Neubau eines Jobcenters
Vorstellung der Untersuchung des Standortes Rathaus-Nebengebäude

Beratungsfolge	Sitzung am
Rat	05.07.2017

Vorlagen-Nr.	17/118	Zustelldatum		Federführung	HTVG

Beschlussvorlage **öffentlich**

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 beschlossen, dass das Jobcenter mit dem Rathaus-Nebengebäude zum „Haus der sozialen Leistungen“ entwickelt wird. Demzufolge hat ein Neubau für das Jobcenter als Anbau ans Rathausnebengebäude zu erfolgen.
   Weiterhin hat der Rat die HTVG beauftragt, bis zur Ratssitzung am 05.07.2017 erste Planungen vorzustellen. Diesem Auftrag kommt die HTVG mit dieser Vorlage nach.

2. Die HTVG und die Verwaltung werden beauftragt, das Projekt weiter voran zu treiben und im Sinne des in der Begründung unter 6) genannten Zeitplans möglichst für die Herbstsitzungsfolge den entsprechenden Baubeschluss vorzubereiten. Voraussetzung für den Baubeschluss ist weiterhin der Abschluss eines Mietvertrages mit dem Kreis Recklinghausen als Träger der Aufgaben nach dem SGB II.

Herten,
Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

Begründung

1. Vorbemerkung

Der Ratsbeschluss vom 25.04.2017 zum Neubau eines Jobcenters beauftragt die HTVG mit der ausschließlichen Untersuchung des Standortes am Rathaus-Nebengebäude. Die Verwaltung präferiert einen anderen Standort (Gartenstraße, Technologiepark), eine solche weitergehende Untersuchung war aber nicht Inhalt des Ratsbeschlusses.

Der Optionsantrag des Kreises Recklinghausen und der zehn kreisangehörigen Städte zur eigenverantwortlichen Übernahme der Aufgaben nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II hat u.a. zum Inhalt, dass die Städte die örtlichen Jobcenter mit den anderen Anbietern sozialer Leistungen (insbesondere Sozialamt, Jugendamt und Wohnungshilfe) in einem „Haus der sozialen Leistungen“ zusammenfassen. Dies muss nicht zwingend ein zusammenhängender Gebäudekomplex sein (faktisch gibt es das bisher nur in vier von zehn Kommunen), sondern kann auch ein „virtuelles Haus“ sein, das durch eine enge Zusammenarbeit der verschiedenen Träger sozialer Leistungen gekennzeichnet ist. Eine räumliche Nähe erleichtert aber die Zusammenarbeit und verkürzt die Wege für die Kunden.

2. Herangehensweise

Zu Beginn der Untersuchungen hatte die HTVG erwartet, dass sich die grundsätzlich bekannten Herausforderungen, die das in Rede stehende Grundstück bietet, als großer Hemmschuh in zeitlicher und/oder in finanzieller Hinsicht herausstellen könnten. Zu diesen Herausforderungen zählen insbesondere die Umstände, dass

- nur für eine relativ kleine Fläche formales Baurecht besteht,
- tatsächliche wie rechtliche Eingriffe in den Schlosspark wohl überlegt sein müssen,
- das VHS-Gebäude zwar keinen objektiven Denkmalwert, sicherlich aber schon aufgrund seiner Geschichte einen Identifikationswert besitzt,
- es aber auch hinsichtlich seiner baulichen Beschaffenheit bei seinem Erhalt auf längere Sicht ein erheblicher Kostenfaktor werden könnte und
- bei einem Wegfall des VHS-Gebäudes die Notwendigkeit entsteht, mehr als nur die rein für das Jobcenter und das Gesundheitsamt erforderlichen Räume neu bauen zu müssen.

Die HTVG hat daher nach der Ratssitzung die Verwaltung der Stadt nach der Notwendigkeit weiteren Raumbedarf im Zusammenhang mit den Plänen „Haus der sozialen Leistungen“ befragt. Die Verwaltung hat einen Bedarf für zehn zusätzliche Einzelbüros angemeldet, um das Sozialamt in unmittelbare räumliche Nähe des Jobcenters zu bringen.

Sofort nach der Ratssitzung hat die HTVG das Architekturbüro Feja und Kemper beauftragt, den Standort am Rathaus auf seine Eignung für einen Neubau des Jobcenters zu überprüfen. Die Entscheidung für dieses Büro fiel vor dem Hintergrund, dass Feja und Kemper bereits die Sanierung des Rathauses begleitet haben und sich mit den baulichen Gegebenheiten der Bestandsgebäude gut auskennen.

