1.Ebene für die verschiedenen Bausteine und Gesamtkonzept

Seite: 41

Nr.	Bereich	Baustein	KG 200 mittel	KG 300 mittel	KG 400 mittel	KG 500 mittel	KG 600 mittel	KG 700 mittel	Summe unten	Summe mittel	Summe oben	Hinweis
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	6.240,43 €	2.229.912,29 €	626.879,18 €	29.320,20 €	0,00 €	857.037,44 €	1.612.802,90 €	3.749.389,54 €	6.463.940,02 €	Historischer Bestand; Denkmal-/Bestandsfaktor, Keller-/Feuchte- und Dachstuhlzuschlag separat sichtbar.
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	12.350,85 €	368.930,84 €	105.098,18 €	38.003,65 €	0,00 €	118.507,25 €	478.811,07 €	642.890,76 €	961.259,54 €	Neubau-/Anbaubaustein mit Zuschlag für Anschluss an Denkmalbestand und Brandschutz/Barrierefreiheit.
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	10.669,57 €	2.742.435,56 €	906.913,59 €	15.479,10 €	0,00 €	912.337,29 €	2.843.464,62 €	4.587.835,11 €	7.421.402,57 €	Soliderer Bestand; übliche Sanierung. Gauben im DG als Zuschlag sichtbar.
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	42.598,24 €	388.550,45 €	128.476,28 €	44.002,28 €	0,00 €	129.256,68 €	543.948,82 €	732.883,93 €	1.066.503,11 €	Ersatz-/Neubau Zwischenbau mit Abbruch- und Anschlusszuschlägen.
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	4.317,46 €	1.811.954,03 €	474.021,14 €	29.320,20 €	0,00 €	571.493,79 €	1.285.429,80 €	2.891.106,62 €	4.625.515,81 €	Historischer Denkmalbestand; Keller-/Feuchte- und Dachstuhlzuschläge separat sichtbar.
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	0,00 €	0,00 €	0,00 €	318.754,28 €	0,00 €	79.688,57 €	249.026,78 €	398.442,84 €	522.956,23 €	Parkplatz, Wege, Oberflächen, Grün, Entwässerung, Beleuchtung, Ausstattung.
Gesamt			76.177 €	7.541.783 €	2.241.388 €	474.880 €	0 €	2.668.321,03 €	7.013.483,99 €	13.002.548,81 €	21.061.577,29 €	

Nr.	Bereich	Baustein	Ansatz wählen	Summe unten	Summe mittel	Summe hoch	Übernahme final
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	mittel	1.612.802,90 €	3.749.389,54 €	6.463.940,02 €	3.749.389,54 €
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	mittel	478.811,07 €	642.890,76 €	961.259,54 €	642.890,76 €
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	unten	2.843.464,62 €	4.587.835,11 €	7.421.402,57 €	2.843.464,62 €
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	mittel	543.948,82 €	732.883,93 €	1.066.503,11 €	732.883,93 €
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	mittel	1.285.429,80 €	2.891.106,62 €	4.625.515,81 €	2.891.106,62 €
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	unten	249.026,78 €	398.442,84 €	522.956,23 €	249.026,78 €
Gesamt			Auswahl	7.013.483,99 €	13.002.548,81 €	21.061.577,29 €	11.108.762,25 €

Nr.	Bereich	Baustein	Ansatz gewählt	Stand jetzt ausgewählt	Prognose ausgewählt	Faktor	Hinweis
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	mittel	3.749.390 €	4.311.303 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	mittel	642.891 €	739.240 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	unten	2.843.465 €	3.269.609 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	mittel	732.884 €	842.720 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	mittel	2.891.107 €	3.324.391 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	unten	249.027 €	286.348 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
Gesamt			Auswahl	11.108.762 €	12.773.612 €	1,150	Summe Prognose

- **Kosten: 11.108.762,25€**
(2.Quartal 2025)
- **prognostizierte Kosten: 12.773.612,00€**
(3.Quartal 2028 - 1,08% pro Quartal)
- **ergänzend fallen 560.000,00€ Kauf & Nebenkosten an!**
- **Gesamtkosten: 13.333.612,00€**
(prognostiziert)
- **Exklusive Ausstattung und Ersatzräumlichkeiten**

Kostenrahmen

29.05.2026

Kostenrahmen nach DIN 276 - 1.Ebene für die verschiedenen Bausteine und Gesamtkonzept

Seite: 42

Nr.	Bereich	Baustein	Ansatz gewählt	Stand jetzt ausgewählt	Prognose ausgewählt	Faktor	Hinweis
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	mittel	3.749.390 €	4.311.303 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	mittel	642.891 €	739.240 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	unten	2.843.465 €	3.269.609 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	mittel	732.884 €	842.720 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	mittel	2.891.107 €	3.324.391 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	unten	249.027 €	286.348 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
Gesamt			Auswahl	11.108.762 €	12.773.612 €	1,150	Summe Prognose

// Der Kostenrahmen für die Variante „Sparkasse / Steinhof“ liegt zum Kostenstand 2. Quartal 2025 bei 11.108.762,25 €. Unter Berücksichtigung einer Baupreisprognose von 1,08 % pro Quartal ergeben sich zum prognostizierten Kostenstand 3. Quartal 2028 Kosten in Höhe von 12.773.612,00 €. Ergänzend fallen Kauf- und Nebenkosten in Höhe von 560.000,00 € an, sodass sich prognostizierte Gesamtkosten von 13.333.612,00 € ergeben; Ausstattung und Ersatzräumlichkeiten sind hierin nicht enthalten.//

05

// Der Kostenrahmen ordnet die zu erwartenden Investitionen überschlägig und bausteinbezogen nach DIN 276 ein. Die Ansätze beruhen auf Flächen, Vergleichswerten und fachlichen Einschätzungen, bleiben im frühen Projektstand jedoch mit deutlichen Unschärfen verbunden.

Durch die Bausteinstruktur lassen sich einzelne Maßnahmen getrennt betrachten, priorisieren und flexibel kombinieren. Die Ergebnisse dienen damit nicht als Kostenschätzung, sondern als belastbare Orientierung für die weitere Entscheidungsfindung.//

06

Bewertung.

Ist die Variante machbar?

Zusammenfassung & Bewertung

29.05.2026

Einzugehende Kompromisse und Bewertung der Variante hinsichtlich Nutzbarkeit und Umsetzbarkeit

Seite: 45

06

// Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine Entwicklung des Ensembles aus Steinhof und alter Sparkasse zum Verwaltungsstandort grundsätzlich möglich ist. Gleichzeitig wird deutlich, dass es sich nicht um eine einfache Umnutzung handelt, sondern um ein komplexes Bestands- und Denkmalprojekt mit erheblichen Anforderungen an Substanzsanierung, Brandschutz, Barrierefreiheit und technische Ertüchtigung. Die historischen Gebäude bringen besondere Risiken in Keller, Dach und Konstruktion mit, bieten aber zugleich eine starke stadträumliche und identitätsstiftende Qualität. Der neuere Sparkassenteil kann als tragfähiger funktionaler Baustein dienen und die notwendigen Verwaltungsflächen sinnvoll unterbringen.

Insgesamt ist die Variante aus architektonischer Sicht machbar, erfordert jedoch eine sorgfältige weitere Planung, frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden und eine realistische Bewertung der Kosten- und Umsetzungsrisiken.//

07

Zeit für Fragen.

& vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

- Machbarkeitsstudie -



Steinhof

+



hist. Sparkasse

+



ehem. Sparkasse

=

Verwaltungsstandort Bad Münster

Variante 1 - "Steinhof und alte Sparkasse" als zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

- ergänzende Unterlagen -

- Inhaltsverzeichnis -

- **Raumprogramm**
 - Raumprogramm Machbarkeitsstudie Neubau (V2)
 - Raumprogramm Machbarkeitsstudie Bestand (V1)
- **Planmaterial**
 - Sparkasse
 - Steinhof
- **Fachplaner Stellungnahmen**
 - Statik
 - Brandschutz
 - Bauphysik
- **Einschätzung Wirtschaftlichkeitsvergleich**
 - Investitionskosten
 - Betriebskosten
 - Fördermöglichkeiten
 - Ökologie
 - Funktionalität
 - Barrierefreiheit
 - Soziokulturelle Kriterien
- **Kostenrahmen**
- **Fördermöglichkeiten**

Raumprogramm

- Raumprogramm (Neubau)
- Raumprogramm (Machbarkeitsstudie Steinhof u. Sparkasse)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
		Bericht 2026 basierend auf Neubausplanung 2023)																						Steinlof	Sperrisse
Idt Nr.	Bezeichnung	Nutzfl. m²	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Nutzfl. m²	Funktion/Technik	Verkehrsm.	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Sonstiges	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Sonstiges		
Ergebnisse																									
Gesamtverteilung																									
1.01	Wf/Hauptgang	24,78							24,78															1.01	1.01
1.02	Zentrale	18,86	1				18,86				1													-	1.02
1.03	Treppenhals 01	28,92							28,92															x	x
1.04	Aufzug	2,93							2,93															x	x
1.05	WC Damen	14,06							14,06															(x)	(x)
1.06	WC Herren	16,13							16,13															(x)	(x)
1.07	Bän.-WC	6,12							6,12															(x)	(x)
1.08	Treppenhals 02/Foyer	38,34							38,34															x	x
1.09	Fuhr 01	82,90							82,90															x	x
1.10	Fuhr 02	42,43							42,43															x	x
1.11	Fuhr 03	24,43							24,43															x	x
1.12	Pom.	4,18							4,18															(x)	(x)
1.13	Funktionsraum	19,41							19,41															(x)	(x)
1.14	Isoküche	12,02							12,02															(x)	(x)
1.15	Besprechung extern	21,16	1				21,16			1			1				1							-	1.30
1.16	Besprechung Briefwahl	35,44							35,44															-	1.36
1.17	Freizeithilfe	11,37							11,37															-	1.35
1.18	Wertbereich	8,73							8,73															(x)	(x)
FD 2.20 Bildung und Soziales																									
1.19	Kfz/Schul-/Verein 01	23,70		1			23,70				1				1									-	1.12
1.20	Kfz/Schul-/Verein 02	17,84					17,84																	-	1.11
1.21	Kfz/Schul-/Verein 03/FB	23,74		1			23,74				1				1									-	1.10
1.22	FRL Bildung/Soziales	23,79	1				23,79				1				1									-	1.09
1.23	FD 2.20 Mitemen	17,90					17,90																	-	1.07
1.24	Rüflichtung	17,90	1				17,90				1				1									-	1.08
FD 03 Ordnungswesen, Brandsamt, Feuerwehr																									
1.25	Brandsamt	24,01		1			24,01				1				1									1.12	-
1.26	Stadtmitt. Aem./Anwiede	11,68					11,68								1									1.14	-
1.27	Wertev./Dokumentenstreck	36,05							36,05															1.16	-
1.28	Servicebüro 01 + Treppor	25,94	1				25,94				1				1									-	1.17
1.29	Servicebüro 02	21,67																						-	1.15
1.30	Servicebüro 03	21,67	1				21,67				1				1									-	1.14
1.31	Servicebüro 04	21,67																						-	1.13
1.32	Ordnung 02/Überw. u/Hand/Auflb	29,15	1				29,15				1				1									-	1.20
1.33	Ordnungswesen 01	29,15																						-	1.18
1.34	FD 03 Ordnungswesen	28,77	1				28,77				1				1									-	1.19
Gesamtverteilung																									
1.35	Stützwassal	175,87							175,87															-	-
1.36	Freizeithilfe	10,47							10,47															-	-
1.37	Freizeithilfe	48,14							48,14															-	-
		1.028,68	11	5	1		366,92		409,67	252,09	10	5	0	1	10	5	0	1		0	0	0	0	2,10	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Bericht 2026 basierend auf Neubausantrag 2023																									
Idt. Nr.	Berechnung	Nutzfl. m²	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Nutzfl. m²	Funktion/Technik	Verkehrsmittel	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Sonstiges	Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve	Sonstiges	Steinmetz	Sparklasse
1. Obergeschoss																									
Gesamtwertung		28.92							28.92															x	x
2.01	Treppe/Haus 01	2.93							2.93															x	x
2.02	Aufzug	15.33						15.33																x	x
2.03	WC Damen 01	18.22						18.22																x	x
2.04	WC Herren 01	6.90						6.90																x	x
2.05	Bahn-WC	5.00						5.00																x	x
2.06	WC Damen 02	5.00						5.00																x	x
2.07	WC Herren 02	5.00						5.00																x	x
2.08	Treppe/Haus 02	45.81						45.81																x	x
2.09	Für	179.06						179.06																x	x
2.10	Punkt	6.19						6.19																x	x
2.11	Funktionstraum	19.41						19.41																x	x
2.12	Freizeithaus	11.72						11.72																x	x
2.13	Beschreibung	30.26						30.26																x	x
FD 0.02 Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung																									
2.14	Büro 01	17.90	1				17.90			1				1										-	2.20
2.15	Büro 02	17.90	1				17.90			1				1										-	2.10
2.16	FD Stadtentwicklung/WF	24.08	1				24.08			1				1										-	2.16
2.17	Büro 03	17.84	1				17.84			1				1										-	2.17
2.18	Büro 04	30.26	1				30.26			1				1										-	2.18
FD 1.10 Personal und Zentrale Dienste																									
2.19	FDV/Klientenlager	11.68					11.68																	1.17	-
2.20	Büro Personalamt	24.01	1				24.01			1				1										1.15	-
2.21	Büro Anzahl	11.68	1			1				1				1			1							1.16	-
2.22	Büro Zentrale Dienste 03	17.84	1				17.84			1				1										3.08	-
2.23	Büro Reserve	17.96	1				17.96			1				1										3.12	-
2.24	Büro Zentrale Dienste 01	17.90	1				17.90			1				1										3.11	-
2.25	Büro Zentrale Dienste 02	17.90	1				17.90			1				1										3.09	-
2.26	FD Personal/Zentrale Dienste	29.21	1				29.21			1				1										3.10	-
FD 1.13 Finanzen																									
2.27	Büro Kassenleitung	17.56	1			1	17.56			1				1										-	2.07
2.28	Stadtkasse, Kassierer	30.17	1				30.17			1				1										-	2.08
2.29	FD Finanzen	23.70	1				23.70			1				1										-	2.09
2.30	Buchhaltung	20.89	1			1	20.89			1				1										-	2.10
2.31	Zuschuss FD 1.13 (1.5MA)	21.67	1				21.67			1				1										-	2.13
2.32	Büro 03	21.67	1				21.67			1				1										-	2.14
2.33	Büro 02	21.67	1				21.67			1				1										-	2.11
2.34	Finanzen u. Erschließung	21.67	1				21.67			1				1										-	2.15
2.35	Büro 01	29.21	1			1	29.21			1				1										-	2.15
Verwaltung/leitung																									
2.36	Büro Gleichstellungsamt	28.77	1				28.77			1				1										2.13	-
2.37	Büro zong/Vorzimmer	41.66	1				41.66			1				1										2.12	-
2.38	Für	6.93					6.93																	x	-
2.39	Freizeithaus	32.40	1				32.40			1				1										x	-
2.40	AV/Lager	6.95					6.95																	x	-
2.41	Büro Allgemein, Stellvertreter	33.40	1				33.40			1				1										x	-
2.42	Büro Bürgermeister	43.33	1				43.33			1				1										2.14	-
2.43	Beschreibung	30.70	2			2	593.09	174.31	266.35	19	5	2	2						0	0	0	0	0	-	2.08

1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Bericht 2026 basierend auf Neubausplanung 2023																										
Idt. Nr.	Bezeichnung	Nutzfl. m²	Bürofläche				Nutzfl. m²	Funktion/Technik	Verkehrsm.	Bürofläche				Sonstiges	Bürofläche				Sonstiges	Steinof	Spurklasse					
			Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve				Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve		Einzel	Doppel	davon AP Anzahl	davon AP Reserve								
2. Obergeschoss																										
Gesamtverteilung		28,92							28,92																x	x
3.01	Tropfenhaus	2,93							2,93																x	x
3.02	Aufzug	2,93							2,93																x	x
3.03	WC Damen	14,82							14,82																(x)	(x)
3.04	WC Herren	18,22							18,22																(x)	(x)
3.05	Ben.-WC	7,02							7,02																(x)	(x)
3.06	Flur	87,72							87,72																x	x
3.07	Pumt	3,41							3,41																(x)	(x)
3.08	Trekküche	11,72							11,72																(x)	(x)
3.09	Küchenraum	102,03							102,03																3.04/2.06	2.21
3.10	AT-Lager	7,99							7,99																(x)	(x)
3.11	Büro Personalrat	17,56	1					17,56			1				1										-	1.21
3.12	Büro Reserve	24,01		1			24,01					1		2											1	2
3.13	Funktionssraum	19,43							19,43																-	-
3.14	Begrünung	30,26							30,26																(x)	(x)
FD 3.31 tiebau																										
3.15	Büro Reserve	17,90	1				17,90				1			1						1					-	-
3.16	Büro Friehtof	17,90													1										2.29	
3.17	Büro tiebau 01 (technisch)	17,90	1				17,90				1			1											-	2.30
3.18	Büro tiebau (Verwaltung)	24,08		1			24,08				1			1											-	2.32
3.19	Büro tiebau 02 (technisch)	24,08		1			24,08				1			1											-	2.33
3.20	FDL tiebau	23,79	1				23,79				1			1											-	2.31
FD 3.30 hochbau																										
3.21	Büro hochbau 01	24,01		1			24,01					1													-	3.07
3.22	Büro hochbau 02	24,01		1			24,01					1													-	3.08
3.23	Büro hochbau 03	17,84	1				17,84				1			1											-	3.05
3.24	Büro hochbau 04	27,84	1				27,84				1			1											-	3.06
3.25	FDL hochbau	27,84	1				27,84				1			1											-	3.04
Gesamtverteilung		115,93							115,93																-	divers.
Archiv		90,00							90,00																x	x
Dachterrasse		243,93	0	0	0	0	0,00		243,93	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0			
Gesamt		3.333,86	38	16	2	6	1.234,59		1.379,42	720,55	38	14	2	6	37	13	2	3		1	1	0	3			

Außenanlagen / jeweils Anzahl
 PKW Einstellplätze Dienstfahrzeuge 6,00
 PKW Einstellplätze Besucher 12,00
 PKW Einstellplätze Mitarbeiter 35,00
 Fahrrad Einstellplätze 10,00
 Reiterdecke 1,00
 Mülligefälle 1,00

Bedarf – Raumprogramm - Steinhof

Erläuterungen:

- Basis = Raumprogramm Neubauplanung 2023
- farbig hinterlegte Bereiche kennzeichnen die Fachdienste
- Raumgrößen können abweichen. Die Büroflächen sind nach ASR (Arbeitsstättenrichtlinie) für die jeweilige Besetzung zulässig.
- die vorgemerken Stellplätze sind von der Machbarkeitsstudie "Neubau" übernommen.

1	2	3	4	5	8	9	10
Steinhof							
Idf. Nr.	Bezeichnung	Nutzfl. m²	Büroräume		Nutzfl. m²	Nebenflächen m²	
			Einzel	Doppel		Funktion/Technik	Verkehrsfl.
Kellergeschoss							
Gesamtverwaltung							
0.01	Treppenhaus	26,75					26,75
0.02	Aufzug	3,27					3,27
0.03	Flur	22,17					22,17
0.04	Flur	32,91					32,91
0.05	Lager	22,17					22,17
0.06	WC Damen	25,17				25,17	
0.07	WC Herren	15,38				15,38	
0.08	Technik	27,37				27,37	
		175,19	0	0	0,00	67,92	107,27
Erdgeschoss							
Gesamtverwaltung							
1.01	WF/Haupteingang	19,89					19,89
1.02	Warten	14,96				14,96	
1.03	Flur	23,43					23,43
1.04	Treppenhaus	12,45					12,45
1.05	Flur	15,14					15,14
1.06	WC Damen	4,99				4,99	
1.07	WC Herren	4,99				4,99	
1.08	Funktionsraum	15,27					15,27
1.09	Flur/Warten	20,76					20,76
1.10	Putzmittel	4,76				4,76	
1.11	Treppenhaus	26,75					26,75
1.12	Aufzug	3,27					3,27
FD. 1.10 Personal u. zentrale Dienste							
1.15	Personalamt	27,37	1		27,37		
1.16	Büro Azubi	26,16		1	26,16		
1.17	EDV/Kleinteillager	15,41				15,41	
FD. 0.03 Standesamt							
1.13	Standesamt	27,37		1	27,37		
1.14	Akten	15,41				15,41	
		278,38	1	2	80,90	60,52	136,96
1. Obergeschoss							
Gesamtverwaltung							
2.01	Treppenhaus	25,24					25,24
2.02	Flur	23,32					23,32
2.03	WC Herren	15,23				15,23	
2.04	WC Damen	16,59				16,59	
2.05	WC-R	5,76				5,76	
2.06	Treppenhaus	26,75					26,75
2.07	Aufzug	3,27					3,27
FD. 0.03 Standesamt							
2.10	Trauzimmer	43,88				43,88	
Verwaltungsleitung							
2.08	Besprechung	25,49				25,49	
2.09	Teeküche	12,47				12,47	
2.11	Bürgermeister	34,13	1		34,13		
2.12	Vorzimmer	27,61	1		27,61		
2.14	Stellvertreter	18,99	1		18,99		
2.13	Gleichstellungsbeauftragte	19,85	1		19,85		
		298,58	4	0	100,58	119,42	78,58
Dachgeschoss							
Gesamtverwaltung							
3.01	Treppenhaus	28,93					28,93
3.02	Aufzug	3,27					3,27
3.03	Flur	41,69					41,69
3.04	Teeküche/Pausenraum	15,07				15,07	
3.05	Besprechung	24,66			24,66		
3.06	Pause	8,43				8,43	
3.07	WC	2,93				2,93	
FD 1.10 Personal und Zentrale Dienste							
3.08	Büro 03	21,23	1		21,23		
3.09	Büro 02	19,70	1		19,70		
3.10	FDL Personal u. zentrale Dienste	21,59	1		21,59		
3.11	Büro 01	17,73	1		17,73		
3.12	Büro Reserve	17,83		1	17,83		
		223,06	4	1	122,74	26,43	73,89
Gesamt							
		975,21	9	3	304,22	274,29	396,70

FD. 1.10

Flächen Neubau: 142,36
 Flächen Bestand: 167,02
 Differenz: 24,66

FD. 0.03

Flächen Neubau: 83,83
 Flächen Bestand: 86,66
 Differenz: 2,83

FD. 0.03

Flächen Neubau: 200,39
 Flächen Bestand: 138,54
 Differenz: -61,85

Verwaltungsleitung

FD. 1.10

	Bestand	Neubau (Turm)	Gesamt	
→ Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes beträgt:	1.154,48	177,00	1.331,48 m²	aus CAD
→ Die Nutzfläche (NUF) des Gebäudes beträgt:	578,51	0,00	578,51 m²	
→ Die Verkehrsfläche (VF) des Gebäudes beträgt:	274,44	122,26	396,70 m²	

Bedarf – Raumprogramm - Sparkasse

Erläuterungen:

→ Basis = Raumprogramm Neubauplanung 2023

→ farblich hinterlegte Bereiche kennzeichnen die Fachdienste

→ Raumgrößen können abweichen. Die Büroflächen sind nach ASR (Arbeitsstättenrichtlinie) für die jeweilige Besetzung zulässig.

→ die vorgemerkenen Stellplätze sind von der Machbarkeitsstudie "Neubau" übernommen.

Sparkasse							
Idf. Nr.	Bezeichnung	Nutzfl. m²	Büroräume		Nebenflächen m²		
			Einzel	Doppel	Nutzfl. m²	Funktion/Technik	Verkehrsrfl.
Kellergeschoss							
Gesamtverwaltung							
0.01	Treppenhaus	23,13				23,13	
0.02	Flur	16,13				16,13	
0.03	Aufzug	2,60				2,60	
0.04	Unterfahrt	3,69			3,69		
0.05	Technik	8,22			8,22		
0.06	Technik	8,14			8,14		
0.07	Technik	8,59			8,59		
0.08	Technik	14,63			14,63		
0.09	Flur	35,76				35,76	
0.10	Lager	12,31			12,31		
0.11	Lager	12,52			12,52		
0.12	Lager	12,52			12,52		
0.13	Lager	12,31			12,31		
0.14	Lager	16,71			16,71		
0.15	Flur	34,55				34,55	
0.16	Archiv	18,80			18,80		
0.17	Lager	50,82			50,82		
0.18	Technik	39,45			39,45		
0.19	Archiv	25,03			25,03		
0.20	Archiv	30,26			30,26		
0.21	Archiv	46,93			46,93		
0.22	Tresor/Archiv	60,17				60,17	
0.23	Flur	10,85				10,85	
0.24	Treppenhaus	10,24				10,24	
hist.SK	Keller	22,85			22,85		
hist.SK	Keller	25,77			25,77		
hist.SK	Keller	14,73			14,73		
hist.SK	Flur	32,09				32,09	
		609,80	0	0	0,00	384,28	225,52
Erdgeschoss							
Gesamtverwaltung							
1.01	WF/Haupteingang	40,00				40,00	
1.02	Zentrale	22,00		1	22,00		
1.03	Treppenhaus	21,29				21,29	
1.04	Mitarbeiterzugang	3,69				3,69	
1.05	Aufzug	2,60				2,60	
1.06	Flur	165,81				165,81	
1.21	Personalrat	17,46	1		17,46		
1.22	Funktionsraum	3,38				3,38	
1.23	Funktionsraum	7,01				7,01	
1.24	Funktionsraum	2,71				2,71	
1.25	Funktionsraum	10,35				10,35	
1.26	WC Damen	3,08				3,08	
1.27	WC Herren	2,88				2,88	
1.28	WC R	5,76				5,76	
1.29	Teeküche	9,02				9,02	
1.30	Besprechung extern	28,57			28,57		
1.31	Funktionsraum	2,64				2,64	
1.32	Flur	31,63				31,63	
1.33	WC Herren	15,84				15,84	
1.34	WC Damen	24,03				24,03	
1.35	Erste Hilfe	12,03				12,03	
1.36	Besprechung/Briefwahl	34,40			34,40		
1.37	Aufzug	3,24				3,24	
1.38	Treppenhaus	22,20				22,20	
1.39	Keller	8,84				8,84	
1.40	Funktionsraum	5,39				5,39	
FD. 2.20 Bildung u. Soziales							
1.07	FD 2.20 Allgemein	17,19	1		17,19		
1.08	FB/Flüchtlinge	17,46	1		17,46		
1.09	FDL Bildung u. Soziales	17,19	1		17,19		
1.10	KiTa/Schule/Vereine 01	17,46	1		17,46		
1.11	KiTa/Schule/Vereine 02	17,46	1		17,46		
1.12	KiTa/Schule/Vereine 03	35,04		1	35,04		
FD. 0.03 Ordnungswesen, Standesamt, Feuerwehr							
1.13	Service 01	20,08	1		20,08		
1.14	Service 02	20,08	1		20,08		
1.15	Service 03	19,82	1		19,82		
1.16	Warten/Dokumente	24,43		1		24,43	
1.17	Service 04	22,65			22,65		
1.18	Ordnungswesen 01	28,91		1	28,91		
1.19	FDL Ordnungswesen	23,67	1		23,67		
1.20	Ordnungswesen 02	17,19	1		17,19		
		627,65	11	4	376,63	128,55	299,30
1. Obergeschoss							
Gesamtverwaltung							
2.01	Treppenhaus	21,29				21,29	
2.02	Aufzug	2,60				2,60	
2.03	Flur	130,36				130,36	
2.04	Wartebereich	9,41			9,41		
2.05	WC Herren	15,67			15,67		
2.06	WC Damen	17,30			17,30		
2.21	Teeküche/Pausenraum	53,96			53,96		
2.22	Funktionsraum	7,36			7,36		
2.23	Funktionsraum	7,72			7,72		
2.24	Wartebereich	10,04			10,04		
2.25	Putzmittelraum	10,38			10,38		
2.26	Flur	33,99				33,99	
2.27	Funktionsraum	6,40			6,40		
2.28	Funktionsraum	6,56			6,56		
2.34	Treppenhaus	27,21				27,21	
2.35	Aufzug	3,24				3,24	

FD. 2.20

Flächen Neubau: 124,87
 Flächen Bestand: 121,80
 Differenz: -3,07

FD. 0.03

Flächen Neubau: 214,07
 Flächen Bestand: 176,83
 Differenz: -37,24

FD. 1.13 Finanzen							
2.07	Kassenleitung	17,19	1		17,19		
2.08	Stadtkasse	26,50		1	26,50		
2.09	FDL Finanzen	26,50	1		26,50		
2.10	Zuarbeit FD	16,98	1		16,98		
2.11	Finanzen/Erschließung	17,16	1		17,16		
2.12	Buchhaltung	17,44		1	17,44		
2.13	Büro 01	17,44	1		17,44		
2.14	Büro 02	17,14	1		17,14		
2.15	Büro 03	29,07		1	29,07		
FD. 0.02 Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung							
2.16	FDL Stadtentwicklung	21,40	1		21,40		
2.17	Büro 04	17,18	1		17,18		
2.18	Büro 03	17,46	1		17,46		
2.19	Büro 02	17,46	1		17,46		
2.20	Büro 01	17,19	1		17,19		
FD. 3.31 Tiefbau							
2.29	Friedhof	14,24	1		14,24		
2.30	Tiefbau (Verwaltung)	14,05	1		14,05		
2.31	FDL Tiefbau	27,59	1		27,59		
2.32	Tiefbau (Verwaltung)	22,44		1	22,44		
2.33	Tiefbau (technisch)	23,04		1	23,04		
		740,96	14	5	377,47	144,80	218,69
Dachgeschoss							
Gesamtverwaltung							
3.01	Treppenhaus	23,13					23,13
3.02	Aufzug	2,60					2,60
3.03	Flur	53,74					53,74
3.09	Klimaanlage	65,42				65,42	
3.10	Lüftung	21,07				21,07	
3.11	Lüftung	28,39				28,39	
FD 3.30 Hochbau							
3.04	FDL Hochbau	29,80	1		29,80		
3.05	Hochbau 01	17,19	1		17,19		
3.06	Hochbau 02	17,46	1		17,46		
3.07	Hochbau 03	26,50		1	26,50		
3.08	Hochbau 04	25,99		1	25,99		
		311,29	3	2	116,94	114,88	79,47
Gesamt							
		2.289,70	28	11	871,04	772,51	822,98

Flächen Neubau: 208,21
 Flächen Bestand: 185,42
 Differenz: -22,79

FD. 1.13

Flächen Neubau: 107,98
 Flächen Bestand: 90,69
 Differenz: -17,29

FD. 0.02

Flächen Neubau: 125,65
 Flächen Bestand: 101,36
 Differenz: -24,29

FD. 3.31

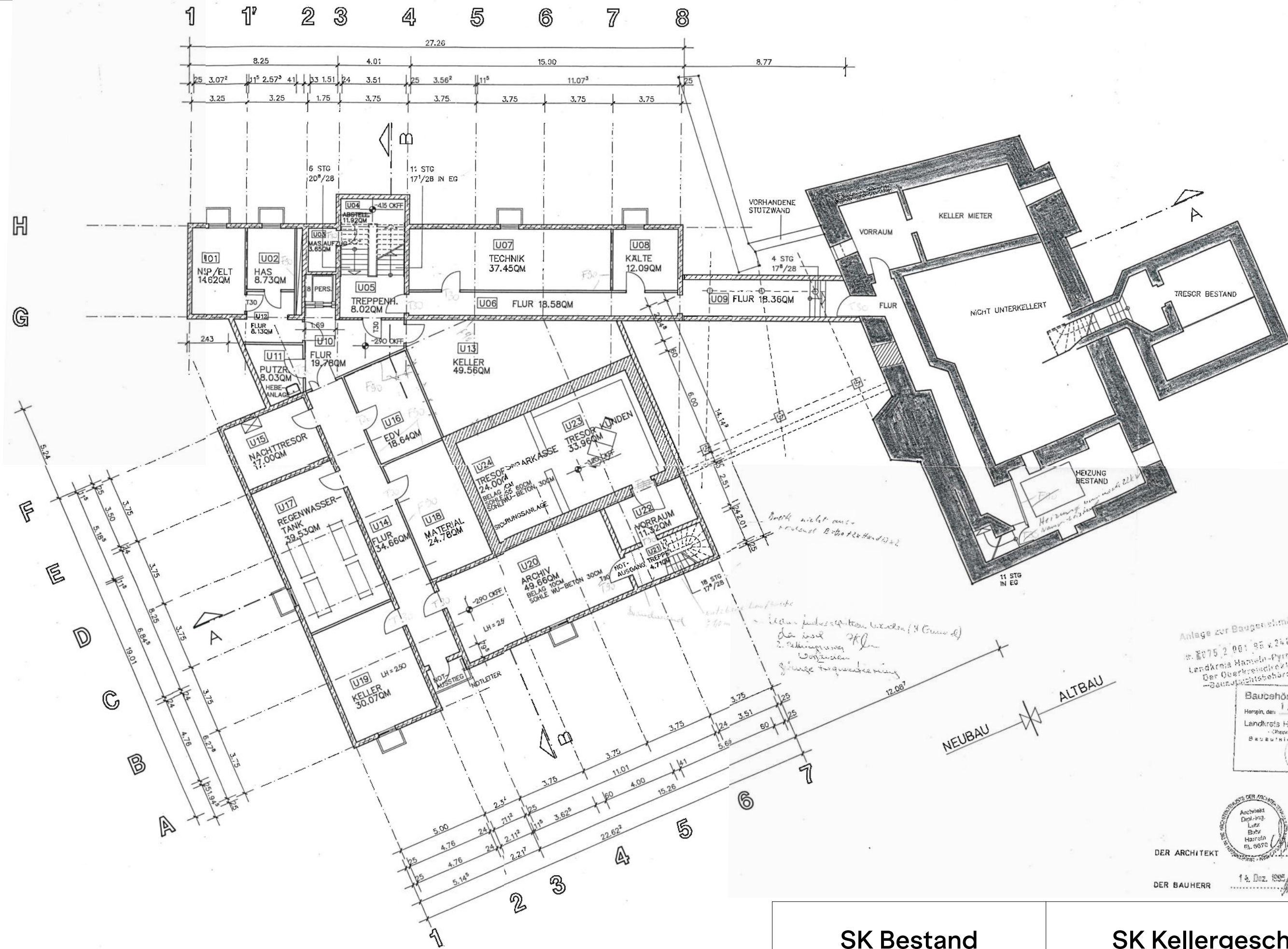
Flächen Neubau: 107,42
 Flächen Bestand: 116,94
 Differenz: 9,52

FD 3.30

	hist. Sparkasse	Sparkasse	Zwischenbau	Gesamt	
→ Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes beträgt:	732,17	2.171,26	166,44	3.069,87 m²	<u>aus CAD</u>
→ Die Nutzfläche (NUF) des Gebäudes beträgt:	224,29	1.281,57	118,25	1.624,11 m²	
→ Die Verkehrsfläche (VF) des Gebäudes beträgt:	130,35	642,42	40,47	813,24 m²	

Planmaterial

- Planmaterial Sparkasse
- Planmaterial Steinhof



Anlage zur Baugenehmigung
 Nr. 75 2 001 95 v. 24.05.95
 Landkreis Hameln-Pyrmont
 Der Oberkreisdirektor
 Bauaufsichtsbehörde

Bauehörtlich geprüft
 Hameln, den 19. APR. 1996
 Landkreis Hameln-Pyrmont
 Oberkreisdirektor
 Bauaufsichtsbehörde

Architekt
 Dipl.-Ing.
 Lutz
 Bahr
 Hameln
 Tel. 9090

DER ARCHITEKT

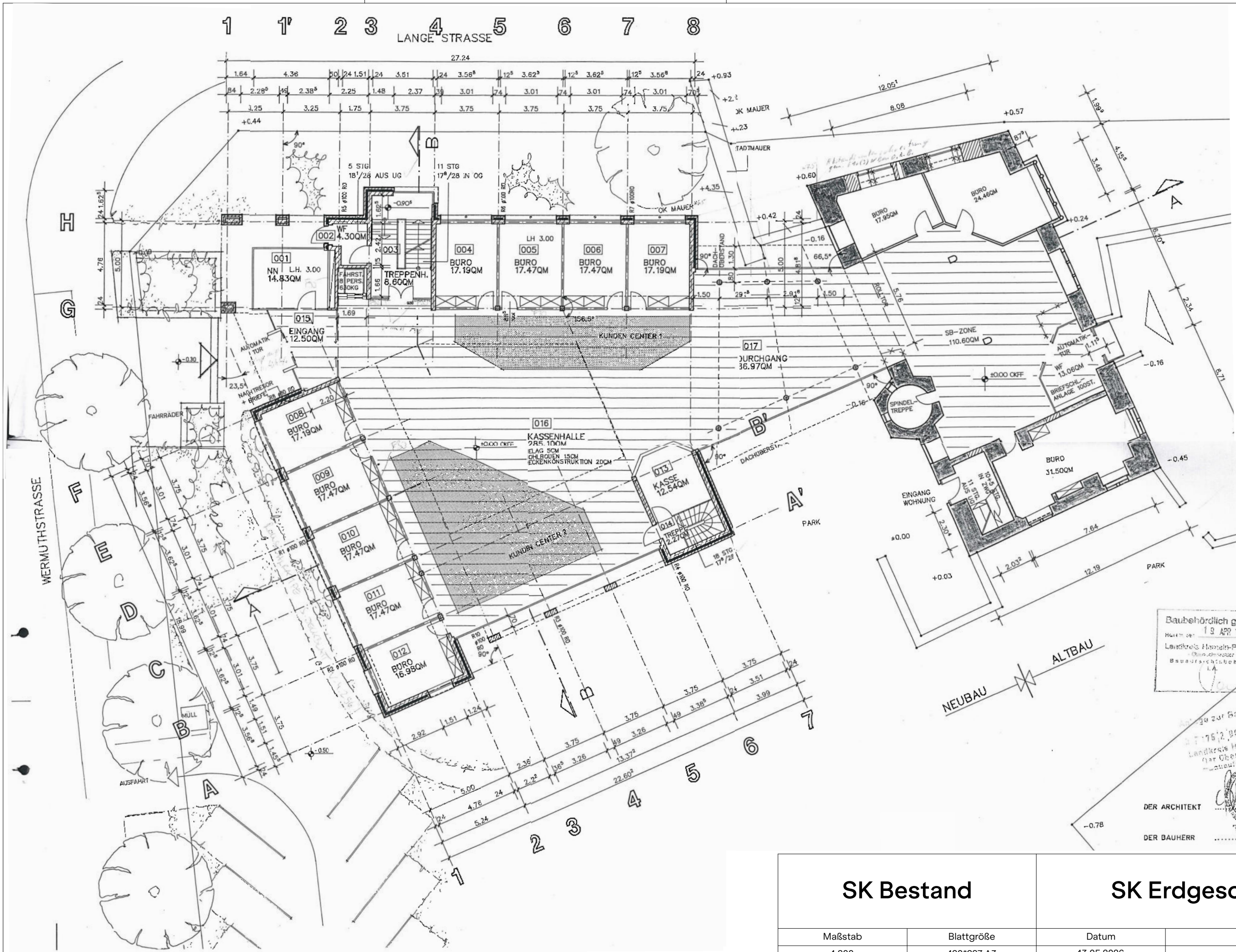
DER BAUHERR

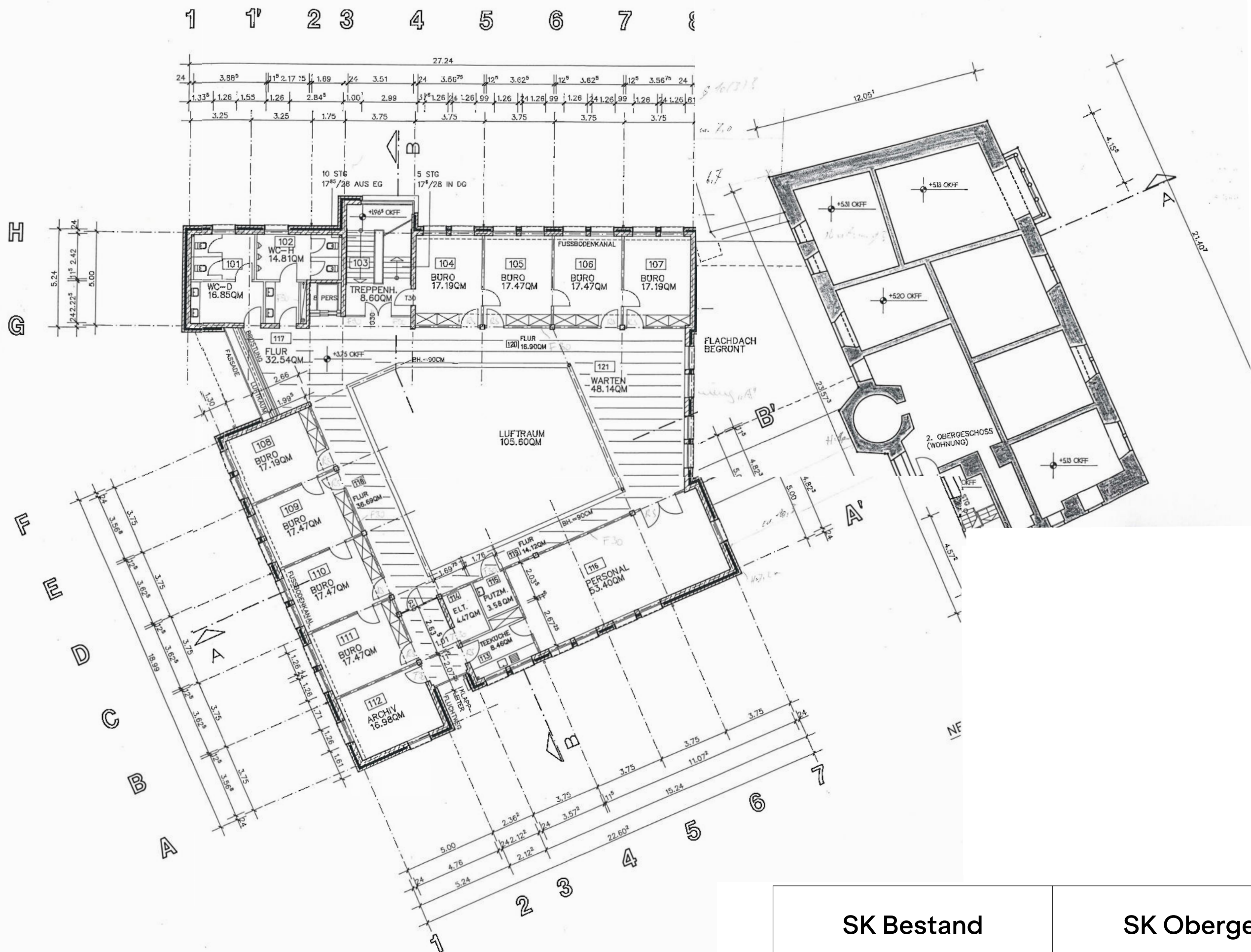
14. Dez. 1995
 Kreisverwaltung Hameln-Pyrmont
 Bauaufsichtsbehörde

SK Bestand

SK Kellergeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:200	420*297 A3	13.05.2026	Bauakte





SK Bestand

SK Obergeschoss

Maßstab

Blattgröße

Datum

Planersteller

1:200

420*297 A3

13.05.2026

Bauakte

H

G

F

E

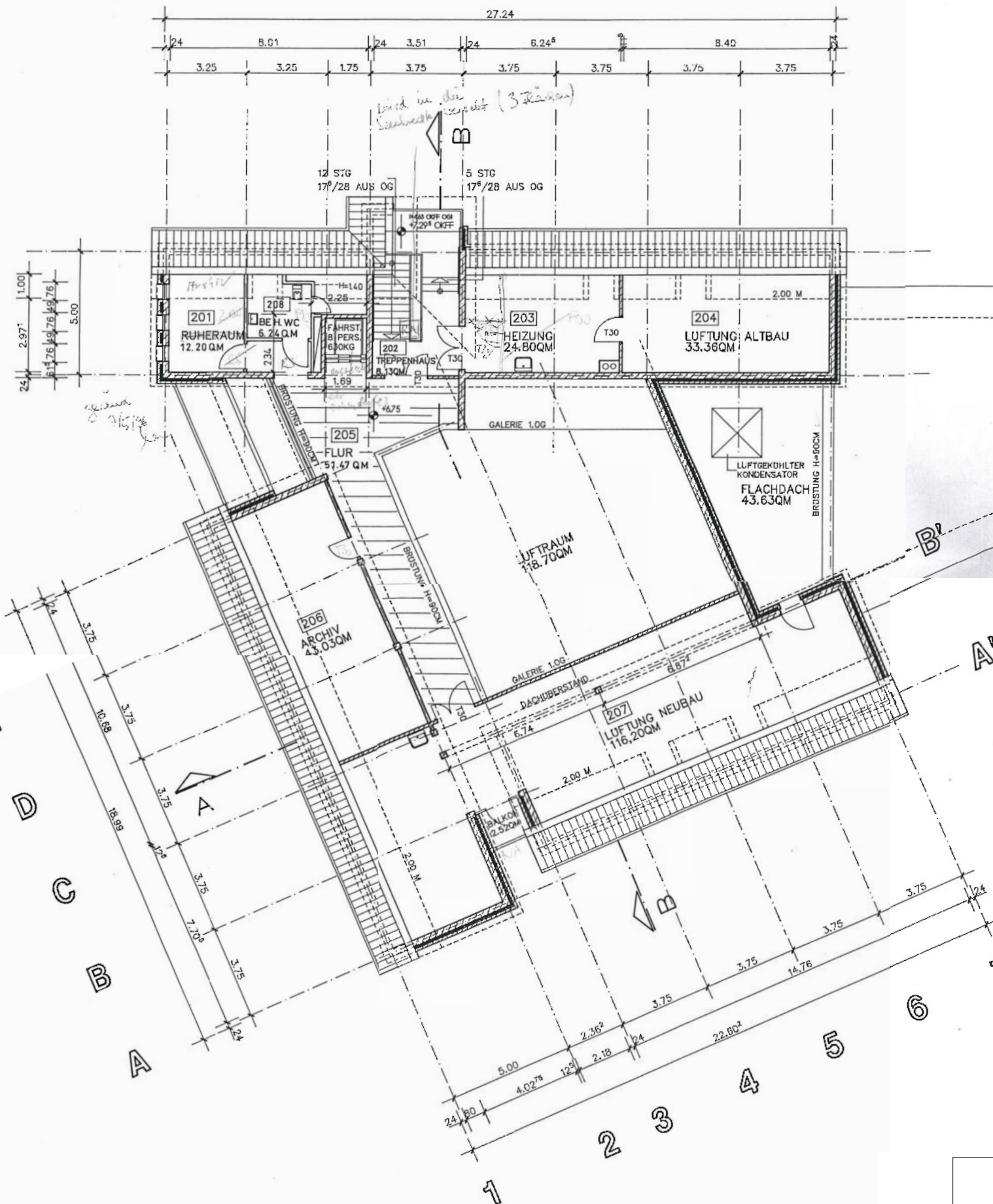
D

C

B

A

1 1' 2 3 4 5 6 7 8



NEUBAU ALTBAU

Anlage zur Baugenehmigung
 vom 19.04.1996
 Landkreis Hameln-Pyrmont
 Der Oberkreisdirektor
 Bauaufsichtsbehörde

Baubehörde geprüft
 Hameln, den 19. APR. 1996
 Landkreis Hameln-Pyrmont
 Der Oberkreisdirektor
 Bauaufsichtsbehörde
 I A

DER ARCHITEKT
 19. Dez. 1995
 DER BAUHERR

SK Bestand

SK Dachgeschoss

Maßstab

Blattgröße

Datum

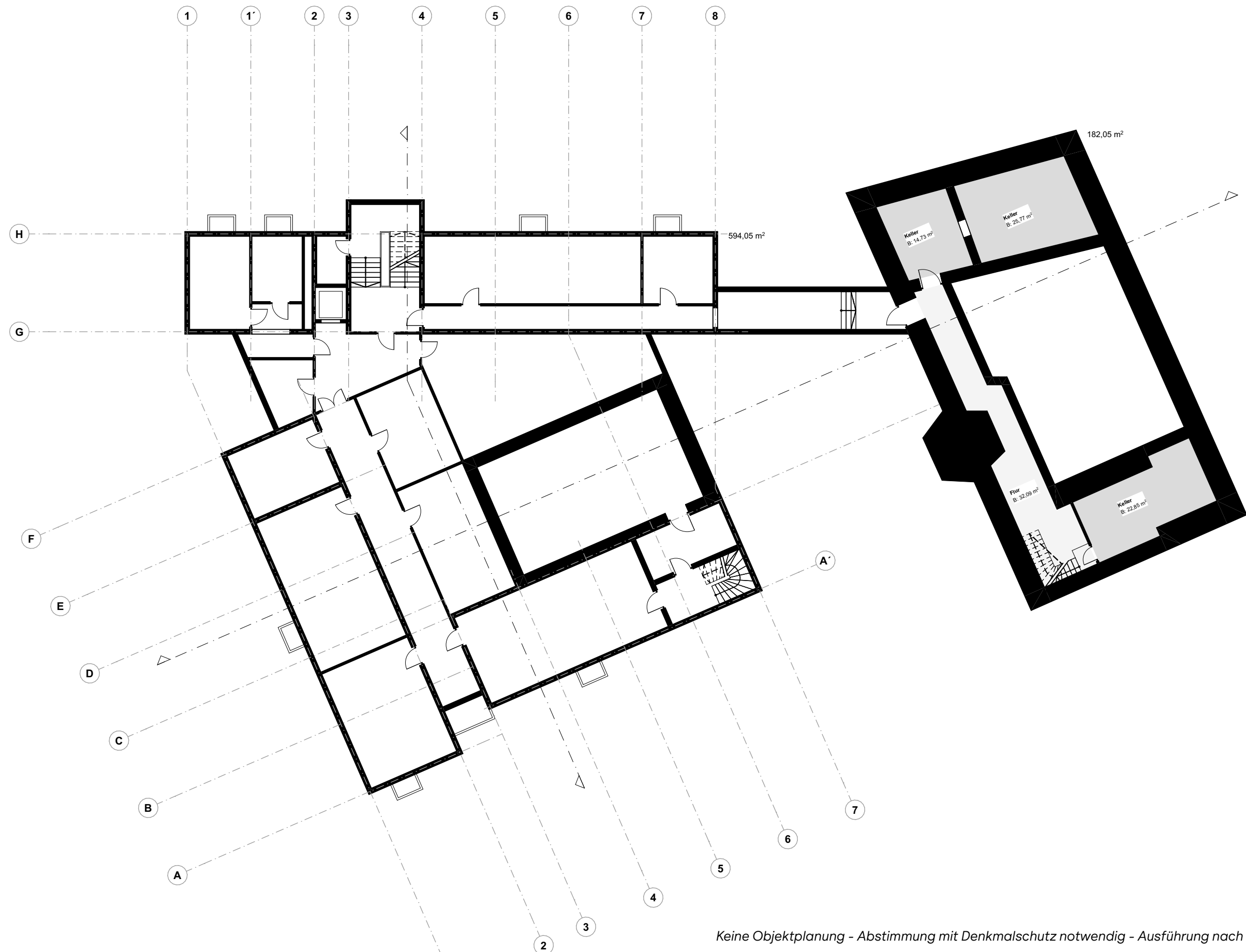
Planersteller

1:200

420*297 A3

13.05.2026

Bauakte



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift: _____

SK Bestand

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Kellergeschoss

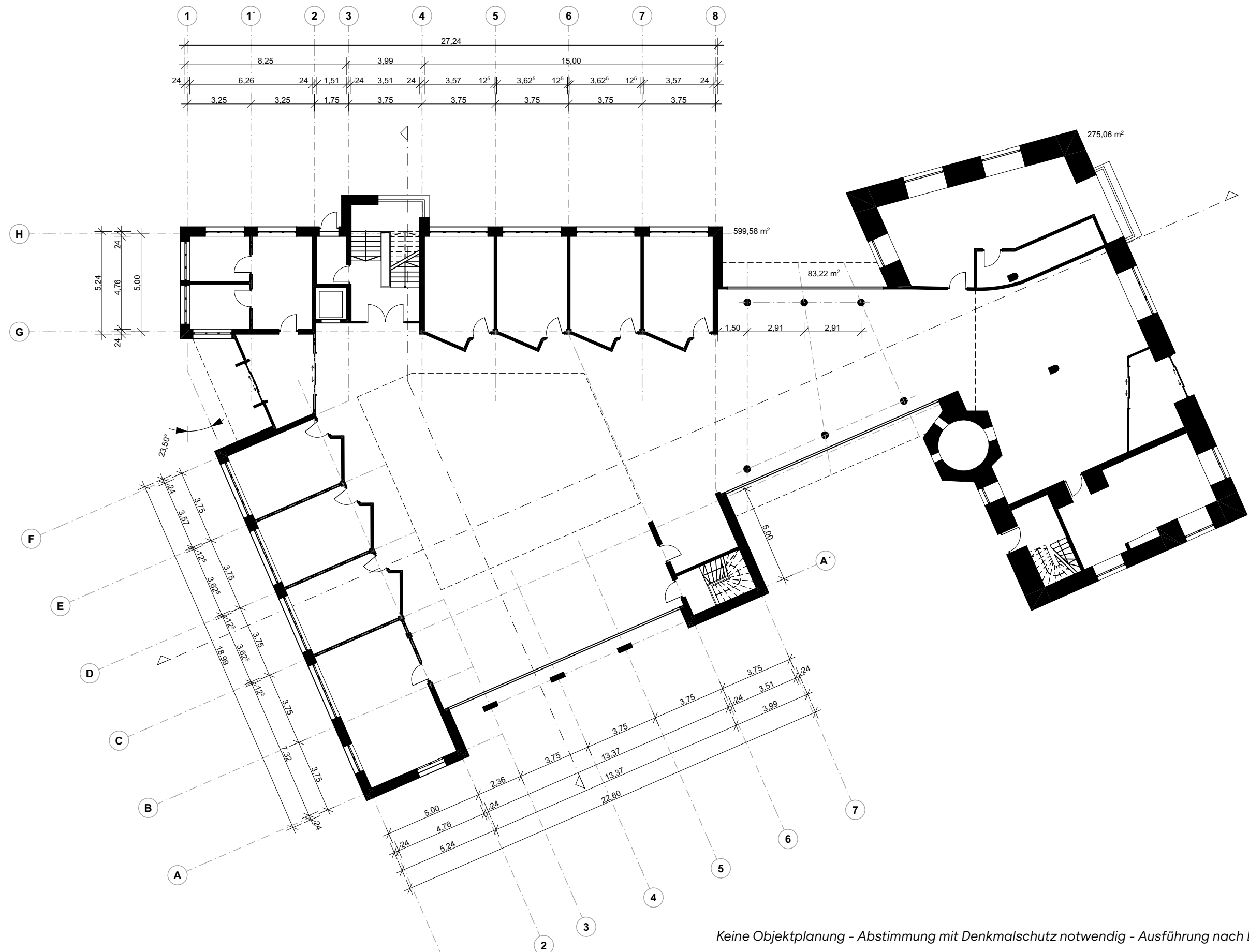
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Bestand

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Erdgeschoss

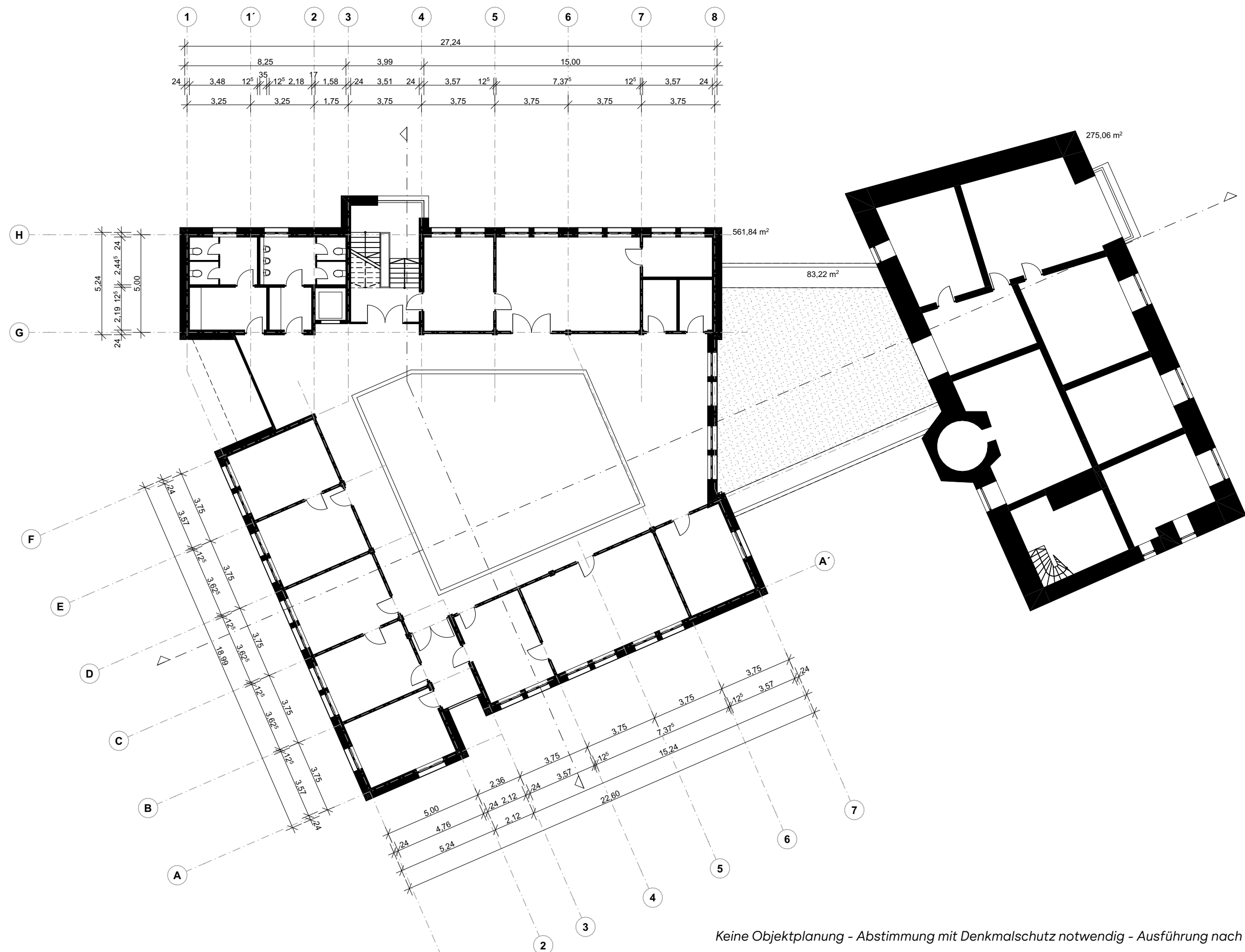
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Bestand

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Obergeschoss

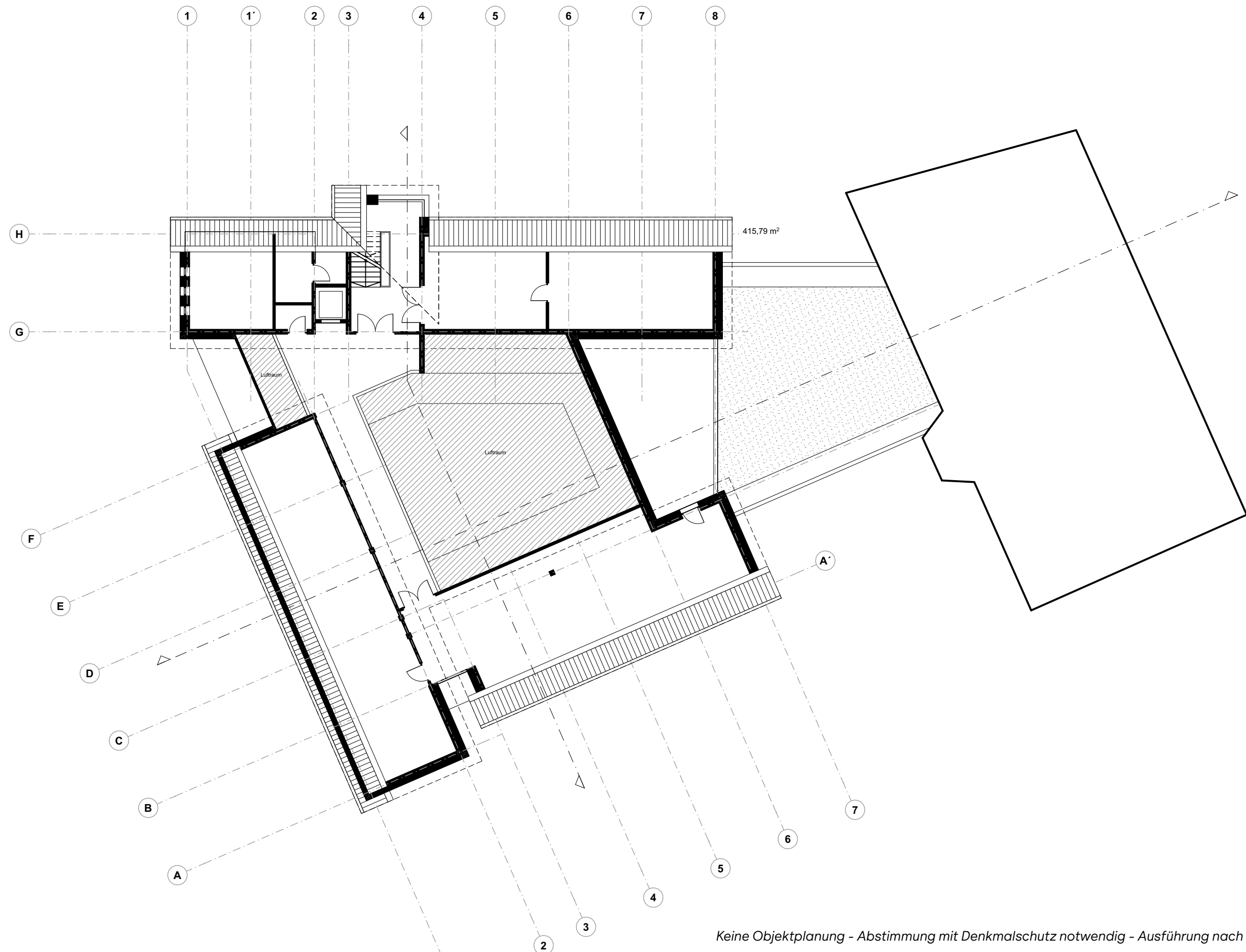
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift: _____

SK Bestand

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Dachgeschoss

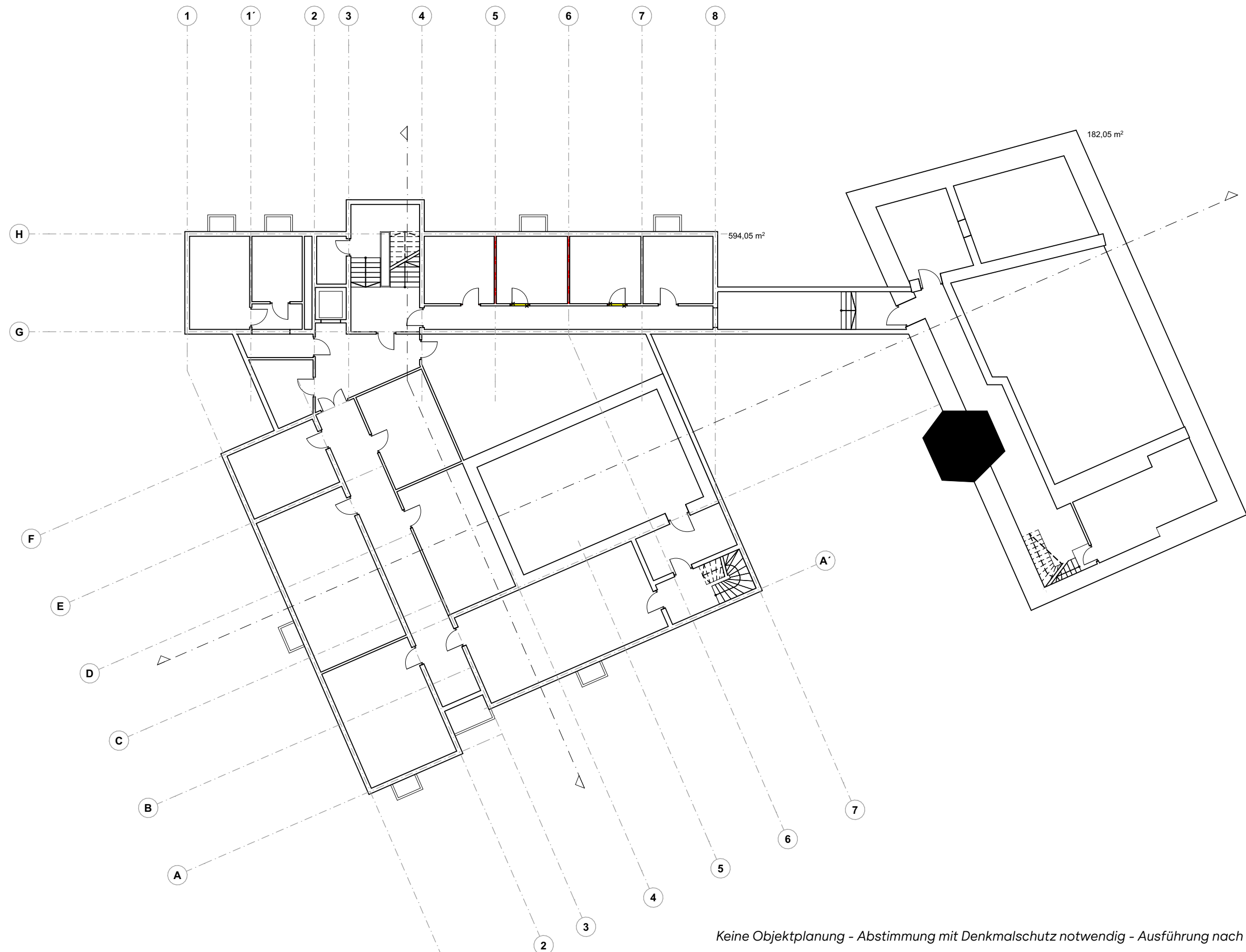
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift: _____

SK Abriss/Neubau

Maßstab	Blattgröße
1:200	420*297 A3

SK Kellergeschoss

Datum	Planersteller
13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

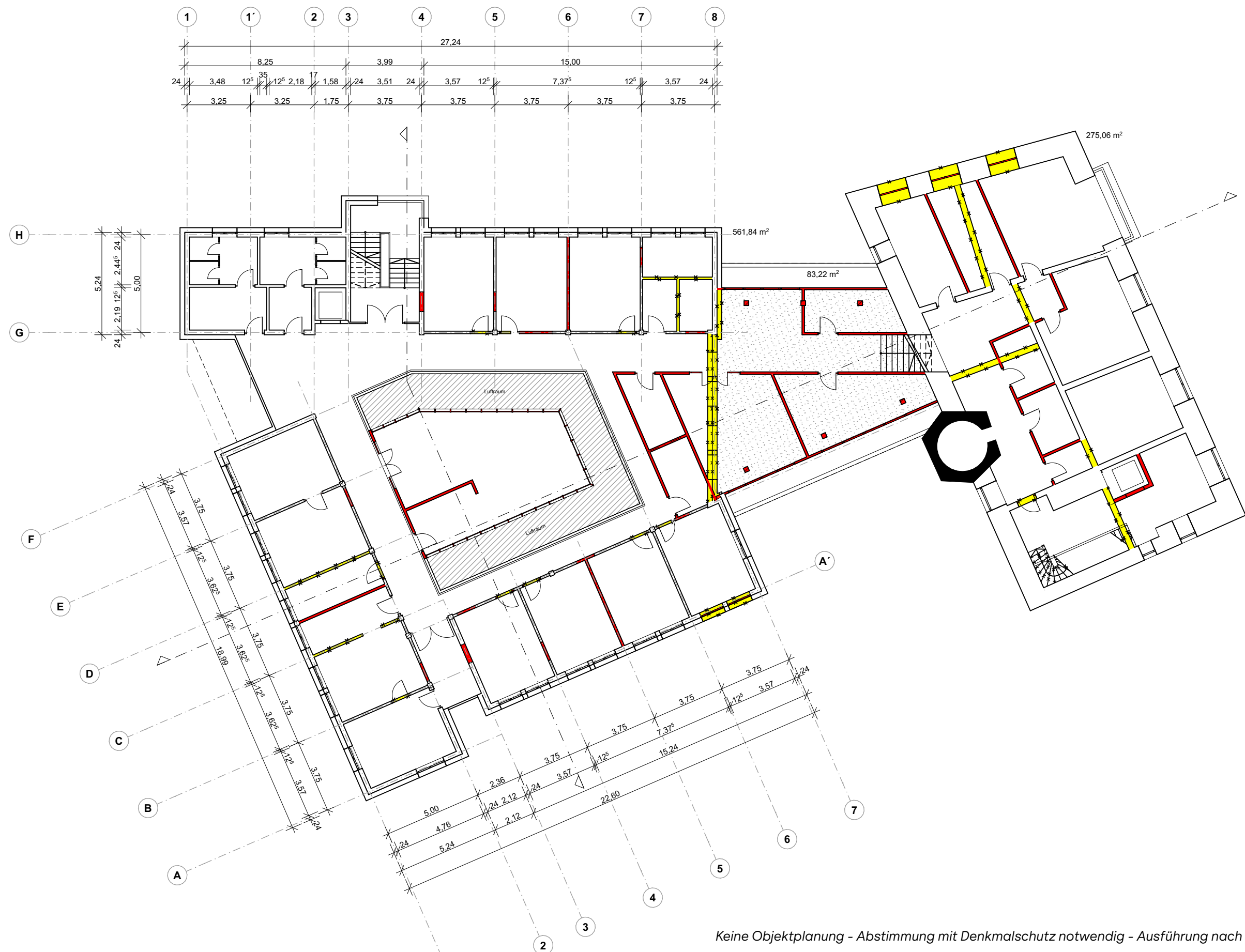
Unterschrift:

SK Abriss/Neubau

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:200	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SK Erdgeschoss



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Abriss/Neubau

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Obergeschoss

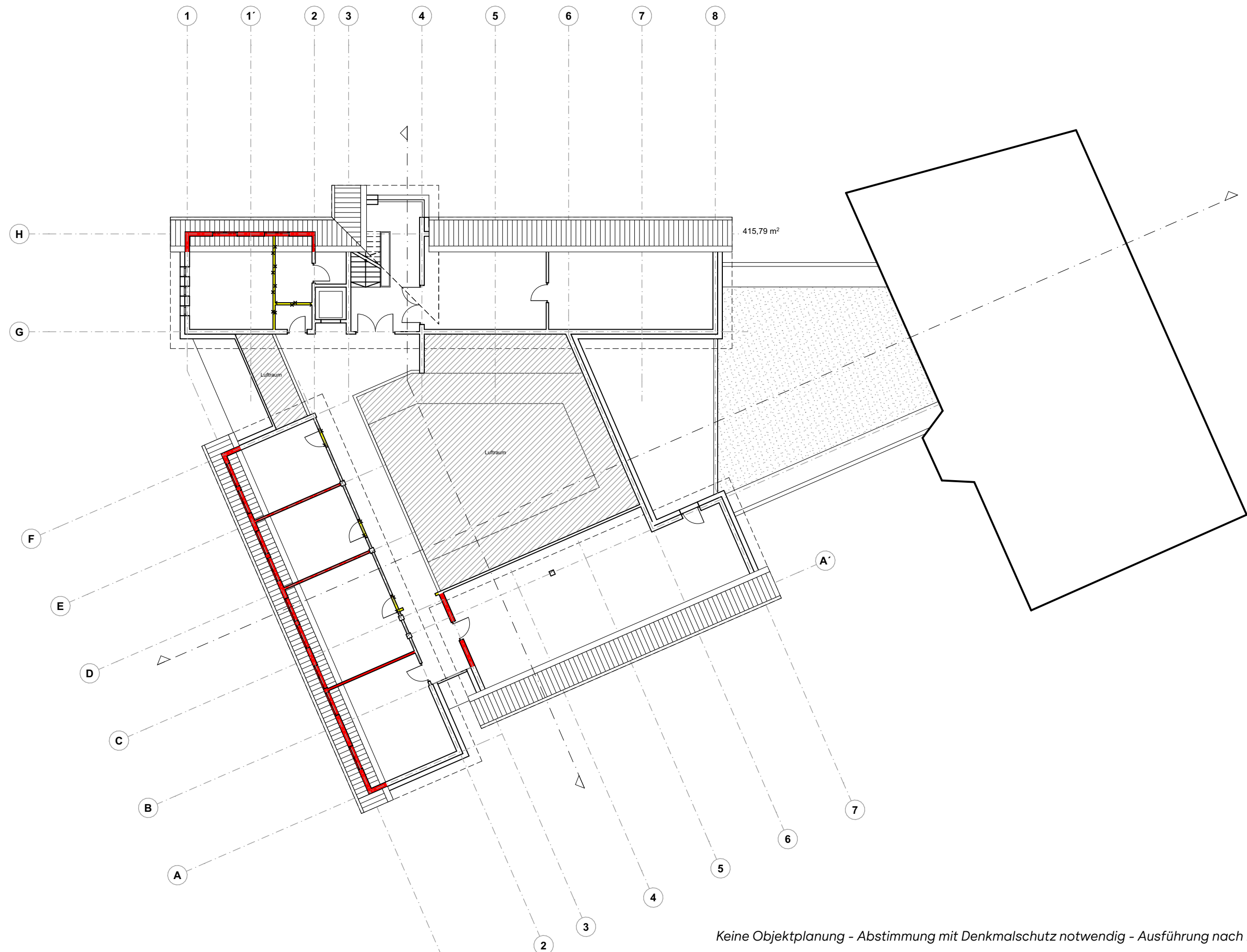
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift: _____

SK Abriss/Neubau

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Dachgeschoss

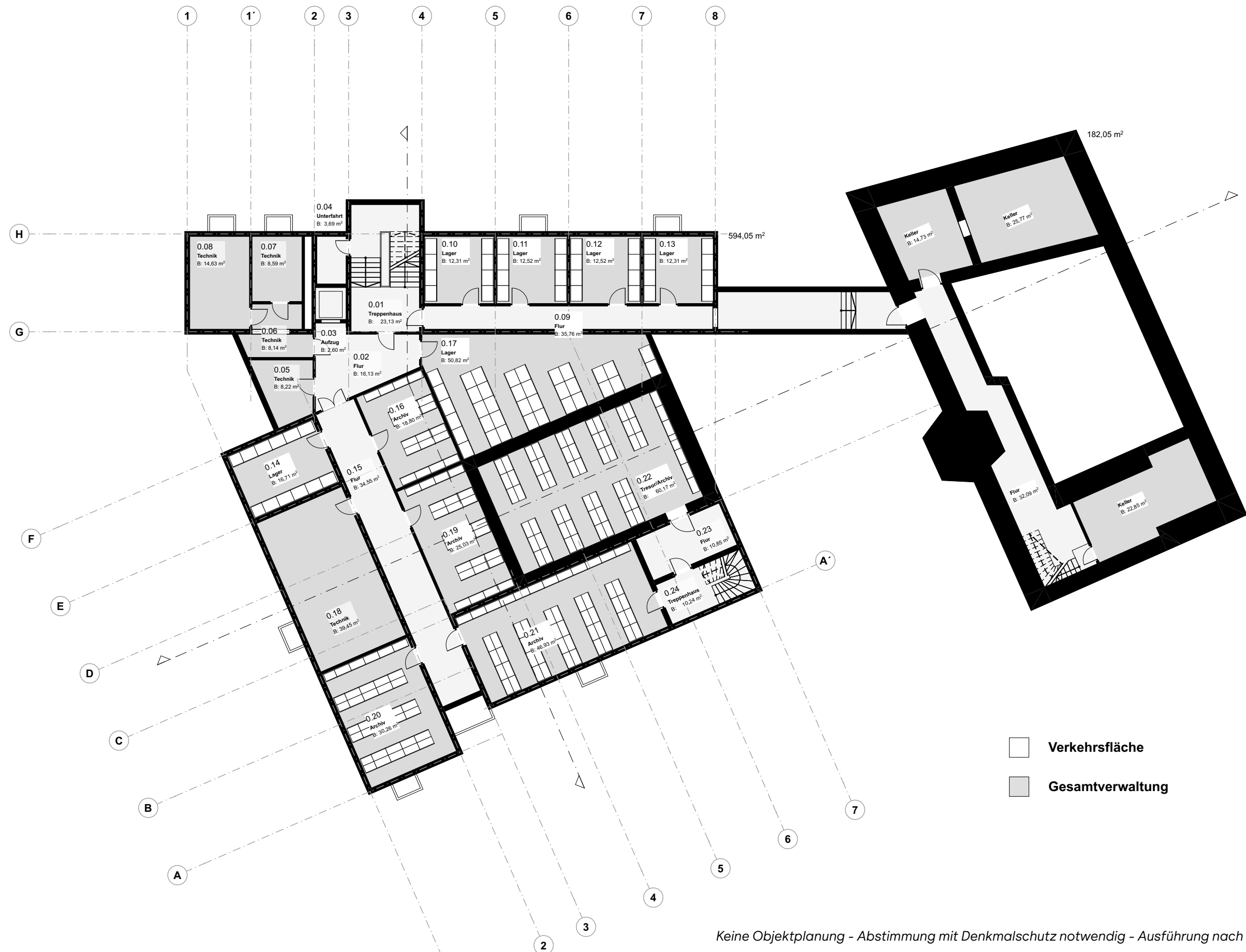
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Umbau Sparkasse

Maßstab	Blattgröße
1:200	420*297 A3

SK Kellergeschoss

Datum	Planersteller
13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

Unterschrift:

SK Umbau Sparkasse

Maßstab

1:200

Blattgröße

420*297 A3

SK Obergeschoss

Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Sparkasse (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Sparkasse / hist. Sparkasse
Lange Straße 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster am Deister
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: 0172/2624124
E-Mail: a.frisch@leinau6.com

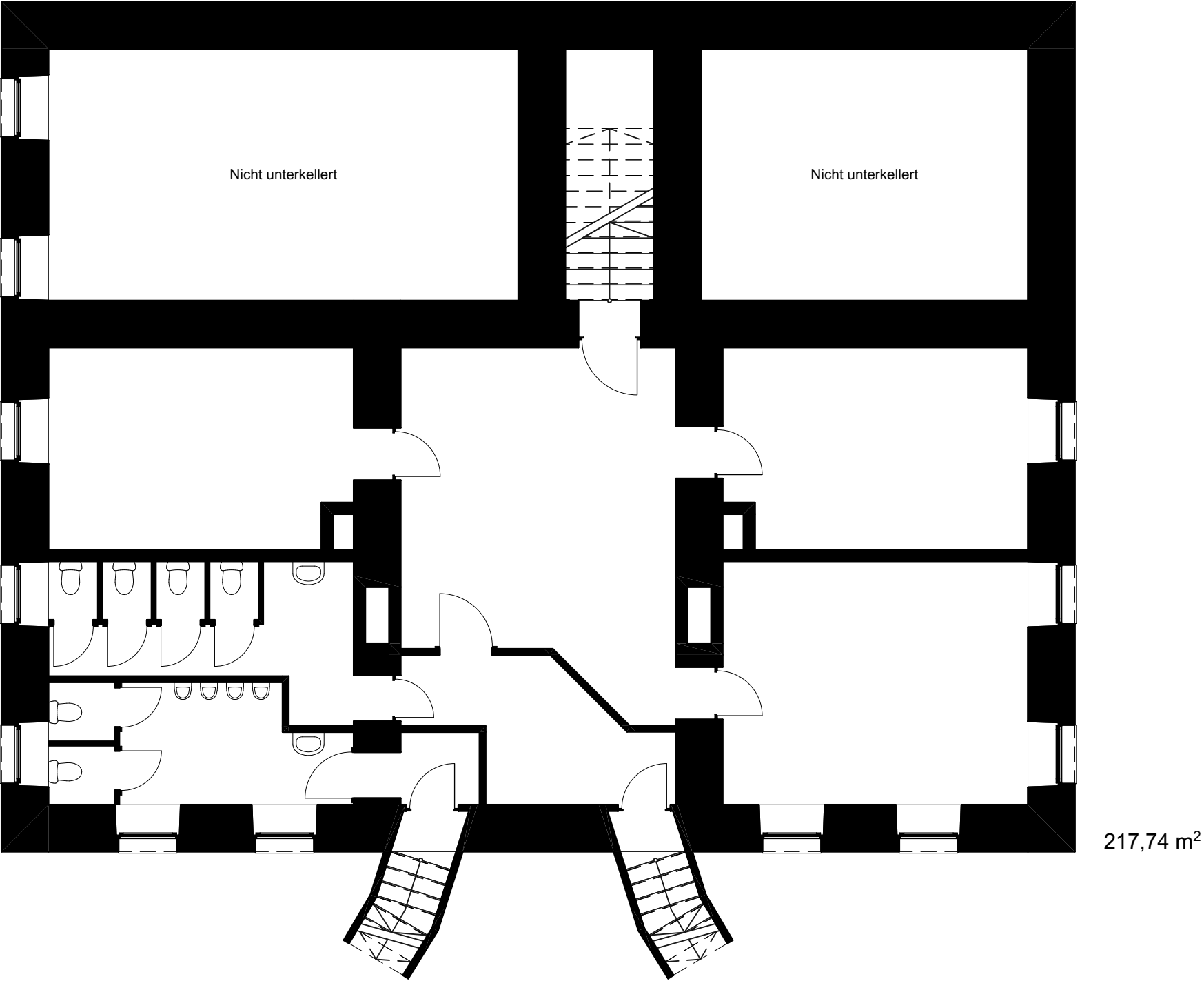
Unterschrift:

SK Umbau Sparkasse

SK Dachgeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:200	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:
Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster
Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

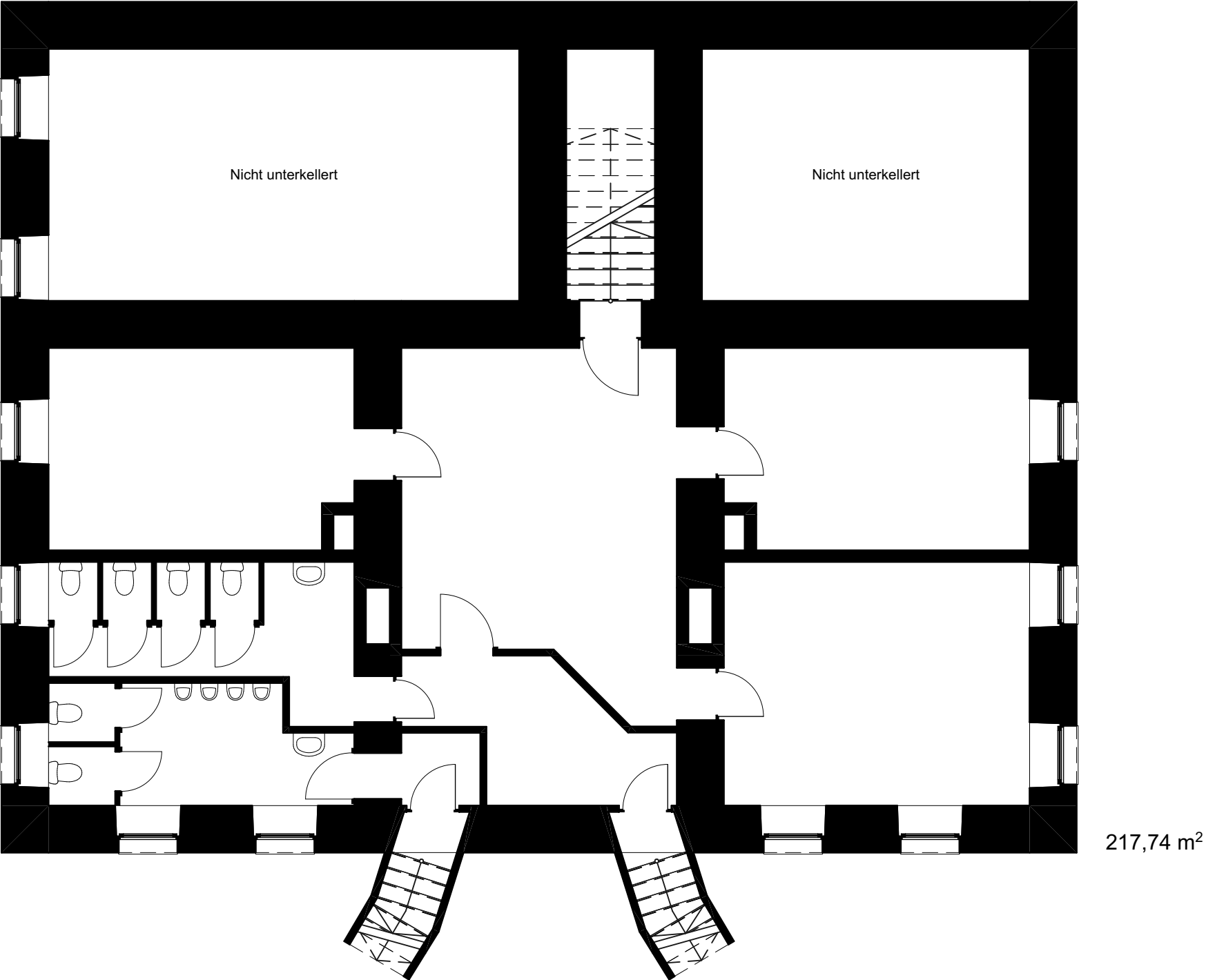
BAUHERR:
Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:
M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Bestand Steinhof		SH Kellergeschoss	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!			



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

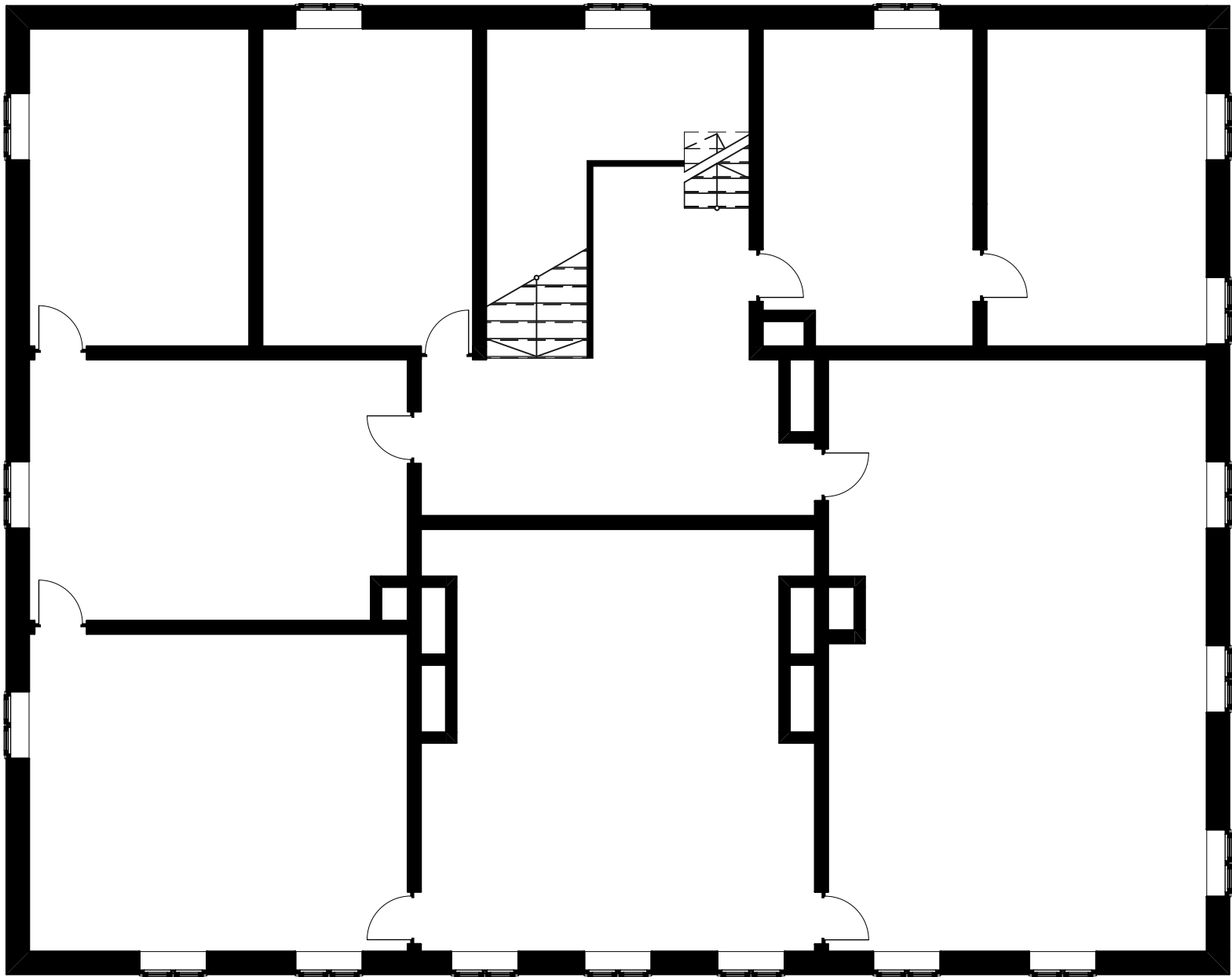
Unterschrift: _____

Bestand Steinhof

SH Kellergeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

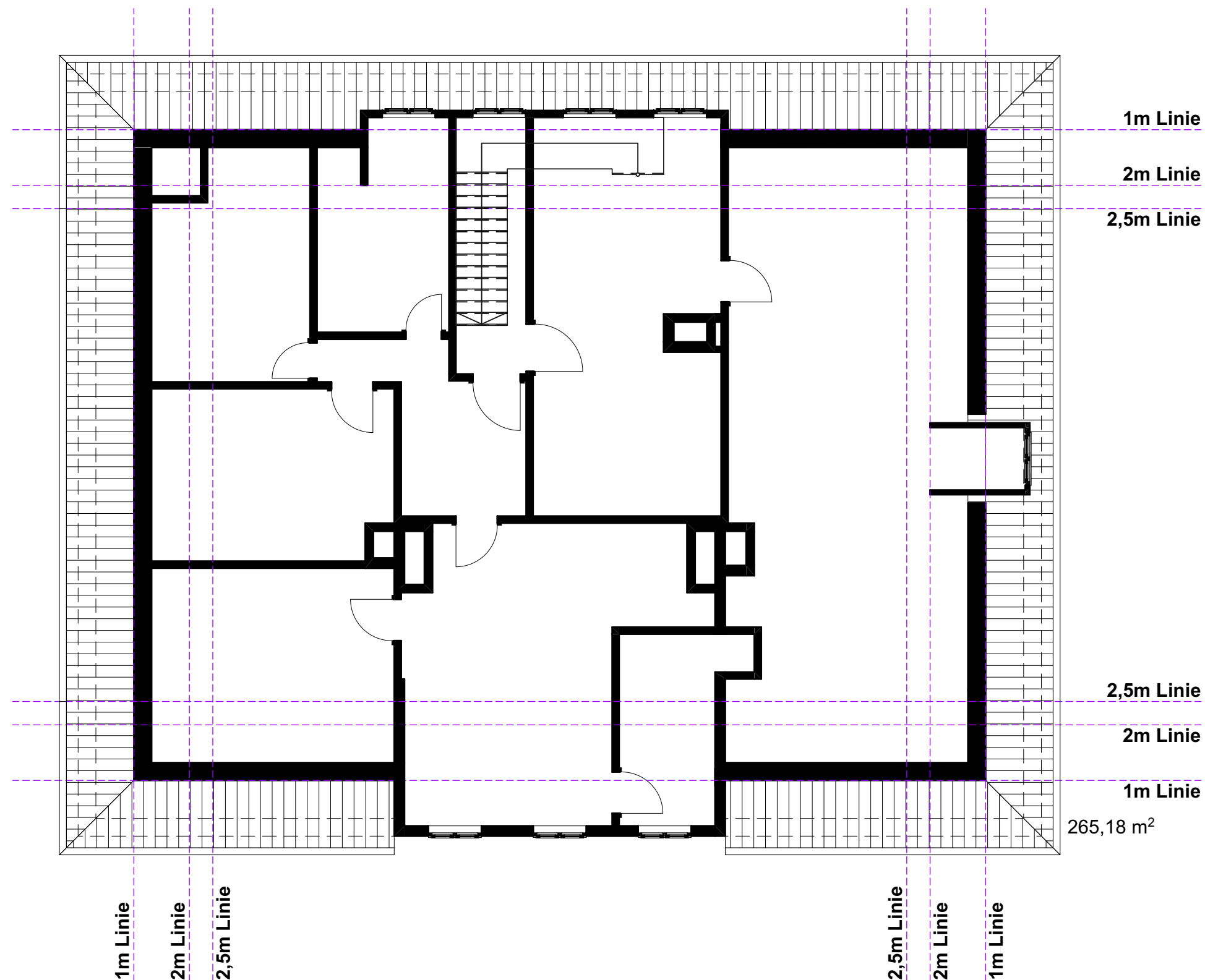
Unterschrift: _____

Bestand Steinhof

SH Obergeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:
Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

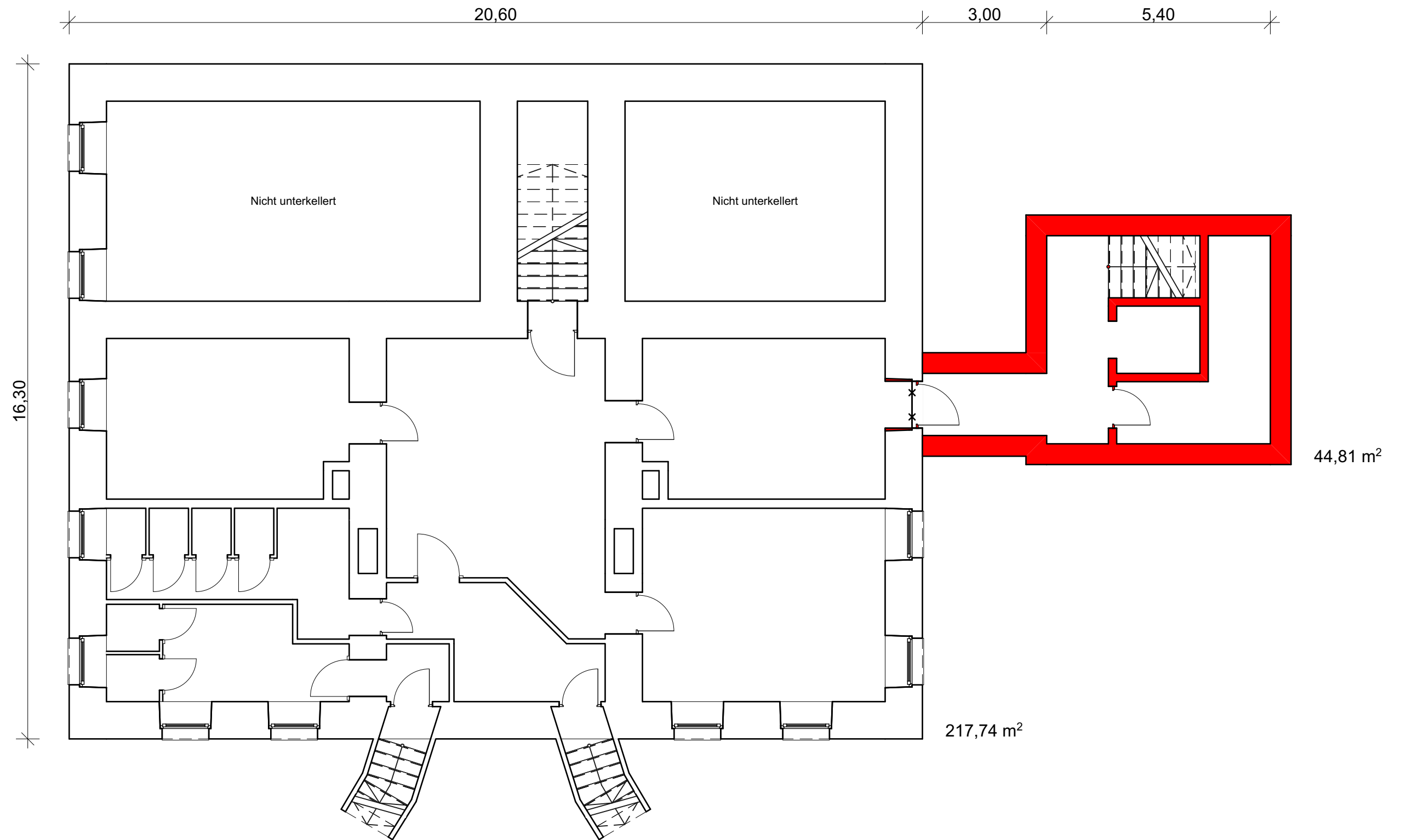
BAUHERR:
Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:
M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Bestand Steinhof		SH Dachgeschoss	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!			



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Abriss/Neubau

Maßstab

1:100

Blattgröße

420*297 A3

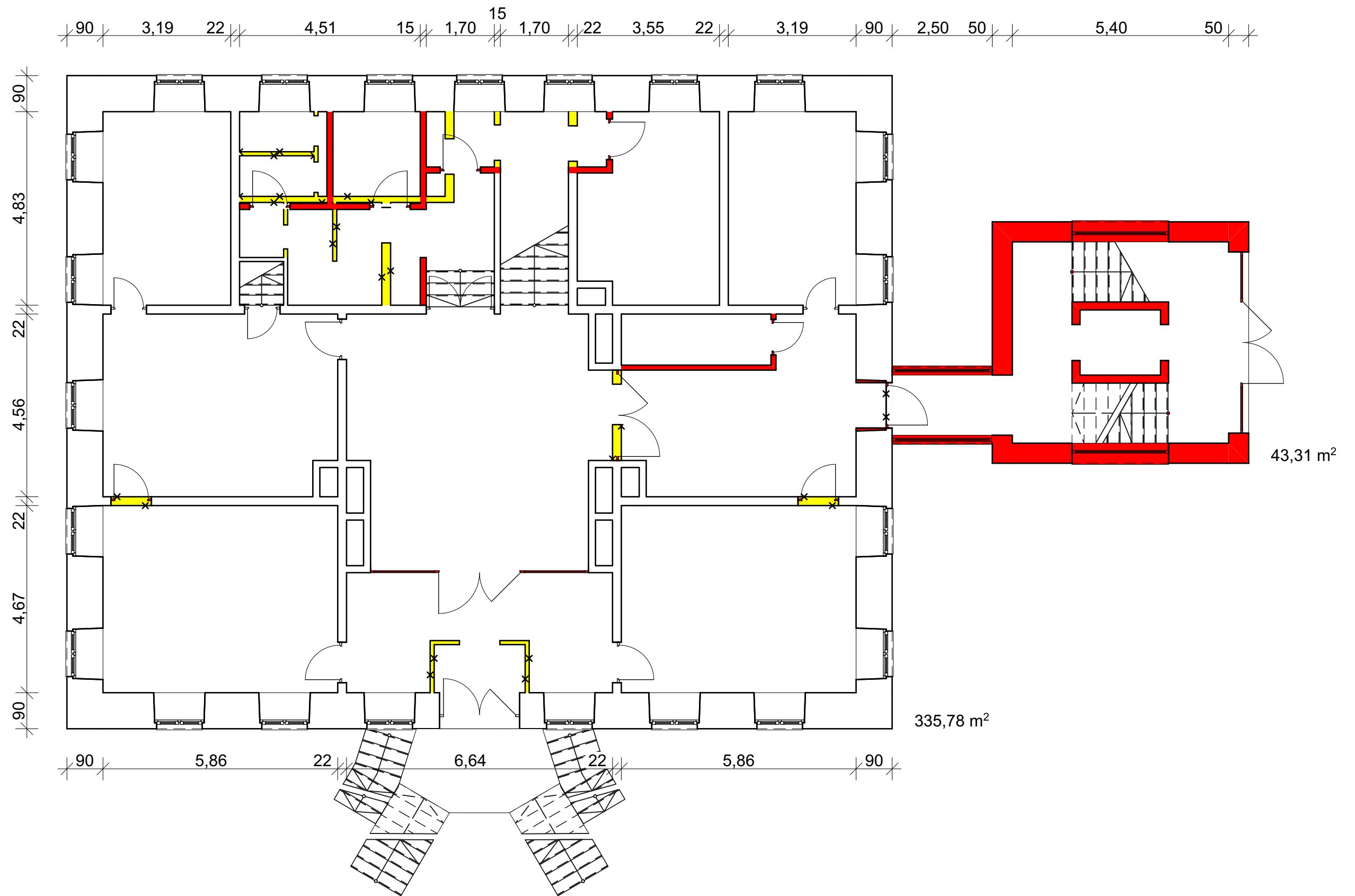
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster
Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -
Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

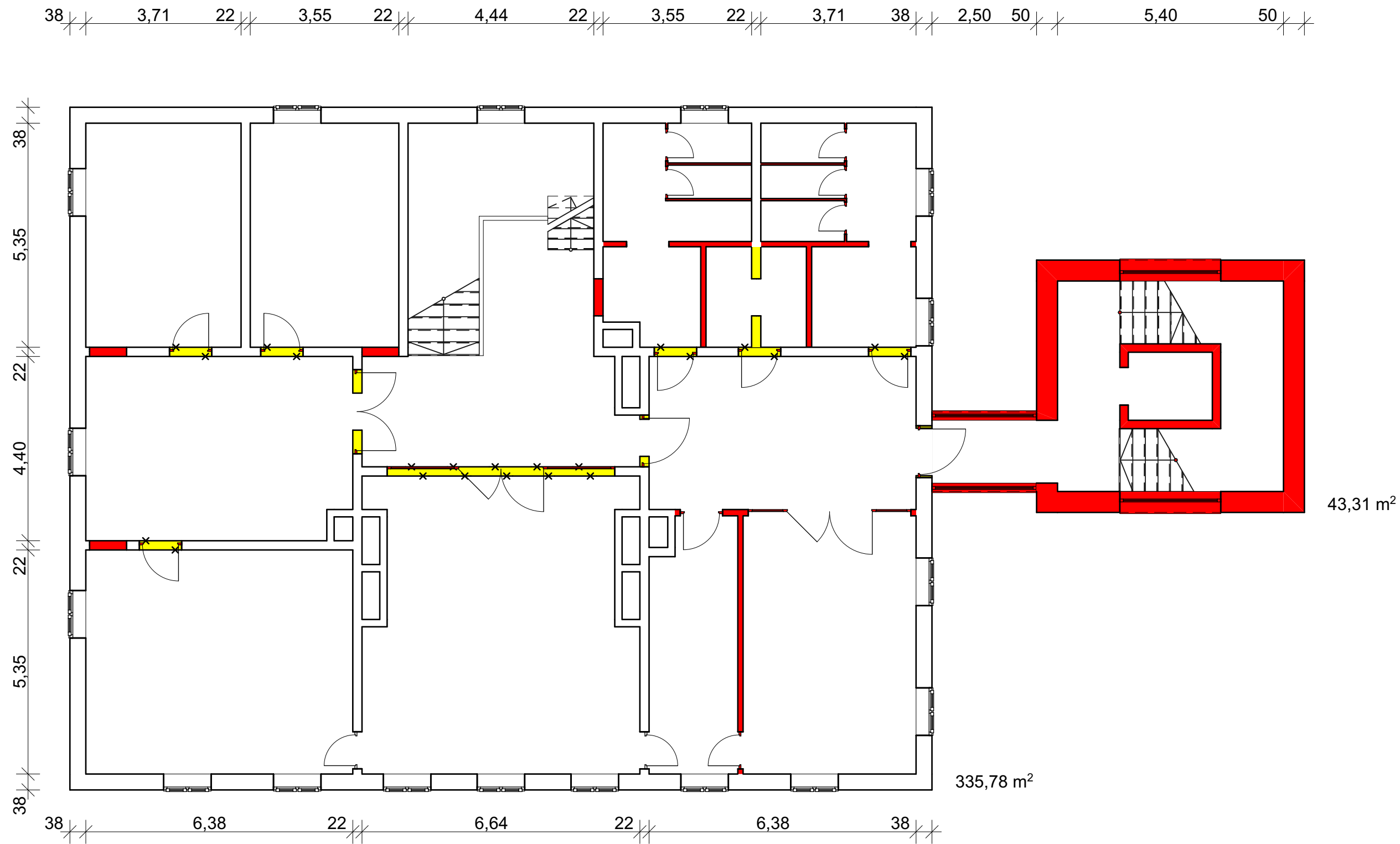
M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -
Unterschrift: _____

Abriss/Neubau

SH Erdgeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

Abriss/Neubau

Maßstab

1:100

Blattgröße

420*297 A3

SH Obergeschoss

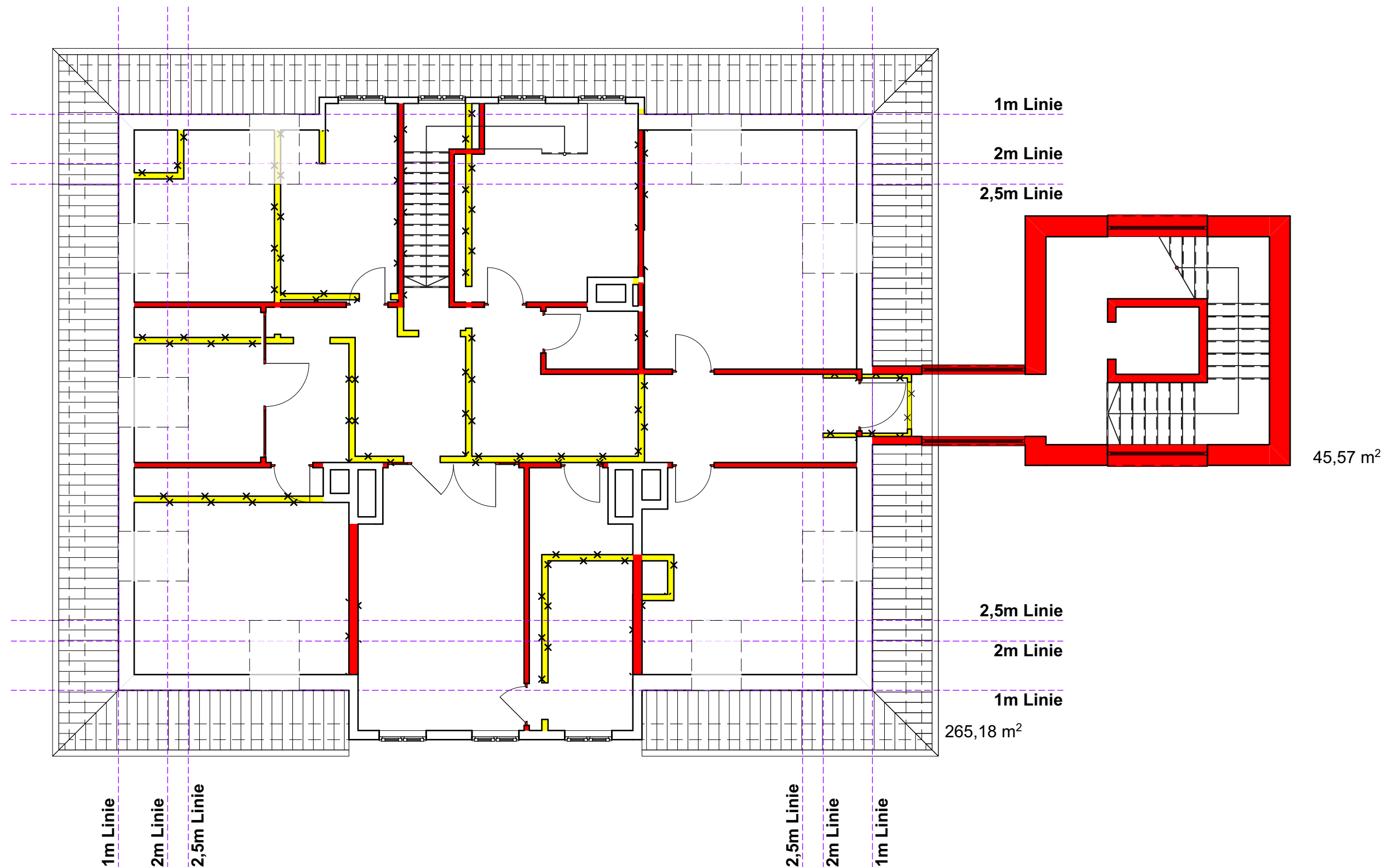
Datum

13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Abriss/Neubau

Maßstab

1:100

Blattgröße

420*297 A3

Datum

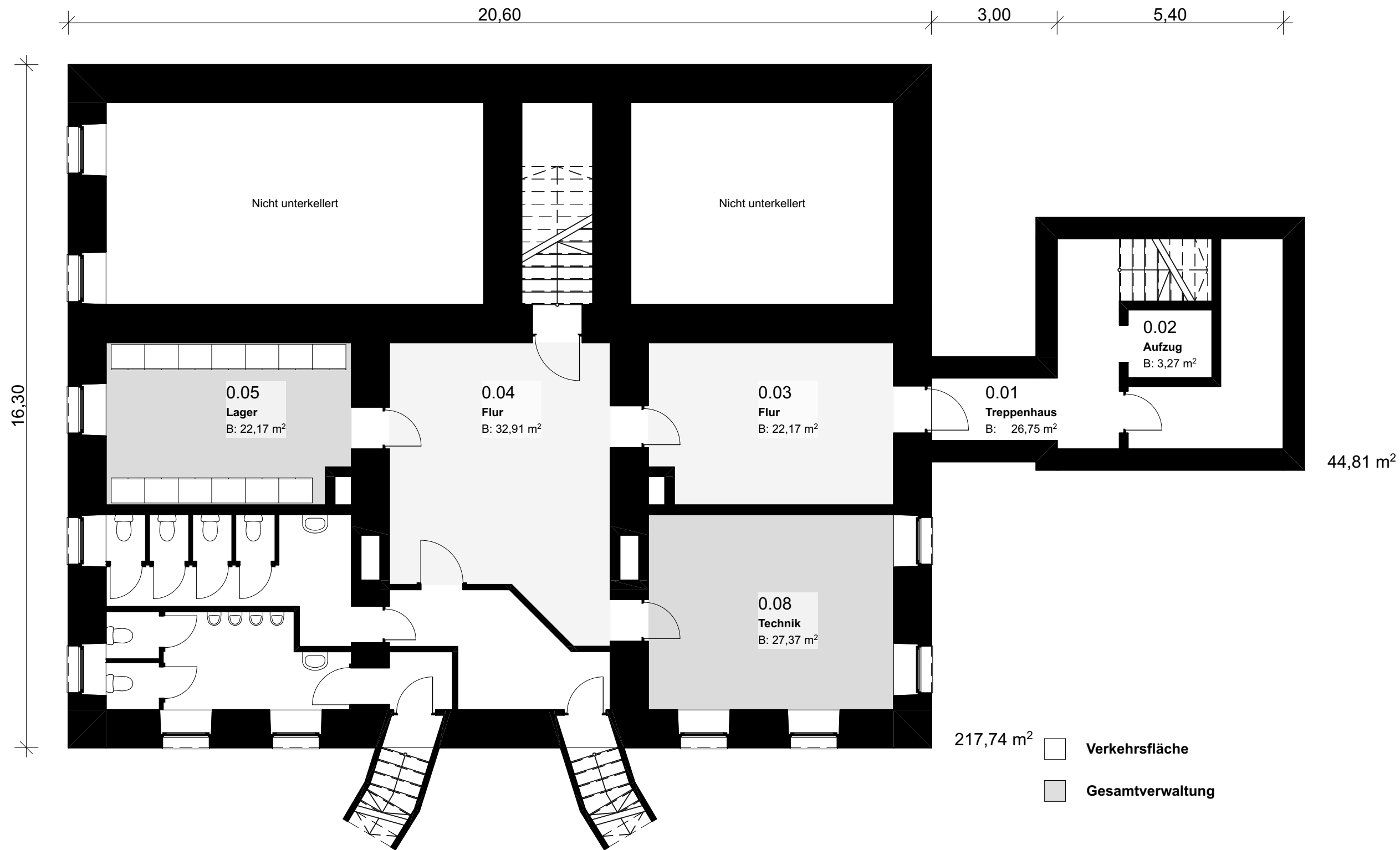
13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

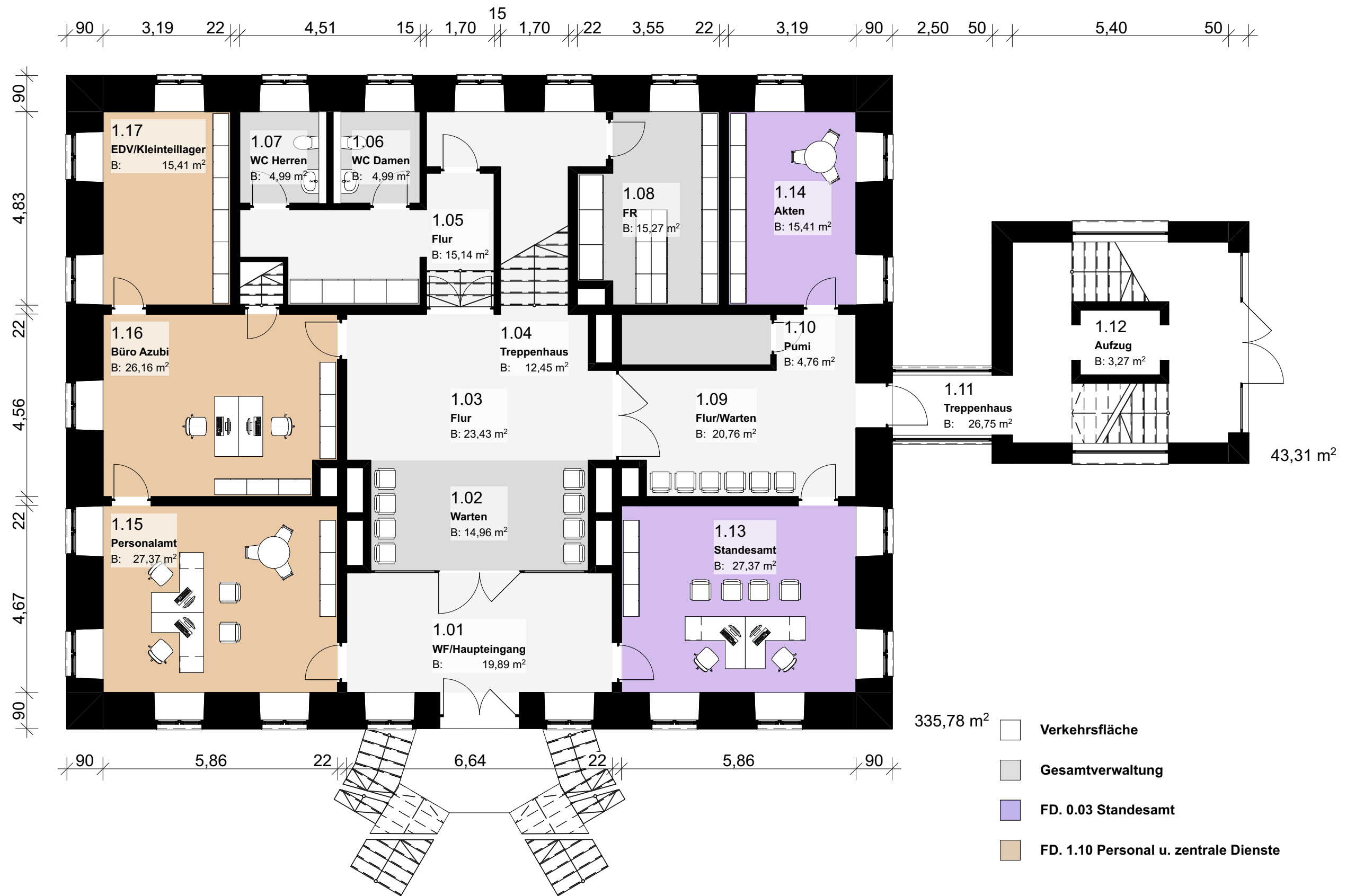
Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SH Dachgeschoss



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN: Machbarkeitsstudie – Steinhof (12.05.2026) Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster Steinhof Am Steinhof 1 31848 Bad Münster am Deister	BAUHERR: Stadt Bad Münster am Deister Fachdienst 3.30 Hochbau Obertorstraße 1 31848 Bad Münster Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	STUDIENVERFASSER: M.Sc. Architekt Alexander Frisch SHIFT & Leinau6 Blumenauer Straße 19 30449 Hannover Tel: - E-Mail: - Unterschrift: _____	Umbau Steinhof		SH Kellergeschoss	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
			1:100	420*297 A3	13.05.2026	#CAD-Fachkraft Kompletter Name
			Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!			



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

Umbau Steinhof

Maßstab

1:100

Blattgröße

420*297 A3

Datum

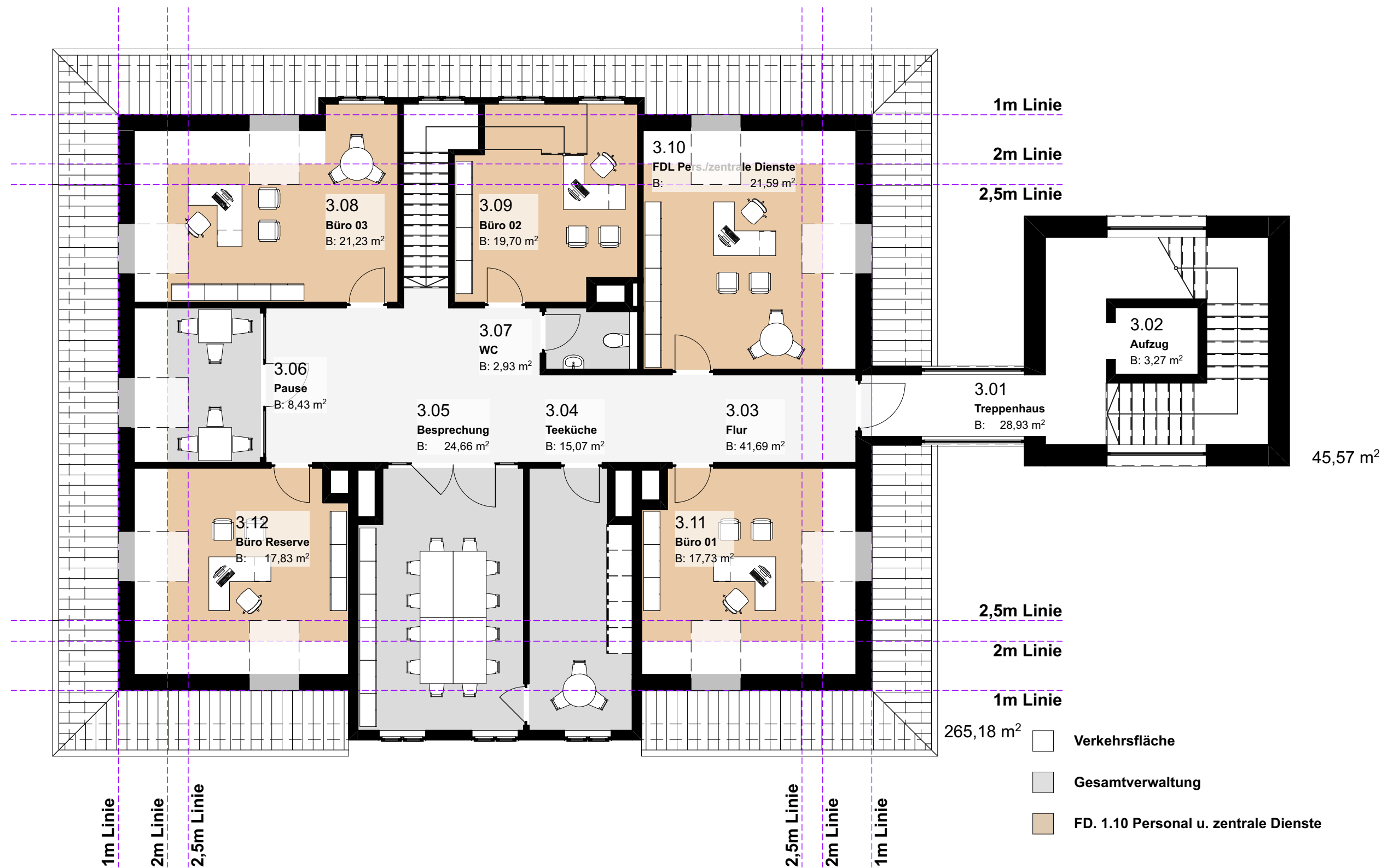
13.05.2026

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SH Erdgeschoss



Keine Objektplanung - Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig - Ausführung nach Brandschutzkonzept

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie - Steinhof (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster

Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Umbau Steinhof

Maßstab

1:100

Blattgröße

420*297 A3

Datum

13.05.2026

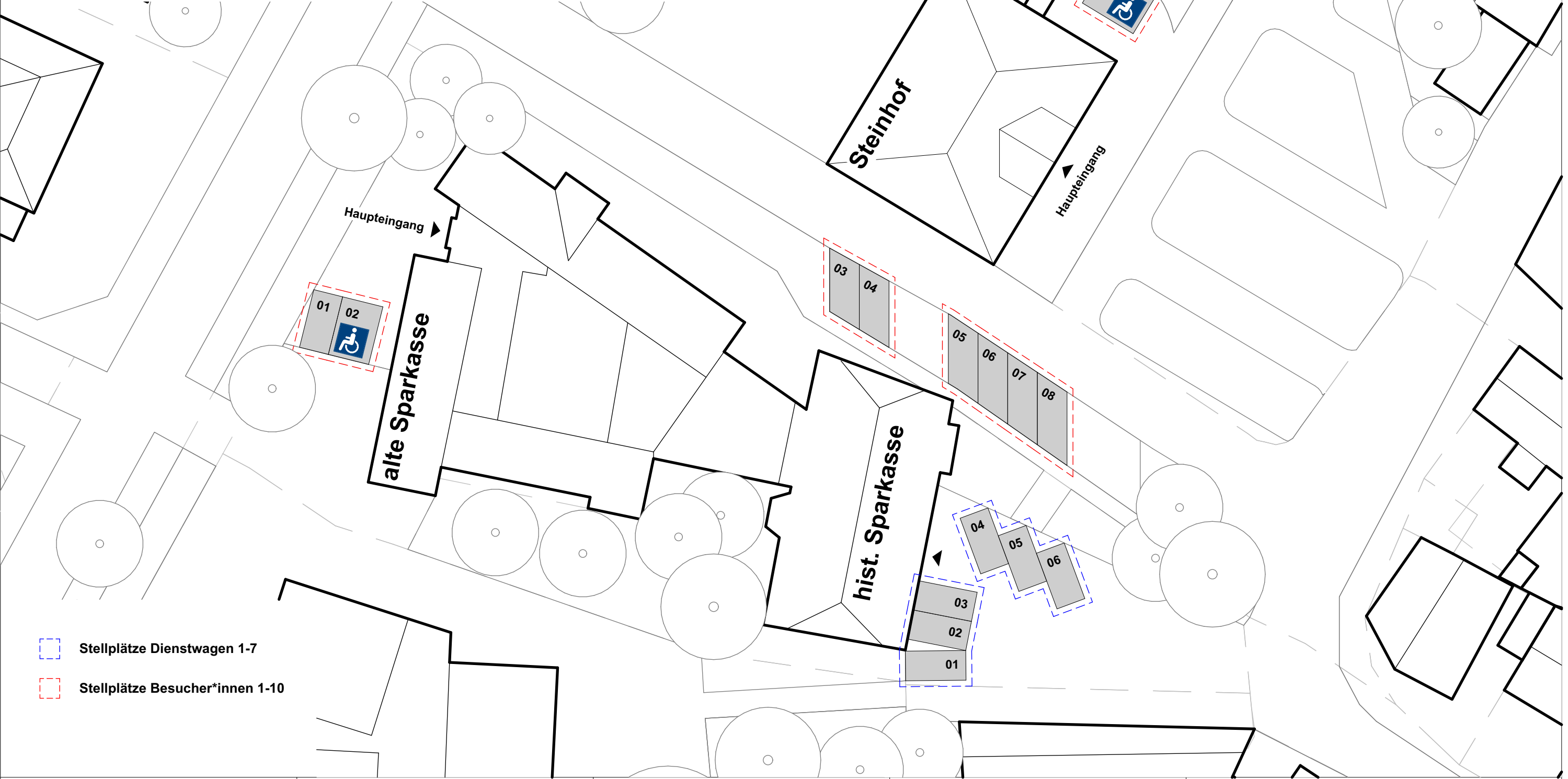
Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

SH Dachgeschoss

// Die 6 Parkplätze an der Langen Straße werden der Öffentlichkeit durch Umwidmung entzogen. Sollten die beiden Stellplätze am Haupteingang der Sparkasse durch Planungen der Sparkasse nicht möglich sein, müssen diese auf der Parkfläche am Steinhof nachgewiesen werden //



BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Parkplatz (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster
Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münster am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münster am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münster
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift:

Parkplatz

Maßstab

1:333

Blattgröße

420*297 A3

AS Parkplatz - "Sparkasse"

Datum

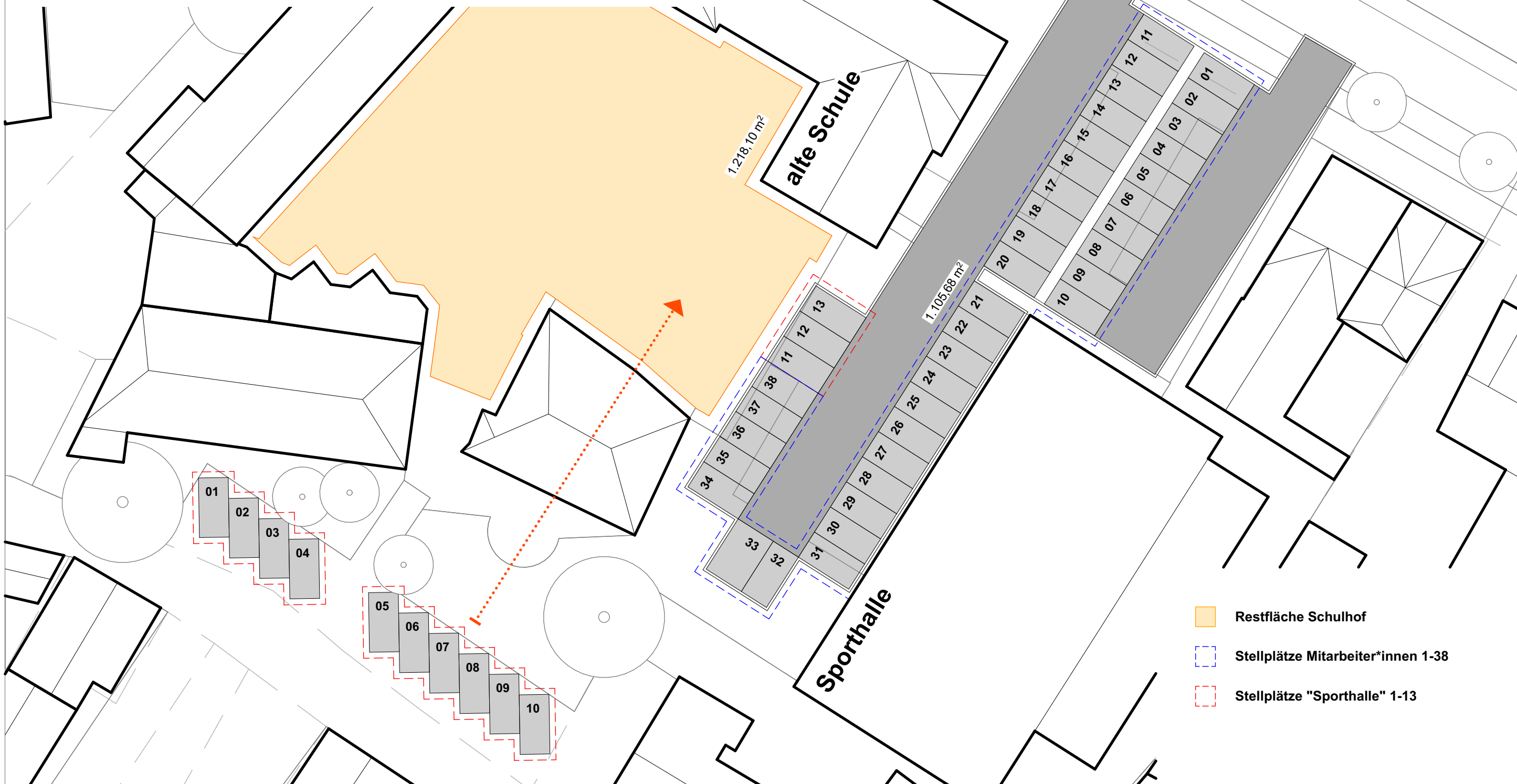
13.05.26

Planersteller

#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

// Die 10 Parkplätze Kellerstraße werden der Öffentlichkeit entzogen.
Sollte dies nicht erwünscht sein, müssen die Stellplätze zusätzlich auf
dem ehemaligen Schulhof untergebracht werden. Diese Kosten sind
aktuell nicht inkludiert. //



- Restfläche Schulhof
- Stellplätze Mitarbeiter*innen 1-38
- Stellplätze "Sporthalle" 1-13

BAUVORHABEN:

Machbarkeitsstudie – Parkplatz (12.05.2026)
Variante „Sparkasse/Steinhof“ als zukünftigen
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münde
Steinhof
Am Steinhof 1
31848 Bad Münde am Deister

BAUHERR:

Stadt Bad Münde am Deister
Fachdienst 3.30 Hochbau
Obertorstraße 1
31848 Bad Münde
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

STUDIENVERFASSER:

M.Sc. Architekt Alexander Frisch
SHIFT & Leinau6
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover
Tel: -
E-Mail: -

Unterschrift: _____

Parkplatz

Maßstab	Blattgröße
1:333	420*297 A3

AS Parkplatz - "Alte Schule"

Datum	Planersteller
13.05.26	#CAD-Fachkraft Kompletter Name

Maße aus Bestandsunterlagen übernommen! Stichproben weisen leichte Abweichungen auf!

Fachplaner Stellungnahmen

- statische Stellungnahme
- brandschutztechnische Stellungnahme
- bauphysikalische Stellungnahme

BERATUNGEN
INDUSTRIEBAU
SANIERUNGEN
UMBAUTEN
WOHNUNGSBAU



Statik Schlesinger & Baukrowitz, Hohnser Str.36A, 31863 Coppenbrügge

SHIFT & Leinau6
Hr. M.Sc. Architekt A. Frisch
Blumenauer Straße 19

30449 Hannover

Ingenieurbüro für Baustatik
Inh.: Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukrowitz
Hohnser Straße 36A
31863 Coppenbrügge
Tel.: 05156 / 96160
Fax: 05156 / 961636
Email: info@statik-schlebau.de

Mein Zeichen: ba

Freitag, 22. Mai 2026

**Machbarkeitsstudie – Zukünftige Nutzung von Bestandsgebäuden als
Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster, Variante „Sparkasse / Steinhof“
- Kurzstellungnahme zu tragwerksplanerischen Aspekten**

Sehr geehrter Herr Frisch,

hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes (Lange Straße 1, Bad Münster) und des Verwaltungsgebäudes (Steinhof 1, Bad Münster) als Hauptsitz der Stadtverwaltung Bad Münster soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden.
In diesem Zusammenhang nehme ich auftragsgemäß zu tragwerksplanerischen Aspekten der Studie wie folgt Stellung:

ALLGEMEINES

Für die o.g. Nutzung / Umnutzung der Bestandsgebäude sind laut Vorplanung vom 05.05.2026 z.T. umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Durch Anbauten und eine Teilaufstockung soll zusätzlicher Raum geschaffen werden.

Die nachfolgende Stellungnahme beruht auf eine am 30.04.2026 erfolgte Inaugenscheinnahme der Bestandsgebäude, der vorliegenden Vorplanung vom 05.05.2026 sowie Bildmaterial und Bestandsunterlagen (nicht vollständig). Bauteilöffnungen zu Untersuchungszwecken, Messungen und statische Berechnungen / Nachweise wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Meine auf diesen Grundlagen gewonnenen Erkenntnisse können daher lediglich zu allgemeinen Einschätzungen führen. Somit ist diese Stellungnahme nicht als vollständiges, belastbares Gutachten zu verstehen und lediglich im Rahmen der genannten Machbarkeitsstudie als Hilfsmittel hinsichtlich tragwerksplanerischer Aspekte verwendbar. Auf eventuell erforderliche Maßnahmen bezüglich des baulichen Brandschutzes wird nicht eingegangen.

Volksbank Hameln-Stadthagen
Dipl.-Ing. (FH) Frank Baukrowitz
UST-IdNr.: DE309725255

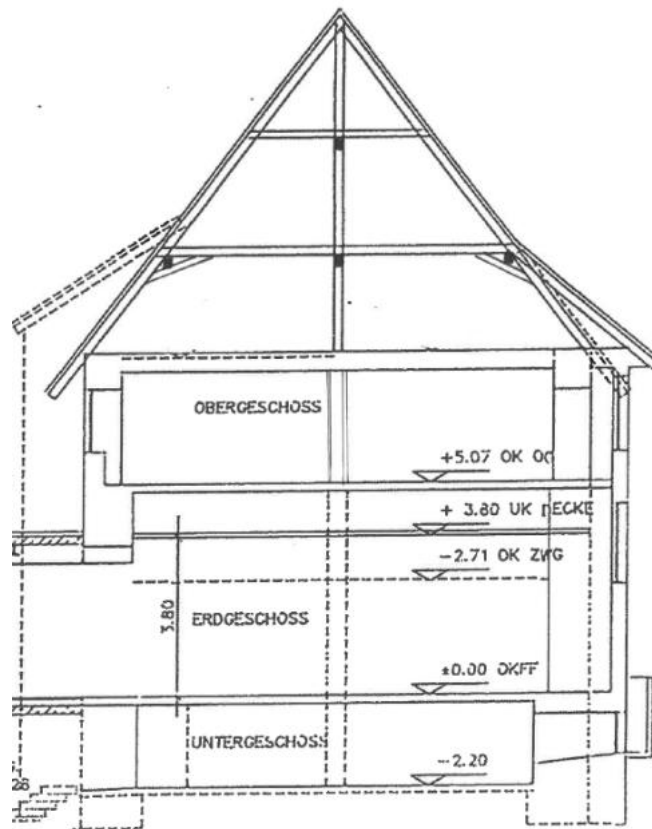
IBAN: DE09 2546 2160 0163 1306 00

BIC: GENODEF1HMP

EHEMALIGES SPARKASSENGEBÄUDE (HISTORISCHES GEBÄUDE)

(Statische Berechnungen liegen nicht vor.)

Das ursprünglich als Herrenhaus errichtete historische Gebäude wurde vor geraumer Zeit im Erd- und Kellergeschoss für die Nutzung als Sparkassengebäude umgebaut. Im Obergeschoss befinden sich derzeit Wohnräume, während der nicht ausgebauter Dachboden weitestgehend ungenutzt zu sein scheint. Auf der südöstlichen Seite des Gebäudes wurde ein unterirdischer Tresorraum angebaut, der laut Angabe nicht mehr existiert.



Das Gebäude wurde als Mauerwerksbau (z.T. Fachwerkwände) mit Holzdachstuhl, Holzbalkendecken über EG und OG sowie einer massiven Kellerdecke errichtet. Die Kellerdecke wurde augenscheinlich im Rahmen von Umbaumaßnahmen bereichsweise durch Stahlbetondecken ersetzt.

ZUSTAND DES GEBÄUDETRAGWERKS

Soweit im Rahmen der Gebäudebegehung augenscheinlich erkennbar war, stellt sich der Zustand der tragenden Bauteile wie folgt dar.

Dachboden:

Der Holzdachstuhl besteht abgesehen von der Lattung und Eindeckung überwiegend aus vermutlich ursprünglichen Bauteilen. Er ist als einsäuliges Kehlbalkendach mit Krüppelwalmen errichtet worden und weist, wie in historischen Dachstühlen üblich, große Gebindeabstände auf. Die Giebel des Dachbodens sind durch Fachwerkwände geschlossen.

Die Holzkonstruktion weist bereichsweise erhebliche Schädigungen auf. Es sind u.a. Querschnittsschwächungen, gebrochene Balken und defekte Verbindungspunkte erkennbar,

Volksbank Hameln-Stadthagen
Dipl.-Ing. Frank Baukrowitz
USt-IdNr.: DE309725255

IBAN: DE09 2546 2160 0163 1306 00

BIC: GENODEF1HMP

die die Tragfähigkeit der Konstruktion z.T. deutlich reduzieren. Das Giebelfachwerk ist durch eingedrungene Feuchtigkeit geschädigt.

Augenscheinlich hat die Dachkonstruktion bereits vor der letzten Neueindeckung durch eingedrungenes Wasser und durch einen auf die südliche Dachseite begrenzten Brand Schaden erlitten. Nachträglich eingebrachte Ertüchtigungs- und Unterstützungsstrukturen sind bereichsweise erkennbar.

Einige Querschnittsschwächungen resultieren u.U. aus bereits erfolgten Abbeilungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, Nagerfraß oder mechanische Einwirkungen (z.B. Abrieb).

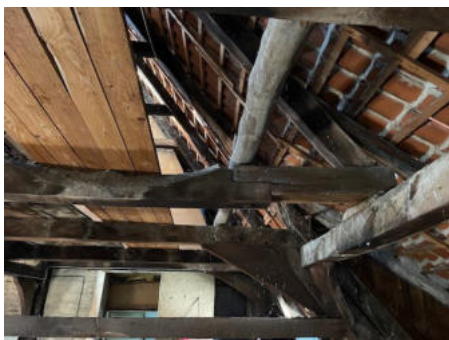
Die Lattung wurde vermutlich im Rahmen der Neueindeckung erneuert. In diesem Zuge wurden in etwa mittig zwischen den Gebinden Lastverteilungslatten in Dachneigung eingebaut. In Anbetracht der großen Sparrenabstände ist zu vermuten, dass eine ausreichende Tragfähigkeit der Lattung rechnerisch nicht nachweisbar wäre.

Exemplarisch folgt hierzu eine Auswahl von Bildaufnahmen:

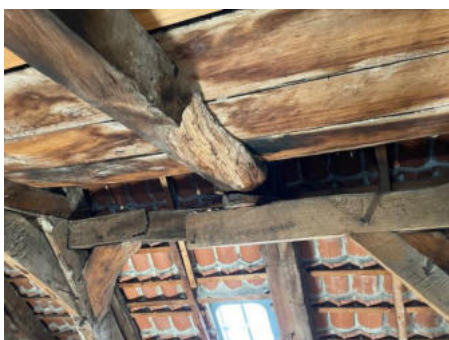


Querschnittsschwächung des Kehltriegels und vermutlich durch Brandeinwirkung geschädigter Sparren

Lattung der Dacheindeckung



Querschnittsschwächung eines Kehltriegels und vorhandene Aufhängung eines vermutlich geschädigten Bereichs



Querschnittsschwächung eines Kehltriegels, gebrochene Mittelpfette, nachträglich eingebrachte Zusatzunterstützung

Lattung / Wechselkonstruktion am Dachfenster augenscheinlich ungenügend



Zerstörte Zapfenverbindung (Mittelriegel)



Klaffende Zapfenverbindung



Zerstörter Verbindungsknoten
(Kehlriegel/Sparren) mit nachträglich
eingebrachter Unterstützung



Geschädigtes Giebfachwerk

Obergeschoss:

Im südöstlichen Giebeleckbereich des Obergeschosses sind Risse im Mauerwerk der Außenwände und der angrenzenden Innenwand einschließlich der gemauerten Fenstersturzbögen erkennbar.



Im übrigen Bereich des Obergeschosses wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Erdgeschoss:

Keine Auffälligkeiten

Kellergeschoss:

Keine Auffälligkeiten

Zusammenfassung / Empfehlungen:

Im Zuge der Gebäudebegehung wurden die oben beschriebenen Schäden am Gebäudetragwerk festgestellt, die sich auf den Bereich des Dachbodens und des Obergeschosses beschränken. Weitere Schäden sind mir derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die gesichteten Schäden am Haupttragwerk des Dachstuhls und den Giebelwänden deuten darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Standsicherheit der Konstruktion z.T. nicht gegeben ist. Gebrochene Hölzer und z.T. weit klaffende schadhafte Verbindungsknoten zeigen, dass größere Bewegungen / Verformungen und Überlastungen vorangegangen sein müssen. Die teilweise bereits eingebauten nachträglichen Unterstützungen und Ertüchtigungen schadhafter Bereiche sind aus meiner derzeitigen Sicht als dauerhafte Sicherung nicht ausreichend.

Da der Dachboden offensichtlich über einen längeren Zeitraum aufgrund von Undichtigkeiten der Feuchtigkeit ausgesetzt war, ist nicht ausgeschlossen, dass ebenso die Holzbalkendecke samt Sparrenanschlüsse im Bereich der Traufen über dem Obergeschoss geschädigt ist. Für die Standsicherheit eines Dachstuhls dieser Bauweise ist das Vorhandensein eines Zugbandes auf Höhe der Sparrenfüße von entscheidender Bedeutung. Dieses Zugband wird durch die Deckenkonstruktion gebildet und ist nur wirksam, wenn ein ausreichend tragfähiger Anschluss der Sparrenfüße an die Decke vorhanden ist. Starke Schädigungen in diesen Bereichen können zu einem vollständigen Verlust der Gebindestandsicherheit führen.

Hinsichtlich des Dachstuhls und der Giebelwände im Dachboden sehe ich dringenden Sanierungsbedarf. Es ist zu empfehlen, das gesamte Ausmaß der Schäden und der augenscheinlichen Unzulänglichkeiten zu erfassen und in statischer Hinsicht beurteilen zu lassen. Ebenso sollte der Zustand der Decke über dem Obergeschoss, insbesondere in den Traufbereichen überprüft werden. Anhand der Ergebnisse sollte anschließend ggf. ein entsprechendes Sanierungskonzept zum Erhalt und zur Wiederherstellung einer ordnungsgemäßen Standsicherheit erarbeitet werden.

Die Risse im Mauerwerk des Obergeschosses sind offensichtlich nicht neu und u.U. auf Setzungen im Giebeleckbereich zurückzuführen. Obwohl derzeit hierdurch nicht von einer Gefährdung der Standsicherheit auszugehen ist, empfehle ich festzustellen, ob die Rissbildung zum Stillstand gekommen ist. Sofern kein Stillstand festgestellt wird, sollten die tatsächliche Ursachen ermittelt und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

ZUM GEPLANTEN UMBAU / NUTZUNGSÄNDERUNG

Dachboden:

Keine Maßnahmen vorgesehen.

Obergeschoss:

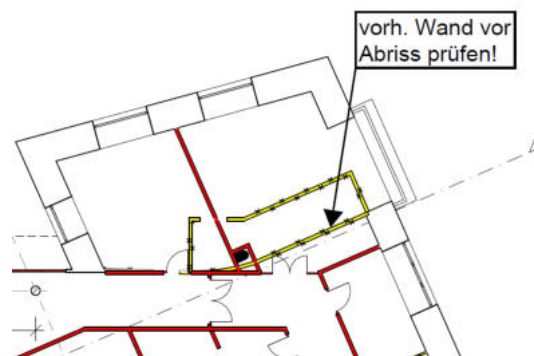
Im Obergeschoss ist gem. Vorplanung vorgesehen, durch Abriss bzw. Teilabriss tragender Wände, neue Tür- / Fensterröffnungen und Einbau neuer Trennwände passende Räumlichkeiten für Büros, Flur und Treppenhaus zu schaffen. Zusätzlich ist der Einbau eines Aufzugs geplant.

In statischer Hinsicht sind diese Maßnahmen durch Einbau von Abfangungen, z.B. in Form von Stahlträgern bzw. Stahlrahmen als Ersatz für die tragenden Wandbereiche realisierbar. Neue Trennwände sollten als Leichtbauwände (z.B. Trockenbauwände) vorgesehen werden, um die Zusatzbelastung für die Erdgeschossdecke möglichst gering zu halten. Ebenso ist empfehlenswert, das Gewicht eventuell neuer Fußbodenkonstruktionen möglichst gering zu halten.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss ist gem. Vorplanung vorgesehen, einen Sanitärbereich und weitere Räumlichkeiten zu schaffen sowie einen Aufzug vom EG zum OG einzubauen. Hierfür sollen bereichsweise vorhandene Innenwände abgerissen, eine neue Türöffnung eingebracht und neue Trennwände errichtet werden.

Überwiegend handelt es sich bei den abzureißenden Wänden offensichtlich um nichttragende Wände, die ohne weitere Maßnahmen entfernt werden können. Im Fall der im nachfolgenden Bild gekennzeichneten Wand ist dies nicht eindeutig und sollte überprüft werden. Ggf. wird hier der Einbau einer Abfangung (z.B. Stahlträger) erforderlich.



Für den Türdurchbruch ist der Einbau eines Sturzes erforderlich.

Im Rahmen der Maßnahme wird im Obergeschoss die Umnutzung von Wohnraum in Büroflächen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich zu beachten, dass sich hierdurch eine Erhöhung der zu berücksichtigenden Nutzlasten für die Erdgeschossdecke sowie die lastweiterleitenden Bauteile ergibt.

Lastvergleich Alt / Neu (OG):

- Nutzlast Wohngebäude (alt):

HB-Decke -> $p = 2,00 \text{ kN/qm}$

Lastweiterleitung -> $p = 1,50 \text{ kN/qm}$

- Nutzlast Bürogebäude (neu):

(vereinfacht inkl. Trennwandzuschlag für Trennwandgewichte bis $3,0 \text{ kN/m}$ bzw. bis $5,0 \text{ kN/m}$)

HB-Decke -> $p = 2,80 \text{ kN/qm}$ bzw. $3,20 \text{ kN/qm}$

Lastweiterleitung -> $p = 2,80 \text{ kN/qm}$ bzw. $3,20 \text{ kN/qm}$

Wie der Vergleich zeigt, ist für die Umnutzung eine ausreichende Tragfähigkeit der betroffenen Bestandsbauteile unter Berücksichtigung der höheren Nutzlast nachzuweisen. Folgende

Vorgehensweise wäre hierbei möglich:

1. Freilegen und Aufmaß der Deckenbalken und deren Abfangungen

2. Rechnerischer Nachweis der Tragfähigkeiten

3. Ggf. Einbau von Bauteilertüchtigungen bzw. Austausch gegen neue Bauteile

In statischer Hinsicht wäre alternativ zu Ertüchtigungsmaßnahmen u.U. auch der Austausch des vermutlich schweren Deckeneinschubs gegen eine leichtere Konstruktion (z.B. Dämmstoffe) vorstellbar, um Lastreserven zu generieren. In diesem Fall wären jedoch die Anforderungen bzgl. Brand- und Schallschutz zu beachten.

Kellergeschoss: (Teilunterkellerung des Gebäudes)

Im Kellergeschoss sind vorerst keine Umbaumaßnahmen vorgesehen.

Die vorhandene Kellerdecke scheint für die bisherige Nutzung des Erdgeschosses (Sparkassengebäude) ausgelegt und somit ausreichend tragfähig zu sein. Lediglich im Bereich der geplanten neuen Trennwände im EG wäre ggf. eine rechnerische Überprüfung erforderlich, die voraussichtlich nicht zu Ertüchtigungsmaßnahmen führen wird.

Aufzugeinbau:

Für den Einbau des geplanten Aufzugs vom EG zum OG wird das Einbringen einer Öffnung der Decke über EG erforderlich. Je nach Aufzugskonstruktion werden u.U. auch Öffnungen der KG- und der OG-Decke, sowie ein massiver Aufzugschacht benötigt.

Die Decken im Bereich der Öffnungen sind hierfür zu überprüfen und abzufangen. Die Lasten des Aufzugs und des Schachts könnten durch neu einzubringende Fundamente im KG abgetragen werden.

EHEMALIGES SPARKASSENGEBÄUDE (Baujahr ca. 1996)

(Statische Berechnungen liegen vor.)

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Mauerwerks- und Stahlbetonwänden, Stahlbetondecken sowie einer Holzdachkonstruktion errichtet. Teilbereiche weisen eine massive Flachdachkonstruktion auf. Über der Kassenhalle im EG befindet sich ein Luftraum der mit einer Stahl-Glaskonstruktion überdacht wurde.

Das Hauptgebäude besteht aus Dach-, Ober-, Erd- und Kellergeschoss während das Verbindungsbauwerk zum historischen Gebäude eingeschossig mit Verbindungsgang als Teilunterkellerung errichtet wurde.

ZUSTAND DES GEBÄUDETRAGWERKS

Es fand eine Begehung in Teilbereichen des Erdgeschosses statt. Schäden am Tragwerk konnten dabei nicht festgestellt werden.

ZUM GEPLANTEN UMBAU / NUTZUNGSÄNDERUNG

Laut Bestandsstatik sind die Geschossdecken für eine Nutzlast von mind. 5,00 kN/qm ausgelegt. Für die geplante Nutzung und die Errichtung neuer leichter Trennwände wird somit eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben sein.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss ist entlang der Wermuthstraße geplant, das hölzerne Schrägdach durch eine neue flach geneigte Dachkonstruktion zu ersetzen, um eine für Büroräume geeignetere Raumhöhe auch im Traufbereich zu schaffen. Aus tragwerksplanerischer Sicht ist diese Maßnahme umsetzbar. Über das bei derartigen Umbaumaßnahmen übliche Maß an baulichem Aufwand hinaus sind hierfür vermutlich keine besonderen Zusatzmaßnahmen erforderlich. Zu beachten ist dabei, dass die zulässige Belastung der vorhandenen lastabnehmenden Stahlbetonbalken im Trauf- und Firstbereich nicht überschritten wird. Durch Wahl einer entsprechend leichten Konstruktion (z.B. Holzdachkonstruktion und Holz-Ständerwerkwände) wird dies vermutlich möglich sein. Anderenfalls wird eine Ertüchtigung der betroffenen Bauteile oder der Einbau von zusätzlichen Trägern/Balken oberhalb der Unterzüge erforderlich.

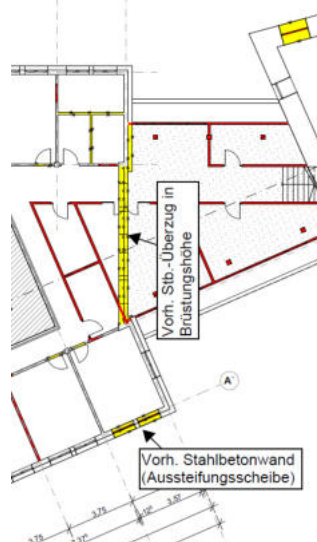
Der geplante Abriss von Wänden beschränkt sich auf nichttragende Wände, ebenso der Einbau von neuen Türöffnungen. Ggf. sind Sturzträger über den Durchbrüchen vorzusehen.

Obergeschoss (Bestand):

Im Obergeschoss ist geplant, durch Abriss einiger nichttragender Wände und Errichtung neuer Trennwände die vorhandenen Raumaufteilungen anzupassen. Bezüglich des Tragwerks sind diese Maßnahmen unerheblich.

Im Bereich der Achsen A' / 6-7 sind 2 Fenster in der vorh. Stahlbetonwand geplant (Grundriss s.u.). Da es sich hier um eine Wandscheibe handelt, die zur Gebäudeaussteifung beiträgt, ist diese Maßnahme ggf. im Rahmen einer statischen Berechnung zu überprüfen. Unter Umständen wird es erforderlich werden, diese Wand zu ertüchtigen oder als Ersatz z.B. einen Stahl-Aussteifungsrahmen innenseitig vor der Wand anzuordnen.

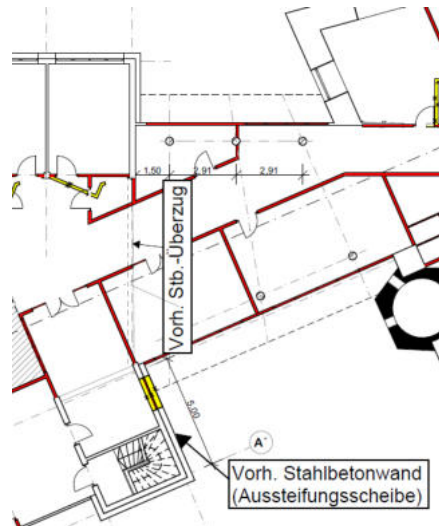
Im Bereich der Achse 8 ist geplant, einen Teil der vorhandenen Außenwand abzureißen. Da sich in dieser Wand ein Stahlbeton-Überzug befindet (etwa brüstungshoch), der die Lasten der EG-Decke über die gesamte Länge des geplanten Abrisses trägt, ist ein Abriss oder Einschnitt des Bauteils nicht ohne entsprechende Abfangemaßnahmen umsetzbar. Vorstellbar wäre, hierfür im EG eine Stahlkonstruktion aus Trägern und Stützen vorzusehen, die sich auf Bestandsbauteilen im KG entlasten.



Erdgeschoss (Bestand):

Auch im Erdgeschoss ist geplant, durch Abriss einiger nichttragender Wände und Errichtung neuer Trennwände die vorhandenen Raumaufteilungen anzupassen. Bezüglich des Tragwerks sind diese Maßnahmen unerheblich.

Im Bereich der Achsen 8 ist ein neuer Türdurchbruch in der vorh. Stahlbetonwand geplant (Grundriss s.u.). Da es sich hier um eine Wandscheibe handelt, die zur Gebäudeaussteifung beiträgt, ist diese Maßnahme ggf. im Rahmen einer statischen Berechnung zu überprüfen.



Kellergeschoss (Bestand):

Im Kellergeschoss sind lediglich zwei neue Türdurchbrüche und zwei neue Trennwände geplant. Die Türdurchbrüche sind in eine tragende Stahlbetonwand einzubringen.

Über das übliche Maß hinaus ist hierfür kein besonderer baulicher Aufwand zu erwarten.

Zweigeschossiger Einbau in ehem. Kassenhalle:

Es ist vorgesehen, auf der Kellerdecke im vorh. Luftraum der ehemaligen Kassenhalle ein zweigeschossiges Bauwerk zu errichten, um weitere Räumlichkeiten zu schaffen.

Da die vorhandene Kellerdecke ursprünglich nicht für Lasten aus einem solchen Bauwerk ausgelegt wurde, wäre es empfehlenswert, die Konstruktion des Bauwerks möglichst leicht auszuführen (z.B. Stahl- oder Holzkonstruktion mit Trockenbauwänden). Der Lastabtrag müsste ggf. über die Kellerbauteile in die Gründung erfolgen.

Vorteilhaft wäre, die zusätzlichen Lasten überwiegend oberhalb der tragenden Kellerwände abzusetzen.

Die vorliegende Altstatik zeigt auf, dass die Kellerdecke durchaus Lastreserven aufweist, jedoch ist nicht auszuschließen, dass hierfür auch umfangreichere Unterstützungs- und Abfangmaßnahmen erforderlich werden (z.B. Stahlträger / -stützen oder zusätzliche tragende Wände).

Die vorh. Gründung in diesem Bereich wird vermutlich ausreichende Lastreserven aufweisen, was jedoch in einer statischen Berechnung nachzuweisen wäre.

Verbindungsbauwerk zum historischen Gebäude:

Das vorhandene eingeschossige Verbindungsbauwerk besteht aus einer Stahlbeton-Dachdecke, Stahlbetonunterzügen und -stützen. Unterhalb des Erdgeschosses befindet sich eine Stahlbeton-Sohlplatte mit Einzel- und Streifenfundamenten sowie in einem Teilbereich ein Verbindungsgang aus Stahlbetonbauteilen.

Die Planung sieht an dieser Stelle ein zweigeschossiges Bauwerk vor. Da der Bestand im EG für eine Aufstockung nicht ausgelegt ist, ist hier der Abriss des eingeschossigen Bestands und die Neuerrichtung eines zweigeschossigen Verbindungsbauwerks vorgesehen. Durch Wahl einer möglichst leichten Konstruktionsweise (z.B. Stahlkonstruktion) besteht u.U. die Möglichkeit, auf den Rückbau der Bestandsgründung zu verzichten und sie für den Neubau zu nutzen. Dies sollte im Vorfeld rechnerisch überprüft werden. Sofern die Nutzung der Bestandsgründung nicht möglich ist, wird der Rückbau bzw. Teilrückbau der Bestandsgründung und ggf. auch des Verbindungsgangs in Kellerebene erforderlich.

VERWALTUNGSGEBÄUDE, Steinhof 1

(Statische Berechnungen liegen nicht vor.)

Das ursprünglich als Herrenhaus errichtete historische Gebäude wird nach Umbauten derzeit im Erdgeschoss bereits als Verwaltungsbereich genutzt. Die oberen Geschosse stehen aufgrund von Schäden am Tragwerk für eine Nutzung z.Z. nicht zur Verfügung. Ehemals wurden auch das Obergeschoss sowie Teile des Dachgeschosses und des Dachbodens als Verwaltungsbereich genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich eine Wohnung.

Das Gebäude wurde als Mauerwerksbau (z.T. Fachwerkwände) mit Holzdachstuhl, Holzbalkendecken über EG und OG errichtet. Im Kellergeschoss befinden sich neben massiven Gewölbedecken auch Bereiche mit Holzbalkendecken, Holz-Unterzügen und Holzstützen.

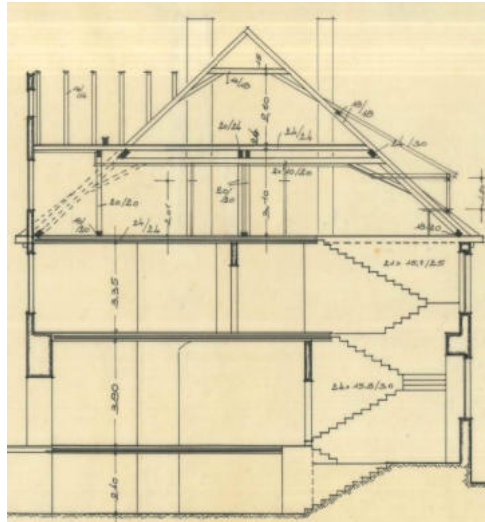


ZUSTAND DES GEBÄUDETRAGWERKS

Das Gebäudetragwerk weist z.T. starke Schädigungen, insbesondere im Bereich des Dachstuhls und der Obergeschossdecke auf. Hierzu liegen bereits diverse Schreiben und Angaben zu schon erfolgten Notabsteifungen vor.

Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden:

Der Holzdachstuhl besteht abgesehen von der Lattung und Eindeckung überwiegend aus vermutlich ursprünglichen Bauteilen. Er ist als Kehlbalkendach mit Walmen und zwei Kehlbalkenebenen errichtet worden. Die untere Kehlbalkenebene ist bereichsweise unterstützt. Der Dachstuhl weist, wie in historischen Dachstühlen üblich, große Gebindeabstände auf.



Die Dachkonstruktion und die Holzbalkendecke über dem Obergeschoss weisen erhebliche Schäden auf, die zum Verlust der ursprünglichen Standsicherheit geführt haben. Insbesondere sind die Deckenbalken über dem Obergeschoss entlang der Traufen geschädigt, die hier zusammen mit der angeschlossenen Dachkonstruktion maßgeblich zur Standsicherheit des Dachstuhls betragen müssen. Als vorübergehende Sicherung der Konstruktion sind diverse Notabsteifungen eingebaut worden.

Ein Deckenbalken der Obergeschossdecke mit einem aufstehenden Dachstiel weist deutliche Überlastungsschäden und Verformungen auf (sh. Bild unten).



Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss waren während der Ortsbegehung keine Schäden am Tragwerk erkennbar.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss zeigen sich Feuchtschäden an Wänden und Holzbalkendecken. Während eine hierdurch bedingte Beeinträchtigung der Mauerwerksstandsicherheit nicht ohne weiteres festgestellt werden kann, ist sichtbar, dass die Tragfähigkeit der betroffenen Holzbauteile aufgrund reduzierter Querschnitte gemindert ist. Eine nachträgliche Unterstützung eines offensichtlich geschädigten Balkenkopfes vor dem Wandaufleger wurde bereits eingebaut.

Zusammenfassung / Empfehlungen:

Aufgrund der vorgefundenen Schäden und Verformungen ist eine ausreichende Tragfähigkeit der Konstruktion oberhalb des Obergeschosses z.T. nicht gegeben bzw. nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass sich in der gesamten Dachkonstruktion Lastumlagerungen ergeben haben, die z.Z. nicht einschätzbar sind. Um Sanierungsmöglichkeiten festzustellen und ggf. zu planen zu können, wäre daher eine vollständige Bestandsaufnahme oberhalb des Obergeschosses und eine neue statische Berechnung für den kompletten Dachstuhl samt Decke über dem Obergeschoss erforderlich. Hierfür müsste das Dachgeschoss und der Dachstuhl vollständig entkernt werden. Bereichsweise würden ggf. noch weitere Deckenabschnitte über dem Obergeschoss entkernt werden müssen. Je nach Schädigungsgrad sind ebenfalls die Wandkronen der Außenwände freizulegen.

Hinsichtlich der Schäden im Kellergeschoss sehe ich ebenfalls dringenden Sanierungsbedarf. Es ist zu empfehlen, das gesamte Ausmaß der Schäden zu erfassen und in statischer Hinsicht beurteilen zu lassen.

ZUM GEPLANTEN UMBAUDachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich diverse, offensichtlich nichttragende Wände, die für die Umsetzung einer neuen Raumaufteilung abgerissen werden sollen. Gegen diese Maßnahme bestehen zunächst keine Bedenken. Sofern sich innerhalb der Wände jedoch tragende und aussteifende Bauteile (z.B. Holzstiele / -streben) befinden, sind diese entweder zu erhalten oder es sind entsprechende Ersatzmaßnahmen, z.B. durch Einbau von Stahlrahmen als Abfangung zu treffen.

Neue Trennwände sollten als Leichtbauwände (z.B. Trockenbauwände) vorgesehen werden, um die Zusatzbelastung für die Obergeschossdecke möglichst gering zu halten. Ebenso ist empfehlenswert, das Gewicht eventuell neuer Fußbodenkonstruktionen möglichst gering zu halten.

Als Zugang zum Treppenhausanbau wird die vorhandene Gaube auf der Nordseite zurückgebaut und durch eine neue Wand- und Dachkonstruktion ersetzt. Sofern die neuen Bauteile als leichte Zimmermannskonstruktion hergestellt werden, sind hierdurch keine weiteren nötigen Maßnahmen zu erwarten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss ist der Teilabriss weniger tragender Wandbereiche und das Einbringen neuer Türdurchbrüche geplant. Für die Schaffung neuer Räume sind neue Trennwände vorgesehen.

Für den Abriss der tragenden Wandbereiche sind entsprechende Abfangungen einzubauen. Diese könnten z.B. durch Einbau von Stahlträgern und -stützen gebildet werden. Türdurchbrüche sind mit Sturzträgern zu versehen.

Im Rahmen der Maßnahme wird im Dachgeschoss die Umnutzung des Wohnungsbereichs in Büroflächen erforderlich. Hier gelten die gleichen Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen, wie für den Umnutzungsbereich im historischen ehemaligen Sparkassengebäude (s.o.).

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss ist der Abriss einiger Wände im Sanitärbereich geplant. Da nicht ohne weiteres einschätzbar ist, ob Teile dieser Bestandswände tragend sind, ist hier eine Bestandsaufnahme nach Bauteilöffnungen erforderlich. Ggf. werden hier Abfangmaßnahmen zu treffen sein (z.B. Stahlträger und -stützen)

Für das Einbringen der geplanten neuen Türöffnungen und Durchgangsverbreiterungen sind Stahlträger als Sturzkonstruktion vorzusehen. Der vorhanden Windfang am Eingang wird vermutlich nicht tragend sein und kann somit ersatzlos entfernt werden.

Neue Trennwände sollten in Leichtbauweise errichtet werden, um die Zusatzlasten der Kellerdecke gering zu halten.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss sind abgesehen vom Abriss der Brüstung eines Fensters keine Umbaumaßnahmen geplant.

Die Tragfähigkeit der Kellerdecke ist hinsichtlich der neuen Trennwandlasten im EG zu überprüfen. Ggf. werden hier Ertüchtigungsmaßnahmen bzw. zusätzliche Deckenunterstützungen erforderlich.

ZUM GEPLANTEN TREPPENHAUSANBAU

Der geplante Anbau ist als eigenständiges Bauwerk, durch eine Fuge getrennt vom Bestand zu errichten. In statischer Hinsicht kann diese Maßnahme als unproblematisch betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dokument unterschrieben
von: Frank Baukrowitz
am: 22.05.2026 10:06



Volksbank Hameln-Stadthagen
Dipl.-Ing. Frank Baukrowitz
UST-IdNr.: DE309725255

IBAN: DE09 2546 2160 0163 1306 00

BIC: GENODEF1HMP

Brandschutztechnische Machbarkeitsbewertung

Datum:	20. Mai 2026
Bauvorhaben:	Machbarkeitsstudie zum Verwaltungsstandort Bad Münster
Bauort:	Lange Straße in Bad Münster am Deister
Bauherr:	Stadt Bad Münster am Deister Fachdienst 3.30 Hochbau Obertorstraße 1 31848 Bad Münster am Deister
Entwurfsverfasser:	SHIFT & Leinau6 GbR M. Sc. Architekt Alexander Frisch Blumenauer Str. 30449 Hannover
Ersteller der Machbarkeitsstudie:	SWL-Brandschutz GmbH M. Sc. Carolin Piller Erfurter Straße 23 30890 Barsinghausen Carolin.Piller@swl-brandschutz.de Tel.: 0800 – 112 113 2 Mobil: 0151 – 29 70 56 82

Anlass, Auftrag und Leistungsumfang

Die Stadt Bad Münster am Deister prüft derzeit die Eignung potenzieller Gebäude für die Etablierung eines neuen Verwaltungsstandortes. Im Rahmen dieses Prozesses sind zwei bauliche Varianten in Bad Münster am Deister hinsichtlich ihrer brandschutztechnischen Machbarkeit zu bewerten.

Wir sind mir der Bewertung in Hinblick auf die brandschutztechnische Machbarkeit beauftragt. Der Schwerpunkt dieser Untersuchung liegt bei der brandschutztechnischen Bewertung der Rettungswegsituation für beide Standorte. Darüber hinaus werden die für die Machbarkeit entscheidenden brandschutztechnischen Rahmenbedingungen betrachtet. Dies umfasst die Identifikation der wesentlichen Anforderungen an die Gebäude.

Es wird ausdrücklich klargestellt, dass diese Bewertung der Ermittlung der grundsätzlichen Anforderungen und baurechtlichen Rahmenbedingungen dient. Die Erarbeitung konkreter Brandschutzlösungen, detaillierter Maßnahmenkonzepte oder eine weiterführende Fachplanung sind nicht Bestandteil dieser Machbarkeitsuntersuchung.

Schutzziele des Arbeitsrechtes, Gewerberechts etc. sind nicht Gegenstand der vorliegenden brandschutztechnischen Machbarkeitsbewertung. Eine Bewertung von Aspekten des Explosionsschutzes und erhöhten Sachschutzes im Sinne einer optimalen Prämiengestaltung in der Schadenversicherung ist ebenfalls nicht Gegenstand des Brandschutznachweises.

Eine Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz im Hinblick auf brandschutztechnische Anforderungen, die in dieser Bewertung benannt werden, ist nicht Bestandteil der vorliegenden brandschutztechnischen Beurteilung. Eine Bewertung des Bestandes im Hinblick auf eine detaillierte Mängelbeschreibung der baulichen Gegebenheiten ist nicht Gegenstand des erteilten Auftrages und erfolgt im Rahmen dieser Bewertung nicht.

Seitens SWL-Brandschutz GmbH erfolgt keine Auslegung oder Prüfung des konstruktiv/statischen Brandschutzes. Die Kontrolle der Einhaltung der erforderlichen Brandschutzanforderungen an Bauteilen mit Anforderungen an Baustoffklassen und/oder Feuerwiderstandsdauern obliegt der Objektplanung und/oder dem zuständigen Fachplaner.

Beurteilungsgrundlagen

Baurechtliche Grundlagen

Die hier betrachteten Gebäude werden nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der jeweils aktuell rechtsgültigen Fassung beurteilt.

Die grundlegenden Anforderungen der NBauO/DVO-NBauO basieren auf der Einhaltung und Umsetzung von Schutzziele bei der Planung, Erstellung und dem Betrieb von baulichen Anlagen. Anhand des nachfolgend geführten Nachweises soll belegt werden, dass die Schutzziele gemäß der §§ 3 und 14 NBauO

- die öffentliche Sicherheit nicht zu gefährden,
- Leben und Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht zu bedrohen,
- unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen nicht entstehen zu lassen,
- der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorzubeugen,
- bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen,

erreicht werden.

Objektbezogene Unterlagen

Für die vorliegende Beurteilung sind uns folgende Planunterlagen zur Verfügung gestellt worden:

Planbezeichnung	Plan-Nr.	Datum	Index	i. M.
SH Kellergeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SH Erdgeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SH Obergeschoss	-	24.04.2026	-	1:100

SH Dachgeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SK Kellergeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SK Erdgeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SK Obergeschoss	-	24.04.2026	-	1:100
SK Dachgeschoss	-	24.04.2026	-	1:100

Brandschutztechnische Machbarkeitsstudie Steinhof

Kurzbeschreibung

Die Bewertung umfasst das Gebäude „Steinhof“.

Das Gebäude weist drei oberirdische Geschosse sowie ein Kellergeschoss auf.

Das Gebäude wird gemäß § 2 Abs.3 NBauO aufgrund der Grundfläche der Nutzungseinheit (< 400 m²) und der Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (> 7 m) in die Gebäudeklasse 4 eingeordnet.

Tragwerk und Geschossdecken

Die tragenden und aussteifenden Bauteile sowie die Geschossdecken müssen nach § 5 Abs.1 Nr. 2 DVO-NBauO und § 10 Abs. 1 Nr. 2 DVO-NBauO hochfeuerhemmend sein.

Äußere und innere Abschottungen

Gemäß § 8 Abs. 1 DVO-NBauO muss eine Brandwand zum Abschluss eines Gebäudes (Gebäudeabschlusswand) vorhanden sein, soweit der Abstand der Abschlusswand zu den Grenzen des Baugrundstücks weniger als 2,50 m beträgt und die Abschlusswand diesen Grenzen in einem Winkel von weniger als 45° zugekehrt ist.

Gemäß § 11 Abs. 1 DVO-NBauO müssen Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Gemäß § 8 Abs. 1 DVO-NBauO sind Gebäude durch innere Brandwände in Abständen von nicht mehr als 40 m in Brandabschnitte zu unterteilen.

Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen müssen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

Tragende Wände und aussteifende Wände müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend sein. Nichttragende Außenwände und nicht nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen oder als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sein.

Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass Teile der Außenwände als klassisches Holzfachwerk ausgeführt sind. Uns liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine statischen Berechnungen vor, die die Tragfunktion der einzelnen Bauteile im Detail ausweisen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den sichtbaren Balken in den Außenwänden um tragende oder aussteifende Bauteile handelt. Gemäß vorstehender Anforderung müssen tragende Bauteile in der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend ausgeführt sein.

Sofern eine statische Untersuchung bestätigt, dass die Balken eine tragende Funktion haben, entspricht der aktuelle Zustand (sichtbares Holz) nicht den Anforderungen der Gebäudeklasse 4. Eine Ertüchtigung durch brandschutztechnische Bekleidung (Kapselung) oder der Nachweis eines ausreichenden Abbrandquerschnitts in Kombination mit Kompensationsmaßnahmen wäre erforderlich.

Sollten einzelne Balken lediglich eine dekorative Funktion haben oder nur als Ausfachung dienen, gelten für sie geringere Anforderungen (z. B. feuerhemmend für nichttragende Außenwände gemäß § 6 DVO-NBauO). Dennoch bleibt die Anforderung bestehen, dass diese die Brandausbreitung nicht fördern dürfen.

Die derzeit sichtbare Holzbalkenkonstruktion der Außenwände stellt ein zentrales Genehmigungshindernis dar. Ohne zusätzliche Maßnahmen ist das Gebäude in der jetzigen

Form nicht genehmigungsfähig. Mögliche Lösungen wären eine konventionelle Ertüchtigung der Holzbalken oder ein Brandschutzkonzept mit Abweichungsantrag.

Notwendige Flure und Nutzungseinheiten

Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen gemäß § 36 NBauO in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Notwendige Flure sind gemäß § 17 Abs. 4 DVO-NBauO nicht erforderlich innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, wobei dies auch für Teile größerer Nutzungseinheiten mit dieser Nutzung gilt, wenn diese Teile nicht mehr als 400 m² Grundfläche, Trennwände nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO und von anderen Teilen der Nutzungseinheit unabhängige Rettungswege nach § 33 NBauO und § 13 Abs. 2 DVO-NBauO haben.

Notwendige Treppenräume und Treppen

Die Wände von notwendigen Treppenräumen müssen als raumabschließende Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung mindestens hochfeuerhemmend sein.

Innerhalb notwendiger Treppenräume dürfen ausschließlich der unmittelbaren Versorgung dieser Räume (Beleuchtung) und der Rauchfreihaltung dienende Leitungen frei verlegt sein (Ausführung gemäß LAR).

Innerhalb notwendiger Treppenräume dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt werden. Sie sind frei von Brandlasten zu halten.

Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein,

dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppe).

Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Notwendige Treppen müssen den Anforderungen der DIN 18 065 entsprechen.

Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.

Im vorliegenden Fall verbindet die im westlichen Bereich des Gebäudes angeordnete Treppe insgesamt alle vier Geschosse. Die Grundfläche der Nutzungseinheit überschreitet mit ca. 350 m² pro Geschoss (insgesamt ca. 1.400 m²) den zulässigen Grenzwert für treppenraumlose Verbindungen erforderlich. Die Ausnahme gemäß § 35 Abs. 2 Nr. 2 NBauO, nach der notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig sind, greift hier nicht, da die Begrenzung der Geschossanzahl sowie die Flächenbegrenzung deutlich überschritten wird. Aufgrund der damit verbundenen Gefahr (Rauchübertragung über mehrere Geschosse hinweg) besteht ein Anpassungsverlangen. Die bauliche Anlage ist so zu ändern, dass die Treppe gemäß den Anforderungen des § 35 NBauO in einem notwendigen Treppenraum gekapselt wird oder gleichwertige kompensatorische Brandschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Rettungswegführung

Vorbemerkungen zur Rettungswegführung

Gemäß § 33 NBauO muss jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie haben.

Von jeder Stelle jedes Aufenthaltsraumes muss in demselben Geschoss mindestens ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum in einer Entfernung von höchstens 35 m (Laufweg) erreichbar sein (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NBauO).

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO muss in demselben Geschoss von jeder Stelle eines Kellergeschosses mindestens ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum erreichbar sein.

Überprüfung der Rettungsweglängen

Für alle Aufenthaltsräume im Gebäude sowie im Kellergeschoss werden die maximal zulässigen Rettungsweglängen von 35 m Entfernung (Laufweglänge) bis zu einem notwendigen Treppenraum oder einem Ausgang ins Freie eingehalten.

Definition von Rettungswegen

Folgende Besonderheiten sind im vorliegenden Fall hinsichtlich der Rettungswegführung anzuführen:

- Aus dem Kellergeschoss wird der erste Rettungsweg über einen Ausgang ins Freie sowie über einen notwendigen Treppenraum geführt.
- Das Erdgeschoss verfügt über einen direkten Ausgang ins Freie sowie über einen Treppenraum mit einer Tür direkt ins Freie, sodass für die Aufenthaltsräume kurze Rettungsweglängen sichergestellt sind.
- Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss wird der erste Rettungsweg über den nordöstlich angeordneten Treppenraum geführt. Der zweite Rettungsweg kann über die Treppe geführt werden.

Rauchableitung

Notwendige Treppenräume müssen in jedem über dem zu ebener Erde liegenden Geschoss mindestens ein Fenster zum Freien, das geöffnet werden kann und einen freien Querschnitt von mindestens 0,5 m² hat, oder an ihrer obersten Stelle mindestens eine Öffnung zur Rauchableitung haben. In Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 müssen für notwendige Treppenräume, die keine Fenster im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO haben, zusätzlich zu einer Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle Vorkehrungen zur

Rauchableitung getroffen sein, wenn dies für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich ist. Die Öffnungen zur Rauchableitung müssen einen freien Querschnitt von insgesamt mindestens 1 m² haben und im Treppenraum vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

Anforderungen hinsichtlich eines definierten Rauch- und Wärmeabzugs aus den übrigen Nutzungsbereichen kann über manuell öffnbare Fenster ins Freie erfolgen. Eine definierte Größenvorgabe für die manuell öffnbaren Fenster ist baurechtlich nicht erforderlich.

Brandschutztechnische Machbarkeitsstudie Sparkasse

Kurzbeschreibung

Die Bewertung umfasst das Gebäude „Sparkasse“.

Das Gebäude weist drei oberirdische Geschosse sowie ein Kellergeschoss auf.

Das Gebäude wird gemäß § 2 Abs.3 NBauO aufgrund der Grundfläche der Nutzungseinheiten (> 400 m²) und der Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (> 7 m) in die Gebäudeklasse 5 eingeordnet.

Tragwerk und Geschossdecken

Die tragenden und aussteifenden Bauteile sowie die Geschossdecken müssen nach § 5 Abs.1 Nr. 1 DVO-NBauO und § 10 Abs. 1 Nr. 1 DVO-NBauO feuerbeständig sein.

Äußere und innere Abschottungen

Gemäß § 8 Abs. 1 DVO-NBauO muss eine Brandwand zum Abschluss eines Gebäudes (Gebäudeabschlusswand) vorhanden sein, soweit der Abstand der Abschlusswand zu den Grenzen des Baugrundstücks weniger als 2,50 m beträgt und die Abschlusswand diesen Grenzen in einem Winkel von weniger als 45° zugekehrt ist.

Gemäß § 11 Abs. 1 DVO-NBauO müssen Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein

(harte Bedachung).

Gemäß § 8 Abs. 1 DVO-NBauO sind Gebäude durch innere Brandwände in Abständen von nicht mehr als 40 m in Brandabschnitte zu unterteilen. Im vorliegenden Fall ist keine Unterteilung in 40-Meter-Abschnitte vorgesehen. Dies stellt eine formelle Abweichung von § 8 Abs. 1 DVO-NBauO dar. Es ist eine Brandwand herzustellen oder es ist ein Antrag auf Abweichung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu stellen. Die Genehmigung dieser Abweichung ist an den Nachweis geeigneter Kompensationsmaßnahmen gebunden.

Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen müssen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

Tragende Wände und aussteifende Wände müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig sein. Nichttragende Außenwände und nicht nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen oder als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sein.

Notwendige Flure und Nutzungseinheiten

Flure und Gänge, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder, wenn ein Treppenraum nicht erforderlich ist, zu notwendigen Treppen oder ins Freie führen (notwendige Flure), sowie Ausgänge müssen gemäß § 36 NBauO in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und ihre Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

Notwendige Flure sind gemäß § 17 Abs. 4 DVO-NBauO nicht erforderlich innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, wobei dies auch für Teile größerer Nutzungseinheiten mit dieser Nutzung gilt, wenn diese Teile nicht mehr als 400 m² Grundfläche, Trennwände nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO und von anderen Teilen der Nutzungseinheit unabhängige Rettungswege nach § 33 NBauO und § 13 Abs. 2 DVO-NBauO haben.

Im vorliegenden Fall wurde die Ausbildung des offenen Galerie- bzw. Luftraumbereichs untersucht. Die Erschließung der Büroeinheiten erfolgt ausschließlich über die umlaufenden Flure entlang des mehrgeschossigen Luftraums, so dass diese Flure als notwendige Flure im Sinne des § 36 NBauO auszubilden sind.

Durch die offene Verbindung von Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss über den Luftraum besteht die Gefahr einer ungehinderten vertikalen Rauch- und Brandausbreitung. Dies steht den Schutzzielelementen notwendiger Flure entgegen, die im Brandfall als gesicherte Rettungswege nutzbar bleiben müssen.

Eine unmittelbare Anwendung der bauordnungsrechtlichen Erleichterung für eine interne offene Verbindung innerhalb einzelner Nutzungseinheiten ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da es sich nicht um eine interne Treppenverbindung innerhalb einer Nutzungseinheit handelt, sondern um einen offenen, geschossübergreifenden Erschließungsbereich mit notwendigen Fluren.

Zur regelkonformen Ausbildung wäre daher eine brandschutztechnische Trennung des Luftraums erforderlich, beispielsweise durch eine feuerwiderstandsfähige Verglasung bzw. entsprechende raumabschließende Bauteile mit der für Gebäudeklasse 5 erforderlichen Feuerwiderstandsdauer. Die konkrete Anforderung ist im Rahmen des Brandschutzkonzeptes sowie in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde festzulegen.

Alternativ kann das offene Erschließungskonzept über eine Abweichung gemäß Landesbauordnung in Verbindung mit einem objektbezogenen Brandschutzkonzept bewertet werden. Hierfür wären zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, beispielsweise Rauchableitung oder eine Brandmeldeanlage. Die Genehmigungsfähigkeit ist dabei im Einzelfall mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Notwendige Treppenträume und Treppen

Die Wände von notwendigen Treppenträumen müssen als raumabschließende Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Anforderungen an Brandwände erfüllen, dürfen jedoch Öffnungen haben.

Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Ein mittelbarer Ausgang ist zulässig, wenn der zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie liegende Raum

1. dem Verkehr dient,
2. mindestens so breit ist wie der breiteste Treppenlauf des Treppenraums,
3. Wände hat, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen,
4. zu anderen Räumen, ausgenommen notwendige Flure, keine Öffnungen hat und
5. zu notwendigen Fluren nur Öffnungen mit rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen hat.

Innerhalb notwendiger Treppenräume dürfen ausschließlich der unmittelbaren Versorgung dieser Räume (Beleuchtung) und der Rauchfreihaltung dienende Leitungen frei verlegt sein (Ausführung gemäß LAR).

Innerhalb notwendiger Treppenräume dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt werden. Sie sind frei von Brandlasten zu halten.

Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppe).

Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 mindestens feuerhemmend sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Notwendige Treppen müssen den Anforderungen der DIN 18 065 entsprechen.

Aufzüge

Die Fahrschachtwände und Fahrschachtdecken müssen als raumabschließende Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen sein.

Aufzüge ohne Fahrschacht dürfen innerhalb eines notwendigen Treppenraums vorhanden sein.

Rettungswegführung

Vorbemerkungen zur Rettungswegführung

Gemäß § 33 NBauO muss jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie haben.

Von jeder Stelle jedes Aufenthaltsraumes muss in demselben Geschoss mindestens ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum in einer Entfernung von höchstens 35 m (Laufweg) erreichbar sein (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NBauO).

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO muss in demselben Geschoss von jeder Stelle eines Kellergeschosses mindestens ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum erreichbar sein.

Überprüfung der Rettungsweglängen

Für alle Aufenthaltsräume im Gebäude sowie im Kellergeschoss werden die maximal zulässigen Rettungsweglängen von 35 m Entfernung (Laufweglänge) bis zu einem notwendigen Treppenraum oder einem Ausgang ins Freie eingehalten.

Definition von Rettungswegen

Folgende Besonderheiten sind im vorliegenden Fall hinsichtlich der Rettungswegführung anzuführen:

- Aus dem Kellergeschoss wird der erste Rettungsweg über die notwendigen Treppenräume und anschließend über notwendige Flure oder einen Eingangsbereich/Foyer geführt (die Anforderungen des § 35 Abs. 3 NBauO sind zu beachten und umzusetzen).
- Das Erdgeschoss verfügt über drei direkte Ausgänge ins Freie.
- Die Rettungswege aus dem 1. Obergeschoss werden über die zwei vorhandenen notwendigen Treppenräume und anschließend mittelbar über Ausgänge ins Freie geführt (die Anforderungen des § 35 Abs. 3 NBauO sind zu beachten und umzusetzen).

- Der erste Rettungsweg aus dem Dachgeschoss wird über den notwendigen Treppenraum geführt. Der zweite Rettungsweg erfolgt derzeit über einen Notausstieg auf einen außenliegende Austrittsbereich/Balkon mit anschließender fest installierter Steigleiter an der Fassade.

Die grundsätzliche Anleiterbarkeit bzw. Nutzbarkeit als zweiter Rettungsweg ist im weiteren Verfahren brandschutztechnisch sowie mit der zuständigen Genehmigungsbehörde und der Feuerwehr abzustimmen. Insbesondere ist zu bewerten, ob die vorhandene Ausbildung den Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg für die vorgesehene Büro- und Verwaltungsnutzung in Gebäudeklasse 5 entspricht oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

Rauchableitung

Notwendige Treppenräume müssen in jedem über dem zu ebener Erde liegenden Geschoss mindestens ein Fenster zum Freien, das geöffnet werden kann und einen freien Querschnitt von mindestens 0,5 m² hat, oder an ihrer obersten Stelle mindestens eine Öffnung zur Rauchableitung haben. In Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 müssen für notwendige Treppenräume, die keine Fenster im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO haben, zusätzlich zu einer Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle Vorkehrungen zur Rauchableitung getroffen sein, wenn dies für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich ist. Die Öffnungen zur Rauchableitung müssen einen freien Querschnitt von insgesamt mindestens 1 m² haben und im Treppenraum vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

Fahrschächte müssen gelüftet werden können und an ihrer obersten Stelle eine ins Freie führende Öffnung zur Rauchableitung haben, deren freier Querschnitt mindestens 2,5 % der Grundfläche des Fahrschachts, mindestens jedoch 0,10 m² betragen muss.

Anforderungen hinsichtlich eines definierten Rauch- und Wärmeabzugs aus den übrigen Nutzungsbereichen kann über manuell öffnbare Fenster ins Freie erfolgen. Eine definierte Größenvorgabe für die manuell öffnbaren Fenster ist baurechtlich nicht erforderlich.



Für den geschossübergreifend offenen Galerie- bzw. Luftraumbereich bestehen bauordnungsrechtlich zunächst keine unmittelbaren Anforderungen an eine Rauchableitung. Im Falle einer brandschutztechnischen Abweichung kann jedoch im Rahmen eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes eine Rauchableitung als Kompensationsmaßnahme erforderlich werden.

Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsprüfung wurden verschiedene brandschutztechnische Themenstellungen identifiziert, die im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren vertieft untersucht und konkretisiert werden müssten. Dabei sind insbesondere bestehende bauliche Gegebenheiten zu bewerten und gegebenenfalls anzupassen.

Aus heutiger Sicht erscheint die grundsätzliche brandschutztechnische Machbarkeit beider Gebäude für die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge einer weiteren Planung ergänzende brandschutztechnische Maßnahmen, konstruktive Anpassungen sowie gegebenenfalls Abweichungen von Regelanforderungen erforderlich werden. Die konkrete Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden sowie den fachlichen Beteiligten abzustimmen.

M. Sc. Carolin Pfler

Fachplanerin für vorbeugenden Brandschutz





Dietze Akustik und Bauphysik · Feldstraße 18 · 31141 Hildesheim

Leinau6 GbR
Herr Frisch
Blumenauer Straße 19
30449 Hannover

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 26-023-B
Ansprechpartner: Guido Dietze
Telefon: +49 5121 9357960
E-Mail: dietze@dietze-bauphysik.de
Datum: 14. Mai 2026

Verwaltungsgebäude der Stadt Bad Münster

Ortstermin und energetische Einordnung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1

Sehr geehrter Herr Frisch,

wie am 06. Mai 2026 im Rahmen des gemeinsamen Ortstermin in Bad Münster abgestimmt, erhalten Sie unsere Einschätzung zur energetischen Bewertung der Gebäude Lange Straße 1 und Steinhof 1 in Bad Münster.