Am 05.05.2017 hat das Architekturbüro erste Überlegungen vorgestellt, die u.a. zum Inhalt hatten, das VHS-Gebäude im Wesentlichen zu erhalten und nur die später hinzugefügten Gebäudeteile (Kaminzimmer, Garage und Pavillon) zurückzubauen. Dies hat zum einen das Erfordernis ausgelöst, die einzigen VHS-eigenen Kursräume (Kaminzimmer und Pavillon) in dem geplanten Neubau zu ersetzen. Zum anderen war zu prüfen, ob das VHS-Gebäude auf lange Sicht wirtschaftlich zu halten ist.

Daraufhin hat die HTVG das Architekturbüro Vervoorts und Schindler mit einer Untersuchung des VHS-Gebäudes beauftragt, um mögliche Sanierungskosten abschätzen zu können, da das Konzept des Architekturbüros Feja und Kemper grundsätzlich den dauerhaften Erhalt des eigentlichen VHS-Gebäudes vorsieht. In den weiteren Gesprächen stellte sich aber heraus, dass das Konzept durchaus auch ohne das VHS-Gebäude „funktioniert".

Die Ergebnisse beider Prozesse werden in der Ratssitzung vorgestellt. Das Gutachten des Büros Vervoorts und Schindler lag zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser Vorlage noch nicht vor.

3. Neubau eines Jobcenters

Das Architekturbüro Feja und Kemper schlägt den Bau eines drei- bis viergeschossigen Verwaltungsgebäudes westlich des Nebengebäudes vor, das bis an die westliche Gebäudeseite der VHS heranreicht und verbindet beide Altgebäude mit Brückenkonstruktionen mit dem Neubau. Im Erläuterungsbericht der Architekten heißt es:

„Das bestehende Ensemble des Rathauses ist von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die historische Villa, heute der Ort der VHS, ergänzt das Ensemble und ist ein Zeugnis der Stadtgeschichte. Ein Alleinstellungsmerkmal des Ortes ist der enge Zusammenhang zwischen der Hertener Innenstadt und dem angrenzenden Schlosspark, der durch die vorhandenen Freianlagen (Baumtreppe) sehr gut erlebbar wird.

Der vorgeschlagene Neubau ergänzt die Eingangssituation des Rathauses zu einem dreiseitig gefassten grünen Stadtraum, der die Hauptzugänge zu drei wichtigen öffentlichen Nutzungen bündelt. Der Neubau ordnet sich in einer „zweiten Reihe" dem Bestand unter, er nimmt mit seinen drei bzw vier Geschossen und der Abstaffelung zum Park den Maßstab des Umfeldes auf. Mit seiner nordöstlichen Kopfansicht wird das Gebäude zum Straßenraum des Resser Weges präsent."

Der Neubau umfasst insgesamt eine Nettoraumfläche (= vermietbare Fläche) von ca. 2.648 m². Darin enthalten sind (jeweils incl. anteiliger Erschließungsflächen)

- ca. 2.136,77 m² (80,69 %) für das Jobcenter
- ca. 228,32 m² (8,62 %) für das Sozialamt
- ca. 204,90 m² (7,74 %) für wegfallende Schulungsräume der VHS
- ca. 78,07 m² (2,95 %) für das Stadtarchiv (als Ersatz für wegfallende Flächen im Gebäude Kurt-Schumacher-Str. 28).

Zum Raumprogramm, dem Lageplan und den Grundrissen wird auf die Anlagen verwiesen.

Das Gebäude öffnet sich mit seinem Haupteingang zur Baumtreppe. Durch die Anordnung des neuen Gebäudekörpers entsteht eine Art „Campus" von Verwaltungsgebäuden der Stadt. Im rückwärtigen Bereich sind auf dem städtischen Grundstück ca. sechs Stellplätze für Behinderte und für Anlieferungen zu errichten. Diese können vom Resser Weg nur durch eine „rechts rein/rechts raus-Regelung" erreicht werden. Eine baurechtskonforme Bereitstellung von ca. 50 Stellplätzen für Mitarbeiter*innen und Kunden*innen ist damit nicht möglich.

Um eine baurechtskonforme und verkehrsrechtlich sinnvolle äußere Erschließung zu erreichen, muss der westliche Teil des VHS-Gartens in die Planung einbezogen werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Schlosspark" erforderlich, der diesen Grundstücksteil als „öffentliche Grünfläche – Schlosspark" ausweist. Bei Hinzunahme dieses Grundstücks könnten – unter Erhalt der wertvollen Baumbestände entlang des Resser Wegs – die notwendigen Stellplätze und eine verkehrlich sinnvolle Zu- und Abfahrtsregelung am westlichen Grundstücksrand geschaffen werden. (Hierzu ist allerdings u.a. die Einholung eines Schallschutzgutachtens erforderlich.)