Ehemaliges Sparkassengebäude, Steinhof 1

Bestand (2026)

- Gebäude ca. aus dem Jahr 1998, damit vermutlich nach 3. Wärmeschutzverordnung 1995 gebaut.
- Alle Bauteile der Gebäudehülle und die Anlagentechnik stammen noch aus dem Baujahr, befinden sich aber in einem guten Wartungs- und Erhaltungszustand und funktionieren nach Auskunft des FCM einwandfrei.
- Die Kundenhalle verfügt über eine Kühldecke (Komfortkriterium).
- In den Obergeschossen befindet sich keine Kühldecke.
- Die Kälteerzeugung erfolgt über einen Kompressor im UG und sechs Rückkühler auf dem Gebäudedach (auch heute noch eine durchaus übliche Technik).
- Über die Lüftungsanlage (L_1 : 7.500 m³/h) kann die Kassenhalle im EG und OG auch gekühlt werden (Komfortkriterium).
- Die Büros verfügen nicht über Lüftungsanlage und Kühldecke.
- Es ist eine Regenwassernutzung für die WC-Spülung vorhanden (1998 bereits sehr fortschrittlich, heute aus ökologischen Gesichtspunkten umso aktueller).
- Die Beheizung des Gebäudes mit einem 105 kW Gas-Gebläsebrenner (Bj. 1997) müsste gemäß § 72 GEG im Jahr 2027 ausgetauscht werden.
- Der Energiebedarf des Gebäudes für Heizung und Kühlung kann über die Verbrauchsdaten der vergangenen Jahre ermittelt werden (Gas und Strom, Sparkasse).

Dipl.-Ing. (FH) Guido Dietze
Akustik und Bauphysik
Feldstraße 18
31141 Hildesheim

+49 · 5121 · 9357960
+49 · 5121 · 9357969
info@dietze-bauphysik.de
www.dietze-bauphysik.de

Mitglied der Ingenieurkammer
Niedersachsen (Nr. 19150)
Sachverständiger für Schallschutz
Energie-Effizienz-Experte

Consorsbank
IBAN: DE42 7012 0400 8379 2300 09
BIC: DABB DEMM XXX
UST-IdNr.: DE270903591

Ertüchtigung zur Zukunftsfähigkeit des Gebäudes

Zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes sollte ein umfassendes Konzept für energetische Sanierungsmaßnahmen entwickelt werden. Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen, die den Energieverbrauch deutlich senken, die CO₂-Bilanz verbessern und langfristig die Betriebskosten reduzieren.

Die Dämmung der Fassade, des Daches und der Kellerdecke sowie der Austausch der Fenster sollten priorisiert werden, da diese Maßnahmen das Gebäude grundlegend energetisch verbessern. Sie führen zu spürbaren Einsparungen beim Heizenergiebedarf und erhöhen den thermischen Komfort.

Um den Gasverbrauch erheblich zu reduzieren und die künftige CO₂-Bepreisung zu berücksichtigen, sollte die bestehende Heizung zudem auf eine Wärmepumpe (ggf. mit Gas-Spitzenlastabdeckung) umgerüstet werden. Nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) ist es dabei erforderlich, 65 % der Heizenergie aus regenerativen Quellen, z. B. einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, zu beziehen.

Auch die Kühlung der Kühldecken sollte nach Möglichkeit über die Wärmepumpe erfolgen, um die Effizienz des Systems zu steigern. Eine Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen, ergänzt durch einen entsprechend dimensionierten Stromspeicher, kann die Nutzung selbst erzeugter erneuerbarer Energie optimieren und einen hohen Autarkiegrad ermöglichen.

Die Lüftungsanlagen sollten durch effizientere Geräte ersetzt werden. Die bestehende Technik ist zwar betriebsfähig und befindet sich in sehr gutem Wartungs- und Erhaltungszustand, erreicht jedoch nicht die Effizienz moderner Systeme. Auch die Kühlanlage sollte überprüft und bei Bedarf erneuert werden.

Abschließend kann der Austausch der Beleuchtung oder der Ersatz durch LED-Komponenten die energetische Sanierung des Gebäudes abrunden.

Lange Straße 1 – Altbau (Denkmalschutz)

Bestand (2026)

- Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude.
- Es sind keinerlei Dämm-Maßnahmen vorhanden.
- Das Dachgeschoss ist nicht gedämmt, nicht ausgebaut und sanierungsbedürftig.
- Die Beheizung einer Wohnung im OG erfolgt mit einer 23 kW Gas-Brennwert-Therme neueren Datums (Einbau nach 2021, die Therme darf gemäß GEG weiter betrieben werden).
- Für die Wohnung existiert eine zentrale Warmwasser-Bereitung mit 180 l-Speicher im KG. Eine Zirkulationsleitung existiert nicht.
- Im Gebäude sind keine weiteren haustechnischen Anlagen eingebaut.
- Es zeigen sich deutliche Spuren von Feuchteinwirkung im Kellergeschoss.

Ertüchtigung zur Zukunftsfähigkeit des Gebäudes

Für die Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes ist praktisch eine vollständige Sanierung erforderlich. Im Hinblick auf einen energetisch wirtschaftlichen Betrieb wäre eine Innendämmung (ca. 6 bis 8 cm, z. B. Holzwolle-Leichtbauplatte oder Calciumsilikatplatte) notwendig, insbesondere aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes. Aus wirtschaftlicher Sicht ist diese Maßnahme jedoch sehr aufwendig und wenig rentabel, da sie umfangreiche Anpassungsarbeiten, Flankendämmungen und Leibungsdämmungen erfordert und zugleich Nachteile für die Nutzung der Räumlichkeiten mit sich bringt. Zudem ist sie deutlich ineffizienter als eine Außendämmung, die in der Regel deutlich dicker ausgeführt werden kann.

Eine Feuchtigkeitssanierung im Kellergeschoss sollte unbedingt durchgeführt werden, um Bauschäden vorzubeugen und die Gebäudenutzung dauerhaft zu sichern. Die bestehenden Fenster müssen ersetzt werden, da die Belichtungssituation nicht optimal ist und moderne Fenster bzw. Verglasungen zugleich die Energieeffizienz verbessern würden.

Im Dachgeschoss ist entweder ein Ausbau und eine Dämmung erforderlich, oder alternativ sollte die oberste Geschossdecke gedämmt werden, um Wärmeverluste über Dach bzw. Decke zu reduzieren. Zusätzlich ist eine Kellerdeckendämmung empfehlenswert, um die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes zu steigern.

Für die Grundbeheizung des Gebäudes wäre nach Umsetzung von Wärmedämm-Maßnahmen der Einsatz einer Wärmepumpe möglich. In Kälteperioden wird jedoch voraussichtlich eine Spitzenlastabdeckung (z. B. Gas-Brennwertkessel) benötigt, um die Wärmepumpe zu ergänzen oder zu ersetzen und so eine zuverlässige Wärmeversorgung sicherzustellen.

Abschließend sollte die bestehende Beleuchtung durch LED-Technik ersetzt werden, um den Energieverbrauch weiter zu senken und die Effizienz des Gebäudes insgesamt zu verbessern.

Steinhof 1 (Denkmalschutz)

Bestand (2026)

- Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude.
- Im DG kam es zu einem erheblichem Wasser-/Feuchteschaden, der teilweise auf die darunter liegenden Geschosse übergreift.
- Es sind keine bzw. nur rudimentäre Dämm-Maßnahmen (in einzelnen Decken) vorhanden.
- Das Dachgeschoss nicht gedämmt und nicht ausgebaut, aufgrund des Feuchteschadens ist es stark sanierungsbedürftig.
- Die Fenster des Gebäudes wurden von ≥ 15 Jahren erneuert und befinden sich in gutem Erhaltungszustand. Es besteht derzeit keine Veranlassung, sie zu tauschen.
- Die Beheizung erfolgt mit einer 58 kW Gas-Zentralheizung (Bj. 1993, diese müsste gemäß § 72 GEG streng genommen bereits ausgetauscht sein).
- Es sind keine weiteren haustechnischen Anlagen vorhanden.
- Die Belichtungssituation ist zum Teil sehr ungünstig.

Ertüchtigung zur Zukunftsfähigkeit des Gebäudes

Für die Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes ist praktisch eine vollständige Sanierung erforderlich, wobei die bestehenden Fenster unter Umständen beibehalten werden könnten.

Für einen energetisch wirtschaftlichen Gebäudebetrieb wäre eine Innendämmung (ca. 6 bis 8 cm, z. B. Holzwolle-Leichtbauplatte oder Calciumsilikatplatte) notwendig, insbesondere aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes. Aus wirtschaftlicher Sicht ist diese Maßnahme jedoch sehr aufwendig und wenig rentabel, da sie umfangreiche Anpassungsarbeiten, Flankendämmungen und Leibungsdämmungen erfordert und zugleich Nachteile für die Nutzung der Räumlichkeiten mit sich bringt. Zudem ist sie deutlich ineffizienter als eine Außendämmung, die in der Regel deutlich dicker ausgeführt werden kann.

Eine Feuchteschadensanierung ist im Dachgeschoss sowie teilweise im Obergeschoss (Geschossdecken) erforderlich, um Bauschäden zu beheben und eine dauerhaft sichere Nutzung des Gebäudes unter hygienischen Umständen zu gewährleisten.

Die Belichtungssituation im Gebäude ist nicht optimal, sodass im Zuge der Sanierung gegebenenfalls auch eine Verbesserung der Tageslichtversorgung geprüft werden sollte.

Das Dachgeschoss muss entweder ausgebaut und gedämmt werden oder alternativ sollte die oberste Geschossdecke gedämmt werden. Vor einer Dämmmaßnahme ist jedoch die Sanierung der bestehenden Feuchteschäden notwendig, was teilweise einen quasi-neuen Aufbau der Decke und des Dachstuhls sowie teilweise der Wände bzw. Wandflächen erfordert. Eine Kellerdeckendämmung ist ebenfalls empfehlenswert, um die Energieeffizienz des Gebäudes insgesamt zu steigern.

Für die Grundbeheizung des Gebäudes wäre nach Umsetzung von Wärmedämm-Maßnahmen der Einsatz einer Wärmepumpe möglich. In Kälteperioden wird voraussichtlich jedoch eine Spitzenlastabdeckung (z. B. Gas-Brennwertkessel) benötigt, um die Wärmepumpe zu ergänzen oder zu ersetzen und so eine zuverlässige Wärmeversorgung sicherzustellen.

Abschließend sollte die bestehende Beleuchtung auf LED-Technik umgerüstet werden, um den Energieverbrauch zu senken und die Effizienz des Gebäudes weiter zu erhöhen.

Fazit

An allen Gebäuden müssen aus energetischer Sicht umfangreiche Maßnahmen zur Ertüchtigung durchgeführt werden, um einen energetisch wirtschaftlichen Betrieb in der Zukunft sicherzustellen und die Bausubstanz dauerhaft zu erhalten.

Allen Gebäuden gemeinsam ist, dass auch nach einer energetischen Sanierung kein Optimum an Energie-Einsparung, verglichen mit einem Neubau, erreicht werden kann. Zwar können energetische Parameter wie die Luftdichtheit des Gebäudes oder Wärmebrücken optimiert werden, ein Neubaustandard wird dadurch jedoch nicht erreicht.

Insgesamt muss sorgfältig abgewogen werden, ob eine Investition in die Bestandsgebäude sowohl betriebswirtschaftlich sinnvoll als auch aus energetischer Sicht wirtschaftlich ist. Ein „Sanierungszwang“ besteht derzeit in Deutschland nicht. Entsprechende Vorschriften lassen sich weder aus dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) noch aus anderen Rechtsnormen und Vorschriften ableiten. Lediglich für den Fall, dass Bauteile getauscht werden (z. B. Fenster, Türen) oder dass Bauteilflächen saniert werden (z. B. Wände, Dächer), kann sich fallweise eine Pflicht zur energetischen Ertüchtigung im Sinne des GEG (siehe hierzu GEG § 48 und Anlage 7).

Eine Nutzungsänderung des Gebäudes führt – da es sich auch bisher um ein Gebäude handelt, das planmäßig auf Innentemperaturen $> 19^{\circ}\text{C}$ beheizt wird – ebenfalls nicht zu einer Verpflichtung zur energetischen Sanierung.

Für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen können gegebenenfalls Förderprogramme, z. B. derzeit das KfW-Sanierungsprogramm 264 (Sanierung zum Effizienzgebäude oder Effizienzgebäude Denkmal) oder die Einzelmaßnahmen-Förderung von BAFA und KfW, genutzt werden.

Nicht unbeachtet bleiben sollten zudem auch akustische Belange (Schallschutz, Raumakustik, Vertraulichkeitsanforderungen an bzw. zwischen bestimmten Nutzungsbereichen etc.). Diese erfordern unter Umständen zum Teil Eingriffe in die Bausubstanz, insbesondere in den denkmalgeschützten Gebäuden, aber auch im Sparkassengebäude. Gegebenenfalls ist es nicht möglich, allen Anforderungen gleichermaßen gerecht zu werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Hildesheim



J. Dietze

Einschätzung (Wirtsch. Vergleich)

- Investitionskosten
- Betriebskosten
- Fördermöglichkeiten
- Ökologie
- Funktionalität
- Barrierefreiheit
- Soziokulturelle Kriterien

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münster

Beschreibungen zur Ausführung der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Investitionskosten - TGA-Beschreibung der techn. Einrichtungen

Die Anforderungen des GEG, der NBauO, der ASR sowie weiterer einschlägiger Anforderungen können im Bestand nicht wie bei einem Neubau unmittelbar als erfüllt vorausgesetzt werden. Auf Ebene der Machbarkeitsstudie ist davon auszugehen, dass die Anforderungen grundsätzlich erfüllbar sind, hierfür aber eine umfassende energetische, bauphysikalische und technische Ertüchtigung erforderlich wird. Grundlage hierfür ist neben der vorliegenden Machbarkeitsstudie die bauphysikalische Einschätzung von Dietze Akustik und Bauphysik vom 08.05.2026, die auf dem gemeinsamen Ortstermin vom 06.05.2026 beruht.

Das Ensemble besteht aus mehreren Gebäudeteilen mit sehr unterschiedlicher Ausgangslage: dem neueren Sparkassenteil von ca. 1998, der vermutlich nach der 3. Wärmeschutzverordnung 1995 errichtet wurde, der denkmalgeschützten historischen Sparkasse sowie dem denkmalgeschützten Steinhof. Die technische Ertüchtigung ist daher nicht als einheitliche Neuanlage zu betrachten, sondern muss je Gebäudeteil geplant und anschließend zu einem funktionierenden Gesamtsystem zusammengeführt werden.

Die Mindeststandards für Verwaltungsgebäude sind grundsätzlich Ziel der weiteren Planung. Ein abschließender Nachweis nach GEG, NBauO, ASR, Brandschutz, Barrierefreiheit und Arbeitsschutz ist auf Grundlage der Machbarkeitsstudie noch nicht möglich.

Heizungsanlage:

Die vorhandenen Heizungsanlagen der Variante „Sparkasse und Steinhof“ sind nicht mit dem Standard eines Neubaus vergleichbar, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch grundsätzlich in einem funktionsfähigen Bestand. Der neuere Sparkassenteil wird derzeit über einen 105 kW Gas-Gebläsebrenner aus dem Baujahr 1997 beheizt. Dieser ist nach Einschätzung des Bauphysikers zwar noch in den vorhandenen Anlagenbestand eingebunden, müsste jedoch gemäß § 72 GEG voraussichtlich im Jahr 2027 ausgetauscht werden. Der Steinhof wird über eine 58 kW Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993 beheizt; diese wäre gemäß Einschätzung des Bauphysikers nach § 72 GEG streng genommen bereits austauschpflichtig. Die historische Sparkasse verfügt nur in der ehemaligen Wohnung im Obergeschoss über eine 23 kW Gas-Brennwert-Therme neueren Datums, eingebaut nach 2021.

Für den derzeitigen Kostenrahmen wird die bestehende Heizungsanlage zunächst als vorhandener technischer Bestand bewertet. Eine vollständige Erneuerung der Wärmeerzeugung bzw. die Umstellung auf ein neues regeneratives Gesamtsystem ist in der aktuellen Betrachtung nicht als bereits eingepreiste Maßnahme enthalten, sondern als zukünftige, im weiteren Planungsverlauf zu untersuchende Maßnahme zu verstehen.

Der Bauphysiker empfiehlt perspektivisch die Entwicklung eines neuen Wärmekonzeptes für das Gesamtensemble. Für den neueren Sparkassenteil wird dabei insbesondere die Umrüstung auf eine Wärmepumpe, ggf. mit Gas-Spitzenlastabdeckung, vorgeschlagen. Bei einer künftigen Erneuerung der Heizungsanlage ist nach GEG ein Anteil erneuerbarer Energien zu berücksichtigen; als mögliche Lösung

wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe benannt. Für den Steinhof und die historische Sparkasse ist der Einsatz einer Wärmepumpe nach Einschätzung des Bauphysikers jedoch erst nach Umsetzung wesentlicher Wärmedämmmaßnahmen sinnvoll. In Kälteperioden kann weiterhin eine Spitzenlastabdeckung, beispielsweise über einen Gas-Brennwertkessel, erforderlich werden.

Lüftungsanlage:

Eine vollflächige mechanische Lüftungsanlage ist im Bestand nicht vorgesehen. Einzelne innenliegende Räume sowie Sanitär-, Technik-, Archiv- und Kellerbereiche müssen mechanisch belüftet werden.

Im neueren Sparkassenteil ist eine Lüftungsanlage L1 mit 7.500 m³/h vorhanden. Über diese Anlage kann die Kassenhalle im Erdgeschoss und Obergeschoss auch gekühlt werden. Die bestehende Technik ist laut Bauphysiker betriebsfähig und befindet sich in gutem Wartungs- und Erhaltungszustand, erreicht aber nicht die Effizienz moderner Systeme. Die Lüftungsanlagen sollten daher durch effizientere Geräte ersetzt oder mindestens energetisch überprüft werden. Die Büros im neueren Sparkassenteil verfügen nicht über Lüftungsanlage und Kühldecke.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation ist im Zuge der Sanierung grundlegend zu überprüfen und voraussichtlich in wesentlichen Teilen zu erneuern. Für eine Verwaltungsnutzung sind ein LAN-Netz, leistungsfähiger Glasfaseranschluss, Telefonie über die Datenleitung, Besucher-WLAN, ausreichende Stromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung, EDV-Versorgung und ggf. USV für zentrale IT-Komponenten vorzusehen.

Die Beleuchtung soll auf LED-Technik umgestellt werden. Präsenzmelder und Dämmerungsschalter sind insbesondere in Verkehrswegen und Sanitärräumen vorzusehen. In den historischen Gebäuden ist die Leitungsführung denkmalverträglich zu planen; sichtbare Eingriffe in wertvolle Oberflächen und Bauteile sind zu minimieren.

Alarmierungs-Einrichtungen:

Es wird eine Brandmeldeanlage als Hausalarm installiert ohne eine Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle. Die Aufschaltung erfolgt nur, wenn es im Brandschutzkonzept gefordert wird. Es wird eine Einbruchmeldeanlage installiert mit einer Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle. Die Tresorräume werden zusätzlich gesichert. Es wird keine ELA-Anlage installiert. Ein Zutrittskontrollsystem ist nicht vorgesehen.

Förderanlagen:

Für den Steinhof ist ein zusätzlicher Erschließungsbaustein mit Aufzug und Treppenhaus vorgesehen, der zugleich der barrierefreien Erschließung und dem zweiten baulichen Rettungsweg dient. Für die historische Sparkasse ist ebenfalls ein zusätzlicher baulicher Rettungsweg inkl. Fahrstuhl (gemäß DIN 18040-1) erforderlich; dieser kann als interner Erschließungskern oder alternativ als externer Ergänzungsbau ausgebildet werden.

Die Aufzüge sind so zu planen, dass die wesentlichen öffentlichen und internen Verwaltungsbereiche barrierefrei (gemäß DIN 18040-1) erreichbar werden. Ein vollständiger barrierefreier Zugang zu allen Keller-, Technik- und Dachbereichen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und kann im Bestand ggf. nur eingeschränkt hergestellt werden.

Investitionskosten - Projektbezogene Sonderkosten

Sonderkosten

Sonderkosten für denkmalrechtliche Anforderungen sind bei dieser Variante ausdrücklich zu berücksichtigen. Sowohl der Steinhof als auch die historische Sparkasse stehen unter Denkmalschutz. Dadurch entstehen erhöhte Kosten für Substanzerhaltung, Abstimmungen, restauratorische Befunduntersuchungen, denkmalgerechte Bauteile, bauphysikalische Sonderlösungen und die Integration neuer technischer Anlagen in die historische Substanz.

Für den neueren Sparkassenteil sind Sonderkosten aus der energetischen Ertüchtigung zu erwarten.

Brandschutztechnische Sonderlösungen

Brandschutztechnische Sonderlösungen werden im Bestand voraussichtlich erforderlich, da die Rettungswege, Treppenräume, Flure und Nutzungseinheiten nicht wie bei einem Neubau frei geplant werden können. Die Ergänzung zweiter baulicher Rettungswege, die Ertüchtigung von Türen und Fluren, Brandabschnitte, Alarmierung, Sicherheitsbeleuchtung und ggf. Entrauchung sind im weiteren Verfahren mit dem Brandschutz abzustimmen. Die Machbarkeitsstudie ersetzt keinen Brandschutznachweis.

„Bezug auf Stellungnahme des Brandschutzes“

Abbruchkosten

In der Variante Steinhof / alte Sparkasse fallen nicht zwangsläufig Abbruchkosten für den Schulbau an. Dieser ist separat mit hochgerechnet 734.583,48€ brutto (Abruch in III/2028) zu bewerten. Rückbau- und Abbruchkosten entstehen stattdessen für den bestehenden Zwischenbau der Sparkasse, für nichttragende Einbauten, für schadensbedingte Rückbauten in Dach- und Kellerbereichen sowie für technische Altanlagen. Der Zwischenbau ist als Abbruch- und zweigeschossiger Ersatzneubau gesondert zu betrachten.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münster

Beschreibungen zu Betriebskosten Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Technischer Betrieb der Anlagen

Die technischen Anlagen liegen im Bestand nicht als einheitlich geplante Neuanlage vor, sondern bestehen aus gebäudeteilabhängigen Systemen unterschiedlicher Baujahre. Dadurch ist der technische Betrieb insgesamt komplexer und wartungsintensiver als bei einem Neubau einzustufen.

Der Wartungszustand ist insbesondere im neueren Sparkassenteil als sehr gut zu bewerten. Gleichwohl erreichen die vorhandenen Anlagen nicht die Effizienz einer modern geplanten und aufeinander abgestimmten TGA. Die Wartungsintervalle sind jährlich anzusetzen.

Für die kommenden Jahre ist daher davon auszugehen, dass ein übergeordnetes TGA-Konzept entwickelt werden muss, um die Anlagen schrittweise zu erneuern, besser aufeinander abzustimmen und einen dauerhaft effizienten Gebäudebetrieb zu ermöglichen.

Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle

Der Publikumsverkehr soll über den klar definierten Haupteingang im neueren Teil der Sparkasse geführt werden. Der Steinhof kann als repräsentative Adresse für besondere Nutzungen wie Trauzimmer, Besprechung oder Verwaltungsleitung dienen. Eine strikte Besucher- und Verwaltungstrennung ist nicht erforderlich, jedoch ist eine Sichtkontrolle bzw. Besucherlenkung eingeplant (Zentrale).

Das Ensemble erhält eine elektronische Schließanlage, die entsprechend den Zugangsberechtigungen programmiert wird. Sensible Bereiche wie Archiv und Tresor sind gesondert zu sichern. Außerhalb der Betriebszeiten werden die Gebäude durch eine Einbruchmeldeanlage überwacht.

Es wird eine Brandmeldeanlage als Hausalarm installiert ohne eine Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle. Die Aufschaltung erfolgt nur, wenn es im Brandschutzkonzept gefordert wird. Es wird keine ELA-Anlage installiert. Ein Zutrittskontrollsystem ist nicht vorgesehen.

Durch die mehreren Gebäudeteile ist ein schlüssiges Sicherheits- und Zugangskonzept besonders wichtig.

Außenanlagen

Für Besucher und Mitarbeiter sind PKW-Stellplätze, Fahrradabstellflächen, Dienstfahrzeugstellplätze und barrierefreie Stellplätze nachzuweisen. Die genaue Anzahl ist anhand NBauO zu berechnen, orientiert sich in dieser Studie allerdings an den angegebenen Stellplätzen der Machbarkeitsstudie „Neubau“.

Die Wege zwischen Sparkasse, Steinhof und Stellplätzen müssen barrierearm, gut beleuchtet und eindeutig beschildert werden.

Anzahl der Parkplätze

Besucher: 10

Mitarbeiter: 38



Fahrräder Besucher: 10

Behinderte: 2 Besucher und Mitarbeiter

Dienstfahrzeuge: 6

Im Außengelände sind Entsiegelung, Pflanzflächen, Beschattung, Beleuchtung, E-Ladeinfrastruktur, Fahrradstellplätze und Versickerung zu prüfen. Der Pflegeaufwand soll geringgehalten werden.

Nutzungsbedingte Instandhaltung

Nutzungsbedingte Instandhaltungskosten sind im Bestand höher anzusetzen als bei einem Neubau. Der neuere Sparkassenteil ist baulich und technisch grundsätzlich gut erhalten, jedoch sind Teile der technischen Anlagen zu erneuern bzw. zu ertüchtigen. Für Steinhof und historische Sparkasse sind nach der Sanierung erhöhte Rückstellungen für Dachstuhl, Dachdeckung, Keller, Feuchteschutz, Holzschutz, Fenster, denkmalgerechte Bauteile, Heizungsanlage, Lüftung und technische Schnittstellen vorzusehen.

Die Instandhaltung ist damit stärker fachplanerisch zu begleiten als beim Neubau.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münders

Beschreibungen zu Fördermöglichkeiten Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Fördertatbestand erfüllt

Bei der Variante Steinhof / alte Sparkasse ist ein Fördertatbestand grundsätzlich zu prüfen. Im Unterschied zum Neubau werden zwei denkmalgeschützte Gebäude erhalten, saniert und dauerhaft einer öffentlichen Nutzung zugeführt. Förderfähig können insbesondere Maßnahmen der Substanzerhaltung, Instandsetzung, energetischen Ertüchtigung im Denkmal sowie denkmalpflegerisch erforderliche Restaurierungs- und Sicherungsmaßnahmen sein.

Zusätzlich ergeben sich Förderansätze aus der energetischen Sanierung: Dämmung von Dach bzw. oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fenstermaßnahmen, Innendämmung, Heizungsumstellung auf Wärmepumpe, ggf. Spitzenlastsystem, PV, Batteriespeicher, Lüftungserneuerung und LED-Beleuchtung. Der Bauphysiker verweist ausdrücklich auf Förderprogramme wie KfW-Sanierungsprogramm 264, Sanierung zum Effizienzgebäude bzw. Effizienzgebäude Denkmal sowie Einzelmaßnahmen-Förderung von BAFA und KfW.

Ein Fördertatbestand ist damit wahrscheinlicher als beim reinen Neubau, die konkrete Förderfähigkeit ist jedoch nicht gesichert und muss programmbezogen geprüft werden.

Investitionsvolumen Tragfähigkeit

Die Investitionssumme ist im Rahmen der Haushaltsplanungen abzusichern. Aufgrund von Bestand, Denkmalschutz, Dachstuhl-, Keller-, Feuchte- und Technikrisiken ist mit einem größeren Kostenkorridor als beim Neubau zu rechnen.

Förderprogramme

Förderprogramme können zu diesem Zeitpunkt (Machbarkeitsstudie) nicht als sicher einzuplanende Kosten betrachtet werden, da keine verlässlichen Aussagen zu Förderhöhe, Förderzeitraum und Förderauflagen getroffen werden können.

Projektzeitenplan

Ein realistischer Projektzeitplan ist noch aufzustellen. Gegenüber dem Neubau sind zusätzliche Vorlaufzeiten für Bestandsuntersuchungen, Denkmalschutz, Brandschutz, Fördermittelanträge, Statik, Feuchte-, Holzschutz- und Schadstoffuntersuchungen erforderlich.

Vor der Bauphase sind mindestens zu klären: energetisches Sanierungskonzept, Heizlastberechnung, GEG-Nachweis, Wärmepumpen- und Spitzenlastkonzept, PV-Potenzial, Lüftungskonzept, Feuchteschutzkonzept für Keller und Innendämmung, Schallschutz- und Raumakustik, Brandschutzkonzept, Barrierefreiheit, Denkmalabstimmung, Zwischenbau und Erschließungskerne.

Eine abschnittsweise Umsetzung kann möglich sein, ist aber von Rettungswegen, TGA-Anbindungen, IT, Förderbedingungen und Nutzungsfreigaben abhängig. Die historische Sparkasse kann bei dieser Variante nicht selbstverständlich als Interim genutzt werden, da sie selbst Teil der Zielvariante ist.

Kostenberechnungen und Flächen

Für die Variante „Steinhof / alte Sparkasse“ wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie kein detaillierter Kostenanschlag und keine Kostenberechnung im Sinne einer vertieften Planung erstellt, sondern ein Kostenrahmen nach DIN 276 auf Ebene 1. Die Kostenermittlung ist aufgrund der besonderen Projektstruktur deutlich komplexer als bei einem Neubau. Das Projekt besteht nicht aus einem einheitlichen Baukörper, sondern aus mehreren baulich, konstruktiv und denkmalpflegerisch sehr unterschiedlichen Gebäudeteilen: dem denkmalgeschützten Steinhof, der denkmalgeschützten historischen Sparkasse, dem jüngeren Sparkassenteil sowie dem neu zu errichtenden bzw. aufzustockenden Zwischenbau.

Die einzelnen Gebäudeteile weisen unterschiedliche Eingriffstiefen und Kostenrisiken auf. Der jüngere Sparkassenteil kann im Wesentlichen als übliche Bestandssanierung auf solider baulicher Grundlage bewertet werden. Demgegenüber sind Steinhof und historische Sparkasse durch den Denkmalschutz, erkennbare Schäden in den Kellergeschossen, die erforderliche vollständige Dachstuhlisanierung, energetische und bauphysikalische Defizite, Brandschutzanforderungen sowie die notwendige barrierefreie Erschließung deutlich risikobehafteter. Der Zwischenbau ist wiederum nicht als reine Sanierungsmaßnahme, sondern als Abbruch- und Neubau- bzw. Aufstockungsbaustein zu betrachten.

Um diese unterschiedlichen Voraussetzungen angemessen abzubilden, wurde der Kostenrahmen nicht pauschal über einen einheitlichen Kennwert für das Gesamtprojekt gebildet. Stattdessen wurden die Kosten gebäudebezogen und bausteinbezogen strukturiert. Für jeden Baustein wurden die relevanten Kostengruppen nach DIN 276 auf Ebene 1 betrachtet. Als Bezugsgröße dient insbesondere die BGF. Eine weitergehende Mengenermittlung auf Ebene einzelner Bauteile ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht erfolgt.

Die Baunebenkosten wurden ebenfalls nicht schematisch behandelt, sondern entsprechend der erhöhten Projektkomplexität bewertet. Insbesondere bei den denkmalgeschützten Gebäuden ist mit einem überdurchschnittlichen Planungs-, Abstimmungs- und Gutachteraufwand zu rechnen. Hierzu zählen unter anderem Brandschutzplanung, Tragwerksplanung, TGA-Planung, Energie- und Bauphysik, Denkmalschutzabstimmung, Holzschutz-, Feuchte- und Schadstoffuntersuchungen sowie ggf. restauratorische Befunduntersuchungen.

Zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit wurde der Kostenrahmen als Kostenkorridor mit einem unteren, mittleren und oberen Ansatz aufgebaut. In Abstimmung mit der Stadt wurden entsprechend der Bausteinkomplexität die entsprechenden Ansätze festgelegt, die als Vergleichsgröße für den wirtschaftlichen Vergleich herangezogen werden sollen.

Die ausgewählten Ansätze des Kostenrahmen nach DIN 276 (1.Ebene) ergeben Baukosten von ca. 12.773.612,00 € brutto (zuzüglich 560.00,00) . Der Kostenrahmen beinhaltet die Kostengruppen 200, 300, 400, 500 & 700. Die Kostengruppe 600 ist laut der Stadt separat zu betrachten. Ebenfalls nicht in den Kosten enthalten ist die Instandsetzung des Dachstuhls des Steinhofes und der Abriss der alten Schule.

Eine Flächenberechnung liegt in der Form eines Raumprogrammes vor , siehe separate Anlage.

Der Baupreisindex ist bei den prognostizierten Baukosten mit 1,08% Steigerung je Quartal berücksichtigt.

Siehe Kostenrahmen.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münster

Beschreibungen zur Ausführung der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Ökologische Qualitäten

Die ökologischen Qualitäten der Variante Steinhof / alte Sparkasse ergeben sich vor allem aus dem Erhalt und der Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz. Dadurch werden graue Energie, vorhandene Infrastruktur und ortsbildprägende Substanz genutzt. Dem stehen erhöhte Anforderungen an energetische Ertüchtigung, Feuchtesanierung, technische Anpassung und denkmalverträgliche Sanierung gegenüber.

Tragstruktur

Der Steinhof und die historische Sparkasse sind denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Tragfähigkeit, Dachstuhl, Decken, Anschlüsse und mögliche Eingriffe in tragende Bauteile sind im weiteren Verfahren statisch, konstruktiv und holzschutztechnisch vertieft zu prüfen. Dies gilt insbesondere für geplante Durchbrüche, neue Erschließungsbausteine, Dachausbauten, Gauben, Aufzugsanschlüsse sowie Eingriffe in Keller- und Dachbereiche.

Beim Steinhof bestehen erhebliche Feuchteschäden im Dachgeschoss, die teilweise auf darunterliegende Geschosse übergreifen. Vor energetischen Maßnahmen, insbesondere vor einer Dämmung, kann daher zunächst ein neuer bzw. sanierter Aufbau der Decken, des Dachstuhls und einzelner Wandflächen erforderlich werden. Die bauliche Instandsetzung der geschädigten Substanz ist somit Voraussetzung für eine dauerhaft funktionierende energetische Ertüchtigung.

Bei der historischen Sparkasse ist das Dachgeschoss derzeit nicht gedämmt, nicht ausgebaut und stark sanierungsbedürftig. Neben stark geschwächten Querschnitten sind gebrochene Knotenpunkte und provisorische Abfangungen vorzufinden. Hier sind Dachtragwerk, Decken, Anschlüsse und mögliche Ausbaureserven im weiteren Verfahren statisch und holzschutztechnisch zu untersuchen.

Der neuere Sparkassenteil weist demgegenüber eine grundsätzlich solide bauliche Grundlage auf. Das Gebäude wurde um 1998 als Massivbau mit mehrschichtigem Wandaufbau, interner Stahlbetonkonstruktion und Putzfassade errichtet. Gleichwohl sind auch hier die Tragstruktur, Anschlüsse, Dachbereiche und geplante Eingriffe — insbesondere im Bereich der Gauben, des „Einbaukubus“, des Zwischenbaus und möglicher technischer Nachrüstungen — im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

„Bezugnahme zur Stellungnahme des Statikers“

Materialkonzept

Das Materialkonzept folgt dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Historische Fassaden, Fachwerk-, Mauerwerks-, Naturstein-, Putz-, Fenster- und Dachbauteile sollen soweit möglich erhalten und instandgesetzt werden.

In den denkmalgeschützten Gebäuden sind energetische Maßnahmen überwiegend als innenseitige oder bestandsschonende Maßnahmen umzusetzen. Hier wird eine Innendämmung von ca. 6 bis 8 cm, z. B. Holzwolle-Leichtbauplatte oder Calciumsilikatplatte seitens des Bauphysikers vorgeschlagen gleichwohl eine Ausführung aufwendig und zu prüfen ist. Eine Umsetzung ist daher zunächst zu prüfen, würde aber zu einer Reduzierung der Nutzfläche führen!

Neue Bauteile wie Zwischenbau, Erschließungskerne, Gauben und technische Einbauten sind zurückhaltend und dauerhaft auszuführen. Im Innenbereich sind robuste, leicht zu reinigende Oberflächen sowie akustische Maßnahmen vorzusehen.

Kompakte Bauweise

Die Variante nutzt vorhandene Baukörper und vermeidet einen vollständigen Neubau. Dadurch werden Ressourcen und graue Energie erhalten. Aus ökologischer Sicht ist dies positiv zu bewerten.

Die Bauweise ist jedoch weniger kompakt als bei einem Neubau, da mehrere Gebäudeteile, vorhandene Erschließungen, zusätzliche Rettungswege und denkmalgeschützte Grundrisse zusammengeführt werden müssen. Der Anteil an Verkehrsflächen ist wegen der Bestandsstruktur hoch.

Sparkasse

Bruttogrundrissfläche: 3.069,87 m²

Nettogrundfläche: 2.437,35 m²

Konstruktionsfläche: 632,52 m² (ca. 20% Konstruktionsfläche auf BGF bezogen)

Steinhof

Bruttogrundrissfläche: 1.331,48 m²

Nutzfläche: 975,21 m²

Verkehrsfläche: 356,27 m² (ca. 27% Konstruktionsfläche auf BGF bezogen)

Raumprogramm

Das Raumprogramm kann in der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“ grundsätzlich eingehalten werden. Die Unterbringung erfolgt jedoch nicht mit derselben planerischen Freiheit wie bei einem Neubau, da die vorhandene Bausubstanz, die denkmalgeschützten Gebäudeteile, bestehende Erschließungen, tragende Wände sowie brandschutztechnische und barrierefreie Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Nach Freigabe durch die Stadt wurden einzelne Räume gegenüber dem Raumprogramm teilweise deutlich verkleinert, bewegen sich jedoch weiterhin im Rahmen der Anforderungen der ASR und sind für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet. Die Flächenoptimierung ist dabei als notwendige Anpassung an die Bestandsstruktur zu verstehen und nicht als freie Reduzierung des Raumprogramms.

Nicht vollständig im Gebäudeensemble abgebildet werden können bzw. werden ausgelagert oder entfallen folgende Räume bzw. Funktionen:

0.12 Flüchtlingssozialarbeit

0.14 Fundräder

3.14 Besprechung

1.35 Sitzungssaal

Der Entfall bzw. die Auslagerung dieser Räume ist bei der Bewertung der Variante zu berücksichtigen. Insbesondere der Sitzungssaal stellt eine relevante Abweichung gegenüber einer vollständigen Unterbringung des Raumprogramms dar, kann jedoch im Variantenvergleich ausgeklammert werden, sofern diese Funktion unabhängig vom Verwaltungsstandort extern organisiert wird.

Insgesamt ist das Raumprogramm damit im Wesentlichen erfüllt. Die Variante weist jedoch geringere Flächenreserven und eine geringere Flexibilität auf als ein Neubau. Die Bestandslösung erfordert eine disziplinierte Flächennutzung und eine klare organisatorische Zuordnung der ausgelagerten bzw. entfallenden Funktionen.

Anlageneffizienz

Die technische Gebäudeausrüstung ist nicht als neue, einheitlich effiziente Anlage vorhanden. Im neueren Sparkassenteil sind Kühldecke, Lüftung L1 mit 7.500 m³/h, Kälteerzeugung über Kompressor im UG und sechs Rückkühler auf dem Dach sowie Regenwassernutzung für die WC-Spülung vorhanden. Diese Anlagen sind funktionsfähig, erreichen aber nach Einschätzung des Bauphysikers nicht die Effizienz moderner Systeme.

Die historischen Gebäude verfügen über keine zeitgemäße Anlagentechnik. Die historische Sparkasse hat nur für die Wohnung eine 23 kW Gas-Brennwert-Therme nach 2021 und einen 180 l Warmwasserspeicher ohne Zirkulationsleitung; der Steinhof hat eine 58 kW Gas-Zentralheizung aus 1993 und keine weiteren haustechnischen Anlagen.

Für eine ausreichende Anlageneffizienz sind ein neues Wärmekonzept, Wärmepumpe mit ggf. Gas-Spitzenlast, hydraulischer Abgleich, LED-Beleuchtung, effiziente Lüftung, Prüfung der Kühlanlage, PV mit Speicher und Monitoring erforderlich. Die Effizienz bleibt wegen Bestand, Denkmalschutz und Leitungsführung eingeschränkt.

Erneuerbare Energien-Energiekonzept -Techniksystem Energieträger

Da eine Weiternutzung der vorhandenen Bestandsanlagen zunächst in Betracht kommt, lassen sich erneuerbare Energien — abgesehen von Strom — kurzfristig nur eingeschränkt in das Energiekonzept integrieren. Die bestehenden Systeme basieren überwiegend auf Gas und sind nicht mit einem neu geplanten regenerativen System vergleichbar.

Seitens des Bauphysikers wird jedoch eine grundsätzliche Neukonzeption der Wärme- und Energieversorgung empfohlen. Ob und in welchem Umfang diese beauftragt und umgesetzt wird, ist Gegenstand der weiteren Planung.

Perspektivisch sollte das Energiekonzept so weit wie möglich auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Für den neueren Sparkassenteil wird eine Wärmepumpe, ggf. mit Gas-Spitzenlastabdeckung, empfohlen. Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage sind nach GEG 65 % der Heizenergie aus erneuerbaren Quellen zu decken. Die vorhandene Kühlung der Kühldecken sollte möglichst in das Wärmepumpensystem eingebunden werden.

Eine PV-Anlage mit Batteriespeicher ist vorrangig auf geeigneten Dachflächen des neueren Sparkassenteils zu prüfen. Auf den denkmalgeschützten Dachflächen von Steinhof und historischer Sparkasse ist PV aufgrund von Denkmalschutz, Dachform und Sichtbarkeit nur eingeschränkt denkbar.

Für Steinhof und historische Sparkasse ist der Einsatz einer Wärmepumpe erst nach wesentlichen Dämmmaßnahmen sinnvoll. In Kälteperioden wird voraussichtlich eine Spitzenlastabdeckung, z. B. über einen Gas-Brennwertkessel, erforderlich bleiben. Fossile Energie kann daher reduziert, aber voraussichtlich nicht so eindeutig ausgeschlossen werden wie bei einem Neubau.

Konstruktionsart

Das Ensemble setzt sich aus unterschiedlichen Baualtersklassen und Konstruktionsarten zusammen. Der Steinhof und die historische Sparkasse sind denkmalgeschützte historische Bestandsgebäude mit

massiven bzw. Fachwerk- und Mauerwerksstrukturen sowie geneigten Dachkonstruktionen. Beide Gebäude sind nur teilweise unterkellert.

Der neuere Sparkassenteil wurde um 1998 als Verwaltungsbau errichtet. Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus einer Massiven Konstruktion mit mehrschichtigem Wandaufbau und Putzfassade mit Stahlbeton Stützen im Innenraum. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Dachlandschaft wird überwiegend durch Pultdachkonstruktionen geprägt, ergänzt durch Teilbereiche mit Flachdach sowie einen großen verglasten Lichthof.

Der Zwischenbau wird als Abbruch- und Neubauanteil bzw. als Aufstockungsbaustein betrachtet. Dadurch besteht hier die Möglichkeit, eine effiziente und zeitgemäße Bauweise zu wählen, beispielsweise in Stahlbetonskelettbauweise mit Flachdach und Pfosten-Riegel-Fassade.

Insgesamt ist die Konstruktionsart der Variante „Sparkasse und Steinhof“ damit deutlich heterogener als bei einem Neubau. Dies erhöht den Planungs-, Koordinations- und Sanierungsaufwand, ermöglicht jedoch zugleich den Erhalt vorhandener Bausubstanz, stadträumlicher Identität und ortsbildprägender Architektur.

„Bezugnahme zu Stellungnahme des Statikers“

Planungsgrad

Der Planungsstand entspricht dem Detaillierungsgrad einer Machbarkeitsstudie. Die vorliegenden Unterlagen dienen der grundsätzlichen Prüfung, ob die Variante „Steinhof / alte Sparkasse“ räumlich, funktional, technisch und wirtschaftlich als Verwaltungsstandort denkbar ist. Ein Leistungsbild der HOAI wird damit nicht abgedeckt.

Die Planungstiefe ist entsprechend gering. Aussagen zu Konstruktion, Bauphysik, Energieeffizienz, Anlagentechnik, Brandschutz, Barrierefreiheit, Kosten und Förderfähigkeit können daher nur überschlägig und auf Grundlage der vorhandenen Bestandsunterlagen, Begehungen, Raumprogramme und fachlichen Ersteinschätzungen getroffen werden.

Eine abschließende Nachweisführung ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht enthalten. Dies betrifft insbesondere statische Nachweise, Brandschutznachweise, energetische Berechnungen, GEG-Nachweise, Wärmebrücken- und Feuchteschutznachweise, Schallschutz- und Raumakustiknachweise, Barrierefreiheitsnachweise sowie detaillierte Kostenberechnungen.

Die Ergebnisse sind daher als Entscheidungs- und Vergleichsgrundlage zu verstehen. Sie ersetzen keine Vorplanung, Entwurfsplanung oder Fachplanung, sondern zeigen die wesentlichen Chancen, Risiken, Abhängigkeiten und offenen Prüfpunkte der Bestandsvariante auf.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münster

Beschreibungen zur Ausführung der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Funktionalität und Abläufe

Die Funktionalität der Variante Steinhof / alte Sparkasse ist stärker durch den Bestand geprägt als beim Neubau. Das Raumprogramm kann grundsätzlich untergebracht werden, jedoch entstehen durch die Verteilung auf mehrere Baukörper besondere Anforderungen an Besucherführung, Wegebeziehungen, und interne Organisation.

Funktionale Zuordnung der Fachbereiche

Die Fachdienste können grundsätzlich im Ensemble untergebracht werden. Die publikumsintensiven Bereiche sollen überwiegend im Erdgeschoss des Sparkassenkomplexes angeordnet werden. Der Steinhof eignet sich wegen seiner räumlichen und stadträumlichen Qualität besonders für repräsentative Nutzungen wie Trauzimmer, Verwaltungsleitung und Besprechung.

Die Fachdienste sind zusammenhängend untergebracht allerdings untereinander nicht so kompakt zusammenhängend wie beim Neubau. Durch die Verteilung auf mehrere Gebäudeteile entstehen zusätzliche Wege und höhere Anforderungen an Orientierung und Organisation. Im jüngeren Sparkassenteil sind Anpassungen einfacher möglich; in Steinhof und historischer Sparkasse sind Grundrissänderungen wegen Denkmalschutz, Tragstruktur, Brandschutz und Bauphysik nur begrenzt möglich.

Funktionsbezogene Wegeoptimierung

Die Raumzuordnungen und Fachbereiche sind grundsätzlich aufeinander abgestimmt. Der Sparkassenkomplex bildet den funktionalen Schwerpunkt mit Service-, Warte- und Beratungsbereichen. Der Steinhof ergänzt das Ensemble um repräsentative Funktionen und besondere Räume.

Sensible Bereiche sind so angeordnet, dass sie für Besucher nicht unkontrolliert erreichbar sind. Beratungsräume müssen Vertraulichkeit gewährleisten. Schallschutz, Raumakustik und Vertraulichkeitsanforderungen müssen im weiteren Verfahren beachtet werden im Denkmal sind ggf. Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich.

Flächenverhältnis

Nettofläche:	ca. 3.412 m ² entspr. 100%
Verkehrsfläche:	ca. 1.210 m ² entspr. 35%

Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche

Die internen Bereiche der Sparkasse sind öffentlich nicht durchquerbar. Die einzelnen Büros und internen Arbeitsbereiche sind von den öffentlich zugänglichen Flächen getrennt und können entsprechend abgeschottet werden.

Am zentralen Haupteingang der Sparkasse ist eine Zentrale angeordnet. Diese Stelle kann den Besucherstrom bereits beim Betreten des Gebäudes erfassen, per Sichtkontakt kontrollieren und bei

Bedarf lenken. Eine direkte Zugangskontrolle während der regulären Öffnungszeiten des öffentlichen Verwaltungsgebäudes ist nicht erforderlich. Außerhalb der Öffnungszeiten wird das Gebäude über eine Einbruchmeldeanlage überwacht.

Eine Einsichtnahme in interne Arbeitsplätze ist während der Dienstzeiten nur eingeschränkt möglich. Die Büroräume sind als abgeschlossene Nutzungseinheiten organisiert und werden verschlossen, sobald Mitarbeitende ihre Arbeitsplätze verlassen. Die interne Arbeitsruhe ist grundsätzlich gewährleistet, da Publikumsverkehr nur in den dafür vorgesehenen Bereichen und zu den ausgewiesenen Besuchszeiten stattfindet.

Im Steinhof ist keine zentrale Empfangs- oder Kontrollstelle vorgesehen. Daher werden dort überwiegend Fachdienste mit geringerer Besucherfrequenz angeordnet. Eine Ausnahme bildet das Standesamt im Erdgeschoss. Dieses wird höher frequentiert, ist jedoch bewusst direkt am Eingang positioniert, sodass Besucherinnen und Besucher ohne tiefere Durchquerung des Gebäudes geführt werden können.

Die Flucht- und Rettungswege sind klar und für alle erkennbar auszuschildern. Sicherheitsbeleuchtung bzw. Notbeleuchtung ermöglicht den Weg ins Freie auch bei Ausfall der Standardbeleuchtung. Notfallsituationen können über einen Hausalarm an die Mitarbeitenden kommuniziert werden.

Orientierungsqualität im Gebäude

Der Haupteingang ist eindeutig festgelegt. Für den allgemeinen Publikumsverkehr bietet sich der Sparkassenkomplex an. Der Steinhof bleibt als repräsentative Adresse erkennbar.

Die Gebäude haben keine so einfache lineare Wegestruktur wie ein Neubau. Daher sind Beschilderung, Raum- und Geschossnummerierung sowie ein einheitliches Leitsystem besonders wichtig.

Die Belichtung variiert je nach Gebäudeteil. Insbesondere für den Steinhof beschreibt der Bauphysiker teilweise sehr ungünstige Tageslichtverhältnisse. Im Zuge der Sanierung sind daher geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Tageslichtversorgung vorzusehen, auch durch ergänzende Tageslichtbeleuchtungen.

Menschen mit Einschränkungen werden direkt im Bereich des Haupteinganges über die Unterstützungsmöglichkeiten informiert.

Durch akustische Maßnahmen auch in Fluren sind alle Bereiche mit einer guten Verständlichkeit ausgestattet.

Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse

Die Zuordnung der einzelnen Fachdienste in der Variante „Sparkasse und Steinhof“ ermöglicht eine funktionale Zusammenarbeit der jeweils kooperierenden Abteilungen. Dabei übernimmt der Sparkassenkomplex den Schwerpunkt der zusammenhängenden Verwaltungsnutzung, während im Steinhof vor allem weniger stark frequentierte Fachdienste sowie repräsentative bzw. besondere Nutzungen angeordnet werden. Durch die Verteilung auf zwei Gebäude entstehen gegenüber einem Neubau jedoch teilweise längere Wegebeziehungen zwischen einzelnen Bereichen.

Besprechungsmöglichkeiten sind in beiden Gebäudeteilen vorgesehen. Größere oder neutral nutzbare Besprechungsräume können zentral organisiert und über ein Buchungssystem gesteuert werden. Kleinere Abstimmungen oder Einzelgespräche können weiterhin in den jeweiligen Fachdienstleiterbüros bzw. geeigneten Büroräumen stattfinden. Im Steinhof können einzelne Räume aufgrund der historischen Raumstruktur zudem eine besondere Qualität für repräsentative Gespräche oder standesamtliche Nutzungen bieten.

Für die Mitarbeitenden sind Teeküchen vorgesehen. Ergänzend sind Pausenbereiche vorgesehen. Aufgrund der beschränkten Flächen und der Anpassung des Raumprogramms an die vorhandene Bestandsstruktur können diese Pausenbereiche jedoch nicht in allen Gebäudeteilen so großzügig dimensioniert werden wie bei einem frei geplanten Neubau. Nach ASR kann dies dazu führen, dass Pausen organisatorisch geregelt und gegebenenfalls zeitlich versetzt für verschiedene Fachdienste vorgesehen werden müssen, sofern die gleichzeitig nutzbare Fläche nicht für alle Mitarbeitenden ausreicht. Zudem ist der Sichtbezug nach Außen zu prüfen und eine angemessene Akustik und Raumbelüftung herzustellen!

Durch die Anordnung von Einzel- und Doppelbüros sind grundsätzlich ruhige Arbeitszonen vorhanden. Akustische Anforderungen, insbesondere Sprachverständlichkeit, Vertraulichkeit und Reduzierung von Störungen, sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. In den historischen Gebäuden können akustische Maßnahmen aufgrund denkmalpflegerischer und baulicher Einschränkungen nur eingeschränkt bzw. mit erhöhtem Aufwand umgesetzt werden.

Die IT-Infrastruktur ist im Zuge der Sanierung bzw. Umnutzung neu aufzubauen und auf den Stand der Technik zu bringen. Ziel ist eine strukturierte, leistungsfähige und gebäudeübergreifende IT-Versorgung, sodass auch eine flexible Nutzung einzelner Arbeitsplätze innerhalb des Gebäudeensembles grundsätzlich möglich ist. Die Erweiterbarkeit der IT-Infrastruktur ist dabei von den vorhandenen Leitungswegen, Schächten, Deckenaufbauten und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abhängig.

Eine spätere Anpassung der Raumstruktur infolge organisatorischer Änderungen ist grundsätzlich möglich, jedoch nur eingeschränkt mit der Flexibilität eines Neubaus vergleichbar. In den denkmalgeschützten Gebäuden begrenzen tragende Wände, historische Raumzuschnitte, Erschließung, Brandschutz und Denkmalschutz die Veränderbarkeit. Im jüngeren Sparkassenteil bestehen bessere Anpassungsmöglichkeiten, jedoch ebenfalls nicht im Sinne eines vollständig modularen Gebäudes. Flächenreserven sind insgesamt kaum vorhanden.

Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen

Die Räume sind überwiegend aus dem Bestand entwickelt und daher nicht vollständig standardisiert. Einzelne Büroräume weisen unterschiedliche Zuschnitte und Raumqualitäten auf. Dies kann die Möblierung einschränken, bietet aber zugleich eine höhere räumliche Identität.

Die Wartezonen können im Sparkassenkomplex angeordnet werden. (Hier gilt es allerdings ein entsprechendes Brandschutzkonzept anzufertigen, welches die Wartebereiche zulässt). Dort bestehen mit Kundenhalle, vorhandener Lüftung und Kühldecke bessere Voraussetzungen für publikumsintensive Nutzungen. In den historischen Gebäuden sind thermischer Komfort, Tageslicht, Akustik und Belüftung im Rahmen der Sanierung zu verbessern.

Der Datenschutz ist über Einzelbüros, Beratungsräume und gesicherte sensible Bereiche herzustellen. Schallschutz, Raumakustik und Vertraulichkeit sind wegen der Hinweise des Bauphysikers ausdrücklich im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Mehrzwecknutzung ist vor allem in Besprechungsräumen möglich. Die Anpassungsfähigkeit bei Organisationsänderungen ist im neueren Sparkassenteil besser als in Steinhof und historischer Sparkasse.

Organisatorische Anpassungsfähigkeit

Eine modulare Raumstruktur wie im Neubau ist in den historischen Gebäuden nicht möglich. Tragende und historische Wände, Denkmalschutz, Brandschutz, Erschließung und bauphysikalische Anforderungen begrenzen die Veränderbarkeit.

Im neueren Sparkassenteil sind Umbauten leichter möglich. Eine flexible Installationsführung ist jedoch auch dort nicht in dem Umfang eines Neubaus mit frei geplanten Trassen gegeben. Installationen sind nur bedingt erweiterbar und anpassbar.

Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen

Das Arbeitsplatzkonzept sieht überwiegend feste Arbeitsplätze für die Mitarbeiter vor. Eine gewisse Flexibilität ist möglich, sofern Aktenhaltung, IT-Ausstattung und Datenschutz dies zulassen.

Die Arbeitsplätze sollen grundsätzlich mit Mobiliar, IT und Beleuchtung gleichwertig ausgestattet werden. Mobile Arbeitsformen können eingebracht werden. Eine wechselnde Belegung ist im jüngeren Sparkassenteil eher möglich als in den historischen Gebäuden, da dort Raumzuschnitt, Denkmalschutz und technische Leitungsführung stärkere Grenzen setzen.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münster

Beschreibungen zur Ausführung der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit ist für die Variante Steinhof / alte Sparkasse ein zentrales Machbarkeitsthema. Ziel ist eine möglichst gleichwertige und selbstständige Nutzung aller wesentlichen Publikums- und Arbeitsbereiche. Aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind Abweichungen, Sonderlösungen und Abstimmungen mit Denkmalschutz, Bauaufsicht und Brandschutz jedoch nicht auszuschließen.

Die nachfolgenden Aussagen erfolgen auf Ebene der Machbarkeitsstudie. Ein abschließender Nachweis nach DIN 18040, NBauO und weiteren relevanten Vorschriften ist im weiteren Planungsverlauf zu führen.

Vertikale Erschließung

Für den Steinhof ist ein zusätzlicher Erschließungsbaustein mit Aufzug und Treppenhaus vorgesehen. Dieser dient gleichzeitig der barrierefreien Erschließung (DIN 18040-1) und dem zweiten baulichen Rettungsweg. Für die historische Sparkasse ist ebenfalls ein neuer baulicher Rettungsweg mit barrierefreier Erschließung (DIN 18040-1) des Obergeschosses erforderlich.

Der jüngere Sparkassenteil besitzt bereits eine bessere Ausgangslage, muss aber in das Gesamtbarrierefreiheitskonzept eingebunden werden. Ob Keller-, Technik-, Archiv- und Dachbereiche vollständig barrierefrei erreichbar sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Horizontale Erschließung

Die Flure und horizontalen Erschließungsflächen sind im jüngeren Sparkassenteil grundsätzlich besser nutzbar als in den historischen Gebäuden. In Steinhof und historischer Sparkasse sind Türbreiten, Schwellen, Flurbreiten, Bewegungsflächen und Engstellen im Detail zu prüfen.

Wo Eingriffe möglich sind, sollen Schwellen und Engstellen reduziert werden. Denkmalgeschützte Bauteile können die Umsetzung im Einzelfall einschränken.

Bedienbarkeit/ Sicherheit

Türdrücker, Bedienelemente, Aufzugstableaus, Klingeln und Informationspunkte sind barrierearm bzw. normgerecht auszuführen. Kontrastgestaltung, Beleuchtung und taktile bzw. visuelle Orientierungselemente sind im erforderlichen Umfang vorzusehen.

Handläufe, Bodenindikatoren und zusätzliche Sicherheitselemente sind projektbezogen zu prüfen und denkmalverträglich zu integrieren.

Bürgerbüro/Service

Die publikumsintensiven Servicebereiche sollen überwiegend im Erdgeschoss des Sparkassenkomplexes angeordnet werden. Dort können abgesenkte Thekenbereiche, ausreichende Bewegungsflächen, Wartezonen und barrierearme Selbstbedienungselemente vorgesehen werden.

Einzelbüros mit Publikumsverkehr sind so zu möblieren, dass Beratungen auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen möglich sind.

Ratssaal/Veranstaltungsbereich

(Wird in der Betrachtung ausgeklammert, da diese Räumlichkeiten ausgelagert werden bei der Variantenprüfung.)

Für die Variante Steinhof / alte Sparkasse ist kein eigener Ratssaal als zentraler Veranstaltungsbereich vorgesehen. Falls einzelne Besprechungs- oder Veranstaltungsräume öffentlich genutzt werden, sind diese barrierefrei erreichbar und nutzbar auszuführen.

Trauzimmer/Besprechung

Das Trauzimmer ist im Steinhof vorgesehen. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist über den geplanten Erschließungsbaustein sicherzustellen. Bewegungsflächen, Möblierung und Zugänglichkeit sind im weiteren Planungsverlauf nachzuweisen.

Besprechungsräume im Sparkassenkomplex sind voraussichtlich einfacher barrierefrei herstellbar. Akustische Unterstützung und gute Sprachverständlichkeit sind insbesondere in Besprechungs- und Beratungsräumen vorzusehen.

Sanitäre Anlagen

Barrierefreie Toiletten sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen und in den relevanten Geschossen vorzusehen. Im jüngeren Sparkassenteil ist dies voraussichtlich einfacher umsetzbar als in den historischen Gebäuden.

Die Ausführung hat nach den einschlägigen Anforderungen zu erfolgen, einschließlich ausreichender Bewegungsflächen und Notrufsystem, soweit erforderlich.

Barrierefreiheit Außenbereich

Die Außenanlagen müssen eine stufenlose bzw. barrierearme Verbindung zwischen Stellplätzen, Haupteingang Sparkasse, Steinhof und weiteren Zugängen sicherstellen. Bestehende Höhenunterschiede, historische Eingangssituationen und Pflasterflächen sind hierbei zu beachten.

Behindertengerechte Stellplätze sind in Eingangsnähe vorzusehen. Nach neusten Erkenntnissen, könnte es mit den Stellplätzen nahe des Haupteingangs der Sparkasse zu Problemen kommen, die dazu führen würden, dass eine Eingangsnahe Parksituation nicht zu realisieren ist. Rampen, Gefälle, Bewegungsflächen und Türantriebe sind im weiteren Planungsverlauf nachzuweisen.

Auffindbarkeit

Der Haupteingang für den allgemeinen Publikumsverkehr ist der Haupteingang des neueren Sparkassenkomplex. Der Steinhof bleibt als repräsentative Adresse erkennbar.

Die Adressbildung ist grundsätzlich eindeutig, da beide Gebäude ortsbildprägend sind. Die Besucherführung muss jedoch durch Beschilderung und ein einheitliches Leitsystem unterstützt werden.

Orientierung Außenbereich

Leitsysteme, Beschilderung, kontrastreiche Gestaltung und gute Beleuchtung sind einzuplanen. Die Wege zwischen Parkplatz, Sparkasse und Steinhof müssen leicht auffindbar sein.

Witterungsschutz

Der Haupteingang der Sparkasse ist etwas zurück angeordnet und bietet somit einen Witterungsschutz. Die Rutschgefahr wird durch entsprechendes Pflastermaterial minimiert.

Der Haupteingang zum Steinhof ist historisch und daher nur bedingt änderbar, der neue Erschließungskern soll jedoch Witterungsgeschützt ausgeführt werden.

Selbständige Nutzbarkeit

Der Zugang zu den Gebäuden kann selbstständig ohne fremde Hilfe erfolgen. Da es mehrere Eingänge gibt sind die Eingänge für Besucher eindeutig zu markieren.

Visuelle Orientierung

Zur Orientierung ist ein Wegeleitsystem einzuplanen. Die Beschriftung ist kontrastreich und gut lesbar auszuführen. Die Beleuchtung ist blendfrei zu planen.

Die Beschriftung im Aufzug ist behindertengerecht auszuführen. Eine Sprachansage in der Kabine ist vorzusehen.

Akustische Unterstützung

Die Aufzüge erhalten eine behindertengerechte Beschriftung und Sprachansage. In Service-, Trau-, Besprechungs- und Beratungsbereichen sind akustische Maßnahmen für eine gute Sprachverständlichkeit vorzusehen.

Der Bauphysiker weist darauf hin, dass Schallschutz, Raumakustik und Vertraulichkeitsanforderungen im weiteren Verfahren beachtet werden müssen. In den historischen Gebäuden sind akustische Maßnahmen mit dem Denkmalschutz und den vorhandenen Oberflächen abzustimmen.

Kognitiver Verständlichkeit

Die Wegeführung ist wegen der mehreren Gebäudeteile komplexer als beim Neubau. Die Symbolik ist einheitlich und gut verständlich auszuführen.

Barrierearme Informationssysteme sind vorzusehen, soweit sie für den Verwaltungsbau erforderlich sind.

Normkonformität

Die Einhaltung der DIN 18040, der NBauO und weiterer relevanter Vorschriften ist Ziel der weiteren Planung. Aufgrund der Bestands- und Denkmalsituation können Abweichungen oder gleichwertige Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Nachweisführung

Die Einhaltung der Vorschriften kann auf Grundlage der Machbarkeitsstudie noch nicht abschließend nachgewiesen werden. Der Nachweis ist in den weiteren Planungsphasen über Grundrisse, Schnitte, Türlisten, Bewegungsflächen, Rampen, Aufzüge und ein Barrierefreiheitskonzept zu führen.

Abweichungen

Abweichungen sind im Bestand möglich. Sie können sich insbesondere aus Türbreiten, Schwellen, historischen Eingangssituationen, Treppen, Keller- und Dachbereichen sowie Denkmalschutz ergeben.

Gleichwertigkeit

Die Gleichwertigkeit für Besucher und Mitarbeiter ist für die wesentlichen Nutzungsbereiche herzustellen. Wo dies baulich nicht vollständig möglich ist, sind technische oder organisatorische Ersatzmaßnahmen zu prüfen.

Bewertung

Die Barrierefreiheit ist grundsätzlich herstellbar, jedoch mit höherem Aufwand als beim Neubau. Kritisch zu prüfen sind historische Eingänge, Schwellen, Türbreiten, Keller- und Dachbereiche sowie die



Erschließung der historischen Sparkasse und des Steinhofs. Eine vollständige Gleichwertigkeit ist erst nach Detailplanung und Abstimmung mit Denkmalschutz, Bauaufsicht und Brandschutz nachweisbar.

Variantenprüfung Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Bad Münde

Beschreibungen zur Ausführung der Variante „Steinhof / alte Sparkasse“

Stand Machbarkeitsstudie 05/2026

Soziokulturelle Kriterien Städtebau u. Identität

Die Variante Steinhof / alte Sparkasse weist gegenüber dem Neubau eine deutlich stärkere stadträumliche, historische und identitätsstiftende Qualität auf. Die Nutzung vorhandener ortsbildprägender Gebäude kann die Verwaltung sichtbar im historischen Stadtkern verankern.

Lage und Einbindung in die Stadtstruktur

Der Steinhof und die alte Sparkasse befinden sich im Zentrum der Kernstadt Bad Münde. Die Gebäude können fußläufig gut erreicht werden und sind bereits als ortsbildprägende Gebäude bekannt.

Das Stadtzentrum ist unmittelbar angebunden. Die Nutzung der Bestandsgebäude stärkt den Verwaltungsstandort im historischen Ortskern. Optionen für Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Rahmen der Präsentation genauer erläutert.

Die Umgebung ist durch historische Gebäude, Denkmäler und kleinteilige Stadtstruktur geprägt. Die Variante greift diese vorhandene Struktur auf, anstatt einen neuen Baukörper an anderer Stelle zu errichten.

Beitrag zur Ordnung/Orientierung

Die Gebäude leisten bereits heute einen Beitrag zur Orientierung im Stadtraum. Der Steinhof besitzt eine klare repräsentative Wirkung. Die historische Sparkasse bildet mit dem neueren Sparkassenteil einen zweiten adressbildenden Baustein.

Da die Verwaltung auf mehrere Gebäudeteile verteilt ist, ist ein Leitsystem erforderlich. Die Orientierung kann über einen zentralen Haupteingang im Sparkassenkomplex und eine klare Beschilderung sichergestellt werden.

Städtebauliche Ordnung

Die Variante fügt sich in die vorhandene städtebauliche Ordnung ein, da bestehende Baukörper erhalten werden. Neue Eingriffe beschränken sich auf Zwischenbau, Erschließungskerne, Gauben und punktuelle Öffnungen.

Die historischen Gebäude bleiben in Maßstab und Wirkung erhalten. Neue Bauteile müssen zurückhaltend und denkmalverträglich gestaltet werden.

Öffentliche Räume

Der Steinhof hat einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum und besitzt eine starke Platzwirkung. Die alte Sparkasse ergänzt diese Wirkung als historischer Baustein im Stadtraum.

Durch die Nutzung als Verwaltungsstandort kann der Ortskern belebt werden. Die Außenräume zwischen Sparkasse, Steinhof und Stellplätzen sind barrierearm, gut beleuchtet und übersichtlich zu gestalten.

Maßstäblichkeit/Gestaltung

Die Maßstäblichkeit ist bereits in die Stadtstruktur eingebunden. Der Steinhof ist durch Fachwerk, Sockel, Freitreppe und symmetrische Fassade geprägt. Die historische Sparkasse ist ebenfalls ein ortsbildprägender Baustein.

Der neuere Sparkassenteil ist funktional, aber weniger ortsbildprägend. Der Zwischenbau muss zwischen historischer Substanz und neuem Gebäudeteil vermitteln. Technische Ergänzungen, PV, Gauben und Erschließungskerne sind so zu gestalten, dass sie die Denkmalwirkung nicht überformen.

Historie/Kultur

Die Variante hat einen hohen historischen und kulturellen Bezug. Mit Steinhof und historischer Sparkasse werden zwei denkmalgeschützte Gebäude erhalten und öffentlich weitergenutzt.

Der Erhalt der wahrnehmbaren historischen Substanz ist ein wesentliches Argument dieser Variante. Die ortsbildprägende Architektur wird nicht durch Leerstand gefährdet, sondern in eine neue Verwaltungsnutzung überführt.

Symbolkraft

Die Symbolkraft ist bei dieser Variante hoch. Der Verwaltungssitz entsteht nicht als reines Zweckgebäude, sondern in vorhandenen historischen Gebäuden mit Wiedererkennungswert.

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht ein Rathausstandort mit gewachsenem Bezug, Erinnerung und Identität. Der Steinhof kann dabei eine repräsentative Rolle übernehmen.

Akzeptanz

Die Akzeptanz kann durch den Erhalt der historischen Gebäude positiv beeinflusst werden. Gleichzeitig müssen die höheren Sanierungsrisiken, die energetischen Einschränkungen und die funktionalen Grenzen transparent dargestellt werden.

Nutzungsqualität

Die Nutzungsqualität ist differenziert zu bewerten. Der neuere Sparkassenteil kann den funktionalen Schwerpunkt der Verwaltung aufnehmen und bietet eine solide Grundsubstanz. Die Kundenhalle verfügt über Kühldecke und Lüftung/Kühlung, die als Komfortkriterium positiv zu bewerten sind. Die Büros verfügen jedoch nicht über Lüftung und Kühldecke.

Steinhof und historische Sparkasse bieten hohe räumliche Identität, sind aber weniger flexibel und energetisch schwieriger zu optimieren als ein Neubau. Beim Steinhof ist die Belichtungssituation zum Teil ungünstig; im Zuge der Sanierung sind Tageslicht, LED-Beleuchtung, Raumakustik und thermischer Komfort zu verbessern. Der Bauphysiker weist darauf hin, dass Schallschutz, Raumakustik und Vertraulichkeitsanforderungen zu beachten sind und Eingriffe in die Bausubstanz erfordern können.

Die Arbeitsbedingungen können durch Sanierung, moderne IT, neue Heizungsanlage, LED-Beleuchtung, bedarfsgerechte Lüftung, akustische Maßnahmen und klare Besucherführung deutlich verbessert werden. Gleichwohl werden Energieeffizienz, thermischer Komfort, Barrierefreiheit und Flexibilität nicht vollständig mit einem Neubau gleichzusetzen sein. Der Vorteil der Variante liegt in Identität, Bestandserhalt, Ortsbild und Ressourcenschonung; der Nachteil liegt im höheren Aufwand für Energie, Bauphysik, Technik, Brandschutz, Barrierefreiheit und Instandhaltung.

Kostenrahmen

// Der Kostenrahmen kann als erste Orientierung zur Einordnung der zu erwartenden Größenordnung dienen, stellt jedoch keine verlässliche oder belastbare Kostenermittlung im engeren Sinne dar. Wir haben hierfür den aus unserer Sicht bestmöglichen Ansatz zur Annäherung gewählt und die verfügbaren Grundlagen mit plausiblen Kennwerten und Annahmen zusammengeführt. //

Nr.	Bereich	Baustein	KG 200 mittel	K G 300 mittel	KG 400 mittel	KG 500 mittel	KG 600 mittel	KG 700 mittel	Summe unten	Summe mittel	Summe oben	Hinweis
A1	Steinof	Steinof – Gebäude Sanierung	6.240,43 €	2.229.912,29 €	628.879,18 €	29.320,20 €	0,00 €	887.037,44 €	1.612.802,90 €	3.749.389,54 €	6.463.940,02 €	Hiebischer Bestand, Denkmal-/Bestandfaktor, Keller-/Feuchte- und Dachstuhlzuschlag separat sichtbar.
A2	Steinof	Steinof – Neubau Erschließungsum	12.350,85 €	388.930,84 €	105.098,18 €	38.003,65 €	0,00 €	118.507,25 €	478.811,07 €	6.482.800,78 €	961.259,54 €	Neubau-/Anbaubaustein mit Zuschlag für Anschluss an Denkmalbestand und Brandschutz-Brennerefreiheit.
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	10.669,57 €	2.742.435,55 €	906.913,59 €	15.479,10 €	0,00 €	912.337,29 €	2.843.464,82 €	4.587.835,11 €	7.421.402,57 €	Soldierer Bestand; übliche Sanierung, Gauden im DG als Zuschlag sichtbar.
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	42.598,24 €	388.550,45 €	128.476,25 €	44.002,28 €	0,00 €	129.256,68 €	543.948,82 €	732.893,93 €	1.086.503,11 €	Ersatz-/Neubau Zwischenbau mit Abbruch- und Anschlusszuschlägen.
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	4.317,46 €	1.611.954,03 €	474.021,14 €	29.320,20 €	0,00 €	571.493,79 €	1.285.429,80 €	2.891.106,62 €	4.625.515,81 €	Hiebischer Denmalbestand; Keller-/Feuchte- und Dachstuhlzuschläge separat sichtbar.
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freizeitanlagen Parkplatz	0,00 €	0,00 €	0,00 €	318.754,28 €	0,00 €	79.688,57 €	248.026,78 €	398.442,84 €	522.956,23 €	Parkplatz, Wege, Oberflächchen, Grün, Entwässerung, Beleuchtung, Ausstattung.
Gesamt			76.177 €	7.541.789 €	2.241.388 €	474.880 €	0 €	2.668.321,03 €	7.013.483,99 €	13.002.518,81 €	21.061.577,29 €	

// Der Kostenrahmen basiert auf dem Ansatz, die Gebäude in einzelne Kostenbausteine zu gliedern. Diese Bausteine können anschließend anhand geeigneter Vergleichsobjekte bewertet und beziffert werden.

Für jeden Kostenbaustein werden Vergleichswerte für die jeweiligen Kostengruppen definiert. Dabei werden jeweils drei Ansätze ausgewiesen: ein unterer, ein mittlerer und ein oberer Ansatz. Die Tabelle zeigt die einzelnen Kostenbausteine, den mittleren Ansatz innerhalb der Kostengruppen sowie die Ansatzspanne in den Gesamtsummen, dargestellt als unterer, mittlerer und oberer Kostenansatz. //

92 Druckfassung – Kurzfassung Kostenrahmen

Methodik

Autarke Bausteinblätter; BKI-Ansätze manuell; Kosten nach DIN 276 Ebene 1 kumuliert; Bezugsgrößen nach DIN 277 ohne BRI.

Nr.	Bereich	Baustein	Ansatz wählen	Summe unten	Summe mittel	Summe hoch	Übernahme final
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	mittel	1.612.802,90 €	3.749.389,54 €	6.463.940,02 €	3.749.389,54 €
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	mittel	478.811,07 €	642.890,76 €	961.259,54 €	642.890,76 €
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	unten	2.843.464,62 €	4.587.835,11 €	7.421.402,57 €	2.843.464,62 €
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	mittel	543.948,82 €	732.883,93 €	1.066.503,11 €	732.883,93 €
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	mittel	1.285.429,80 €	2.891.106,62 €	4.625.515,81 €	2.891.106,62 €
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	unten	249.026,78 €	398.442,84 €	522.956,23 €	249.026,78 €
Gesamt			Auswahl	7.013.483,99 €	13.002.548,81 €	21.061.577,29 €	11.108.762,25 €

Ausschlüsse

Keine detaillierte Mengenermittlung, keine Kostenschätzung Ebene 2/3, keine Bauteilöffnungen, keine Fachnachweise, keine positionsweise Kostenberechnung.

Prognose quartalsweise Kostensteigerung

Parameter	Wert	Einheit	Hinweis
Index pro Quartal	1,08%	%	manuelle Eingabe, z. B. 1,5 % pro Quartal
Anzahl Quartale	13	Quartale	manuelle Eingabe Prognosezeitraum
Prognosefaktor	1,150	Faktor	(1 + Index pro Quartal) ^ Anzahl Quartale

Nr.	Bereich	Baustein	Ansatz gewählt	Stand jetzt ausgewählt	Prognose ausgewählt	Faktor	Hinweis
A1	Steinhof	Steinhof – Gebäude Sanierung	mittel	3.749.390 €	4.311.303 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
A2	Steinhof	Steinhof – Neubau Erschließungsturm	mittel	642.891 €	739.240 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B1	Sparkasse	Sparkasse – Gebäude Sanierung neuerer Teil	unten	2.843.465 €	3.269.609 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B2	Sparkasse	Sparkasse – Neubau Zwischenbau	mittel	732.884 €	842.720 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
B3	Sparkasse	Sparkasse – historische Sparkasse Sanierung	mittel	2.891.107 €	3.324.391 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
C2	Außenanlagen	Außenanlagen – Freianlagen Parkplatz	unten	249.027 €	286.348 €	1,150	hochgerechnet aus gewähltem Ansatz
Gesamt			Auswahl	11.108.762 €	12.773.612 €	1,150	Summe Prognose

Hinweis: Die Prognose ist eine einfache Aufzinsung je Quartal. Formel: ausgewählter Kostenstand jetzt × (1 + Index pro Quartal) ^ Anzahl Quartale.

// Die Kostenbausteine werden hier nochmals mit den gewählten Ansätzen dargestellt: unterer, mittlerer und oberer Ansatz. Die Auswahl der Ansätze erfolgte entsprechend der jeweiligen Gebäudekomplexität. Sie dienen jedoch lediglich als Orientierung, da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine belastbare Kostenaussage möglich ist.

Im weiteren Verlauf wird ein Faktor für die Baukostensteigerung berücksichtigt, der aus dem Neubauansatz übernommen wurde. In der unteren Tabelle werden daher sowohl der aktuelle Kostenrahmen als auch der prognostizierte Kostenrahmen dargestellt. //

Fördermöglichkeiten.

// Fördermöglichkeiten für die denkmalgeschützten Gebäude werden im Rahmen der Machbarkeitsstudie bewusst nicht als belastbarer Bestandteil der Kostenbetrachtung angesetzt. Zwar können für Maßnahmen an denkmalgeschützter Bausubstanz grundsätzlich unterschiedliche Förderzugänge in Betracht kommen, etwa aus Denkmalpflege, Städtebauförderung, energetischer Sanierung oder sonstigen öffentlichen Programmen. Diese Fördermöglichkeiten sind jedoch stark abhängig von Programmzielen, Antragsvoraussetzungen, Fristen, Bewilligungszeiträumen, förderfähigen Einzelmaßnahmen und der konkreten Ausgestaltung des späteren Sanierungskonzepts.

Zum aktuellen Bearbeitungsstand liegt noch keine Objektplanung vor. Damit fehlen die erforderlichen Grundlagen, um förderfähige Maßnahmen eindeutig abzugrenzen, Kosten belastbar zuzuordnen oder Förderquoten seriös zu bewerten. Hinzu kommt, dass denkmalpflegerische, energetische, statische und brandschutztechnische Anforderungen im weiteren Planungsverlauf eng miteinander abgestimmt werden müssen. Erst daraus lässt sich ableiten, welche Maßnahmen tatsächlich erforderlich, genehmigungsfähig und förderfähig sind.

Fördermittel können daher perspektivisch einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Kompensation einzelner Kostenbestandteile leisten. Sie dürfen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht als gesicherter Finanzierungsbaustein oder als unmittelbare Reduzierung des Kostenrahmens verstanden werden. In der Machbarkeitsstudie werden sie deshalb lediglich als mögliche Kompensationsmaßnahme benannt, nicht jedoch in die belastbare Kostenbewertung eingerechnet. //



Ergebnis der Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsbetrachtung

Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau



02. Juni 2026



Rathaus Bad Münders



ARCHITEKTUR + TECHNIK

Dipl.-Ing. (FH) Architekt D. Leukefeld
ö.b.u.v. Sachverständiger HK
Planungs- und Sachverständigenbüro Bad Nenndorf

Parkstraße 6
31542 Bad Nenndorf
Tel: 05723 748391



**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau



Wichtige Kernaussagen zur Bewertungsmatrix

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Kernaussage	Bedeutung (kurz gefasst)	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
				V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
0.1	Einheitliche Bewertungsgrundlage für beide Varianten	Identische Kriterien und gleiche Bewertungsmethodik.	–	–	–
0.2	Betrachtung von Kosten-Risiken und Chancen	Nicht nur Kosten, sondern auch Risiken und Chancen werden berücksichtigt.	–	–	–
0.3	Gewichtete Bewertung nach Bedeutung	Jedes Kriterium wird entsprechend seiner Relevanz gewichtet.	–	–	–
0.4	Transparente Bewertungslogik	Alle Kriterien werden auf einer einheitlichen Skala von 1 (gering) bis 5 (sehr hoch) bewertet.	–	–	–
0.5	Grundlage ist der aktuelle Planungsstand (Leistungsphase 2)	Die Bewertung erfolgt auf Basis der derzeit verfügbaren Informationen und Annahmen.	–	–	–
0.6	Ergebnisse dienen der Entscheidungsvorbereitung	Die Matrix liefert Ergebnisse, schafft Transparenz und unterstützt die politische Entscheidung.	–	–	–

Ergebnis der Bewertungsmatrix

Ziel: Nachvollziehbare und transparente Gegenüberstellung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken beider Varianten.

V1 Bestand / Sanierung

–

V2 Neubau

–



Inhaltliche Einordnung

Die Bewertungsmatrix orientiert sich an anerkannten Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitskriterien und wurde um projektspezifische kommunale Entscheidungskriterien ergänzt.
Die Punktwerte sind keine exakten Messwerte, sondern bilden den Zielerreichungsgrad der jeweiligen Variante ab.

Die Bewertungsmatrix ist kein Messsystem,
sondern ein Bewertungssystem.

Sie liefert Ergebnisse –
die Entscheidung bleibt eine politische Entscheidung.



**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau



Gewichtung der Hauptkriterien innerhalb der Bewertungsmatrix

Die Gewichtungen spiegeln die für die Gemeinde Bad Münster festgelegten Prioritäten und Zielsetzungen wider.



1	Investitionskosten	20 %
2	Betriebskosten	15 %
3	Lebenszykluskosten (LCC)	15 %
4	Förderfähigkeit	8 %
5	Bau- und Kostenrisiken	10 %
6	Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit	8 %
7	Funktionalität und Abläufe	8 %
8	Barrierefreiheit	8 %
9	Soziokulturelle Kriterien / Städtebau / Identität	8 %
SUMME		100 %



Die Bewertungsmatrix berücksichtigt sowohl wirtschaftliche als auch qualitative und nachhaltigkeitsbezogene Aspekte. Die drei wirtschaftlichen Hauptkriterien (Investitionskosten, Betriebskosten und Lebenszykluskosten) bilden mit insgesamt **50 %** den größten Bewertungsblock. Die übrigen **50 %** entfallen auf Qualitäts-, Nachhaltigkeits-, Nutzungs- und Zukunftskriterien, um eine ausgewogene und langfristig tragfähige Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau



Bewertungsmethodik der Matrix

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

So funktioniert die Bewertungsmatrix



Bewertungsskala (je Unterkriterium)

5	4	3	2	1
sehr gut	gut	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	deutlich nachteilig

Beispiel: Kriterium 1 – Investitionskosten

Gewichtung Hauptkriterium: 20 %

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1-5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
1.1	Baukosten / Sanierungsrahmen	45 %	4	5
1.2	Technische Gebäudeausstattung TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	25 %	3	5
1.3	Planungsleistungen (Architekten, Fachplaner)	10 %	2	5
1.4	Gutachten, Untersuchungen (Baugrund, Schadstoffe, Bestand)	5 %	2	4
1.5	Genehmigungen und Prüfungskosten	3 %	2	4
1.6	Nebenkosten, Vermessung, Versicherung	4 %	3	5
1.7	Projektbezogene Sonderkosten, z. B. denkmalbedingte Mehrkosten	6 %	2	5
1.8	Inbetriebnahme	2 %	2	4

Ergebnis des Kriteriums 1 – Investitionskosten	V1 Bestand / Sanierung 0,64	V2 Neubau 0,98
--	---------------------------------------	--------------------------

Berechnungsprinzip – Beispiel Unterkriterium 1.1 Baukosten / Sanierungsrahmen

Punktebewertung (1-5) V1 Bestand / Sanierung 4 V2 Neubau 5	×	Gewichtung Unterkriterium 45 %	=	Gewichteter Teilwert V1: 4 × 45 % = 1,80 V2: 5 × 45 % = 2,25	=	Summe aller Teilwerte (alle Unterkriterien des Kriteriums) V1 = 3,20 V2 = 4,90	×	Gewichtung Hauptkriterium x 20 %	=	Ergebnis des Kriteriums 1 V1 = 0,64 V2 = 0,98



Methodischer Hinweis

Die Bewertung erfolgt teils quantitativ anhand vorliegender Kostenansätze, prozentualer Abweichungen und Erfahrungswerte. Ergänzend erfolgt eine qualitative und risikoorientierte Bewertung dot. v.a. Bestandsrisiken, Denkmalschutz, Genehmigungsrisiken, technische Komplexität oder organisatorische Unsicherheiten maßgeblich sind.



**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)

vs.

Neubau



Kriterium 1: Investitionskosten (20 %)

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
1.1	 Baukosten / Sanierungskosten	45 %	4	5
1.2	 Technische Gebäudeausstattung TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)	25 %	3	5
1.3	 Planungskosten (Architektur, Fachplaner)	10 %	2	5
1.4	 Gutachten, Untersuchungen (Baugrund, Schadstoffe, Bestand)	5 %	2	4
1.5	 Genehmigungs- und Prüfungskosten	3 %	2	4
1.6	 Nebenkosten, Vermessung, Versicherung	4 %	3	5
1.7	 Projektbezogene Sonderkosten, z. B. denkmalsbedingte Mehrkosten	6 %	2	5
1.8	 Inbetriebnahme	2 %	2	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,64	0,98

**Ergebnis des Kriteriums 1
(Investitionskosten)**

V1 Bestand / Sanierung

0,64

V2 Neubau

0,98



Inhaltliche Einordnung

Der Hauptblock Investitionskosten bewertet die wirtschaftlichen Auswirkungen der Erstinvestition der beiden Varianten. Betrachtet werden nicht nur die reinen Baukosten, sondern auch die kostenbeeinflussenden Neben-, Sonder-, Planungs-, Gutachten-, Genehmigungs- und Inbetriebnahmekosten.





Kriterium 2: Betriebskosten (15 %)

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
2.1	Energiekosten (Strom, Heizung, ggf. Kühlung)	35 %	3	4
2.2	Wasser- und Abwasser	8 %	3	5
2.3	Reinigungskosten (innen u. außen)	15 %	2	5
2.4	Technischer Betrieb der Anlagen (Wartung, Überwachung)	18 %	3	4
2.5	Gebäudesicherheit und Zutrittskontrolle	6 %	2	5
2.6	Abfallentsorgung	4 %	3	5
2.7	Kosten für Außenanlagen (Pflege, Winterdienst)	7 %	3	5
2.8	Versicherung für den Gebäudebetrieb	3 %	3	5
2.9	Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung	4 %	3	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,42	0,66

**Ergebnis des Kriteriums 2
(Betriebskosten)**

**V1 Bestand / Sanierung
0,42**

**V2 Neubau
0,66**



Inhaltliche Einordnung

Der Hauptblock Betriebskosten bewertet die laufenden Aufwendungen für den Betrieb und die Nutzung der Verwaltungsgebäude über den Nutzungszeitraum.

Betrachtet werden insbesondere Energie-, Wasser-, Reinigungs-, Wartungs-, Sicherheits- und Entsorgungskosten sowie nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltungsaufwendungen.

Ziel ist die transparente und vergleichbare Darstellung der zu erwartenden jährlichen Betriebskosten beider Varianten.





Kriterium 3: Lebenszykluskosten (LCC) (15 %)

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
3.1	Anschaffungs- und Investitionskosten (aus Ziffer 1.1–1.8)	30 %	4	5
3.2	Betriebs- und Energiekosten (aus Ziffer 2.1–2.2, 2.6, 2.8)	30 %	3	4
3.3	Wartungs- und Instandhaltungskosten (aus Ziffer 2.3–2.5, 2.7)	20 %	3	4
3.4	Reparatur- und Ausfallkosten (aus Ziffer 2.9)	10 %	3	4
3.5	Entsorgungs- und Rückbaukosten	10 %	4	3
Summe der Unterkriterien		100 %	0,51	0,63

**Ergebnis des Kriteriums 3
(Lebenszykluskosten)**

V1 Bestand / Sanierung
0,51

V2 Neubau
0,63



Inhaltliche Einordnung

Der Hauptblock Lebenszykluskosten (LCC) betrachtet alle wesentlichen Kosten, die über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes anfallen. Berücksichtigt werden Anschaffungs- und Investitionskosten, Betriebs- und Energiekosten, Wartungs- und Instandhaltungskosten, Reparatur- und Ausfallkosten sowie Entsorgungs- und Rückbaukosten.

Ziel ist der Vergleich der wirtschaftlichen Gesamtauswirkungen beider Varianten über einen Betrachtungszeitraum von **40–50 Jahren**.

Die Bewertung erfolgt auf Basis des Barwertes aller Kosten über den definierten Zeitraum.



**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau



Kriterium 4: Förderfähigkeit (8 %)

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung (8 %)	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
4.1	Förderkriterienkonformität (Programmszugang)	25 %	4	1
4.2	GEG-Konformität (technische und energetische Mindestanforderungen)	15 %	3	1
4.3	Haushalts- und beihilferechtliche Konformität	15 %	3	3
4.4	Projektbezogene Zweckbindung und Nutzungsdauer	15 %	3	4
4.5	Termin- und Nachweisförmigkeit	10 %	3	4
4.6	Kostenwirtschaftlichkeit und -stabilität	10 %	3	4
4.7	Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen	10 %	3,5	1
Summe der Unterkriterien		100 %	0,26	0,19

**Ergebnis des Kriteriums 4
(Förderfähigkeit)**

**V1 Bestand / Sanierung
0,26**

**V2 Neubau
0,19**



Inhaltliche Einordnung

Die Förderfähigkeit bewertet das Potenzial, für das jeweilige Vorhaben öffentliche Fördermittel zu erhalten.

Es werden die grundsätzliche Konformität mit Förderkriterien und Programmvorgaben, die Einhaltung technischer Standards, rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Zweckbindung, Nachweiserbringung und Kostenwirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Ziel ist es, die realistisch erreichbare Förderquote und damit den Entlastungseffekt auf die Gesamtinvestition zu bewerten.



Kriterium 5: Bau- und Kostenrisiken (10 %)

Rathaus Bad Münden – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhoff) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
5.1	Planungs- und projektbezogene Risiken	30 %	2	4
5.2	Baugrund- und Bestandsrisiken	40 %	3	4
5.3	Markt- und Preisrisiken	30 %	3	3,5
Summe der Unterkriterien		100 %	0,27	0,39

**Ergebnis des Kriteriums 5
(Bau- und Kostenrisiken)**

**V1 Bestand / Sanierung
0,27**

**V2 Neubau
0,39**



Inhaltliche Einordnung

Das Kriterium Bau- und Kostenrisiken bewertet die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß negativer Abweichungen bei Kosten, Terminen und technischen Rahmenbedingungen.

Berücksichtigt werden Planungs- und projektbezogene Risiken, Baugrund- und Bestandsrisiken sowie Markt- und Preisrisiken.

Ziel ist die Bewertung der Unsicherheiten und des Risikoprofils beider Varianten über den Projektverlauf.



Kriterium 6: Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit (8 %)

Rathaus Bad Münden – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
6.1	Ressourceneffizienz	37,5 %	4	3
6.2	Energieeffizienz	37,5 %	3	4
6.3	Baukonstruktion und Materialwahl	25 %	4	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,29	0,29

Ergebnis des Kriteriums 6
(Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit)

V1 Bestand / Sanierung

0,29

V2 Neubau

0,29



Inhaltliche Einordnung

Das Kriterium Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit bewertet die Umweltwirkungen und die Nachhaltigkeitsleistung der Varianten über den gesamten Lebenszyklus.

Bewertet werden die Ressourceneffizienz, die Energieeffizienz sowie die Baukonstruktion und Materialwahl.

Ziel ist die Bewertung der ökologischen Qualität und der langfristigen Nachhaltigkeitswirkungen beider Varianten.



Kriterium 7: Funktionalität u. Abläufe (8 %)

Rathaus Bad Münden – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
7.1	Funktionale Zuordnung der Fachbereiche	15 %	3	4
7.2	Funktionsbezogene Wegeoptimierung	15 %	3	4
7.3	Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche	10 %	3	4
7.4	Orientierungsqualität im Gebäude	10 %	3	4
7.5	Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse	15 %	3	4
7.6	Flächeneffizienz für Beratung, Service und Wartezonen	10 %	3	4
7.7	Organisatorische Anpassungsfähigkeit	15 %	3	4
7.8	Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen	10 %	3	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,24	0,32
Ergebnis des Kriteriums 7 (Funktionalität u. Abläufe)			V1 Bestand / Sanierung 0,24	V2 Neubau 0,32



Inhaltliche Einordnung

Das Kriterium **Funktionalität u. Abläufe** bewertet, inwieweit die Varianten die funktionalen Anforderungen der Stadtverwaltung heute und zukünftig erfüllen.

Berücksichtigt werden u. a. die funktionale Anbindung der Fachbereiche, Wegebeziehungen, Trennung von Besucher- und Mitarbeiterbereichen, Prozesseffizienz, Flächenbedarf für Servicebereiche sowie die organisatorische Anpassungsfähigkeit und Unterstützung moderner Arbeitsformen.