Die Durchführung all dieser Arbeiten kostet zwar Zeit und sie sind nur zum Teil parallel zum Baufortschritt zu erledigen, führen aber dennoch zu keiner Verzögerung des Projekts.

Es ist nämlich möglich und genehmigungsfähig, die notwendigen Stellplätze zunächst, bis zum Abschluss der o.g. Arbeiten, an anderer Stelle nachzuweisen.

Der Neubau entwickelt sich linear nord-westlich des Rathaus-Komplexes. Er bietet die Möglichkeit, sowohl an das Rathaus-Nebengebäude als auch an das VHS-Gebäude anzuschließen. Während die Anbindung an das Rathaus als Ort der Sozialbehörden unmittelbar der inhaltlichen Verknüpfung entspricht, wird der Anschluss an die Villa als Chance gesehen, den historischen Altbau barrierefrei zu erschließen und ihn auch auf lange Sicht flexibel in die Gebäudestruktur zu integrieren.

4. Kostenschätzung

Das Gebäude wird konventionell massiv errichtet, ein Einsatz von Fertigteilen ist möglich. Die Struktur und die Kubatur des Gebäudes lassen nach Aussage der Architekten eine wirtschaftliche Errichtung und einen wirtschaftlichen Betrieb zu. Die Bauweise und die Ausstattung werden einem mittleren Standard zugeordnet. Nach der ersten Kostenschätzung (siehe Anlage) belaufen sich die Kosten ohne Grundstückspreis auf ca. 6,8 Mio. EUR.

Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt und ist planungsrechtlich als Gemeinbedarfs- bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ein Grundstückspreis für diese Fläche muss noch gutachterlich ermittelt werden, dürfte aber nach ersten Schätzungen 75 EUR pro m² nicht übersteigen. Bei einer Flächengröße von ca. 5.400 m² ergibt sich ein Grundstückskaufpreis von ca. 0,4 Mio. EUR der den Baukosten zuzurechnen ist.

Daraus ergäbe sich ein Gesamtaufwand von ca. 7,2 Mio. EUR, der für die Mietberechnung zugrunde zu legen ist.

Es ist zu beachten, dass bei der dargestellten Nutzungsaufteilung die Mietaufwendungen zu einem Anteil von ca. 19,3 % durch die Stadt Herten aufzubringen sind. Der größere Anteil von ca. 80,7 % wird vom Kreis Recklinghausen zu tragen sein und durch Mittel des Bundes refinanziert.

5. Grundstücksregelungen

Wenn das Gebäude durch die HTVG errichtet werden soll, muss das erforderliche Baugrundstück aus dem städtischen Grundstück herausparzelliert und von der HTVG erworben oder in Erbpacht übernommen werden. Beide Grundstücke müssen wegen der Randständigkeit der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücksparzellen gegenseitige Baulasten aufnehmen.

Es ist zu überlegen, ob auch das VHS-Gebäude von der HTVG erworben und saniert werden soll. Dies kann aber erst nach Vorlage des Sanierungsgutachtens und der Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten entschieden werden.

6. Zeitschiene für die Umsetzung

Wenn der Rat der Stadt Herten der HTVG den Auftrag erteilt, die Planungen für ein Jobcenter auf dem Rathaus-Grundstück voranzutreiben, ergibt sich folgender Zeitplan:

- Baubeschluss: Ratssitzung am 11. Oktober 2017
- Architektenausschreibung: Oktober/November 2017

- Vergabe der Planungsleistung: Dezember 2017
- Planung u. Erstellung Leistungsverzeichnisse Januar bis September 2018
- Ausschreibung und Vergabe Bauleistungen: Oktober - Dezember 2018
- Bauzeit Januar 2019 – März 2020
- Fertigstellung und Bezug: April 2020

7. Fazit

Entgegen anfänglicher Befürchtungen hält sich der Mehraufwand für einen Neubau im „VHS-Garten“ in überschaubaren, aus Sicht der HTVG vertretbaren Grenzen. Es entsteht kein Zeitverzug, da die erforderlichen Bauleitplanungen parallel bzw. später erfolgen können.

Daher kann, falls gewünscht, die Planung weiterverfolgt und Verwaltung und HTVG wie vorgeschlagen beauftragt werden.