Kriterium 8: Barrierefreiheit (8 %)

Rathaus Bad Münden – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung (8 %)	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
8.1	Barrierefreier Zugang außen	30 %	3	4
8.2	Barrierefreie Erschließung innen	30 %	2	4
8.3	Barrierefreier Nutzbarkeit der Hauptfunktionen	20 %	3	4
8.4	Barrierefreie Orientierung	10 %	3	4
8.5	Barrierefreie Zusatzqualität (Überfunktionen)	10 %	3	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,22	0,32
Ergebnis des Kriteriums 8 (Barrierefreiheit)			V1 Bestand / Sanierung 0,22	V2 Neubau 0,32



Inhaltliche Einordnung

Das Kriterium **Barrierefreiheit** bewertet, inwieweit die Varianten die Anforderungen an eine barrierefreie Nutzung gemäß DIN 18040-1 und 18040-2 erfüllen.

Berücksichtigt werden der Zugang zum Gebäude, die innere Erschließung, die Nutzung der Hauptfunktionen, die Orientierung im Gebäude sowie die Vorfeldfunktionen durch überdurchschnittliche Maßnahmen.

Ziel ist eine gleichberechtigte, selbstständige und komfortable Nutzung für alle Bürgerinnen und Bürger und die Mitarbeiter.



**RATHAUS
BAD MÜNSTER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau

Kriterium 9: Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität (8 %)

Rathaus Bad Münster – Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsanalyse
Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Nr.	Unterkriterium	Gewichtung (%)	Punktebewertung (1–5)	
			V1 Bestand / Sanierung	V2 Neubau
9.1	Einbindung in das bestehende Stadt- u. Ortsbild	15 %	4	3
9.2	Präsenz u. Wiedererkennbarkeit als öffentl. Raum	10 %	4	3
9.3	Beitrag zur städtebaulichen Ordnung u. Orientierung	10 %	4	4
9.4	Beziehung zu öffentl. Räumen (Plätze, Wege, Sichtachsen)	10 %	4	3
9.5	Maßstäblichkeit und Gestaltung in der Einordnung zur Umgebung	10 %	4	3
9.6	Historischer und kultureller Bezug	10 %	5	2
9.7	Symbolkraft, Bedeutung als Ort der kommunalen Verwaltung	10 %	4	4
9.8	Identifikation und Akzeptanz in der Bürgerschaft	10 %	4	4
9.9	Nutzungsqualität	15 %	3	4
Summe der Unterkriterien		100 %	0,32	0,27
Ergebnis des Kriteriums 9 (Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität)			V1 Bestand / Sanierung 0,32	V2 Neubau 0,27



Inhaltliche Einordnung

Das Kriterium bewertet den Beitrag der Varianten zur städtebaulichen Qualität, zur Identität der Stadt Bad Münster sowie zur soziokulturellen Wirkung über das Rathaus hinaus.

Berücksichtigt werden u. a. die Einbindung in das Stadtbild, die Symbolkraft, die Beziehung zu öffentlichen Räumen, die historische und kulturelle Bedeutung sowie die Akzeptanz und Nutzungsqualität.

Ziel ist eine nachhaltige, identitätsstiftende und gemeinwohlorientierte Entwicklung des Rathausstandortes.



**RATHAUS
BAD MÜNDER**

Wirtschaftlichkeits- und
Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand
(Sparkasse/Steinhof)
vs.
Neubau

Ergebnisse der Hauptkriterien im Vergleich

Gegenüberstellung der gewichteten Ergebnisse der zwei Varianten (auf einer Skala von 1 = sehr schlecht bis 5 = sehr gut)

Nr.	Hauptkriterium	Gewichtung (%)	V1 Bestand / Sanierung (gewichtetes Ergebnis)	V2 Neubau (gewichtetes Ergebnis)	Vergleich
1	Investitionskosten	20 %	0,64 	0,98 	↑
2	Betriebskosten	15 %	0,42 	0,66 	↑
3	Lebenszykluskosten (LCC)	15 %	0,51 	0,63 	↑
4	Förderfähigkeit	8 %	0,26 	0,19 	↓
5	Bau- und Kostenrisiken	10 %	0,27 	0,39 	↑
6	Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit	8 %	0,29 	0,29 	=
7	Funktionalität und Abläufe	8 %	0,24 	0,32 	↑
8	Barrierefreiheit	8 %	0,22 	0,32 	↑
9	Soziokulturelle Kriterien / Städtebau / Identität	8 %	0,32 	0,27 	↓

GESAMTERGEBNIS (Summe der gewichteten Ergebnisse)	V1 Bestand / Sanierung 3,16	V2 Neubau 4,05	Differenz +0,89 Punkte zugunsten Neubau
---	--	---------------------------------	--



Vorteil für Neubau



Gleichstand



Vorteil für Bestand / Sanierung





Ergebnis der Wirtschafts- und Bewertungsanalyse

Sanierung/Bestand (Sparkasse/Steinhof) vs. Neubau

Gesamtergebnis (gewichtete Nettobewertung)

V1 Sanierung / Bestand
(Sparkasse/Steinhof)

3,16

V2 Neubau

4,05



Mit 3,16 Punkten liegt die Variante Sanierung/Bestand um 0,89 Punkte (+22 %) unter der Variante Neubau (4,05 Punkte).

Ergebnisse nach Kriterien (gewichtete Nettobewertung)

Nr.	Kriterien	Gewichtung	V1 Sanierung / Bestand (Sparkasse/Steinhof)	V2 Neubau	Differenz V2 - V1
1	Investitionskosten	20%	0,64	0,98	+0,34
2	Betriebskosten	15%	0,42	0,68	+0,24
3	Lebenszykluskosten (LCC, 25-30 Jahre inkl. Restwertbetrachtung)	15%	0,51	0,63	+0,12
4	Förderfähigkeit	6%	0,26	0,19	-0,07
5	Bau- und Planungsrisiken	10%	0,27	0,39	+0,12
6	Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit	8%	0,29	0,29	0,00
7	Funktionalität u. Abläufe	8%	0,24	0,32	+0,08
8	Barrierefreiheit	8%	0,22	0,32	+0,10
9	Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität	8%	0,32	0,27	-0,05
Summe (Gesamtergebnis)		100 %	3,16	4,05	+0,89

Stärken – Schwächen Vergleich

V1 Sanierung / Bestand (Sparkasse/Steinhof)

Stärken

- ✓ Geringerer Eingriff in bestehende Strukturen
- ✓ Bewährte Bausubstanz und Standort
- ✓ Geringe Trennung bei ökologischen Kriterien und Standort
- ✓ Gewisse Erhaltung der Förderfähigkeit
- ✓ Geringere ökologische Belastung (Bestandserhalt)

Schwächen

- ✗ Höhere Risiken (Baukosten, Baugrund, Altlasten, Technik)
- ✗ Eingeschränkte Funktionalitäten und Abläufe
- ✗ Geringere technische Qualität und Zukunftsfähigkeit
- ✗ Höhere Betriebskosten (OPEX)
- ✗ Geringere Barrierefreiheit

V2 Neubau

Stärken

- ✓ Höhere Funktionalität und bessere Abläufe
- ✓ Höhere technische Qualität und Zukunftsfähigkeit
- ✓ Höhere Wirtschaftlichkeit (Lebenszyklus)
- ✓ Geringere Bau- und Planungsrisiken
- ✓ Höhere Barrierefreiheit

Schwächen

- ✗ Höherer Eingriff und geringerer Bestandsschutz
- ✗ Höhere ökologische Belastung im Bauprozess



HAUPTKRITERIUM 1

Investitionskosten

Gewichtung

20 %

Bewertungsziel

Bewertung der voraussichtlichen Investitionskosten der Varianten einschließlich Bauwerkskosten, Baunebenkosten, projektspezifischer Risiken sowie erforderlicher Kostenreserven.

Die Bewertung berücksichtigt sowohl die Höhe der Investitionskosten als auch die zu erwartende Kostensicherheit auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes.

Unterkriterien

- 1.1 Bauwerkskosten
 - 1.2 Baunebenkosten
 - 1.3 Risiken und Kostenreserven
 - 1.4 Folgekosten aus Bestandssituation
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,64___
V2 – Neubau	___0,98___

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 1	1
Investitionskosten	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Kriterium 1 – Investitionskosten.....	6
1. Inhaltliche Einordnung des Hauptkriteriums.....	6
2. Bewertungsgrundlagen.....	6
3. Bewertungsmethodik	6
4. Fachliche Gesamtaussage	7
5. Zusammenfassende Bewertung.....	7
1.1 Bau- und Sanierungskosten	9
Ausgangssituation	9
Bewertungsmaßstab	9
Fachliche Einordnung.....	9
Herleitung der Punktevergabe	10
Ergebnis.....	11
Zusammenfassende Begründung.....	11
1.2 Technische Gebäudeausstattung (TGA)	12
Ausgangssituation	12
Bewertungsmaßstab	12
Fachliche Einordnung.....	12
Herleitung der Punktevergabe	13
Ergebnis.....	14
Zusammenfassende Begründung.....	14
1.3 Planungskosten (Architektur / Fachplaner)	15
Ausgangssituation	15
Methodische Einordnung.....	15
Bewertungsmaßstab	16
Fachliche Einordnung.....	16
Prüfkriterien / Checkliste	17
Ableitung der Punktevergabe	18
Ergebnis.....	18
Zusammenfassende Begründung.....	19

1.4 Gutachten / Untersuchungen (Baugrund, Schadstoffe, Bestand)	20
Ausgangssituation	20
Methodische Einordnung	20
Bewertungsmaßstab	21
Fachliche Einordnung	21
Prüfkriterien / Checkliste	22
Ableitung der Punktevergabe	23
Ergebnis	23
Zusammenfassende Begründung	24
1.5 Genehmigungs- und Prüfkosten	25
Ausgangssituation	25
Methodische Einordnung	25
Bewertungsmaßstab	25
Fachliche Einordnung	26
Prüfkriterien / Checkliste	27
Bewertungsmethodik	28
Ableitung der Punktevergabe	28
Ergebnis	28
Zusammenfassende Begründung	29
1.6 Nebenkosten, Vermessung und Versicherungen	30
Ausgangssituation	30
Methodische Einordnung	30
Bewertungsmaßstab	30
Fachliche Einordnung	31
Prüfkriterien / Checkliste	31
Bewertungsmethodik	33
Ableitung der Punktevergabe	33
Ergebnis	33
Zusammenfassende Begründung	33
1.7 Projektbezogene Sonderkosten (z. B. denkmalbedingte Mehrkosten)	35
Ausgangssituation	35
Methodische Einordnung	35
Bewertungsmaßstab	36
Fachliche Einordnung	36
Bewertungsdimensionen	37
Prüfkriterien / Checkliste	37

Bewertungsmethodik	38
Ableitung der Punktevergabe	38
Ergebnis.....	39
Zusammenfassende Begründung.....	39
1.8 Inbetriebnahme	40
Ausgangssituation	40
Methodische Einordnung.....	40
Bewertungsmaßstab	40
Fachliche Einordnung.....	41
Bewertungsdimensionen	41
Prüfkriterien / Checkliste	41
Bewertungsmethodik	43
Ableitung der Punktevergabe	43
Ergebnis.....	43
Zusammenfassende Begründung.....	43

Kriterium 1 – Investitionskosten

1. Inhaltliche Einordnung des Hauptkriteriums

Der Hauptblock „Investitionskosten“ bewertet die wirtschaftlichen Auswirkungen der Erstinvestition der beiden untersuchten Varianten. Berücksichtigt werden neben den eigentlichen Bau- und Sanierungskosten auch die investitionsrelevanten Nebenkosten, Planungs- und Fachplanungskosten, Gutachten, Genehmigungs- und Prüfkosten, projektbezogene Sonderkosten sowie Aufwendungen für Inbetriebnahme und Übergang.

Ziel ist die transparente und nachvollziehbare Gegenüberstellung der Investitionsstruktur beider Varianten. Die Bewertung beschränkt sich nicht auf die nominale Investitionssumme, sondern berücksichtigt zusätzlich die Planbarkeit, Kalkulationssicherheit, Kostenrisiken und Realisierungssicherheit der jeweiligen Lösung.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes. Die Punktevergabe bildet den jeweiligen Zielerreichungsgrad der Varianten innerhalb des definierten Bewertungsmaßstabes ab. Neben quantifizierbaren Faktoren werden auch Risiken, Umsetzbarkeit, Planbarkeit und langfristige Auswirkungen berücksichtigt.

2. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung basiert insbesondere auf:

- den vorliegenden Machbarkeitsstudien und Planungsunterlagen,
 - den Kostenermittlungen und Kostenansätzen nach DIN 276,
 - den Honorarsystematiken und Leistungsbildern der HOAI,
 - technischen, rechtlichen und organisatorischen Projektrisiken,
 - Erfahrungswerten aus vergleichbaren kommunalen Bauvorhaben,
 - sachverständiger Bewertung von Bestands-, Genehmigungs- und Realisierungsrissen.
-

3. Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt sowohl anhand quantitativer als auch qualitativer Kriterien.

Die quantitative Betrachtung berücksichtigt insbesondere die vorliegenden Kostenansätze, Kostenrelationen und prozentualen Abweichungen zwischen den Varianten.

Die qualitative Bewertung berücksichtigt insbesondere:

- Planungs- und Kostensicherheit,
- technische Komplexität,
- Genehmigungs- und Abstimmungsaufwand,

- Bestands- und Projektrisiken,
- Nachtrags- und Sonderkostenrisiken,
- Realisierungs- und Inbetriebnahmesicherheit.

Die Punktevergabe erfolgt auf einer fünfstufigen Bewertungsskala und beschreibt den jeweiligen Zielerreichungsgrad der Varianten.

4. Fachliche Gesamtaussage

Die Bewertung der Investitionskosten zeigt insgesamt Vorteile für die Neubauvariante V2.

Zwar kann die Bestandsvariante V1 vorhandene Gebäudestrukturen weiter nutzen und verfügt über städtebauliche sowie identitätsstiftende Qualitäten. Gleichzeitig ist sie jedoch mit erhöhten Risiken aus Bestand, Denkmalschutz, technischer Integration, Genehmigung, Sonderkosten und Inbetriebnahme verbunden.

Die Neubauvariante V2 weist demgegenüber eine höhere Planungs- und Kostensicherheit, eine bessere Kalkulierbarkeit der Investitionskosten sowie eine insgesamt höhere Realisierungssicherheit auf.

Die Unterschiede ergeben sich dabei nicht allein aus der Investitionshöhe, sondern insbesondere aus der unterschiedlichen Risiko- und Kostenstruktur der beiden Varianten.

5. Zusammenfassende Bewertung

Die Investitionskostenbewertung zeigt, dass die Unterschiede zwischen den Varianten nicht ausschließlich auf der Höhe der Investitionskosten beruhen.

Maßgeblich für die Bewertung sind zusätzlich die Planbarkeit der Maßnahmen, die Kalkulationssicherheit, die Genehmigungs- und Bestandsrisiken, die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Sonderkosten sowie die Realisierungssicherheit der jeweiligen Variante.

Die Bestandsvariante V1 weist insbesondere aufgrund der komplexeren Bestandssituation, der erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwendungen sowie der zusätzlichen Risiken aus Denkmal- und Bestandsschutz eine geringere Zielerreichung auf.

Die Neubauvariante V2 erreicht aufgrund ihrer klareren technischen und organisatorischen Struktur, der höheren Kosten- und Planungssicherheit sowie der insgesamt geringeren Projekt- und Realisierungsrisiken einen höheren Zielerreichungsgrad.

Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung der Investitionskosten erfolgt nicht ausschließlich auf Grundlage der nominalen Investitionssumme. Bewertet wird vielmehr die Gesamtstruktur aus

Investitionshöhe, Planungs- und Kostensicherheit, Risikoexposition,
Sonderkostenpotenzial, Genehmigungsaufwand sowie Realisierungssicherheit.

1.1 Bau- und Sanierungskosten 45%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Bau- und Sanierungskosten“ bewertet die unmittelbar für die bauliche Realisierung der beiden Varianten erforderlichen Investitionskosten. Grundlage der Bewertung sind die vorliegenden Kostenermittlungen nach DIN 276 einschließlich der wesentlichen Kostengruppen, projektbezogener Nebenkosten, Abbruch- und Rückbauleistungen sowie der im aktuellen Planungsstand erkennbaren Risikozuschläge.

Zum Zeitpunkt der Bewertung beträgt der Investitionskostenstand für die Variante V1 „Bestand / Sanierung“ 13.333.612 € brutto. Für die Variante V2 „Neubau“ beträgt der Investitionskostenstand 12.235.018,91 € brutto. Daraus ergibt sich für die Bestandsvariante eine Investitionsmehrbelastung von rund 1,10 Mio. € beziehungsweise rund 8,98 %.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes und dient der vergleichenden Einordnung der Varianten. Sie ersetzt keine spätere Kostenberechnung oder Vergabekalkulation.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden:

- Höhe der Investitionskosten,
- Wirtschaftlichkeit der baulichen Umsetzung,
- Kalkulations- und Kostensicherheit,
- Risiken aus Bestand und Bausubstanz,
- Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Kostenentwicklungen,
- Planbarkeit und Steuerbarkeit der Baukosten.

Die Bewertung orientiert sich dabei nicht ausschließlich an der nominalen Investitionssumme, sondern an der Gesamtheit der kostenrelevanten Rahmenbedingungen und Risiken.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht die weitere Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen und vermeidet einen vollständigen Neubau. Gleichzeitig ist die Maßnahme mit erhöhten Anforderungen an die technische und bauliche Integration bestehender Gebäudeteile verbunden.

Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich insbesondere aus:

- der vorhandenen Bausubstanz,

- möglichen verdeckten Schäden,
- erforderlichen Anpassungen an aktuelle technische und rechtliche Anforderungen,
- Eingriffen in bestehende Tragwerks- und Gebäudestrukturen,
- den Anforderungen des Denkmal- und Bestandsschutzes,
- möglichen Nachtrags- und Anpassungsleistungen während der Ausführung.

Diese Faktoren führen zu einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen Baukostenentwicklung und der langfristigen Kostenstabilität.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine vollständige Neuplanung des Gebäudes auf Grundlage aktueller technischer, funktionaler und rechtlicher Anforderungen.

Wesentliche Vorteile ergeben sich aus:

- einer klar definierten Projektstruktur,
- einer besseren Planbarkeit der Bauabläufe,
- geringeren Eingriffen in bestehende Bausubstanz,
- einer höheren Standardisierung der Ausführung,
- einer insgesamt höheren Kosten- und Planungssicherheit.

Die Investitionskosten liegen zugleich unter denen der Bestandsvariante. Die Kostenstruktur ist transparenter und die Risiken nach heutigem Kenntnisstand besser kalkulierbar.

Herleitung der Punktevergabe

Die Investitionskosten der Bestandsvariante liegen rund 8,98 % über den Investitionskosten der Neubauvariante. Gleichzeitig bestehen zusätzliche Risiken aus Bestand, technischer Integration, möglichen Schadensbildern sowie denkmal- und bestandsschutzbedingten Anforderungen.

Trotz dieser Mehrkosten und Risiken befindet sich die Bestandsvariante noch innerhalb eines Kostenkorridors, der grundsätzlich als wirtschaftlich vertretbar eingestuft werden kann. Die Zielerreichung wird daher nicht als gering, sondern als hoch bewertet.

Für die Neubauvariante sprechen sowohl die geringeren Investitionskosten als auch die höhere Kalkulationssicherheit. Die Kostenstruktur ist klarer abgrenzbar, Risiken sind besser identifizierbar und die Umsetzung kann auf einer vollständig neu geplanten baulichen Struktur erfolgen.

Im direkten Variantenvergleich weist die Neubauvariante daher den höheren Zielerreichungsgrad auf.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Bau- und Sanierungskosten“ basiert auf den vorliegenden Investitionskosten sowie der jeweiligen Kosten- und Risikostruktur der Varianten.

Die Bestandsvariante V1 weist gegenüber der Neubauvariante höhere Investitionskosten sowie zusätzliche Risiken aus Bestand, technischer Integration und denkmalbedingten Anforderungen auf. Dennoch wird aufgrund der grundsätzlich wirtschaftlich darstellbaren Kostenstruktur eine hohe Zielerreichung angesetzt.

Die Neubauvariante V2 erreicht aufgrund der geringeren Investitionskosten, der höheren Kosten- und Planungssicherheit sowie der insgesamt besser kalkulierbaren Projektstruktur einen sehr hohen Zielerreichungsgrad.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **4 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

1.2 Technische Gebäudeausstattung (TGA) 25%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Technische Gebäudeausstattung (TGA)“ bewertet die technische Leistungsfähigkeit, Zukunftsfähigkeit und Betriebssicherheit der gebäudetechnischen Anlagen beider Varianten. Berücksichtigt werden insbesondere die Systeme der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektro- und Informationstechnik sowie deren Integrationsfähigkeit, Erweiterbarkeit und langfristige Nutzbarkeit.

Die technische Gebäudeausstattung stellt einen wesentlichen Einflussfaktor für die Funktionsfähigkeit, Energieeffizienz, Wartungsfreundlichkeit und Betriebssicherheit eines Verwaltungsgebäudes dar. Gleichzeitig beeinflusst sie die langfristige Anpassungsfähigkeit an zukünftige technische und organisatorische Anforderungen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes und berücksichtigt sowohl die bestehende technische Ausgangssituation als auch die zu erwartende technische Zielqualität der jeweiligen Variante.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- technischer Ausstattungsstandard,
- Energieeffizienz der technischen Systeme,
- Betriebs- und Ausfallsicherheit,
- Integrationsfähigkeit der Anlagentechnik,
- Erweiterbarkeit und Zukunftsfähigkeit,
- Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit,
- Digitalisierungspotenzial und IT-Infrastruktur,
- Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen.

Die Bewertung erfolgt nicht ausschließlich anhand einzelner technischer Komponenten, sondern anhand der Gesamtqualität und Zukunftsfähigkeit der technischen Gebäudeausstattung.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die technische Ausgangslage der Bestandsvariante ist durch unterschiedliche Baualtersklassen, bestehende Gebäudestrukturen und teilweise heterogene technische Systeme geprägt.

Im Zuge der Sanierung sind umfangreiche technische Anpassungen und Ertüchtigungen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Integration neuer Anlagentechnik in

bestehende Gebäudestrukturen sowie die Anpassung an aktuelle Anforderungen aus Energieeffizienz, Brandschutz, Barrierefreiheit und Arbeitsschutz.

Zusätzliche Herausforderungen ergeben sich aus:

- bestehenden Leitungsführungen,
- räumlichen Einschränkungen im Bestand,
- unterschiedlichen technischen Standards innerhalb der Gebäudeteile,
- erhöhtem Koordinierungsaufwand bei der Integration neuer Systeme,
- möglichen Wechselwirkungen zwischen Alt- und Neutechnik.

Die technische Nutzung ist grundsätzlich möglich, jedoch mit erhöhtem Anpassungs- und Abstimmungsaufwand verbunden.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die vollständige Neuplanung sämtlicher technischer Systeme auf Grundlage aktueller technischer Anforderungen und Standards.

Die technische Infrastruktur kann von Beginn an integriert und aufeinander abgestimmt geplant werden. Hierdurch entstehen Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz, Betriebssicherheit, Wartungsfreundlichkeit und langfristiger Anpassungsfähigkeit.

Besondere Vorteile ergeben sich insbesondere aus:

- einer vollständig integrierten technischen Planung,
- modernen Heizungs- und Energiekonzepten,
- zeitgemäßer Elektro- und IT-Infrastruktur,
- optimierter Gebäudeautomation,
- verbesserter Wartungs- und Betriebsorganisation,
- hoher Zukunfts- und Erweiterungsfähigkeit.

Die technische Gesamtstruktur weist eine hohe Planungs- und Betriebssicherheit auf und kann ohne die Einschränkungen bestehender Gebäudestrukturen umgesetzt werden.

Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante verfügt grundsätzlich über die Möglichkeit einer technisch funktionsfähigen Nutzung. Gleichzeitig sind jedoch erhebliche Anpassungs- und Integrationsleistungen erforderlich, um die technischen Anlagen auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und dauerhaft betreiben zu können.

Die technische Qualität wird dadurch gegenüber einem Neubau eingeschränkt. Insbesondere die Integration neuer Technik in bestehende Gebäudestrukturen sowie die unterschiedlichen technischen Ausgangsbedingungen führen zu erhöhtem Aufwand und reduzierter Zukunftssicherheit.

Die Neubauvariante ermöglicht dagegen eine vollständig neue technische Infrastruktur ohne die Einschränkungen vorhandener Gebäudestrukturen. Die technischen Systeme können aufeinander abgestimmt geplant und auf aktuelle Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Digitalisierung, Betriebssicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

Im direkten Vergleich weist die Neubauvariante daher einen deutlich höheren Zielerreichungsgrad auf.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Technische Gebäudeausstattung (TGA)“ basiert auf der technischen Ausgangssituation, dem erforderlichen Anpassungsaufwand sowie der langfristigen Leistungsfähigkeit der technischen Systeme.

Die Bestandsvariante V1 ermöglicht grundsätzlich eine technisch funktionsfähige Nutzung, erfordert jedoch erhebliche Ertüchtigungs- und Integrationsmaßnahmen. Die technische Struktur ist komplexer und hinsichtlich zukünftiger Anpassungen eingeschränkter.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht eine vollständig integrierte und zeitgemäße technische Gebäudeausstattung mit hoher Energieeffizienz, Betriebssicherheit und Zukunftsfähigkeit. Aufgrund der besseren technischen Gesamtqualität und der höheren Anpassungsfähigkeit wird ein sehr hoher Zielerreichungsgrad erreicht.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

1.3 Planungskosten (Architektur / Fachplaner) 10%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Planungskosten (Architektur / Fachplaner)“ bewertet die Auswirkungen der für die Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme erforderlichen Planungsleistungen auf die Investitionskosten der beiden untersuchten Varianten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Architektenleistungen,
- Fachplanung Tragwerk,
- Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung (TGA),
- Bauphysik,
- Brandschutz,
- Vermessung,
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo),
- gegebenenfalls denkmalpflegerische Fachbeiträge,
- Schadstoffgutachten,
- besondere Bestandsuntersuchungen sowie weitere projektbezogene Sonderleistungen.

Grundlage der Bewertung sind die vorliegenden Honoraransätze sowie die sich aus der jeweiligen Projektstruktur ergebenden Planungs-, Koordinierungs- und Abstimmungsanforderungen.

Für die Bestandsvariante V1 wurden überschlägig Planungskosten von rund 1,48 Mio. € netto angesetzt. Für die Neubauvariante V2 ergeben sich Planungskosten von rund 1,17 Mio. €. Die Planungskosten der Bestandsvariante liegen damit rund 0,31 Mio. € beziehungsweise rund 26% über denen der Neubauvariante.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten, die Kostenstabilität sowie die investitionsbezogene Risikostruktur bewertet.

Maßgeblich sind nicht ausschließlich die Höhe der Honorarkosten, sondern insbesondere der Umfang der erforderlichen Planungsleistungen, die Komplexität der Aufgabenstellung, zusätzliche Fach- und Sonderleistungen, Koordinierungsaufwand, Planungsrisiken sowie die Wahrscheinlichkeit von Änderungen und Nachsteuerungen im weiteren Projektverlauf.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Umfang der erforderlichen Planungsleistungen,
- Komplexität der Planungsaufgabe,
- Anzahl und Umfang zusätzlicher Fachplanungen,
- erforderliche Sonderleistungen,
- Koordinations- und Abstimmungsaufwand,
- Planungs- und Änderungsrisiken,
- Kalkulationssicherheit der Planungskosten,
- Auswirkungen auf die investitionsbezogene Kostenstruktur.

Die Planung wird dabei nicht hinsichtlich ihrer fachlichen Qualität bewertet, sondern ausschließlich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Investitionskosten und die investitionsbezogene Risikostruktur.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante erfordert aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen einen erheblich erweiterten Planungsaufwand.

Zusätzliche Leistungen ergeben sich insbesondere aus:

- Bestandserfassung und Bestandsaufnahme,
- denkmalpflegerischen Anforderungen,
- Schadstoff- und Bestandsuntersuchungen,
- bauphysikalischen Fragestellungen,
- erhöhter Abstimmung zwischen Fachplanungen,
- technischen Bestandseinbindungen,
- zusätzlichen Nachweisen und Sonderlösungen.

Darüber hinaus bestehen erhöhte Risiken aus unvollständigen Bestandskenntnissen, nachträglich erkennbaren Anforderungen sowie zusätzlichen Abstimmungsprozessen im Projektverlauf.

Diese Faktoren führen zu höheren Planungskosten und einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen Planungsaufwandes.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine Planung auf Grundlage klar definierter Randbedingungen ohne vergleichbare Einschränkungen durch bestehende Gebäudestrukturen.

Die Fachplanungen können frühzeitig integriert und systematisch aufeinander abgestimmt werden. Zusätzliche Sonderleistungen, Bestandsanalysen oder denkmalbedingte Abstimmungen sind weitgehend nicht erforderlich.

Hieraus ergeben sich:

- geringerer Planungsaufwand,
- reduzierte Koordinationsanforderungen,
- geringere Planungsrisiken,
- höhere Kalkulationssicherheit,
- bessere Steuerbarkeit der Planungskosten.

Die Planungskosten sind insgesamt transparenter und besser kalkulierbar.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Honorarbasis

- ☒ Honorarermittlung nach HOAI
- ☒ Vergleichbarer Leistungsumfang
- ☒ Gleiche Honorarzone berücksichtigt
- ☒ Nebenkosten enthalten

Prüfergebnis:

Die Honorarermittlung erfolgt auf vergleichbarer Grundlage. Die Planungskosten können daher sachgerecht gegenübergestellt werden.

B. Komplexität

- ☒ Zusätzliche Bestandsaufnahme erforderlich
- ☒ Denkmal- oder Genehmigungsrisiken vorhanden
- ☒ Hoher Koordinationsbedarf
- ☒ Sonderfachgutachten erforderlich

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante weist aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen, denkmalbedingter Anforderungen sowie zusätzlicher Untersuchungs- und Abstimmungsleistungen eine deutlich höhere Planungskomplexität auf.

C. Planungsrisiko

- ☒ Hohe Änderungswahrscheinlichkeit
- ☒ Unklare Bestandsverhältnisse
- ☒ Zusätzliche Abstimmungen notwendig

☒ Bauzeitverlängerungsrisiko vorhanden

Prüfergebnis:

Bei der Bestandsvariante bestehen erhöhte Risiken aus Bestandsabhängigkeiten, nachträglichen Erkenntnissen sowie zusätzlichen Abstimmungs- und Änderungsprozessen. Die Planungssicherheit ist gegenüber der Neubauvariante geringer.

D. Wirtschaftlichkeit

☒ Planungsanteil im marktüblichen Rahmen

☒ Keine unverhältnismäßige Honorarsituation

☒ Angemessene Relation zu den Investitionskosten

☒ Transparente Kostenermittlung

Prüfergebnis:

Die Planungskosten beider Varianten erscheinen grundsätzlich plausibel. Die Planungskosten der Bestandsvariante liegen jedoch mit rund 1,48 Mio. € deutlich über denen der Neubauvariante von rund 1,17 Mio. €.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Bestandsvariante aufgrund zusätzlicher Bestandserfassungen, erhöhter Koordinationsanforderungen, denkmalbedingter Randbedingungen sowie zusätzlicher Fach- und Sonderleistungen einen deutlich größeren Planungsaufwand verursacht.

Die Planungskosten liegen überschlägig rund 26 % über denen der Neubauvariante. Gleichzeitig bestehen erhöhte Risiken aus Bestandsabhängigkeiten, zusätzlichen Abstimmungsprozessen und möglichen Planungsänderungen im weiteren Projektverlauf.

Die Neubauvariante weist demgegenüber eine klarere Planungsstruktur, geringere Schnittstellen sowie eine höhere Planungs- und Kalkulationssicherheit auf. Die Planungskosten sind besser kalkulierbar und die investitionsbezogenen Risiken geringer.

Unter Berücksichtigung der investitionsbezogenen Auswirkungen ergibt sich für die Bestandsvariante ein geringer Zielerreichungsgrad und für die Neubauvariante ein sehr hoher Zielerreichungsgrad.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Planungskosten (Architektur / Fachplaner)“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf die Investitionskosten und die investitionsbezogene Risikostruktur.

Die Bestandsvariante V1 verursacht aufgrund zusätzlicher Bestandserfassungen, denkmalbedingter Anforderungen, erhöhter Koordinationsleistungen sowie zusätzlicher Fach- und Sonderleistungen deutlich höhere Planungskosten. Gleichzeitig bestehen erhöhte Planungs- und Änderungsrisiken.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht eine klarere und besser kalkulierbare Planungsstruktur mit geringerem Koordinationsaufwand und geringeren Planungsrisiken.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

1.4 Gutachten / Untersuchungen (Baugrund, Schadstoffe, Bestand) 5%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Gutachten / Untersuchungen“ bewertet die Auswirkungen erforderlicher Voruntersuchungen, Gutachten und Bestandsanalysen auf die Investitionskosten der beiden untersuchten Varianten.

Ziel der Untersuchungen ist die frühzeitige Erkennung von Risiken, Unsicherheiten und kostenrelevanten Randbedingungen, die Einfluss auf Planung, Ausführung und Investitionskosten haben können.

Typische Untersuchungen sind:

Für beide Varianten:

- Baugrundgutachten
- Altlastenprüfung
- Kampfmitteluntersuchung (falls erforderlich)
- Vermessung
- Entwässerungs- und Regenwasserkonzept

Spezifisch für die Neubauvariante (V2):

- Gründungsrisiken
- Bodenverbesserungsmaßnahmen
- Tragfähigkeitsnachweise
- Grundwasserproblematik

Spezifisch für die Bestandsvariante (V1):

- Schadstoffuntersuchungen (z. B. Asbest, PCB, PAK)
- Tragwerksanalysen
- Bauteilöffnungen
- Feuchteschäden
- denkmalrelevante Untersuchungen
- Untersuchungen verdeckter Bauteilzustände

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes und dient der Einordnung der aus Untersuchungen und Gutachten resultierenden Investitionsrisiken.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten, die Kostenstabilität sowie die investitionsbezogene Risikostruktur bewertet.

Bewertet werden insbesondere die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Erkenntnisse im Projektverlauf, die daraus resultierenden Kostenrisiken sowie die Auswirkungen auf Planungssicherheit und Investitionsstabilität.

Nicht die Qualität der Gutachten selbst wird bewertet, sondern deren Bedeutung für die Reduzierung oder Erhöhung investitionsbezogener Risiken.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Umfang erforderlicher Untersuchungen,
- Risiken aus Baugrund und Gründung,
- Risiken aus Bestand und vorhandener Bausubstanz,
- Schadstoff- und Altlastenrisiken,
- Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Untersuchungen,
- Planungssicherheit,
- Kalkulierbarkeit möglicher Folgekosten,
- Auswirkungen auf die Investitionssicherheit.

Die Bewertung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Investitionskosten und der mit den jeweiligen Risiken verbundenen Kostenunsicherheiten.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante erfordert umfangreiche Untersuchungen zur Ermittlung des tatsächlichen Zustandes der vorhandenen Bausubstanz.

Hierzu zählen insbesondere Schadstoffuntersuchungen, Tragwerksanalysen, Bauteilöffnungen, Feuchteschadensanalysen sowie denkmalrelevante Untersuchungen.

Trotz entsprechender Untersuchungen verbleiben regelmäßig Unsicherheiten hinsichtlich:

- verdeckter Bauteilschäden,
- tatsächlicher Schadstoffbelastungen,
- konstruktiver Besonderheiten,
- bislang nicht erkennbarer Sanierungsmaßnahmen,
- zusätzlicher Anforderungen aus Denkmal- und Bestandsschutz.

Hieraus ergeben sich erhöhte Risiken für zusätzliche Kostenentwicklungen im weiteren Projektverlauf.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ist überwiegend durch klassische Baugrund- und Gründungsrisiken geprägt.

Erforderliche Untersuchungen betreffen insbesondere Baugrund, Tragfähigkeit, Altlasten, Entwässerung und gegebenenfalls Grundwasserverhältnisse.

Diese Risiken können durch entsprechende Voruntersuchungen in der Regel frühzeitig erkannt und eingegrenzt werden. Die Planungssicherheit ist dadurch höher und die Investitionsrisiken besser kalkulierbar.

Die Wahrscheinlichkeit kostenrelevanter Überraschungen während der Bauausführung ist im Vergleich zur Bestandsvariante geringer.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Baugrund

- ☒ Baugrundrisiko gering bzw. bewertbar
- ☒ Keine außergewöhnlichen Gründungsmaßnahmen erkennbar
- ☒ Grundwasserrisiken untersucht
- ☒ Altlastensituation berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Baugrund- und Gründungsrisiken der Neubauvariante können durch geeignete Voruntersuchungen weitgehend eingegrenzt werden und sind grundsätzlich kalkulierbar.

B. Schadstoffe / Bestand

- ☒ Schadstoffbelastung untersucht bzw. zu untersuchen
- ☒ Tragwerkszustand bewertet
- ☒ Bestandsrisiken berücksichtigt
- ☒ Verdeckte Risiken möglich

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante weist zusätzliche Risiken aus Schadstoffen, Tragwerk, Feuchte und verdeckten Bauteilzuständen auf. Trotz Untersuchungen verbleiben erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen Zustandes der vorhandenen Bausubstanz.

C. Untersuchungsumfang

- ☒ Gutachten und Untersuchungen erforderlich
- ☒ Ergebnisse planungsrelevant
- ☒ Zusätzliche Untersuchungen möglich

- ☒ Kostenfolgen grundsätzlich bewertbar

Prüfergebnis:

Der Untersuchungsumfang ist bei der Bestandsvariante deutlich höher. Zusätzliche Untersuchungen und daraus resultierende Folgemaßnahmen können im Projektverlauf erforderlich werden.

D. Risikobewertung

- ☒ Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Erkenntnisse bewertet
- ☒ Dokumentationslage berücksichtigt
- ☒ Kostenrisiken berücksichtigt
- ☒ Planungssicherheit bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist eine höhere Planungssicherheit und eine geringere Wahrscheinlichkeit unkalkulierbarer Eingriffe auf. Die Bestandsvariante ist mit erhöhten Risiken aus unbekannten oder nur eingeschränkt bekannten Randbedingungen verbunden.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Neubauvariante überwiegend durch klassische Baugrund- und Gründungsrisiken geprägt ist, die durch geeignete Voruntersuchungen weitgehend eingegrenzt werden können.

Die Bestandsvariante weist dagegen zusätzliche Risiken aus Schadstoffen, Tragwerk, Feuchte, verdeckten Bauteilzuständen sowie denkmalbedingten Untersuchungsanforderungen auf. Trotz umfangreicher Untersuchungen verbleiben erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen Zustandes der Bausubstanz und möglicher kostenrelevanter Folgemaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Investitionskosten, Kostenstabilität und Planungssicherheit ergibt sich für die Bestandsvariante ein geringer Zielerreichungsgrad und für die Neubauvariante ein hoher Zielerreichungsgrad.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Gutachten / Untersuchungen“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf die Investitionskosten und die investitionsbezogene Risikostruktur.

Die Bestandsvariante V1 erfordert umfangreiche Untersuchungen zur Ermittlung des tatsächlichen Zustandes der vorhandenen Bausubstanz und weist erhöhte Risiken aus Schadstoffen, Tragwerk, Feuchte, verdeckten Schäden und denkmalbedingten Anforderungen auf.

Die Neubauvariante V2 ist überwiegend durch klassische Baugrund- und Gründungsrisiken geprägt, die durch Voruntersuchungen besser eingegrenzt und kalkuliert werden können.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

1.5 Genehmigungs- und Prüfkosten 3%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Genehmigungs- und Prüfkosten“ bewertet die Auswirkungen behördlicher Genehmigungs-, Nachweis- und Prüfverfahren auf die Investitionskosten der beiden untersuchten Varianten.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Bauantragsverfahren,
- Prüfstatik,
- Brandschutzprüfung,
- denkmalrechtliche Genehmigungen (soweit erforderlich),
- Bebauungsplanverfahren bzw. planungsrechtliche Prüfungen,
- Befreiungen und Abweichungen,
- naturschutzrechtliche Prüfungen,
- Stellplatznachweise,
- Fachbehördenabstimmungen sowie
- weitere projektbezogene Prüf- und Genehmigungsverfahren.

Rechtsgrundlagen bilden insbesondere die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Baugesetzbuch (BauGB) sowie gegebenenfalls weitere fachrechtliche Regelungen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes und dient der Einordnung der aus Genehmigungs- und Prüfverfahren resultierenden Kosten-, Termin- und Projektrisiken.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten, die Kostenstabilität sowie die investitionsbezogene Risikostruktur bewertet.

Bewertet werden insbesondere die Komplexität der Genehmigungsprozesse, die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Anforderungen, die Anzahl notwendiger Abstimmungen sowie die Auswirkungen möglicher Verzögerungen auf Kosten und Projektsicherheit.

Nicht die Genehmigung selbst wird bewertet, sondern die aus dem Verfahren resultierenden Investitions- und Projektrisiken.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- planungsrechtliche Zulässigkeit,
- bauordnungsrechtliche Anforderungen,
- Umfang erforderlicher Nachweise,
- denkmal- und fachrechtliche Anforderungen,

- Abstimmungsaufwand mit Behörden,
- Genehmigungs- und Verfahrensrisiken,
- Planungssicherheit,
- Auswirkungen auf Kosten und Termine.

Die Bewertung erfolgt risikoorientiert. Je höher die Verfahrenskomplexität und die damit verbundenen Unsicherheiten sind, desto geringer ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ist mit zusätzlichen Anforderungen aus Bestandsschutz, Brandschutzertüchtigung sowie gegebenenfalls denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen verbunden.

Zusätzliche Genehmigungs- und Prüfaufwendungen können insbesondere entstehen durch:

- denkmalrechtliche Genehmigungen,
- Abstimmungen mit Fachbehörden,
- Nachweise zur Bestandssituation,
- brandschutztechnische Ertüchtigungen,
- Abweichungen von aktuellen technischen Anforderungen,
- zusätzliche Prüf- und Abstimmungsverfahren.

Hierdurch erhöht sich die Verfahrenskomplexität. Gleichzeitig bestehen erhöhte Risiken hinsichtlich zusätzlicher Auflagen, Nachforderungen oder projektbegleitender Abstimmungen.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht grundsätzlich eine klarere und systematischere Genehmigungsführung.

Gleichzeitig können zusätzliche Anforderungen entstehen durch:

- planungsrechtliche Fragestellungen,
- Bauleitplanverfahren,
- Nachbarbeteiligungen,
- naturschutzrechtliche Anforderungen,
- städtebauliche Abstimmungen.

Diese Risiken sind jedoch in der Regel frühzeitig erkennbar und besser kalkulierbar als komplexe Bestandssachverhalte.

Insgesamt weist die Neubauvariante eine höhere Genehmigungs- und Verfahrenssicherheit auf.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Planungsrecht

- ☒ Zulässigkeit grundsätzlich gesichert
- ☒ Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bewertet
- ☒ Erforderliche Befreiungen berücksichtigt
- ☒ Nachbarrechtliche Risiken bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist einzelne planungsrechtliche Risiken auf. Diese sind jedoch grundsätzlich identifizierbar und im weiteren Verfahren bearbeitbar.

B. Bauordnungsrecht

- ☒ Bauordnungsrechtliche Anforderungen berücksichtigt
- ☒ Brandschutz lösbar
- ☒ Prüfstatik durchführbar
- ☒ Nachweisführung grundsätzlich möglich

Prüfergebnis:

Beide Varianten sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Bestandsvariante erfordert jedoch zusätzliche Nachweise und Abstimmungen im Zusammenhang mit Brandschutz .

C. Denkmal- und Fachrecht

- ☒ Denkmalrechtliche Belange berücksichtigt
- ☒ Fachbehörden eingebunden
- ☒ Zusätzliche Auflagen möglich
- ☒ Zusätzliche Gutachtenanforderungen bewertet

Prüfergebnis:

Bei der Bestandsvariante bestehen erhöhte Anforderungen aus Denkmalrecht, Bestandsschutz und fachbehördlichen Abstimmungen. Hieraus können zusätzliche Auflagen und Prüfverfahren resultieren.

D. Zeit- und Kostenrisiko

- ☒ Genehmigungsdauer bewertet
- ☒ Verfahrensrisiken berücksichtigt
- ☒ Zusatzkostenrisiken bewertet
- ☒ Planungssicherheit berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist eine höhere Verfahrenssicherheit und eine bessere Kalkulierbarkeit von Genehmigungs- und Prüfkosten auf. Die Bestandsvariante ist mit erhöhten Verfahrens- und Abstimmungsrisiken verbunden.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird risikoorientiert.

Je höher die Verfahrenskomplexität, die Anzahl erforderlicher Abstimmungen und die Unsicherheit hinsichtlich zusätzlicher Auflagen oder Genehmigungsanforderungen, desto geringer ist der Zielerreichungsgrad.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass beide Varianten grundsätzlich genehmigungsfähig sind. Die Bestandsvariante weist jedoch zusätzliche Risiken aus Denkmalrecht, Bestandsschutz, Brandschutzertüchtigung sowie fachbehördlichen Abstimmungen auf.

Hierdurch erhöhen sich die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auflagen, der Abstimmungsaufwand sowie die Risiken für Termin- und Kostenverschiebungen.

Die Neubauvariante besitzt zwar einzelne planungsrechtliche Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit planungsrechtlicher Zulässigkeit, Bauleitplanung oder Nachbarbeteiligung. Diese Risiken sind jedoch in der Regel früher erkennbar und besser steuerbar.

Unter Berücksichtigung der Verfahrenskomplexität, der Planungssicherheit und der Auswirkungen auf die Investitionskosten ergibt sich für die Bestandsvariante ein geringer Zielerreichungsgrad und für die Neubauvariante ein hoher Zielerreichungsgrad.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Genehmigungs- und Prüfkosten“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf Investitionskosten, Planungssicherheit und investitionsbezogene Risiken.

Die Bestandsvariante V1 weist zusätzliche Risiken aus Denkmalrecht, Bestandsschutz, Brandschutzertüchtigung und erhöhtem Abstimmungsaufwand auf. Hierdurch entstehen erhöhte Verfahrens- und Kostenrisiken.

Die Neubauvariante V2 ist mit einzelnen planungsrechtlichen Risiken verbunden, weist insgesamt jedoch eine höhere Genehmigungs- und Verfahrenssicherheit sowie eine bessere Kalkulierbarkeit der Genehmigungs- und Prüfkosten auf.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

1.6 Nebenkosten, Vermessung und Versicherungen (4%)

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Nebenkosten, Vermessung und Versicherungen“ bewertet die Auswirkungen projektbegleitender Nebenkosten auf die Investitionskosten der beiden untersuchten Varianten.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Vermessungsleistungen,
- Beweissicherungsverfahren,
- Bauherrenhaftpflichtversicherung,
- Bauleistungsversicherung,
- Prüfgebühren,
- Baustelleneinrichtungskostenanteile,
- Erschließungsbeiträge,
- Medienanschlüsse,
- Baustrom und Bauwasser,
- Interimsmaßnahmen,
- Umzugskosten sowie
- weitere projektbezogene Nebenkosten.

Systematisch sind diese Kosten den Baunebenkosten der Kostengruppe 700 gemäß DIN 276 zuzuordnen.

Ziel der Bewertung ist die Einordnung der zusätzlichen Nebenkostenbelastungen sowie der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Investitionskosten und die investitionsbezogene Risikostruktur.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten bewertet.

Neben der absoluten Höhe der Nebenkosten werden insbesondere zusätzliche Aufwendungen für Vermessung, Beweissicherung, Versicherungen, Interimsmaßnahmen, Umzüge sowie infrastrukturelle Nebenleistungen berücksichtigt.

Bewertet wird die wirtschaftliche Belastung der jeweiligen Variante im direkten Vergleich.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Umfang der Vermessungsleistungen,
- Aufwand für Beweissicherung und Dokumentation,
- Versicherungs- und Absicherungskosten,

- Interims- und Umzugskosten,
- Erschließungs- und Medienkosten,
- zusätzliche organisatorische Nebenkosten,
- Kalkulierbarkeit und Planbarkeit der Nebenkosten.

Die Bewertung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Auswirkungen auf die Gesamtinvestition.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist zusätzliche Nebenkosten aus der vorhandenen Bestandssituation auf.

Hierzu gehören insbesondere:

- erweiterte Vermessungs- und Bestandsaufmaße,
- Beweissicherungsverfahren,
- zusätzliche Dokumentationsleistungen,
- erhöhte Versicherungs- und Haftungsrisiken,
- Interimsmaßnahmen während der Bauphase,
- mögliche Auslagerungen von Verwaltungsbereichen,
- Umzüge und organisatorische Übergangslösungen,
- zeitweilige Parallelstrukturen während der Umsetzung.

Diese Maßnahmen führen zu einer erhöhten Nebenkostenbelastung und einer komplexeren Kostenstruktur.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante weist demgegenüber eine deutlich einfachere Nebenkostenstruktur auf.

Die erforderlichen Leistungen beschränken sich überwiegend auf übliche Vermessungs-, Versicherungs- und Erschließungsmaßnahmen eines vergleichbaren Neubauvorhabens.

Interimsmaßnahmen, umfangreiche Beweissicherungen oder organisatorische Übergangslösungen sind in deutlich geringerem Umfang erforderlich.

Hieraus ergeben sich geringere Nebenkosten sowie eine höhere Kalkulationssicherheit.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Vermessung und technische Nebenleistungen

- ☒ Vermessungsleistungen bewertet
- ☒ Bestandsaufmaße berücksichtigt
- ☒ Beweissicherungsaufwand berücksichtigt

☒ Prüfanforderungen berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante erfordert zusätzliche Vermessungs-, Dokumentations- und Beweissicherungsleistungen. Der Aufwand liegt über dem der Neubauvariante.

B. Versicherungen und Sicherung

☒ Versicherungsbedarf bewertet

☒ Haftungsrisiken berücksichtigt

☒ Schadenspotenziale berücksichtigt

☒ Sicherungsmaßnahmen bewertet

Prüfergebnis:

Die Bestandssituation führt zu erhöhten Risiken und damit zu zusätzlichen Anforderungen an Versicherungs- und Sicherungsmaßnahmen.

C. Interims- und Umzugskosten

☒ Auslagerungsbedarf bewertet

☒ Umzugskosten berücksichtigt

☒ Parallelbetrieb bewertet

☒ Übergangslösungen berücksichtigt

Prüfergebnis:

Bei der Bestandsvariante entstehen zusätzliche Kostenrisiken durch Interimsmaßnahmen, Umzüge und organisatorische Übergangslösungen.

D. Erschließung und Medien

☒ Medienanschlüsse berücksichtigt

☒ Anschlusskosten bewertet

☒ Erschließungskosten berücksichtigt

☒ Zusätzliche Anforderungen bewertet

Prüfergebnis:

Die Erschließungs- und Medienkosten sind bei beiden Varianten grundsätzlich beherrschbar. Die Unterschiede ergeben sich überwiegend aus den zusätzlichen Nebenkosten der Bestandsvariante.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur wirtschaftlich günstigeren Variante.

Die Variante mit geringeren Nebenkosten erhält 5 Punkte.

Abweichung zur günstigeren Variante	Punkte
≤ 5 % höhere Nebenkosten	5 Punkte
6–10 % höher	4 Punkte
11–20 % höher	3 Punkte
21–30 % höher	2 Punkte
> 30 % höher	1 Punkt

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Bestandsvariante zusätzliche Nebenkosten aus Vermessung, Beweissicherung, Versicherungen, Interimsmaßnahmen, Umzügen sowie organisatorischen Übergangslösungen verursacht.

Insbesondere die Auslagerung von Verwaltungsfunktionen, zusätzliche Sicherungsmaßnahmen sowie erhöhte Dokumentations- und Koordinationsanforderungen führen zu einer deutlich höheren Nebenkostenbelastung.

Die Neubauvariante weist demgegenüber eine einfachere, besser kalkulierbare und wirtschaftlich günstigere Nebenkostenstruktur auf.

Im direkten Variantenvergleich ergibt sich daher ein deutlich höherer Zielerreichungsgrad für die Neubauvariante.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Nebenkosten, Vermessung und Versicherungen“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf die Investitionskosten.

Die Bestandsvariante V1 verursacht zusätzliche Nebenkosten durch Vermessung, Beweissicherung, Versicherungen, Interimsmaßnahmen, Umzüge und organisatorische Übergangslösungen. Hierdurch ergibt sich eine deutlich höhere Nebenkostenbelastung.

Die Neubauvariante V2 weist eine wesentlich einfachere und besser kalkulierbare Nebenkostenstruktur auf und erreicht daher einen deutlich höheren Zielerreichungsgrad.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

1.7 Projektbezogene Sonderkosten (z. B. denkmalbedingte Mehrkosten) 6%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Projektbezogene Sonderkosten“ bewertet die Auswirkungen außergewöhnlicher, projektspezifischer Mehrkosten auf die Investitionskosten der beiden untersuchten Varianten.

Im Unterschied zu den regulären Bau-, Planungs- und Nebenkosten handelt es sich hierbei um Kosten, die aus besonderen projektbezogenen Anforderungen entstehen und nicht zum üblichen Standardumfang vergleichbarer Bauvorhaben gehören.

Typische Sonderkosten können sein:

Bei V1 (Bestand / Sanierung):

- denkmalbedingte Mehrkosten,
- Auflagen zur Substanzerhaltung,
- spezielle Materialien und Handwerkstechniken,
- restauratorische Begleitung,
- aufwendige brandschutztechnische Sonderlösungen,
- erschwerte Bauausführung im Bestand.

Bei V2 (Neubau):

- Abriss- und Entsorgungskosten,
- Kompensationsmaßnahmen,
- städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen,
- besondere Gestaltungsanforderungen,
- Wettbewerbskosten,
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Ziel der Bewertung ist die Einordnung der Auswirkungen solcher Sonderkosten auf die Investitionskosten, die Wirtschaftlichkeit sowie die investitionsbezogene Risikostruktur.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten bewertet.

Neben der Höhe der Sonderkosten werden insbesondere deren Kalkulierbarkeit, die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auflagen, das Planungs- und Ausführungsrisiko sowie die Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Bewertet wird nicht die fachliche Notwendigkeit einzelner Maßnahmen, sondern deren Einfluss auf die Investitionskosten und die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Variante.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Höhe der projektbezogenen Sonderkosten,
- Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auflagen,
- Planungs- und Ausführungsrisiken,
- Kalkulierbarkeit der Kosten,
- Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Nachforderungen,
- Auswirkungen auf die Investitionskosten,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit,
- wirtschaftliche Tragfähigkeit der Variante.

Die Bewertung erfolgt im direkten Variantenvergleich.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist erhöhte Risiken aus denkmal- und bestandsspezifischen Anforderungen auf.

Zusätzliche Kosten können insbesondere entstehen durch:

- Anforderungen des Denkmalschutzes,
- restauratorische Begleitung,
- besondere handwerkliche Ausführungen,
- spezielle Materialien,
- Bestandsschutzanforderungen,
- brandschutztechnische Sonderlösungen,
- zusätzliche Maßnahmen zur Substanzerhaltung.

Viele dieser Anforderungen sind zwar grundsätzlich bekannt, ihr tatsächlicher Umfang wird jedoch häufig erst im Verlauf der Planung oder Bauausführung vollständig sichtbar.

Hierdurch entstehen erhöhte Risiken für zusätzliche Sonderkosten.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante weist ebenfalls projektbezogene Sonderkosten auf.

Hierzu zählen insbesondere:

- Abriss- und Entsorgungskosten,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- städtebauliche Anforderungen,
- Wettbewerbskosten,
- ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Diese Kosten sind in der Regel frühzeitig identifizierbar und besser kalkulierbar als vergleichbare Sonderkosten im Bestand.

Die Kostenstruktur ist dadurch insgesamt transparenter und mit geringeren wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden.

Bewertungsdimensionen

1. Höhe der Sonderkosten
2. Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auflagen
3. Planungs- und Ausführungsrisiko
4. Einfluss auf die Gesamtkosten

Prüfkriterien / Checkliste

A. Denkmal- oder bestandsspezifische Auflagen (V1)

- ☒ Denkmalbedingte Mehrkosten bewertet
- ☒ Auflagen berücksichtigt
- ☒ Restauratorische Maßnahmen bewertet
- ☒ Substanzrisiken berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante weist erhöhte Sonderkostenrisiken aus Denkmalrecht, Bestandsschutz und restauratorischen Anforderungen auf.

B. Neubauspezifische Zusatzkosten (V2)

- ☒ Abriss- und Entsorgungskosten bewertet
- ☒ Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt
- ☒ Gestaltungsanforderungen bewertet
- ☒ Zusätzliche Auflagen berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist projektbezogene Zusatzkosten auf. Diese sind jedoch überwiegend frühzeitig identifizierbar und kalkulierbar.

C. Risikobewertung

- ☒ Kosten transparent ermittelt
- ☒ Nachforderungsrisiken bewertet
- ☒ Spezialmaßnahmen berücksichtigt

☒ Dokumentationslage bewertet

Prüfergebnis:

Die Risiken zusätzlicher Sonderkosten sind bei der Bestandsvariante deutlich höher als bei der Neubauvariante.

D. Kostenrelation

☒ Einfluss auf Investitionskosten bewertet

☒ Wirtschaftlichkeit geprüft

☒ Förderfähigkeit berücksichtigt

☒ Wirtschaftliche Tragfähigkeit bewertet

Prüfergebnis:

Die Sonderkosten der Bestandsvariante beeinflussen die Wirtschaftlichkeit stärker als die Sonderkosten der Neubauvariante.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren Sonderkosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält 5 Punkte.

Abweichung bei Sonderkosten	Punkte
≤ 5 % Unterschied	5 Punkte
6–10 %	4 Punkte
11–20 %	3 Punkte
21–30 %	2 Punkte
> 30 %	1 Punkt

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Bestandsvariante deutlich höhere Risiken für zusätzliche Sonderkosten aufweist.

Insbesondere denkmalbedingte Anforderungen, restauratorische Leistungen, besondere handwerkliche Ausführungen sowie mögliche zusätzliche Maßnahmen zur Bestandserhaltung führen zu einer erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit.

Die Neubauvariante verursacht ebenfalls projektbezogene Sonderkosten. Diese betreffen jedoch überwiegend klar definierbare Maßnahmen wie Abriss, Ausgleichsmaßnahmen oder städtebauliche Anforderungen und sind daher besser kalkulierbar.

Im direkten Variantenvergleich weist die Neubauvariante die günstigere und besser kalkulierbare Sonderkostenstruktur auf.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Projektbezogene Sonderkosten“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf die Investitionskosten und die Wirtschaftlichkeit.

Die Bestandsvariante V1 weist erhöhte Risiken aus denkmalbedingten Anforderungen, Bestandsschutz, restauratorischen Leistungen und besonderen Ausführungsanforderungen auf. Hierdurch entstehen zusätzliche Sonderkostenrisiken und eine geringere Kalkulationssicherheit.

Die Neubauvariante V2 verursacht zwar ebenfalls projektbezogene Sonderkosten, diese sind jedoch überwiegend frühzeitig identifizierbar und besser kalkulierbar.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

1.8 Inbetriebnahme 2%

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Inbetriebnahme“ bewertet die Auswirkungen der technischen, organisatorischen und betrieblichen Inbetriebnahme auf die Investitionskosten sowie die Realisierungssicherheit der beiden untersuchten Varianten.

Zur Inbetriebnahme gehören insbesondere:

- technische Funktionsprüfungen der TGA,
- Einregulierung von Heizungs-, Lüftungs- und Regelanlagen,
- Brandschutzabnahmen,
- behördliche Schlussabnahmen,
- IT-Inbetriebnahme,
- Schulung des Personals,
- Umzug und Wiederaufnahme des Verwaltungsbetriebs,
- Mängelbeseitigung in der Anlaufphase.

Ziel der Bewertung ist die Einordnung der Realisierungssicherheit, der Betriebsaufnahmefähigkeit sowie der Risiken und Kosten während der Übergangs- und Inbetriebnahmephase.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird unter dem Gesichtspunkt seiner Auswirkungen auf die Investitionskosten, die Betriebsaufnahme sowie die Realisierungssicherheit bewertet.

Berücksichtigt werden insbesondere technische, organisatorische und zeitliche Risiken während der Inbetriebnahme sowie mögliche Zusatzkosten aus Verzögerungen, Nacharbeiten oder Übergangslösungen.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- technischer Inbetriebnahmeaufwand,
- organisatorische Komplexität,
- Zeit- und Terminrisiken,
- Wahrscheinlichkeit von Anlaufproblemen,
- Kosten in der Übergangsphase,
- Betriebsaufnahmefähigkeit,
- Realisierungssicherheit.

Je höher der technische und organisatorische Aufwand sowie die damit verbundenen Risiken sind, desto geringer ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Inbetriebnahme der Bestandsvariante erfolgt unter erschwerten Rahmenbedingungen.

Besondere Herausforderungen ergeben sich insbesondere durch:

- abschnittswisen Umbau,
- zeitweise Aufrechterhaltung von Verwaltungsfunktionen,
- mögliche Mischsituationen aus alter und neuer Technik,
- erhöhte Koordinationsanforderungen,
- zusätzliche Nacharbeiten während der Betriebsaufnahme.

Die technische und organisatorische Komplexität ist dadurch erhöht. Gleichzeitig besteht ein erhöhtes Risiko für Verzögerungen und zusätzliche Anpassungsmaßnahmen.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante erfordert die vollständige Erstinbetriebnahme sämtlicher technischer Systeme.

Hierzu gehören insbesondere:

- Inbetriebnahme aller technischen Anlagen,
- umfassende Funktionsprüfungen,
- IT-Umstellung,
- behördliche Abnahmen,
- Schulung der Nutzer.

Der Prozess ist zwar umfangreich, erfolgt jedoch innerhalb einer einheitlichen technischen Struktur ohne Bestandseinbindung. Die Inbetriebnahme kann dadurch systematisch geplant und gesteuert werden.

Bewertungsdimensionen

5. Technischer Inbetriebnahmeaufwand
6. Organisatorische Komplexität
7. Zeitrisiko
8. Wahrscheinlichkeit von Anlaufproblemen
9. Kosten in der Übergangsphase

Prüfkriterien / Checkliste

A. Technische Inbetriebnahme

☒ TGA-Systeme bewertet

☒ Funktionsprüfungen möglich

- ☒ Technische Risiken berücksichtigt
- ☒ Nachregulierungsaufwand bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine strukturierte technische Inbetriebnahme. Bei der Bestandsvariante bestehen zusätzliche Risiken durch Bestandseinbindungen und technische Übergangssituationen.

B. Organisatorischer Aufwand

- ☒ Umzugsaufwand bewertet
- ☒ IT-Umstellung berücksichtigt
- ☒ Schulungsaufwand berücksichtigt
- ☒ Betriebsorganisation bewertet

Prüfergebnis:

Die organisatorische Komplexität ist bei der Bestandsvariante höher. Übergangslösungen und abschnittsweise Umsetzungen erhöhen den Koordinationsaufwand.

C. Zeit- und Betriebsrisiko

- ☒ Verzögerungsrisiken bewertet
- ☒ Abnahmestruktur berücksichtigt
- ☒ Mängelrisiken bewertet
- ☒ Betriebsaufnahmefähigkeit geprüft

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist eine höhere Planungssicherheit und geringere Risiken für Störungen während der Betriebsaufnahme auf.

D. Kosten in der Übergangsphase

- ☒ Übergangskosten bewertet
- ☒ Interimsmaßnahmen berücksichtigt
- ☒ Zusatzaufwendungen bewertet
- ☒ Notlösungen berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante weist erhöhte Risiken für zusätzliche Kosten während der Übergangs- und Inbetriebnahmephase auf.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird risikoorientiert.

Je höher der technische und organisatorische Inbetriebnahmeaufwand sowie die Wahrscheinlichkeit von Verzögerungen, Nacharbeiten und Betriebsstörungen sind, desto geringer ist der Zielerreichungsgrad.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Bestandsvariante aufgrund abschnittsweiser Umsetzung, technischer Übergangssituationen sowie erhöhter organisatorischer Anforderungen eine deutlich komplexere Inbetriebnahme aufweist.

Zusätzliche Risiken entstehen durch die Integration neuer und bestehender Systeme, mögliche Nacharbeiten sowie organisatorische Übergangslösungen.

Die Neubauvariante erfordert zwar die vollständige Erstinbetriebnahme sämtlicher Systeme, ermöglicht jedoch eine strukturierte und besser planbare Umsetzung innerhalb einer einheitlichen technischen und organisatorischen Struktur.

Unter Berücksichtigung der Realisierungssicherheit, der Betriebsaufnahmefähigkeit und der Auswirkungen auf die Investitionskosten ergibt sich für die Bestandsvariante ein geringer Zielerreichungsgrad und für die Neubauvariante ein hoher Zielerreichungsgrad.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Inbetriebnahme“ erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen auf Investitionskosten, Realisierungssicherheit und Betriebsaufnahmefähigkeit.

Die Bestandsvariante V1 weist erhöhte Risiken aus Übergangssituationen, Bestandseinbindungen, organisatorischer Komplexität und möglichen Nacharbeiten auf.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht eine strukturierte und besser planbare Inbetriebnahme innerhalb einer einheitlichen technischen Infrastruktur und erreicht dadurch einen höheren Zielerreichungsgrad.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

HAUPTKRITERIUM 2

Betriebskosten

Gewichtung

15 %

Bewertungsziel

Bewertung der langfristigen Aufwendungen für den Betrieb des Rathauses über den Nutzungszeitraum. Berücksichtigt werden insbesondere Energieverbrauch, Wartungs- und Instandhaltungsaufwand sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten.

Die Bewertung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Gebäudebetriebs.

Unterkriterien

- **2.1** Energiekosten
 - **2.2** Wartung und Inspektion
 - **2.3** Instandhaltung
 - **2.4** Reinigung und Bewirtschaftung
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,42___
V2 – Neubau	___0,66___

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 2.....	1
Betriebskosten	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium.....	1
2. Betriebskosten – Gewichtung 15 %	7
Einleitung	7
Bewertungsgrundsatz	7
2.1 Energiekosten (Strom, Heizung, ggf. Kühlung) – Gewichtung 35 %	9
Ausgangssituation	9
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	9
Methodische Einordnung.....	10
Bewertungsmaßstab	10
Fachliche Einordnung.....	10
Prüfkriterien / Checkliste	11
Bewertungsmethodik	12
Ableitung der Punktevergabe	12
Ergebnis.....	13
Zusammenfassende Begründung.....	13
2.2 Wasser- und Abwasserkosten – Gewichtung 8 %	14
Ausgangssituation	14
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	14
Methodische Einordnung.....	15
Bewertungsmaßstab	15
Fachliche Einordnung.....	15
Prüfkriterien / Checkliste	16
Bewertungsmethodik	17
Ableitung der Punktevergabe	17
Ergebnis.....	18
Zusammenfassende Begründung.....	18
2.3 Reinigungskosten – Gewichtung 15 %	19
Ausgangssituation	19
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	19
Methodische Einordnung.....	20

Bewertungsmaßstab	20
Fachliche Einordnung.....	20
Prüfkriterien / Checkliste	21
Bewertungsmethodik	22
Ableitung der Punktevergabe	22
Ergebnis.....	23
Zusammenfassende Begründung.....	23
2.4 Technischer Betrieb der Anlagen – Gewichtung 18 %	24
Ausgangssituation	24
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	24
Methodische Einordnung.....	25
Bewertungsmaßstab	25
Fachliche Einordnung.....	25
Prüfkriterien / Checkliste	26
Bewertungsmethodik	27
Ableitung der Punktevergabe	27
Ergebnis.....	28
Zusammenfassende Begründung.....	28
2.5 Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle – Gewichtung 6 %	29
Ausgangssituation	29
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	29
Methodische Einordnung.....	30
Bewertungsmaßstab	30
Fachliche Einordnung.....	30
Prüfkriterien / Checkliste	31
Bewertungsmethodik	32
Ableitung der Punktevergabe	32
Ergebnis.....	33
Zusammenfassende Begründung.....	33
2.6 Abfallentsorgung – Gewichtung 4 %	34
Ausgangssituation	34
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	34
Methodische Einordnung.....	35
Bewertungsmaßstab	35
Fachliche Einordnung.....	35
Prüfkriterien / Checkliste	36

Bewertungsmethodik	37
Ableitung der Punktevergabe	37
Ergebnis.....	38
Zusammenfassende Begründung.....	38
2.7 Kosten für Außenanlagen und Pflege – Gewichtung 7 %	39
Ausgangssituation	39
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	39
Methodische Einordnung.....	40
Bewertungsmaßstab	40
Fachliche Einordnung.....	40
Prüfkriterien / Checkliste	41
Bewertungsmethodik	42
Ableitung der Punktevergabe	42
Ergebnis.....	43
Zusammenfassende Begründung.....	43
A.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.8 Versicherungen für den Gebäudebetrieb – Gewichtung 3 %	44
Ausgangssituation	44
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	44
Methodische Einordnung.....	45
Bewertungsmaßstab	45
Fachliche Einordnung.....	45
Prüfkriterien / Checkliste	46
Bewertungsmethodik	47
Ableitung der Punktevergabe	47
Ergebnis.....	48
Zusammenfassende Begründung.....	48
2.9 Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung – Gewichtung 4 %	49
Ausgangssituation	49
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	49
Methodische Einordnung.....	50
Bewertungsmaßstab	50
Fachliche Einordnung.....	50
Prüfkriterien / Checkliste	51
Bewertungsmethodik	52
Ableitung der Punktevergabe	52

Ergebnis.....	53
Zusammenfassende Begründung.....	53

2. Betriebskosten – Gewichtung 15 %

Einleitung

Das Hauptkriterium „Betriebskosten“ bewertet die langfristigen finanziellen Auswirkungen der Varianten V1 „Bestand / Sanierung“ und V2 „Neubau“ auf den kommunalen Haushalt während der Nutzungsdauer des Gebäudes.

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die dauerhaft entstehenden jährlichen Kosten des Gebäudebetriebs. Bewertet wird, welche Variante langfristig höhere oder niedrigere Aufwendungen für Betrieb, Unterhaltung, Wartung, Pflege, Gebühren, Versicherungen und Instandhaltung verursacht.

Die Bewertung umfasst insbesondere:

- Energiekosten,
- Wasser- und Abwasserkosten,
- Reinigungskosten,
- technischen Betrieb der Anlagen,
- Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle,
- Abfallentsorgung,
- Außenanlagen und Pflege,
- Versicherungen für den Gebäudebetrieb,
- nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung.

Bewertet werden nicht Investitionskosten, gestalterische Qualitäten oder technische Merkmale als solche. Maßgeblich sind ausschließlich deren Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Kosten des Gebäudebetriebs.

Technische, bauliche, organisatorische und funktionale Eigenschaften werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zu höheren oder niedrigeren Betriebskosten führen.

Ziel des Hauptkriteriums ist die Ermittlung der langfristigen finanziellen Belastung des kommunalen Haushalts über die Nutzungsdauer des Gebäudes. Dabei werden sowohl unmittelbar kalkulierbare Kosten als auch typische Kostenrisiken und Folgekosten berücksichtigt.

Grundlage der Bewertung sind die vorliegenden Planungsunterlagen, die Bewertungsmatrix, einschlägige Normen und Regelwerke sowie eine sachverständige Plausibilisierung der langfristig zu erwartenden Betriebsaufwendungen.

Bewertungsgrundsatz

Die Bewertungsmatrix ist kein Abrechnungssystem für tatsächliche Betriebskosten, sondern ein fachliches Bewertungssystem zur vergleichenden Beurteilung der langfristigen Kostenwirkungen der Varianten.

Die Aussagekraft liegt nicht in der exakten Prognose einzelner Eurobeträge, sondern in der nachvollziehbaren Gegenüberstellung der zu erwartenden Kostenbelastungen, Kostenrisiken und wirtschaftlichen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Höhere Punktzahlen bedeuten eine langfristig geringere finanzielle Belastung und damit einen höheren Zielerreichungsgrad im Bereich der Betriebskosten.

2.1 Energiekosten (Strom, Heizung, ggf. Kühlung) –

35 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Energiekosten“ bewertet die langfristigen jährlichen Aufwendungen für die Energieversorgung des Gebäudes und deren Auswirkungen auf die Betriebskosten.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Stromkosten (Beleuchtung, IT und technische Anlagen),
- Heizenergie (z. B. Gas, Fernwärme oder Wärmepumpe),
- Kühlenergie,
- Eigenstromerzeugung (z. B. Photovoltaik),
- Primärenergiebedarf,
- Energiepreisannahmen.

Bewertet werden nicht ausschließlich Energieverbräuche in kWh, sondern insbesondere die daraus resultierenden jährlichen Betriebskosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich:

- jährlicher Energiekosten,
- Energieeffizienz,
- Preisrisiken,
- langfristiger Wirtschaftlichkeit,
- Zukunftssicherheit.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- DIN V 18599 – Energetische Bewertung von Gebäuden
- DIN EN ISO 52000 ff.
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Energieeffizienzstrategie Gebäude des Bundes
- Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWK)
- Kommunale Energiepreis- und Verbrauchsansätze

- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Bereich Energie und Betrieb
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Energiekosten des Gebäudebetriebs. Technische, organisatorische und funktionale Aspekte werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebsaufwendungen beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- jährlicher Energieverbrauch,
- jährliche Energiekosten,
- Energieeffizienz der Gebäudehülle,
- Effizienz der technischen Anlagen,
- Preisstabilität,
- CO₂-bezogene Kostenrisiken,
- langfristige Betriebskostenentwicklung.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Energiekosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist aufgrund ihrer Gebäudestruktur einen höheren Energiebedarf auf.

Besondere Einflussfaktoren sind:

- begrenzte Dämmmöglichkeiten im Bestand,
- erhöhte Wärmeverluste,
- komplexere technische Strukturen,
- eingeschränkte Integration regenerativer Systeme,
- höhere Abhängigkeit von zukünftigen Energiepreissteigerungen.

Durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen können energetische Verbesserungen erzielt werden. Die langfristigen Energiekosten bleiben jedoch voraussichtlich höher als bei der Neubauvariante.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine energetisch optimierte Gesamtkonzeption.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- energieeffizienter Gebäudehülle,
- moderner Anlagentechnik,
- Integration regenerativer Energien,
- geringeren Energieverlusten,
- höherer Preis- und Zukunftsstabilität.

Dadurch können die langfristigen jährlichen Energiekosten reduziert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Energiebedarf

- ☒ Niedriger Heizwärmebedarf bewertet
- ☒ Effiziente Gebäudehülle berücksichtigt
- ☒ Geringer Kühlbedarf bewertet
- ☒ Optimierte Regelungstechnik berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist aufgrund ihrer energetisch optimierten Gebäudehülle Vorteile beim Energiebedarf auf und verursacht geringere langfristige Energiekosten.

B. Energieerzeugung

- ☒ Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt
- ☒ Photovoltaik bewertet
- ☒ Wärmepumpentechnik bewertet
- ☒ Fossile Abhängigkeiten bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet günstigere Voraussetzungen zur Reduzierung der zukünftigen Energiekosten durch den Einsatz regenerativer Energien.

C. Betriebskosten

- ☒ Niedrige jährliche Energiekosten bewertet
- ☒ Realistische Energiepreisannahmen berücksichtigt
- ☒ Sensitivitätsbetrachtung berücksichtigt
- ☒ Abhängigkeit von Energiepreissteigerungen bewertet

Prüfergebnis:

Die Energiekosten der Neubauvariante liegen voraussichtlich unter denen der Bestandsvariante. Die Unterschiede werden als relevant, jedoch nicht als extrem bewertet.

D. Zukunftssicherheit

- ☒ GEG-Anforderungen berücksichtigt
- ☒ Klimazielskompatibilität bewertet
- ☒ Nachrüstbarkeit bewertet
- ☒ CO₂-Risiken bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist geringere zukünftige Kostenrisiken infolge gesetzlicher Anforderungen und Energiepreissteigerungen auf.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Energiekosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Neben den aktuellen Energiekosten werden auch Energiepreissrisiken, technische Entwicklungsmöglichkeiten und langfristige Betriebskostenwirkungen berücksichtigt.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Neubauvariante hinsichtlich Energieeffizienz, Energieerzeugung und langfristiger Betriebskosten Vorteile besitzt.

Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass die Bestandsvariante durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen einen deutlich verbesserten energetischen Zustand erreichen kann.

Die Unterschiede zwischen beiden Varianten sind erkennbar, rechtfertigen jedoch keine maximale Spreizung der Bewertung.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Energiekosten“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden jährlichen Energiekosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch geringeren Energieverbrauch, moderne Anlagentechnik und bessere Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien. Dadurch ergeben sich geringere Betriebskosten und geringere Preisrisiken.

Die Bestandsvariante V1 erreicht durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen einen wirtschaftlich vertretbaren Zustand, bleibt jedoch hinsichtlich der langfristigen Energiekosten hinter der Neubauvariante zurück.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

2.2 Wasser- und Abwasserkosten – Gewichtung 8 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Wasser- und Abwasserkosten“ bewertet die langfristigen jährlichen Aufwendungen für Wasserversorgung und Entwässerung sowie deren Auswirkungen auf die Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Trinkwasserverbrauch,
- Schmutzwassergebühren,
- Niederschlagswassergebühren,
- Regenwassernutzungssysteme,
- Grauwassernutzungssysteme.

Darüber hinaus werden folgende Einflussgrößen betrachtet:

- Sanitärtechnik (Armaturen, Spülkästen und Steuerungen),
- Nutzeranzahl,
- Versiegelungsgrad der Außenflächen,
- Entwässerungssysteme,
- Möglichkeiten der Regenrückhaltung.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich:

- jährlicher Wasser- und Abwasserkosten,
- Ressourceneffizienz,
- Gebührenbelastung,
- langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
- DIN EN 12056 – Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall)
- Kommunale Entwässerungssatzungen
- Kommunale Wasser- und Abwassergebührensatzungen

- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Bereich Ressourcen und Betrieb
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Wasser- und Abwasserkosten des Gebäudebetriebs. Technische und organisatorische Aspekte werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Gebühren- und Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- jährlicher Trinkwasserverbrauch,
- jährliche Schmutzwassergebühren,
- jährliche Niederschlagswassergebühren,
- langfristige Gebührenentwicklung,
- Einsparpotenziale durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen,
- Wirtschaftlichkeit des laufenden Betriebs.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Wasser- und Abwasserkosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante verfügt grundsätzlich über eine funktionierende Wasser- und Entwässerungsinfrastruktur.

Aufgrund bestehender Sanitäranlagen, vorhandener Leitungsstrukturen sowie begrenzter Optimierungsmöglichkeiten bestehen geringere Einsparpotenziale bei Wasserverbrauch und Gebührenbelastung.

Die Nutzerzahlen bleiben gegenüber der Neubauvariante weitgehend vergleichbar, sodass die Unterschiede überwiegend aus der technischen Infrastruktur und deren Einfluss auf die laufenden Betriebskosten resultieren.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die vollständige Integration moderner wasser- und ressourcensparender Systeme.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- modernen Sanitäranlagen,
- wassersparenden Armaturen,
- optimierten Entwässerungssystemen,
- wirtschaftlicher Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- geringeren langfristigen Gebührenrisiken.

Dadurch können die jährlichen Wasser- und Abwasserkosten dauerhaft reduziert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Trinkwasserverbrauch

- ☒ Wassersparende Armaturen berücksichtigt
- ☒ Sparsame WC-Spülssysteme berücksichtigt
- ☒ Automatische Abschaltssysteme bewertet
- ☒ Verbrauchsprognose nachvollziehbar

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet aufgrund moderner Sanitärtechnik bessere Voraussetzungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und damit der laufenden Betriebskosten.

B. Abwasser und Entwässerung

- ☒ Versiegelungsgrad bewertet
- ☒ Regenrückhaltung berücksichtigt
- ☒ Einleitgebühren bewertet
- ☒ Trennsystem berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine wirtschaftlichere Entwässerungsplanung und geringere langfristige Gebührenbelastungen.

C. Technische Optimierung

- ☒ Regenwassernutzung bewertet
- ☒ Grauwassernutzung bewertet

☒ Niederschlagswassermanagement berücksichtigt

☒ Technische Effizienz bewertet

Prüfergebnis:

Die technischen Optimierungsmöglichkeiten der Neubauvariante führen zu zusätzlichen Einsparpotenzialen bei den laufenden Wasser- und Abwasserkosten.

D. Wirtschaftlichkeit

☒ Jährliche Gebühren bewertet

☒ Gebührenannahmen plausibilisiert

☒ Kommunale Zusatzkosten berücksichtigt

☒ Anschlusskosten bewertet

Prüfergebnis:

Die langfristigen Wasser- und Abwasserkosten der Neubauvariante werden günstiger eingeschätzt als bei der Bestandsvariante.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Wasser- und Abwasserkosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Neben den aktuellen Gebühren werden auch langfristige Kostenentwicklungen und Einsparpotenziale berücksichtigt.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt, dass die Neubauvariante hinsichtlich Wasserverbrauch, Entwässerungskonzept und langfristiger Gebührenbelastung Vorteile besitzt.

Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass die Nutzerzahlen und die Verwaltungsfunktion bei beiden Varianten weitgehend identisch bleiben. Die Unterschiede resultieren daher überwiegend aus der technischen Ausführung und deren Einfluss auf die laufenden Betriebskosten.

Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar, erreicht jedoch geringere Einsparpotenziale und höhere langfristige Gebührenrisiken.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Wasser- und Abwasserkosten“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden jährlichen Wasser- und Abwasserkosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch geringeren Wasserverbrauch, effizientere Entwässerungssysteme und niedrigere langfristige Gebührenrisiken. Dadurch ergeben sich geringere Betriebskosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes.

Die Bestandsvariante V1 bleibt wirtschaftlich betreibbar, erreicht jedoch geringere Einsparpotenziale und höhere langfristige Betriebskosten.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.3 Reinigungskosten – Gewichtung 15 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Reinigungskosten“ bewertet die langfristigen jährlichen Aufwendungen für die Reinigung und Pflege des Gebäudes sowie der zugehörigen Außenanlagen und deren Auswirkungen auf die Betriebskosten.

Berücksichtigt werden insbesondere:

Innenreinigung

- Büroflächen,
- Verkehrsflächen,
- Sanitärbereiche,
- Sitzungssäle,
- Glasflächen im Innenbereich.

Außenreinigung

- Fassadenflächen,
- Glasfassaden,
- Dachflächen,
- Vorplätze,
- Wegeflächen,
- winterdienstrelevante Flächen.

Einflussfaktoren sind insbesondere:

- Gebäudestruktur (kompakt oder verwinkelt),
- Materialwahl,
- Glasanteil,
- Erschließungssystem,
- Versiegelungsgrad,
- Pflegeintensität der Außenanlagen.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der langfristigen jährlichen Reinigungs- und Pflegekosten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN EN 13549 – Reinigungsdienstleistungen
- GEFMA-Richtlinien (Facility Management)

- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Bereich Betriebskosten
 - Kommunale Reinigungs- und Bewirtschaftungsstandards
 - Tarifliche und marktübliche Reinigungsansätze
 - Richtwerte für Unterhalts-, Glas- und Sonderreinigungen
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Reinigungs- und Pflegekosten des Gebäudebetriebs. Technische, funktionale und gestalterische Aspekte werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebsaufwendungen beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Reinigungsfläche,
- Komplexität der Grundrisstruktur,
- Fassaden- und Glasanteil,
- Pflegeaufwand der Außenanlagen,
- Winterdienstaufwand,
- langfristige Wirtschaftlichkeit.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Reinigungs- und Pflegekosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist aufgrund ihrer gewachsenen Gebäudestruktur höhere Anforderungen an Reinigung und Pflege auf.

Besondere Einflussfaktoren sind:

- teilweise komplexere Grundrisstrukturen,
- höhere Verkehrsflächenanteile,
- unterschiedliche Oberflächen und Materialien,
- erhöhter organisatorischer Reinigungsaufwand,
- teilweise schwerer zugängliche Bereiche.

Dies führt zu höheren laufenden Reinigungs- und Pflegekosten.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine optimierte und reinigungsfreundliche Gebäudestruktur.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- kompakten Grundrissen,
- klaren Erschließungsstrukturen,
- modernen und pflegeleichten Materialien,
- geringeren Reinigungszeiten,
- wirtschaftlicheren Betriebsabläufen.

Dadurch können die langfristigen jährlichen Reinigungskosten reduziert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Innenreinigung

- ☒ Kompakte Grundrissstruktur bewertet
- ☒ Verkehrsflächenanteile bewertet
- ☒ Pflegeleichte Bodenbeläge berücksichtigt
- ☒ Glasanteil im Innenbereich bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine effizientere Reinigung durch kompakte Gebäudestrukturen und moderne Oberflächen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die laufenden Reinigungskosten aus.

B. Außenfassade

- ☒ Wartungsarme Fassadenmaterialien bewertet
- ☒ Glasreinigungsaufwand bewertet
- ☒ Zugänglichkeit berücksichtigt
- ☒ Verschmutzungsrisiken bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich Reinigungsfreundlichkeit und Zugänglichkeit der Fassadenflächen auf, wodurch geringere jährliche Reinigungskosten zu erwarten sind.

C. Außenanlagen

- ☒ Versiegelungsgrad bewertet
- ☒ Pflegeaufwand der Grünflächen berücksichtigt
- ☒ Wegeflächen bewertet
- ☒ Winterdienstaufwand berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine effizientere Gestaltung der Außenanlagen und reduziert dadurch den laufenden Pflege- und Winterdienstaufwand.

D. Wirtschaftlichkeit

- ☒ Jährliche Reinigungskosten bewertet
- ☒ Vergleichbare Flächenbasis berücksichtigt
- ☒ Marktübliche Reinigungsansätze berücksichtigt
- ☒ Sonderkosten bewertet

Prüfergebnis:

Die laufenden Reinigungs- und Pflegekosten der Neubauvariante werden deutlich günstiger eingeschätzt als bei der Bestandsvariante.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Reinigungs- und Pflegekosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Neben den unmittelbaren Reinigungskosten werden auch die Reinigungsfreundlichkeit der Gebäudestruktur, die Materialwahl sowie die Pflegeintensität der Außenanlagen berücksichtigt, soweit diese die Betriebskosten beeinflussen.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt deutliche Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich Reinigungsfreundlichkeit, Flächeneffizienz und langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Die Bestandsvariante verursacht aufgrund ihrer Gebäudestruktur und der erhöhten organisatorischen Anforderungen höhere laufende Reinigungs- und Pflegekosten.

Die Unterschiede werden als deutlich und dauerhaft wirksam bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem geringen Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Reinigungskosten“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden jährlichen Reinigungs-, Pflege- und Winterdienstkosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch kompakte Gebäudestrukturen, moderne Materialien, geringere Reinigungsflächenanteile und optimierte Außenanlagen. Dadurch ergeben sich dauerhaft geringere Betriebskosten.

Die Bestandsvariante V1 bleibt grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar, verursacht jedoch höhere laufende Aufwendungen für Reinigung, Pflege und Bewirtschaftung.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.4 Technischer Betrieb der Anlagen – Gewichtung 18 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Technischer Betrieb der Anlagen“ bewertet die langfristigen jährlichen Aufwendungen für Betrieb, Wartung, Prüfung, Überwachung und Instandhaltung der technischen Gebäudeausrüstung sowie deren Auswirkungen auf die Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Heizungsanlagen,
- Lüftungs- und Klimaanlage,
- Kälteanlagen,
- Sanitärtechnik,
- Elektrotechnik,
- Gebäudeautomation,
- Sicherheits- und Brandmeldeanlagen,
- Aufzugsanlagen.

Bewertet werden insbesondere:

- Wartungsintensität,
- Komplexität der Systeme,
- Anzahl prüfpflichtiger Anlagen,
- Störanfälligkeit,
- Ersatzteilverfügbarkeit,
- personeller Überwachungsaufwand.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der langfristigen technischen Betriebsaufwendungen.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung
- DIN EN 13306 – Begriffe der Instandhaltung
- VDI 3810 – Betreiberverantwortung technischer Anlagen
- Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV)
- Technische Regeln für Betriebssicherheit (TRBS)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Prüf- und Wartungsvorschriften der Hersteller
 - DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Betriebskosten und Technischer Betrieb
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Wartungs-, Prüfungs-, Überwachungs- und Betreiberkosten des Gebäudebetriebs. Technische Merkmale werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Anzahl und Komplexität technischer Anlagen,
- Wartungsintervalle,
- Prüfvorschriften,
- Störanfälligkeit,
- personeller Überwachungsaufwand,
- langfristige Wartungs- und Betreiberkosten.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden technischen Betriebsaufwendungen ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist aufgrund der Integration vorhandener technischer Systeme einen erhöhten Betriebs- und Koordinationsaufwand auf.

Besondere Einflussfaktoren sind:

- unterschiedliche Anlagenalter,
- mögliche Mischsysteme aus Bestands- und Neutechnik,
- höherer Abstimmungsaufwand,
- teilweise komplexere Wartungsabläufe,
- erhöhter Dokumentations- und Prüfaufwand.

Durch Modernisierungsmaßnahmen können technische Defizite reduziert werden. Die langfristigen Betriebsaufwendungen bleiben jedoch tendenziell höher als bei einer vollständig neu konzipierten Anlage.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine durchgängige technische Gesamtkonzeption.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- einheitlicher Anlagentechnik,
- standardisierten technischen Systemen,
- optimierter Gebäudeautomation,
- guter Wartungszugänglichkeit,
- langfristig gesicherter Ersatzteilversorgung.

Dadurch können die laufenden Wartungs- und Betreiberkosten reduziert und besser kalkuliert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Anlagenkomplexität

- ☒ Übersichtliche und standardisierte Technik bewertet
- ☒ Gebäudeautomation bewertet
- ☒ Anzahl prüfpflichtiger Sonderanlagen bewertet
- ☒ Redundanz und technische Struktur bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine klar strukturierte technische Gesamtkonzeption mit geringeren langfristigen Betriebsaufwendungen.

B. Wartungsaufwand

- ☒ Wartungsverträge bewertet
- ☒ Wartungsintervalle bewertet
- ☒ Zugänglichkeit der Technik bewertet
- ☒ Ersatzteilverfügbarkeit bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet Vorteile hinsichtlich Wartungsfreundlichkeit und langfristiger Ersatzteilversorgung, was sich unmittelbar auf die Betriebskosten auswirkt.

C. Störanfälligkeit

- ☒ Bewährte Systemtechnik bewertet
- ☒ Mischsysteme bewertet
- ☒ Ausfallwahrscheinlichkeit bewertet
- ☒ Dokumentation bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist geringere Störungs- und Ausfallrisiken auf. Dadurch werden Folgekosten für Reparaturen und Betriebsunterbrechungen reduziert.

D. Überwachungs- und Personalkosten

- ☒ Personeller Überwachungsaufwand bewertet
- ☒ Externer Steuerungsaufwand bewertet
- ☒ Spezialwartungen bewertet
- ☒ Betriebsführung bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht einen wirtschaftlicheren technischen Betrieb mit geringerem langfristigen Überwachungs- und Personalaufwand.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Wartungs-, Prüfungs-, Überwachungs- und Betreiberkosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Neben den direkten Wartungskosten werden auch Anlagenkomplexität, Betriebssicherheit, Personalaufwand und langfristige technische Beherrschbarkeit berücksichtigt.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich technischer Einheitlichkeit, Wartungsfreundlichkeit, Betriebssicherheit und langfristiger Betreiberkosten.

Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass die Bestandsvariante durch die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls einen technisch funktionsfähigen und wirtschaftlich vertretbaren Zustand erreichen kann.

Die Unterschiede zwischen den Varianten sind erkennbar, werden jedoch nicht als so gravierend bewertet, dass eine maximale Punktedifferenz gerechtfertigt wäre.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Technischer Betrieb der Anlagen“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Wartungs-, Prüfungs-, Überwachungs- und Betreiberkosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch einheitliche technische Systeme, geringere Störanfälligkeit, bessere Wartungszugänglichkeit und niedrigere langfristige Betreiberkosten.

Die Bestandsvariante V1 bleibt technisch beherrschbar und wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch höhere Anforderungen an Wartung, Koordination und Betriebsführung auf.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

2.5 Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle – Gewichtung

6 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle“ bewertet die langfristigen Aufwendungen für Organisation, Betrieb, Wartung und Kontrolle sicherheitsrelevanter Einrichtungen sowie deren Auswirkungen auf die Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Zutrittskontrollsysteme (Schließanlagen und elektronische Systeme),
- Trennung von öffentlichen und internen Bereichen,
- Sicherheitszonen (z. B. Bürgerbüro, Sitzungssaal, IT-Bereiche),
- Einbruchschutz,
- Videoüberwachung (soweit zulässig),
- Alarm- und Brandmeldeanlagen,
- Besuchermanagement.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich:

- Sicherheitsniveau,
- organisatorischer Umsetzbarkeit,
- Flexibilität der Zugangstrennung,
- langfristiger Betriebs-, Wartungs- und Kontrollkosten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
- Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)
- DIN EN 60839 – Elektronische Sicherungssysteme
- DIN EN 50133 – Zutrittskontrollanlagen
- DIN EN 1627 ff. – Einbruchhemmende Bauteile
- DIN 14675 – Brandmeldeanlagen
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau

- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Betrieb und Sicherheit
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Betriebs-, Wartungs-, Kontroll- und Überwachungskosten sicherheitsrelevanter Einrichtungen. Technische und organisatorische Sicherheitsmerkmale werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Trennung von öffentlichen und internen Bereichen,
- technische Zugangskontrolle,
- Sicherheitsstandard,
- Nachrüstbarkeit,
- Betriebs- und Wartungsaufwand,
- langfristige Kontroll- und Überwachungskosten.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Sicherheits- und Kontrollkosten ausfallen und je effizienter die Sicherheitsorganisation umgesetzt werden kann, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante basiert auf einer gewachsenen Gebäudestruktur.

Dadurch ergeben sich häufig:

- komplexere Besucherströme,
- weniger klare Trennung von öffentlichen und internen Bereichen,
- höhere Anforderungen an organisatorische Sicherheitsmaßnahmen,
- zusätzlicher Nachrüstungsbedarf für moderne Zutrittskontrollsysteme,
- höherer Kontroll- und Überwachungsaufwand.

Die erforderlichen Sicherheitsstandards können grundsätzlich erreicht werden, jedoch häufig mit höheren laufenden Betriebs- und Personalkosten.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die frühzeitige Integration moderner Sicherheits- und Zutrittskonzepte.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- klarer Zonierung der Nutzungsbereiche,
- kontrollierbaren Eingangssituationen,
- integrierter Zugangskontrolle,
- moderner Sicherheits- und Gebäudetechnik,
- effizientem Besuchermanagement.

Dadurch können Sicherheitsanforderungen mit geringerem organisatorischem und personellem Aufwand erfüllt werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Räumliche Sicherheitsstruktur

- ☒ Trennung Besucher- und Verwaltungsbereiche bewertet
- ☒ Eingangssituation bewertet
- ☒ Sicherheitszonen bewertet
- ☒ Zugangswege bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine deutlich klarere räumliche Sicherheitsstruktur und reduziert dadurch den organisatorischen Kontrollaufwand.

B. Technische Zugangskontrolle

- ☒ Elektronische Schließsysteme bewertet
- ☒ Flexible Zutrittssteuerung bewertet
- ☒ Besucherverwaltung bewertet
- ☒ Nachrüstungsaufwand bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet bessere Voraussetzungen für wirtschaftlich betreibbare elektronische Zutritts- und Verwaltungssysteme.

C. Sicherheitsniveau

- ☒ Einbruchschutz bewertet
- ☒ Alarm- und Brandmeldetechnik bewertet
- ☒ Schutz sensibler Bereiche bewertet
- ☒ IT- und Serverräume bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine technisch und organisatorisch besser integrierte Sicherheitsstruktur mit geringerem laufendem Betriebsaufwand.

D. Betriebsaufwand

- ☒ Personeller Kontrollaufwand bewertet
- ☒ Wartungsaufwand bewertet
- ☒ Sonderüberwachung bewertet
- ☒ Betriebsführung bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante reduziert die langfristigen Aufwendungen für Kontrolle, Überwachung und Betriebsführung.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ und risikoorientiert.

Maßgeblich sind die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden Betriebs-, Wartungs-, Kontroll- und Überwachungskosten.

Je wirtschaftlicher Sicherheit und Zugangskontrolle organisiert und betrieben werden können, desto höher ist die Bewertung.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt deutliche Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich Sicherheitsorganisation, Zugangssteuerung und langfristiger Betriebskosten.

Die Bestandsvariante kann die erforderlichen Sicherheitsstandards grundsätzlich erfüllen, benötigt hierfür jedoch höhere organisatorische, technische und personelle Aufwendungen.

Die Unterschiede werden als erheblich und dauerhaft wirksam bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem geringen Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Betriebs-, Wartungs-, Kontroll- und Überwachungskosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch eine klare räumliche Struktur, moderne Zugangskontrolle, geringeren organisatorischen Aufwand und wirtschaftlichere Betriebsabläufe.

Die Bestandsvariante V1 kann die erforderlichen Sicherheitsanforderungen erfüllen, verursacht jedoch höhere laufende Aufwendungen für Kontrolle, Überwachung und Betriebsorganisation.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **2 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.6 Abfallentsorgung – Gewichtung 4 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Abfallentsorgung“ bewertet die langfristigen Auswirkungen der Abfallentsorgung auf die laufenden Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Restmüll,
- Papier und Kartonagen,
- Bioabfälle (soweit relevant),
- Verpackungen und Wertstoffe,
- Elektronik- und Sonderabfälle,
- Aktenvernichtung unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Anforderungen.

Bewertet werden insbesondere:

- Organisation der Abfalltrennung,
- Flächenbedarf für Müllstandorte,
- Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge,
- Hygiene und Geruchsentwicklung,
- Entsorgungsgebühren,
- Personal- und Bewirtschaftungsaufwand,
- Nachhaltigkeitsaspekte.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der langfristigen jährlichen Entsorgungs- und Bewirtschaftungskosten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), soweit einschlägig
- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bei Aktenvernichtung
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
- Kommunale Abfallwirtschaftssatzungen
- Kommunale Abfallgebührensatzungen
- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Ressourcen und Betrieb

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Entsorgungs-, Personal- und Bewirtschaftungskosten des Gebäudebetriebs. Organisatorische und funktionale Aspekte werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- jährliche Entsorgungsgebühren,
- Kosten für Restmüll- und Wertstoffentsorgung,
- Kosten der innerbetrieblichen Entsorgungslogistik,
- Personal- und Bewirtschaftungsaufwand,
- Flächenkosten für Müllstandorte,
- langfristige Wirtschaftlichkeit des Entsorgungssystems.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Entsorgungs- und Bewirtschaftungskosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante verfügt grundsätzlich über funktionierende Entsorgungsstrukturen.

Aufgrund bestehender Gebäude- und Freiflächenstrukturen ergeben sich jedoch teilweise Einschränkungen hinsichtlich:

- optimaler Müllstandorte,
- logistischer Abläufe,
- Flächeneffizienz,
- Trennung unterschiedlicher Abfallfraktionen,
- innerbetrieblicher Transportwege.

Die vorhandenen Strukturen führen teilweise zu höheren Bewirtschaftungsaufwendungen, längeren internen Transportwegen und geringeren Optimierungsmöglichkeiten bei den laufenden Entsorgungskosten.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die frühzeitige Integration moderner Entsorgungs- und Logistikkonzepte.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- optimierter Anordnung von Müllstandorten,
- kurzen internen Transportwegen,
- guter Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge,
- verbesserter Wertstofftrennung,
- effizienteren Betriebsabläufen.

Dadurch können Personalaufwand, Bewirtschaftungskosten und Entsorgungsgebühren langfristig reduziert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Organisation

- ☒ Klare Mülltrennung möglich
- ☒ Gut erreichbare Müllräume
- ☒ Keine langen internen Transportwege
- ☒ Hygienische Lagerung gewährleistet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht eine effizientere Organisation der Abfallentsorgung und reduziert den laufenden organisatorischen Aufwand.

B. Standort und Erschließung

- ☒ Müllstandort gut anfahrbar
- ☒ Keine Störung des öffentlichen Raums
- ☒ Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes
- ☒ Keine zusätzlichen Sonderflächen erforderlich

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet günstigere Voraussetzungen für wirtschaftliche Entsorgungsabläufe und geringere Bewirtschaftungskosten.

C. Wirtschaftlichkeit

- ☒ Geringe jährliche Entsorgungsgebühren
- ☒ Keine überdimensionierten Müllbehälter
- ☒ Keine Sonderabfallkosten in größerem Umfang
- ☒ Optimierte Abholintervalle möglich

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich jährlicher Entsorgungsgebühren, Behältermanagement, Personalaufwand und laufender Bewirtschaftungskosten auf.

D. Nachhaltigkeit

- ☒ Hoher Anteil getrennter Wertstoffe
- ☒ Reduzierung von Restmüll
- ☒ Möglichkeit zur Papier- und Aktenreduktion
- ☒ Umweltfreundliches Entsorgungskonzept

Prüfergebnis:

Die verbesserten Möglichkeiten zur Abfalltrennung und Wertstoffeffassung wirken sich mittelbar positiv auf die langfristigen Entsorgungs- und Betriebskosten aus.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ in Kombination mit einer relativen Kostenbetrachtung.

Maßgeblich sind die langfristigen Auswirkungen auf die jährlichen Entsorgungs-, Personal- und Bewirtschaftungskosten.

Nachhaltigkeits- und Organisationsaspekte werden ausschließlich berücksichtigt, soweit sie zu geringeren oder höheren Betriebskosten führen.

Die Variante mit geringeren Entsorgungskosten und besserer organisatorischer Umsetzung erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Ableitung der Punktevergabe

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich Organisation, Flächeneffizienz, Entsorgungslogistik und langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Die Bewertung basiert nicht primär auf ökologischen Aspekten, sondern auf den langfristigen Auswirkungen der Entsorgungsorganisation auf Gebühren-, Personal- und Bewirtschaftungskosten.

Die Bestandsvariante ermöglicht eine funktionierende Abfallentsorgung, weist jedoch geringere Optimierungsmöglichkeiten und höhere organisatorische Aufwendungen auf.

Die Unterschiede werden als erkennbar, jedoch nicht außergewöhnlich groß bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Abfallentsorgung“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Entsorgungs-, Personal- und Bewirtschaftungskosten.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht durch effizientere Entsorgungsabläufe, optimierte Müllstandorte, bessere Wertstofftrennung und geringeren organisatorischen Aufwand niedrigere laufende Betriebskosten.

Die Bestandsvariante V1 bleibt funktional und wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch geringere Optimierungsmöglichkeiten und höhere laufende Bewirtschaftungsaufwendungen auf.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.7 Kosten für Außenanlagen und Pflege – Gewichtung 7 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Kosten für Außenanlagen und Pflege“ bewertet die langfristigen jährlichen Aufwendungen für Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherung der Außenanlagen sowie deren Auswirkungen auf die Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Grünflächenpflege,
- Rasen- und Gehölzschnitt,
- Baumpflege,
- Reinigung befestigter Flächen,
- Winterdienst,
- Beleuchtungsunterhalt,
- Wartung von Stadtmöblierung,
- Pflege von Entwässerungs- und Versickerungsanlagen.

Einflussfaktoren sind insbesondere:

- Größe und Zuschnitt der Außenflächen,
- Versiegelungsgrad,
- Gestaltungsintensität,
- Topografie,
- Verkehrssicherungspflichten,
- Winterdienstanforderungen.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der dauerhaften Unterhaltsbelastung für den kommunalen Haushalt.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 18915 ff. – Vegetationstechnik im Landschaftsbau
- DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
- FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau)
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
- Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzungen
- Verkehrssicherungspflichten nach BGB

- Kommunale Pflege- und Unterhaltungsvorgaben
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Außenanlagen und Betriebskosten
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Pflege-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungskosten der Außenanlagen. Gestalterische und funktionale Aspekte werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die zukünftigen Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Flächengröße der Außenanlagen,
- Pflegeintensität der Gestaltung,
- winterdienstrelevante Flächen,
- technische Anlagen im Außenraum,
- Verkehrssicherungspflichten,
- langfristige Pflege- und Unterhaltungskosten.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Außenanlagen- und Pflegekosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante verfügt über vergleichsweise geringe Außenanlagenflächen.

Hieraus ergeben sich grundsätzlich Vorteile hinsichtlich:

- Pflegeumfang,
- Grünflächenunterhaltung,
- Winterdienst,
- laufender Bewirtschaftungskosten.

Gleichzeitig sind die vorhandenen Außenanlagen nur eingeschränkt optimierbar. Bestehende Strukturen, Wegeführungen und Entwässerungseinrichtungen können langfristig erhöhte Unterhaltungsaufwendungen verursachen.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante umfasst zwar einen größeren Umfang neu gestalteter Außenanlagen, ermöglicht jedoch eine wirtschaftliche Gesamtkonzeption.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- optimierter Flächenorganisation,
- pflegearmen Gestaltungskonzepten,
- effizienter Entwässerung,
- guter maschineller Pflegefähigkeit,
- wirtschaftlicheren Winterdienstabläufen.

Dadurch können die langfristigen Pflege- und Unterhaltungskosten trotz größerer Flächen teilweise kompensiert werden.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Flächenumfang

- ☒ Außenflächen kompakt
- ☒ Geringer Versiegelungsgrad
- ☒ Überschaubare Wegeflächen
- ☒ Keine unnötigen Platzüberdimensionierungen

Prüfergebnis:

Beide Varianten wurden hinsichtlich Flächenumfang und Flächeneffizienz bewertet. Die Bestandsvariante weist geringere Außenflächen auf, während die Neubauvariante Vorteile bei der Flächenorganisation besitzt.

B. Pflegeintensität

- ☒ Pflegearme Bepflanzung
- ☒ Keine aufwendigen Sonderpflanzungen
- ☒ Geringer Schnitt- und Bewässerungsbedarf
- ☒ Nachhaltige Gestaltung

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet bessere Möglichkeiten zur Umsetzung pflegearmer und langfristig wirtschaftlicher Gestaltungskonzepte.

C. Winterdienst

- ☒ Geringe räumungspflichtige Fläche
- ☒ Keine komplizierten Gefälle
- ☒ Gute maschinelle Erreichbarkeit
- ☒ Keine erhöhten Streumittelanforderungen

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht effizientere Winterdienstabläufe und geringere organisatorische Aufwendungen.

D. Betriebskosten

- ☒ Niedrige jährliche Pflegekosten (€)
- ☒ Marktübliche Kostenansätze
- ☒ Keine dauerhaften Sonderleistungen
- ☒ Kein zusätzlicher Personalbedarf

Prüfergebnis:

Unter Berücksichtigung der langfristigen Bewirtschaftung wird die Neubauvariante insgesamt wirtschaftlicher eingeschätzt.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Außenanlagen- und Pflegekosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Neben dem reinen Flächenumfang werden insbesondere Pflegeintensität, Winterdienstaufwand, Verkehrssicherungspflichten und langfristige Unterhaltungskosten berücksichtigt.

Ableitung der Punktevergabe

Die Bewertung berücksichtigt ausdrücklich, dass die Bestandsvariante über geringere Außenanlagenflächen verfügt und daraus Vorteile hinsichtlich des unmittelbaren Pflegeumfangs entstehen.

Gleichzeitig bietet die Neubauvariante bessere Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Gesamtorganisation der Außenanlagen, pflegearme Gestaltung, optimierte Pflegeabläufe und geringere langfristige Bewirtschaftungsrisiken.

Im Ergebnis werden die Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich langfristiger Unterhaltung und Betriebskosten höher gewichtet als die Flächenvorteile der Bestandsvariante.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Kosten für Außenanlagen und Pflege“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Pflege-, Unterhaltungs-, Winterdienst- und Verkehrssicherungskosten.

Die Bestandsvariante V1 weist Vorteile durch geringere Außenflächen auf. Die Neubauvariante V2 bietet hingegen bessere Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Organisation, pflegearmen Gestaltung und langfristigen Reduzierung der Bewirtschaftungsaufwendungen.

Unter Berücksichtigung aller Einflussgrößen wird die Neubauvariante hinsichtlich der langfristigen Betriebskosten günstiger bewertet.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.8 Versicherungen für den Gebäudebetrieb – Gewichtung 3 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Versicherungen für den Gebäudebetrieb“ bewertet die langfristigen Auswirkungen versicherungsrelevanter Risiken auf die laufenden Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel),
- Elementarschadenversicherung,
- Glasversicherung,
- Elektronikversicherung,
- Maschinen- und Anlagenversicherung,
- Haftpflichtversicherung für den Gebäudebetrieb.

Einflussfaktoren sind insbesondere:

- Neubauwert und Versicherungswert,
- Bauweise und Konstruktion,
- Schadensanfälligkeit,
- Lage- und Klimarisiken,
- technische Ausstattung,
- Sicherheitsstandard.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der langfristigen jährlichen Versicherungsaufwendungen und ihrer Auswirkungen auf die Betriebskosten des kommunalen Gebäudebetriebs.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Versicherungsvertragsgesetz (VVG)
- Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB)
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
- Gebäudeenergiegesetz (GEG), soweit versicherungsrelevant
- VdS-Richtlinien der Schadenverhütung GmbH
- Anforderungen der kommunalen Versicherer
- Kommunale Versicherungsrichtlinien und Deckungskonzepte

- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Betriebskosten und Risikomanagement
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt der Bewertung stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Versicherungskosten des Gebäudebetriebs. Technische und bauliche Merkmale werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie die Versicherungsprämien, Selbstbehalte oder versicherungsbedingten Betriebskosten beeinflussen.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- jährliche Versicherungsprämien,
- Versicherungswert des Gebäudes,
- Risikozuschläge,
- Schadenpotenziale,
- Selbstbehalte,
- versicherungsrelevante technische Anlagen,
- langfristige Entwicklung der Versicherungsaufwendungen.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Versicherungsaufwendungen ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist aufgrund vorhandener Gebäudestrukturen teilweise erhöhte versicherungsrelevante Risiken auf.

Insbesondere können sich ergeben:

- erhöhte Leitungswasserrisiken,
- höhere Schadenswahrscheinlichkeiten durch Bestandskonstruktionen,
- zusätzliche Risikozuschläge,
- höherer Prüf- und Nachweisaufwand.

Diese Faktoren können sich langfristig auf Versicherungsprämien und versicherungsbedingte Betriebskosten auswirken.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die Umsetzung aktueller technischer und baulicher Standards.

Hierdurch können erreicht werden:

- geringere Schadensrisiken,
- verbesserte Präventionsmaßnahmen,
- höhere technische Sicherheit,
- günstigere Risikoeinstufungen.

Dies kann langfristig zu geringeren Versicherungsaufwendungen und stabileren Prämienentwicklungen führen.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Gebäudewert

- ☒ Versicherungswert marktüblich
- ☒ Keine außergewöhnlich hohen Wiederherstellungskosten
- ☒ Realistische Bewertungssumme
- ☒ Glasanteil berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Versicherungswerte beider Varianten wurden bewertet. Maßgeblich sind die daraus resultierenden langfristigen Versicherungsaufwendungen.

B. Risikoprofil

- ☒ Leitungswasserrisiken bewertet
- ☒ Brandschutzrisiken bewertet
- ☒ Sturm- und Elementarrisiken bewertet
- ☒ Bauliche Prävention berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich versicherungsrelevanter Risikofaktoren auf, was sich positiv auf die langfristige Prämienentwicklung auswirken kann.

C. Technische Ausstattung

- ☒ Technische Anlagen bewertet

☒ Schadensanfälligkeit berücksichtigt

☒ Sicherheitstechnik bewertet

☒ Elektronikrisiken bewertet

Prüfergebnis:

Die technische Ausstattung der Neubauvariante ermöglicht eine günstigere Risikobewertung und geringere versicherungsbedingte Kostenrisiken.

D. Wirtschaftlichkeit

☒ Niedrige jährliche Versicherungsprämien

☒ Keine außergewöhnlichen Zuschläge

☒ Transparente Kalkulationsgrundlage

☒ Vergleichbare Deckungssummen

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante wird hinsichtlich der langfristigen Versicherungsaufwendungen insgesamt günstiger eingeschätzt.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen jährlichen Versicherungsaufwendungen.

Maßgeblich sind die Auswirkungen auf die laufenden Betriebskosten. Sicherheits- und Risikofaktoren werden ausschließlich berücksichtigt, soweit sie die Versicherungsprämien, Selbstbehalte oder sonstigen versicherungsbedingten Kosten beeinflussen.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Ableitung der Punktevergabe

Die Bewertung erfolgt nicht auf Grundlage des Sicherheitsniveaus allein, sondern auf Basis der daraus resultierenden langfristigen Versicherungsaufwendungen.

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich Schadensrisiko, technischer Prävention und langfristiger Prämienstabilität.

Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich versicherbar und wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch höhere versicherungsrelevante Risiken und damit höhere langfristige Kostenrisiken auf.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Versicherungen für den Gebäudebetrieb“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Versicherungsprämien und versicherungsbedingten Betriebskosten.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch geringere Schadensrisiken, bessere technische Präventionsmaßnahmen und günstigere langfristige Versicherungsbedingungen. Daraus ergeben sich voraussichtlich geringere laufende Versicherungsaufwendungen.

Die Bestandsvariante V1 bleibt wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch höhere versicherungsrelevante Risiken und damit höhere langfristige Kostenrisiken auf.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **5 Punkten** bewertet.

2.9 Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung – Gewichtung 4 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung“ bewertet die langfristigen Auswirkungen der baulichen Unterhaltung auf die laufenden Betriebskosten des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Instandhaltung der Baukonstruktion,
- Erneuerungszyklen von Bauteilen,
- Reparaturen infolge Abnutzung,
- Austausch verschlissener Bauteile,
- Fassaden- und Dachunterhalt,
- Fenster- und Türwartung,
- Unterhaltung von Bodenbelägen und Oberflächen.

Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich insbesondere aus:

Variante V1 – Bestand / Sanierung

- erhöhtem Risiko verdeckter Substanzmängel,
- teilweise geringeren Restnutzungsdauern,
- höherem Reparatur- und Erneuerungsbedarf.

Variante V2 – Neubau

- längeren Anfangsnutzungsdauern,
- geringerem Instandhaltungsbedarf in den ersten Nutzungsjahrzehnten,
- teilweise höherwertigen Konstruktionen und Materialien.

Ziel ist der Vergleich der Varianten hinsichtlich der dauerhaften finanziellen Belastung des kommunalen Haushalts durch Instandhaltung, Reparaturen und bauliche Unterhaltung.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung
- DIN EN 13306 – Begriffe der Instandhaltung
- VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen

- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) – Betriebskosten und Lebenszyklus
 - Lebenszykluskostenbetrachtungen (LCC)
 - Hersteller- und Wartungsvorgaben der verwendeten Bauteile
-

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium wird innerhalb des Hauptkriteriums „Betriebskosten“ bewertet.

Im Mittelpunkt stehen die langfristigen Auswirkungen auf die laufenden jährlichen Kosten für Instandhaltung, Reparatur, Erneuerung und bauliche Unterhaltung.

Bewertet werden nicht die Investitionskosten der Bauteile, sondern die während der Nutzungsdauer entstehenden laufenden Kosten für Wartung, Reparatur, Erneuerung und bauliche Unterhaltung.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende Betrachtung der Varianten V1 (Bestand / Sanierung) und V2 (Neubau).

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- jährliche Instandhaltungskosten,
- jährliche Reparaturkosten,
- Erneuerungszyklen von Bauteilen,
- Rückstellungsbedarf für Unterhaltung,
- planbare und ungeplante Instandsetzungen,
- langfristige Lebenszykluskosten der Baukonstruktion.

Je geringer die dauerhaft zu erwartenden Unterhaltungskosten ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante kann trotz durchgeführter Sanierungsmaßnahmen weiterhin Risiken aus vorhandener Bausubstanz aufweisen.

Insbesondere können sich ergeben:

- zusätzliche Reparaturkosten,
- ungeplante Instandsetzungen,
- verkürzte Restnutzungsdauern einzelner Bauteile,
- höhere Aufwendungen für bauliche Unterhaltung.

Verdeckte Substanzmängel können zu zusätzlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten führen und erhöhen damit die langfristige Kostenbelastung des Gebäudebetriebs.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die Umsetzung neuer und langlebiger Konstruktionen.

Besondere Vorteile ergeben sich aus:

- längeren Nutzungsdauern,
- geringeren Instandhaltungsaufwendungen in den ersten Nutzungsjahrzehnten,
- planbaren Erneuerungszyklen,
- geringeren Reparaturrisiken.

Längere Nutzungsdauer und geringerer Instandhaltungsbedarf führen regelmäßig zu niedrigeren jährlichen Unterhaltungskosten.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Bauliche Substanz

- ☒ Gute Grundsubstanz bewertet
- ☒ Langlebige Konstruktionen bewertet
- ☒ Bekannte Schwachstellen berücksichtigt
- ☒ Dach- und Fassadenqualität bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante bietet Vorteile hinsichtlich Nutzungsdauer und langfristiger Planbarkeit der Unterhaltungskosten.

B. Erneuerungszyklen

- ☒ Lebensdauer von Dach und Fassade bewertet
- ☒ Bodenbeläge bewertet
- ☒ Austauschzyklen berücksichtigt
- ☒ Materialbeständigkeit bewertet

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante ermöglicht längere und besser kalkulierbare Erneuerungszyklen.

C. Reparaturanfälligkeit

- ☒ Schadensanfälligkeit bewertet
- ☒ Reparaturzugänglichkeit bewertet
- ☒ Sonderkonstruktionen bewertet
- ☒ Feuchte- und Schadensrisiken berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Bestandsvariante weist höhere Risiken ungeplanter Instandsetzungen auf, während die Neubauvariante geringere Reparaturanfälligkeiten erwarten lässt.

D. Wirtschaftlichkeit

- ☒ Niedrige jährliche Instandhaltungskosten bewertet
- ☒ Rückstellungen kalkulierbar
- ☒ Reparaturkosten berücksichtigt
- ☒ Lebenszykluskostenbetrachtung berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Neubauvariante wird hinsichtlich der langfristigen Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten insgesamt günstiger eingeschätzt.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der langfristig zu erwartenden jährlichen Instandhaltungsaufwendungen.

Bauliche Risiken werden ausschließlich berücksichtigt, soweit sie zu höheren oder niedrigeren Unterhaltungskosten führen.

Bewertet wird relativ zur Variante mit den geringeren langfristigen Unterhaltungskosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante erhält den höheren Zielerreichungsgrad.

Ableitung der Punktevergabe

Die Bewertung erfolgt nicht anhand der baulichen Qualität an sich, sondern anhand der daraus resultierenden langfristigen Kosten für Reparatur, Instandhaltung, Erneuerung und Unterhaltung.

Die Auswertung der Prüfkriterien zeigt Vorteile der Neubauvariante hinsichtlich Nutzungsdauer, Planbarkeit der Unterhaltungskosten und geringerer Reparaturrisiken.

Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch höhere Risiken ungeplanter Instandsetzungsmaßnahmen und damit höhere langfristige Kostenrisiken auf.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bewertung des Unterkriteriums „Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung“ erfolgt schwerpunktmäßig auf Grundlage der langfristig zu erwartenden Aufwendungen für Reparatur, Instandhaltung, Erneuerung und bauliche Unterhaltung.

Unterschiede zwischen den Varianten werden ausschließlich insoweit berücksichtigt, wie sie zu höheren oder niedrigeren laufenden Kosten des Gebäudebetriebs führen.

Die Neubauvariante V2 bietet Vorteile durch längere Nutzungsdauern, geringeren Instandhaltungsbedarf und besser kalkulierbare Unterhaltungskosten. Daraus ergeben sich voraussichtlich geringere langfristige Belastungen für den kommunalen Haushalt.

Die Bestandsvariante V1 bleibt wirtschaftlich betreibbar, weist jedoch höhere Risiken ungeplanter Instandsetzungsmaßnahmen und damit höhere langfristige Unterhaltungskosten auf.

Im Ergebnis wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

HAUPTKRITERIUM 3

Lebenszykluskosten / Gesamtwirtschaftlichkeit

Gewichtung

15 %

Bewertungsziel

Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Varianten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Berücksichtigt werden Investitionskosten, Betriebskosten sowie langfristige wirtschaftliche Chancen und Risiken.

Ziel ist die Beurteilung der Gesamtwirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der langfristigen finanziellen Belastungen für die Stadt Bad Münde.

Unterkriterien

- 3.1 Lebenszykluskosten (LCC)
 - 3.2 Wirtschaftliche Nachhaltigkeit
 - 3.3 Kostenstabilität
 - 3.4 Gesamtwirtschaftlichkeit
 - 3.5 Risiken der Kostenentwicklung
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,51___
V2 – Neubau	___0,63___

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 3	1
Lebenszykluskosten / Gesamtwirtschaftlichkeit	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Hauptkriterium 3 – Lebenszykluskosten (LCC) – Gewichtung 15 %.....	6
Einleitung und Gesamtbewertung.....	6
Gesamtergebnis	7
Ergebnis Hauptkriterium 3 – Lebenszykluskosten (LCC).....	7
3.1 Anschaffungs- und Investitionskosten – Gewichtung 30 %	8
Ausgangssituation	8
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	8
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	9
Methodische Einordnung.....	9
Bewertungsmaßstab	9
Fachliche Einordnung.....	10
Prüfkriterien / Checkliste	11
Bewertungsmethodik	12
Besonderheit innerhalb der Lebenszyklusbetrachtung.....	12
Ableitung der Punktevergabe	12
Ergebnis.....	13
Zusammenfassende Begründung.....	13
3.2 Betriebs- und Energiekosten – Gewichtung 30 %	14
Ausgangssituation	14
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	15
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	15
Methodische Einordnung.....	15
Bewertungsmaßstab	16
Bewertungsmethodik	16
Ableitung der Punktevergabe	16
Ergebnis.....	17
Zusammenfassende Begründung.....	17
3.3 Wartungs- und Instandhaltungskosten – Gewichtung 20 %	18

Ausgangssituation	18
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	18
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	19
Methodische Einordnung.....	19
Bewertungsmaßstab	19
Bewertungsgrundlage.....	20
Bewertungsdimensionen	20
Prüfkriterien / Checkliste	20
Bewertungsmethodik	22
Zentrale Aussage.....	22
Ableitung der Punktevergabe	22
Ergebnis.....	23
Zusammenfassende Begründung.....	23
3.4 Reparatur- und Ausfallkosten – Gewichtung 10 %	24
Ausgangssituation	24
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	25
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	25
Methodische Einordnung.....	25
Bewertungsmaßstab	26
Bewertungsdimensionen	26
Prüfkriterien / Checkliste	26
Bewertungsmethodik	27
1–5-Punktebewertung.....	28
Zentrale Aussage.....	28
Ableitung der Punktevergabe	28
Ergebnis.....	29
Zusammenfassende Begründung.....	29
3.5 Entsorgungs- und Rückbaukosten – Gewichtung	30
10 %	30
Ausgangssituation	30
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	31
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	31
Methodische Einordnung.....	32
Bewertungsmaßstab	32
Bewertungsdimensionen	32
Prüfkriterien / Checkliste	32

Bewertungsmethodik	34
1–5-Punktebewertung.....	34
Zentrale Aussage.....	35
Ableitung der Punktevergabe	35
Ergebnis.....	35
Zusammenfassende Begründung.....	35

Hauptkriterium 3 – Lebenszykluskosten (LCC) – Gewichtung 15 %

Einleitung und Gesamtbewertung

Die wirtschaftliche Beurteilung von Gebäuden kann nicht allein auf Grundlage der Investitionskosten erfolgen. Für eine sachgerechte und nachhaltige Entscheidungsfindung sind vielmehr sämtliche Kostenwirkungen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berücksichtigen.

Hierzu zählen neben den einmaligen Anschaffungs- und Herstellungskosten insbesondere die während der Nutzungsphase entstehenden Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie die am Ende der Nutzungsdauer anfallenden Rückbau- und Entsorgungskosten.

Das Hauptkriterium „Lebenszykluskosten (Life Cycle Costs – LCC)“ führt diese Kostenwirkungen in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammen. Ziel ist es, die langfristigen finanziellen Auswirkungen der Varianten auf den kommunalen Haushalt über einen einheitlichen Betrachtungszeitraum von beispielsweise 40 Jahren zu bewerten.

Die Lebenszykluskostenbetrachtung berücksichtigt damit nicht nur die Frage, welche Variante zu Beginn geringere Investitionskosten verursacht, sondern vor allem, welche Variante über die gesamte Nutzungsdauer die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

Berücksichtigt werden dabei die folgenden Lebenszyklusphasen:

- Anschaffungs- und Investitionskosten,
- Betriebs- und Energiekosten,
- Wartungs- und Instandhaltungskosten,
- Reparatur- und Ausfallkosten,
- Entsorgungs- und Rückbaukosten.

Gerade bei kommunalen Gebäuden können die während der Nutzungsdauer entstehenden Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten die ursprünglichen Investitionskosten erreichen oder teilweise sogar übersteigen. Die langfristige Wirtschaftlichkeit wird daher maßgeblich durch die Kostenentwicklung während des Gebäudebetriebs bestimmt.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht. Für wesentliche Teile der zukünftigen Kostenentwicklung liegen naturgemäß noch keine belastbaren Betriebsdaten, Ausschreibungsergebnisse oder Langzeiterfahrungen vor. Soweit konkrete Daten nicht verfügbar sind, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewendeter Annahmen, Erfahrungswerte, Kostenkennwerte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Lebenszykluskostenbetrachtung stellt daher keine exakte Kostenprognose dar. Sie dient vielmehr der vergleichenden Bewertung der langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der Varianten und ermöglicht eine systematische Gegenüberstellung ihrer zu erwartenden Gesamtwirtschaftlichkeit über den betrachteten Nutzungszeitraum.

Gesamtergebnis

Die Auswertung der Unterkriterien zeigt insgesamt wirtschaftliche Vorteile der Variante **V2 (Neubau)** gegenüber der Variante **V1 (Bestand / Sanierung)**.

Die niedrigeren Anfangsinvestitionen der Neubauvariante werden durch Vorteile in den nachfolgenden Lebenszyklusphasen noch verstärkt. Insbesondere bei den Betriebs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Risikokosten ergeben sich langfristige wirtschaftliche Vorteile sowie eine höhere Planbarkeit zukünftiger Aufwendungen.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes ergibt sich daher im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung insgesamt eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Variante **V2 (Neubau)** gegenüber der Variante **V1 (Bestand / Sanierung)**.

Ergebnis Hauptkriterium 3 – Lebenszykluskosten (LCC)

Variante	Gewichtetes Ergebnis
V1 – Bestand / Sanierung	0,51
V2 – Neubau	0,63

Die Bewertung basiert auf den Unterkriterien 3.1 Anschaffungs- und Investitionskosten, 3.2 Betriebs- und Energiekosten, 3.3 Wartungs- und Instandhaltungskosten, 3.4 Reparatur- und Ausfallkosten sowie 3.5 Entsorgungs- und Rückbaukosten.

Die Ergebnisse spiegeln die langfristig zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Varianten über den betrachteten Lebenszykluszeitraum wider. Insgesamt weist die Variante **V2 (Neubau)** im Vergleich zur Variante **V1 (Bestand / Sanierung)** die günstigere Lebenszykluskostenstruktur und damit den höheren Zielerreichungsgrad innerhalb des gewählten Bewertungssystems auf.

3.1 Anschaffungs- und Investitionskosten – Gewichtung 30 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Anschaffungs- und Investitionskosten“ bewertet die Gesamtkosten der erstmaligen Herstellung bzw. Anschaffung der jeweiligen Variante (V1 oder V2).

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Bau- bzw. Sanierungskosten,
- Planungskosten,
- Gutachten,
- Genehmigungs- und Verfahrenskosten,
- Baunebenkosten,
- Ausstattungskosten,
- Kosten der Außenanlagen,
- gegebenenfalls Grundstückskosten,
- gegebenenfalls Erwerbskosten,
- gegebenenfalls Interimskosten und Umzugskosten.

Die Kostenermittlung orientiert sich systematisch an den Grundsätzen der DIN 276 „Kosten im Bauwesen“.

Ziel des Unterkriteriums ist die Bewertung der gesamten anfänglichen Investitionsbelastung für den kommunalen Haushalt.

Im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung stellen die Investitionskosten die anfängliche Kapitalbindung zum Zeitpunkt der Projektumsetzung dar. Sie bilden den Ausgangspunkt der Lebenszykluskostenbetrachtung, sind jedoch nur ein Bestandteil der langfristigen Gesamtwirtschaftlichkeit.

Im Gegensatz zu den nachfolgenden Unterkriterien werden hier ausschließlich die einmaligen Anschaffungs- und Herstellungskosten betrachtet. Laufende Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten sind nicht Gegenstand dieses Unterkriteriums.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 276 – Kosten im Bauwesen
- HOAI
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau

- VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen
 - Leitfaden Nachhaltiges Bauen
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
 - Kommunale Haushalts- und Finanzierungsgrundsätze
-

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Für wesentliche Teile der Lebenszykluskosten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Ausführungsplanungen, Ausschreibungsergebnisse, Betreiberdaten oder belastbaren Langzeitbetriebserfahrungen vor.

Soweit konkrete Daten nicht verfügbar sind, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewendeter Annahmen, Erfahrungswerte, Kostenkennwerte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Ergebnisse stellen daher keine exakte Kostenprognose dar, sondern eine vergleichende Bewertung der zu erwartenden Kostenwirkungen über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium 3.1 übernimmt die Ergebnisse des Hauptkriteriums 1 „Investitionskosten“ und führt diese in die Lebenszyklusbetrachtung ein. Eine erneute eigenständige Bewertung der Investitionskosten erfolgt nicht.

Die Investitionskosten stellen den Ausgangspunkt der Lebenszyklusbetrachtung dar. Sie beschreiben die anfängliche Kapitalbindung des kommunalen Haushalts zum Zeitpunkt der Realisierung.

Entscheidend ist jedoch nicht die Investition als Einzelwert, sondern deren Einfluss auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Investitionskosten werden daher nicht isoliert bewertet, sondern im Zusammenhang mit den nachfolgenden Betriebs-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Folgekosten betrachtet.

Die Ergebnisse des Hauptkriteriums 1 werden unverändert übernommen und als Eingangsgröße für die Bewertung der langfristigen Gesamtwirtschaftlichkeit verwendet.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- Höhe der anfänglichen Investition,

- Kapitalbindung des kommunalen Haushalts,
- Auswirkungen auf die langfristige Finanzierungsbelastung,
- Einfluss auf die Lebenszykluskosten über den Betrachtungszeitraum,
- Verhältnis zwischen Anfangsinvestition und späteren Folgekosten.

Je günstiger sich die Investition auf die langfristige Gesamtwirtschaftlichkeit auswirkt, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Fachliche Einordnung

Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist im Vergleich zur Neubauvariante höhere anfängliche Investitionskosten auf.

Hierdurch ergeben sich:

- höhere Kapitalbindung,
- höhere unmittelbare Haushaltsbelastung,
- höherer Finanzierungsbedarf zu Projektbeginn.

Gleichzeitig können sich im weiteren Lebenszyklus erhöhte Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten ergeben.

Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante erfordert eine geringere Anfangsinvestition und führt zu einer schwächeren Kapitalbindung des kommunalen Haushalts.

Zusätzlich bestehen Potenziale für:

- geringere Betriebs- und Unterhaltungskosten,
- längere Nutzungsdauern,
- geringere Erneuerungsaufwendungen,
- bessere langfristige Wirtschaftlichkeit.

Die niedrigere Anfangsinvestition ist daher auch im Zusammenhang mit den langfristigen Kostenwirkungen zu bewerten.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Vollständigkeit der Kosten

- ☒ Alle Kostengruppen berücksichtigt
- ☒ Keine Ausblendung von Nebenkosten
- ☒ Interimsmaßnahmen enthalten
- ☒ Ausstattung berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Investitionskosten wurden auf Grundlage der relevanten Kostengruppen vollständig erfasst und in die Lebenszyklusbetrachtung übernommen.

B. Vergleichbarkeit

- ☒ Einheitliche Flächenbasis
- ☒ Gleicher Funktionsumfang
- ☒ Gleicher Qualitätsstandard
- ☒ Vergleichbarer Planungsstand

Prüfergebnis:

Die Vergleichbarkeit der Varianten ist gewährleistet. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage eines einheitlichen Planungsstandes (überwiegend Leistungsphase 2) und vergleichbarer funktionaler Anforderungen.

C. Wirtschaftlichkeit

- ☒ Marktübliche Kostenkennwerte berücksichtigt
- ☒ Keine auffälligen Kostenabweichungen
- ☒ Fördermittel berücksichtigt
- ☒ Finanzierungsstruktur nachvollziehbar

Prüfergebnis:

Die Investitionskosten wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität und ihrer Auswirkungen auf die langfristige Wirtschaftlichkeit bewertet.

D. Haushaltsrelevanz

- ☒ Investition haushaltsverträglich bewertet

- ☒ Kapitalbindung berücksichtigt
- ☒ Mittelabfluss bewertet
- ☒ Langfristige Finanzierungswirkungen berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die anfängliche Investitionsbelastung stellt einen wesentlichen Einflussfaktor für die Lebenszykluskosten dar und wurde entsprechend berücksichtigt.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse des Hauptkriteriums 1 „Investitionskosten“.

Eine eigenständige Neubewertung der Investitionskosten erfolgt nicht.

Bewertet wird die Bedeutung der Anfangsinvestition innerhalb der Lebenszykluskostenbetrachtung.

Maßgeblich ist nicht allein die Höhe der Investition, sondern deren langfristige Wirkung auf die Gesamtbelastung des kommunalen Haushalts über den betrachteten Nutzungszeitraum.

Die Investitionskosten bilden die erste Kostenphase des Lebenszyklus und werden daher als Ausgangsgröße für die spätere Gesamtwirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Besonderheit innerhalb der Lebenszyklusbetrachtung

Eine höhere Anfangsinvestition führt nicht zwangsläufig zu höheren Lebenszykluskosten.

Investitionen in langlebige Baukonstruktionen, energieeffiziente Systeme oder wartungsarme Lösungen können zu geringeren Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten führen und dadurch langfristig wirtschaftlicher sein.

Die Bewertung des Unterkriteriums 3.1 erfolgt deshalb stets im Zusammenhang mit den nachfolgenden Lebenszykluskostenkriterien und dem gewählten Betrachtungszeitraum.

Ableitung der Punktevergabe

Die Punktevergabe basiert auf den Ergebnissen des Hauptkriteriums 1 „Investitionskosten“.

Die Bestandsvariante weist Nachteile hinsichtlich der anfänglichen Investitionsbelastung auf. Die Neubauvariante erfordert niedrigere Anfangsinvestitionen und bietet zusätzlich Potenziale zur Reduzierung späterer Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten.

Da die Investitionskosten innerhalb der Lebenszyklusbetrachtung nur einen Teil der Gesamtwirtschaftlichkeit darstellen, erfolgt die Bewertung nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit den langfristigen Kostenwirkungen über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit einem mittleren Zielerreichungsgrad und die Neubauvariante mit einem sehr hohen Zielerreichungsgrad bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium „Anschaffungs- und Investitionskosten“ bildet den Ausgangspunkt der Lebenszyklusbetrachtung und übernimmt die Ergebnisse des Hauptkriteriums 1.

Bewertet wird nicht allein die Höhe der Investition, sondern deren Bedeutung für die langfristige Gesamtwirtschaftlichkeit über den betrachteten Nutzungszeitraum.

Die Bestandsvariante V1 weist Nachteile hinsichtlich der anfänglichen Kapitalbindung und Haushaltsbelastung auf. Die Neubauvariante V2 erfordert niedrigere Anfangsinvestitionen und bietet zusätzlich Potenziale zur Reduzierung späterer Betriebs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten.

Im Rahmen der Lebenszykluskostenbetrachtung wird die Neubauvariante insgesamt günstiger bewertet und erhält daher **5 Punkte**, während die Bestandsvariante mit **4 Punkten** bewertet wird.

3.2 Betriebs- und Energiekosten – Gewichtung 30 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Betriebs- und Energiekosten“ bewertet die langfristigen Kostenwirkungen des laufenden Gebäudebetriebs über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Energiekosten (Strom, Heizung, Kühlung),
- Wasser- und Abwasserkosten,
- Abfallentsorgungskosten,
- Versicherungskosten für den Gebäudebetrieb.

Die Grundlage bildet die prognostizierte Jahreskostenbetrachtung der jeweiligen Variante, deren Auswirkungen auf den gesamten Betrachtungszeitraum übertragen werden.

Das Unterkriterium übernimmt die Ergebnisse der bereits bewerteten Betriebskostenkriterien:

- 2.1 Energiekosten,
- 2.2 Wasser- und Abwasserkosten,
- 2.6 Abfallentsorgung,
- 2.8 Versicherungen für den Gebäudebetrieb.

Eine erneute eigenständige Bewertung dieser Einzelkriterien erfolgt nicht.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- langfristiger Haushaltsbelastung,
- Energie- und Ressourceneffizienz,
- Preis- und Kostenrisiken,
- Betriebssicherheit,
- langfristiger Kostenwirkungen über den gesamten Lebenszyklus.

Im Gegensatz zur jährlichen Betriebskostenbetrachtung des Hauptkriteriums 2 werden die Kostenwirkungen hier über den gesamten Betrachtungszeitraum bewertet.

Betriebskosten wirken während der gesamten Nutzungsdauer kontinuierlich auf den kommunalen Haushalt ein und können über den Lebenszyklus eine größere wirtschaftliche Bedeutung erlangen als die anfänglichen Investitionskosten.

Das Kriterium ist Bestandteil der Lebenszyklusbetrachtung und bewertet die kumulierten Auswirkungen der laufenden Betriebskosten auf die langfristige Gesamtwirtschaftlichkeit der Varianten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 - DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
 - VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
 - Versicherungsvertragsgesetz (VVG)
 - Kommunale Gebühren- und Entwässerungssatzungen
 - Leitfaden Nachhaltiges Bauen
 - BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
-

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Für wesentliche Teile der Lebenszykluskosten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Ausführungsplanungen, Ausschreibungsergebnisse, Betreiberdaten oder belastbaren Langzeitbetriebserfahrungen vor.

Soweit konkrete Daten nicht verfügbar sind, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewendeter Annahmen, Erfahrungswerte, Kostenkennwerte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Ergebnisse stellen daher keine exakte Kostenprognose dar, sondern eine vergleichende Bewertung der zu erwartenden Kostenwirkungen über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium 3.2 übernimmt die Ergebnisse der Betriebskostenkriterien 2.1 Energiekosten, 2.2 Wasser- und Abwasserkosten, 2.6 Abfallentsorgung sowie 2.8 Versicherungen für den Gebäudebetrieb und führt diese in die Lebenszyklusbetrachtung ein.

Eine erneute eigenständige Bewertung der Einzelkriterien erfolgt nicht.

Während im Hauptkriterium 2 die jährlichen Betriebskosten bewertet werden, steht im Unterkriterium 3.2 deren langfristige Kostenwirkung über den gesamten Betrachtungszeitraum im Vordergrund.

Bewertet werden daher nicht einzelne Jahreskosten, sondern die kumulierte Belastung des kommunalen Haushalts durch dauerhaft wiederkehrende Betriebskosten.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- langfristige Energiekostenwirkungen,
- langfristige Wasser- und Abwasserkosten,
- langfristige Entsorgungskosten,
- langfristige Versicherungsaufwendungen,
- Preis- und Kostensteigerungsrisiken,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus.

Je geringer die langfristige Kostenbelastung über den Betrachtungszeitraum ausfällt, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird die langfristige Kostenwirkung der Betriebs- und Energiekosten über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Maßgeblich sind nicht die Kosten eines einzelnen Jahres, sondern die kumulierten Auswirkungen der wiederkehrenden Betriebskosten auf die Lebenszykluskosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante ist diejenige, welche über den Lebenszyklus die geringere Gesamtkostenbelastung verursacht.

Preissteigerungs-, Gebühren- und Kostenentwicklungsrisiken werden berücksichtigt, soweit diese die langfristige Wirtschaftlichkeit beeinflussen.

Ableitung der Punktevergabe

Die Punktevergabe basiert auf den Ergebnissen der Betriebskostenkriterien 2.1, 2.2, 2.6 und 2.8.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz, Ressourceneinsatz, langfristiger Gebührenbelastung und Versicherungsrisiken auf. Daraus ergeben sich über den Lebenszyklus geringere kumulierte Betriebskosten.

Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich wirtschaftlich betreibbar, verursacht jedoch höhere langfristige Kostenwirkungen.

Aufgrund der Datenlage des Planungsstandes LP 2 sowie der prognostischen Annahmen wird der Vorteil der Neubauvariante als deutlich, jedoch nicht als außergewöhnlich hoch bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium „Betriebs- und Energiekosten“ führt die Ergebnisse ausgewählter Betriebskostenkriterien in die Lebenszyklusbetrachtung ein.

Bewertet werden nicht einzelne Jahreskosten, sondern deren langfristige Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den betrachteten Nutzungszeitraum.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich Energieverbrauch, Ressourcenbedarf, Entsorgungsaufwand und Versicherungsrisiken auf. Daraus ergeben sich geringere kumulierte Betriebskosten und eine niedrigere langfristige Belastung des kommunalen Haushalts.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (LP 2) sowie der zugrunde liegenden Annahmen ergibt sich ein nachvollziehbarer, jedoch nicht außergewöhnlich großer Vorteil für die Variante V2.

Im Ergebnis wird die Variante V2 mit **4 Punkten** und die Variante V1 mit **3 Punkten** bewertet.

3.3 Wartungs- und Instandhaltungskosten – Gewichtung 20 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Wartungs- und Instandhaltungskosten“ bewertet die langfristigen Kostenwirkungen der laufenden Unterhaltung, Wartung, Reinigung, technischen Betreuung und Pflege des Gebäudes über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Berücksichtigt werden die Ergebnisse der bereits bewerteten Betriebskostenkriterien:

- 2.3 Reinigungskosten,
- 2.4 Technischer Betrieb der Anlagen,
- 2.5 Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle,
- 2.7 Kosten der Außenanlagen und Pflege.

Eine erneute eigenständige Bewertung dieser Einzelkriterien erfolgt nicht.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- langfristiger Wartungs- und Unterhaltungskosten,
- technischer Betriebsaufwendungen,
- Sicherheits- und Prüfkosten,
- Pflege- und Unterhaltungskosten der Außenanlagen,
- langfristiger Kostenrisiken,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus.

Im Gegensatz zur jährlichen Betriebskostenbetrachtung des Hauptkriteriums 2 werden die Kostenwirkungen hier über den gesamten Betrachtungszeitraum bewertet.

Das Kriterium ist Bestandteil der Lebenszyklusbetrachtung und bewertet die kumulierten Auswirkungen der Wartungs-, Instandhaltungs- und Pflegekosten auf die langfristige Wirtschaftlichkeit der Varianten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung
- DIN EN 13306 – Begriffe der Instandhaltung
- VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen

- Hersteller- und Wartungsvorgaben
 - Prüf- und Wartungsvorschriften technischer Anlagen
-

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Für wesentliche Teile der Lebenszykluskosten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Ausführungsplanungen, Ausschreibungsergebnisse, Betreiberdaten oder belastbaren Langzeitbetriebserfahrungen vor.

Soweit konkrete Daten nicht verfügbar sind, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewendeter Annahmen, Erfahrungswerte, Kostenkennwerte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Ergebnisse stellen daher keine exakte Kostenprognose dar, sondern eine vergleichende Bewertung der zu erwartenden Kostenwirkungen über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium 3.3 übernimmt die Ergebnisse der Kriterien 2.3, 2.4, 2.5 und 2.7 und führt diese in die Lebenszyklusbetrachtung ein.

Eine erneute eigenständige Bewertung der Einzelkriterien erfolgt nicht.

Während im Hauptkriterium 2 die jährlichen Wartungs-, Reinigungs-, Sicherheits- und Pflegekosten betrachtet werden, steht im Unterkriterium 3.3 deren langfristige Kostenwirkung über den gesamten Betrachtungszeitraum im Vordergrund.

Bewertet werden daher nicht einzelne Jahreskosten, sondern die kumulierte Belastung des kommunalen Haushalts durch dauerhaft wiederkehrende Wartungs-, Instandhaltungs- und Pflegeaufwendungen.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- langfristige Wartungskosten,
- langfristige Reinigungskosten,
- langfristige technische Betriebs- und Prüfkosten,
- langfristige Sicherheits- und Kontrollkosten,
- langfristige Außenanlagen- und Pflegekosten,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus.

Je geringer die langfristige Kostenbelastung über den Betrachtungszeitraum ausfällt, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Bewertungsgrundlage

Grundlage der Bewertung sind die Ergebnisse der Betriebskostenkriterien:

- 2.3 Reinigungskosten,
- 2.4 Technischer Betrieb der Anlagen,
- 2.5 Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle,
- 2.7 Außenanlagen und Pflege.

Bewertet werden insbesondere:

- jährliche Wartungsaufwendungen,
- jährliche Reinigungskosten,
- technische Betriebs- und Prüfkosten,
- Kosten der Außenanlagenpflege,
- Kosten der Verkehrssicherung,
- langfristige Instandhaltungsaufwendungen.

Die jährlichen Kostenansätze werden auf den betrachteten Lebenszykluszeitraum übertragen und hinsichtlich ihrer langfristigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit bewertet.

Ziel ist die Einschätzung der langfristigen Haushaltsbelastung durch:

- Wartung,
 - Reparaturen,
 - Austauschzyklen,
 - technischen Betrieb,
 - Unterhalt der Außenanlagen.
-

Bewertungsdimensionen

1. Technischer Wartungsaufwand
 2. Bauliche Instandhaltung
 3. Sicherheits- und Prüfaufwand
 4. Außenanlagenunterhalt
 5. Planbarkeit der Kosten
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Technische Wartung

☒ Anlagen wartungsarm

☒ Keine übermäßige Anlagenkomplexität

☒ Ersatzteilverfügbarkeit gesichert

☒ Wartungsintervalle marktüblich

Prüfergebnis:

Die langfristigen Wartungsaufwendungen der technischen Anlagen wurden bewertet.

B. Bauliche Instandhaltung

☒ Langlebige Materialien

☒ Geringe Reparaturanfälligkeit

☒ Keine wesentlichen Substanzrisiken

☒ Austauschzyklen planbar

Prüfergebnis:

Die langfristigen Auswirkungen der baulichen Instandhaltung auf die Lebenszykluskosten wurden berücksichtigt.

C. Sicherheits- und Prüfaufwand

☒ Keine außergewöhnlichen Prüfpflichten

☒ Geringe personelle Überwachung erforderlich

☒ Sicherheitskonzept wartungsarm

☒ Prüf- und Kontrollaufwand angemessen

Prüfergebnis:

Die langfristigen Kosten für Prüfungen, Kontrollen und Sicherheitsmaßnahmen wurden bewertet.

D. Außenanlagen

☒ Pflegearme Gestaltung

☒ Geringe Winterdienstbelastung

☒ Keine komplexen Freianlagen

☒ Geringe Verkehrssicherungskosten

Prüfergebnis:

Die langfristigen Aufwendungen für Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherung der Außenanlagen wurden berücksichtigt.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird die langfristige Kostenwirkung der Wartungs-, Instandhaltungs-, Reinigungs-, Sicherheits- und Pflegeaufwendungen über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Maßgeblich sind nicht die Kosten eines einzelnen Jahres, sondern die kumulierten Auswirkungen dieser dauerhaft wiederkehrenden Aufwendungen auf die Lebenszykluskosten.

Die wirtschaftlich günstigere Variante ist diejenige, welche über den Lebenszyklus die geringere Gesamtkostenbelastung verursacht.

Zentrale Aussage

Wartungs-, Reinigungs-, Prüfungs- und Pflegekosten entstehen während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes und wirken dauerhaft auf den kommunalen Haushalt ein.

Selbst vergleichsweise geringe jährliche Kostenunterschiede können über mehrere Jahrzehnte erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Varianten entfalten.

Über den Lebenszyklus stellen Wartungs- und Instandhaltungskosten einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtkosten dar und beeinflussen die langfristige Wirtschaftlichkeit maßgeblich.

Deshalb werden die jährlichen Kosten nicht isoliert betrachtet, sondern hinsichtlich ihrer kumulierten Wirkung über den gesamten Betrachtungszeitraum bewertet.

Ableitung der Punktevergabe

Die Punktevergabe basiert auf den Ergebnissen der Kriterien 2.3, 2.4, 2.5 und 2.7.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich technischer Wartungsaufwendungen, Sicherheits- und Prüfkosten sowie der langfristigen Planbarkeit der Unterhaltungskosten auf.

Die Bestandsvariante profitiert teilweise von geringeren Aufwendungen im Bereich der Außenanlagen, weist jedoch höhere langfristige Risiken bei Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen auf.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich Vorteile für die Neubauvariante.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium „Wartungs- und Instandhaltungskosten“ führt die Ergebnisse ausgewählter Betriebskostenkriterien in die Lebenszyklusbetrachtung ein.

Bewertet werden nicht einzelne Jahreskosten, sondern deren langfristige Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den betrachteten Nutzungszeitraum.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich technischer Wartung, Sicherheitsaufwand und langfristiger Kostenplanbarkeit auf. Die Bestandsvariante profitiert teilweise von geringeren Außenanlagenaufwendungen, erreicht jedoch insgesamt nicht die gleiche langfristige Kosteneffizienz.

Im Ergebnis wird die Variante V2 mit **4 Punkten** und die Variante V1 mit **3 Punkten** bewertet.

3.4 Reparatur- und Ausfallkosten – Gewichtung 10 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Reparatur- und Ausfallkosten“ bewertet die langfristigen Kostenwirkungen ungeplanter Reparaturen, technischer Ausfälle, baulicher Schäden und daraus resultierender Folgekosten über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Das Unterkriterium basiert auf den Ergebnissen des Kriteriums:

- 2.9 Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung.

Eine erneute eigenständige Bewertung erfolgt nicht.

Im Unterschied zu den planbaren Wartungs- und Instandhaltungskosten werden hier insbesondere nicht planbare Kostenrisiken betrachtet, die durch Schadensereignisse, Defekte, Ausfälle oder ungeplante Instandsetzungsmaßnahmen entstehen können.

Berücksichtigt werden insbesondere Kosten aus:

- ungeplanten Reparaturen,
- technischen Ausfällen,
- baulichen Schäden,
- Betriebsunterbrechungen,
- Ersatzmaßnahmen,
- außerordentlichen Instandsetzungen.

Typische Einflussfaktoren sind:

- Alter und Zustand der Bausubstanz (V1),
- Mischtechnik aus Bestands- und Neuanlagen,
- Komplexität technischer Anlagen,
- Schadensanfälligkeit von Konstruktionen,
- Feuchte-, Leitungswasser- und Nutzungsschäden,
- Ersatzteilverfügbarkeit,
- Reparaturzugänglichkeit.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Störanfälligkeit,
- Reparaturintensität,
- Risiko von Betriebsunterbrechungen,
- finanzieller Unwägbarkeit,

- langfristiger Kostenrisiken für den kommunalen Haushalt.

Das Kriterium ist Bestandteil der Lebenszyklusbetrachtung und bewertet die langfristigen wirtschaftlichen Risiken aus Reparatur- und Ausfallereignissen über den gesamten Nutzungszeitraum.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung
- DIN EN 13306 – Begriffe der Instandhaltung
- VDI 2067 – Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau
- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen
- Hersteller- und Wartungsvorgaben
- Schadens- und Erfahrungskennwerte vergleichbarer Gebäude

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Für wesentliche Teile der Lebenszykluskosten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine detaillierten Ausführungsplanungen, Ausschreibungsergebnisse, Betreiberdaten oder belastbaren Langzeitbetriebserfahrungen vor.

Soweit konkrete Daten nicht verfügbar sind, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewendeter Annahmen, Erfahrungswerte, Kostenkennwerte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Ergebnisse stellen daher keine exakte Kostenprognose dar, sondern eine vergleichende Bewertung der zu erwartenden Kostenwirkungen über den betrachteten Lebenszykluszeitraum.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium 3.4 übernimmt die Ergebnisse des Kriteriums 2.9 „Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung“ und führt diese in die Lebenszyklusbetrachtung ein.

Während im Hauptkriterium 2 die laufenden Instandhaltungsaufwendungen betrachtet werden, steht im Unterkriterium 3.4 die langfristige wirtschaftliche Wirkung ungeplanter Reparatur- und Ausfallereignisse im Vordergrund.

Bewertet werden daher nicht einzelne Schadensfälle oder Reparaturmaßnahmen, sondern deren potenzielle Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- langfristige Reparaturrisiken,
- Risiken technischer Ausfälle,
- Risiken baulicher Schäden,
- Risiken von Betriebsunterbrechungen,
- langfristige Kostenunsicherheiten,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus.

Je geringer die langfristigen Kostenrisiken aus Reparatur- und Ausfallereignissen sind, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Bewertungsdimensionen

6. Technische Ausfallwahrscheinlichkeit
 7. Reparaturhäufigkeit
 8. Ersatzteil- und Materialverfügbarkeit
 9. Risiko von Nutzungsausfällen
 10. Planbarkeit der Kosten
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Technische Zuverlässigkeit

- ☒ Anlagen neu bzw. grundlegend erneuert
- ☒ Keine problematischen Mischsysteme
- ☒ Bewährte Standardtechnik
- ☒ Geringe Störanfälligkeit

Prüfergebnis:

Die langfristige Zuverlässigkeit der technischen Systeme wurde bewertet.

B. Bauliche Robustheit

- ☒ Keine bekannten Schwachstellen
- ☒ Dach und Fassade langlebig

- ☒ Keine erhöhten Feuchterisiken
- ☒ Keine konstruktiven Risikobereiche

Prüfergebnis:

Die Robustheit der baulichen Konstruktionen wurde hinsichtlich möglicher Schadens- und Reparaturrisiken bewertet.

C. Betriebsrisiko

- ☒ Keine häufigen Betriebsunterbrechungen zu erwarten
- ☒ Ersatzlösungen grundsätzlich verfügbar
- ☒ IT- und Funktionssicherheit berücksichtigt
- ☒ Keine kritischen Engstellen

Prüfergebnis:

Die Auswirkungen möglicher Ausfallereignisse auf den laufenden Betrieb wurden bewertet.

D. Wirtschaftliche Planbarkeit

- ☒ Reparaturkosten grundsätzlich kalkulierbar
- ☒ Rückstellungen ableitbar
- ☒ Kein außergewöhnliches Schadenspotenzial
- ☒ Geringes langfristiges Ausfallrisiko

Prüfergebnis:

Die langfristige wirtschaftliche Beherrschbarkeit möglicher Reparatur- und Ausfallkosten wurde bewertet.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird risikoorientiert auf Grundlage der zu erwartenden Lebenszykluskostenwirkungen.

Maßgeblich ist nicht die Höhe einzelner Reparaturkosten, sondern die Wahrscheinlichkeit und wirtschaftliche Auswirkung ungeplanter Schadens- und Ausfallereignisse über den gesamten Nutzungszeitraum.

Berücksichtigt werden sowohl direkte Reparaturkosten als auch mittelbare Folgekosten, beispielsweise:

- Betriebsunterbrechungen,
- Nutzungseinschränkungen,
- organisatorische Mehraufwendungen,
- außerplanmäßige Ersatzmaßnahmen,
- vorgezogene Erneuerungen.

Je höher die langfristigen Risiken und Kostenunsicherheiten aus Reparatur- und Ausfallereignissen ausfallen, desto geringer ist der Zielerreichungsgrad.

1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Hohe Reparaturanfälligkeit, häufige Ausfälle, erhebliche wirtschaftliche Risiken
2 Punkte	Erhöhtes Ausfallrisiko mit spürbaren Mehrkosten
3 Punkte	Moderate Reparaturanfälligkeit, Risiken grundsätzlich kalkulierbar
4 Punkte	Geringe Störanfälligkeit, gut planbare Kostenrisiken
5 Punkte	Sehr robuste Bau- und Anlagentechnik, minimales Ausfall- und Reparaturrisiko

Zentrale Aussage

Reparatur- und Ausfallkosten treten nicht regelmäßig auf, können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes entfalten.

Bereits einzelne Schadensereignisse können zu erheblichen Zusatzaufwendungen führen und die langfristige Wirtschaftlichkeit wesentlich beeinflussen.

Deshalb werden im Rahmen dieses Unterkriteriums nicht einzelne Reparaturen bewertet, sondern die langfristige wirtschaftliche Robustheit der Varianten gegenüber ungeplanten Schadens- und Ausfallereignissen.

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante weist aufgrund des höheren Alters der Bausubstanz, möglicher verdeckter Mängel, unterschiedlicher Restnutzungsdauern einzelner Bauteile sowie potenzieller Schnittstellen zwischen Bestands- und Neutechnik erhöhte Risiken für ungeplante Reparaturen und Ausfallereignisse auf.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber Vorteile hinsichtlich technischer Zuverlässigkeit, Systemhomogenität, Planbarkeit und Schadensprävention. Gleichwohl bestehen auch bei Neubauten grundsätzlich technische Ausfall- und Schadensrisiken.

Im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung ergibt sich daher ein erkennbarer, jedoch nicht außergewöhnlich großer Vorteil für die Neubauvariante.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit **3 Punkten** und die Neubauvariante mit **4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium „Reparatur- und Ausfallkosten“ bewertet die langfristigen wirtschaftlichen Risiken ungeplanter Schadens- und Ausfallereignisse über den gesamten Lebenszykluszeitraum.

Bewertet werden nicht einzelne Reparaturmaßnahmen, sondern deren potenzielle Auswirkungen auf die langfristige Kostenentwicklung und die wirtschaftliche Robustheit der Varianten.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich Zuverlässigkeit, Planbarkeit und Risikominimierung auf. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich beherrschbar, ist jedoch mit höheren Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Reparatur- und Ausfallereignisse verbunden.

Im Ergebnis wird die Variante V2 mit **4 Punkten** und die Variante V1 mit **3 Punkten** bewertet.

3.5 Entsorgungs- und Rückbaukosten – Gewichtung

10 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	3 Punkte

Ausgangssituation

Das Unterkriterium „Entsorgungs- und Rückbaukosten“ bewertet die zu erwartenden Kostenwirkungen am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes unter Berücksichtigung von Rückbauaufwand, Entsorgungsrisiken, Schadstoffbelastungen und Verwertungspotenzialen.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Rückbau des Gebäudes,
- Trennung und Entsorgung von Baustoffen,
- Schadstoffentsorgung,
- Recyclingfähigkeit der Materialien,
- Wiederverwertungs- und Verwertungspotenziale,
- gegebenenfalls Altlasten- und Schadstoffsanierungen.

Einfluss auf die langfristigen Kostenwirkungen haben insbesondere:

- Materialart und Materialmischungen,
- Schadstoffbelastungen,
- Konstruktionstyp und Rückbaufreundlichkeit,
- Trennbarkeit der Baustoffe,
- Recycling- und Verwertungsfähigkeit,
- zukünftige Entsorgungsanforderungen.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- zukünftiger Rückbaukosten,
- langfristiger Entsorgungsrisiken,
- Recycling- und Verwertungspotenziale,
- Umweltverträglichkeit,
- Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten am Ende des Nutzungszeitraums.

Im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung stellen Entsorgungs- und Rückbaukosten die letzte Kostenphase eines Gebäudes dar.

Bewertet werden daher nicht aktuelle Rückbaukosten, sondern die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen der späteren Außerbetriebnahme, Entsorgung und Verwertung über den gesamten Lebenszyklus.

Das Kriterium ist Bestandteil der Lebenszykluskostenbetrachtung und bewertet die wirtschaftlichen Folgen des Gebäudeendes („End-of-Life-Kosten“) innerhalb der Gesamtwirtschaftlichkeit der Varianten.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Ersatzbaustoffverordnung
- Gewerbeabfallverordnung
- Gefahrstoffverordnung
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- TRGS 519 (Asbest)
- TRGS 521 (KMF)
- DIN SPEC 91484 (Materialkataster / zirkuläres Bauen)
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen
- BNB-System (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen)

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Für die am Ende des Lebenszyklus entstehenden Rückbau-, Entsorgungs- und Verwertungskosten liegen naturgemäß keine belastbaren zukünftigen Kostendaten vor.

Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage der derzeit bekannten Konstruktionen, Materialien, Schadstoffrisiken, Rückbauverfahren, Erfahrungswerte vergleichbarer Gebäude sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Soweit konkrete Informationen noch nicht vorliegen, werden für beide Varianten vergleichbare und nachvollziehbare Annahmen getroffen.

Die Ergebnisse stellen keine exakte Prognose zukünftiger Rückbaukosten dar, sondern eine vergleichende Bewertung der zu erwartenden End-of-Life-Kosten innerhalb der Lebenszyklusbetrachtung.

Mit fortschreitender Planung sowie zukünftigen Änderungen von Entsorgungs-, Recycling- und Umweltvorschriften können sich die tatsächlichen Kostenentwicklungen verändern.

Methodische Einordnung

Das Unterkriterium 3.5 bewertet die langfristigen Kostenwirkungen von Rückbau, Entsorgung und Verwertung am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes.

Während die vorhergehenden Unterkriterien die Kostenwirkungen während der Nutzungsphase betrachten, steht hier die letzte Phase des Lebenszyklus im Mittelpunkt.

Bewertet werden nicht heutige Rückbaukosten, sondern die zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen der späteren Außerbetriebnahme des Gebäudes.

Maßgeblich sind insbesondere:

- zukünftige Rückbaukosten,
- Entsorgungs- und Verwertungskosten,
- Schadstoffrisiken,
- Recyclingpotenziale,
- langfristige Kostenrisiken aus gesetzlichen und technischen Anforderungen.

Bewertungsmaßstab

Bewertet werden insbesondere:

- langfristige Rückbaukosten,
- langfristige Entsorgungsrisiken,
- Schadstoffrisiken,
- Recycling- und Verwertungspotenziale,
- Rückbaufreundlichkeit der Konstruktionen,
- Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus.

Je geringer die langfristigen End-of-Life-Kosten und Risiken ausfallen, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

Bewertungsdimensionen

11. Schadstoffbelastung
12. Trennbarkeit der Baustoffe
13. Recyclingfähigkeit
14. Rückbaukomplexität
15. Entsorgungskostenprognose

Prüfkriterien / Checkliste

A. Schadstoffe

☒ Keine bekannten Schadstoffbelastungen

- ☒ Kein Asbest-, PCB- oder PAK-Risiko
- ☒ Keine aufwendige Sonderentsorgung zu erwarten
- ☒ Dokumentierte Materialübersicht vorhanden

Prüfergebnis:

Mögliche Auswirkungen von Schadstoffbelastungen auf zukünftige Entsorgungs- und Rückbaukosten wurden bewertet.

B. Rückbaufreundlichkeit

- ☒ Konstruktion weitgehend sortenrein trennbar
- ☒ Keine übermäßigen Verbundmaterialien
- ☒ Gute Demontierbarkeit
- ☒ Rückbau technisch planbar

Prüfergebnis:

Die Rückbaufähigkeit der Konstruktionen wurde hinsichtlich zukünftiger Kostenwirkungen bewertet.

C. Recyclingfähigkeit

- ☒ Hoher Anteil recyclingfähiger Baustoffe
- ☒ Verwendung standardisierter Materialien
- ☒ Keine problematischen Sonderbaustoffe
- ☒ Kreislauffähige Bauweise berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Potenziale zur Wiederverwertung und stofflichen Verwertung wurden bewertet.

D. Wirtschaftlichkeit

- ☒ Rückbaukosten grundsätzlich kalkulierbar
- ☒ Keine überdurchschnittlichen Entsorgungskosten zu erwarten
- ☒ Geringes Altlasten- und Schadstoffrisiko
- ☒ Verwertungs- und Restwertpotenziale berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen des Rückbaus wurden bewertet.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird die langfristige Kostenwirkung von Rückbau, Entsorgung und Verwertung am Ende des Lebenszyklus.

Maßgeblich sind nicht die heutigen Rückbaukosten, sondern die zu erwartenden zukünftigen Kostenrisiken und Kostenbelastungen zum Zeitpunkt der Außerbetriebnahme des Gebäudes.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Rückbauaufwand,
- Entsorgungsaufwand,
- Schadstoffrisiken,
- Recycling- und Verwertungspotenziale,
- zukünftige Entsorgungskostenrisiken.

Die wirtschaftlich günstigere Variante ist diejenige, welche über den gesamten Lebenszyklus die geringeren End-of-Life-Kosten verursacht.

1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkte	Hohe Entsorgungsrisiken, erhebliche Schadstoffbelastungen, sehr hohe Rückbaukosten
2 Punkte	Erhöhte Rückbaukomplexität und aufwendige Sonderentsorgung
3 Punkte	Rückbau grundsätzlich möglich, moderate Kostenrisiken
4 Punkte	Gut planbarer Rückbau mit überschaubaren Entsorgungs- und Verwertungskosten
5 Punkte	Sehr gute Recyclingfähigkeit, geringe Entsorgungsrisiken und hohe wirtschaftliche Verwertbarkeit

Zentrale Aussage

Entsorgungs- und Rückbaukosten entstehen typischerweise erst am Ende der Nutzungsdauer eines Gebäudes.

Sie stellen die letzte Kostenphase innerhalb der Lebenszykluskostenbetrachtung dar und können insbesondere bei schadstoffbelasteten oder schwer trennbaren Konstruktionen erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen entfalten.

Deshalb werden nicht die heutigen Kosten eines Rückbaus bewertet, sondern die langfristigen Kostenwirkungen und Risiken der späteren Außerbetriebnahme über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante weist aufgrund möglicher Altmaterialien, potenzieller Schadstoffbelastungen sowie begrenzter Kenntnisse über die tatsächliche Zusammensetzung einzelner Bauteile erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Rückbau- und Entsorgungskosten auf. Allerdings werden die denkmalgeschützten Gebäude hinsichtlich ihrer Grundsubstanz voraussichtlich keinem Rückbau unterliegen.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber Vorteile hinsichtlich Dokumentation, Schadstofffreiheit, Trennbarkeit der Konstruktionen sowie Recycling- und Verwertungspotenzialen.

Aufgrund des frühen Planungsstandes und der langfristigen Prognoseperspektive wird der Vorteil der Bestandsvariante als nachvollziehbar, jedoch nicht außergewöhnlich groß bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsvariante mit **4 Punkten** und die Neubauvariante mit **3 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	3 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium „Entsorgungs- und Rückbaukosten“ bewertet die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen von Rückbau, Entsorgung und Verwertung am Ende des Lebenszyklus.

Bewertet werden nicht aktuelle Rückbaukosten, sondern die zu erwartenden End-of-Life-Kosten und Risiken über den gesamten Nutzungszeitraum.

Die Neubauvariante weist Vorteile hinsichtlich Rückbaufreundlichkeit, Schadstofffreiheit, Recyclingfähigkeit und langfristiger Kostenplanbarkeit auf. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich beherrschbar, ist jedoch mit höheren Unsicherheiten bezüglich zukünftiger Entsorgungs- und Rückbaukosten verbunden. Allerdings werden die denkmalgeschützten Gebäude hinsichtlich ihrer Grundsubstanz voraussichtlich keinem Rückbau unterliegen.

Im Ergebnis wird die Variante V2 mit **3 Punkten** und die Variante V1 mit **4 Punkten** bewertet.

HAUPTKRITERIUM 4

Förderfähigkeit

Gewichtung

8 %

Bewertungsziel

Bewertung der Förderfähigkeit der untersuchten Varianten unter Berücksichtigung der geltenden Förderbedingungen, der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der wirtschaftlichen und organisatorischen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördermittelbeantragung und -abwicklung.

Das Kriterium berücksichtigt die Bedeutung möglicher Fördermittel für die tatsächliche finanzielle Belastung der Stadt Bad Münde und damit für die Umsetzbarkeit des Vorhabens.

Unterkriterien

- 4.1 Förderrichtlinienkonformität
 - 4.2 GEG-Konformität
 - 4.3 Haushalts- und beihilferechtliche Konformität
 - 4.4 Projektbezogene Zweckbindung und Nutzungsdauer
 - 4.5 Termin- und Nachweiskonformität
 - 4.6 Kostenwirtschaftlichkeit und Plausibilität
 - 4.7 Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___ 0,26 ___
V2 – Neubau	___ 0,19 ___

Methodischer Hinweis

Die Förderfähigkeit ist kein originäres BNB-Kriterium. Sie wurde als projektspezifisches kommunales Entscheidungskriterium in die Bewertungsmatrix aufgenommen.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 4.....	1
Förderfähigkeit	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Methodischer Hinweis.....	2
Hauptkriterium 4 – Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit (Gewichtung 8 %)	6
Einleitung und Gesamtergebnis	6
Ergebnis Hauptkriterium 4.....	6
Gesamtbewertung	7
4.1 Förderkriterienkonformität (Programmmzugang) – Gewichtung 25 %.....	8
Ausgangssituation	8
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	9
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	9
Bewertungsdimensionen	9
Prüfkriterien / Checkliste	10
Bewertungsmethodik	11
1–5-Punktebewertung.....	11
Ableitung der Punktevergabe	12
Ergebnis.....	12
Zusammenfassende Begründung.....	12
4.2 GEG-Konformität (technische und energetische Mindestanforderungen) – Gewichtung 15 %	13
Ausgangssituation	13
Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen	14
Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze	14
Bewertungsdimensionen	14
Prüfkriterien / Checkliste	14
Bewertungsmethodik	16
1–5-Punktebewertung.....	16
Ableitung der Punktevergabe	16
Ergebnis.....	17
Zusammenfassende Begründung.....	17
4.3 Haushalts- und beihilferechtliche Konformität	18

1. Inhaltliche Erklärung	18
2. Bewertungsdimensionen	18
3. Prüfkriterien / Checkliste.....	18
4. Bewertungsmethodik.....	19
5. Punktebewertung.....	20
6. Fachliche Begründung	20
7. Abgrenzung	20
8. Begründung der Punktevergabe	21
9. Zusammenfassende Bewertung	21
4.4 Projektbezogene Zweckbindung und Nutzungsdauer – Gewichtung 15 %	22
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	22
1. Inhaltliche Erklärung	22
2. Bewertungsdimensionen	23
3. Prüfkriterien / Checkliste	23
A. Förder- und Zweckbindungssicherheit.....	23
B. Bauliche Flexibilität	23
C. Nutzungsdauer	23
D. Zukunftsfähigkeit.....	24
4. Bewertungsmethodik	24
5. 1–5-Punktebewertung.....	25
Ableitung der Punktevergabe	25
Ergebnis	25
Zusammenfassende Begründung	25
4.5 Termin- und Nachweiskonformität – Gewichtung.....	27
10 %	27
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	27
1. Inhaltliche Erklärung	27
2. Bewertungsdimensionen	28
3. Prüfkriterien / Checkliste	28
A. Terminrealismus.....	28
B. Genehmigungs- und Abstimmungsdauer.....	28
C. Förderfristen	29
D. Nachweis- und Dokumentationspflichten	29
4. Bewertungsmethodik	29
5. 1–5-Punktebewertung.....	30
Ableitung der Punktevergabe	30

Ergebnis	30
Zusammenfassende Begründung	31
4.6 Kostenwirtschaftlichkeit und Stabilität – Gewichtung 10 %	32
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	32
1. Inhaltliche Erklärung	32
2. Bewertungsdimensionen	32
3. Prüfkriterien / Checkliste	33
A. Nachvollziehbarkeit.....	33
B. Marktüblichkeit	33
C. Vergleichbarkeit V1 / V2	33
D. Risikobewertung.....	34
4. Bewertungsmethodik	34
5. 1–5-Punktebewertung.....	34
Ableitung der Punktevergabe	35
Ergebnis	35
Zusammenfassende Begründung	35
4.7 Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen – Gewichtung 10 %.....	37
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	37
1. Inhaltliche Erklärung	37
2. Bewertungsdimensionen	38
3. Prüfkriterien / Checkliste	38
A. Anteil zuwendungsfähiger Kosten.....	38
B. Ausschlüsse.....	38
C. Förderwirksamkeit.....	39
D. Prüfungs- und Rückforderungsrisiko.....	39
4. Bewertungsmethodik	39
5. 1–5-Punktebewertung.....	40
Ableitung der Punktevergabe	40
Ergebnis	41
Zusammenfassende Begründung	41

Hauptkriterium 4 – Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit (Gewichtung 8 %)

Einleitung und Gesamtergebnis

Das Hauptkriterium „Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit“ bewertet die grundsätzlichen Möglichkeiten der Finanzierung und Förderung der untersuchten Varianten sowie die damit verbundenen rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Untersucht werden insbesondere die Förderkriterienkonformität, die Einhaltung förderrelevanter Anforderungen, die haushalts- und beihilferechtliche Umsetzbarkeit, die langfristige Nutzungs- und Zweckbindungssicherheit, die Termin- und Nachweiskonformität, die Belastbarkeit der Kostenansätze sowie die tatsächliche Zuwendungsfähigkeit der Kostenbestandteile.

Ziel des Hauptkriteriums ist die Bewertung der Frage, in welchem Umfang die jeweilige Variante geeignet erscheint, Fördermittel zu generieren, Fördervoraussetzungen dauerhaft einzuhalten und die Finanzierung des Vorhabens nachhaltig zu unterstützen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht. Zu diesem frühen Planungszeitpunkt liegen naturgemäß noch keine abschließend geprüften Förderprogramme, Förderzusagen oder belastbaren Fördermittelbescheide vor. Ebenso können spätere Änderungen von Förderprogrammen, Förderquoten, Antragsvoraussetzungen oder politischen Rahmenbedingungen nicht berücksichtigt werden.

Die Bewertung beruht daher in wesentlichen Teilen auf fachlichen Annahmen, Erfahrungswerten sowie sachverständigen Einschätzungen zu den derzeit erkennbaren Fördermöglichkeiten und deren wahrscheinlicher Umsetzbarkeit. Die Ergebnisse stellen keine Fördermittelprognose dar, sondern eine vergleichende fachliche Bewertung der zum Bewertungszeitpunkt erkennbaren Förder- und Finanzierungsperspektiven.

Die Analyse zeigt, dass insbesondere die Bestands- und Sanierungsvariante grundsätzlich Förderpotenziale aufweist. Sie verfügt aufgrund möglicher Förderansätze im Bereich Bestandserhalt, Modernisierung, energetische Verbesserung sowie gegebenenfalls denkmalbezogener Maßnahmen über Vorteile bei einzelnen Fördertatbeständen. Die Neubauvariante weist demgegenüber Vorteile hinsichtlich langfristiger Nutzungsdauer, Nachweissicherheit und planerischer Umsetzbarkeit auf, besitzt jedoch teilweise geringere Anteile tatsächlich zuwendungsfähiger Kosten.

Ergebnis Hauptkriterium 4

Variante	Gewichteter Wert
V1 – Bestand / Sanierung	0,26
V2 – Neubau	0,19

Die Bewertung zeigt insgesamt Vorteile der Variante V1 – Bestand / Sanierung im Bereich Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit.

Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die besseren Bewertungen bei der Förderkriterienkonformität sowie bei der Zuwendungsfähigkeit einzelner Kostenbestandteile. Insbesondere im Bereich möglicher Bestands-, Sanierungs- und gegebenenfalls denkmalbezogener Förderansätze ergeben sich für die Bestandsvariante günstigere Voraussetzungen hinsichtlich der tatsächlichen Förderwirksamkeit.

Die Neubauvariante erzielt demgegenüber Vorteile bei einzelnen Aspekten der langfristigen Nutzungsdauer, der Termin- und Nachweissicherheit sowie der Planungs- und Umsetzungssicherheit. Diese Vorteile können die geringere Förderwirksamkeit jedoch nicht vollständig kompensieren.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht. Aussagen zur Förderfähigkeit beruhen daher teilweise auf fachlichen Annahmen, Erfahrungswerten und sachverständigen Einschätzungen. Konkrete Förderprogramme, Förderquoten und Förderbescheide können erst in späteren Planungsphasen abschließend geprüft und bewertet werden.

Gesamtbewertung

Aus Sicht der Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit weist die Variante **V1 – Bestand / Sanierung** zum derzeitigen Planungsstand Vorteile gegenüber der Variante **V2 – Neubau** auf.

Das Ergebnis ist als fachlich begründete Tendenzaussage zu verstehen und im weiteren Projektverlauf anhand konkreter Förderprogramme, Förderbedingungen und Finanzierungsnachweise fortzuschreiben.

4.1 Förderkriterienkonformität (Programmmzugang) – Gewichtung 25 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

Ausgangssituation

Das Unterkriterium bewertet die grundsätzliche Förderkriterienkonformität der jeweiligen Variante und damit die Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Zugangs zu relevanten Förderprogrammen.

Bewertet wird nicht die Höhe möglicher Fördermittel, sondern die Frage, in welchem Umfang die jeweilige Variante die formalen, technischen, funktionalen und programmbezogenen Voraussetzungen für eine Förderfähigkeit erfüllt.

Im Mittelpunkt steht die Übereinstimmung der Variante mit den Anforderungen bestehender Förderprogramme und die Wahrscheinlichkeit, dass die Maßnahme grundsätzlich förderfähig ist.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Einhaltung formaler Fördervoraussetzungen,
- Erfüllung technischer Mindestanforderungen,
- Energie- und Klimaschutzstandards,
- Anforderungen der Städtebauförderung,
- Anforderungen der Denkmalförderung,
- Förderfähigkeit einzelner Kostenbestandteile,
- Einhaltung von Programmvorgaben und Fristen.

Typische Förderkontexte können beispielsweise sein:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG / KfW),
- Förderprogramme der NBank,
- Programme des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen,
- Städtebauförderprogramme,
- Denkmalförderprogramme,
- weitere kommunale, Landes- oder Bundesprogramme.

Ziel ist die Bewertung, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- grundsätzlich förderfähig ist,
- die Voraussetzungen relevanter Förderprogramme erfüllt,
- günstige Voraussetzungen für eine Förderbewilligung besitzt,

- nur geringe Anpassungen zur Förderfähigkeit erfordert,
- ein geringes Risiko eines Förderausschlusses aufweist.

Die Bewertung stellt keine Förderzusage dar, sondern eine vergleichende Einschätzung der Förderkriterienkonformität auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes.

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 - Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
 - Förderrichtlinien der KfW
 - Förderprogramme der NBank
 - Städtebauförderungsrichtlinien
 - Denkmalförderprogramme des Bundes und des Landes Niedersachsen
 - BNB-System (soweit förderrelevant)
 - jeweilige Programmrichtlinien und Förderbekanntmachungen
-

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Die Beurteilung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt bekannten Förderprogrammen, Förderrichtlinien und Förderbedingungen.

Da Förderprogramme, Fördertatbestände und Fördervoraussetzungen Änderungen unterliegen können, stellt die Bewertung keine verbindliche Aussage über eine spätere Förderbewilligung dar.

Soweit konkrete Förderzusagen oder Förderbescheide nicht vorliegen, erfolgt die Bewertung auf Grundlage nachvollziehbarer und für beide Varianten gleichermaßen angewandeter Annahmen sowie einer sachverständigen Einschätzung der Förderfähigkeit.

Bewertet wird die grundsätzliche Übereinstimmung der Varianten mit den bekannten Förderanforderungen und die daraus ableitbare Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Programmszugangs.

Bewertungsdimensionen

1. Formale Förderfähigkeit
 2. Technische Programmanforderungen
 3. Förderquote-Potenzial
 4. Realisierungsfristen
 5. Dokumentations- und Nachweisanforderungen
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Formale Konformität

- ☒ Fördertatbestand erfüllt
- ☒ Antragsfähigkeit gegeben
- ☒ Kein Ausschlusskriterium vorhanden
- ☒ Programmlogik passt zur Maßnahme

Prüfergebnis:

Die grundsätzliche Förderfähigkeit der Variante wurde anhand der bekannten Fördertatbestände und Programmvoraussetzungen bewertet.

B. Technische Anforderungen

- ☒ Energiestandard erreichbar
- ☒ Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllbar
- ☒ Flächenvorgaben eingehalten
- ☒ Nutzungskonzept förderkonform

Prüfergebnis:

Die Erfüllbarkeit technischer und programmbezogener Anforderungen wurde bewertet.

C. Wirtschaftliche Förderwirkung

- ☒ Relevanter Förderanteil möglich
- ☒ Förderfähige Kostenbestandteile vorhanden
- ☒ Eigenmittellrisiken vertretbar
- ☒ Kombination mit weiteren Programmen grundsätzlich möglich

Prüfergebnis:

Die potenzielle wirtschaftliche Relevanz einer Förderung wurde bewertet.

D. Verfahrensrisiko

- ☒ Fristen realistisch einhaltbar
- ☒ Dokumentationsaufwand beherrschbar

☒ Geringes Ablehnungsrisiko

☒ Rechtssicherheit grundsätzlich gegeben

Prüfergebnis:

Die Realisierungssicherheit einer Förderung wurde bewertet.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ nach dem Grad der Förderkriterienerfüllung und der Wahrscheinlichkeit eines erfolgreichen Programmzugangs.

Maßgeblich ist nicht die tatsächliche spätere Förderbewilligung, sondern die Übereinstimmung der jeweiligen Variante mit den bekannten Förderanforderungen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- formale Förderfähigkeit,
- technische Fördervoraussetzungen,
- Übereinstimmung mit Förderzielen,
- Realisierbarkeit der Förderbedingungen,
- Risiken eines Förderausschlusses,
- Bewilligungs- und Verfahrensrisiken.

Je höher die Förderkriterienkonformität und je geringer die Risiken einer Ablehnung oder eines Förderausschlusses sind, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Fördervorgaben kaum erfüllbar, hohes Ablehnungsrisiko
2 Punkte	Erhebliche Anpassungen erforderlich, unsichere Förderfähigkeit
3 Punkte	Förderfähigkeit grundsätzlich gegeben, jedoch mit Auflagen oder Einschränkungen
4 Punkte	Gute Förderkonformität, realistische Förderperspektive
5 Punkte	Sehr hohe Förderkonformität, optimale Übereinstimmung mit den Förderzielen und Programmanforderungen

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante weist aufgrund ihrer grundsätzlichen Eignung für Programme der Städtebauförderung, Denkmalförderung, Bestandsentwicklung sowie energetischen Sanierung vergleichsweise gute Voraussetzungen für einen Zugang zu Fördermitteln auf.

Insbesondere bei öffentlichen Bestandsgebäuden bestehen regelmäßig Fördermöglichkeiten, die auf den Erhalt, die Modernisierung und die energetische Verbesserung bestehender Gebäudestrukturen ausgerichtet sind. Dadurch ergeben sich grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Erfüllung relevanter Förderkriterien.

Die Neubauvariante weist demgegenüber deutlich eingeschränkte Fördermöglichkeiten auf. Abgesehen von einzelnen energetischen Fördertatbeständen oder spezifischen Sonderprogrammen bestehen für kommunale Neubauten häufig nur begrenzte Förderzugänge. Fördermöglichkeiten konzentrieren sich vielfach auf Einzelaspekte wie Energieeffizienz oder Klimaschutzmaßnahmen und erfassen den Neubau nicht in vergleichbarer Breite wie die Bestandssanierung.

Vor diesem Hintergrund besitzt die Variante V1 eine deutlich höhere Förderkriterienkonformität und bessere Voraussetzungen für einen erfolgreichen Programmszugang als die Variante V2.

Daher wird die Variante **V1 mit 4 Punkten** und die Variante **V2 mit 1 Punkt** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	4 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die grundsätzliche Übereinstimmung der Varianten mit den Anforderungen relevanter Förderprogramme.

Die Bestandsvariante verfügt aufgrund der möglichen Einbindung in Programme der Städtebau-, Denkmal- und Bestandssanierung über deutlich bessere Voraussetzungen für einen erfolgreichen Programmszugang. Die Neubauvariante besitzt demgegenüber nur eingeschränkte Fördermöglichkeiten und ist häufig auf einzelne energetische oder spezielle Fördertatbestände beschränkt.

Im Ergebnis weist die Variante **V1** eine deutlich höhere Förderkriterienkonformität auf als die Variante **V2** und erhält daher **4 Punkte** gegenüber **1 Punkt** für die Neubauvariante.

Förderfähigkeit ist kein BNB-Kriterium. Förderfähigkeit ist ein kommunales Entscheidungskriterium.

4.2 GEG-Konformität (technische und energetische Mindestanforderungen) – Gewichtung 15 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

Ausgangssituation

Das Unterkriterium bewertet die Einhaltung und Qualität der energetischen Mindestanforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) unter besonderer Berücksichtigung ihrer Bedeutung für die Förderfähigkeit sowie die langfristige technische und rechtliche Zukunftssicherheit der jeweiligen Variante.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet wird, in welchem Umfang die jeweilige Variante die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt oder übertrifft und welche Voraussetzungen für einen dauerhaft rechtskonformen, energieeffizienten und förderfähigen Gebäudebetrieb bestehen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Primärenergiebedarf,
- Endenergiebedarf,
- energetische Qualität der Gebäudehülle,
- Wärmeschutz,
- Anlagentechnik,
- Einsatz erneuerbarer Energien,
- technische Nachweisfähigkeit,
- Einhaltung energetischer Mindeststandards.

Grundlagen der Bewertung sind insbesondere:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- DIN V 18599,
- DIN 4108,
- DIN 4701,
- weitere energetische Nachweisverfahren.

Ziel ist die Bewertung, ob die jeweilige Variante:

- die gesetzlichen Mindestanforderungen sicher erfüllt,
- die energetischen Voraussetzungen relevanter Förderprogramme erfüllt,
- nur mit erhöhtem technischem oder wirtschaftlichem Aufwand konform wird,

- langfristig technisch und rechtlich zukunftssicher ist.
-

Relevante Normen, Regelwerke und Grundlagen

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 - DIN V 18599
 - DIN 4108 Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden
 - DIN 4701 Energetische Bewertung von Heizungsanlagen
 - Technische Regeln zum Gebäudeenergiegesetz
 - Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
 - Anerkannte Regeln der Technik
-

Hinweis zur Datengrundlage und Aussagegrenze

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegen regelmäßig noch keine abschließenden energetischen Nachweise oder detaillierten Fachplanungen vor. Die Beurteilung erfolgt daher auf Grundlage der bekannten Planungsdaten, energetischen Kennwerte, technischen Konzepte sowie sachverständiger Plausibilitätsbetrachtungen.

Die Bewertung stellt keinen formellen GEG-Nachweis dar, sondern eine vergleichende Einschätzung der voraussichtlichen Erfüllbarkeit der gesetzlichen Anforderungen sowie der daraus resultierenden Förderfähigkeit.

Mit fortschreitender Planung sind die energetischen Nachweise zu konkretisieren und gegebenenfalls fortzuschreiben.

Bewertungsdimensionen

6. Erfüllbarkeit der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
 7. Nachweisfähigkeit der energetischen Kennwerte
 8. Energetische Qualität von Gebäudehülle und Anlagentechnik
 9. Anteil erneuerbarer Energien gemäß gesetzlichen Anforderungen
 10. Rechtliche und technische Zukunftssicherheit
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Gesetzliche Mindestanforderungen

- ☒ GEG-Nachweis grundsätzlich führbar
- ☒ Gesetzliche Grenzwerte einhaltbar
- ☒ Keine außergewöhnlichen Ausnahmegenehmigungen erforderlich

☒ Rechtssicherheit grundsätzlich gegeben

Prüfergebnis:

Die Erfüllbarkeit der gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes wurde bewertet.

B. Energetische Gebäudehülle

☒ Energetische Anforderungen an die Gebäudehülle erfüllbar

☒ Luftdichtheit nachweisbar

☒ Wärmebrücken minimierbar

☒ Keine wesentlichen konstruktiven Energieschwachstellen

Prüfergebnis:

Die energetische Leistungsfähigkeit der Gebäudehülle wurde hinsichtlich der GEG-Anforderungen bewertet.

C. Anlagentechnik

☒ Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung erfüllbar

☒ Einsatz erneuerbarer Energien möglich

☒ Energieeffiziente Regelungs- und Steuerungstechnik vorgesehen

☒ Gesetzliche Anforderungen an die Energieversorgung erfüllbar

Prüfergebnis:

Die Konformität der technischen Anlagen mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes wurde bewertet.

D. Zukunftssicherheit

☒ Anforderungen des GEG nachhaltig erfüllbar

☒ Anpassungsfähigkeit an zukünftige gesetzliche Anforderungen gegeben

☒ Reduzierter zukünftiger Nachrüstungsbedarf

☒ Langfristige Rechts- und Planungssicherheit erkennbar

Prüfergebnis:

Die langfristige technische und rechtliche Zukunftssicherheit wurde bewertet.

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand des Erfüllungsgrades der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Maßgeblich ist die Frage, mit welchem Aufwand und mit welcher Sicherheit die jeweilige Variante die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und die energetischen Voraussetzungen relevanter Förderprogramme nachweisen kann.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte,
- Nachweisfähigkeit gemäß GEG,
- energetische Qualität von Gebäudehülle und Anlagentechnik,
- Einbindung erneuerbarer Energien,
- Risiken späterer Nachrüstungs- oder Anpassungspflichten,
- förderrelevante energetische Anforderungen.

Je sicherer und nachhaltiger die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen gewährleistet werden kann, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Mindestanforderungen nur mit erheblichem Aufwand erfüllbar
2 Punkte	GEG-Konformität knapp erreichbar, erhebliche technische Anpassungen erforderlich
3 Punkte	Gesetzliche Mindestanforderungen werden erfüllt
4 Punkte	Anforderungen werden deutlich sicherer und nachhaltiger erfüllt als gefordert
5 Punkte	Sehr hoher energetischer Standard mit langfristiger rechtlicher und technischer Zukunftssicherheit

Ableitung der Punktevergabe

Die Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes stellt bei zahlreichen Förderprogrammen eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Förderfähigkeit oder für die Erreichung höherer Förderstufen dar.

Die Bestandsvariante kann die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes grundsätzlich erfüllen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur, konstruktiver

Randbedingungen sowie möglicher Einschränkungen bei Gebäudehülle und Anlagentechnik sind jedoch regelmäßig zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um die geforderten energetischen Standards nachweislich zu erreichen.

Die Neubauvariante wird demgegenüber bereits auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen geplant. Die energetischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bilden hierbei die planerische Ausgangsbasis. Dadurch bestehen hinsichtlich Nachweisführung, technischer Umsetzung und Erreichung förderrelevanter energetischer Standards deutliche Vorteile.

Aus Sicht der Förderfähigkeit verbessert eine hohe und rechtssicher nachweisbare GEG-Konformität die Voraussetzungen für die Teilnahme an energie- und Klimaschutzbezogenen Förderprogrammen und reduziert das Risiko fördertechnischer Einschränkungen.

Trotz der GEG-Konformität wird der Zugang zu relevanten Förderprogrammen für die Variante Neubau voraussichtlich nicht realistisch möglich sein, weil die dafür notwendigen sehr hohen Anforderungen qualitativ nicht eingeplant sind. Gleichzeitig kann aber die Bestandsvariante die gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich erreichen, sodass kein vollständiger Ausschluss von Fördermöglichkeiten besteht.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 mit 3 Punkten** und die Variante **V2 mit 1 Punkt** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die technische und rechtliche Fähigkeit der Varianten, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes dauerhaft und rechtssicher zu erfüllen sowie die energetischen Voraussetzungen relevanter Förderprogramme nachzuweisen.

Während die Bestandsvariante die gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich erreichen kann, erfordert dies regelmäßig zusätzliche technische, konstruktive und planerische Maßnahmen. Die Neubauvariante wird hingegen bereits auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen entwickelt und besitzt dadurch Vorteile hinsichtlich Nachweisführung, Zukunftssicherheit und förderrelevanter energetischer Standards.

Im Ergebnis erfüllt die Variante **V2 (Neubau)** die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes mit höherer Sicherheit und geringerem Anpassungsaufwand als die Variante **V1 (Bestand / Sanierung)**. Trotz der GEG-Konformität wird der Zugang zu relevanten Förderprogrammen für die Variante Neubau aber voraussichtlich nicht realistisch möglich sein, weil die dafür notwendigen sehr hohen Anforderungen qualitativ nicht eingeplant sind.

4.3 Haushalts- und beihilferechtliche Konformität

Gewichtung: 15 %

Bewertung: V1 = 3 Punkte | V2 = 3 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Vereinbarkeit der jeweiligen Variante mit haushalts- und beihilferechtlichen Vorgaben. Maßgeblich sind Haushaltsverträglichkeit, Wirtschaftlichkeitsnachweis und Rechtssicherheit.

Relevante Rechtsgrundlagen sind insbesondere:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Kommunalhaushalts- und Kassenverordnung (KomHKVO)
- einschlägige Regelungen des europäischen Beihilferechts
- Vorgaben der Fördermittelgeber und Kommunalaufsichtsbehörden

Bewertet werden insbesondere:

- Haushaltsverträglichkeit (Investitionsvolumen, Finanzierbarkeit, Kreditaufnahme)
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit
- Vereinbarkeit mit kommunalrechtlichen Vorgaben
- beihilferechtliche Zulässigkeit bei Fördermitteln oder Drittverwertungen
- Risiken von Rückforderungen, Auflagen oder Prüfbeanstandungen

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich ihrer rechtlichen und finanziellen Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen des kommunalen Haushalts- und Verwaltungsrechts.

2. Bewertungsdimensionen

11. Haushaltsverträglichkeit
12. Kredit- und Verschuldungswirkung
13. Wirtschaftlichkeitsnachweis
14. Beihilferechtliche Risiken
15. Prüfungs- und Beanstandungsrisiko

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Haushaltsrecht

- ☒ Finanzierung im Haushaltsplan grundsätzlich darstellbar
- ☒ Investitionsvolumen langfristig tragfähig
- ☒ Keine erkennbaren Verstöße gegen haushaltsrechtliche Vorgaben

- ☒ Mittelfristige Finanzplanung grundsätzlich gesichert
-

B. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

- ☒ Vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorhanden
 - ☒ Dokumentation nachvollziehbar und prüffähig
 - ☒ Kein offensichtlicher Verstoß gegen den Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit
 - ☒ Entscheidungsgrundlagen transparent und nachvollziehbar
-

C. Beihilferecht

- ☒ Keine erkennbaren unzulässigen Begünstigungen Dritter
 - ☒ Fördermittel rechtskonform einsetzbar
 - ☒ Keine offensichtlichen Rückforderungsrisiken
 - ☒ Beihilferechtliche Fragestellungen grundsätzlich beherrschbar
-

D. Prüfungsrisiko

- ☒ Geringes Beanstandungsrisiko durch Kommunalaufsicht oder Fördermittelgeber
 - ☒ Rechtssichere Beschlussgrundlage vorhanden
 - ☒ Keine wesentlichen ungeklärten Rechtsfragen
 - ☒ Dokumentation vollständig und nachvollziehbar
-

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der rechtlichen Belastbarkeit, Haushaltsverträglichkeit und Umsetzungsstabilität der jeweiligen Variante.

Die Bewertung stellt keine juristische Einzelfallprüfung dar, sondern eine fachliche Plausibilitätsbewertung auf Grundlage der vorliegenden Projektunterlagen und des aktuellen Planungsstandes.

Je höher die rechtliche und haushalterische Sicherheit sowie die Nachvollziehbarkeit der Finanzierung, desto höher die Punktzahl.

5. Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Erhebliche haushalts- oder beihilferechtliche Risiken
2 Punkte	Erhöhte Unsicherheiten oder wesentlicher Klärungsbedarf
3 Punkte	Grundsätzlich zulässig, mit einzelnen offenen Fragestellungen
4 Punkte	Rechtlich und haushalterisch gut abgesichert
5 Punkte	Sehr hohe Rechtssicherheit und keine erkennbaren Risiken

6. Fachliche Begründung

Kommunale Investitionsvorhaben unterliegen strengen Anforderungen des Haushalts- und Verwaltungsrechts. Die Einhaltung der Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung öffentlicher Investitionen dar.

Darüber hinaus gewinnen Fördermittelbedingungen und beihilferechtliche Fragestellungen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere bei größeren Investitionsvorhaben können Verstöße zu Beanstandungen, Auflagen oder Rückforderungen führen.

Das Kriterium dient daher der Bewertung der rechtlichen und finanziellen Umsetzbarkeit sowie der Minimierung späterer Prüfungs- und Genehmigungsrisiken.

7. Abgrenzung

4.1 Förderfähigkeit

Bewertet die grundsätzliche Eignung der Variante für Förderprogramme und Förderkulissen.

4.2 GEG-Konformität

Bewertet die technische und energetische Einhaltung gesetzlicher Anforderungen.

4.3 Haushalts- und beihilferechtliche Konformität

Bewertet die finanz- und verwaltungsrechtliche Zulässigkeit, Rechtssicherheit und Prüfungsfähigkeit der Investitionsentscheidung.

Eine Doppelbewertung erfolgt nicht, da unterschiedliche Rechts- und Bewertungsbereiche betrachtet werden.

8. Begründung der Punktevergabe

V1 – Bestand / Sanierung (3 Punkte)

Für die Bestandsvariante sind derzeit keine grundlegenden haushalts- oder beihilferechtlichen Hindernisse erkennbar. Die Umsetzung erscheint grundsätzlich zulässig und finanzierbar.

Die endgültige Bewertung bleibt jedoch abhängig von der konkreten Finanzierung, der Haushaltslage der Kommune sowie den jeweiligen Förderbedingungen. Einzelne Fragestellungen sind im weiteren Projektverlauf zu konkretisieren.

V2 – Neubau (3 Punkte)

Auch für die Neubauvariante sind derzeit keine grundsätzlichen haushalts- oder beihilferechtlichen Ausschlussgründe erkennbar. Die Maßnahme erscheint grundsätzlich rechtlich umsetzbar.

Die abschließende Bewertung hängt ebenfalls von Finanzierung, Fördermitteln, Haushaltsbeschlüssen und den konkreten Rahmenbedingungen der Umsetzung ab. Ein eindeutiger Vorteil gegenüber der Bestandsvariante ist derzeit nicht erkennbar.

9. Zusammenfassende Bewertung

Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes weisen beide Varianten vergleichbare Rahmenbedingungen hinsichtlich der haushalts- und beihilferechtlichen Konformität auf. Wesentliche Unterschiede sind derzeit nicht erkennbar.

Daher wird das Kriterium wie folgt bewertet:

V1 = 3 Punkte

V2 = 3 Punkte

4.4 Projektbezogene Zweckbindung und Nutzungsdauer – Gewichtung 15 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die langfristige Nutzungsdauer, die projektbezogene Zweckbindung sowie die Anpassungs- und Entwicklungsfähigkeit der jeweiligen Variante im Zusammenhang mit einer möglichen Förderung und der dauerhaften Nutzung als Verwaltungsgebäude.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die jeweilige Variante die Voraussetzungen für eine langfristig wirtschaftliche und rechtssichere Nutzung erfüllt und in welchem Umfang zukünftige Nutzungsänderungen, organisatorische Entwicklungen oder geänderte Anforderungen berücksichtigt werden können.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Das Kriterium betrifft nicht die technische Gebäudequalität oder die Höhe der Investitionskosten, sondern die langfristige Bindung des Gebäudes an eine bestimmte Nutzung sowie mögliche förderrechtliche oder projektbezogene Zweckbindungsaufgaben.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- förderrechtliche Zweckbindungsfristen,
- langfristige Sicherung der vorgesehenen Nutzung,
- Bindung an bestimmte Nutzungsarten,
- bauliche und funktionale Anpassungsfähigkeit,
- Restnutzungsdauer bestehender Gebäudestrukturen,
- konstruktive und wirtschaftliche Nutzungsdauer,
- strategische Entwicklungsfähigkeit des Standortes.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- langfristiger Nutzungssicherheit,
 - Flexibilität bei zukünftigen Veränderungen,
 - wirtschaftlicher Nutzungsdauer,
 - Zukunftsfähigkeit der Gebäudestruktur,
 - Risiko einer vorzeitigen Umnutzung oder Zweckverfehlung.
-

2. Bewertungsdimensionen

- 16. Förder- und Zweckbindungssicherheit
 - 17. Bauliche Flexibilität
 - 18. Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer
 - 19. Umnutzungsfähigkeit
 - 20. Risiko vorzeitiger Nutzungsänderungen
-

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Förder- und Zweckbindungssicherheit

- ☒ Förderrechtliche Zweckbindungsfristen erfüllbar
- ☒ Keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen
- ☒ Zweckbindung langfristig sicher einhaltbar
- ☒ Geringes Risiko förderrechtlicher Rückforderungen

Prüfergebnis:

Die Vereinbarkeit der Variante mit möglichen Förder- und Zweckbindungsaufgaben wurde bewertet.

B. Bauliche Flexibilität

- ☒ Flexible Grundrissstruktur
- ☒ Anpassungsfähige Tragstruktur
- ☒ Technische Nachrüstbarkeit gegeben
- ☒ Flächen grundsätzlich umnutzbar

Prüfergebnis:

Die bauliche Anpassungsfähigkeit an zukünftige Nutzungsanforderungen wurde bewertet.

C. Nutzungsdauer

- ☒ Ausreichende Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer
- ☒ Langfristige Werthaltigkeit gegeben
- ☒ Keine wesentlichen Substanzrisiken erkennbar
- ☒ Dauerhafte Nutzbarkeit grundsätzlich gewährleistet

Prüfergebnis:

Die langfristige technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer wurde bewertet.

D. Zukunftsfähigkeit

- ☒ Anpassung an zukünftige Verwaltungsanforderungen möglich
- ☒ Digitalisierung und technische Weiterentwicklung integrierbar
- ☒ Keine erkennbaren funktionalen Sackgassen
- ☒ Strategisch nachhaltige Nutzungsperspektive vorhanden

Prüfergebnis:

Die langfristige Zukunftsfähigkeit der Variante wurde bewertet.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ nach dem Grad der langfristigen Nutzungs- und Zweckbindungssicherheit der jeweiligen Variante im Zusammenhang mit einer möglichen Förderung.

Maßgeblich ist die Frage, ob die vorgesehene Nutzung über den gesamten Betrachtungszeitraum dauerhaft aufrechterhalten werden kann und ob förderrechtliche Zweckbindungsanforderungen langfristig erfüllt werden können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Einhaltung möglicher Förder- und Zweckbindungsfristen,
- langfristige Sicherung der vorgesehenen Nutzung,
- Risiken zukünftiger Nutzungsänderungen,
- Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer,
- bauliche und funktionale Anpassungsfähigkeit,
- langfristige strategische Nutzbarkeit des Gebäudes.

Bewertet wird nicht die aktuelle technische Qualität des Gebäudes, sondern die langfristige Sicherheit der vorgesehenen Nutzung im Zusammenhang mit Fördermitteln, Zweckbindungen und zukünftigen organisatorischen Entwicklungen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je höher die langfristige Nutzungs-, Anpassungs- und Zweckbindungssicherheit einer Variante ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Hohe Zweckbindungsrisiken oder geringe Nutzungsdauer
2 Punkte	Eingeschränkte Flexibilität oder unsichere Nutzungsdauer
3 Punkte	Grundsätzlich nutzbar, mit einzelnen Einschränkungen
4 Punkte	Gute langfristige Nutzbarkeit und Flexibilität
5 Punkte	Sehr hohe Nutzungsdauer und strategische Zukunftssicherheit

Ableitung der Punktevergabe

Beide Varianten ermöglichen grundsätzlich eine langfristige Nutzung als Verwaltungsstandort und erfüllen die wesentlichen Voraussetzungen für die Einhaltung möglicher Förder- und Zweckbindungsanforderungen.

Die Bestandsvariante weist jedoch aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur, der begrenzten Anpassungsfähigkeit einzelner Gebäudeteile sowie der gegenüber einem Neubau geringeren Restnutzungsdauer gewisse Einschränkungen hinsichtlich langfristiger Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber eine höhere konstruktive Nutzungsdauer, größere funktionale Flexibilität sowie bessere Voraussetzungen für zukünftige organisatorische, technische und räumliche Anpassungen. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der langfristigen Sicherung der vorgesehenen Nutzung und der Einhaltung möglicher Zweckbindungsanforderungen.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die langfristige Sicherung der vorgesehenen Nutzung unter Berücksichtigung möglicher Förder- und Zweckbindungsaufgaben, der Nutzungsdauer sowie der Anpassungsfähigkeit der Gebäudestruktur.

Während beide Varianten grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung geeignet sind, weist die Neubauvariante Vorteile hinsichtlich langfristiger Nutzungsdauer, Flexibilität und Zukunftsfähigkeit auf. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich nutzbar, erreicht jedoch aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen nicht die gleiche langfristige Anpassungs- und Entwicklungssicherheit.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 3 Punkten** und die Variante **V2 mit 4 Punkten** bewertet.

4.5 Termin- und Nachweiskonformität – Gewichtung

10 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die Termin-, Realisierungs- und Nachweissicherheit der jeweiligen Variante im Zusammenhang mit einer möglichen Förderung sowie den hierfür erforderlichen Genehmigungs-, Dokumentations- und Nachweisverfahren.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die jeweilige Variante innerhalb realistischer Zeiträume umgesetzt werden kann und ob die für Förderprogramme, Genehmigungen und Fördermittelabrufe erforderlichen Nachweise rechtzeitig, vollständig und rechtssicher erbracht werden können.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Das Kriterium betrifft nicht die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Variante, sondern die Wahrscheinlichkeit einer fristgerechten und nachweissicheren Umsetzung.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Planungs- und Genehmigungsdauer,
- Bau- und Umsetzungszeit,
- Einhaltung möglicher Förderfristen,
- Fördermittelabruf und Mittelverwendungsfristen,
- Nachweispflichten gegenüber Fördermittelgebern,
- Dokumentations- und Berichtspflichten,
- Risiken von Terminverschiebungen,
- Risiken unvollständiger Nachweise.

Relevante rechtliche und fördertechnische Bezüge können insbesondere bestehen zu:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG),
- KfW-Programme,
- NBank-Förderprogramme,
- sonstigen Förder- und Zuwendungsrichtlinien.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Realisierungswahrscheinlichkeit innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens,
- Einhaltung von Förder- und Genehmigungsfristen,
- Nachweissicherheit,
- Risiko von Fristversäumnissen,
- Risiko von Fördermittelverlusten aufgrund terminlicher oder formaler Defizite.

Das Kriterium ist Bestandteil des Hauptkriteriums „Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit“ und bewertet die zeitliche und organisatorische Sicherheit einer erfolgreichen Projektumsetzung.

2. Bewertungsdimensionen

- 21. Terminrisiko
- 22. Genehmigungsdauer
- 23. Bauzeitrisiko
- 24. Fördermittel-Fristen
- 25. Nachweis- und Dokumentationsaufwand

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Terminrealismus

- ☒ Realistischer Projektzeitplan
- ☒ Keine wesentlichen offenen Planungsgrundlagen
- ☒ Geringes Verzögerungsrisiko
- ☒ Klare Projektstruktur

Prüfergebnis:

Die grundsätzliche Termin- und Umsetzbarkeit der Variante wurde bewertet.

B. Genehmigungs- und Abstimmungsdauer

- ☒ Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich gegeben
- ☒ Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bewertbar
- ☒ Abstimmungsbedarf beherrschbar
- ☒ Keine außergewöhnlichen Genehmigungshemmnisse erkennbar

Prüfergebnis:

Die Risiken aus Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren wurden bewertet.

C. Förderfristen

- ☒ Fördermittelabruf im vorgesehenen Zeitrahmen grundsätzlich möglich
- ☒ Fristüberschreitungsrisiken beherrschbar
- ☒ Bauzeit mit Förderbedingungen vereinbar
- ☒ Zweckbindungsfristen grundsätzlich einhaltbar

Prüfergebnis:

Die Einhaltung möglicher Förderfristen und Förderbedingungen wurde bewertet.

D. Nachweis- und Dokumentationspflichten

- ☒ Energetische Nachweise grundsätzlich führbar
- ☒ Verwendungsnachweise nachvollziehbar darstellbar
- ☒ Dokumentationsanforderungen beherrschbar
- ☒ Rechtssichere Dokumentation möglich

Prüfergebnis:

Die Nachweis- und Dokumentationssicherheit wurde bewertet.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ nach dem Grad der Förder-, Termin- und Nachweissicherheit der jeweiligen Variante.

Maßgeblich ist die Frage, ob die Voraussetzungen für die fristgerechte Beantragung, Bewilligung, Umsetzung und Abrechnung möglicher Fördermittel mit ausreichender Sicherheit erfüllt werden können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Einhaltung von Förderfristen,
- Genehmigungs- und Abstimmungszeiträume,
- Risiken von Terminverschiebungen,
- Fördermittelabruf und Mittelverwendung,
- Nachweis- und Dokumentationspflichten,
- Risiken unvollständiger oder verspäteter Nachweise,
- Risiken des Verlustes von Fördermitteln aufgrund terminlicher oder formaler Defizite.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je höher die Wahrscheinlichkeit einer fristgerechten und nachweissicheren Umsetzung einschließlich der Einhaltung möglicher Förderbedingungen ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Hohes Termin- und Nachweisrisiko, erhebliche Verzögerungsgefahr
2 Punkte	Erhöhtes Risiko durch komplexe Verfahren oder Fristen
3 Punkte	Grundsätzlich realisierbar mit moderatem Risiko
4 Punkte	Gute Termin- und Nachweissicherheit
5 Punkte	Sehr hohe Realisierungssicherheit und klare Nachweisstruktur

Ableitung der Punktevergabe

Beide Varianten sind grundsätzlich geeignet, die Anforderungen möglicher Förderprogramme sowie die damit verbundenen Genehmigungs-, Dokumentations- und Nachweispflichten zu erfüllen.

Die Bestandsvariante weist jedoch aufgrund der Eingriffe in vorhandene Gebäudestrukturen, möglicher zusätzlicher Untersuchungs- und Abstimmungsbedarfe sowie potenzieller Risiken aus dem Bestand erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich Terminplanung, Nachweisführung und Fördermittelabwicklung auf.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber eine höhere Planungs- und Umsetzungssicherheit. Förderrelevante Nachweise, technische Anforderungen und Dokumentationspflichten können in der Regel frühzeitiger und strukturierter vorbereitet werden. Dadurch reduziert sich das Risiko von Verzögerungen, Nachforderungen oder förderbedingten Fristproblemen.

Im Hinblick auf die Einhaltung von Förderfristen, Nachweispflichten und Förderbedingungen weist die Variante V2 daher Vorteile auf.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die Termin-, Realisierungs- und Nachweissicherheit der Varianten unter besonderer Berücksichtigung möglicher Förderfristen, Genehmigungsanforderungen und Dokumentationspflichten.

Während beide Varianten grundsätzlich umsetzbar sind, weist die Neubauvariante Vorteile hinsichtlich Planbarkeit, Nachweisführung, Fördermittelabwicklung und Terminsteuerung auf. Die Bestandsvariante ist demgegenüber stärker von bestehenden Randbedingungen und potenziellen Unwägbarkeiten abhängig.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 3 Punkten** und die Variante **V2 mit 4 Punkten** bewertet.

4.6 Kostenwirtschaftlichkeit und Stabilität – Gewichtung 10 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die Belastbarkeit, Nachvollziehbarkeit und wirtschaftliche Stabilität der zugrunde liegenden Kostenansätze der jeweiligen Variante im Hinblick auf Haushaltsplanung, Finanzierung und mögliche Fördermittelverfahren.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet wird nicht die absolute Höhe der Investitionskosten, da diese bereits in Hauptkriterium 1 berücksichtigt wurde. Gegenstand dieses Unterkriteriums ist vielmehr die Qualität, Nachvollziehbarkeit und Verlässlichkeit der zugrunde liegenden Kostenannahmen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Nachvollziehbarkeit der Kostenermittlung,
- Transparenz der Kostenansätze,
- Plausibilität der Annahmen,
- Vergleichbarkeit der Varianten,
- Marktüblichkeit der verwendeten Kennwerte,
- Berücksichtigung projektspezifischer Risiken,
- Belastbarkeit für Förder- und Finanzierungsentscheidungen.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Belastbarkeit der Kostenansätze,
- Stabilität der Finanzierungsgrundlagen,
- Verlässlichkeit für Förderanträge und Haushaltsentscheidungen,
- Risiko späterer Kostenkorrekturen,
- Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Kostenstruktur.

Das Kriterium ist Bestandteil des Hauptkriteriums „Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit“ und bewertet die Qualität der finanziellen Entscheidungsgrundlagen.

2. Bewertungsdimensionen

- 26. Nachvollziehbarkeit der Kostenermittlung
- 27. Vergleichbarkeit der Varianten

- 28. Marktüblichkeit der Kennwerte
 - 29. Berücksichtigung projektspezifischer Risiken
 - 30. Transparenz der Annahmen
-

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Nachvollziehbarkeit

- ☒ Kostenberechnung nach DIN 276
- ☒ Einheitliche Flächenbasis
- ☒ Detaillierte Kostenaufstellung vorhanden
- ☒ Annahmen und Randbedingungen dokumentiert

Prüfergebnis:

Die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Kostenermittlung wurde bewertet.

B. Marktüblichkeit

- ☒ Kostenkennwerte im marktüblichen Rahmen
- ☒ Baupreisentwicklung berücksichtigt
- ☒ Keine auffälligen Kostenabweichungen
- ☒ Vergleich mit Referenzprojekten möglich

Prüfergebnis:

Die Plausibilität der Kostenansätze im Vergleich zu marktüblichen Kennwerten wurde bewertet.

C. Vergleichbarkeit V1 / V2

- ☒ Einheitliche Bewertungsgrundlagen
- ☒ Vergleichbare Qualitäts- und Funktionsanforderungen
- ☒ Keine versteckten Zusatzleistungen
- ☒ Wesentliche Kostenbestandteile berücksichtigt

Prüfergebnis:

Die Vergleichbarkeit der Varianten wurde bewertet.

D. Risikobewertung

- ☒ Angemessene Risikozuschläge berücksichtigt
- ☒ Projektspezifische Risiken bewertet
- ☒ Kostenunsicherheiten nachvollziehbar dargestellt
- ☒ Keine erkennbare systematische Unterkalkulation

Prüfergebnis:

Die Belastbarkeit der Kostenansätze wurde bewertet.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ nach der Belastbarkeit, Transparenz und wirtschaftlichen Stabilität der zugrunde liegenden Kostenansätze.

Maßgeblich ist die Frage, ob die Kostenermittlung eine belastbare Grundlage für Haushaltsentscheidungen, Finanzierungsnachweise und mögliche Förderanträge darstellt und ob die ermittelten Kosten mit ausreichender Sicherheit als Grundlage für Förderbewilligungen, Haushaltsbeschlüsse und Investitionsentscheidungen verwendet werden können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Nachvollziehbarkeit der Kostenermittlung,
- Marktüblichkeit der Kostenkennwerte,
- Vergleichbarkeit der Varianten,
- Transparenz der Annahmen,
- Berücksichtigung projektspezifischer Risiken,
- Belastbarkeit für Förder- und Finanzierungsentscheidungen,
- Risiko späterer Kostenabweichungen oder Nachfinanzierungen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je höher die Transparenz, Plausibilität und Belastbarkeit der Kostenansätze sowie deren Eignung als Grundlage für Fördermittel-, Finanzierungs- und Haushaltsentscheidungen sind, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Kostenansätze unvollständig oder nicht nachvollziehbar

Punkte	Beschreibung
2 Punkte	Erhebliche Unsicherheiten oder fehlende Vergleichbarkeit
3 Punkte	Grundsätzlich plausibel, mit einzelnen offenen Punkten
4 Punkte	Gut nachvollziehbare, marktübliche und transparente Kalkulation
5 Punkte	Sehr hohe Kostentransparenz, belastbare Kennwerte und vollständige Vergleichbarkeit

Ableitung der Punktevergabe

Beide Varianten basieren auf nachvollziehbaren Kostenansätzen und ermöglichen grundsätzlich eine belastbare Grundlage für Haushalts-, Finanzierungs- und Förderentscheidungen.

Bei der Bestandsvariante bestehen jedoch aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz, möglicher verdeckter Mängel, zusätzlicher Sanierungsrisiken sowie begrenzter Erkenntnisse zum tatsächlichen Bestand höhere Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Belastbarkeit einzelner Kostenansätze. Trotz sorgfältiger Kostenermittlung verbleiben typische Risiken von Bestandsmaßnahmen, die im weiteren Projektverlauf zu Kostenanpassungen führen können.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber eine höhere Kostentransparenz und Planbarkeit. Umfang, Qualität und technische Anforderungen können bereits in frühen Planungsphasen klarer definiert werden. Dadurch reduziert sich das Risiko späterer Kostenkorrekturen und erhöht sich die Belastbarkeit der Kostenansätze für Förderanträge, Finanzierungsentscheidungen und Haushaltsbeschlüsse.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die Qualität, Transparenz und Belastbarkeit der Kostenansätze als Grundlage für Fördermittelverfahren, Finanzierungsentscheidungen und kommunale Haushaltsbeschlüsse.

Während beide Varianten grundsätzlich auf nachvollziehbaren Kostenansätzen basieren, weist die Neubauvariante Vorteile hinsichtlich Kostenklarheit, Planbarkeit und Prognosesicherheit auf. Die Bestandsvariante ist aufgrund typischer Unsicherheiten von Sanierungsmaßnahmen mit höheren Kostenrisiken verbunden.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 3 Punkten** und die Variante **V2 mit 4 Punkten** bewertet.

4.7 Zuwendungsfähigkeit der Kostenpositionen – Gewichtung 10 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3,5 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet den Anteil und die Qualität der zuwendungsfähigen Kostenpositionen der jeweiligen Variante im Hinblick auf mögliche Förderprogramme sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf Förderquote, Eigenmittelbedarf und Gesamtfinanzierung.

Im Mittelpunkt steht die Frage, welcher Anteil der ermittelten Projektkosten tatsächlich als förderfähig anerkannt werden kann und in welchem Umfang die jeweiligen Kostenpositionen zu einer wirksamen Reduzierung der kommunalen Eigenmittelbelastung beitragen.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet wird nicht die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme, da diese bereits im Unterkriterium 4.1 betrachtet wurde. Gegenstand dieses Unterkriteriums ist vielmehr die konkrete Zuwendungsfähigkeit der einzelnen Kostenbestandteile.

Dabei wird insbesondere unterschieden zwischen:

- grundsätzlich zuwendungsfähigen Kosten,
- nicht zuwendungsfähigen Kosten,
- gedeckelten Kostenpositionen,
- förderfähigen Höchstbeträgen,
- förderfähigen Nebenkosten,
- Eigenmittelanteilen.

Typische Fördergeber können insbesondere sein:

- KfW,
- NBank,
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen,
- Städtebauförderung,
- Denkmalförderung,
- sonstige Förder- und Zuwendungsprogramme.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Anteil zuwendungsfähiger Kosten,
- Höhe möglicher Förderzuschüsse,
- Reduzierung des kommunalen Eigenmittelbedarfs,
- Umfang nicht förderfähiger Kostenbestandteile,
- Finanzierungs- und Fördermittelwirksamkeit.

Das Kriterium ist Bestandteil des Hauptkriteriums „Förderfähigkeit, Finanzierung und Umsetzbarkeit“ und bewertet die tatsächliche Förderwirksamkeit der jeweiligen Kostenstruktur.

2. Bewertungsdimensionen

- 31. Anteil zuwendungsfähiger Kosten
- 32. Höhe nicht zuwendungsfähiger Kostenbestandteile
- 33. Deckelungs- und Kürzungsrisiken
- 34. Programmbezogene Ausschlüsse
- 35. Förderwirksamkeit bezogen auf die Gesamtinvestition

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Anteil zuwendungsfähiger Kosten

- ☒ Hoher Anteil förderfähiger Kostenbestandteile
- ☒ Förderfähige Planungs- und Baunebenkosten berücksichtigt
- ☒ Förderfähige Maßnahmen eindeutig zuordenbar
- ☒ Keine übermäßigen nicht anerkannten Kostenanteile

Prüfergebnis:

Der Anteil förderfähiger Kostenbestandteile wurde bewertet.

B. Ausschlüsse

- ☒ Keine überproportionalen nicht förderfähigen Positionen
- ☒ Förderrechtliche Höchstgrenzen berücksichtigt
- ☒ Keine problematischen Kostenverschiebungen
- ☒ Förderrechtliche Zuordnung nachvollziehbar

Prüfergebnis:

Die Auswirkungen möglicher Ausschluss- und Kürzungstatbestände wurden bewertet.

C. Förderwirksamkeit

- ☒ Förderfähige Bemessungsgrundlage ausreichend hoch
- ☒ Förderquote realistisch erreichbar
- ☒ Eigenmittelbedarf nachvollziehbar
- ☒ Förderwirkung auf Gesamtfinanzierung erkennbar

Prüfergebnis:

Die tatsächliche Förderwirkung der Kostenstruktur wurde bewertet.

D. Prüfungs- und Rückforderungsrisiko

- ☒ Klare Zuordnung der Kostenpositionen
- ☒ Nachweisführung grundsätzlich möglich
- ☒ Dokumentation prüfsicher darstellbar
- ☒ Geringes Risiko förderrechtlicher Beanstandungen

Prüfergebnis:

Die Fördermittel- und Nachweissicherheit wurde bewertet.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ und anteilsbezogen nach dem Umfang der tatsächlich zuwendungsfähigen Kostenbestandteile innerhalb der Gesamtinvestition.

Maßgeblich ist nicht die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme, sondern die Frage, welcher Anteil der Investitionskosten im Rahmen möglicher Förderprogramme tatsächlich als zuwendungsfähig anerkannt werden kann und in welchem Umfang dadurch eine Entlastung des kommunalen Haushalts erreicht wird.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Anteil zuwendungsfähiger Kosten an der Gesamtinvestition,
- Umfang nicht förderfähiger Kostenbestandteile,
- Förderfähige Höchstbeträge und Deckelungen,
- Programmbezogene Ausschlüsse,
- Auswirkungen auf den kommunalen Eigenmittelbedarf,
- tatsächliche Förderwirkung auf die Gesamtfinanzierung.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je höher der Anteil tatsächlich zuwendungsfähiger Kosten und je größer die daraus resultierende Entlastungswirkung für den kommunalen Haushalt ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Geringer Anteil zuwendungsfähiger Kosten, hohe Eigenmittelbelastung
2 Punkte	Erhebliche nicht förderfähige Kostenbestandteile
3 Punkte	Solide Förderwirksamkeit mit einzelnen Einschränkungen
4 Punkte	Hoher Anteil zuwendungsfähiger Kosten
5 Punkte	Sehr hohe Zuwendungsfähigkeit mit optimaler Förderwirkung

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist aufgrund möglicher Förderprogramme für Bestandserhalt, Modernisierung, energetische Sanierung sowie gegebenenfalls denkmalbezogene Maßnahmen einen grundsätzlich relevanten Anteil zuwendungsfähiger Kosten auf.

Gleichzeitig verbleiben auch bei der Bestandsvariante einzelne Kostenbestandteile, die nicht oder nur eingeschränkt förderfähig sind. Insgesamt ergibt sich jedoch eine mittlere Förderwirksamkeit mit spürbarer Entlastung des kommunalen Eigenmittelbedarfs. Diese kann möglicherweise zur Kompensation sich realisierender Kostenrisiken in der Umsetzung herangezogen werden.

Die Neubauvariante weist demgegenüber zwar grundsätzlich die Möglichkeit einzelner Fördertatbestände auf, jedoch ist bei kommunalen Verwaltungsneubauten regelmäßig nur ein begrenzter Anteil der Gesamtinvestition tatsächlich zuwendungsfähig. Wesentliche Kostenbestandteile des Neubaus sind häufig vollständig durch kommunale Eigenmittel zu finanzieren.

Dadurch bleibt die tatsächliche Förderwirkung im Verhältnis zur Gesamtinvestition gering.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3,5 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 1 Punkt** bewertet.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3,5 Punkte
V2 – Neubau	1 Punkt

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die tatsächliche Förderwirksamkeit der Investition anhand des Anteils zuwendungsfähiger Kostenbestandteile.

Während die Bestands- und Sanierungsvariante durch verschiedene förderfähige Maßnahmenbereiche eine mittlere Förderwirksamkeit erreicht, weist die Neubauvariante trotz möglicher Einzelförderungen nur einen vergleichsweise geringen Anteil tatsächlich zuwendungsfähiger Kosten auf.

Die daraus resultierende Eigenmittelbelastung fällt bei der Neubauvariante deutlich höher aus, während Förderungen im Bestand zur Kompensation von sich realisierenden Kostenrisiken verwendet werden könnten.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 3,5 Punkten** und die Variante **V2 mit 1 Punkt** bewertet.

HAUPTKRITERIUM 5

Bau- und Kostenrisiken

Gewichtung

10 %

Bewertungsziel

Bewertung der projektspezifischen Risiken hinsichtlich Planung, Kostenentwicklung, Bauausführung und Terminablauf. Berücksichtigt werden sowohl bekannte als auch potenzielle Unsicherheiten, die sich auf die Realisierung und Wirtschaftlichkeit der Varianten auswirken können.

Ziel ist die Einschätzung der Projektsicherheit und der Wahrscheinlichkeit von Kostensteigerungen, Terminverschiebungen oder zusätzlichen Aufwendungen.

Unterkriterien

- **5.1** Planungs- und Projektrisiken
 - **5.2** Baugrund- und Bestandsrisiken
 - **5.3** Markt- und Preisrisiken
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,27___
V2 – Neubau	___0,39___

Methodischer Hinweis

Risiken stellen keine sicheren Ereignisse dar, sondern beschreiben mögliche Abweichungen von den Projektzielen hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualität. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes und berücksichtigt sowohl Eintrittswahrscheinlichkeit als auch mögliche Auswirkungen auf das Gesamtprojekt.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 5.....	1
Bau- und Kostenrisiken.....	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Methodischer Hinweis.....	1
Hauptkriterium 5 – Bau- und Kostenrisiken (Gewichtung 10 %).....	5
Einleitung und Gesamtergebnis.....	5
Ergebnis Hauptkriterium 5.....	5
Gesamtbewertung	6
5.1 Planungs- und projektbezogene Risiken – Gewichtung 30 %.....	7
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	7
1. Inhaltliche Erklärung	7
2. Bewertungsdimensionen	8
3. Prüfkriterien / Checkliste	8
A. Planungsaufwand.....	8
B. Projektorganisation.....	8
C. Schnittstellenrisiken.....	8
D. Änderungs- und Entscheidungsrisiken	8
4. Bewertungsmethodik	9
5. 1–5-Punktebewertung.....	9
Ableitung der Punktevergabe	9
6. Fachliche Begründung.....	10
Ergebnis	10
Zusammenfassende Begründung	10
5.2 Baugrund- und Bestandsrisiken – Gewichtung 40 %	12
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	12
1. Inhaltliche Erklärung	12
2. Bewertungsdimensionen	13
3. Prüfkriterien / Checkliste	13
A. Bestandsrisiken.....	13
B. Schadstoff- und Altlastenrisiken	13
C. Baugrundrisiken	13
D. Prognosesicherheit	14

4. Bewertungsmethodik	14
5. 1–5-Punktebewertung.....	15
Ableitung der Punktevergabe	15
6. Fachliche Begründung.....	15
Ergebnis	16
Zusammenfassende Begründung	16
5.3 Markt- und Preisrisiken – Gewichtung 30 %	18
Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix	18
1. Inhaltliche Erklärung	18
2. Bewertungsdimensionen	19
3. Prüfkriterien / Checkliste	19
A. Baupreisrisiko	19
B. Material- und Lieferketten	19
C. Vergaberisiko	19
D. Nachtrags- und Preisgleitklauseln	20
E. Finanzierungsumfeld	20
4. Bewertungsmethodik	20
5. 1–5-Punktebewertung.....	21
Ableitung der Punktevergabe	21
6. Fachliche Begründung.....	22
Ergebnis	22
Zusammenfassende Begründung	22

Hauptkriterium 5 – Bau- und Kostenrisiken (Gewichtung 10 %)

Einleitung und Gesamtergebnis

Das Hauptkriterium „Bau- und Kostenrisiken“ bewertet die projektspezifischen Unsicherheiten und Risiken der untersuchten Varianten hinsichtlich Planung, Bauausführung, Kostenentwicklung und Projektrealisierung.

Im Mittelpunkt steht die Frage, mit welcher Wahrscheinlichkeit während der weiteren Planung und Umsetzung zusätzliche Aufwendungen, Terminverschiebungen, Kostensteigerungen oder technische Probleme auftreten können und in welchem Umfang diese Risiken beherrschbar erscheinen.

Bewertet werden insbesondere:

- planungs- und projektbezogene Risiken,
- Baugrund- und Bestandsrisiken,
- Markt- und Preisrisiken,
- Risiken aus Schnittstellen und Koordinationsaufwand,
- Risiken aus Nachträgen und Kostenabweichungen,
- Prognosesicherheit der technischen und wirtschaftlichen Grundlagen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht. Aufgrund des frühen Planungsstandes bestehen naturgemäß Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung. Die Bewertung stellt daher keine Prognose zukünftiger Kostenentwicklungen dar, sondern eine vergleichende fachliche Einschätzung der derzeit erkennbaren Risiken.

Die Analyse zeigt, dass beide Varianten grundsätzlich beherrschbare Risiken aufweisen. Unterschiede ergeben sich jedoch hinsichtlich der Prognosesicherheit und der Wahrscheinlichkeit unerwarteter Ereignisse während Planung und Bauausführung.

Die Bestands- und Sanierungsvariante ist insbesondere durch Risiken aus vorhandener Bausubstanz, zusätzlichen Untersuchungsbedarfen, möglichen Nachträgen sowie erhöhten Koordinations- und Abstimmungsanforderungen geprägt. Demgegenüber weist die Neubauvariante eine höhere Planungs- und Steuerungssicherheit sowie eine insgesamt bessere Prognostizierbarkeit wesentlicher Projektrisiken auf.

Ergebnis Hauptkriterium 5

Variante	Gewichteter Wert
V1 – Bestand / Sanierung	0,27
V2 – Neubau	0,39

Die Bewertung zeigt insgesamt Vorteile der Variante V2 – Neubau im Bereich der Bau- und Kostenrisiken.

Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die höhere Planungs- und Organisationssicherheit, die bessere Prognostizierbarkeit technischer Randbedingungen sowie die geringeren Risiken aus verdeckten Bestandsstrukturen. Darüber hinaus profitieren Neubauprojekte regelmäßig von einer höheren Standardisierbarkeit der Planungs- und Bauprozesse.

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist demgegenüber erhöhte Risiken aus vorhandener Bausubstanz, möglichen verdeckten Schäden, zusätzlichen Untersuchungsbedarfen sowie einer höheren Nachtrags- und Änderungsanfälligkeit auf. Diese Risiken sind zwar grundsätzlich beherrschbar, führen jedoch zu einer geringeren Prognosesicherheit hinsichtlich Kosten- und Terminentwicklung.

Gleichzeitig zeigen die Bewertungen, dass keine der Varianten außergewöhnliche oder nicht beherrschbare Risiken erkennen lässt. Beide Varianten erscheinen grundsätzlich umsetzbar. Die Unterschiede liegen vor allem im Grad der Planungs- und Kostensicherheit.

Gesamtbewertung

Aus Sicht der Bau- und Kostenrisiken weist die Variante **V2 – Neubau** zum derzeitigen Planungsstand Vorteile gegenüber der Variante **V1 – Bestand / Sanierung** auf.

Die höhere Planungssicherheit, die bessere Kalkulierbarkeit technischer Randbedingungen sowie die geringeren Risiken aus unbekannten Bestandsverhältnissen führen insgesamt zu einer günstigeren Risikobewertung.

Das Ergebnis ist als fachlich begründete Tendenzaussage zu verstehen und im weiteren Projektverlauf anhand zusätzlicher Untersuchungen, fortschreitender Planung sowie konkretisierter Kosten- und Terminansätze fortzuschreiben.

5.1 Planungs- und projektbezogene Risiken – Gewichtung 30 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die planungs- und projektbezogenen Risiken der jeweiligen Variante. Maßgeblich sind Komplexität, Schnittstellen, Koordinationsaufwand, Änderungsanfälligkeit sowie die Steuerbarkeit des Projektes während Planung und Umsetzung.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet werden nicht die Investitionskosten oder die Wirtschaftlichkeit der Varianten, sondern die Risiken, die sich aus der Projektorganisation, der Planungsstruktur und den erforderlichen Abstimmungsprozessen ergeben können.

Im Mittelpunkt stehen insbesondere:

- Komplexität der Planung,
- Koordinations- und Abstimmungsaufwand,
- Anzahl und Struktur der Projektbeteiligten,
- Schnittstellen zwischen Fachplanungen und Bestandsstrukturen,
- Änderungs- und Entscheidungsrisiken,
- Transparenz und Steuerbarkeit des Projektverlaufs.

Typische Einflussfaktoren können sein:

- Bauen im Bestand,
- technische und funktionale Komplexität,
- Anzahl beteiligter Fachdisziplinen,
- denkmalpflegerische Anforderungen,
- politische Entscheidungsprozesse,
- Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren,
- technische und organisatorische Schnittstellen.

Ziel des Kriteriums ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich ihrer Projektstabilität, Prognosesicherheit und Steuerbarkeit während Planung und Umsetzung.

2. Bewertungsdimensionen

1. Planungs- und Koordinationskomplexität
 2. Anzahl beteiligter Akteure
 3. Schnittstellenrisiken
 4. Änderungsanfälligkeit im Projektverlauf
 5. Steuerbarkeit und Transparenz
-

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Planungsaufwand

- ☒ Klare Planungsgrundlagen vorhanden
 - ☒ Keine wesentlichen offenen Fragen
 - ☒ Geringe Planungsänderungen zu erwarten
 - ☒ Technische Lösungen eindeutig definierbar
-

B. Projektorganisation

- ☒ Klare Verantwortlichkeiten
 - ☒ Überschaubare Projektstruktur
 - ☒ Gute Steuerbarkeit durch den Bauherrn
 - ☒ Keine komplexen Mehrfachbeauftragungen
-

C. Schnittstellenrisiken

- ☒ Geringe Anzahl komplexer Gewerke-Schnittstellen
 - ☒ Keine Mischsysteme Alt/Neu
 - ☒ Keine außergewöhnlichen Sonderfachplanungen
 - ☒ Koordination technisch gut lösbar
-

D. Änderungs- und Entscheidungsrisiken

- ☒ Geringes politisches Konfliktpotenzial
- ☒ Klare Zieldefinition
- ☒ Keine grundlegenden Nutzungsunsicherheiten

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ und risikoorientiert.

Maßgeblich ist die Frage, mit welcher Wahrscheinlichkeit während Planung und Umsetzung zusätzliche Abstimmungsbedarfe, Planungsänderungen, Koordinationsprobleme oder organisatorische Störungen auftreten können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Komplexität der Planungsaufgabe,
- Anzahl und Struktur der Projektbeteiligten,
- technische und organisatorische Schnittstellen,
- Risiken aus Bestandsstrukturen,
- Änderungsanfälligkeit der Planung,
- Steuerbarkeit und Transparenz des Projektverlaufs.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je höher die Projektstabilität und je besser die organisatorische, technische und politische Steuerbarkeit einer Variante ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr hohe Projektkomplexität, erhebliche Steuerungsrisiken
2 Punkte	Erhöhte Planungs- und Koordinationsrisiken
3 Punkte	Projekt grundsätzlich beherrschbar mit moderatem Risiko
4 Punkte	Gut strukturierbares Projekt mit überschaubaren Risiken
5 Punkte	Sehr klare, stabile und gut steuerbare Projektstruktur

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist aufgrund der Eingriffe in bestehende Gebäudestrukturen, der erforderlichen Integration von Alt- und Neubestandteilen sowie möglicher zusätzlicher Untersuchungs-, Abstimmungs- und Anpassungsbedarfe erhöhte Planungs- und Koordinationsrisiken auf.

Insbesondere bei Bestandsmaßnahmen können während der weiteren Planung und Bauausführung zusätzliche Erkenntnisse entstehen, die Anpassungen von Planung, Ausführung oder Kostenansätzen erforderlich machen. Dadurch erhöht sich die Komplexität der Projektsteuerung und die Unsicherheit hinsichtlich des weiteren Projektverlaufs.

Die Neubauvariante bietet demgegenüber eine deutlich höhere Planungs- und Organisationssicherheit. Technische Lösungen, Schnittstellen und Projektabläufe können in der Regel frühzeitig definiert und systematischer gesteuert werden. Die Risiken aus unbekannten Bestandsstrukturen entfallen weitgehend.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 2 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

6. Fachliche Begründung

- Sanierungs- und Bestandsmaßnahmen weisen regelmäßig höhere Planungsunsicherheiten auf.
- Bestandsstrukturen führen häufig zu zusätzlichen Abstimmungs- und Koordinationsbedarfen.
- Projektkomplexität beeinflusst unmittelbar Termin-, Kosten- und Ausführungsrisiken.
- Eine klare und stabile Projektstruktur erhöht die Prognosesicherheit und reduziert Steuerungsaufwand.
- Die Minimierung planungsbedingter Risiken besitzt insbesondere bei kommunalen Großprojekten hohe Bedeutung.

Das Kriterium bewertet die Umsetzungsstabilität der Varianten unabhängig von den bereits separat bewerteten Investitions- und Betriebskosten.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	2 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist aufgrund der höheren Komplexität von Eingriffen in vorhandene Gebäudestrukturen, zusätzlicher Abstimmungsbedarfe und potenzieller Planungsanpassungen erhöhte Projekt- und Steuerungsrisiken auf.

Die Neubauvariante ermöglicht demgegenüber eine klarere Projektorganisation, eine höhere Planungs- und Steuerungssicherheit sowie eine insgesamt robustere Projektabwicklung.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 2 Punkten** und die Variante **V2 mit 4 Punkten** bewertet.

5.2 Baugrund- und Bestandsrisiken – Gewichtung 40 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die Risiken, die sich aus den vorhandenen baulichen und konstruktiven Randbedingungen des Bestandes sowie aus den Baugrundverhältnissen ergeben können.

Im Mittelpunkt steht die Frage, mit welcher Wahrscheinlichkeit während Planung und Bauausführung zusätzliche Aufwendungen, technische Probleme, Terminverzögerungen oder Kostensteigerungen aufgrund bislang nicht vollständig bekannter Bauwerks- oder Baugrundverhältnisse auftreten können.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet werden insbesondere:

- Risiken aus vorhandener Bausubstanz,
- Risiken aus verdeckten Schäden oder Mängeln,
- Risiken aus Schadstoffbelastungen,
- Risiken aus bestehenden Konstruktionen,
- Risiken aus Baugrund- und Gründungsverhältnissen,
- Risiken aus nicht vollständig bekannten Randbedingungen,
- Prognosesicherheit der vorhandenen Erkenntnisse.

Typische Einflussfaktoren können sein:

- Alter und Zustand der Bestandsgebäude,
- unbekannte Bauteilaufbauten,
- Schadstoffbelastungen,
- Tragwerksreserven,
- Gründungsverhältnisse,
- Bodenbeschaffenheit,
- Grundwasserverhältnisse,
- Altlasten oder Leitungsbestände.

Ziel des Kriteriums ist die Bewertung der technischen Prognosesicherheit und der Risiken aus Bestand und Baugrund.

2. Bewertungsdimensionen

6. Zustand und Qualität der vorhandenen Bausubstanz
 7. Risiken aus verdeckten Mängeln und Schäden
 8. Baugrund- und Gründungsrisiken
 9. Schadstoff- und Altlastenrisiken
 10. Prognosesicherheit der vorhandenen Erkenntnisse
-

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Bestandsrisiken

- ☒ Zustand der Bausubstanz grundsätzlich bekannt
- ☒ Keine wesentlichen verdeckten Schäden zu erwarten
- ☒ Tragwerksreserven grundsätzlich bewertbar
- ☒ Keine außergewöhnlichen konstruktiven Risiken

Prüfergebnis:

Die vorhandene Gebäudesubstanz ist grundsätzlich bekannt. Gleichwohl können insbesondere bei Bestandsmaßnahmen verdeckte Schäden, unbekannte Bauteilaufbauten oder zusätzliche Sanierungserfordernisse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

B. Schadstoff- und Altlastenrisiken

- ☒ Schadstoffsituation grundsätzlich bewertbar
- ☒ Keine außergewöhnlichen Entsorgungsrisiken
- ☒ Altlastenrisiken grundsätzlich beherrschbar
- ☒ Rückbau- und Entsorgungskonzepte umsetzbar

Prüfergebnis:

Mögliche Schadstoff- und Entsorgungsrisiken sind bei Bestandsmaßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich jedoch keine Hinweise auf außergewöhnliche Risikolagen.

C. Baugrundrisiken

- ☒ Baugrundverhältnisse grundsätzlich untersuchbar
- ☒ Grundwasser- und Entwässerungssituation grundsätzlich beherrschbar

- ☒ Keine erkennbaren geotechnischen Sonderrisiken
- ☒ Keine außergewöhnlichen Gründungsmaßnahmen erforderlich

Prüfergebnis:

Die Baugrundrisiken erscheinen nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich beherrschbar. Abschließende Aussagen sind jedoch erst nach weitergehenden Untersuchungen möglich.

D. Prognosesicherheit

- ☒ Ausreichende Untersuchungsgrundlagen vorhanden
- ☒ Wesentliche Risiken identifiziert
- ☒ Technische Randbedingungen grundsätzlich nachvollziehbar
- ☒ Vollständige Prognosesicherheit gegeben

Prüfergebnis:

Die wesentlichen Risiken können bereits eingeordnet werden. Aufgrund des Planungsstandes und der verbleibenden Untersuchungsbedarfe bestehen jedoch weiterhin Unsicherheiten.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ und risikoorientiert nach dem Grad der technischen Prognosesicherheit der jeweiligen Variante.

Maßgeblich ist die Frage, in welchem Umfang Risiken aus Baugrund, Bestand, Konstruktion, Schadstoffen oder bislang nicht bekannten Randbedingungen zu zusätzlichen Kosten, Terminverschiebungen oder Planungsanpassungen führen können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Risiken aus vorhandener Bausubstanz,
- Risiken verdeckter Schäden und Mängel,
- Schadstoff- und Altlastenrisiken,
- Baugrund- und Gründungsrisiken,
- Umfang der vorliegenden Untersuchungen,
- Prognosesicherheit der technischen Grundlagen.

Besonders berücksichtigt wird dabei, ob Risiken bereits vor Baubeginn durch Untersuchungen ausreichend eingegrenzt werden können oder erst während der Bauausführung sichtbar werden.

Je höher die technische Prognosesicherheit und je geringer die Wahrscheinlichkeit unerwarteter Befunde während Planung und Bauausführung ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr hohe Risiken aus Bestand oder Baugrund
2 Punkte	Erhöhte technische Unsicherheiten und Untersuchungsbedarf
3 Punkte	Risiken grundsätzlich beherrschbar, einzelne Unsicherheiten vorhanden
4 Punkte	Gute Prognosesicherheit und geringe technische Risiken
5 Punkte	Sehr hohe Erkenntnissicherheit und nur geringe Restrisiken

Ableitung der Punktevergabe

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist aufgrund der Eingriffe in vorhandene Gebäudestrukturen erhöhte Risiken aus verdeckten Bauteilen, bislang nicht erkannten Schäden, konstruktiven Besonderheiten sowie möglichen Schadstoffbelastungen auf.

Trotz vorliegender Untersuchungen können wesentliche Erkenntnisse bei Bestandsmaßnahmen häufig erst im Zuge von Rückbau-, Öffnungs- oder Umbauarbeiten gewonnen werden. Dadurch verbleibt ein erhöhtes Risiko zusätzlicher Maßnahmen, Planungsanpassungen sowie Kosten- und Terminabweichungen.

Für die Neubauvariante bestehen zwar Risiken aus Baugrund und Gründung. Diese Risiken können jedoch in der Regel bereits vor Beginn der Bauausführung durch geotechnische Untersuchungen, Baugrundgutachten und ergänzende Erkundungen weitgehend eingegrenzt und planerisch berücksichtigt werden.

Aus sachverständiger Sicht weisen Bestandsrisiken daher regelmäßig eine höhere Unsicherheit und geringere Prognosesicherheit auf als Baugrundrisiken eines Neubaus.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

6. Fachliche Begründung

- Bestandsmaßnahmen sind grundsätzlich mit Risiken aus verdeckten Bauteilen und unbekannten Randbedingungen verbunden.

- Schadstoff-, Konstruktions- und Substanzrisiken können häufig erst im Zuge von Öffnungs- und Rückbauarbeiten vollständig erkannt werden.
- Baugrundrisiken lassen sich demgegenüber in der Regel bereits vor Baubeginn durch geotechnische Untersuchungen systematisch erfassen und bewerten.
- Die Kenntnis und Beherrschbarkeit technischer Risiken beeinflusst unmittelbar die Termin-, Kosten- und Planungssicherheit eines Projektes.
- Eine hohe Prognosesicherheit reduziert die Wahrscheinlichkeit späterer Projektstörungen und Nachtragsrisiken.

Das Kriterium bewertet die technischen Risiken aus Bestand und Baugrund unabhängig von den bereits separat bewerteten Investitions-, Betriebs- und Lebenszykluskosten.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3 Punkte
V2 – Neubau	4 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die Unsicherheiten und Risiken, die sich aus den vorhandenen baulichen und konstruktiven Rahmenbedingungen sowie aus den Baugrundverhältnissen ergeben können.

Während bei der Neubauvariante Risiken im Wesentlichen aus Baugrund, Gründung und einzelnen standortbezogenen Randbedingungen resultieren, liegen die wesentlichen Risiken der Bestands- und Sanierungsvariante in der vorhandenen Gebäudesubstanz selbst. Hierzu zählen insbesondere verdeckte Schäden, unbekannte Bauteilaufbauten, konstruktive Besonderheiten, Schadstoffbelastungen sowie bislang nicht erkennbare Wechselwirkungen zwischen bestehenden und neu herzustellenden Bauteilen.

Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass Baugrundrisiken in der Regel durch ergänzende Baugrunduntersuchungen, Sondierungen und geotechnische Gutachten bereits vor Beginn der Bauausführung weitgehend eingegrenzt werden können. Demgegenüber werden wesentliche Bestandsrisiken häufig erst im Zuge von Rückbau-, Öffnungs- oder Umbauarbeiten sichtbar und können deshalb trotz sorgfältiger Voruntersuchungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Risikoabschätzung weist die Bestandsvariante daher eine geringere Prognosesicherheit auf. Die Neubauvariante bietet demgegenüber besser kalkulierbare technische Randbedingungen und eine höhere Planungssicherheit hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung.

Da für beide Varianten bereits Erkenntnisse zu den wesentlichen Rahmenbedingungen vorliegen und die Risiken grundsätzlich beherrschbar erscheinen, ergibt sich kein

grundlegender Risikonachteil einer Variante. Die höhere technische Prognosesicherheit der Neubauvariante rechtfertigt jedoch eine bessere Bewertung.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 4 Punkten** bewertet.

5.3 Markt- und Preisrisiken – Gewichtung 30 %

Punktebewertung gemäß Bewertungsmatrix

Variante	Punkte
V1 – Bestand / Sanierung	3,0 Punkte
V2 – Neubau	3,5 Punkte

1. Inhaltliche Erklärung

Das Unterkriterium bewertet die Risiken aus Markt- und Preisentwicklungen, Vergabesituation und Finanzierungsumfeld. Maßgeblich sind Preisstabilität, Angebotslage, Nachtragsanfälligkeit sowie die allgemeine Markt- und Konjunkturabhängigkeit der jeweiligen Variante.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktebewertung von 1 bis 5.

Bewertet werden insbesondere Risiken aus:

- Baupreissteigerungen,
- Materialpreisvolatilität,
- Fachkräftemangel,
- Auslastung der Bauwirtschaft,
- Angebots- und Vergaberisiken,
- Nachtragsrisiken,
- Energiepreisabhängigkeiten,
- Zins- und Finanzierungsentwicklungen.

Unterschiedliche Betroffenheiten ergeben sich insbesondere durch:

V1 – Bestand / Sanierung

- höherer Anteil individueller und schwer standardisierbarer Leistungen,
- stärkere Abhängigkeit von spezialisierten Fachunternehmen,
- erhöhte Nachtrags- und Anpassungsrisiken.

V2 – Neubau

- größere Vergabeeinheiten,
- stärkere Abhängigkeit von Rohbau-, Ausbau- und TGA-Märkten,
- höhere Materialpreisabhängigkeit.

Ziel des Kriteriums ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Preisstabilität,
- Kalkulationssicherheit,
- Vergabe- und Angebotsrisiken,

- Marktabhängigkeit,
 - Prognosesicherheit der Kostenentwicklung.
-

2. Bewertungsdimensionen

- 11. Baupreisrisiko
 - 12. Material- und Lieferkettenrisiko
 - 13. Vergaberisiko (Angebotsanzahl)
 - 14. Nachtragsanfälligkeit
 - 15. Finanzierungs- und Zinsrisiko
-

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Baupreisrisiko

- ☒ Baupreisentwicklung berücksichtigt
- ☒ Realistische Preisannahmen vorhanden
- ☒ Marktumfeld grundsätzlich bewertbar
- ☒ Keine konjunkturabhängigen Leistungen vorhanden

Prüfergebnis:

Beide Varianten unterliegen allgemeinen Markt- und Preisentwicklungen. Eine vollständige Entkopplung von konjunkturellen Einflüssen ist nicht möglich.

B. Material- und Lieferketten

- ☒ Regionale Verfügbarkeit grundsätzlich gegeben
- ☒ Ersatzlösungen grundsätzlich möglich
- ☒ Keine außergewöhnlichen Sonderkonstruktionen erkennbar
- ☒ Vollständige Unabhängigkeit von Lieferkettenrisiken

Prüfergebnis:

Lieferketten- und Materialpreisrisiken bestehen grundsätzlich für beide Varianten, erscheinen jedoch derzeit beherrschbar.

C. Vergaberisiko

- ☒ Wettbewerbsfähigkeit grundsätzlich gegeben

- ☒ Ausreichende Marktteilnehmer grundsätzlich vorhanden
- ☒ Keine hochspezialisierten Einzelleistungen erforderlich
- ☒ Keine monopolartige Marktsituation erkennbar

Prüfergebnis:

Die Vergabefähigkeit erscheint grundsätzlich gegeben. Bei einzelnen Fachgewerken können jedoch Marktengpässe auftreten.

D. Nachtrags- und Preisgleitklauseln

- ☒ Risikozuschläge berücksichtigt
- ☒ Leistungsbeschreibungen grundsätzlich möglich
- ☒ Geringe Änderungsanfälligkeit vollständig gegeben
- ☒ Keine komplexen Mischleistungen vorhanden

Prüfergebnis:

Insbesondere bei Bestandsmaßnahmen können erhöhte Nachtrags- und Anpassungsrisiken auftreten.

E. Finanzierungsumfeld

- ☒ Zinsentwicklung berücksichtigt
- ☒ Haushaltsplanung grundsätzlich abgesichert
- ☒ Kredit- und Finanzierungsrahmen bewertbar
- ☒ Vollständige Planungssicherheit hinsichtlich zukünftiger Zinsentwicklungen

Prüfergebnis:

Die Entwicklung des Zins- und Finanzierungsumfeldes kann von beiden Varianten nur begrenzt beeinflusst werden.

4. Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ und risikoorientiert.

Maßgeblich ist die Frage, in welchem Umfang Markt-, Preis-, Vergabe- und Finanzierungsentwicklungen die Wirtschaftlichkeit und Realisierungssicherheit der jeweiligen Variante beeinflussen können.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Baupreis- und Materialkostenentwicklungen,
- Lieferketten- und Verfügbarkeitsrisiken,
- Wettbewerbssituation bei Ausschreibungen,
- Nachtragsanfälligkeit,
- Zins- und Finanzierungsrisiken,
- Prognosesicherheit der Kostenentwicklung.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der überwiegend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß HOAI entspricht.

Je geringer die Abhängigkeit von volatilen Markt- und Preisentwicklungen sowie je höher die Kalkulations- und Vergabesicherheit ist, desto höher ist der Zielerreichungsgrad.

5. 1–5-Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr hohes Markt- und Preisrisiko, stark volatile Rahmenbedingungen
2 Punkte	Erhöhte Preis- und Vergaberisiken
3 Punkte	Markt grundsätzlich stabil, moderates Risiko
4 Punkte	Gute Preis- und Vergabesicherheit
5 Punkte	Sehr hohe Marktstabilität und kalkulierbare Preise

Ableitung der Punktevergabe

Beide Varianten unterliegen den allgemeinen Entwicklungen der Bauwirtschaft und sind von Baupreissteigerungen, Materialpreisschwankungen, Lieferkettenentwicklungen sowie Veränderungen des Finanzierungsumfeldes betroffen.

Die Bestands- und Sanierungsvariante weist darüber hinaus erhöhte Risiken aus spezialisierten Leistungen, schwieriger kalkulierbaren Bestandsarbeiten sowie potenziellen Nachträgen auf. Die Preisbildung ist bei Sanierungsmaßnahmen häufig stärker von objektspezifischen Randbedingungen abhängig.

Die Neubauvariante profitiert demgegenüber von einer höheren Standardisierbarkeit vieler Leistungen, einer besseren Vergleichbarkeit von Angeboten sowie einer insgesamt höheren Markttransparenz. Gleichzeitig bleibt auch der Neubau von Preisentwicklungen bei Baustoffen, technischen Anlagen und Fachgewerken abhängig.

Da beide Varianten grundsätzlich marktbedingten Risiken unterliegen, ergeben sich nur moderate Unterschiede. Die etwas höhere Kalkulations- und Vergabesicherheit der Neubauvariante rechtfertigt jedoch eine leicht bessere Bewertung.

Vor diesem Hintergrund wird die Variante **V1 – Bestand / Sanierung mit 3,0 Punkten** und die Variante **V2 – Neubau mit 3,5 Punkten** bewertet.

6. Fachliche Begründung

- Baupreise unterliegen konjunkturellen und marktbedingten Schwankungen.
- Materialpreise, Lieferketten und Fachkräfteverfügbarkeit beeinflussen beide Varianten.
- Sanierungsmaßnahmen weisen häufig höhere Nachtrags- und Kalkulationsrisiken auf.
- Neubauten profitieren von stärker standardisierbaren Leistungen und einer besseren Marktvergleichbarkeit.
- Das Marktumfeld beeinflusst die tatsächlichen Projektkosten unabhängig von der planerischen Qualität erheblich.

Das Kriterium bewertet die externen wirtschaftlichen Risiken und deren Einfluss auf die Kosten- und Realisierungssicherheit der Varianten.

Ergebnis

Variante	Punktevergabe
V1 – Bestand / Sanierung	3,0 Punkte
V2 – Neubau	3,5 Punkte

Zusammenfassende Begründung

Das Unterkriterium bewertet die Risiken aus Markt-, Preis- und Vergabeentwicklungen sowie deren Auswirkungen auf die Kalkulations- und Realisierungssicherheit der Varianten.

Beide Varianten sind in vergleichbarer Weise von allgemeinen Entwicklungen der Bauwirtschaft betroffen. Unterschiede ergeben sich insbesondere aus der höheren Standardisierbarkeit und besseren Markttransparenz der Neubauvariante sowie den erhöhten Nachtrags- und Kalkulationsrisiken bei Bestands- und Sanierungsmaßnahmen.

Da die wesentlichen Marktrisiken beide Varianten betreffen und keine gravierenden Unterschiede erkennbar sind, fällt die Bewertung insgesamt relativ ausgeglichen aus. Die etwas höhere Kalkulations- und Vergabesicherheit der Neubauvariante führt jedoch zu einem leichten Bewertungsvorteil.

Im Ergebnis wird die Variante **V1 mit 3,0 Punkten** und die Variante **V2 mit 3,5 Punkten** bewertet.

HAUPTKRITERIUM 6

Ökologische Qualitäten und Nachhaltigkeit

Gewichtung

8 %

Bewertungsziel

Bewertung der ökologischen Auswirkungen der untersuchten Varianten unter Berücksichtigung von Ressourcenverbrauch, Energieeffizienz sowie der Nachhaltigkeit von Konstruktion und Materialeinsatz.

Ziel ist die Beurteilung der Umweltwirkungen über den Lebenszyklus des Gebäudes sowie der Beitrag zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit öffentlichen Investitionen.

Unterkriterien

- **6.1** Ressourceneffizienz
 - **6.2** Energieeffizienz
 - **6.3** Baukonstruktion und Materialwahl
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,29___
V2 – Neubau	___0,29___

Methodischer Hinweis

Die Bewertung orientiert sich an den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens sowie an ökologischen Qualitätsanforderungen. Berücksichtigt werden insbesondere der Verbrauch natürlicher Ressourcen, die energetische Qualität der Gebäudehülle und Gebäudetechnik sowie die Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen.

Die Bewertung erfolgt vergleichend auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 6.....	1
Ökologische Qualitäten und Nachhaltigkeit.....	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Methodischer Hinweis.....	1
6. Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit (Gewichtung 8 %).....	5
Einleitung	5
Erläuternder Hinweis zur Datengrundlage und Aussagekraft	5
Ergebnisübersicht.....	5
Gewichtetes Ergebnis.....	6
Zusammenfassende Bewertung	6
6.1 Ressourceneffizienz.....	7
Bewertungsdimensionen	7
Bewertungsmethodik	7
Prüfkriterien / Checkliste	7
A. Materialeinsatz und Substanzerhalt.....	7
B. Flächeneffizienz	8
C. Recyclingfähigkeit und Kreislauffähigkeit.....	8
D. Langlebigkeit	8
E. Rückbaubarkeit	8
Punktebewertung.....	8
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	9
Bewertung Variante V2 – Neubau	9
Zusammenfassende Würdigung	9
6.2 Energieeffizienz	10
Inhaltliche Erklärung	10
Bewertungsdimensionen.....	10
Prüfkriterien / Checkliste.....	10
A. Energetische Kennwerte	10
B. Gebäudehülle	11
C. Anlagentechnik	11
D. Klimawirkung	11
Punktebewertung.....	11

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	12
Bewertung Variante V2 – Neubau	12
Zusammenfassende Würdigung	12
6.3 Baukonstruktion und Materialwahl	13
Inhaltliche Erklärung	13
Bewertungsdimensionen.....	13
Prüfkriterien / Checkliste.....	14
A. Konstruktive Qualität	14
B. Materialqualität	14
C. Wartung und Instandhaltung.....	14
D. Rückbau und Zukunftsfähigkeit	14
Punktebewertung.....	14
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	15
Bewertung Variante V2 – Neubau	15
Zusammenfassende Würdigung	15

6. Ökologische Qualitäten / Nachhaltigkeit (Gewichtung 8 %)

Einleitung

Das Kriterium 6 bewertet die ökologischen Qualitäten und die langfristige Nachhaltigkeit der Varianten V1 Bestand / Sanierung und V2 Neubau. Berücksichtigt werden insbesondere Ressourceneffizienz, Energieeffizienz sowie die Qualität und Dauerhaftigkeit der Baukonstruktion und Materialwahl.

Die Bewertung erfolgt als vergleichende fachliche Nachhaltigkeitsbewertung auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen. Im Mittelpunkt stehen die ökologische Leistungsfähigkeit der Varianten, ihre Auswirkungen auf Ressourcenverbrauch, Energiebedarf und Umweltwirkungen sowie ihre langfristige technische Zukunftsfähigkeit.

Die Bewertung erfolgt anhand der drei Unterkriterien:

- **6.1 Ressourceneffizienz** (Gewichtung 37,5 %)
- **6.2 Energieeffizienz** (Gewichtung 37,5 %)
- **6.3 Baukonstruktion und Materialwahl** (Gewichtung 25,0 %)

Erläuternder Hinweis zur Datengrundlage und Aussagekraft

Die vorliegende Bewertung erfolgt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes (überwiegend Leistungsphase 2 gemäß HOAI) und der zum Bewertungszeitpunkt verfügbaren Projektunterlagen. Detaillierte Nachweise, Berechnungen und Fachplanungen zu den einzelnen ökologischen Kriterien liegen in dieser frühen Planungsphase nur teilweise vor.

Insbesondere liegen keine vollständigen Ökobilanzen, Lebenszyklusanalysen, CO₂-Bilanzen, Materialpässe oder abschließenden Energieberechnungen vor. Die Bewertung stellt daher keine quantitative Nachhaltigkeitsanalyse im Sinne einer DGNB-, BNB- oder vergleichbaren Zertifizierung dar.

Die Punktevergabe basiert überwiegend auf einer fachlichen Plausibilitätsbewertung aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsunterlagen, der bekannten Rahmenbedingungen, anerkannter Regeln der Technik sowie der zu erwartenden Eigenschaften der jeweiligen Varianten. Die Bewertung enthält daher zwangsläufig Annahmen und fachliche Einschätzungen, die sich aus dem aktuellen Planungsstand ergeben.

Die Ergebnisse sind nicht als mathematisch exakte Messwerte zu verstehen, sondern als nachvollziehbare fachliche Bewertung der zu erwartenden ökologischen Qualitäten der Varianten.

Ergebnisübersicht

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
6.1 Ressourceneffizienz	37,5 %	4	3
6.2 Energieeffizienz	37,5 %	3	4

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
6.3 Baukonstruktion und Materialwahl	25,0 %	4	4

Gewichtetes Ergebnis

Variante	Gewichteter Punktwert
V1 Bestand / Sanierung	0,29
V2 Neubau	0,29

Zusammenfassende Bewertung

Die ökologische Gesamtbewertung ergibt für beide Varianten ein ausgeglichenes Ergebnis. Die jeweiligen Vor- und Nachteile kompensieren sich weitgehend. Während die Variante V1 durch Bestandserhalt, Ressourcenschonung und den Erhalt grauer Energie überzeugt, bietet die Variante V2 Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz, technischer Zukunftsfähigkeit und langfristiger Betriebsoptimierung.

Aus ökologischer Sicht ergibt sich daher keine eindeutige Präferenz für eine der beiden Varianten. Die Bewertung verdeutlicht vielmehr unterschiedliche Nachhaltigkeitsstrategien mit insgesamt vergleichbarer Zielerreichung.

6.1 Ressourceneffizienz

Bewertungsdimensionen

1. Materialeinsatz und Substanzerhalt
2. Flächenverbrauch und Flächeneffizienz
3. Recyclingfähigkeit und Kreislauffähigkeit
4. Langlebigkeit der Konstruktion
5. Rückbaubarkeit und Wiederverwendbarkeit

Bewertungsmethodik

Das Kriterium bewertet die Ressourceneffizienz der jeweiligen Variante unter Berücksichtigung von Materialeinsatz, Rohstoffverbrauch, Flächeninanspruchnahme, Kreislauffähigkeit und langfristiger Nutzbarkeit. Die Bewertung erfolgt qualitativ anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Bewertet wird insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- Primärrohstoffe einspart,
- bestehende Bausubstanz und gebundene Ressourcen weiter nutzt,
- den Einsatz neuer Baustoffe reduziert,
- die graue Energie der Konstruktion erhält,
- kreislauffähige und recyclinggerechte Baustoffe berücksichtigt,
- langlebige Konstruktionen ermöglicht,
- Flächen effizient nutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermeidet.

Die fachliche Orientierung erfolgt unter anderem anhand von Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sowie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Prüfkriterien / Checkliste

A. Materialeinsatz und Substanzerhalt

Prüfkriterium	V1	V2
Erhalt vorhandener Trag- und Gebäudestrukturen	☒	☐
Reduzierung des Einsatzes neuer Baustoffe	☒	☐
Verwendung nachhaltiger Baustoffe	☒	☒
Minimierung CO ₂ -intensiver Baustoffe	☒	☐
Nutzung vorhandener Bausubstanz zur Einsparung grauer Energie	☒	☐

B. Flächeneffizienz

Prüfkriterium	V1	V2
Kompakte Baukörperstruktur	●	☑
Geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme	☑	□
Begrenzung zusätzlicher Versiegelung	☑	●
Effizientes Verhältnis BGF / Nutzfläche	●	☑
Vermeidung überdimensionierter Flächenreserven	●	●

C. Recyclingfähigkeit und Kreislauffähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Trennbare Konstruktionen	●	☑
Wiederverwertbare Materialien	●	☑
Kreislauffähige Planung	●	☑

D. Langlebigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Dauerhafte Konstruktionen und Materialien	☑	☑
Wartungsarme Konstruktionen	●	☑
Hohe Robustheit gegenüber Nutzungseinflüssen	☑	☑

E. Rückbaubarkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Demontierbarkeit wesentlicher Bauteile	●	☑
Sortenreine Trennbarkeit von Materialien	●	☑
Potenzial zur Wiederverwendung von Bauteilen	☑	●

Legende

- ☑ = überwiegend erfüllt
● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar
□ = überwiegend nicht erfüllt

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr hoher Material- und Rohstoffverbrauch, geringe Ressourcenschonung

2 Punkte	Erhöhte Rohstoffintensität, eingeschränkte Kreislauffähigkeit
3 Punkte	Durchschnittliche Ressourceneffizienz
4 Punkte	Gute Ressourcenschonung und Materialeffizienz
5 Punkte	Sehr hohe Ressourcenschonung, Kreislauffähigkeit und langfristige Nachhaltigkeit

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Variante V1 nutzt wesentliche Teile der vorhandenen Gebäudesubstanz weiter und vermeidet dadurch einen erheblichen Anteil des Material- und Rohstoffverbrauchs, der bei einem Neubau erforderlich wäre. Durch den Erhalt tragender und ausgebaute Bauteile bleiben bereits gebundene Ressourcen und graue Energie erhalten. Gleichzeitig werden Abfallmengen sowie Umweltwirkungen aus Herstellung, Transport und Einbau neuer Baustoffe reduziert.

Bewertung: 4 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht den Einsatz moderner, langlebiger und recyclingfähiger Baustoffe sowie Vorteile hinsichtlich Rückbaubarkeit und Kreislauffähigkeit. Gleichzeitig erfordert sie jedoch einen erheblichen Einsatz neuer Baustoffe und Rohstoffe. Die Vorteile moderner Bauweisen können den Verlust der im Bestand gebundenen Ressourcen und der vorhandenen grauen Energie nur teilweise kompensieren.

Bewertung: 3 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Bestandserhalt spart Rohstoffe und graue Energie. Trotz Vorteilen bei Recyclingfähigkeit und Rückbaubarkeit weist der Neubau einen höheren Ressourcenverbrauch einschl. Abriss der alten Schule auf. V1 wird daher günstiger bewertet.

6.2 Energieeffizienz

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die energetische Qualität der jeweiligen Variante über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus. Maßgeblich sind insbesondere Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf, Anteil erneuerbarer Energien, CO₂-Emissionen sowie die langfristige energetische Zukunftsfähigkeit des Gebäudes. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Bewertet wird, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- einen geringen Primärenergiebedarf aufweist,
- einen geringen Endenergiebedarf erreicht,
- einen hohen Anteil erneuerbarer Energien nutzt,
- CO₂-Emissionen reduziert,
- langfristig energetisch zukunftsfähig ist.

Rechtliche Grundlage bildet das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Bewertet wird jedoch nicht allein die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen, sondern insbesondere die Frage, in welchem Umfang die jeweilige Variante das gesetzliche Mindestniveau unterschreitet und zusätzliche energetische Qualitäten erreicht.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Energieverbrauch,
- Klimawirkung,
- Zukunftsfähigkeit,
- langfristiger energetischer Qualität.

Bewertungsdimensionen

1. Primärenergiebedarf
 2. Endenergiebedarf
 3. Anteil erneuerbarer Energien
 4. CO₂-Emissionen
 5. Energetische Zukunftsfähigkeit
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Energetische Kennwerte

Prüfkriterium	V1	V2
Primärenergiebedarf deutlich unter GEG-Anforderung	●	☑
Niedriger Endenergiebedarf	●	☑

Prüfkriterium	V1	V2
Günstiger Energiekennwert (kWh/m ² a)	●	☑
Effiziente Anlagentechnik	●	☑

B. Gebäudehülle

Prüfkriterium	V1	V2
Sehr gute U-Werte	●	☑
Wärmebrücken minimiert	●	☑
Hohe Luftdichtheit	●	☑
Gute sommerliche Wärmeschutzstrategie	●	☑

C. Anlagentechnik

Prüfkriterium	V1	V2
Nutzung erneuerbarer Energien	●	☑
Wärmepumpe / regenerative Systeme	●	☑
PV-Anlage vorgesehen bzw. integrierbar	●	☑
Intelligente Regelung	●	☑

D. Klimawirkung

Prüfkriterium	V1	V2
Niedrige CO ₂ -Emissionen	●	☑
Fossile Energie reduziert	●	☑
Dekarbonisierungsperspektive vorhanden	●	☑
Anpassungsfähig an künftige Standards	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr geringe Energieeffizienz und hohe Umweltbelastung
2 Punkte	Eingeschränkte energetische Qualität
3 Punkte	Durchschnittliche Energieeffizienz
4 Punkte	Gute Energieeffizienz
5 Punkte	Sehr hohe Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Sanierungsvariante kann energetisch verbessert werden und die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes grundsätzlich erfüllen. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt jedoch die Möglichkeiten zur Optimierung von Gebäudehülle, Anlagentechnik und Energiekennwerten. Insgesamt ist eine energetische Verbesserung erreichbar, das Niveau eines modernen energieoptimierten Neubaus wird jedoch voraussichtlich nicht erreicht.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine energetisch optimierte Gebäudehülle, moderne technische Anlagen sowie die Integration regenerativer Energiekonzepte. Dadurch können niedrige Energieverbräuche, geringe CO₂-Emissionen und eine hohe Zukunftsfähigkeit erreicht werden. Die wesentlichen energetischen Kriterien werden überwiegend erfüllt.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Energieeffizienz stellt einen wesentlichen Vorteil der Neubauvariante dar. Während die Sanierungsvariante energetisch verbessert werden kann, ermöglicht der Neubau eine deutlich bessere Umsetzung aktueller und zukünftiger energetischer Anforderungen. V2 wird daher höher bewertet.

6.3 Baukonstruktion und Materialwahl

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die technische Qualität, Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit der Baukonstruktion sowie der verwendeten Materialien. Im Mittelpunkt stehen die konstruktive Robustheit, die Lebensdauer der Bauteile, die Materialgesundheit, die Wartungsfreundlichkeit sowie die langfristige technische Nutzbarkeit.

Im Unterschied zu den Kriterien 6.1 Ressourceneffizienz und 6.2 Energieeffizienz werden hier weder der Umfang des Ressourceneinsatzes noch der spätere Energieverbrauch bewertet. Gegenstand des Kriteriums ist ausschließlich die Qualität der Baukonstruktion und der eingesetzten Materialien selbst.

Bewertet wird insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- dauerhaft tragfähige und robuste Konstruktionen aufweist,
- langlebige und alterungsbeständige Materialien verwendet,
- schadstoffarme und gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe einsetzt,
- einen geringen Wartungs- und Instandhaltungsaufwand erwarten lässt,
- eine gute Rückbau- und Recyclingfähigkeit ermöglicht,
- langfristig technisch funktionsfähig und anpassungsfähig bleibt.

Die fachliche Orientierung erfolgt unter anderem anhand von Veröffentlichungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sowie des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- konstruktiver Qualität,
- Dauerhaftigkeit,
- Materialgesundheit,
- Wartungsfreundlichkeit,
- technischer Zukunftsfähigkeit,
- Nachhaltigkeit der Baukonstruktion.

Bewertungsdimensionen

6. Konstruktive Robustheit
 7. Dauerhaftigkeit der Materialien
 8. Schadstofffreiheit und Materialgesundheit
 9. Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit
 10. Rückbau- und Recyclingfähigkeit
 11. Technische Zukunftsfähigkeit
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Konstruktive Qualität

Prüfkriterium	V1	V2
Robuste Tragkonstruktion	☒	☒
Dauerhafte Bauweise	☒	☒
Konstruktive Zuverlässigkeit	☒	☒
Anpassungsfähigkeit der Konstruktion	☐	☒

B. Materialqualität

Prüfkriterium	V1	V2
Langlebige Baustoffe	☒	☒
Schadstoffarme Materialien	☐	☒
Umweltverträgliche Materialwahl	☐	☒
Alterungsbeständigkeit	☒	☒

C. Wartung und Instandhaltung

Prüfkriterium	V1	V2
Gute Wartungsfähigkeit	☐	☒
Austauschbarkeit von Bauteilen	☐	☒
Langfristig wirtschaftliche Unterhaltung	☐	☒

D. Rückbau und Zukunftsfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Rückbaufreundliche Konstruktion	☐	☒
Recyclinggerechte Materialtrennung	☐	☒
Technische Zukunftsfähigkeit	☐	☒
Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen	☐	☒

Legende

☒ = überwiegend erfüllt

☐ = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Deutliche konstruktive und materialtechnische Defizite
2 Punkte	Eingeschränkte Qualität und Dauerhaftigkeit

Punkte	Beschreibung
3 Punkte	Durchschnittliche konstruktive und materialtechnische Qualität
4 Punkte	Gute konstruktive und materialtechnische Qualität
5 Punkte	Sehr hohe Qualität, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante verfügt über eine grundsätzlich robuste und bewährte Baukonstruktion. Die vorhandene Tragstruktur besitzt eine nachgewiesene Dauerhaftigkeit und kann bei sachgerechter Sanierung langfristig weiter genutzt werden. Einschränkungen ergeben sich durch bestehende konstruktive Randbedingungen, mögliche Schadstoffbelastungen sowie begrenzte Anpassungsmöglichkeiten einzelner Bauteile.

Bewertung: 4 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine gezielte Auswahl langlebiger, schadstoffarmer und wartungsfreundlicher Baustoffe. Darüber hinaus können aktuelle Anforderungen an Rückbaufähigkeit, Recyclingfähigkeit und technische Anpassungsfähigkeit bereits in der Planung berücksichtigt werden. Demgegenüber steht jedoch kein so deutlicher Qualitätsvorsprung, dass eine höhere Gesamtbewertung gerechtfertigt wäre.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Beide Varianten weisen insgesamt eine gute konstruktive und materialtechnische Qualität auf. Während V1 durch eine robuste und bewährte Bestandskonstruktion überzeugt, bietet V2 Vorteile hinsichtlich Materialkontrolle, Schadstofffreiheit, Wartungsfreundlichkeit sowie technischer Anpassungsfähigkeit. Die unterschiedlichen Stärken führen insgesamt zu einer gleichwertigen Bewertung.

HAUPTKRITERIUM 7

Funktionalität und Abläufe

Gewichtung

8 %

Bewertungsziel

Bewertung der funktionalen Eignung der untersuchten Varianten für die Verwaltungsnutzung. Berücksichtigt werden die räumliche Organisation, die Effizienz der Arbeitsabläufe, die Qualität der internen und externen Wegebeziehungen sowie die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen.

Ziel ist die Beurteilung, inwieweit die jeweilige Variante eine wirtschaftliche, bürgerfreundliche und zukunftsfähige Verwaltungsorganisation unterstützt.

Unterkriterien

- 7.1 Funktionale Zuordnung der Fachbereiche
 - 7.2 Funktionsbezogene Wegeoptimierung
 - 7.3 Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche
 - 7.4 Orientierungsqualität im Gebäude
 - 7.5 Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse
 - 7.6 Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen
 - 7.7 Organisatorische Anpassungsfähigkeit
 - 7.8 Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,24__
V2 – Neubau	___0,32__

Methodischer Hinweis

Die Bewertung erfolgt aus Sicht der Verwaltungsorganisation und der Gebäudenutzung. Im Vordergrund stehen die funktionale Qualität der Arbeitsabläufe, die Nutzungsflexibilität sowie die Fähigkeit des Gebäudes, zukünftige organisatorische und technische Entwicklungen aufzunehmen.

Die Bewertung berücksichtigt den aktuellen Planungsstand und dient der vergleichenden Beurteilung der Varianten.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 7	1
Funktionalität und Abläufe	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel	1
Unterkriterien	1
Ergebnis Hauptkriterium	1
Methodischer Hinweis	2
Kriterium 7 – Funktionalität und Abläufe	7
Einleitung	7
Erläuternder Hinweis zur Bewertungsgrundlage	7
Zusammenfassende Bewertung	8
Ergebnis Kriterium 7	8
7.1 Funktionale Zuordnung der Fachbereiche	9
Inhaltliche Erklärung	9
Bewertungsdimensionen	9
Prüfkriterien / Checkliste	10
A. Fachliche Nähe	10
B. Interne Wege	10
C. Publikumsverkehr	10
D. Orientierung	10
E. Anpassungsfähigkeit	10
Bewertungsmethodik	11
Punktebewertung	11
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung	11
Bewertung Variante V2 – Neubau	11
Zusammenfassende Würdigung	12
Ergebnis	12
7.2 Funktionsbezogene Wegeoptimierung	13
Inhaltliche Erklärung	13
Bewertungsdimensionen	13
Prüfkriterien / Checkliste	14
A. Interne Abläufe	14
B. Publikumsverkehr	14
C. Vertikale Erschließung	14
D. Funktionale Trennung	14

E. Flächeneffizienz	14
Bewertungsmethodik	15
Punktebewertung	15
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung	15
Bewertung Variante V2 – Neubau	15
Zusammenfassende Würdigung	16
Ergebnis	16
7.3 Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche	17
Inhaltliche Erklärung	17
Bewertungsdimensionen	17
Prüfkriterien / Checkliste	17
A. Räumliche Struktur	17
B. Zugangskontrolle	18
C. Datenschutz	18
D. Arbeitsqualität	18
E. Sicherheitsaspekte	18
Bewertungsmethodik	19
Punktebewertung	19
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung	19
Bewertung Variante V2 – Neubau	19
Zusammenfassende Würdigung	20
Ergebnis	20
7.4 Orientierungsqualität im Gebäude	21
Inhaltliche Erklärung	21
Bewertungsdimensionen	22
Prüfkriterien / Checkliste	22
A. Eingangssituation	22
B. Grundrisslogik	22
C. Sichtbeziehungen	22
D. Beschilderung	22
E. Barrierefreie Orientierung	22
Bewertungsmethodik	23
Punktebewertung	23
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung	23
Bewertung Variante V2 – Neubau	24
Zusammenfassende Würdigung	24

Ergebnis.....	24
7.5 Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse.....	25
Inhaltliche Erklärung	25
Bewertungsdimensionen.....	25
Prüfkriterien / Checkliste.....	26
A. Fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit	26
B. Kommunikationsräume	26
C. Konzentrationsqualität	26
D. Digitale Arbeitsfähigkeit	26
E. Anpassungsfähigkeit.....	26
Bewertungsmethodik	27
Punktebewertung.....	27
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	27
Bewertung Variante V2 – Neubau	27
Zusammenfassende Würdigung	28
Ergebnis.....	28
7.6 Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen	29
Inhaltliche Erklärung	29
Bewertungsdimensionen.....	30
Prüfkriterien / Checkliste.....	30
A. Flächenumfang	30
B. Serviceorganisation	30
C. Wartezonen.....	30
D. Diskretion	30
E. Flexibilität	30
Bewertungsmethodik	31
Punktebewertung.....	31
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	31
Bewertung Variante V2 – Neubau	32
Zusammenfassende Würdigung	32
Ergebnis.....	32
7.7 Organisatorische Anpassungsfähigkeit	33
Inhaltliche Erklärung	33
Bewertungsdimensionen.....	34
Prüfkriterien / Checkliste.....	34
A. Grundrissstruktur	34

B. Tragwerk.....	34
C. Technische Infrastruktur	34
D. Organisatorische Anpassung	34
E. Erweiterbarkeit	35
Bewertungsmethodik	35
Punktebewertung.....	35
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	35
Bewertung Variante V2 – Neubau	36
Zusammenfassende Würdigung	36
Ergebnis.....	36
7.8 Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen	37
Inhaltliche Erklärung	37
Bewertungsdimensionen.....	37
Prüfkriterien / Checkliste.....	38
A. Arbeitsplatzkonzept.....	38
B. Team- und Projektarbeit.....	38
C. Konzentrationsqualität	38
D. Digitale Infrastruktur.....	38
E. Hybridfähigkeit	38
Bewertungsmethodik	39
Punktebewertung.....	39
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	39
Bewertung Variante V2 – Neubau	39
Zusammenfassende Würdigung	40
Ergebnis.....	40
Fachliche Begründung.....	40
Abgrenzung	41

Kriterium 7 – Funktionalität und Abläufe

Gewichtung: 8 %

Einleitung

Das Hauptkriterium „Funktionalität und Abläufe“ bewertet die Eignung der jeweiligen Variante zur Unterstützung einer effizienten, bürgerorientierten und zukunftsfähigen Verwaltungsorganisation. Im Mittelpunkt stehen die funktionale Qualität der Gebäudeorganisation, die Unterstützung interner Arbeitsabläufe, die Nutzerfreundlichkeit für Bürgerinnen und Bürger sowie die Anpassungsfähigkeit an zukünftige organisatorische Anforderungen.

Bewertet werden insbesondere:

- die funktionale Zuordnung der Fachbereiche,
- die Qualität interner und externer Wegebeziehungen,
- die Trennung öffentlicher und interner Bereiche,
- die Orientierung innerhalb des Gebäudes,
- die Unterstützung effizienter Arbeits- und Kommunikationsprozesse,
- die Qualität von Beratungs-, Service- und Wartebereichen,
- die organisatorische Anpassungsfähigkeit,
- die Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Planungsunterlagen des aktuellen Bearbeitungsstandes (überwiegend Leistungsphase 2) anhand einer strukturierten Kriterienmatrix mit qualitativer Punktevergabe.

Erläuternder Hinweis zur Bewertungsgrundlage

Die Bewertung der funktionalen und organisatorischen Qualitäten erfolgt auf Grundlage des derzeit vorliegenden Planungsstandes. Detaillierte Aussagen zu späteren Raumbelegungen, Möblierungskonzepten, Organisationsstrukturen oder konkreten Betriebsabläufen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eingeschränkt vor.

Die Bewertung basiert daher überwiegend auf fachlichen Annahmen aus Sicht eines Architekten und Sachverständigen unter Berücksichtigung der erkennbaren Gebäudeorganisation, der Erschließungsstrukturen, der Flächenzuschnitte sowie der grundsätzlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Variante.

Die Ergebnisse sind daher als belastbare fachliche Tendenzaussagen zu verstehen, deren Konkretisierung und Verifizierung in den weiteren Planungsphasen erfolgen sollte.

Zusammenfassende Bewertung

Die Untersuchung zeigt, dass beide Varianten grundsätzlich geeignet sind, die funktionalen Anforderungen eines Verwaltungsgebäudes zu erfüllen.

Die Bestandsvariante (V1) erreicht insgesamt eine solide und funktionsfähige Organisationsqualität. Einschränkungen ergeben sich insbesondere aus den bestehenden baulichen Rahmenbedingungen, welche die Optimierung von Abläufen, die Anpassung an neue Arbeitsformen sowie die langfristige organisatorische Flexibilität teilweise begrenzen.

Die Neubauvariante (V2) bietet demgegenüber bessere Voraussetzungen für eine konsequent an den Anforderungen moderner Verwaltungsorganisationen orientierte Gebäudeplanung. Vorteile ergeben sich insbesondere hinsichtlich der funktionalen Zuordnung von Bereichen, der Wegeorganisation, der Anpassungsfähigkeit an zukünftige Entwicklungen sowie der Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen.

Ergebnis Kriterium 7

Variante	Gewichtete Bewertung
V1 – Bestand / Sanierung	0,24 Punkte
V2 – Neubau	0,32 Punkte

Damit ergibt sich im Hauptkriterium „**Funktionalität und Abläufe**“ ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante **V2**, insbesondere aufgrund ihrer höheren organisatorischen Flexibilität, besseren Anpassungsfähigkeit und stärkeren Unterstützung moderner Verwaltungsstrukturen.

7.1 Funktionale Zuordnung der Fachbereiche

Gewichtung: 15 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die funktionale und organisatorische Zuordnung der Fachbereiche innerhalb des Verwaltungsgebäudes. Maßgeblich sind fachliche Nähe, organisatorische Zusammenhänge, Wegeeffizienz, Bürgerorientierung sowie die Unterstützung effizienter Verwaltungsabläufe. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Das Kriterium bewertet, in welchem Umfang die jeweiligen Fachbereiche der Verwaltung:

- logisch gruppiert,
- organisatorisch sinnvoll angeordnet,
- intern effizient miteinander verbunden,
- für Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar,
- klar strukturiert und auffindbar

sind.

Bewertet werden insbesondere:

- die räumliche Nähe fachlich zusammengehöriger Organisationseinheiten,
- die Trennung von Publikumsverkehr und internen Verwaltungsbereichen,
- die Qualität interner Kommunikations- und Abstimmungswege,
- die Unterstützung organisatorischer Hierarchien und Arbeitsabläufe,
- die Serviceorientierung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- organisatorischer Effizienz,
- interner Ablauforganisation,
- Bürgerfreundlichkeit,
- Verwaltungslogik,
- funktionaler Zukunftsfähigkeit.

Bewertungsdimensionen

1. Logische Gruppierung von Fachbereichen
 2. Interne Wegeeffizienz
 3. Trennung von Publikums- und Verwaltungszonen
 4. Orientierung und Auffindbarkeit
 5. Organisationsflexibilität
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Fachliche Nähe

Prüfkriterium	V1	V2
Fachlich zusammengehörige Bereiche räumlich gebündelt	●	☑
Kurze Abstimmungswege	●	☑
Keine unnötige Geschossverteilung	□	☑
Keine organisatorischen Brüche	●	☑

B. Interne Wege

Prüfkriterium	V1	V2
Kurze interne Laufwege	●	☑
Effiziente vertikale Erschließung	●	☑
Keine funktionalen Sackgassen	●	☑
Sinnvolle Kernpositionierung	●	☑

C. Publikumsverkehr

Prüfkriterium	V1	V2
Klar definierter Bürgerbereich	●	☑
Gute Zugänglichkeit	●	☑
Diskrete Beratungsräume	●	☑
Keine Durchmischung mit sensiblen Bereichen	□	☑

D. Orientierung

Prüfkriterium	V1	V2
Einfache Wegführung	●	☑
Intuitive Raumstruktur	●	☑
Klare Geschosslogik	□	☑
Gute Beschilderbarkeit	●	☑

E. Anpassungsfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Fachbereiche umorganisierbar	●	☑
Keine starren Raumstrukturen	●	☑
Erweiterbarkeit möglich	□	☑
Flexible Raumzuschnitte	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

□ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der organisatorischen Schlüssigkeit der Fachbereichsstruktur. Maßgeblich sind die funktionale Zuordnung der Organisationseinheiten, die Qualität interner Abläufe, die Bürgerorientierung sowie die langfristige Anpassungsfähigkeit der Verwaltungsorganisation.

Je effizienter, logischer und bürgerorientierter die Fachbereichszuordnung erfolgt, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Deutliche organisatorische Fehlzuordnung, ineffiziente Wege
2 Punkte	Mehrere funktionale Brüche oder ungünstige Verteilung
3 Punkte	Grundsätzlich funktional, mit Optimierungspotenzial
4 Punkte	Gute organisatorische Struktur und effiziente Zuordnung
5 Punkte	Sehr schlüssige, effiziente und zukunftsfähige Fachbereichsanordnung

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich eine funktionsfähige Zuordnung der Fachbereiche. Die vorhandenen Gebäudestrukturen begrenzen jedoch die organisatorische Optimierung, die räumliche Bündelung zusammenarbeitender Organisationseinheiten sowie die Flexibilität zukünftiger Anpassungen. Funktionale Zusammenhänge können teilweise verbessert werden, bleiben jedoch durch die bestehende Gebäudelogik eingeschränkt.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine bedarfsgerechte und organisatorisch klare Anordnung der Fachbereiche entsprechend den Anforderungen der Verwaltung. Zusammengehörige Organisationseinheiten können funktional gebündelt, Wegebeziehungen optimiert sowie Bürger- und Verwaltungsbereiche klar gegliedert werden. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Effizienz, Kommunikation und zukünftiger Organisationsentwicklung.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Neubauvariante bietet bessere Möglichkeiten zur funktionalen Anordnung der Fachbereiche und zur Unterstützung effizienter Verwaltungsabläufe. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich funktionsfähig, ist jedoch stärker durch bestehende Gebäudestrukturen eingeschränkt. Insgesamt ergibt sich ein Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.1 Funktionale Zuordnung der Fachbereiche	15 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7:

- **V1 = 0,45**
- **V2 = 0,60**

7.2 Funktionsbezogene Wegeoptimierung

Gewichtung: 15 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Effizienz und Klarheit der Wegebeziehungen innerhalb des Verwaltungsgebäudes. Maßgeblich sind die Qualität interner Arbeitsabläufe, die Führung des Publikumsverkehrs, die vertikale und horizontale Erschließung, die funktionale Trennung unterschiedlicher Nutzungsbereiche sowie die barrierefreie Erreichbarkeit aller relevanten Bereiche.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die Gebäudeorganisation kurze, logische und störungsarme Wegebeziehungen ermöglicht und dadurch den Verwaltungsbetrieb unterstützt.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Umfang die Wegeführung:

- effiziente interne Arbeitsabläufe unterstützt,
- kurze Abstimmungs- und Kommunikationswege ermöglicht,
- den Publikumsverkehr nachvollziehbar und bürgerfreundlich lenkt,
- Konflikte zwischen Bürger- und Verkehrsverkehr vermeidet,
- barrierefrei nutzbar ist,
- eine wirtschaftliche und funktionale Erschließungsstruktur aufweist.

Nicht bewertet wird die grundsätzliche Zuordnung der Fachbereiche. Diese wird im Kriterium 7.1 behandelt.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Effizienz im Arbeitsalltag,
- Zeit- und Wegeersparnis,
- Bürgerfreundlichkeit,
- Orientierung,
- funktionaler Klarheit,
- betrieblicher Alltagstauglichkeit.

Bewertungsdimensionen

6. Interne Wegeeffizienz
 7. Publikumswegeführung
 8. Vertikale Erschließung
 9. Trennung sensibler Bereiche
 10. Barrierefreie Wegeführung
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Interne Abläufe

Prüfkriterium	V1	V2
Kurze Wege zwischen fachlich verbundenen Bereichen	●	☑
Minimierung unnötiger Geschosswechsel	□	☑
Logische Funktionsabfolge	●	☑
Keine Umwege durch Verkehrsflächen	●	☑

B. Publikumsverkehr

Prüfkriterium	V1	V2
Klare und intuitive Wegeführung	●	☑
Direkter Zugang zu Servicebereichen	●	☑
Wartezonen sinnvoll angeordnet	●	☑
Keine Durchquerung interner Bereiche	□	☑

C. Vertikale Erschließung

Prüfkriterium	V1	V2
Zentrale Lage von Treppen und Aufzügen	●	☑
Gute Erreichbarkeit aller Geschosse	●	☑
Ausreichende Kapazität	●	☑
Keine Engstellen	●	☑

D. Funktionale Trennung

Prüfkriterium	V1	V2
Sensible Bereiche geschützt	●	☑
Personal- und Bürgerwege sinnvoll getrennt	□	☑
Diskrete Beratungsräume gut erreichbar	●	☑
Sicherheit berücksichtigt	●	☑

E. Flächeneffizienz

Prüfkriterium	V1	V2
Angemessener Anteil Verkehrsflächen	●	☑
Keine überdimensionierten Flure	●	☑
Kompakte Organisation	●	☑
Wirtschaftliche Erschließungsstruktur	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

□ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der Wegeeffizienz und funktionalen Klarheit der Gebäudeorganisation. Maßgeblich sind die Unterstützung interner Arbeitsabläufe, die Qualität der Bürgerführung, die Trennung unterschiedlicher Nutzungsbereiche sowie die Effizienz der Erschließungsstruktur.

Je kürzer, direkter und organisatorisch sinnvoller die Wegebeziehungen ausgeprägt sind, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Lange, ineffiziente Wege und funktionale Brüche
2 Punkte	Mehrere Optimierungsbedarfe in der Wegeorganisation
3 Punkte	Grundsätzlich funktional, mit moderaten Schwächen
4 Punkte	Gute Wegeführung und effiziente Organisation
5 Punkte	Sehr kurze, logische und optimal organisierte Wegebeziehungen

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich funktionierende Wegebeziehungen innerhalb der Verwaltung. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur ergeben sich jedoch längere Laufwege, zusätzliche Geschosswechsel sowie Einschränkungen bei der Trennung von Publikums- und Verwaltungsbereichen. Die Wegeorganisation ist funktionsfähig, weist jedoch erkennbare Optimierungspotenziale hinsichtlich Effizienz, Orientierung und betrieblicher Abläufe auf.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine kompaktere und funktional klarere Wegeorganisation. Organisatorisch zusammengehörige Funktionen können räumlich näher angeordnet, interne Abstimmungswege verkürzt sowie Bürger- und Verwaltungsbereiche besser voneinander getrennt werden. Dies verbessert die Effizienz der Verwaltungsabläufe, die Orientierung für Besucher und die betriebliche Alltagstauglichkeit.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Wegeorganisation der Neubauvariante unterstützt die Verwaltungsabläufe insgesamt effizienter als die Bestandsvariante. Vorteile ergeben sich insbesondere durch kürzere Wegebeziehungen, eine klarere Erschließungsstruktur sowie eine bessere Trennung von Publikums- und Verwaltungsbereichen. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich funktionsfähig, erreicht jedoch nicht die gleiche organisatorische Klarheit und Effizienz. Insgesamt ergibt sich ein Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.2 Funktionsbezo gene Wegeoptimieru ng	15 %	3 Punkte	4 Punkte

7.3 Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche

Gewichtung: 10 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die funktionale und sicherheitsrelevante Trennung öffentlicher und interner Bereiche innerhalb des Verwaltungsgebäudes. Im Mittelpunkt stehen die räumliche Zonierung, die Zugangskontrolle, der Schutz sensibler Verwaltungsbereiche, die Wahrung datenschutzrechtlicher Anforderungen sowie die Sicherstellung störungsfreier Verwaltungsabläufe.

Eine klare Trennung von Öffentlichkeit und Verwaltung ist insbesondere für den Schutz personenbezogener Daten, die Vertraulichkeit von Beratungsgesprächen, die Arbeitsruhe der Beschäftigten sowie die organisatorische Sicherheit von Bedeutung.

Bewertet wird insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante eine klare und nachvollziehbare Trennung ermöglicht zwischen:

- Publikumsbereichen,
- verwaltungsinternen Arbeitsbereichen,
- sensiblen Fachabteilungen,
- Besprechungs- und Beratungsräumen,
- Sozial- und Personalbereichen.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Datenschutz,
- Sicherheit,
- Arbeitsruhe,
- Bürgerorientierung,
- organisatorischer Klarheit.

Bewertungsdimensionen

- 11. Räumliche Abgrenzung
 - 12. Zugangskontrolle
 - 13. Datenschutz und Diskretion
 - 14. Arbeitsruhe
 - 15. Sicherheit und Schutz sensibler Bereiche
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Räumliche Struktur

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Trennung von Bürgerzone und Verwaltungszone	☐	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Interne Bereiche nicht öffentlich durchquerbar	☐	☒
Deutliche Zonierung der Geschosse	☒	☒
Logische Zugangssituation	☒	☒

B. Zugangskontrolle

Prüfkriterium	V1	V2
Kontrollierbare Eingangsbereiche	☒	☒
Empfangs- bzw. Kontrollbereich vorhanden	☒	☒
Sensible Bereiche gesichert	☒	☒
Keine unkontrollierten Übergänge	☐	☒

C. Datenschutz

Prüfkriterium	V1	V2
Diskrete Beratungsräume	☒	☒
Keine Einsicht in interne Arbeitsplätze	☒	☒
Schutz vertraulicher Gespräche	☒	☒
Akustische Abschirmung	☒	☒

D. Arbeitsqualität

Prüfkriterium	V1	V2
Interne Arbeitsruhe gewährleistet	☒	☒
Kein dauerhafter Publikumsdurchgang	☐	☒
Sozial- und Personalbereiche geschützt	☒	☒
Klare Mitarbeiterzonen	☒	☒

E. Sicherheitsaspekte

Prüfkriterium	V1	V2
Trennung konfliktträchtiger Bereiche	☒	☒
Flucht- und Rettungswege klar organisiert	☒	☒
Notfall- und Sicherheitsanforderungen berücksichtigt	☒	☒
Keine funktionalen Mischzonen	☐	☒

Legende

☒ = überwiegend erfüllt

☒ = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der Klarheit, Sicherheit und organisatorischen Wirksamkeit der Trennung zwischen öffentlichen und internen Nutzungsbereichen. Maßgeblich sind die räumliche Zonierung, die Zugangssteuerung, der Schutz sensibler Verwaltungsbereiche sowie die Unterstützung störungsfreier Verwaltungsabläufe.

Je klarer, sicherer und organisatorisch eindeutiger die Trennung von Öffentlichkeit und Verwaltung erfolgt, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Keine klare Trennung, erhebliche Sicherheits- und Datenschutzdefizite
2 Punkte	Teilweise funktionale Überschneidungen und organisatorische Konflikte
3 Punkte	Grundsätzlich getrennt, jedoch mit erkennbaren Schwächen
4 Punkte	Gute funktionale und sichere Trennung
5 Punkte	Sehr klare, sichere und organisatorisch optimale Trennung

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich eine funktionale Trennung zwischen öffentlichen und internen Verwaltungsbereichen. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt jedoch die Möglichkeiten einer konsequenten Zonierung und Zugangssteuerung. Insbesondere bei sensiblen Verwaltungsbereichen, Datenschutzanforderungen und der Vermeidung von Überschneidungen zwischen Publikums- und Verkehrsverkehr bestehen strukturelle Einschränkungen. Die Anforderungen können grundsätzlich erfüllt werden, erfordern jedoch teilweise zusätzliche organisatorische Maßnahmen.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine von Beginn an geplante und klar strukturierte Trennung von Bürger-, Service- und Verwaltungsbereichen. Datenschutz-, Sicherheits- und Organisationsanforderungen können bereits in der Gebäudeorganisation berücksichtigt werden. Dadurch entstehen Vorteile hinsichtlich Vertraulichkeit, Zugangskontrolle, Arbeitsruhe und organisatorischer Sicherheit. Die funktionale Trennung kann insgesamt konsequenter und nachhaltiger umgesetzt werden.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Neubauvariante bietet bessere Voraussetzungen für eine klare und sichere Trennung öffentlicher und interner Bereiche. Datenschutz, Zugangskontrolle, Arbeitsruhe und organisatorische Sicherheit können durch die Gebäudestruktur wirksamer unterstützt werden. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich funktionsfähig, erreicht jedoch aufgrund ihrer bestehenden Gebäudestruktur nicht die gleiche Klarheit und Konsequenz der funktionalen Zonierung. Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.3 Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche	10 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7

- **V1 = 0,30**
- **V2 = 0,40**

7.4 Orientierungsqualität im Gebäude

Gewichtung: 10 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Orientierungsqualität innerhalb des Verwaltungsgebäudes. Maßgeblich sind die Klarheit der Grundrissstruktur, die Nachvollziehbarkeit der Gebäudeorganisation, die Qualität der Sichtbeziehungen, die Logik der Erschließung sowie die Unterstützung einer barrierefreien Orientierung.

Im Mittelpunkt steht die Frage, wie leicht sich Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitende innerhalb des Gebäudes zurechtfinden und ihre Zielbereiche erreichen können.

Eine hohe Orientierungsqualität verbessert die Bürgerfreundlichkeit, reduziert Such- und Wartezeiten, erhöht den Nutzerkomfort und unterstützt effiziente Verwaltungsabläufe. Gerade bei öffentlichen Verwaltungsgebäuden mit regelmäßigem Publikumsverkehr besitzt eine klare und verständliche Gebäudeorganisation eine besondere Bedeutung.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Umfang das Gebäude:

- intuitiv verständlich aufgebaut ist,
- klare Sichtbeziehungen ermöglicht,
- eine logische Erschließungsstruktur besitzt,
- Orientierung ohne umfangreiche Beschilderung unterstützt,
- eine barrierefreie Orientierung ermöglicht.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- die Eingangssituation,
- Sicht- und Blickbeziehungen,
- zentrale Erschließungskerne,
- die Geschoss- und Funktionslogik,
- die Beschilderbarkeit,
- die architektonische Klarheit der Gebäudeorganisation.

Nicht bewertet werden die organisatorische Zuordnung der Fachbereiche (7.1), die Wegeeffizienz (7.2) oder Sicherheits- und Datenschutzaspekte (7.3).

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Bürgerfreundlichkeit,
- Nutzerkomfort,
- Stressreduktion,
- Orientierungssicherheit,
- Effizienz im täglichen Betrieb.

Bewertungsdimensionen

- 16. Klarheit der Grundrissstruktur
 - 17. Sicht- und Blickbeziehungen
 - 18. Zentrale Orientierungspunkte
 - 19. Beschilderbarkeit
 - 20. Barrierefreie Orientierung
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Eingangssituation

Prüfkriterium	V1	V2
Klar erkennbarer Haupteingang	●	☑
Eindeutige Empfangszone	●	☑
Sichtbezug zu Servicebereichen	□	☑
Keine verwirrenden Nebenerschließungen	●	☑

B. Grundrisslogik

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Achsen und Wege	●	☑
Keine labyrinthischen Strukturen	●	☑
Intuitive Geschossorganisation	□	☑
Übersichtliche Flurstruktur	●	☑

C. Sichtbeziehungen

Prüfkriterium	V1	V2
Blickkontakt zu zentralen Funktionen	□	☑
Sichtbezug zu Treppen und Aufzügen	●	☑
Tageslicht unterstützt Orientierung	●	☑
Transparente Gestaltung	●	☑

D. Beschilderung

Prüfkriterium	V1	V2
Gute Beschilderbarkeit	☑	☑
Logische Raum- und Nummernstruktur	●	☑
Keine komplizierte Wegweisung erforderlich	□	☑
Orientierung auch für Ortsfremde möglich	●	☑

E. Barrierefreie Orientierung

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Wegeführung für Menschen mit Einschränkungen	●	☑

Prüfkriterium	V1	V2
Visuelle und taktile Unterstützung möglich	●	☑
Akustisch gut erfassbare Räume	●	☑
Keine unklaren Raumabfolgen	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der räumlichen Lesbarkeit und Verständlichkeit der Gebäudeorganisation. Maßgeblich sind die Auffindbarkeit von Zielbereichen, die Klarheit der Erschließung, die Qualität der Sichtbeziehungen sowie die Fähigkeit des Gebäudes, Orientierung weitgehend selbst zu erzeugen.

Je intuitiver, verständlicher und übersichtlicher die Orientierung innerhalb des Gebäudes möglich ist, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Unübersichtliche Struktur, hohe Orientierungsprobleme
2 Punkte	Mehrere unklare Wegeführungen und Orientierungsdefizite
3 Punkte	Grundsätzlich orientierbar, mit erkennbaren Schwächen
4 Punkte	Gute Orientierung und klare Gebäudestruktur
5 Punkte	Sehr intuitive, übersichtliche und selbsterklärende Gebäudestruktur

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich eine Orientierung innerhalb des Gebäudes. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur, unterschiedlicher Gebäudeteile und der eingeschränkten Möglichkeit zur vollständigen Neuordnung können jedoch komplexere Orientierungssituationen entstehen. Die Auffindbarkeit der Zielbereiche ist grundsätzlich gegeben, erfordert jedoch teilweise zusätzliche Beschilderungen und Orientierungshilfen.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine klar strukturierte Gebäudeorganisation mit nachvollziehbarer Erschließung, eindeutigen Orientierungspunkten und einer konsistenten Funktionslogik. Besucherinnen und Besucher können Zielbereiche leichter auffinden und sich weitgehend selbstständig orientieren. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Bürgerfreundlichkeit, Nutzerkomfort und betrieblicher Effizienz.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Orientierungsqualität stellt einen erkennbaren Vorteil der Neubauvariante dar. Durch eine klarere Gebäudestruktur, bessere Sichtbeziehungen und eine konsequente Erschließungslogik kann die Orientierung für Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeitende deutlich erleichtert werden. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich orientierbar, erreicht jedoch aufgrund ihrer bestehenden Gebäudestruktur nicht die gleiche räumliche Lesbarkeit und intuitive Auffindbarkeit. Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.4 Orientierungsqualität im Gebäude	10 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7

- **V1 = 0,30**
- **V2 = 0,40**

7.5 Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse

Gewichtung: 15 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Unterstützung effizienter interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse durch die Gebäudestruktur. Maßgeblich sind die räumliche Nähe zusammenarbeitender Fachbereiche, die Qualität von Kommunikations- und Besprechungszonen, die Möglichkeit konzentrierten Arbeitens, die Unterstützung digitaler Arbeitsformen sowie die Anpassungsfähigkeit an zukünftige organisatorische Veränderungen.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die räumliche Organisation des Gebäudes die tägliche Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung unterstützt oder behindert.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- kurze Abstimmungswege ermöglicht,
- fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit unterstützt,
- informelle Kommunikation erleichtert,
- konzentriertes Arbeiten ermöglicht,
- digitale Arbeitsprozesse unterstützt,
- organisatorische Anpassungen erleichtert.

Im Unterschied zu Kriterium 7.2 werden nicht einzelne Wegebeziehungen bewertet. Gegenstand dieses Kriteriums ist die Gesamtwirkung der Gebäudeorganisation auf die Qualität interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- organisatorischer Effizienz,
- Zeitersparnis,
- Teamkommunikation,
- Produktivität,
- Zukunftsfähigkeit der Verwaltung.

Bewertungsdimensionen

21. Nähe zusammenarbeitender Fachbereiche
 22. Qualität gemeinsamer Kommunikationszonen
 23. Konzentrations- und Rückzugsmöglichkeiten
 24. Digitale Infrastruktur
 25. Flexibilität bei Organisationsänderungen
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit

Prüfkriterium	V1	V2
Kurze Wege zwischen kooperierenden Abteilungen	●	☑
Gemeinsame Besprechungsräume sinnvoll angeordnet	●	☑
Keine organisatorischen Barrieren	●	☑
Interne Synergien räumlich unterstützt	●	☑

B. Kommunikationsräume

Prüfkriterium	V1	V2
Angemessene Besprechungsräume	●	☑
Informelle Begegnungsflächen	□	☑
Teambereiche sinnvoll organisiert	●	☑
Keine Überlastung einzelner Zonen	●	☑

C. Konzentrationsqualität

Prüfkriterium	V1	V2
Ruhige Arbeitszonen	●	☑
Keine dauerhaften Störquellen	●	☑
Gute akustische Qualität	●	☑
Ausreichende Rückzugsmöglichkeiten	□	☑

D. Digitale Arbeitsfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Gute IT-Infrastruktur integrierbar	●	☑
Flexible Arbeitsplätze möglich	●	☑
Anpassungsfähigkeit an neue Arbeitsformen	●	☑
Technische Erweiterbarkeit	●	☑

E. Anpassungsfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Umorganisation ohne größeren Umbau möglich	●	☑
Modularer Aufbau	□	☑
Trennwände und Raumstrukturen anpassbar	●	☑
Flächenreserven vorhanden	□	●

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

□ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der Unterstützung effizienter Arbeits- und Kommunikationsprozesse durch die Gebäudestruktur. Maßgeblich sind die Zusammenarbeit zwischen Fachbereichen, die Qualität organisatorischer Abläufe, die Unterstützung moderner Arbeitsformen sowie die Effizienz von Kommunikations- und Abstimmungsprozessen.

Je besser die Gebäudeorganisation Kommunikation, Konzentration, Zusammenarbeit und organisatorische Flexibilität unterstützt, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Strukturell ineffizient, hohe Reibungsverluste
2 Punkte	Mehrere organisatorische Hemmnisse
3 Punkte	Grundsätzlich arbeitsfähig mit Optimierungspotenzial
4 Punkte	Gute Unterstützung effizienter Prozesse
5 Punkte	Sehr hohe Prozessunterstützung und Zukunftsfähigkeit

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich funktionierende Arbeits- und Kommunikationsprozesse. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt jedoch die räumliche Vernetzung von Fachbereichen, die Ausbildung gemeinsamer Kommunikationszonen sowie die Flexibilität organisatorischer Anpassungen. Insbesondere informelle Kommunikationsflächen, Rückzugsmöglichkeiten und zukünftige Umorganisationen können nur eingeschränkt unterstützt werden. Die Verwaltungsabläufe bleiben funktionsfähig, weisen jedoch erkennbare Optimierungspotenziale auf.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine stärker prozessorientierte Organisation der Verwaltung. Fachbereiche können entsprechend ihrer Arbeitsbeziehungen angeordnet, Kommunikationszonen gezielt geschaffen und moderne Arbeitsformen bereits in die Gebäudestruktur integriert werden. Darüber hinaus bestehen bessere Möglichkeiten zur Anpassung an zukünftige organisatorische Veränderungen. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Zusammenarbeit, Produktivität, organisatorischer Flexibilität und Zukunftsfähigkeit.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse wird wesentlich durch die Gebäudeorganisation beeinflusst. Die Neubauvariante bietet hierfür insgesamt günstigere Voraussetzungen. Vorteile ergeben sich insbesondere durch die bessere räumliche Vernetzung von Fachbereichen, die gezielte Unterstützung von Kommunikation und Zusammenarbeit, die höhere Anpassungsfähigkeit an neue Arbeitsformen sowie die bessere Eignung für zukünftige organisatorische Entwicklungen. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich arbeitsfähig, erreicht jedoch nicht die gleiche Prozessqualität und organisatorische Flexibilität. Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.5 Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse	15 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7

- **V1 = 0,45**
- **V2 = 0,60**

7.6 Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen

Gewichtung: 10 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Angemessenheit und Qualität der Flächen für Beratung, Service und Wartezonen. Maßgeblich sind die Bedarfsorientierung, die funktionale Organisation, die Diskretion von Beratungssituationen sowie die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob die vorgesehenen Flächen für den Bürgerkontakt den Anforderungen einer modernen, bürgerorientierten Verwaltung entsprechen und sowohl aktuelle als auch zukünftige Nutzungsanforderungen angemessen berücksichtigen.

Das Kriterium bewertet insbesondere, ob die vorgesehenen Flächen für:

- Bürgerberatung,
- Servicebereiche,
- Wartezonen,
- Empfangsbereiche,
- Diskretionszonen

hinsichtlich ihrer Größe, Anordnung und Nutzungsqualität angemessen dimensioniert sind.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- das zu erwartende Besucheraufkommen,
- typische Aufenthalts- und Wartezeiten,
- die Intensität von Beratungs- und Serviceprozessen,
- Anforderungen an Datenschutz und Vertraulichkeit,
- Anforderungen an die Barrierefreiheit,
- saisonale oder ereignisbedingte Spitzenbelastungen.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Bürgerfreundlichkeit,
 - Aufenthaltsqualität,
 - funktionaler Angemessenheit,
 - Bedarfsorientierung,
 - Vermeidung von Über- oder Unterdimensionierungen,
 - Zukunftsfähigkeit der Servicebereiche.
-

Bewertungsdimensionen

- 26. Flächenumfang im Verhältnis zum Bedarf
 - 27. Organisation der Servicezone
 - 28. Warteflächenqualität
 - 29. Diskretions- und Beratungsräume
 - 30. Flexibilität bei Spitzenbelastung
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Flächenumfang

Prüfkriterium	V1	V2
Flächen ausreichend dimensioniert	☐	☒
Keine dauerhafte Überfüllung zu erwarten	☐	☒
Keine übermäßige Flächenreserve	☒	☒
Bedarfsgerechte Bemessung	☐	☒

B. Serviceorganisation

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Empfangszone	☐	☒
Gute Übersichtlichkeit	☐	☒
Keine Kreuzung mit internen Bereichen	☐	☒
Sinnvolle Möblierung möglich	☐	☒

C. Wartezonen

Prüfkriterium	V1	V2
Angemessene Sitzplatzkapazität	☐	☒
Tageslicht und Aufenthaltsqualität	☐	☒
Keine funktionalen Engstellen	☐	☒
Barrierefreie Gestaltung	☐	☒

D. Diskretion

Prüfkriterium	V1	V2
Beratungsräume akustisch geschützt	☐	☒
Keine Einsicht in sensible Gespräche	☐	☒
Datenschutzanforderungen erfüllt	☐	☒
Räumliche Trennung von Warte- und Beratungsbereichen	☐	☒

E. Flexibilität

Prüfkriterium	V1	V2
Erweiterbarkeit bei zukünftigem Bedarf	☐	☐

Prüfkriterium	V1	V2
Mehrzwecknutzung einzelner Flächen möglich	●	☑
Anpassungsfähigkeit bei Organisationsänderungen	●	☑
Temporäre Nutzung bei Spitzenbelastungen möglich	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ unter Berücksichtigung der Bedarfsangemessenheit sowie der funktionalen und bürgerorientierten Nutzbarkeit der Flächen.

Entscheidend ist nicht die größtmögliche Fläche, sondern die ausgewogene Kombination aus:

angemessen + funktional + wirtschaftlich + bürgerfreundlich

Je besser die Beratungs-, Service- und Wartebereiche die Anforderungen von Bürgern, Mitarbeitenden und Verwaltungsprozessen unterstützen, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Deutliche Unter- oder Überdimensionierung, funktionale Defizite
2 Punkte	Mehrere Schwächen in Größe, Organisation oder Nutzbarkeit
3 Punkte	Grundsätzlich angemessen, mit erkennbarem Optimierungsbedarf
4 Punkte	Gute, bedarfsgerechte Flächenorganisation
5 Punkte	Sehr hohe Service- und Aufenthaltsqualität bei optimaler Flächenbemessung

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich funktionsfähige Beratungs-, Service- und Wartebereiche. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt jedoch die Möglichkeiten einer vollständigen Optimierung hinsichtlich Flächenorganisation, Diskretionsanforderungen, Aufenthaltsqualität und zukünftiger Anpassungen. Insbesondere die Trennung einzelner Funktionsbereiche sowie die Flexibilität bei

veränderten Anforderungen sind nur eingeschränkt beeinflussbar. Die Flächen sind insgesamt angemessen nutzbar, weisen jedoch Optimierungspotenziale auf.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine bedarfsgerechte Planung der Beratungs-, Service- und Wartebereiche unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Anforderungen. Flächengrößen, Anordnung, Datenschutzanforderungen, Aufenthaltsqualität und Flexibilität können bereits in der Grundkonzeption berücksichtigt werden. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Servicequalität, Bürgerfreundlichkeit, Nutzungsqualität und Zukunftsfähigkeit.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die Qualität der Beratungs-, Service- und Wartebereiche beeinflusst die Wahrnehmung des Rathauses durch die Bürgerinnen und Bürger unmittelbar. Die Neubauvariante bietet aufgrund ihrer freien Planbarkeit bessere Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, bürgerfreundliche und datenschutzkonforme Gestaltung dieser Bereiche. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich funktionsfähig, erreicht jedoch aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur nicht die gleiche Flexibilität, Aufenthaltsqualität und organisatorische Klarheit. Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.6 Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen	10 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7

- **V1 = 0,30**
- **V2 = 0,40**

7.7 Organisatorische Anpassungsfähigkeit

Gewichtung: 15 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Fähigkeit der jeweiligen Variante, sich an zukünftige organisatorische Veränderungen anzupassen. Maßgeblich sind die Flexibilität der Grundrissstruktur, die Anpassungsfähigkeit der Trag- und Ausbausysteme, die technische Nachrüstbarkeit sowie die Möglichkeit, auf veränderte Verwaltungs- und Arbeitsformen zu reagieren. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Verwaltungen unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Digitalisierung, neue Arbeitsmodelle, veränderte Aufgabenstrukturen, interkommunale Kooperationen, demografische Entwicklungen sowie organisatorische Reformen führen regelmäßig zu veränderten Flächen- und Funktionsanforderungen. Die langfristige Nutzungsqualität eines Verwaltungsgebäudes hängt daher wesentlich davon ab, wie flexibel auf solche Entwicklungen reagiert werden kann.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante:

- Umstrukturierungen ohne größeren baulichen Aufwand zulässt,
- neue Arbeitsmodelle integrieren kann,
- Fachbereiche neu gruppierbar sind,
- Flächen bei veränderten Anforderungen umnutzbar sind,
- baulich und technisch auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet ist.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Grundrissflexibilität,
- Tragwerksstruktur,
- Installationsführung,
- Trennwand- und Ausbausysteme,
- technische Nachrüstbarkeit,
- Erweiterungsfähigkeit,
- Digitalisierungsfähigkeit.

Nicht bewertet wird die heutige Prozessqualität der Verwaltung (Kriterium 7.5). Gegenstand dieses Kriteriums ist ausschließlich die Fähigkeit des Gebäudes, zukünftige organisatorische Veränderungen wirtschaftlich und funktional aufnehmen zu können.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Zukunftssicherheit,
- Umbaufähigkeit,
- organisatorischer Flexibilität,
- Anpassungsfähigkeit,

- langfristiger Nutzungsqualität.

Bewertungsdimensionen

- 31. Grundrissflexibilität
 - 32. Tragwerksstruktur
 - 33. Installations- und Technikflexibilität
 - 34. Umnutzungsfähigkeit
 - 35. Erweiterungsoptionen
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Grundrissstruktur

Prüfkriterium	V1	V2
Modulare Raumstruktur	☒	☒
Flexible Trennwände möglich	☒	☒
Keine tragenden Innenwände mit Blockadewirkung	☐	☒
Räume mehrfach nutzbar	☒	☒

B. Tragwerk

Prüfkriterium	V1	V2
Flexible Tragwerksstruktur vorhanden	☒	☒
Größere Spannweiten ermöglichen Anpassungen	☒	☒
Keine starre Raumrasterung	☐	☒
Umbauten ohne wesentliche statische Eingriffe möglich	☐	☒

C. Technische Infrastruktur

Prüfkriterium	V1	V2
Flexible Installationsführung	☒	☒
Installationszonen für Nachrüstungen vorhanden	☒	☒
IT-Infrastruktur anpassbar	☒	☒
Technische Nachrüstbarkeit gegeben	☒	☒

D. Organisatorische Anpassung

Prüfkriterium	V1	V2
Fachbereiche umorganisierbar	☒	☒
Neue Arbeitsformen integrierbar	☒	☒
Flächen teilbar oder zusammenlegbar	☒	☒
Anpassungen ohne größere Baukosten möglich	☐	☒

E. Erweiterbarkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Bauliche Erweiterungsoption vorhanden	☐	☒
Reserveflächen bzw. Entwicklungsspielräume vorhanden	☐	☒
Nachverdichtung grundsätzlich möglich	☒	☒
Keine funktionalen Sackgassen	☒	☒

Legende

☒ = überwiegend erfüllt

☒ = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der Flexibilität, Umbaufähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Gebäudestruktur. Maßgeblich ist, mit welchem baulichen, technischen und wirtschaftlichen Aufwand organisatorische Veränderungen zukünftig umgesetzt werden können.

Je geringer der Aufwand für organisatorische Anpassungen und je flexibler die Gebäudestruktur auf neue Anforderungen reagieren kann, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Sehr starre Struktur, organisatorisch kaum anpassbar
2 Punkte	Eingeschränkte Flexibilität, Umbauten aufwendig
3 Punkte	Grundsätzlich anpassbar mit mittlerem Aufwand
4 Punkte	Gute Flexibilität mit überschaubarem Anpassungsaufwand
5 Punkte	Sehr hohe organisatorische Anpassungsfähigkeit und Zukunftssicherheit

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich organisatorische Anpassungen und Veränderungen der Verwaltungsstruktur. Die vorhandene Gebäudestruktur setzt diesen Anpassungen jedoch Grenzen. Insbesondere tragwerksbedingte Zwänge, bestehende

Raumzuschnitte sowie technische Randbedingungen können spätere Umorganisationen erschweren. Größere Flächenverschiebungen, neue Arbeitskonzepte oder umfassende organisatorische Veränderungen sind grundsätzlich möglich, erfordern jedoch häufig zusätzlichen planerischen, technischen und wirtschaftlichen Aufwand.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine deutlich flexiblere Ausrichtung der Gebäudestruktur auf zukünftige organisatorische Anforderungen. Raumzuschnitte, Nutzungszuordnungen, technische Infrastruktur und Arbeitsformen können bereits in der Planung auf langfristige Anpassbarkeit ausgelegt werden. Dadurch entstehen bessere Voraussetzungen für zukünftige Umorganisationen, Digitalisierungsschritte sowie veränderte Flächenbedarfe. Anpassungen können in der Regel mit geringerem baulichen und wirtschaftlichen Aufwand umgesetzt werden.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die organisatorische Anpassungsfähigkeit stellt einen wesentlichen Baustein der langfristigen Zukunftsfähigkeit eines Verwaltungsgebäudes dar. Verwaltungsstrukturen, Arbeitsformen und Flächenanforderungen verändern sich heute deutlich schneller als die Lebensdauer eines Gebäudes. Deshalb gewinnt die Fähigkeit zur Anpassung an neue organisatorische Rahmenbedingungen zunehmend an Bedeutung.

Die Neubauvariante bietet hierfür insgesamt günstigere Voraussetzungen. Insbesondere die höhere Grundrissflexibilität, die bessere technische Nachrüstbarkeit sowie die Möglichkeit zukünftiger Umorganisationen sprechen für eine größere strukturelle Zukunftssicherheit. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich anpassungsfähig, erreicht jedoch aufgrund der vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen nicht die gleiche organisatorische Flexibilität und Entwicklungsfähigkeit.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.7 Organisatorische Anpassungsfähigkeit	15 %	3 Punkte	4 Punkte

7.8 Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen

Gewichtung: 10 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Eignung der jeweiligen Variante zur Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen. Maßgeblich sind flexible Arbeitsplatzkonzepte, Teamflächen, digitale Infrastruktur sowie die Unterstützung hybrider Arbeitsmodelle. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten fachlichen Einordnung auf einer Punkteskala von 1 bis 5.

Die Arbeitswelt der öffentlichen Verwaltung befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Digitalisierung, mobiles Arbeiten, hybride Arbeitsmodelle, projektbezogene Zusammenarbeit und flexible Arbeitsplatzkonzepte verändern die Anforderungen an Verwaltungsgebäude nachhaltig. Moderne Verwaltungsgebäude müssen deshalb nicht nur klassische Büroarbeit ermöglichen, sondern auch neue Formen der Zusammenarbeit und Kommunikation unterstützen.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Umfang die jeweilige Variante moderne Verwaltungs- und Arbeitsmodelle unterstützt.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- flexible Arbeitsplatzkonzepte,
- Desk-Sharing-Modelle (Non-Territorial Offices),
- mobiles Arbeiten,
- hybride Arbeitsformen,
- digitale Besprechungsformate,
- Team- und Projektarbeit,
- Rückzugs- und Konzentrationszonen.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob das Gebäude bereits heute die räumlichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen für moderne Arbeitsweisen bietet oder diese nur eingeschränkt unterstützt.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Zukunftsfähigkeit der Arbeitswelt,
- Attraktivität als Arbeitgeber,
- organisatorischer Modernisierbarkeit,
- Effizienz digitaler Prozesse.

Bewertungsdimensionen

- 36. Flexibilität der Arbeitsplatzstruktur
- 37. Verfügbarkeit von Team- und Projektflächen
- 38. Rückzugs- und Konzentrationsmöglichkeiten

Prüfkriterien / Checkliste

A. Arbeitsplatzkonzept

Prüfkriterium	V1	V2
Flexible Arbeitsplatzgestaltung möglich	●	☑
Desk-Sharing grundsätzlich umsetzbar	□	☑
Unterschiedliche Arbeitsplatztypen integrierbar	●	☑
Keine starren Einzelbürozwänge	●	☑

B. Team- und Projektarbeit

Prüfkriterium	V1	V2
Ausreichende Besprechungsräume	●	☑
Informelle Kommunikationsflächen	□	☑
Flexible Gruppenräume	●	☑
Projekt- und Workshopflächen möglich	□	☑

C. Konzentrationsqualität

Prüfkriterium	V1	V2
Rückzugsräume vorhanden	●	☑
Akustische Qualität ausreichend	●	☑
Ruhige Arbeitsbereiche	●	☑
Konflikte zwischen Kommunikation und Konzentration minimiert	●	☑

D. Digitale Infrastruktur

Prüfkriterium	V1	V2
Leistungsfähige digitale Infrastruktur integrierbar	●	☑
Videokonferenzräume realisierbar	●	☑
Technische Nachrüstbarkeit gegeben	●	☑
Flexible IT-Anbindung möglich	●	☑

E. Hybridfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Arbeitsplätze für wechselnde Belegung geeignet	●	☑
Shared-Desk-Strukturen möglich	□	☑
Flexible Nutzung von Flächen möglich	●	☑
Unterstützung mobiler Arbeitsformen	●	☑

Legende

- ☑ = überwiegend erfüllt
● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar
☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ nach der Eignung für moderne Arbeitskonzepte und digitale Verwaltungsstrukturen.

Maßgeblich ist, in welchem Umfang das Gebäude aktuelle und absehbare zukünftige Arbeitsformen unterstützt. Hierzu zählen insbesondere flexible Arbeitsplatzmodelle, hybride Arbeitsformen, digitale Kommunikation sowie projekt- und teamorientierte Arbeitsweisen.

Je besser das Gebäude die Anforderungen moderner Verwaltungsarbeit unterstützt, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Struktur kaum geeignet für moderne Arbeitsformen
2 Punkte	Eingeschränkte Umsetzbarkeit moderner Konzepte
3 Punkte	Grundsätzlich geeignet, mit Anpassungsbedarf
4 Punkte	Gute Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsmodelle
5 Punkte	Sehr hohe Zukunftsfähigkeit und flexible Arbeitsstruktur

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich moderne Arbeitsformen und digitale Verwaltungsprozesse. Die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt jedoch teilweise die Integration flexibler Arbeitsplatzmodelle, zusätzlicher Kommunikationsflächen sowie neuer Raumkonzepte für Team- und Projektarbeit. Insbesondere hybride Arbeitsformen, Desk-Sharing-Konzepte und projektorientierte Flächennutzungen können nur eingeschränkt oder mit zusätzlichem Anpassungsaufwand umgesetzt werden.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die gezielte Integration moderner Arbeitsformen bereits in der Planung. Flexible Arbeitsplatzmodelle, hybride Arbeitsformen, digitale Besprechungsformate sowie unterschiedliche Kommunikations-, Team- und Konzentrationsbereiche können systematisch berücksichtigt werden. Dadurch

entstehen Vorteile hinsichtlich Arbeitsplatzqualität, Digitalisierung, Zusammenarbeit und Arbeitgeberattraktivität.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Zeitgemäße Arbeitsformen stellen einen wesentlichen Bestandteil moderner Verwaltungsorganisationen dar. Digitalisierung, mobiles Arbeiten, hybride Arbeitsmodelle und projektbezogene Zusammenarbeit verändern die Anforderungen an Verwaltungsgebäude nachhaltig.

Die Neubauvariante bietet hierfür insgesamt bessere Voraussetzungen. Flexible Arbeitsplatzkonzepte, Kommunikationszonen, digitale Infrastruktur sowie hybride Nutzungsformen können bereits in der Grundkonzeption berücksichtigt werden. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich geeignet, erreicht jedoch aufgrund ihrer bestehenden Gebäudestruktur nicht die gleiche Flexibilität und Qualität moderner Arbeitsumgebungen.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
7.8 Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen	10 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K7

- **V1 = 0,30**
- **V2 = 0,40**

Fachliche Begründung

- Verwaltungsarbeit verändert sich strukturell.
- Hybridarbeit gewinnt zunehmend an Bedeutung.
- Arbeitgeberattraktivität wird für Kommunen wichtiger.
- Flexible Strukturen reduzieren zukünftige Umbaukosten.
- Digitale Arbeitsprozesse erfordern geeignete räumliche und technische Rahmenbedingungen.

Abgrenzung

- **7.5** → Effizienz aktueller Arbeits- und Kommunikationsprozesse
- **7.7** → langfristige organisatorische Anpassungsfähigkeit der Gebäudestruktur
- **7.8** → konkrete Eignung für moderne Arbeitsformen und digitale Arbeitswelten

Damit bleibt das Kriterium eigenständig und vermeidet Doppelbewertungen innerhalb des Hauptkriteriums K7.

HAUPTKRITERIUM 8

Barrierefreiheit

Gewichtung

8 %

Bewertungsziel

Bewertung der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Rathauses für alle Bevölkerungsgruppen. Berücksichtigt werden die Erreichbarkeit des Gebäudes, die innere Erschließung sowie die selbstständige und gleichberechtigte Nutzung der wesentlichen Verwaltungsfunktionen.

Ziel ist die Beurteilung, inwieweit die jeweilige Variante den Anforderungen einer inklusiven und bürgerfreundlichen Verwaltung gerecht wird.

Unterkriterien

- **8.1** Barrierefreier Zugang außen
 - **8.2** Barrierefreie Erschließung innen
 - **8.3** Barrierefreie Nutzbarkeit der Hauptfunktionen
 - **8.4** Barrierefreie Orientierung
 - **8.5** Barrierefreie Zusatzqualitäten und Vorbildfunktion
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	__0,22__
V2 – Neubau	__0,32__

Methodischer Hinweis

Die Bewertung orientiert sich an den Anforderungen des barrierefreien Bauens sowie an den Grundsätzen einer gleichberechtigten und selbstständigen Nutzung öffentlicher Gebäude. Neben den rechtlichen Mindestanforderungen werden auch qualitative Aspekte der Nutzbarkeit und Nutzerfreundlichkeit berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt vergleichend auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 8.....	1
Barrierefreiheit	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium.....	1
Methodischer Hinweis.....	1
Kriterium 8 – Barrierefreiheit	6
Einleitung	6
Methodischer Hinweis	6
Ergebnis	7
Zusammenfassende Bewertung	7
8.1 Barrierefreier und auffindbarer Gebäudezugang.....	8
Inhaltliche Erklärung	8
Bewertungsdimensionen.....	9
Prüfkriterien / Checkliste.....	9
A. Barrierefreiheit	9
B. Auffindbarkeit.....	9
C. Orientierung und Leitsystem	9
D. Witterungsschutz	9
E. Selbstständige Nutzbarkeit	10
Bewertungsmethodik	10
Punktebewertung.....	10
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	10
Bewertung Variante V2 – Neubau	11
Zusammenfassende Würdigung	11
Ergebnis.....	11
Fachliche Begründung.....	12
Abgrenzung	12
8.2 Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes	13
Inhaltliche Erklärung	13
Bewertungsdimension	13
Prüfkriterien / Checkliste.....	14
A. Vertikale Erschließung (hohe Relevanz)	14
B. Horizontale Erschließung.....	14

C. Bedienbarkeit und Sicherheit	14
Bewertungsmethodik	15
Schritt 1 – Normativer Erfüllungsgrad	15
Schritt 2 – Funktionale Nutzbarkeit.....	15
Schritt 3 – Gesamtbeurteilung.....	15
Punktebewertung.....	15
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	15
Bewertung Variante V2 – Neubau	16
Zusammenfassende Würdigung	16
Ergebnis.....	16
Fachliche Begründung.....	17
Abgrenzung	17
8.3 Barrierefreie Nutzungsmöglichkeit der Hauptfunktionen	18
Inhaltliche Erklärung	18
Bewertungsdimension	18
Prüfkriterien / Checkliste.....	19
A. Bürgerbüro / Servicebereich.....	19
B. Trauzimmer / Besprechungsräume	19
C. Sanitäranlagen	19
Bewertungsmethodik	20
Schritt 1 – Funktionsanalyse	20
Schritt 2 – Normprüfung.....	20
Schritt 3 – Nutzbarkeitsprüfung.....	20
Schritt 4 – Gesamtbewertung.....	20
Punktebewertung.....	20
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	20
Bewertung Variante V2 – Neubau	21
Zusammenfassende Würdigung	21
Ergebnis.....	21
Fachliche Begründung.....	22
8.4 Barrierefreie Orientierung.....	23
Inhaltliche Erklärung	23
Bewertungsdimension	23
Prüfkriterien / Checkliste.....	24
A. Visuelle Orientierung	24
B. Taktile Orientierung.....	24

C. Akustische Unterstützung.....	24
D. Kognitive Verständlichkeit.....	24
Bewertungsmethodik	25
Schritt 1 – Analyse der Gebäude- und Wegeorganisation.....	25
Schritt 2 – Prüfung normativer Anforderungen.....	25
Schritt 3 – Beurteilung der selbstständigen Orientierung	25
Schritt 4 – Gesamtbewertung.....	25
Punktebewertung.....	25
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	26
Bewertung Variante V2 – Neubau	26
Zusammenfassende Würdigung	26
Ergebnis.....	27
Fachliche Begründung.....	27
8.5 Barrierefreie Zusatzqualitäten	28
Inhaltliche Erklärung	28
Bewertungsdimension	28
Prüfkriterien / Checkliste.....	29
A. Erweiterte Orientierung.....	29
B. Hör- und Kommunikationsunterstützung	29
C. Komfort und Aufenthaltsqualität	29
D. Zukunftsfähigkeit.....	29
Bewertungsmethodik	30
Punktebewertung.....	30
Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	30
Bewertung Variante V2 – Neubau	30
Zusammenfassende Würdigung	31
Ergebnis.....	31

Kriterium 8 – Barrierefreiheit

Gewichtung: 8 %

Einleitung

Das Hauptkriterium „Barrierefreiheit“ bewertet die Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Teilhabemöglichkeiten des Rathauses für Menschen mit unterschiedlichen körperlichen, sensorischen oder kognitiven Einschränkungen. Berücksichtigt werden sowohl die äußere und innere Erschließung als auch die Nutzbarkeit zentraler Funktionen sowie die Orientierung innerhalb des Gebäudes.

Die Bewertung orientiert sich insbesondere an den Anforderungen der DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie an den Zielsetzungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG). Ziel ist die Beurteilung, in welchem Umfang eine selbstständige, gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Nutzung des Verwaltungsgebäudes ermöglicht wird.

Methodischer Hinweis

Für das Kriterium Barrierefreiheit lagen zum Zeitpunkt der Bewertung keine belastbaren Planunterlagen, Detailnachweise oder vertieften Untersuchungen zur barrierefreien Ausgestaltung der Varianten vor. Insbesondere konnten die Anforderungen der DIN 18040-1 nicht im Detail geprüft oder nachgewiesen werden.

Die Bewertung basiert daher nicht auf einer vollständigen normativen Prüfung, sondern auf einer sachverständigen Plausibilitätsbewertung unter Berücksichtigung:

- des vorliegenden Planungsstandes (überwiegend Leistungsphase 2),
- der bekannten Gebäudestrukturen,
- typischer Anforderungen an öffentliche Verwaltungsgebäude,
- der erfahrungsgemäß zu erwartenden Umsetzbarkeit barrierefreier Lösungen in Bestands- und Nebausituationen.

Die Punktevergabe stellt somit keine formale Barrierefreiheitsprüfung dar, sondern eine fachliche Einschätzung aus sachverständiger Sicht, welches Ergebnis bei einer späteren vertieften Planung und Nachweisführung voraussichtlich zu erwarten wäre.

Die Bewertung ist daher als belastbare fachliche Tendenzaussage zu verstehen. Die endgültige Nachweisführung der Barrierefreiheit bleibt den weiteren Planungsphasen sowie den erforderlichen Fachplanungen vorbehalten.

Ergebnis

Variante	Gewichteter Beitrag
V1 – Bestand / Sanierung	0,22
V2 – Neubau	0,32

Zusammenfassende Bewertung

Die Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich im Wesentlichen aus den strukturellen Möglichkeiten zur Umsetzung einer durchgängigen Barrierefreiheit. Während die Bestandsvariante wesentliche Anforderungen grundsätzlich erfüllen kann, sind Anpassungsmöglichkeiten häufig durch vorhandene Gebäudestrukturen begrenzt. Die Neubauvariante ermöglicht dagegen die frühzeitige und systematische Integration barrierefreier Anforderungen in die Gebäudeplanung und bietet dadurch insgesamt bessere Voraussetzungen für eine gleichberechtigte, selbstständige und zukunftsfähige Nutzung.

Insgesamt ergibt sich für das Hauptkriterium „**Barrierefreiheit**“ ein fachlich nachvollziehbarer Vorteil für die Variante **V2 (Neubau)**. Die Bewertung beruht dabei überwiegend auf sachverständigen Annahmen zur voraussichtlichen Umsetzbarkeit der Barrierefreiheit im jeweiligen Gebäudekonzept und nicht auf einer detaillierten normativen Nachweisführung.

8.1 Barrierefreier und auffindbarer Gebäudezugang

Gewichtung: 30 %

Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die Barrierefreiheit und Auffindbarkeit des Gebäudezugangs. Maßgeblich sind die stufenlose Erreichbarkeit, die klare Wahrnehmbarkeit des Haupteingangs, die selbstständige Nutzbarkeit für Menschen mit Einschränkungen sowie die Einhaltung einschlägiger Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit 1–5 Punkten.

Der Gebäudezugang stellt die erste Kontaktstelle zwischen Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung dar. Seine Qualität beeinflusst sowohl die tatsächliche Nutzbarkeit als auch die Wahrnehmung des Rathauses als offenes, zugängliches und bürgerfreundliches öffentliches Gebäude.

Das Kriterium bewertet insbesondere, in welchem Maß der Hauptzugang:

- barrierefrei erreichbar ist,
- eindeutig auffindbar ist,
- gut in den öffentlichen Raum eingebunden ist,
- selbstständig genutzt werden kann,
- den Anforderungen einer inklusiven Nutzung entspricht.

Relevante Grundlagen sind insbesondere:

- Niedersächsisches Behindertengleichstellungsgesetz (NBGG),
- DIN 18040 – Barrierefreies Bauen,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Berücksichtigt werden insbesondere:

- niveaugleiche Zugänge oder Rampenlösungen,
- automatische oder leicht bedienbare Türsysteme,
- taktile und visuelle Orientierungshilfen,
- kontrastreiche Gestaltung,
- Witterungsschutz,
- Auffindbarkeit und Adressbildung des Haupteingangs,
- selbstständige Nutzbarkeit für Menschen mit Einschränkungen.

Ziel des Kriteriums ist die vergleichende Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- gleichberechtigter Zugänglichkeit,
- selbstständiger Nutzbarkeit,
- Sichtbarkeit und Orientierung,
- Bürgerfreundlichkeit,
- Inklusion und Teilhabe.

Bewertungsdimensionen

1. Barrierefreiheit
 2. Auffindbarkeit
 3. Orientierung und Leitsystem
 4. Witterungsschutz
 5. Selbstständige Nutzbarkeit
-

Prüfkriterien / Checkliste

A. Barrierefreiheit

Prüfkriterium	V1	V2
Stufenloser Zugang vorhanden bzw. herstellbar	☒	☒
Rampen mit normgerechter Neigung umsetzbar	☐	☒
Automatische Türöffnung möglich	☐	☒
Ausreichende Bewegungsflächen vorhanden	☐	☒
Rollstuhlgerechte Zugänglichkeit gewährleistet	☐	☒

B. Auffindbarkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Klar erkennbare Eingangssituation	☐	☒
Gute Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum	☐	☒
Eindeutige Adressbildung	☐	☒
Keine versteckte oder untergeordnete Eingangslage	☐	☒

C. Orientierung und Leitsystem

Prüfkriterium	V1	V2
Taktile Leitelemente integrierbar	☐	☐
Kontrastreiche Gestaltung möglich	☐	☒
Gute Beleuchtung vorhanden	☒	☒
Verständliche Beschilderung möglich	☒	☒

D. Witterungsschutz

Prüfkriterium	V1	V2
Überdachung vorhanden bzw. herstellbar	☐	☒
Ausreichende Wartefläche vorhanden	☐	☒
Schutz bei Regen und Schnee gegeben	☐	☒
Keine erhöhte Rutschgefahr erkennbar	☐	☒

E. Selbstständige Nutzbarkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Zugang ohne fremde Hilfe möglich	☑	☑
Keine separaten Nebeneingänge für Barrierefreiheit erforderlich	●	☑
Gleichwertiger Zugang für alle Nutzergruppen	●	☑
Keine diskriminierende Zugangslösung	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☒ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Bewertet wird qualitativ anhand der normgerechten, funktionalen und gleichberechtigten Zugänglichkeit des Gebäudes.

Maßgeblich ist, in welchem Umfang Menschen mit körperlichen, sensorischen oder altersbedingten Einschränkungen den Haupteingang selbstständig, sicher und ohne Benachteiligung erreichen und nutzen können.

Je barrierefreier, sichtbarer und gleichwertiger der Zugang ausgestaltet ist, desto höher fällt die Punktevergabe aus.

Punktebewertung

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Zugang nicht barrierefrei oder schwer auffindbar
2 Punkte	Eingeschränkte Barrierefreiheit oder geringe Sichtbarkeit
3 Punkte	Grundsätzlich barrierefrei, mit Optimierungsbedarf
4 Punkte	Gute barrierefreie und klare Eingangssituation
5 Punkte	Sehr gut gestalteter, vollständig barrierefreier und eindeutig auffindbarer Zugang

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich einen selbstständig nutzbaren und weitgehend barrierefreien Zugang. Einschränkungen ergeben sich insbesondere bei der

vollständigen Umsetzung aktueller Anforderungen an Orientierung, Leitsysteme, Witterungsschutz und gleichwertige Nutzbarkeit. Die Barrierefreiheit kann grundsätzlich hergestellt bzw. verbessert werden, bleibt jedoch stärker an die vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen gebunden.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die konsequente Integration barrierefreier Anforderungen bereits in der Entwurfsplanung. Zugangssituation, Wegeführung, Orientierung, Witterungsschutz und selbstständige Nutzbarkeit können von Beginn an als gleichwertige Planungsziele berücksichtigt werden. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Inklusion, Komfort, Auffindbarkeit und Nutzerfreundlichkeit.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Der Gebäudezugang prägt den ersten Eindruck eines Rathauses und stellt gleichzeitig die grundlegende Voraussetzung für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Bürgerinnen und Bürger dar. Neben der eigentlichen Barrierefreiheit sind insbesondere Auffindbarkeit, Orientierung und selbstständige Nutzbarkeit von zentraler Bedeutung.

Die Neubauvariante bietet aufgrund ihrer freien Planbarkeit bessere Voraussetzungen für eine klare, gut sichtbare und umfassend barrierefreie Zugangssituation. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich nutzbar und barrierefrei ertüchtigbar, erreicht jedoch nicht die gleiche Qualität hinsichtlich Orientierung, Komfort und normgerechter Gesamtintegration.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
8.1 Barrierefreier und auffindbarer Gebäudezugan g	30 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K8

- V1 = 0,90
 - V2 = 1,20
-

Fachliche Begründung

- Barrierefreiheit ist für öffentliche Gebäude gesetzlich vorgeschrieben.
- Der Eingangsbereich prägt maßgeblich die Wahrnehmung des Rathauses.
- Ein gleichwertiger Zugang für alle Nutzergruppen ist Ausdruck gesellschaftlicher Teilhabe.
- Gute Auffindbarkeit und Orientierung stärken die Bürgerfreundlichkeit.
- Eine barrierefreie Zugangssituation verbessert die Nutzbarkeit für alle Alters- und Nutzergruppen.

Dieses Kriterium bewertet die soziale Zugänglichkeit und architektonische Klarheit des Gebäudezugangs.

Abgrenzung

- **7.4** → Orientierungsqualität im Gebäude
- **8.1** → Barrierefreier und auffindbarer Zugang von außen
- **7.3** → Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche

Keine Doppelbewertung – unterschiedliche Ebenen der Zugänglichkeit und Nutzerführung.

8.2 Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes

Gewichtung: 30 %

Normative Grundlage:

DIN 18040-1 – Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude

Inhaltliche Erklärung

Bewertet wird die selbstständige, uneingeschränkte und normgerechte Erreichbarkeit aller öffentlich zugänglichen und funktional relevanten Nutzungsebenen innerhalb des Gebäudes.

Die barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes ist kein Komfortmerkmal, sondern eine rechtlich und funktional zwingende Grundvoraussetzung für ein öffentliches Verwaltungsgebäude. Nur wenn sämtliche wesentlichen Nutzungsbereiche selbstständig und gleichberechtigt erreichbar sind, kann die Barrierefreiheit als erfüllt angesehen werden.

Die Bewertung erfolgt orientiert an den Anforderungen der DIN 18040-1 und basiert auf objektiv nachvollziehbaren funktionalen und baulichen Kriterien.

Ziel ist die Sicherstellung einer gleichberechtigten Teilhabe und Nutzbarkeit ohne fremde Hilfe.

Das Kriterium bewertet insbesondere die Qualität der:

- vertikalen Erschließung (Aufzüge, Ebenenwechsel),
- horizontalen Erschließung (Flure und Verkehrswege),
- Türbreiten und Durchgangssituationen,
- Bewegungs- und Wendeflächen,
- Schwellenfreiheit,
- Bedienelemente,
- Sicherheits- und Orientierungselemente.

Im Mittelpunkt steht die Frage, ob sämtliche für Bürgerinnen und Bürger sowie Mitarbeitende relevanten Bereiche selbstständig, sicher und gleichberechtigt erreicht werden können.

Bewertungsdimension

Das Kriterium stellt gleichzeitig ein:

- funktionales Qualitätskriterium,
- rechtlich relevantes Mindestanforderungskriterium,
- Nachhaltigkeits- und Zukunftsfähigkeitskriterium,
- objektiv überprüfbares Sachkriterium

dar.

Die Qualität der inneren Barrierefreiheit wirkt über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes und beeinflusst die Nutzbarkeit über mehrere Jahrzehnte. Mängel in diesem Bereich lassen sich später häufig nur mit erheblichem baulichen und wirtschaftlichen Aufwand korrigieren.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Vertikale Erschließung (hohe Relevanz)

Prüfkriterium	V1	V2
Aufzug vorhanden bzw. nachweisbar	●	☑
Aufzug normgerecht dimensionierbar (Kabinenmaß, Bedientableau)	●	☑
Alle Nutzungsebenen barrierefrei erreichbar	●	☑
Keine dauerhafte Ersatzlösung (Treppenplattform o. ä.) erforderlich	☐	☑

B. Horizontale Erschließung

Prüfkriterium	V1	V2
Flurbreiten normgerecht	●	☑
Türbreiten normgerecht	●	☑
Bewegungsflächen vor Türen ausreichend	☐	☑
Schwellen ≤ 2 cm	●	☑
Keine Engstellen in Hauptwegen	☐	☑

C. Bedienbarkeit und Sicherheit

Prüfkriterium	V1	V2
Türdrückerhöhen normgerecht	●	☑
Handläufe beidseitig vorhanden bzw. herstellbar	●	☑
Kontrastgestaltung möglich	●	☑
Taktile Elemente integrierbar	☐	●

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Schritt 1 – Normativer Erfüllungsgrad

Ermittlung des Erfüllungsgrades der Anforderungen nach DIN 18040-1 auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen, Bestandsaufnahmen und sonstigen Nachweise.

Schritt 2 – Funktionale Nutzbarkeit

Bewertung der tatsächlichen Nutzbarkeit unter dem Gesichtspunkt der selbstständigen Erreichbarkeit aller wesentlichen Nutzungsbereiche ohne fremde Hilfe.

Schritt 3 – Gesamtbeurteilung

Gesamtbewertung anhand der definierten Punkteskala unter Berücksichtigung von Vollständigkeit, Gleichwertigkeit und Dauerhaftigkeit der barrierefreien Erschließung.

Die Bewertung erfolgt:

- normorientiert,
- funktionsbezogen,
- dokumentationsgestützt,
- nachvollziehbar,
- vergleichbar zwischen V1 und V2.

Punktebewertung

Punkte	Fachliche Definition
1 Punkt	Wesentliche Nutzungsebenen nicht barrierefrei erreichbar; kein normgerechter Aufzug
2 Punkte	Teilbarrierefreiheit; zentrale Bereiche erreichbar, deutliche funktionale Einschränkungen
3 Punkte	Grundanforderungen der DIN 18040-1 überwiegend erfüllt; einzelne Einschränkungen in Randbereichen
4 Punkte	Vollständige normgerechte Erschließung aller Nutzungsebenen
5 Punkte	Normgerecht sowie überdurchschnittliche Komfort-, Orientierungs- und Zukunftsqualität

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht eine teilweise barrierefreie Nutzung des Gebäudes. Wesentliche Einschränkungen ergeben sich insbesondere bei der durchgängigen Erreichbarkeit aller Nutzungsebenen, bei Bewegungs- und Wendeflächen sowie bei der vollständigen Umsetzung aktueller Anforderungen der DIN 18040-1. Die Nutzung zentraler Bereiche ist grundsätzlich möglich, die Barrierefreiheit bleibt jedoch in mehreren Punkten eingeschränkt.

Bewertung: 2 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine durchgängige und normgerechte barrierefreie Erschließung aller relevanten Nutzungsebenen. Aufzüge, Verkehrsflächen, Türbreiten, Bewegungsflächen und Orientierungselemente können bereits in der Grundkonzeption entsprechend den Anforderungen der DIN 18040-1 berücksichtigt werden. Dadurch wird eine selbstständige und gleichberechtigte Nutzung des Gebäudes ermöglicht.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die innere barrierefreie Erschließung stellt eine unverzichtbare Grundvoraussetzung für die gleichberechtigte Nutzung eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes dar. Anders als viele andere Bewertungskriterien ist sie weitgehend objektiv anhand normativer Anforderungen überprüfbar.

Während die Bestandsvariante aufgrund ihrer vorhandenen Gebäudestruktur nur eingeschränkt an aktuelle Anforderungen angepasst werden kann, ermöglicht die Neubauvariante eine vollständige und systematisch geplante Umsetzung der Anforderungen der DIN 18040-1. Insbesondere bei der vertikalen Erschließung, den Bewegungsflächen und der gleichwertigen Erreichbarkeit aller Nutzungsebenen ergeben sich deutliche Vorteile.

Die Unterschiede zwischen beiden Varianten sind hier stärker ausgeprägt als bei vielen anderen Kriterien, da die innere Barrierefreiheit maßgeblich durch die Grundstruktur des Gebäudes bestimmt wird und nachträgliche Anpassungen häufig nur begrenzt möglich sind.

Insgesamt ergibt sich ein deutlicher und fachlich nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
8.2 Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes	30 %	2 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K8

- V1 = 0,60
 - V2 = 1,20
-

Fachliche Begründung

Die barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes stellt eine rechtlich gebotene, funktional zwingende und langfristig wirtschaftlich relevante Grundanforderung an ein öffentliches Verwaltungsgebäude dar. Ihre Bewertung erfolgt normorientiert und ist objektiv nachvollziehbar.

Abgrenzung

- **8.1** → Barrierefreier und auffindbarer Zugang zum Gebäude
- **8.2** → Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes
- **8.3** → Barrierefreie Nutzbarkeit der Verwaltungs- und Servicebereiche

Keine Doppelbewertung – unterschiedliche Ebenen der Barrierefreiheit und Nutzbarkeit.

8.3 Barrierefreie Nutzungsmöglichkeit der Hauptfunktionen

Gewichtung: 20 %

Normative Grundlage:

DIN 18040-1 – Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude
sowie die Zielsetzungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG)

Inhaltliche Erklärung

Bewertet wird, ob die zentralen Funktionsbereiche des Rathauses von allen Nutzergruppen selbstständig, gleichberechtigt und ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Im Unterschied zu Kriterium 8.2 (Barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes) wird hier nicht die Erreichbarkeit der Räume bewertet, sondern deren tatsächliche und vollwertige Nutzbarkeit.

Barrierefreiheit ist erst dann erreicht, wenn Bürgerinnen und Bürger die wesentlichen Dienstleistungen und Funktionen des Rathauses unabhängig von körperlichen, sensorischen oder altersbedingten Einschränkungen gleichberechtigt in Anspruch nehmen können.

Hauptfunktionen eines Rathauses sind insbesondere:

- Bürgerbüro und publikumsintensive Verwaltungsbereiche,
- Ratssaal und Ausschussräume,
- Trauzimmer,
- zentrale Besprechungs- und Beratungsräume,
- barrierefreie Sanitäreanlagen,
- zentrale Informations- und Servicebereiche.

Bewertet wird insbesondere, ob diese Funktionen:

- selbstständig nutzbar sind,
- gleichberechtigt zugänglich sind,
- ausreichende Bewegungsflächen bieten,
- diskriminierungsfrei gestaltet sind,
- den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden.

Die barrierefreie Nutzbarkeit der Hauptfunktionen betrifft unmittelbar die tatsächliche Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger an kommunalen Dienstleistungen sowie an demokratischen Prozessen.

Bewertungsdimension

Das Kriterium stellt zugleich ein:

- funktionales Qualitätskriterium,
- sozial-nachhaltiges Kriterium,
- rechtlich relevantes Kriterium,
- politisch sensibles Kriterium,
- langfristig wirksames Qualitätsmerkmal

dar.

Während die Erschließung lediglich die Erreichbarkeit sicherstellt, bewertet dieses Kriterium die tatsächliche Nutzbarkeit der angebotenen Leistungen und Funktionen.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Bürgerbüro / Servicebereich

Prüfkriterium	V1	V2
Abgesenkte Thekenbereiche vorhanden bzw. herstellbar	●	☑
Ausreichende Bewegungsflächen vorhanden	●	☑
Sitzmöglichkeiten vorhanden	☑	☑
Gut erreichbare Bedienelemente	●	☑

B. Trauzimmer / Besprechungsräume

Prüfkriterium	V1	V2
Schwellenfrei erreichbar	●	☑
Ausreichende Bewegungsflächen vorhanden	●	☑
Barrierefreie Möblierung möglich	●	☑

C. Sanitäranlagen

Prüfkriterium	V1	V2
Mindestens ein barrierefreies WC je Nutzungseinheit vorhanden bzw. herstellbar	●	☑
Normgerechte Bewegungsflächen vorhanden	☐	☑
Notrufsystem integrierbar	●	☑

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☐ = überwiegend nicht erfüllt

Bewertungsmethodik

Schritt 1 – Funktionsanalyse

Definition und Identifikation der wesentlichen Hauptfunktionen des Rathauses.

Schritt 2 – Normprüfung

Abgleich der relevanten Funktionsbereiche mit den Anforderungen der DIN 18040-1.

Schritt 3 – Nutzbarkeitsprüfung

Bewertung der Frage, ob Personen mit Mobilitäts-, Seh-, Hör- oder sonstigen Einschränkungen die jeweilige Funktion selbstständig und gleichberechtigt nutzen können.

Schritt 4 – Gesamtbewertung

Zusammenfassende Bewertung anhand der definierten Punkteskala unter Berücksichtigung von Nutzbarkeit, Gleichwertigkeit und Inklusionsqualität.

Die Bewertung erfolgt dokumentationsgestützt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und Bestandsaufnahmen.

Punktebewertung

Punkte	Fachliche Definition
1 Punkt	Wesentliche Hauptfunktionen nicht barrierefrei nutzbar
2 Punkte	Teilweise Nutzbarkeit; zentrale Funktionen eingeschränkt
3 Punkte	Hauptfunktionen grundsätzlich nutzbar; einzelne funktionale oder qualitative Defizite vorhanden
4 Punkte	Vollständige normgerechte Nutzung aller wesentlichen Hauptfunktionen
5 Punkte	Normgerecht sowie überdurchschnittliche inklusive Qualität (z. B. Höranlagen, großzügige Bewegungsflächen, besondere Inklusionsangebote)

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die wesentlichen Hauptfunktionen des Rathauses können grundsätzlich genutzt werden. Einschränkungen ergeben sich insbesondere bei Bewegungsflächen, der vollständigen Integration barrierefreier Nutzungsangebote sowie bei einzelnen Anforderungen an Komfort, Inklusion und Gleichwertigkeit der Nutzung. Die Nutzbarkeit ist insgesamt gegeben, erreicht jedoch nicht durchgängig das Qualitätsniveau aktueller Anforderungen an öffentliche Verwaltungsgebäude.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine durchgängige Berücksichtigung barrierefreier Anforderungen in allen wesentlichen Funktionsbereichen. Bürgerbüro, Besprechungsräume, Trauzimmer, Sanitäranlagen und sonstige publikumsrelevante Bereiche können bereits in der Planung auf eine gleichberechtigte und selbstständige Nutzung ausgerichtet werden. Dadurch wird eine hohe Nutzungsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen erreicht.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die barrierefreie Nutzbarkeit der Hauptfunktionen stellt den eigentlichen Kern der Barrierefreiheit eines Verwaltungsgebäudes dar. Entscheidend ist nicht allein die Erreichbarkeit eines Raumes, sondern die tatsächliche und gleichwertige Nutzung der angebotenen Dienstleistungen und Funktionen.

Die Neubauvariante bietet hierfür insgesamt günstigere Voraussetzungen, da sämtliche Hauptfunktionen bereits in der Planung konsequent auf die Anforderungen der DIN 18040-1 abgestimmt werden können. Die Bestandsvariante ermöglicht eine grundsätzlich barrierefreie Nutzung, erreicht jedoch aufgrund ihrer baulichen Rahmenbedingungen nicht die gleiche Qualität hinsichtlich Bewegungsflächen, Nutzungsflexibilität und gleichwertiger Teilhabe.

Insbesondere bei publikumsintensiven Bereichen, Besprechungsfunktionen und barrierefreien Sanitäranlagen ergeben sich Vorteile für die Neubauvariante.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
8.3 Barrierefreie Nutzungsmögli- chkeit der Hauptfunktion en	20 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K8

- **V1 = 0,60**
 - **V2 = 0,80**
-

Fachliche Begründung

Die barrierefreie Nutzbarkeit der Hauptfunktionen ist eine zentrale Voraussetzung für die gleichberechtigte Teilhabe an kommunalen Dienstleistungen und demokratischen Prozessen. Die Bewertung erfolgt funktionsbezogen, normorientiert und dokumentationsgestützt. Maßgeblich ist nicht allein die Erreichbarkeit, sondern die vollwertige funktionale Nutzung der angebotenen Leistungen.

8.4 Barrierefreie Orientierung

Gewichtung: 10 %

Normative Grundlage:

DIN 18040-1 – Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude
ergänzend die Zielsetzungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG)

Inhaltliche Erklärung

Bewertet wird, ob sich alle Nutzergruppen – insbesondere Menschen mit Seh-, Hör- oder kognitiven Einschränkungen – selbstständig, intuitiv und ohne fremde Hilfe im Gebäude orientieren können.

Im Unterschied zu den Kriterien 8.1 bis 8.3 geht es hier nicht um die bauliche Erreichbarkeit oder Nutzbarkeit von Räumen, sondern um deren Auffindbarkeit und die Verständlichkeit der Gebäudeorganisation.

Ein öffentliches Verwaltungsgebäude gilt erst dann als tatsächlich barrierefrei, wenn Besucher ihre Ziele ohne zusätzliche Unterstützung auffinden können. Dies betrifft insbesondere Bürgerinnen und Bürger, die das Gebäude nicht regelmäßig nutzen und auf eine klare, verständliche und selbsterklärende Orientierung angewiesen sind.

Bewertet wird die normgerechte, selbstständige und intuitive Orientierung innerhalb des Gebäudes gemäß DIN 18040-1. Maßgeblich ist die barrierefreie Auffindbarkeit aller zentralen Funktionen ohne fremde Hilfe.

Ziel ist die gleichberechtigte Nutzung durch verständliche, kontrastreiche, logisch strukturierte und barrierefreie Informations- und Orientierungssysteme.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Wegeleitsysteme,
 - Beschilderungen,
 - Sichtbeziehungen,
 - taktile Orientierungshilfen,
 - akustische Informationen,
 - digitale Informationssysteme,
 - räumliche Lesbarkeit der Gebäudeorganisation.
-

Bewertungsdimension

Dieses Kriterium ist zugleich:

- ✓ funktional
- ✓ sozial-nachhaltig

✓ nutzerbezogen

✓ politisch sensibel

✓ langfristig wirksam

Es betrifft die tatsächliche Nutzungsqualität im Alltag und die Fähigkeit unterschiedlicher Nutzergruppen, Verwaltungsleistungen selbstständig und ohne fremde Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Eine gute Orientierung reduziert Unsicherheiten, stärkt die Bürgerfreundlichkeit und verbessert die Inklusion im täglichen Verwaltungsbetrieb.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Visuelle Orientierung

Prüfkriterium	V1	V2
Logisch aufgebautes Wegeleitsystem	●	☑
Gut lesbare Beschilderung	☑	☑
Ausreichende Schriftgrößen realisierbar	☑	☑
Kontrastreiche Gestaltung möglich	●	☑
Blendfreie Beleuchtung vorhanden bzw. umsetzbar	●	☑

B. Taktile Orientierung

Prüfkriterium	V1	V2
Taktile Beschriftungen integrierbar (z. B. Aufzüge)	☐	●
Tastbare Handläufe vorhanden bzw. herstellbar	●	☑
Bodenindikatoren bei komplexen Bereichen integrierbar	☐	●

C. Akustische Unterstützung

Prüfkriterium	V1	V2
Akustische Aufzugsansagen möglich	☑	☑
Induktionsanlagen in Versammlungsräumen integrierbar	☐	●
Gute Raumakustik und Sprachverständlichkeit erreichbar	●	☑

D. Kognitive Verständlichkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Funktionszuordnung der Räume	●	☑
Einfache und nachvollziehbare Wegführung	●	☑
Verständliche Symbolik möglich	●	☑
Barrierearme digitale Informationssysteme integrierbar	●	☑

Legende

- ☑ = überwiegend erfüllt
⦿ = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar
☒ = überwiegend nicht erfüllt
-

Bewertungsmethodik

Schritt 1 – Analyse der Gebäude- und Wegeorganisation

Bewertung der räumlichen Struktur sowie der Komplexität der internen Wegebeziehungen und Funktionszusammenhänge.

Schritt 2 – Prüfung normativer Anforderungen

Abgleich mit den Anforderungen der DIN 18040-1 sowie den Grundsätzen barrierefreier Informations- und Orientierungssysteme.

Schritt 3 – Beurteilung der selbstständigen Orientierung

Bewertung der Frage, ob Personen mit Seh-, Hör-, Mobilitäts- oder kognitiven Einschränkungen ihre Ziele selbstständig, sicher und ohne zusätzliche Hilfestellung erreichen können.

Schritt 4 – Gesamtbewertung

Zusammenfassende Bewertung anhand der definierten Punkteskala.

Die Bewertung erfolgt:

- plan- und bestandsbasiert,
 - dokumentationsgestützt,
 - nachvollziehbar,
 - vergleichbar,
 - nutzerorientiert.
-

Punktebewertung

Punkte	Fachliche Definition
1 Punkt	Keine systematische Orientierung; erhebliche Defizite
2 Punkte	Teilweise Orientierungshilfen vorhanden; unvollständig oder inkonsequent
3 Punkte	Normgerechte Grundanforderungen überwiegend erfüllt; einzelne Defizite vorhanden
4 Punkte	Durchgängiges und gut strukturiertes Orientierungssystem
5 Punkte	Ganzheitliches inklusives Leitsystem mit sehr hoher Nutzerqualität

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich eine selbstständige Orientierung innerhalb des Gebäudes. Die vorhandene Gebäudeorganisation, bestehende Wegebeziehungen sowie die begrenzten Möglichkeiten zur Integration moderner taktiler, akustischer und digitaler Orientierungssysteme führen jedoch zu Einschränkungen. Die Auffindbarkeit der wesentlichen Funktionen ist grundsätzlich gewährleistet, weist jedoch Verbesserungspotenziale hinsichtlich Übersichtlichkeit, Inklusion und Nutzerfreundlichkeit auf.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht die systematische Berücksichtigung barrierefreier Orientierung bereits im Entwurfsprozess. Gebäudeorganisation, Wegeführung, Sichtbeziehungen, Beschilderung sowie taktile, akustische und digitale Informationssysteme können als integriertes Gesamtsystem geplant werden. Dadurch entstehen gute Voraussetzungen für eine selbstständige, sichere und intuitive Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die barrierefreie Orientierung ist ein wesentlicher Bestandteil der tatsächlichen Nutzbarkeit eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes. Sie ermöglicht Bürgerinnen und Bürgern die selbstständige Nutzung kommunaler Dienstleistungen und reduziert die Abhängigkeit von Hilfestellungen durch Personal oder Begleitpersonen.

Die Neubauvariante bietet aufgrund ihrer freien Planbarkeit bessere Voraussetzungen für eine klare Gebäudeorganisation, nachvollziehbare Wegeführungen sowie die Integration moderner Leit- und Orientierungssysteme. Die Bestandsvariante bleibt grundsätzlich nutzbar, erreicht jedoch nicht die gleiche Qualität hinsichtlich Übersichtlichkeit, Inklusion und intuitiver Orientierung.

Insbesondere bei taktilen, akustischen und digitalen Orientierungshilfen ergeben sich Vorteile für die Neubauvariante.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
8.4	10 %	3 Punkte	4 Punkte
Barrierefreie Orientierung			

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K8

- V1 = 0,30
- V2 = 0,40

Fachliche Begründung

Die selbstständige Orientierung im Gebäude ist ein wesentlicher Bestandteil der Barrierefreiheit. Erst wenn zentrale Funktionen ohne fremde Hilfe auffindbar sind, ist eine gleichberechtigte Nutzung öffentlicher Dienstleistungen tatsächlich gewährleistet. Das Kriterium bewertet daher die praktische Nutzungsqualität aus Sicht unterschiedlicher Nutzergruppen und ergänzt die bauliche Barrierefreiheit um die Dimension der selbstständigen Orientierung.

8.5 Barrierefreie Zusatzqualitäten

Gewichtung: 10 %

Orientierungsgrundlagen:

- DIN 18040-1
 - Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)
 - Leitbild „Design für Alle“
 - Empfehlungen inklusiver öffentlicher Gebäude
-

Inhaltliche Erklärung

Bewertet werden zusätzliche Maßnahmen und Qualitäten, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen der Barrierefreiheit hinausgehen und die tatsächliche Nutzungsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen verbessern.

Während die Kriterien 8.1 bis 8.4 die grundlegenden Anforderungen an Erreichbarkeit, Nutzbarkeit und Orientierung bewerten, betrachtet dieses Kriterium ergänzende Maßnahmen zur Förderung von Inklusion, Komfort und selbstständiger Nutzung.

Es geht nicht um die Erfüllung gesetzlicher Mindeststandards, sondern um die Qualität der darüber hinausgehenden Lösungen.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- inklusive Informationssysteme,
- digitale Assistenzangebote,
- Hörunterstützungssysteme,
- besondere Orientierungsangebote,
- generationengerechte Gestaltung,
- Komfort- und Serviceelemente,
- Maßnahmen nach dem Prinzip „Design für Alle“.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- Inklusionsqualität,
 - Nutzerfreundlichkeit,
 - Komfort,
 - Zukunftsfähigkeit,
 - gesellschaftlicher Teilhabe.
-

Bewertungsdimension

Dieses Kriterium ist zugleich:

✓ Inklusionskriterium

✓ Qualitätskriterium

✓ Komfortkriterium

✓ Zukunftskriterium

✓ Image- und Akzeptanzkriterium

Es bewertet die Qualität der Barrierefreiheit über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Erweiterte Orientierung

Prüfkriterium	V1	V2
Erweiterte Leitsysteme möglich	●	☑
Digitale Orientierungshilfen integrierbar	●	☑
Mehrsprachige Informationen möglich	●	☑
Zusätzliche Orientierungselemente vorgesehen	●	☑

B. Hör- und Kommunikationsunterstützung

Prüfkriterium	V1	V2
Induktionsanlagen integrierbar	●	☑
Gute Sprachverständlichkeit erreichbar	●	☑
Unterstützende Kommunikationssysteme möglich	●	☑
Digitale Informationsangebote nutzbar	●	☑

C. Komfort und Aufenthaltsqualität

Prüfkriterium	V1	V2
Zusätzliche Sitzmöglichkeiten integrierbar	☑	☑
Komfortorientierte Wartebereiche möglich	●	☑
Gute Aufenthaltsqualität erreichbar	●	☑
Generationengerechte Gestaltung möglich	●	☑

D. Zukunftsfähigkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Nachrüstung zusätzlicher Systeme möglich	●	☑
Digitale Assistenzsysteme integrierbar	●	☑
Anpassung an zukünftige Anforderungen möglich	●	☑
Inklusive Weiterentwicklung erleichtert	●	☑

Legende

- ☑ = überwiegend erfüllt
◐ = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar
☒ = überwiegend nicht erfüllt
-

Bewertungsmethodik

Bewertet werden Maßnahmen und Qualitäten, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

Maßgeblich ist, in welchem Umfang zusätzliche inklusive, nutzerfreundliche und komfortsteigernde Lösungen vorgesehen oder umsetzbar sind.

Die Bewertung erfolgt:

- funktionsbezogen,
 - nutzerorientiert,
 - dokumentationsgestützt,
 - vergleichbar zwischen V1 und V2.
-

Punktebewertung

Punkte	Fachliche Definition
1 Punkt	Keine erkennbaren Zusatzqualitäten
2 Punkte	Einzelne zusätzliche Maßnahmen
3 Punkte	Mehrere ergänzende Qualitäten vorhanden
4 Punkte	Gute zusätzliche Inklusions- und Komfortqualitäten
5 Punkte	Vorbildliche inklusive Gesamtlösung deutlich über Standard

Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante ermöglicht grundsätzlich die Integration zusätzlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit. Umfang und Qualität solcher Ergänzungen werden jedoch teilweise durch die vorhandene Gebäudestruktur begrenzt.

Bewertung: 3 Punkte

Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante bietet bessere Voraussetzungen zur Integration zusätzlicher inklusiver, digitaler und nutzerfreundlicher Lösungen bereits im Planungsprozess. Dadurch können Zusatzqualitäten systematisch berücksichtigt werden.

Bewertung: 4 Punkte

Zusammenfassende Würdigung

Die gesetzlichen Anforderungen stellen lediglich das Mindestniveau der Barrierefreiheit dar. Zusätzliche Maßnahmen können die tatsächliche Nutzungsqualität und gesellschaftliche Teilhabe deutlich verbessern.

Die Neubauvariante bietet hierfür insgesamt bessere Voraussetzungen, da zusätzliche inklusive und digitale Lösungen bereits in die Grundkonzeption integriert werden können. Die Bestandsvariante ermöglicht ebenfalls Verbesserungen, erreicht jedoch nicht die gleiche Flexibilität und Integrationsqualität.

Insgesamt ergibt sich ein nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V2.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
8.5 Barrierefreie Zusatzqualitäten	10 %	3 Punkte	4 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium K8

- **V1 = 0,30**
- **V2 = 0,40**

HAUPTKRITERIUM 9

Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität

Gewichtung

8 %

Bewertungsziel

Bewertung der städtebaulichen, gesellschaftlichen und identitätsstiftenden Auswirkungen der untersuchten Varianten. Berücksichtigt werden die Einbindung in das bestehende Stadtbild, die Wahrnehmung des Rathausstandortes als öffentlicher Ort sowie die Bedeutung für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt.

Ziel ist die Beurteilung des Beitrags der jeweiligen Variante zur städtebaulichen Qualität, zur kommunalen Identität und zur langfristigen Entwicklung des Rathausstandortes.

Unterkriterien

- **9.1** Einbindung in das bestehende Stadt- und Ortsbild
 - **9.2** Prägnanz und Wiedererkennbarkeit als öffentlicher Ort
 - **9.3** Beitrag zur städtebaulichen Ordnung und Orientierung
 - **9.4** Beziehung zu öffentlichen Räumen (Plätze, Wege, Sichtachsen)
 - **9.5** Maßstäblichkeit und Gestaltung in der Einordnung zur Umgebung
 - **9.6** Historischer und kultureller Bezug
 - **9.7** Symbolkraft und Bedeutung als Rathausstandort
 - **9.8** Identifikation und Akzeptanz in der Bürgerschaft
 - **9.9** Nutzungsqualität
-

Ergebnis Hauptkriterium

Variante	Ergebnis
V1 – Sanierung / Bestand	___0,32_
V2 – Neubau	___0,27_

Methodischer Hinweis

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage städtebaulicher, architektonischer und gesellschaftlicher Kriterien. Im Mittelpunkt stehen die Wirkung des Rathausstandortes im Stadtgefüge, seine Bedeutung für die öffentliche Wahrnehmung sowie die Identifikation der Bürgerschaft mit dem Ort der kommunalen Verwaltung.

Die Bewertung erfolgt vergleichend auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes.

Bearbeitung

Dieter Leukefeld
Dipl.-Ing. Architekt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Architektur und Technik
Planungs- und Sachverständigenbüro

Stand: Juni 2026

Inhalt

HAUPTKRITERIUM 9.....	1
Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität	1
Gewichtung	1
Bewertungsziel.....	1
Unterkriterien.....	1
Ergebnis Hauptkriterium.....	1
Methodischer Hinweis	2
9. Soziokulturelle und städtebauliche Qualitäten	6
Einleitung.....	6
Gesamtergebnis Hauptkriterium 9	6
Zusammenfassende Bewertung.....	6
Ergebnis.....	7
9.1 Städtebauliche Einbindung und Ortsbildverträglichkeit	8
1. Inhaltliche Erklärung	8
2. Bewertungsdimensionen	9
3. Prüfkriterien / Checkliste	9
A. Städtebauliche Einbindung.....	9
B. Maßstäblichkeit.....	9
C. Ortsbild	9
D. Öffentlicher Raum.....	9
E. Identität und Wiedererkennung	10
4. Bewertungsmethodik	10
Schritt 1 – Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation	10
Schritt 2 – Analyse der Varianten	10
Schritt 3 – Städtebauliche Wirkungsanalyse	10
Schritt 4 – Gesamtbewertung.....	10
5. Punktebewertung.....	11
6. Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung.....	11
7. Bewertung Variante V2 – Neubau	11
8. Zusammenfassende Würdigung.....	11
Ergebnis.....	12
9.2 Präsenz und Wiedererkennbarkeit im öffentlichen Raum	13
Bewertungsziel.....	13
Ausgefüllte Checkliste	14

Fachliche Herleitung der Punktevergabe	14
Endbewertung.....	15
Methodischer Hinweis	15
9.3 Städtebauliche Ordnung und Orientierung	16
Bewertungsziel.....	16
Ausgefüllte Checkliste	16
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	17
Endbewertung.....	17
Methodischer Hinweis	17
9.4 Beziehung zu öffentlichen Räumen	19
Bewertungsziel.....	19
Ausgefüllte Checkliste	19
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	20
Endbewertung.....	20
Methodischer Hinweis	20
9.5 Maßstäblichkeit und Gestaltung in der Einordnung zur Umgebung.....	22
9.5 Maßstäblichkeit und Gestaltung in Einordnung zur Umgebung.. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Prüfkriterien / Checkliste.....	22
V1 – Bestand / Sanierung	22
V2 – Neubau.....	23
Bewertungsmaßstab	24
Bewertung	24
Fachliche Herleitung.....	24
Fachliche Tendenz	25
9.6 Historischer und kultureller Bezug	26
Bewertungsziel.....	26
Ausgefüllte Checkliste	27
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	27
Endbewertung.....	28
Methodischer Hinweis	28
9.7 Symbolkraft und Bedeutung als Ort kommunaler Verwaltung.....	29
Bewertungsziel.....	29
Ausgefüllte Checkliste	29
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	30
Endbewertung.....	30

Methodischer Hinweis	30
9.8 Identifikation und Akzeptanz	32
Bewertungsziel	32
Ausgefüllte Checkliste	32
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	34
Endbewertung	34
Methodischer Hinweis	35
9.9 Nutzungsqualität	36
Bewertungsziel	36
Prüfkriterien / Checkliste	36
Fachliche Herleitung der Punktevergabe	37
Endbewertung	38
Methodischer Hinweis	38

9. Soziokulturelle und städtebauliche Qualitäten

Gewichtung Hauptkriterium: 8 %

Einleitung

Das Hauptkriterium 9 „Soziokulturelle und städtebauliche Qualitäten“ bewertet die Wirkung der jeweiligen Variante auf Stadtbild, öffentliche Wahrnehmung, Identität, Nutzbarkeit und gesellschaftliche Akzeptanz.

Während die vorangehenden Hauptkriterien insbesondere wirtschaftliche, technische, funktionale und ökologische Aspekte betrachten, richtet sich der Fokus dieses Kriteriums auf die Frage, welchen Beitrag das Rathaus als öffentlicher Ort für Stadtgesellschaft, Stadtraum und kommunale Identität leistet.

Bewertet werden insbesondere:

- die Einbindung in das Stadtgefüge,
- die Präsenz und Wiedererkennbarkeit im öffentlichen Raum,
- die Beziehung zu öffentlichen Räumen,
- Maßstäblichkeit und Gestaltungsqualität,
- historische und kulturelle Bezüge,
- die Symbolkraft als Ort kommunaler Selbstverwaltung,
- gesellschaftliche Akzeptanz und Identifikation,
- die Nutzungsqualität für Verwaltung, Politik und Bürgerschaft.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Kriterienmatrix mit einer Punktevergabe von 1 bis 5 Punkten. Die Einzelbewertungen werden entsprechend ihrer Gewichtung zusammengeführt.

Gesamtergebnis Hauptkriterium 9

Variante	Gewichteter Wert
V1 Bestand / Sanierung	0,32
V2 Neubau	0,27

Zusammenfassende Bewertung

Die Bestandsvariante V1 erzielt im Hauptkriterium „Soziokulturelle und städtebauliche Qualitäten“ insgesamt die höhere Bewertung. Ausschlaggebend sind insbesondere die Vorteile hinsichtlich Wiedererkennbarkeit, historischer und kultureller Identität, Maßstäblichkeit, Einbindung in das bestehende Stadtbild sowie der gewachsenen Verankerung im öffentlichen Raum.

Die Neubauvariante V2 weist demgegenüber Stärken bei der städtebaulichen Ordnung, der funktionalen Nutzungsqualität sowie der Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen auf. In den Bereichen historische Kontinuität, Identitätsbildung und stadträumliche Verankerung erreicht sie jedoch nicht die Qualitäten der Bestandsvariante.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich damit ein nachvollziehbarer Vorteil für die Bestandsvariante hinsichtlich ihrer Wirkung auf Stadtbild, Baukultur, öffentliche Wahrnehmung und gesellschaftliche Identifikation.

Ergebnis

V1 Bestand / Sanierung: 0,32

V2 Neubau: 0,27

Damit weist die Bestandsvariante im Hauptkriterium 9 „Soziokulturelle und städtebauliche Qualitäten“ die insgesamt höhere Zielerreichung auf.

9.1 Städtebauliche Einbindung und Ortsbildverträglichkeit

Gewichtung: 15 %

1. Inhaltliche Erklärung

Das Kriterium bewertet die städtebauliche und gestalterische Einbindung der jeweiligen Variante in das bestehende Stadt- und Ortsbild. Maßgeblich sind Maßstab, Baukörpergestaltung, Höhenentwicklung, Materialität sowie die Gesamtwirkung im räumlichen Kontext. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit 1–5 Punkten.

Bewertet wird, in welchem Maß sich die jeweilige Variante (Bestand/Sanierung oder Neubau) in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und zur Qualität des Ortsbildes beiträgt.

Berücksichtigt werden insbesondere:

- Maßstab und Körnung der umgebenden Bebauung,
- Baufluchten und Raumkanten,
- Dachlandschaft und Höhenentwicklung,
- Materialität, Fassadengliederung und Farbigkeit,
- ortsbildprägende Gebäude und Freiräume,
- Wirkung auf Straßenraum und öffentliche Räume,
- Einbindung in bestehende städtebauliche Strukturen.

Ein Rathaus besitzt als öffentliches Gebäude eine besondere städtebauliche Verantwortung. Es prägt häufig über Jahrzehnte das Erscheinungsbild einer Stadt und übernimmt zugleich eine identitätsstiftende Funktion für Bürgerschaft und Gemeinwesen.

Ziel ist die Bewertung der Varianten hinsichtlich:

- städtebaulicher Verträglichkeit,
- Einbindung in das Ortsbild,
- Wahrung und Weiterentwicklung lokaler Identität,
- Qualität des öffentlichen Raumes,
- langfristiger Akzeptanz im Stadtbild.

Besonders positiv werden Lösungen bewertet, die das bestehende Stadtgefüge respektieren, ortsbildprägende Strukturen stärken und gleichzeitig eine zeitgemäße architektonische Weiterentwicklung ermöglichen.

Negative Bewertungen ergeben sich insbesondere bei städtebaulichen Brüchen, unangemessenen Maßstabssprüngen, einer Beeinträchtigung prägender Ortsbildmerkmale oder einer fehlenden Einbindung in die vorhandene Stadtstruktur.

Das Kriterium ist den Themenfeldern **Städtebau**, **Baukultur** und **soziokulturelle Qualität** zuzuordnen und entspricht in seiner Zielrichtung vergleichbaren Bewertungsansätzen der DGNB und des BNB.

2. Bewertungsdimensionen

1. Einfügung in die bestehende Stadtstruktur
2. Maßstäblichkeit und Baukörperwirkung
3. Ortsbildverträglichkeit
4. Wirkung auf den öffentlichen Raum
5. Beitrag zur Identität des Ortes

3. Prüfkriterien / Checkliste

A. Städtebauliche Einbindung

Prüfkriterium	V1	V2
Bestehende Stadtstruktur wird respektiert	☒	☐
Vorhandene Baufluchten werden aufgenommen	☒	☐
Einbindung in bestehende Raumkanten gegeben	☒	☐
Städtische Kontinuität bleibt erhalten	☒	☐

B. Maßstäblichkeit

Prüfkriterium	V1	V2
Baukörper entspricht der Umgebungsbebauung	☒	☐
Höhenentwicklung ortsverträglich	☒	☐
Dachlandschaft fügt sich ein	☒	☐
Keine dominierende Fremdkörperwirkung	☒	☐

C. Ortsbild

Prüfkriterium	V1	V2
Ortsbildprägende Merkmale bleiben erhalten	☒	☐
Historische Bezüge werden berücksichtigt	☒	☐
Materialität und Gestaltung ortsangemessen	☒	☐
Identitätsstiftende Elemente bleiben erkennbar	☒	☐

D. Öffentlicher Raum

Prüfkriterium	V1	V2
Positive Wirkung auf Straßenraum	☒	☒
Öffentliche Räume werden gestärkt	☐	☒
Adressbildung des Rathauses erkennbar	☒	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Stadträumliche Orientierung verbessert	●	☑

E. Identität und Wiedererkennung

Prüfkriterium	V1	V2
Ortsbezogene Identität wird gestärkt	☑	●
Historische Kontinuität bleibt erkennbar	☑	●
Rathausfunktion im Stadtbild nachvollziehbar	☑	☑
Langfristige Akzeptanz zu erwarten	☑	●

Legende

☑ = überwiegend erfüllt

● = teilweise erfüllt / eingeschränkt nachweisbar

☒ = überwiegend nicht erfüllt

4. Bewertungsmethodik

Schritt 1 – Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation

Bewertung der bestehenden Stadtstruktur, des Ortsbildes sowie der prägenden städtebaulichen Merkmale.

Schritt 2 – Analyse der Varianten

Bewertung der Einfügung der jeweiligen Variante in das bestehende Umfeld unter Berücksichtigung von Maßstab, Baukörper, Höhenentwicklung und Gestaltung.

Schritt 3 – Städtebauliche Wirkungsanalyse

Bewertung der Auswirkungen auf Ortsbild, öffentliche Räume, Identität und langfristige Stadtentwicklung.

Schritt 4 – Gesamtbewertung

Zusammenfassende Bewertung anhand der definierten Punkteskala.

Die Bewertung erfolgt überwiegend qualitativ auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen, Ortskenntnisse sowie einer fachlichen Prognose der zu erwartenden städtebaulichen Wirkung.

5. Punktebewertung

Punkte	Fachliche Definition
1 Punkt	Erhebliche städtebauliche Konflikte und Ortsbildbeeinträchtigungen
2 Punkte	Mehrere erkennbare Einfügings- oder Maßstabsprobleme
3 Punkte	Grundsätzlich verträgliche Lösung mit Optimierungspotenzial
4 Punkte	Gute städtebauliche Einbindung und hohe Ortsbildverträglichkeit
5 Punkte	Besonders qualitätsvolle, identitätsstiftende und ortsbildprägende Lösung

6. Bewertung Variante V1 – Bestand / Sanierung

Die Bestandsvariante weist deutliche Vorteile hinsichtlich der Einbindung in das gewachsene Stadtgefüge auf. Bestehende Baufluchten, Maßstäblichkeit, historische Bezüge und ortsbildprägende Strukturen bleiben weitgehend erhalten. Dadurch wird die städtebauliche Kontinuität gestärkt und die Identität des Standortes bewahrt.

Bewertung: 4 Punkte

7. Bewertung Variante V2 – Neubau

Die Neubauvariante ermöglicht eine zeitgemäße städtebauliche Neuordnung und kann funktionale sowie gestalterische Qualitäten schaffen. Gleichzeitig besteht jedoch das Risiko einer geringeren historischen und städtebaulichen Einbindung. Die Integration in das bestehende Ortsbild ist grundsätzlich möglich, erreicht jedoch nicht die gleiche Kontinuität und Verankerung wie die Bestandslösung.

Bewertung: 3 Punkte

8. Zusammenfassende Würdigung

Die städtebauliche Einbindung und Ortsbildverträglichkeit gehören zu den zentralen Qualitätsmerkmalen öffentlicher Gebäude. Während die Neubauvariante Chancen für eine zeitgemäße Weiterentwicklung bietet, überzeugt die Bestandsvariante insbesondere durch ihre stärkere Verankerung im gewachsenen Stadtgefüge, die Wahrung historischer Bezüge sowie die höhere Kontinuität im Ortsbild.

Insgesamt ergibt sich für dieses Unterkriterium ein fachlich nachvollziehbarer Vorteil für die Variante V1.

Ergebnis

Unterkriterium	Gewichtung	V1	V2
9.1 Städtebauliche Einbindung und Ortsbildverträglichkeit	15 %	4 Punkte	3 Punkte

Gewichteter Beitrag zum Hauptkriterium 9

- **V1 = 0,60**
- **V2 = 0,45**

9.2 Präsenz und Wiedererkennbarkeit im öffentlichen Raum

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 4 Punkte
- **V2 Neubau:** 3 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet die Wahrnehmbarkeit, Adressbildung und Identitätswirkung des Vorhabens als öffentlicher Ort im Stadtgefüge.

Maßgeblich ist die Prägnanz und Wiedererkennbarkeit des Rathausstandortes im öffentlichen Raum. Bewertet wird, in welchem Maß die jeweilige Variante als öffentlicher Ort eindeutig erkennbar, im Stadtraum wahrnehmbar und für Bürgerinnen und Bürger leicht identifizierbar ist.

Ein Rathausstandort sollte:

- als öffentlicher Ort erkennbar sein,
- eine klare Adresse besitzen,
- über eine eindeutig wahrnehmbare Eingangssituation verfügen,
- Aufenthaltsqualität bieten,
- einen hohen Wiedererkennungswert im Stadtbild entwickeln.

Prägnanz bedeutet die Klarheit und Merkfähigkeit eines Ortes im Stadtraum.

Wiedererkennbarkeit bedeutet, dass ein Standort eindeutig identifiziert werden kann und sich von rein funktionalen Büro- oder Verwaltungsstandorten unterscheidet.

Bewertet werden insbesondere:

- Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum,
- Qualität der Adressbildung,
- Eindeutigkeit der Eingangssituation,
- Aufenthaltsqualität im Umfeld,
- Wiedererkennbarkeit des Standortes,
- Beitrag zur Identitätsbildung im Stadtgefüge.

Es geht um die Wahrnehmungsqualität und Identitätsbildung im öffentlichen Raum, nicht um die symbolische Repräsentation kommunaler Selbstverwaltung (siehe 9.7) oder historische und kulturelle Bezüge (siehe 9.6).

Das Thema ist den städtebaulichen und soziokulturellen Qualitäten zuzuordnen und orientiert sich an vergleichbaren Bewertungsansätzen der Systeme DGNB und BNB.

Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste mit einer Punktbewertung von 1 bis 5 Punkten.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Rathausfunktion eindeutig ablesbar	☑	☑
Prägnante Adressbildung	☑	●
Sichtbarkeit im Stadtraum	☑	●
Keine Verwechslung mit reinem Bürogebäude	☑	●
Klar definierter Haupteingang	☑	☑
Offene, einladende Gestaltung	●	☑
Orientierung für Besucher eindeutig	●	☑
Barrierefreier Zugang sichtbar integriert	●	☑
Öffentlicher Vorbereich vorhanden	☑	●
Sitz- oder Aufenthaltsmöglichkeiten	●	●
Transparenz im Erdgeschoss	●	☑
Keine abweisende Wirkung	☑	☑
Hoher Wiedererkennungswert	☑	●
Positives stadtbildprägendes Element	☑	●
Ort wird als „Rathausstandort“ wahrgenommen	☑	☑
Beitrag zur Identität der Stadt	☑	●

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 verfügt über eine langjährig etablierte Präsenz im öffentlichen Raum und ist innerhalb der Bürgerschaft als Rathausstandort bekannt. Der Standort besitzt einen hohen Wiedererkennungswert, eine klare Verankerung im Stadtbild sowie eine ausgeprägte Identifikationswirkung. Die Funktion als öffentlicher Ort ist eindeutig wahrnehmbar und unterstützt Orientierung sowie Adressbildung im Stadtraum.

Die Neubauvariante V2 kann ebenfalls eine angemessene Präsenz und Wahrnehmbarkeit entwickeln. Vorteile ergeben sich insbesondere bei Eingangsgestaltung, Transparenz, Barrierefreiheit und zeitgemäßer öffentlicher Zugänglichkeit. Die Wiedererkennbarkeit und öffentliche Verankerung müssen jedoch zunächst neu aufgebaut werden. Bestehende Identifikations- und Orientierungsfunktionen des heutigen Rathausstandortes können nur teilweise übernommen werden.

In der Gesamtbetrachtung weist die Bestandsvariante Vorteile hinsichtlich Wiedererkennbarkeit, öffentlicher Verankerung und Identitätsbildung auf. Die Neubauvariante erreicht ebenfalls eine gute Wahrnehmbarkeit, verfügt jedoch nicht über die gleiche gewachsene Präsenz und Merkfähigkeit im Stadtgefüge.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 4 Punkte

V2 Neubau = 3 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet die Wahrnehmungsqualität und Wiedererkennbarkeit des Rathausstandortes im öffentlichen Raum.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„Wie prägnant, wahrnehmbar und identitätsstiftend ist der Rathausstandort im Stadtraum?“

Nicht Gegenstand dieses Kriteriums sind:

- die strukturierende Wirkung im Stadtgefüge (9.3),
- die Beziehung zu öffentlichen Räumen (9.4),
- Maßstab und Gestaltung (9.5),
- historische und kulturelle Bezüge (9.6),
- Symbolkraft kommunaler Selbstverwaltung (9.7),
- gesellschaftliche Akzeptanz (9.8).

Die Bestandsvariante profitiert von ihrer etablierten Präsenz und ihrem hohen Wiedererkennungswert im Stadtbild.

Die Neubauvariante kann eine gute öffentliche Wahrnehmbarkeit erreichen, muss ihre Identitätswirkung und stadträumliche Verankerung jedoch erst entwickeln.

9.3 Städtebauliche Ordnung und Orientierung

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 4 Punkte
- **V2 Neubau:** 4 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet den Beitrag des Vorhabens zur räumlichen Ordnung, Lesbarkeit und Orientierung im Stadtgefüge. Maßgeblich ist die strukturierende Wirkung des Gebäudes im städtebaulichen Zusammenhang.

Bewertet wird, in welchem Maß die jeweilige Variante zur Klarheit, Struktur und Orientierung im Stadtraum beiträgt.

Ein Rathaus kann:

- einen städtebaulichen Schwerpunkt setzen,
- Raumkanten definieren,
- Blickachsen ordnen,
- Wegebeziehungen stärken,
- Orientierungspunkte im Stadtgefüge schaffen.

Bewertet werden insbesondere:

- Beitrag zur räumlichen Ordnung,
- Verbesserung der Lesbarkeit des Stadtraums,
- Stärkung vorhandener Strukturen,
- Schaffung klarer Orientierungspunkte,
- Vermeidung städtebaulicher Unklarheiten,
- Beitrag zu einer nachvollziehbaren Stadtstruktur.

Es geht um die strukturierende Wirkung des Gebäudes im Gesamtgefüge der Stadt.

Das Thema ist den soziokulturellen Qualitäten zuzuordnen und orientiert sich an vergleichbaren Bewertungsansätzen der Systeme DGfB und BfB.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Klare Definition von Baufluchten	●	☑
Bildung oder Stärkung von Raumkanten	●	☑
Schaffung eindeutiger Platz- oder Straßenräume	●	☑
Keine städtebaulichen Restflächen	☑	☑
Rathaus als Orientierungspunkt im Stadtgefüge	☑	☑

Prüfkriterium	V1	V2
Gute Auffindbarkeit im Stadtraum	☒	☒
Klare Eingangssituation	☐	☒
Stärkung der Wegeführung	☐	☒
Schließt vorhandene Baulücken sinnvoll	☐	☒
Ordnet unklare Situationen	☐	☒
Verbessert räumliche Zusammenhänge	☐	☒
Keine Zersplitterung des Stadtraums	☒	☒
Unterstützt städtebauliche Entwicklungsziele	☐	☐
Fördert zentrale Funktionen	☒	☒
Keine negative Vorbildwirkung	☒	☒
Nachhaltige Strukturverbesserung	☐	☒

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 ist im Stadtgefüge etabliert und erfüllt die grundlegenden Anforderungen an Orientierung und städtebauliche Einbindung. Der Rathausstandort besitzt eine hohe Bekanntheit und übernimmt weiterhin eine wichtige Funktion als Bezugspunkt im Stadtraum. Die vorhandenen Strukturen sind jedoch weitgehend historisch gewachsen und bieten nur begrenzte Möglichkeiten zur aktiven Neuordnung oder Verbesserung räumlicher Zusammenhänge.

Die Neubauvariante V2 bietet demgegenüber die Möglichkeit, städtebauliche Strukturen gezielt zu ordnen und weiterzuentwickeln. Baukörperstellung, Raumkanten, Wegebeziehungen und Eingangssituationen können bewusst gestaltet und auf heutige Anforderungen abgestimmt werden. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich Lesbarkeit, Orientierung und räumlicher Ordnung im Stadtgefüge.

In der Gesamtbetrachtung weist die Neubauvariante Vorteile hinsichtlich der strukturierenden Wirkung, der räumlichen Klarheit sowie der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Bestandsvariante bleibt funktional und stadträumlich wirksam, erreicht jedoch nicht in gleichem Umfang die Potenziale einer gezielten städtebaulichen Neuordnung.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 4 Punkte

V2 Neubau = 4 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet nicht die architektonische Gestaltung oder die funktionale Qualität des Gebäudes.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„Welchen Beitrag leistet das Rathaus zur räumlichen Ordnung, Orientierung und Lesbarkeit des Stadtgefüges?“

Bewertet werden die strukturierende Wirkung des Gebäudes, seine Funktion als Orientierungspunkt sowie sein Beitrag zur langfristigen Entwicklung einer klaren und nachvollziehbaren Stadtstruktur.

Die Bestandsvariante sichert die bestehende Orientierung und stadträumliche Verankerung.

Die Neubauvariante bietet zusätzliche Potenziale zur Ordnung, Klarheit und Weiterentwicklung des Stadtgefüges.

9.4 Beziehung zu öffentlichen Räumen

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 4 Punkte
- **V2 Neubau:** 3 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet die räumliche Einbindung des Vorhabens in bestehende öffentliche Räume hinsichtlich Platzbezug, Wegeführung, Sichtbeziehungen und stadträumlicher Aktivierung.

Maßgeblich ist die Qualität der Verknüpfung zwischen Rathaus und öffentlichem Raum sowie der Beitrag des Vorhabens zur Belebung, Orientierung und Nutzbarkeit des Stadtraumes.

Ein Rathaus steht nicht isoliert, sondern ist Teil des öffentlichen Lebens einer Stadt. Es befindet sich im Gefüge von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Aufenthaltsbereichen und prägt deren Wahrnehmung und Nutzung.

Bewertet werden insbesondere:

- räumliche Verknüpfung mit dem Stadtraum,
- Adressbildung und Zugänglichkeit,
- Platzbezug und Raumkante,
- Qualität von Vorbereichen,
- Wirkung in Sichtbeziehungen,
- Beitrag zur Aktivierung öffentlicher Räume.

Ziel ist eine positive stadträumliche Integration sowie die Stärkung der öffentlichen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

Das Thema ist den soziokulturellen Qualitäten zuzuordnen und orientiert sich an vergleichbaren Bewertungsansätzen der Systeme DGNB und BNB.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Direkter Bezug zu einem öffentlichen Platz	☒	☐
Platz wird räumlich gefasst oder gestärkt	☒	☐
Aufenthaltsqualität im Vorbereich	☒	☐
Keine rückwärtige oder abweisende Wirkung	☒	☒
Gute fußläufige Erreichbarkeit	☒	☒
Klare Haupteingangssituation	☐	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Anbindung an bestehende Wegeachsen	☑	☑
Barrierefreie Zugänglichkeit	⦿	☑
Rathaus liegt in städtebaulich relevanter Sichtbeziehung	☑	⦿
Gebäude stärkt bestehende Blickbezüge	☑	⦿
Keine Störung wichtiger Sichtachsen	☑	☑
Orientierung im Stadtraum wird verbessert	☑	⦿
Erdgeschosszone belebt den öffentlichen Raum	☑	☑
Transparenz zur Straße oder zum Platz	⦿	☑
Keine Rückseitenbildung	☑	☑
Positive Wirkung auf angrenzende Nutzungen	☑	⦿

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 ist in die bestehenden öffentlichen Räume eingebunden und verfügt über etablierte Beziehungen zu Straßenräumen, Platzsituationen und Wegeverbindungen. Der Rathausstandort ist im öffentlichen Bewusstsein verankert und bildet einen bekannten Bezugspunkt innerhalb des Stadtgefüges. Die vorhandenen Raumbezüge unterstützen Orientierung, Aufenthaltsqualität und stadträumliche Kontinuität.

Die Neubauvariante V2 bietet die Möglichkeit, öffentliche Räume neu zu ordnen und zeitgemäße Anforderungen an Barrierefreiheit, Zugänglichkeit und Transparenz stärker zu berücksichtigen. Gleichzeitig gehen jedoch einzelne gewachsene Raumbezüge und stadträumliche Verankerungen verloren oder müssen neu aufgebaut werden.

In der Gesamtbetrachtung weist die Bestandsvariante Vorteile hinsichtlich der Einbindung in bestehende öffentliche Räume, der Verankerung im Stadtgefüge sowie der Kontinuität stadträumlicher Beziehungen auf. Die Neubauvariante erreicht ebenfalls eine gute Integration, kann die gewachsene Verknüpfung mit dem öffentlichen Raum jedoch nicht vollständig ersetzen.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 4 Punkte

V2 Neubau = 3 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet nicht die architektonische Gestaltung des Gebäudes, sondern die Qualität seiner Beziehung zum öffentlichen Raum.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„Wie gut ist das Rathaus in Plätze, Straßen, Wegebeziehungen und öffentliche Aufenthaltsräume eingebunden?“

Bewertet werden die stadträumliche Integration, die Zugänglichkeit, die Orientierung sowie der Beitrag des Vorhabens zur Aktivierung und Qualität öffentlicher Räume.

Die Bestandsvariante profitiert von ihrer gewachsenen Einbindung in das bestehende Stadtgefüge und den etablierten Beziehungen zum öffentlichen Raum.

Die Neubauvariante bietet Chancen für eine zeitgemäße Gestaltung und Öffnung zum Stadtraum, erreicht jedoch nicht die gleiche stadträumliche Verankerung wie der Bestand.

9.5 Maßstäblichkeit und Gestaltung in der Einordnung zur Umgebung

Gewichtung: 10%

Inhaltliche Erläuterung

Das Kriterium bewertet die städtebauliche Einfügung der jeweiligen Variante hinsichtlich Maßstäblichkeit, Proportion, Gestaltung und Materialität im Verhältnis zur vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Bewertung erfolgt anhand einer strukturierten Checkliste auf einer Skala von 1 bis 5 Punkten.

Bewertet wird, in welchem Maß sich die jeweilige Variante hinsichtlich Gebäudehöhe, Bauvolumen, Proportion, Dachform, Fassadengliederung und Materialität angemessen in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügt.

Maßstäblichkeit bedeutet die angemessene Einordnung eines Gebäudes in Nachbarbebauung, Straßenraum und Platzstruktur. Gestaltung umfasst die architektonische Qualität, die Fassadengliederung, die Materialwahl sowie die Einbindung in den örtlichen Kontext.

Bewertet wird nicht die subjektive Geschmacksfrage, sondern die fachlich nachvollziehbare städtebauliche Angemessenheit und Ortsbildverträglichkeit.

Prüfkriterien / Checkliste

V1 – Bestand / Sanierung

A. Maßstäblichkeit

- ☒ Gebäudehöhe entspricht dem Umfeld
- ☒ Bauvolumen und Proportion angemessen
- ☒ Keine dominante Fremdkörperwirkung
- ☒ Straßen- und Platzraum bleiben städtebaulich gefasst
- ☒ Grundstücksausnutzung verträglich

Ergebnis A: 5 / 5

B. Baukörper und Gliederung

- ☒ Fassadengliederung mit Bezug zum Umfeld
- ☒ Angemessene Fenster- und Öffnungsformate
- ☒ Dachform städtebaulich verträglich
- ☒ Baukörpergliederung unterstützt die Einfügung

Ergebnis B: 4 / 4

C. Materialität und Gestaltung

- ☒ Materialien mit Orts- und Kontextbezug
- ☒ Farb- und Gestaltungskonzept angemessen
- ☒ Keine störenden oder überdimensionierten Gestaltungselemente
- ☒ Insgesamt qualitätsvolle architektonische Ausführung

Ergebnis C: 4 / 4

D. Städtebauliche Wirkung

- ☒ Positive Wirkung auf Straßen- und Platzräume
- ☒ Keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfeldes
- ☒ Stärkung des Ortsbildes
- ☒ Integration in bestehende Raum- und Sichtbeziehungen

Ergebnis D: 4 / 4

Gesamterfüllung V1: 17 von 17 Kriterien erfüllt (100 %)

V2 – Neubau

A. Maßstäblichkeit

- ☒ Gebäudehöhe grundsätzlich verträglich
- ☒ Bauvolumen und Proportion grundsätzlich angemessen
- ☐ Dominante Fremdkörperwirkung abschließend nicht ausgeschlossen
- ☒ Straßen- und Platzraum bleiben gefasst
- ☒ Grundstücksausnutzung verträglich

Ergebnis A: 4 / 5

B. Baukörper und Gliederung

- ☒ Fassadengliederung grundsätzlich nachvollziehbar
- ☒ Angemessene Fenster- und Öffnungsformate
- ☒ Dachform städtebaulich verträglich
- ☒ Baukörpergliederung unterstützt die Einfügung

Ergebnis B: 4 / 4

C. Materialität und Gestaltung

- ☐ Materialität noch nicht abschließend definiert
- ☐ Farb- und Gestaltungskonzept noch nicht abschließend festgelegt
- ☒ Keine wesentlichen störenden Elemente erkennbar
- ☒ Grundsätzlich qualitätsvolle Gestaltung erkennbar

Ergebnis C: 2 / 4

D. Städtebauliche Wirkung

- ☒ Positive Neuordnung des Standortes möglich
- ☒ Keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar
- ☒ Aufwertung des Rathausstandortes möglich
- ☐ Langfristige Einbindung in Ortsbild und Sichtbeziehungen noch nicht abschließend nachgewiesen

Ergebnis D: 3 / 4

Gesamterfüllung V2: 13 von 17 Kriterien erfüllt (ca. 76 %)

Bewertungsmaßstab

Punkte	Beschreibung
1 Punkt	Deutlich unangepasst, städtebaulicher Fremdkörper
2 Punkte	Teilweise unverträglich, erkennbare Maßstabs- oder Gestaltungsdefizite
3 Punkte	Grundsätzlich verträglich, jedoch mit erkennbaren Schwächen
4 Punkte	Gute Einfügung, überwiegend harmonische Einordnung
5 Punkte	Sehr gute Einordnung, deutliche Stärkung des Ortsbildes

Bewertung

Variante	Erfüllungsgrad	Punkte
V1 Bestand / Sanierung	17 / 17 = 100 %	4 Punkte
V2 Neubau	13 / 17 = 76 %	3 Punkte

Fachliche Herleitung

Die Bestandsvariante V1 fügt sich hinsichtlich Gebäudevolumen, Proportion, Maßstäblichkeit und städtebaulicher Wirkung überzeugend in das gewachsene Umfeld ein. Die vorhandene Struktur ist Bestandteil des Ortsbildes und weist eine nachgewiesene städtebauliche Verträglichkeit auf. Die Maßstäblichkeit und räumliche Einbindung sind etabliert und stärken die Kontinuität des Stadtbildes.

Die Neubauvariante V2 bietet grundsätzlich die Chance einer qualitätsvollen architektonischen Weiterentwicklung des Rathausstandortes. Die endgültige Wirkung hinsichtlich Maßstäblichkeit, Materialität und Ortsbildverträglichkeit ist jedoch stärker von der weiteren Entwurfsentwicklung abhängig. Die städtebauliche Einfügung

erscheint grundsätzlich möglich, ist im derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht in gleichem Maße nachgewiesen wie bei der Bestandsvariante.

Fachliche Tendenz

V1 besitzt einen erkennbaren Vorteil hinsichtlich Maßstäblichkeit, Ortsbildverträglichkeit und Einbindung in die gewachsene Stadtstruktur. V2 bietet Entwicklungspotenzial und Chancen einer architektonischen Neuordnung, erreicht im aktuellen Planungsstand jedoch nicht die gleiche Nachweisqualität hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung.

9.6 Historischer und kultureller Bezug

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 5 Punkte
- **V2 Neubau:** 2 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet den Umgang mit historischer Bausubstanz sowie die Einbindung des Vorhabens in das kulturelle, historische und städtebauliche Umfeld.

Maßgeblich sind der Erhalt vorhandener Bausubstanz, die Berücksichtigung historischer Strukturen, der Bezug zur örtlichen Baukultur sowie die identitätsstiftende Wirkung des Vorhabens. Bewertet wird, in welchem Umfang die jeweilige Variante zur Bewahrung, Weiterentwicklung oder zum Verlust historisch gewachsener Strukturen beiträgt.

Ein Rathaus steht nicht isoliert, sondern ist Teil des historischen Stadtgefüges, des kulturellen Gedächtnisses der Bürgerschaft sowie der baulichen Entwicklungsgeschichte einer Stadt. Es besitzt daher regelmäßig eine über seine funktionale Nutzung hinausgehende städtebauliche, kulturelle und identitätsstiftende Bedeutung.

Bewertet werden insbesondere:

- Erhalt oder Integration historischer Bausubstanz,
- Bezugnahme auf historische Stadtstrukturen,
- Respekt vor ortstypischer Baukultur,
- Wahrung identitätsstiftender Merkmale,
- Kontinuität des Rathausstandortes,
- Beitrag zur kulturellen Identität der Stadt.

Das Thema ist den soziokulturellen Qualitäten zuzuordnen und orientiert sich an vergleichbaren Bewertungsansätzen der Systeme DGNB und BNB. Insbesondere im BNB-System besitzt der Umgang mit Bestand, Baukultur und Identität einen hohen Stellenwert.

Der Bewertungsmaßstab berücksichtigt dabei nicht nur den materiellen Erhalt historischer Substanz, sondern auch deren Bedeutung für Stadtbild, Erinnerungskultur, Ortsidentität und die langfristige Wahrnehmung des Rathausstandortes im öffentlichen Bewusstsein.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Erhalt denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Gebäude	☒	☐
Integration historischer Elemente	☒	☒
Substanzerhalt vor Abriss geprüft	☒	☒
Dokumentation historischer Bauteile	☒	☒
Maßstäblichkeit angepasst an die Umgebung	☒	☒
Bezug zu vorhandenen Sichtachsen und Platzräumen	☒	☒
Einfügung in das historische Stadtbild	☒	☐
Keine Dominanz- oder Fremdkörperwirkung	☒	☒
Materialwahl mit Ortsbezug	☒	☒
Gestalterische Bezugnahme auf lokale Bauformen	☒	☒
Wahrung der Identität des Standortes	☒	☐
Angemessener Umgang mit denkmalpflegerischen Belangen	☒	☒
Bewahrung kollektiver Erinnerungsorte	☒	☐
Positive Identifikationswirkung	☒	☒
Beitrag zur städtischen Baukultur	☒	☒
Vermittlung von Geschichte und Kontinuität	☒	☐

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 bewahrt die vorhandene historische Bausubstanz sowie die gewachsenen städtebaulichen, kulturellen und identitätsstiftenden Strukturen des Rathausstandortes. Sie erhält nicht nur ein Gebäude, sondern einen über Jahrzehnte gewachsenen Ort kommunaler Geschichte, öffentlicher Erinnerung und gesellschaftlicher Identifikation.

Der historische Rathausstandort ist Teil des kulturellen Gedächtnisses der Stadt. Seine Erhaltung unterstützt die Kontinuität der Stadtentwicklung, stärkt die lokale Identität und bewahrt die Verbindung zwischen Bauwerk, Stadtraum und Bürgerschaft. Gleichzeitig werden bestehende baukulturelle Werte, ortsbildprägende Merkmale und historische Bezugsebenen langfristig gesichert.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht zwar funktionale, organisatorische und technische Verbesserungen, führt jedoch zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen historischen Bezugsebenen. Die gewachsene Verbindung zwischen Ort, Gebäude, Stadtgeschichte und öffentlicher Wahrnehmung wird deutlich geschwächt. Historische Bezüge können lediglich durch gestalterische Anlehnungen oder dokumentierende Maßnahmen teilweise aufgenommen werden.

Aus baukultureller Sicht stellt der Erhalt historischer Substanz grundsätzlich einen höheren Wert dar als deren Ersatz durch Neubauten. Dies gilt insbesondere für öffentliche Gebäude mit identitätsstiftender Funktion innerhalb des historischen Stadtgefüges.

In der Gesamtbetrachtung weist die Bestandsvariante daher erhebliche Vorteile hinsichtlich Baukultur, historischer Kontinuität, Identitätsstiftung und Erhalt des kulturellen Erbes auf.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 5 Punkte

V2 Neubau = 2 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet nicht die technische Qualität oder die funktionale Leistungsfähigkeit eines Gebäudes.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„In welchem Maß bewahrt oder stärkt die jeweilige Variante historische, kulturelle und identitätsstiftende Werte des Rathausstandortes?“

Bewertet werden der Umgang mit historischer Bausubstanz, die Einbindung in das kulturelle Erbe der Stadt, die Wahrung ortsbildprägender Merkmale sowie die Bedeutung des Vorhabens für Identität, Erinnerungskultur und Baukultur.

Die Bestandsvariante bewahrt einen gewachsenen Ort kommunaler Erinnerung und Identifikation.

Die Neubauvariante schafft neue funktionale Qualitäten, kann die historische Kontinuität des bestehenden Rathausstandortes jedoch nicht gleichwertig ersetzen.

9.7 Symbolkraft und Bedeutung als Ort kommunaler Verwaltung

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 4 Punkte
- **V2 Neubau:** 4 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet die Symbolkraft und gesellschaftliche Bedeutung des Rathausstandortes als sichtbarer Ort kommunaler Selbstverwaltung, demokratischer Willensbildung und öffentlicher Daseinsvorsorge.

Bewertet wird, in welchem Umfang die jeweilige Variante die Rolle des Rathauses als institutionelles Zentrum der Stadt, als Ort politischer Entscheidungen sowie als öffentlich wahrnehmbarer Ausdruck kommunaler Handlungsfähigkeit repräsentiert.

Ein Rathaus ist nicht lediglich ein Verwaltungsgebäude. Es steht symbolisch für die demokratische Selbstverwaltung einer Kommune, für Bürgernähe, öffentliche Verantwortung und die Identität der Stadtgemeinschaft.

Bewertet werden insbesondere:

- Wahrnehmbarkeit als Rathaus und Verwaltungszentrum,
- Symbolwirkung für Bürgerschaft und Öffentlichkeit,
- Ausdruck kommunaler Identität und Handlungsfähigkeit,
- Repräsentation demokratischer Selbstverwaltung,
- Bedeutung als öffentlicher Anlauf- und Begegnungsort,
- langfristige Identifikationswirkung.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Rathausfunktion eindeutig erkennbar	☒	☒
Wahrnehmung als zentraler Verwaltungsstandort	☒	☒
Klare öffentliche Adressbildung	☒	☒
Gute Orientierung für Bürgerinnen und Bürger	☒	☒
Ausdruck kommunaler Selbstverwaltung	☒	☒
Sichtbare öffentliche Bedeutung	☒	☒
Angemessene Repräsentationswirkung	☒	☒
Positive Außenwirkung für die Stadt	☒	☒
Wahrnehmung als Ort für Bürgerinnen und Bürger	☒	☒
Niedrige Zugangsschwellen	☐	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Förderung von Bürgernähe und Transparenz	●	☑
Unterstützung öffentlicher Teilhabe	☑	☑
Hohe Identifikationswirkung	☑	●
Langfristige Akzeptanz	☑	☑
Zeitgemäße Repräsentation kommunaler Verwaltung	●	☑
Symbolische Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung	☑	☑

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 besitzt aufgrund ihrer langjährigen Nutzung, ihrer historischen Verankerung und ihrer hohen Bekanntheit innerhalb der Bürgerschaft eine starke Symbolkraft als Ort kommunaler Selbstverwaltung. Sie steht für Kontinuität, kommunale Identität sowie die gewachsene Verbindung zwischen Stadt, Politik und Verwaltung. Ihre besondere Stärke liegt in der historischen Verankerung und dem hohen Wiedererkennungswert.

Die Neubauvariante V2 bietet demgegenüber die Möglichkeit, die kommunale Verwaltung sichtbar, offen und zukunftsorientiert zu repräsentieren. Moderne Verwaltungsstrukturen, Bürgerorientierung, Barrierefreiheit und eine zeitgemäße öffentliche Wahrnehmung können die Symbolwirkung des Rathausstandortes ebenfalls stärken. Ihre besondere Stärke liegt in der Darstellung von Zukunftsfähigkeit, Offenheit und kommunaler Entwicklungsbereitschaft.

Beide Varianten erfüllen die Funktion eines identitätsstiftenden und öffentlich wahrnehmbaren Verwaltungsstandortes auf unterschiedliche Weise. Während V1 stärker für Kontinuität, Tradition und historische Identität steht, repräsentiert V2 stärker Modernisierung, Transparenz und Zukunftsfähigkeit.

In der Gesamtbetrachtung besitzen beide Varianten unterschiedliche, insgesamt jedoch gleichwertige Qualitäten hinsichtlich ihrer Symbolkraft und Bedeutung als Ort kommunaler Selbstverwaltung.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 4 Punkte

V2 Neubau = 4 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet nicht die funktionale Leistungsfähigkeit der Verwaltung, die Architekturqualität oder die historische Bedeutung des Gebäudes.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„In welchem Maß verkörpert das Rathaus seine Rolle als sichtbarer Ort kommunaler Selbstverwaltung und demokratischer Öffentlichkeit?“

Bewertet werden Symbolwirkung, gesellschaftliche Wahrnehmung, Identifikationspotenzial und die Bedeutung des Rathausstandortes für Bürgerschaft, Politik und Verwaltung.

V1 steht stärker für Kontinuität, Tradition und historische Identität.

V2 steht stärker für Zukunftsfähigkeit, Modernisierung und Bürgerorientierung.

Beide Varianten besitzen daher insgesamt vergleichbare Qualitäten hinsichtlich ihrer Symbolkraft und Bedeutung als Ort kommunaler Verwaltung.

9.8 Identifikation und Akzeptanz

Gewichtung: 10 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 4 Punkte
- **V2 Neubau:** 4 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet die gesellschaftliche Tragfähigkeit und politische Umsetzbarkeit der jeweiligen Variante. Maßgeblich ist, in welchem Umfang eine Lösung geeignet erscheint, langfristige Akzeptanz, Identifikation und Unterstützung innerhalb der Bürgerschaft sowie bei den relevanten kommunalen Akteuren zu fördern.

Ein Rathaus ist nicht nur Verwaltungsgebäude, sondern zugleich öffentliches Identifikationsobjekt, Symbol kommunaler Selbstverwaltung und sichtbarer Ausdruck kommunaler Entwicklung. Die gesellschaftliche Akzeptanz eines Rathausprojektes beeinflusst daher wesentlich die politische Umsetzbarkeit, die Stabilität von Entscheidungen sowie die langfristige Wahrnehmung des Vorhabens.

Bewertet werden insbesondere:

- Identifikationspotenzial für die Bürgerschaft,
- gesellschaftliche Tragfähigkeit,
- politische Umsetzbarkeit,
- Nachvollziehbarkeit der Lösung,
- langfristige Akzeptanz,
- Beitrag zum Gemeinschaftsgefühl und zur Identifikation mit der Stadt.

Das Thema ist den soziokulturellen Qualitäten zuzuordnen und orientiert sich an vergleichbaren Bewertungsansätzen der Systeme DGNB und BNB.

Hinweis: Bewertet werden nicht subjektive Meinungen oder momentane Stimmungen, sondern die fachlich nachvollziehbare gesellschaftliche Tragfähigkeit und politische Umsetzbarkeit der jeweiligen Variante auf Grundlage dokumentierter Beteiligungs-, Resonanz- und Akzeptanzindikatoren.

Ausgefüllte Checkliste

Prüfkriterium	V1	V2
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit	☒	☒
Nachvollziehbare Darstellung der Varianten	☒	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Veröffentlichung von Kosten und Entscheidungsgrundlagen	☒	☒
Öffentliche Sitzungen, Informationsveranstaltungen oder Präsentationen	☒	☒
Bürgerbeteiligung sformat durchgeführt	☒	☒
Dokumentierte Stellungnahmen berücksichtigt	☒	☒
Online-Information oder Beteiligungsmöglichkeit angeboten	☒	☒
Dialogbereitschaft der Beteiligten erkennbar	☒	☒
Presseberichterstattung überwiegend sachlich	☒	☒
Keine organisierte Gegenbewegung erkennbar	☐	☐
Keine Bürgerinitiative gegen das Vorhaben	☐	☐
Politische Mehrheiten grundsätzlich stabil	☒	☒
Lösung ist für die Bürgerschaft nachvollziehbar	☒	☒
Bürgernähe und Zugänglichkeit werden gestärkt	☒	☒

Prüfkriterium	V1	V2
Positive Wirkung auf die Identifikation mit der Stadt	☒	☒
Wahrnehmbarer Mehrwert für die Stadtgemeinschaft	☒	☒
Langfristige gesellschaftliche Akzeptanz plausibel	☒	☒

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 profitiert von ihrer langjährigen Verankerung im öffentlichen Bewusstsein sowie der bestehenden Identifikation vieler Bürgerinnen und Bürger mit dem Rathausstandort. Historische Kontinuität, Bekanntheit und Wiedererkennungswert fördern die gesellschaftliche Akzeptanz und stärken die Bindung zwischen Bürgerschaft und kommunalen Institutionen.

Die Neubauvariante V2 bietet demgegenüber die Möglichkeit, eine moderne, offene und zukunftsorientierte Verwaltung zu repräsentieren. Zeitgemäße Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten, Barrierefreiheit sowie eine moderne Ausgestaltung können ebenfalls zu einer hohen Akzeptanz und Identifikation innerhalb der Bürgerschaft beitragen.

Beide Varianten besitzen unterschiedliche Stärken. Während V1 stärker von historischer Kontinuität und gewachsenen Bezugspunkten profitiert, kann V2 durch Modernität, Zukunftsorientierung und zeitgemäße Bürgernähe überzeugen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine belastbaren Hinweise auf eine grundlegend höhere oder niedrigere gesellschaftliche Tragfähigkeit einer der beiden Varianten.

Insgesamt ist daher von einer vergleichbaren Identifikationswirkung, gesellschaftlichen Akzeptanz und politischen Umsetzbarkeit auszugehen.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 4 Punkte

V2 Neubau = 4 Punkte

Methodischer Hinweis

Die Bewertung stellt keine repräsentative Bürgerbefragung dar. Sie dient der fachlichen Einschätzung der gesellschaftlichen Tragfähigkeit und politischen Umsetzbarkeit auf Grundlage dokumentierter Beteiligungs-, Resonanz- und Akzeptanzindikatoren.

Die Bewertung erfolgt:

- strukturiert,
- indikatorengestützt,
- nachvollziehbar,
- reproduzierbar,
- vergleichbar zwischen den Varianten.

V1 erzielt Akzeptanz durch Kontinuität, Vertrautheit und gewachsene Identifikation.

V2 erzielt Akzeptanz durch Modernität, Zukunftsfähigkeit und zeitgemäße Bürgerorientierung.

Beide Varianten besitzen daher insgesamt vergleichbare Potenziale hinsichtlich Identifikation, gesellschaftlicher Akzeptanz und politischer Umsetzbarkeit.

9.9 Nutzungsqualität

Gewichtung: 15 %

Bewertung:

- **V1 Bestand / Sanierung:** 3 Punkte
- **V2 Neubau:** 4 Punkte

Bewertungsziel

Das Unterkriterium bewertet die funktionale und organisatorische Nutzungsqualität des Rathauses im täglichen Betrieb.

Maßgeblich ist, wie gut die jeweilige Variante die tägliche Arbeit von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft unterstützt. Bewertet werden die Qualität der Arbeitsabläufe, die Nutzerfreundlichkeit für Bürgerinnen und Bürger, die Funktionalität der Raumstruktur sowie die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Anforderungen.

Ein Rathaus ist zugleich:

- Arbeitsplatz der Verwaltung,
- Ort politischer Entscheidungsfindung,
- Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger,
- Kommunikations- und Begegnungsort.

Die Nutzungsqualität ergibt sich daher aus dem Zusammenspiel von Funktionalität, Arbeitsbedingungen, Bürgerfreundlichkeit, Barrierefreiheit und Flexibilität.

Bewertet werden insbesondere:

- Effizienz der Verwaltungsabläufe,
- Qualität der funktionalen Organisation,
- Nutzerfreundlichkeit für Bürgerinnen und Bürger,
- Arbeits- und Aufenthaltsqualität,
- Barrierefreiheit,
- Anpassungsfähigkeit an zukünftige organisatorische und technische Entwicklungen.

Prüfkriterien / Checkliste

A. Flächeneffizienz

- ☒ Sinnvolle BGF-/Nutzflächenrelation
- ☒ Keine überdimensionierten Verkehrsflächen
- ☒ Kompakte Organisation
- ☒ Wirtschaftlicher Flächenzuschnitt

B. Funktionale Organisation

- ☒ Klare Trennung von Publikums- und Verwaltungsbereichen
- ☒ Gute interne Wegeführung
- ☒ Sinnvolle Raumabfolgen
- ☒ Effiziente Erreichbarkeit der Abteilungen

C. Arbeits- und Aufenthaltsqualität

- ☒ Gute Belichtung
- ☒ Angemessene Raumgrößen
- ☒ Akustischer Komfort
- ☒ Thermischer Komfort

D. Barrierefreiheit

- ☒ Stufenloser Zugang
- ☒ Barrierefreie Sanitäranlagen
- ☒ Orientierung für Menschen mit Einschränkungen
- ☒ Erfüllung einschlägiger Normen

E. Zukunftsfähigkeit

- ☒ Flexible Grundrissstruktur
- ☒ Leichte organisatorische Anpassungen möglich
- ☒ Digitalisierung integrierbar
- ☒ Keine strukturellen Sackgassen

Fachliche Herleitung der Punktevergabe

Die Bestandsvariante V1 ermöglicht weiterhin einen funktionsfähigen Verwaltungsbetrieb und erfüllt die wesentlichen Anforderungen an Bürgerkontakt, Gremienarbeit und interne Verwaltungsabläufe. Die vorhandenen Strukturen sind bekannt und etabliert, weisen jedoch aufgrund ihrer baulichen Rahmenbedingungen Einschränkungen hinsichtlich Flächeneffizienz, Flexibilität, Barrierefreiheit und organisatorischer Anpassungsfähigkeit auf.

Die Neubauvariante V2 ermöglicht eine konsequente Ausrichtung auf moderne Verwaltungsprozesse. Raumstrukturen, Erschließung, Bürgerbereiche und Arbeitsplätze können gezielt an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Dadurch ergeben sich

Vorteile hinsichtlich Nutzerfreundlichkeit, interner Organisation, Barrierefreiheit sowie zukünftiger Anpassungsfähigkeit.

Insgesamt bietet die Neubauvariante bessere Voraussetzungen für einen effizienten und bürgerorientierten Verwaltungsbetrieb. Die Bestandsvariante bleibt funktional nutzbar, erreicht jedoch nicht in allen Bereichen die Nutzungsqualität eines speziell auf heutige und zukünftige Anforderungen ausgerichteten Neubaus.

Endbewertung

V1 Bestand / Sanierung = 3 Punkte

V2 Neubau = 4 Punkte

Methodischer Hinweis

Dieses Kriterium bewertet die Qualität des Rathauses im täglichen Betrieb.

Im Mittelpunkt steht die Frage:

„Wie gut unterstützt das Gebäude die tägliche Arbeit von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft?“

Nicht Gegenstand dieses Kriteriums sind:

- Energieeffizienz,
- Städtebau,
- Investitionskosten,
- ökologische Qualitäten.

Die Bewertung konzentriert sich ausschließlich auf die funktionale und organisatorische Nutzungsqualität.

Beschreibungen zur Ausführung des geplanten Neubaus (Stand 2023) **Zusammenfassung**

Übersicht

Anforderungen 1 Investitionskosten	2
Anforderungen 2 Betriebskosten	4
Anforderungen 4 Förderfähigkeit	6
Anforderungen 6 Ökologische Qualitäten	7
Anforderungen 7 Funktionalität und Abläufe	9
Anforderungen 8 Barrierefreiheit	12
Anforderungen 9 Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität	14

➔ zu Anforderungen 3 und 5 mussten keine separaten Beschreibungen erfolgen

Anforderungen 1 Investitionskosten

Baukosten/Sanierungskosten

Die für den Neubau zum Stand III/2023 berechneten Gesamtkosten betragen bei einer Bruttogeschossfläche von 4.200 m² insgesamt 10.827.759,79 €.

Rechnerisch wurde die zugrunde liegende Planung um die im vom Rat für den Variantenvergleich „Sparkasse/Steinhof“ beschlossenen Raumprogramm als optional festgelegten und in der Variante „Sparkasse/Steinhof“ auch nicht nachgewiesenen Flächen von 295,08 m² (Sitzungssaal, Teeküche, Sitzungssaal, KG Umkleide Damen, KG Umkleide Herren, Fahrradabstellraum, 2 Büroräume) zzgl. Konstruktionsflächenanteil von rd. 21%, insgesamt rd. 356 m², reduziert. Die Dachterrasse – ebenfalls optionaler Bestandteil – wurde nicht in zusätzlichen Abzug gebracht. Die reduzierte Fläche entspricht bei einem unveränderten Kostenansatz pro m² einem Volumen von rd. 917.604 €, ebenfalls zum Stand III/2023.

Das rechnerisch verbleibende Gesamtvolumen von rd. 9.910.155 € ergibt unter Berücksichtigung der statistisch inzwischen vorliegenden Baupreissteigerungen bis IV/2025 von 1,08 Einheiten pro Quartal und Fortführung einer gleichbleibenden Preissteigerung als Annahme bis zu einem geplanten Baustart III/2028 eine Kostenprognose i.H.v. 12.235.018 €.

Die Kostenprognose für die Vergleichsvariante „Sparkasse/Steinhof“ wurde zu den aktuellsten BKI-Baukosten Neubau und Altbau ermittelt und bis zum geplanten Baustart III/2028 mit denselben Annahmen hochgerechnet. Damit wurden für beide Vergleichsvarianten identische Annahmen für die Kostenschätzung und -entwicklung zugrunde gelegt.

Beschreibung der techn. Einrichtungen

Die Anforderungen des GEG-Gesetzes sind eingehalten. (Stand 2023)

Die Mindeststandards für Verwaltungsgebäude gem. ASR, NBauO, etc. sind eingehalten.

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird mit einer Luft-Wärmepumpe ausgeführt. Die benötigte elektrische Energie wird über eine Solaranlage gewonnen, ohne Batteriespeicher. Für die Beheizung und Kühlung sind Splitt-Geräte im Deckenzwischenräumen vorgesehen. Lager und Kellerräume erhalten Heizkörper. Die PV-Anlage ist ohne Batteriespeicher in der damaligen Kostenschätzung enthalten gewesen.

Die Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich über zu 100% regenerative Energien aus eigener Erzeugung. Sollte dieses nicht immer möglich sein, wird über den örtlichen Netzbetreiber die Energieversorgung gewährleistet.

Lüftungsanlage

Es ist keine Lüftungsanlage eingeplant worden. Einzelne innenliegende Räume und der Keller werden mechanisch belüftet. Alle anderen Räume werden grundsätzlich natürlich belüftet.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist standardisiert. Eine Notstromversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Beleuchtung. Präsenzmelder mit Dämmerungsschalter steuern die Beleuchtung in den Verkehrswegen und Sanitärräumen.

Für die EDV wird ein LAN-Netz aufgebaut (CAT 7). Eine USV für die EDV ist eingeplant.

Die Versorgung mit Internet wird über einen Glasfaseranschluss gewährleistet, der auch die Telefonie über die Datenleitungen ermöglicht.

Ein WLAN-Netz wird nur für Besucher eingerichtet.

Die Versorgung mit Strom für die elektrischen Anlagen erfolgt über die Örtlichen Netzbetreiber.

Ein Trafo wird für die Versorgung eingeplant.

Alarmierungseinrichtungen

Es wird eine Brandmeldeanlage als Hausalarm installiert ohne eine Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle. Die Aufschaltung erfolgt nur, wenn es im Brandschutzkonzept gefordert wird.

Es wird eine Einbruchmeldeanlage installiert mit einer Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle. Die Tresorräume werden zusätzlich gesichert.

Es wird keine ELA-Anlage installiert.

Ein Zutrittskontrollsystem ist nicht vorgesehen.

Förderanlagen

Für das Gebäude ist eine Aufzugsanlage gem. DIN 18040-1 eingeplant, die den barrierefreien Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Die Kabinengröße ist für Rollstuhlfahrer ausgelegt. Der Aufzug wird als Seilaufzug ausgeführt.

Planungskosten, Gutachten, Genehmigungs- und Prüfkosten

Diese Kosten sind in den Gesamtkosten in der Kostengruppe 700 enthalten.

Projektbezogene Sonderkosten

Sonderkosten Denkmalschutz

Sonderkosten für die denkmalrechtliche Anforderungen zur Substanzerhaltung sind nicht zu berücksichtigen, da es sich um einen Neubau handelt.

Da auf dem Gelände mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wird eine „Begleitung“ bei den Erd- und Gründungsarbeiten erforderlich, auch bei der Erstellung der Außenanlagen. (Verlauf der alten Stadtmauer) Diese Kosten sind nicht kalkulierbar.

Brandschutztechnische Sonderlösungen

Brandschutztechnische Sonderlösungen werden im Neubau nicht erforderlich, da alles im Vorfeld geplant werden kann.

Abbruchkosten Schule

Die Abbruchkosten für den Schulbau sind in den gesondert aufgestellten Berechnungen enthalten und belaufen sich hochgerechnet auf rd. 730.000 € brutto (Abbruch in III/2028)

Inbetriebnahme

Umzug, IT, etc.

Für den Umzug der Mitarbeiter in den Neubau sind die Kosten auf die geplanten Termine hochgerechnet und wurden mit separater Berechnung ermittelt.

Eine Interimslösung für die in der Schule untergebrachten Verwaltungsmitarbeiter wird über die Anmietung der alten Sparkasse geschaffen.

Die Kosten für die geplante Mietdauer wurden mit separater Berechnung ermittelt. Eine Mietpreisanpassung ist nicht enthalten, da Verträge noch nicht geschlossen worden sind.

Anforderungen 2 Betriebskosten

Energiekosten

Der Heizwärmebedarf des Neubaus beträgt gem. Angaben des damaligen Architekten 46.800 kWh/a für eine BGF von 4.200 m².

Durch die Reduzierung der BGF auf 3.845 m² wird eine Heizwärmebedarf mit einer separaten Tabelle ermittelt.

Durch die Wärmeerzeugung mit einer Luft-Wärmepumpe und Solarenergie wird das GEG erfüllt und ist somit klimaneutral. Höherer Wärmebedarf kann nachgerüstet werden durch zusätzliche Anlagenteile.

Wasser- und Abwasser

Die Systeme für Wasser – und Abwasser sind gem. der techn. Standards ausgeführt.

Reinigungskosten

Die Reinigungskosten für den Neubau wurden mit separater Berechnung ermittelt.

Technischer Betrieb der Anlagen

Die technischen Anlagen sind standardisierte Anlagen und sind auf das notwendigste reduziert. Die Wartungsintervalle sind jährlich angesetzt. Es wurde darauf geachtet, dass die verbaute Technik leicht zu steuern ist und damit die Störanfälligkeit minimiert wird.

Gebäudesicherheit und Zugangskontrolle

Durch den zentralen Haupteingang für Besucher, die vom Empfang aufgenommen werden, ist für öffentliche Gebäude eine „Sichtkontrolle“ möglich. Besucher können sich auch ohne Anmeldung frei im Gebäude bewegen und selbstständig die Fachdienste aufsuchen. Für Besucher sind in den besuchsintensiven Bereichen Wartezonen eingerichtet. Eine strikte Besucher- und Verwaltungstrennung ist nicht gegeben und auch nicht erforderlich.

Das Gebäude erhält eine elektronische Schließanlage, die entsprechend den Zugangsberechtigungen programmiert wird.

Während der Dienstzeiten ist das Gebäude offen und frei zugänglich.

Zum Schutz der Mitarbeiter im Panikfall wird ein Hausalarm eingebaut, der die nicht direkt betroffenen Mitarbeiter warnen kann.

Die Einbruchhemmung wird im Erdgeschoss durch verstärkte Bauteile gewährleistet.

Außerhalb der Betriebszeiten wird das Gebäude durch eine Einbruchmeldeanlage überwacht.

Zum Schutz vor Brandausbreitung wird eine Brandmeldeanlage eingebaut, die auf den Hausalarm aufgeschaltet wird.

Außenanlagen

Auf dem Grundstück stehen für Besucher und Mitarbeiter PKW-Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung.

Der allgemeine Parkplatz kann über zwei Zufahrten erreicht werden.

Die Parkplätze für die Dienstfahrzeuge sind vom allgemeinen Parkplatz separiert angeordnet. Für die Mitarbeiter ist im Keller ein Raum für eine Fahrräderabstellmöglichkeit. Der Raum kann über eine Rampe im Außenbereich erreicht werden.-(Wird in der Betrachtung ausgeklammert, da diese Räumlichkeiten ausgelagert werden bei der Variantenprüfung.)

Anzahl der Parkplätze

Besucher	10 Stck.
Mitarbeiter	38 Stck.
Fahrräder Besucher	10 Stck.
Behinderte	2 Stck. Besucher u. Mitarbeiter
Dienstfahrzeuge	6 Stck.

Im Außengelände sind kleinere Bereiche mit Pflanzflächen angeordnet um den Pflegeaufwand zu minimieren. Der Versiegelungsgrad von 0,8 für Kern- und Stadtgebiete wird eingehalten.

Versicherung Gebäudebetrieb

Die jährliche Versicherungsprämie für den Neubau wurde mit separater Berechnung ermittelt. Die Versicherung ist Bestandteil der Gesamtversicherung aller städt. Gebäude.

Nutzungsbedingte Betriebskosten und bauliche Instandhaltung

Der Neubau wird als Stahlbetonskelettbau errichtet. Die Innenwände werden in Leichtbauweise ausgeführt. Das Dach wird als Steildach ausgeführt. Nutzungsbedingte Instandhaltungskosten sind im üblichen Rahmen zu erwarten. Rückstellungen für Reparaturen sind erst in einigen Jahren erforderlich.

Anforderungen 4 Förderfähigkeit

Förderrichtlinienkonformität und GEG-Konformität

Der Neubau wird als Gebäude gem. GEG errichtet. Die energetischen Anforderungen auf ein Gebäude mit Effizienzstufe 40 zu erhöhen ist mit einem finanziellen Mehraufwand verbunden, der die zu erwartende Förderung für Neubauten übersteigt. Eine Förderung wird nicht angestrebt.

Haushaltskonformität

Die Investitionssumme wird im Rahmen der Haushaltsplanungen abgesichert.

Förderprogramme

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes mit der Energieeffizienzstufe 40 wird derzeit nur über das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ der KfW (498/499) mit einem Zuschuss zwischen 5-10 % gefördert. Da die Machbarkeitsstudie Neubau diesen Standard nicht vorsieht, ist der Punkt unbeachtlich.

Terminkonformität

Ein realistischer Projektzeitplan ist vorhanden.

Beschluss Rat 25.06.2026

Planungs- und Ausschreibungsphase 18.12.2026 bis 30.06.28

Bauphase 01.07.2028 bis 31.07.2030

Im Neubau ist ein zentrales Archiv geplant, dort können die Akten rechtssicher aufbewahrt werden. Der Zugang erfolgt über eine Treppe. Der Archivbereich kann mit dem Aufzug nicht erreicht werden. Die Zugangsmöglichkeiten können kontrolliert und überwacht werden.

Kostenwirtschaftlichkeit und -plausibilität

Eine Kostenberechnung nach DIN 276 ist aus dem Jahre 2023 vorhanden. Aufgrund des reduzierten Raumprogramms und der späteren Ausführung sind die Kosten auf gesamt brutto rd. 12.235.018 € (KG 200-700) prognostiziert worden, siehe Ausführungen zu 1.

Eine Flächenberechnung liegt in der Form eines Raumprogrammes vor, siehe separate Anlage.

Die reduzierte Nutzfläche des Neubaus beträgt 3.038,78 m².

Die einzelnen Nutzflächen entsprechen der NBauO und den ASR.

Der Baupreisindex ist bei den prognostizierten Baukosten berücksichtigt, siehe separate Berechnung. Die Preissteigerung ist mit 1,08 Einheiten je Quartal berücksichtigt.

Der Qualitätsstandard ist für ein Verwaltungsgebäude als Mindestanforderung GEG gesetzt. Die erforderlichen Funktionen und Fachdienstzuordnungen sind erfüllt.

Sanierungsrisiken bestehen nicht, da es sich um einen Neubau handelt.

Baugrundrisiken bestehen aus heutiger Sicht nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich auf dem Grundstück archäologische Funde befinden (Verlauf der Fundamente der historischen Stadtmauer). Dies ist bei der Neubauplanung berücksichtigt worden.

Das Heilquellenschutzgebiet ist 2026 aufgehoben worden, somit für die Neubauplanung nicht mehr relevant.

Anforderungen 6 Ökologische Qualitäten

Tragstruktur

Die Anforderung an die Tragstruktur ist statisch berechnet und somit ausreichend dimensioniert. Der Neubau wird als Stahlbetonskelettbau ausgeführt. Die Innenwände werden als nichttragende Innenwände in Leichtbauweise erstellt.

Materialkonzept

Das Materialkonzept aus Stahlbetonskelettbau und vorgehängter Fassade in Ziegelsteinoptik in Verbindung mit Steildächern mit Ziegeleindeckung ist für Verwaltungsgebäude zweckmäßig und reduziert. Im Innenbereich sind harte, leicht zu reinigende Böden eingesetzt. Auf Wandbekleidungen (Tapete) wird verzichtet. Die Decken sind als Akustikdecken ausgeführt.

Kompakte Bauweise

Der Neubau hat eine Bauweise mit geringen Konstruktionsflächenanteil. Der Konstruktionsflächenanteil liegt bei ca. 20% der Bruttogrundrissfläche. Der Anteil an Verkehrsfläche ist vergleichsmäßig hoch, das ist aber aufgrund des Raumprogramms erforderlich.

Bruttogrundrissfläche	3.845,00 m ²
Nettogrundrissfläche	3.038,78 m ²
Konstruktionsfläche	806,22 m ²

Raumprogramm

Das vorgegebene Raumprogramm ist aktualisiert worden und um einige Bereiche wie z.B. Ratssaal reduziert worden. Die im Raumprogramm geforderten Büros und Funktionsräume sind in ausreichender Form umgesetzt. Eine Überdimensionierung ist nicht gegeben.

Endenergiebedarf

Der Endenergiebedarf für die Wärmeerzeugung wurde auf Basis der Angaben unter 2.1 und das reduzierte Raumprogramm ermittelt.

Anlageneffizienz

Die techn. Gebäudeausrüstung ist gem. GEG mit Mindeststandards berechnet und ausgelegt. Das TGA-Konzept ist effizient ausgelegt, da es sich um eine Neuanlage handelt.

Erneuerbare Energien-Energiekonzept -Techniksystem Energieträger

Das Energiekonzept ist zu 100% auf erneuerbare Energien ausgelegt. Der Wärmebedarf wird mit einer Wärmepumpe (Luft/Wasser) erzeugt. Der erforderliche Strom wird über eine Solaranlage auf dem Dach erzeugt. Fehlender Strom bei Spitzenlast wird aus dem öffentlichen Netz abgenommen. Der Energieträger ist Luft und Sonne. Fossile Energie wird nicht benötigt.

Konstruktionsart

Das Gebäude besteht aus einer Stahlbeton-Skelettbauweise und ist auf einem Rastersystem aufgebaut. Die Innenwände sind nichttragend und sind in Leichtbauweise geplant. Es wird als zwei- und dreigeschossiger Baukörper ausgebildet. Das Dach ist größtenteils als Satteldach ausgebildet, ein Verbindungsriegel wird als Flachdach hergestellt, dieses hat ein Gründach und eine Dachterrasse für die Mitarbeiter. Für die Technik- und Lagerräume ist das Gebäude zu 40% unterkellert. Die Fassade ist als vorgehängte Konstruktion mit Fensterbändern gestaltet, die mit Einzelfenstern aufgelockert wird. Im Erdgeschoss werden große Glaselemente in Aluminiumkonstruktion angeordnet. Das Gebäude weist keine aufwendigen Sonderkonstruktionen auf und ist konventionell in der Materialwahl und Gebäudekubatur.

Planungsgrad

Der vorliegende Entwurf weist einen geringen Detaillierungsgrad auf. Die Planung entspricht dem Detaillierungsgrad des geforderten Vorentwurfes gem. dem Leistungsbild HOAI LPH1-2. Alle entscheidungsrelevanten Details und Anforderungen aus dem Raumprogramm sind zeichnerisch dargestellt und können bewertet werden. Die gesetzlichen Anforderungen können anhand der Planung geprüft werden.

Eine detaillierte Baubeschreibung liegt nicht vor.

Anforderungen 7 Funktionalität und Abläufe

Funktionale Zuordnung der Fachbereiche

Die einzelnen Fachdienste sind zusammenhängend angeordnet, die Fachdienste mit dem größten Publikumsverkehr sind im Erdgeschoss angeordnet. Die Fachdienste werden nicht über die Geschosse auseinandergerissen und sind kompakt angeordnet im Bezug auf die fachliche Nähe der einzelnen Aufgaben. Die internen Wege sind so kurz wie möglich gehalten, in der Mitte der Geschosse befinden sich die Funktions- und Sanitärräume.

Bürgerbereiche sind in Form von Wartezonen ausgebildet für die Fachdienste. Eine strikte Trennung von Mitarbeitern und Besuchern ist für ein öffentliches Gebäude nicht erforderlich, da die Bürger die Fachdienste direkt mit ihrem Anliegen aufsuchen sollen.

Eine gute Orientierung für Besucher wird mit Hinweisschildern und einer einfachen Wegeführung sichergestellt.

Durch die nichttragenden Innenwände sind die Räume relativ einfach veränderbar. Standardisierte Raumgrößen für Einzel- und Doppelbüros ermöglichen den Austausch der einzelnen Fachdienste nach den möglichen neuen Anforderungen.

Funktionsbezogene Wegeoptimierung

Die Raumzuordnungen und die einzelnen Fachbereiche sind gut aufeinander abgestimmt. Es gibt keine unnötigen Geschosswechsel. Der Publikumsverkehr wird durch die klare Wegestruktur gut zu den einzelnen Fachdiensten geleitet, in den Servicebereichen sind Wartezonen angeordnet. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, direkt daneben ist ein Aufzug für die Lasten- und Personenbeförderung angeordnet.

Sensible Bereiche wie Archiv und Tresore sind so angeordnet, dass sie für den Publikumsverkehr nicht direkt und unkontrolliert erreichbar sind. Aufbewahrungsbereiche für sensible Dokumente sind zusätzlich gesichert.

Beratungsräume sind direkt erreichbar und ermöglichen diskrete Gespräche.

Die Flächeneffizienz ist angemessen, die Verkehrsflächen sind auf das nötigste beschränkt und sind angemessen dimensioniert.

Flächenverhältnis

Gesamtfläche ohne Reduzierung der Nutzflächen zum Vergleich, (Anteile ändern sich auch bei Reduzierung nicht):

Gesamtnutzfläche 3.333,86 m² entspr. 100,00 %

Verkehrsfläche 720,85 m² entspr. rd. 21,62 %

Funktionale Trennung öffentlicher und interner Bereiche

Die internen Bereiche sind öffentlich nicht durchquerbar. Die einzelnen Büros sind abgeschottet. Am zentralen Haupteingang ist eine Zentrale angeordnet. Diese Person kann den Besucherstrom per Sichtkontakt kontrollieren und bei Bedarf auch lenken. Eine direkte Zugangskontrolle während der Öffnungszeiten des öffentlichen Verwaltungsgebäudes ist nicht erforderlich. Außerhalb der Öffnungszeiten wird das Gebäude mit einer Einbruchmeldeanlage überwacht.

Es kann keine Einsicht in interne Arbeitsplätze genommen während der Dienstzeiten, alle Büroräume sind verschlossen, wenn die Mitarbeiter ihre Arbeitsplätze verlassen. Die interne Arbeitsruhe ist gewährleistet, da der Publikumsverkehr nur ausgewiesene Besuchszeiten hat. Für die Mitarbeiter stehen Teeküchen, sanitäre Anlagen und Pausenräume zur Verfügung zu denen das Publikum keinen Zutritt hat.

Die Flucht- und Rettungswege sind klar und für alle erkennbar ausgeschildert, Notlichter ermöglichen den Weg ins Freie auch bei fehlender Standardbeleuchtung.

Konfliktträchtige Bereiche sind vom allg. Verwaltungsbereich abtrennbar und können durch eine elektronische Zugangskontrolle zusätzlich gesichert werden.

Notfallsituationen können über einen Hausalarm an alle anderen Mitarbeiter mitgeteilt werden.

Orientierungsqualität im Gebäude

Der Haupteingang ist klar definiert, es gibt keine öffentlichen Nebeneingänge. Dem Haupteingang ist eine Zentrale zugeordnet. Hinweisschilder ermöglichen die Selbstorientierung für den Besucher, wenn die Zentrale nicht besetzt ist.

Das Gebäude ist klar strukturiert und hat in horizontaler Ebene zwei Achsen, die vom zentralen Punkt jeweils abgehen.

Ein Blickkontakt zu zentralen Funktionen ist gegeben und wird zusätzlich durch eine Beschilderung unterstützt, wenn dieser nicht ausreicht.

Die Flure werden mit Tageslicht beleuchtet, sollte dieses aufgrund der Raumanordnung nicht möglich sein, werden diese Bereiche künstlich beleuchtet. Die Beleuchtung wird über einen Dämmerungsschalter gesteuert.

Die Nummerierung der Räume erfolgt in logischer Reihenfolge, so dass Ortsfremde sich orientieren können.

Menschen mit Einschränkungen werden direkt im Bereich des Haupteinganges über die Unterstützungsmöglichkeiten informiert.

Durch akustische Maßnahmen auch in Fluren sind alle Bereiche mit einer guten Verständlichkeit ausgestattet.

Effizienz interner Arbeits- und Kommunikationsprozesse

Die Zuordnung der einzelnen Fachdienste ermöglicht eine enge Zusammenarbeit bei kooperierenden Abteilungen. In jedem Geschoss ist zentral ein neutraler Besprechungsraum angeordnet, deren Belegungen zentral über ein Buchungssystem gesteuert werden.

Einzel- oder kleinere Besprechungen können in den jeweiligen Fachdienstleiterbüros durchgeführt werden.

Die Teeküchen sind ausreichend dimensioniert, so dass Mitarbeiter dort auch mit den Kollegen ein Gespräch führen können (Meetingpoint). Hier können auch interne Mitteilungen an die Mitarbeiter gegeben werden. (schwarzes Brett)

Durch die Anordnung von Einzel- und Doppelbüros sind ruhige Arbeitszonen vorhanden.

Akustische Maßnahmen zur besseren Sprachverständlichkeit und zur Reduzierung von Lärm sind vorhanden.

Die IT-Infrastruktur entspricht dem Stand der Technik und ist neuwertig. Durch die Organisation der IT-Zugänglichkeit ist es möglich, das auch in anderen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes an anderen Arbeitsplätzen gearbeitet werden kann, wenn der eigene Raum anderweitig genutzt werden muss. Die IT-Infrastruktur ist bedingt erweiterbar.

Eine Anpassungsmöglichkeit aufgrund von Umorganisationen ist nicht ohne Umbauarbeiten möglich, da kein modularer Aufbau vorhanden ist. Flächenreserven sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Flächenangemessenheit für Beratung, Service und Wartezonen

Die einzelnen Räume sind ausreichend dimensioniert, es gibt keine übermäßige Flächenreserve, der Raumbedarf ist durch ein Raumbuch vorgegeben worden. Die Empfangszone ist klar erkennbar im Haupteingangsbereich.

Alle Räume können sinnvoll möbliert werden, es entstehen keine internen Kreuzungsbereiche.

Die Wartezonen sind mit ausreichend Sitzplätzen versehen und können barrierefrei erreicht werden. Die Wartebereiche haben keine Sichtverbindung ins Freie und sind den Fluren zugeordnet.

Der Datenschutz ist gewährleistet, da die sensiblen Bereiche mit Einzelbüros abgedeckt sind.

Akustische Maßnahmen sind vorgesehen.

Die Erweiterung des Gebäudes ist nur bedingt möglich. Eine Mehrzwecknutzung ist nur im Bereich der Besprechungsräume möglich. Die Anpassungsfähigkeit bei Organisationsänderung ist begrenzt und kann nur durch Tauschen der Büroräume erfolgen, da sonst baulicher Aufwand erforderlich wird. Eine temporäre Nutzung bei hoher Frequenz ist möglich.

Organisatorische Anpassungsfähigkeit

Eine modulare Raumstruktur ist nicht möglich, flexible Trennwände sind nicht geplant. Die Innenwände, bis auf den Treppenhaukern und Aufzugsschacht, sind nicht tragend.

Es ist eine Skelettbauweise geplant.

Umbauten sind ohne statische Eingriffe nur im Innenbereich möglich.

Eine flexible Installationsführung ist nicht geplant, es sind keine Hohlraumböden oder Installationszonen vorgesehen.

Die Installationen sind nur bedingt erweiterbar, bzw. anpassbar in den einzelnen Trassen.

Die Fachdienste können umorganisiert werden, Flächen sind nur bedingt teilbar oder zusammenlegbar, dieses ist aber nur mit baulichen Eingriffen (Kosten) möglich.

Die bauliche Erweiterbarkeit ist nicht möglich, etwas Reserveflächen sind vorhanden, eine Nachverdichtung ist nicht möglich. Es gibt keine funktionalen Sackgassen.

Unterstützung zeitgemäßer Arbeitsformen

Das Arbeitsplatzkonzept sieht keine flexible Arbeitsplatzgestaltung vor, eine gewisse Flexibilität ist aber möglich.

Die Arbeitsplätze sollen feste Arbeitsplätze für die Mitarbeiter sein, eine wechselnde Belegung ist möglich, sofern keine Akten für den Wechsel erforderlich sind. Die Arbeitsplätze sind grundsätzlich alle gleich ausgestattet mit Mobiliar und IT. Mobile Arbeitsformen können eingebracht werden.

Anforderungen 8 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit Innenbereich

Vertikale Erschließung

Der Neubau verfügt über einen zentral im Gebäude gelegenen Aufzug, der alle Bereiche bis auf das Archiv erschließt. Die Kabinengröße ist für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson ausgelegt. Mitarbeiter und Besucher können alle Ebenen barrierefrei erschließen.

Horizontale Erschließung

Die Flure sind ausreichend breit dimensioniert.

Die Türbreiten sind mit 88,5 cm ausreichend breit.

Vor allen Türen ist ausreichend Bewegungsfläche, es gibt keine Schwellen und keine Engstellen in den Hauptwegen.

Bedienbarkeit/ Sicherheit

Die Türdrücker sind auf Standardhöhe angebracht.

Handläufe sind in den Fluren nicht vorgesehen.

Kontrastgestaltung und taktile Elemente werden im erforderlichen Rahmen geplant, soweit dieses im Verwaltungsbau benötigt wird.

Bürgerbüro/Service

Es werden abgesenkte Thekenbereiche eingeplant. Bewegungsflächen sind in den Einzelbüros ausreichend vorhanden. Die Sitzmöglichkeiten werden den Bedürfnissen angepasst und die Bedienung erfolgt durch die Mitarbeiter, ein SB-Bereich ist zusätzlich eingerichtet und ist den Bedürfnissen für Menschen mit Handicap angepasst.

Ratssaal/Veranstaltungsbereich

(Wird in der Betrachtung ausgeklammert, da diese Räumlichkeiten ausgelagert werden bei der Variantenprüfung.)

Der Ratssaal ist barrierefrei zugänglich. Rollstuhlfahrer können integriert werden. Der Ratssaal wird mit einer Lautsprechanlage ausgestattet. Eine barrierefreie Rednerposition ist geplant.

Trauzimmer/Besprechung

Das Trauzimmer ist barrierefrei erreichbar, die Bewegungsflächen sind ausreichend. Die Möblierung kann den barrierefreien Bedürfnissen angepasst werden.

Sanitäre Anlagen

In jedem Geschoss befindet sich eine barrierefreie Toilette, die neutral über die Verkehrsflächen erreicht werden kann. Der Raum wird gem. DIN ausgeführt, ein Notrufsystem ist eingeplant.

Barrierefreiheit Außenbereich

Das Gebäude ist stufenlos erreichbar, auf dem Parkplatz sind behindertengerechte Parkplätze am Haupteingang und am Veranstaltungsbereich angeordnet. Rampen werden normgerecht ausgeführt, wenn sie erforderlich werden.

Eine automatische Türöffnung am Haupteingang ist für das Gebäude geplant.

Die Bewegungsflächen vor der Außentür sind ausreichend.

Auffindbarkeit

Der Haupteingang ist klar definiert und leicht auffindbar. Der Eingangsbereich ist dem Außenbereich (Hofsituation) zugewandt, ist aber von der Friedrich-Ebert-Allee nicht direkt einsehbar.

Von der Kellerstraße ist der Haupteingang direkt sichtbar.
Die Adressbildung ist eindeutig.

Orientierung Außenbereich

Leitsysteme und Beschilderung sind eingeplant, sowie auch eine kontrastreiche Gestaltung und eine gute Beleuchtung durch Mastleuchten und Beleuchtung am Gebäude.

Barrierefreie Nutzbarkeit der Hauptfunktionen, Zusatzqualität und Orientierung

Witterungsschutz

Der Haupteingang ist etwas zurück angeordnet und bietet somit einen Witterungsschutz.
Die Rutschgefahr wird durch entsprechendes Pflastermaterial minimiert.

Selbständige Nutzbarkeit

Der Zugang zum Gebäude kann selbstständig ohne fremde Hilfe erfolgen. Da es nur einen Eingang gibt, ist er als gleichwertig für alle Besucher und Mitarbeiter anzusehen.

Visuelle Orientierung

Zur Orientierung wird ein Wegeleitsystem eingeplant, das allen Nutzern bei der Orientierung hilft. Die Beschriftung wird kontrastreich und gut lesbar ausgebildet. Die Beleuchtung wird blendfrei ausgeführt. Die Beschriftung im Aufzug wird behindertengerecht ausgeführt. Es wird eine Sprachansage in der Kabine geben.
Handläufe und Bodenindikatoren sind im gesamten Gebäude nicht geplant.

Akustische Unterstützung

Die Beschriftung im Aufzug wird behindertengerecht ausgeführt. Es wird eine Sprachansage in der Kabine geben.
Alle Räume im Gebäude erhalten Akustikdecken, die Akustik im Ratssaal wird zusätzlich verbessert für eine bessere Sprachverständlichkeit. (Wird in der Betrachtung ausgeklammert, da diese Räumlichkeiten ausgelagert werden bei der Variantenprüfung.)

Kognitiver Verständlichkeit

Die Verkehrsflächen sind linear in zwei Achsen angeordnet. Es gibt keine Verzweigungen und Winkel. Die Symbolik wird einheitlich und gut verständlich ausgeführt.
Barrierearme Informationssysteme sind geplant, soweit sie in Verwaltungsgebäuden erforderlich sind.

Normkonformität

Die DIN 18040 wird eingehalten, ebenso die NBauO und alle weiteren relevanten Vorschriften und Richtlinien für den Verwaltungsbau.

Nachweisführung

Die Einhaltung der Vorschriften kann durch die Vorplanung des Neubaus nachgewiesen werden.

Abweichungen

Es gibt keine Abweichung von den Normen beim Neubau.

Gleichwertigkeit

Die Gleichwertigkeit für alle Benutzer und Mitarbeiter ist beim Neubau gegeben, es werden keine Nutzergruppen benachteiligt und es sind auch keine Sonderlösungen erforderlich.

Bewertung

Die vollständige Barrierefreiheit ist gegeben, einzige Ausnahme ist die Erreichbarkeit des Archivs, das nur über eine Treppe erschlossen werden kann.

Anforderungen 9 Soziokulturelle Kriterien, Städtebau und Identität

Lage und Einbindung in die Stadtstruktur

Der Neubau befindet sich im Zentrum der Kernstadt Bad Münster. Das Grundstück kann über zwei Straßen mit dem Auto oder auch fußläufig erreicht werden. Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder.

Das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr steht in ca. 500 m zur Verfügung. (Busverkehr)

Ein Taxistand ist in 500 m vorhanden.

Bad Münster verfügt über keinen Bahnhof innerhalb der Innenstadt. Ein Bahnanschluss steht in ca. 3 km zur Verfügung. (S-Bahnanschluss DB im Deisterbahnhof)

Die Umgebung des Neubaus ist geprägt von Denkmälern und Siedlungsgebäuden aus den 1920er Jahren. Der Baukörper passt sich den Gebäudehöhen an und übersteigt das Volumen des zuvor dort vorhandenen Grundschulgebäudes nur gering.

Prägnanz u. Wiedererkennbarkeit als Öffentl. Raum

Das Gebäude ist klar und funktional gegliedert. Die Wege auf dem Grundstück und im Gebäude sind klar definiert. Die Eingangssituation ist gut auffindbar, es gibt nur einen zentralen Eingang. Die Raumstruktur ist funktional gegliedert. Der Bürger und die Mitarbeiter können sich gut im Gebäude orientieren.

Städtebauliche Ordnung u. Orientierung

Das Gebäude fügt sich harmonisch in das Stadtgebiet ein, der Abstand zu den umliegenden Denkmälern ist angemessen. Der Verwaltungsbau stört das historische Stadtbild der Kernstadt nicht, da das Grundstück nicht unmittelbar an Stadtzentrum angrenzt. Der Neubau gruppiert sich um den „identitätsstiftenden und standortprägenden Wettbergischen Adelshof“.

Beziehung zu öffentlichen Räumen

Der Neubau hat keinen Bezug zu öffentlichen Plätzen. Das Grundstück kann überquert werden, um Wege zur Innenstadt abzukürzen. Der Standort trägt nicht zur Belebung der Innenstadt bei, da es nicht direkt angrenzt. Durch die Standortnähe zur Innenstadt mit direkter fußläufiger Erreichbarkeit ist kein wesentlicher Nachteil im Vergleich zur heutigen Situation Steinhof/historisches Rathaus gegeben.

Maßstäblichkeit/Gestaltung

Das Volumen für das Verwaltungsgebäude ist gegenüber den vorh. Gebäuden im Innenstadtgebiet größer. Die Fassade ist zurückhaltend gestaltet und hat durch die Farbgebung keinen Einfluss auf die Wirkung des umgebenden Stadtraumes. Der dreigeschossige Verwaltungsriegel ist als straßenbegleitende Bebauung geplant, wohingegen der zweigeschossige Verbindungskörper zum ursprünglichen Kopfbau offener gestaltet ist. Ortsprägend ist das Museum. Der Neubau bleibt auf gebührendem Abstand.

Der L-förmige Baukörper im Anschluss rahmt die gesamte Außenanlage ein und fasst das Ensemble zusammen.

Bezug zu Historie/Kultur

Der Neubau hat keinen historischen oder kulturellen Bezug zur umliegenden Bausubstanz. Zu erhaltende Bausubstanz gibt es auf dem Grundstück nicht. Die Gestaltung des Neubaus ist schlicht und zurückhaltend. Eine Identität oder Symbolfunktion geht von dem Neubau nicht aus.

Symbolkraft

Die Symbolkraft ist durch den Neubau nicht gegeben. Die Lage des Verwaltungssitzes ist zentrumsnah, aber nicht direkt im Stadtzentrum. Die Identifikation und Bedeutung für den Bürger

geht nur von einem reinen Verwaltungssitz aus, es gibt keinen gewachsenen Bezug oder Erinnerungswert, wie bei historischen Gebäuden.

Akzeptanz

Die Bürger sind im Rahmen der Bürgerentscheide informiert und zu einer Entscheidung aufgefordert worden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung wird darüber entscheiden, wie weit der Bürger sich mit der Entscheidung identifiziert und den Neubau akzeptieren kann.

Nutzungsqualität

Der Neubau ist auf das Raumprogramm ausgelegt und Flächen sind entsprechend den Vorgaben angeordnet und effizient verteilt. Es gibt nur geringe Reserveflächen. Die Büroräume sind ausreichend groß und gut belichtet. Akustikdecken verbessern die Sprachverständlichkeit und sorgen für eine Lärminderung in den Arbeitsbereichen. Für Pausen steht den Mitarbeitern ein Pausenraum zur Verfügung. Das Gebäude ist bis auf das Archiv vollständig barrierefrei zu erschließen. Die Räumlichkeiten und die techn. Einrichtungen sind so ausgelegt, dass auch zukünftig das Gebäude über einen längeren Zeitraum als Verwaltungssitz der Stadt Bad Münster dienen kann. Die weitere Digitalisierung von Verwaltungsvorgängen kann in dem Gebäude realisiert werden. Insgesamt bietet der Neubau sehr gute Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter und die Verwaltungsleitung der Stadt Bad Münster.

Zusammengestellt: 19.05.2026

Beantwortung der nach der Sitzung des Bauausschusses am 02.06.26 noch offenen Fragen

Bereich	Frage	Antwort
Grundsätzliches	Warum handelt es sich beim Wirtschaftlichkeitsvergleich nur um eine „Orientierungshilfe“ und keine Entscheidung ?	Bereits in Vorlage 96/2025 ist unter „D-weiterer Ablauf“ formuliert: „Das Gesamtergebnis aus Variantenprüfung und Wirtschaftlichkeitsvergleich wird schließlich dem Rat zur Feststellung vorgelegt und bildet die Grundlage für die Bestätigung durch die Kommunalaufsicht hinsichtlich der Freigabe der Finanzierung für die wirtschaftlichste Variante.“ In der Beschlussempfehlung zu Vorlage 44/2026 erfolgt die entsprechende Berücksichtigung durch: „Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs zwischen den Varianten „Sparkasse/Steinhof“ und „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ werden verbindlich festgestellt. “ Der beauftragte Sachverständige hat den Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt, die Beschlussfassung / Feststellung dazu obliegt dem Rat.
Kriterium 1	Warum ist der Abstand zwischen V1 und V2 im Gesamtergebnis so deutlich, wenn doch der Unterschied der Investition nur rd. 1,1 Mio. EUR ausmacht ?	Der Hauptblock „Investitionskosten“ bewertet die wirtschaftlichen Auswirkungen der Erstinvestition der beiden untersuchten Varianten. Berücksichtigt werden neben den eigentlichen Bau- und Sanierungskosten auch die investitionsrelevanten Nebenkosten, Planungs- und Fachplanungskosten, Gutachten, Genehmigungs- und Prüfkosten, projektbezogene Sonderkosten sowie Aufwendungen für Inbetriebnahme und Übergang. Die Bewertung beschränkt sich nicht auf die nominale Investitionssumme, sondern berücksichtigt zusätzlich die Planbarkeit, Kalkulationssicherheit, Kostenrisiken und Realisierungssicherheit der jeweiligen Lösung. Die Investitionskostenbewertung zeigt, dass die Unterschiede zwischen den Varianten nicht ausschließlich auf der Höhe der Investitionskosten beruhen. Maßgeblich für die Bewertung sind zusätzlich die Planbarkeit der Maßnahmen, die Kalkulationssicherheit, die Genehmigungs- und Bestandsrisiken, die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Sonderkosten sowie die Realisierungssicherheit der jeweiligen Variante. Die Bestandsvariante V1 weist insbesondere aufgrund der komplexeren Bestandssituation, der erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwendungen sowie der zusätzlichen Risiken aus Denkmal- und Brandschutz eine geringere Zielerreichung auf. Die Neubauvariante V2 erreicht aufgrund ihrer klareren technischen und organisatorischen Struktur, der höheren Kosten- und Planungssicherheit sowie der insgesamt geringeren Projekt- und Realisierungsrisiken einen höheren Zielerreichungsgrad. Hinsichtlich weiterer Details wird auf die ergänzenden schriftlichen Erläuterungen zu Hauptkriterium 1 verwiesen.
Kriterium 9	Wie ergibt sich die Bewertung V2 bei Unterkriterium 9.8 ?	Bewertet werden nicht subjektive Meinungen oder momentane Stimmungen, sondern die fachlich nachvollziehbare gesellschaftliche Tragfähigkeit und politische Umsetzbarkeit der jeweiligen Variante auf Grundlage dokumentierter Beteiligungs-, Resonanz- und Akzeptanzindikatoren. Die Bestandsvariante V1 profitiert von ihrer langjährigen Verankerung im öffentlichen Bewusstsein sowie der bestehenden Identifikation vieler Bürgerinnen und Bürger mit dem Rathausstandort. Historische Kontinuität, Bekanntheit und Wiedererkennungswert fördern die gesellschaftliche Akzeptanz und stärken die Bindung zwischen Bürgerschaft und kommunalen Institutionen. Die Neubauvariante V2 bietet demgegenüber die Möglichkeit, eine moderne, offene und zukunftsorientierte Verwaltung zu repräsentieren. Zeitgemäße Arbeits- und Aufenthaltsqualitäten, Barrierefreiheit sowie eine moderne Ausgestaltung können ebenfalls zu einer hohen Akzeptanz und Identifikation innerhalb der Bürgerschaft beitragen. Beide Varianten besitzen unterschiedliche Stärken. Während V1 stärker von historischer Kontinuität und gewachsenen Bezugspunkten profitiert, kann V2 durch Modernität, Zukunftsorientierung und zeitgemäße Bürgernähe überzeugen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine belastbaren Hinweise auf eine grundlegend höhere oder niedrigere gesellschaftliche Tragfähigkeit einer der beiden Varianten. Insgesamt ist daher von einer vergleichbaren Identifikationswirkung, gesellschaftlichen Akzeptanz und politischen Umsetzbarkeit auszugehen. Hinsichtlich weiterer Details wird auf die ergänzenden schriftlichen Erläuterungen zu Hauptkriterium 9 verwiesen.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bad Münster

Ratsgruppe bad münster kann mehr/Pro Bürger

Stadt Bad Münster am Deister

Bürgermeister Dirk Barkowski

Steinhof 1

31848 Bad Münster

Bad Münster am Deister, 10. August 2026

Antrag auf eine außerordentliche Ratssitzung

Sehr geehrter Herr Barkowski,

gemäß § 59 II S.4 Ziff. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beantragen wir nach Beschlüssen der **CDU-Fraktion** und der **Ratsgruppe bad münster kann mehr/Pro Bürger** namens ihrer jeweiligen Mitglieder die Einberufung einer außerordentlichen Sitzung des Rates der Stadt Bad Münster am Deister für den 20. August 2026 mit folgendem Beratungsgegenstand:

Zukünftiger Hauptsitz der Stadtverwaltung;
hier: Feststellung der Ergebnisse der Prüfung der Variante „Sparkasse/Steinhof“,
Feststellung der umzusetzenden wirtschaftlicheren Variante aus der Gegenüberstellung mit der Variante „Neubau Rathaus am Standort der alten Schule“ und Beauftragung der Verwaltung mit der Umsetzung“ auf Basis der Vorlage 44/2026 und der entsprechenden Beschlussempfehlung des Planungsausschusses vom 02. Juni 2026 als Grundlage der Beratung und Beschlussfassung.

Begründung: erfolgt mündlich

Im Namen der CDU-Fraktion

Im Namen der Ratsgruppe bad münster kann mehr/Pro Bürger


Stefan Laenge