Die erwähnten Mehraufwendungen stellen sich zusammengefasst etwa wie folgt dar:

- bauliche Anschlüsse an die Bestandsgebäude (je Übergang ca. 45.000 EUR plus Anschluss an die Bestandsgebäude jeweils ca. 30.000 EUR) = gesamt ca. 0,15 Mio. EUR
- zusätzliche Fläche (u.a. wg. Wegfall bestehender Räume) ca. 511 m² = ca. 0,9 Mio. EUR
- etwas wertigere Außenansicht aufgrund der notwendigen Anpassung an das bestehende Rathausensemble. Fassadenfläche gesamt: 2080 qm; Gesamtkosten Außenwand, mittlerer Standard: 500,- EUR/qm (inkl. tragende Außenwand); Differenzkosten der Außenwandbekleidung sowie der Fenster und Türen: 60,- EUR/qm = Mehraufwendungen „höherwertige“ Fassade: ca. 0,125 Mio. EUR

Daraus errechnen sich Mehrkosten für den Standort Rathaus von ca. 1,175 Mio. EUR.

Ein kleinerer Teil der zusätzlichen Flächen (Räume für das Stadtarchiv) würde auch bei einer baulichen Lösung auf einem anderen Grundstück erforderlich. Der größere Teil der über den Jobcenter-Bedarf hinausgehenden Flächenansprüche ergibt sich aus dem Ersatz der abzureißenden Seminarräume der VHS und der Unterbringung des Sozialamtes im Jobcenter-Gebäude.

Vor einem konkreten Baubeschluss ist seitens der HTVG mit dem Kreis Recklinghausen ein Mietvertrag über die Jobcenterflächen abzuschließen, der eine mindestens kostendeckende Miete beinhaltet. Allein aus den groben Kostenschätzungen der Machbarkeitsstudie lässt sich noch nicht errechnen, ob eine für den Kreis refinanzierbare Miethöhe erreichbar ist. Dafür bedarf es einer tiefergehenden Planung.

Die Mietkosten für die anderen Flächen muss die Stadt Herten über den städtischen Haushalt aufbringen. Bei üblichen Kosten für Büroneubauten im Ruhrgebiet muss – auch unter Berücksichtigung der o.g. Unwägbarkeiten bei der Miethöhe – von einer Belastung des Haushalts von mindestens 70.000 EUR pro Jahr ausgegangen werden.

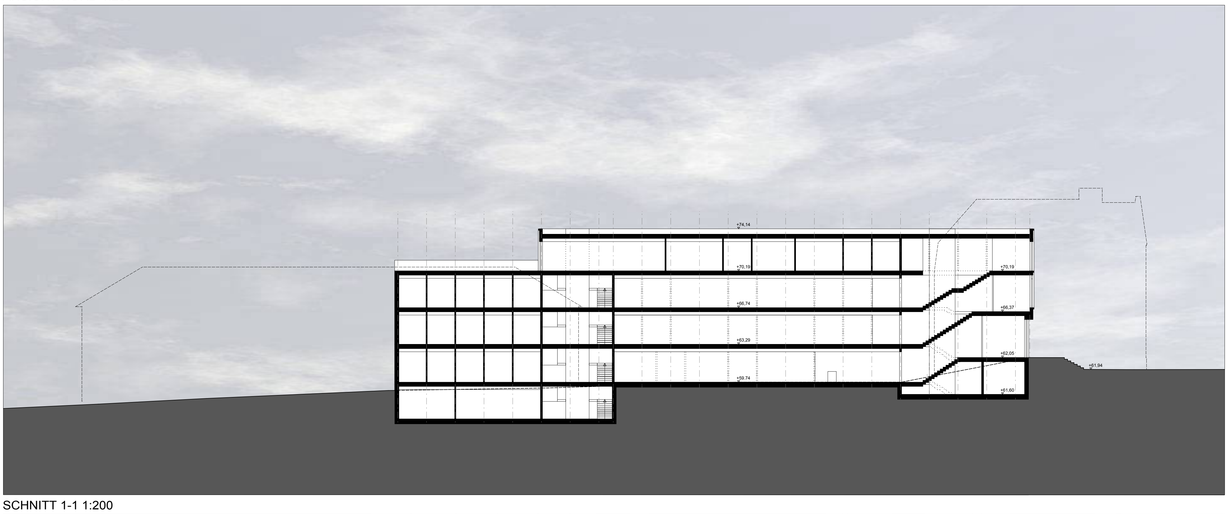
Anlagen:

1. Lageplan / Ansichten
2. Grundrisse
3. Kostenschätzung
4. Flächenberechnung

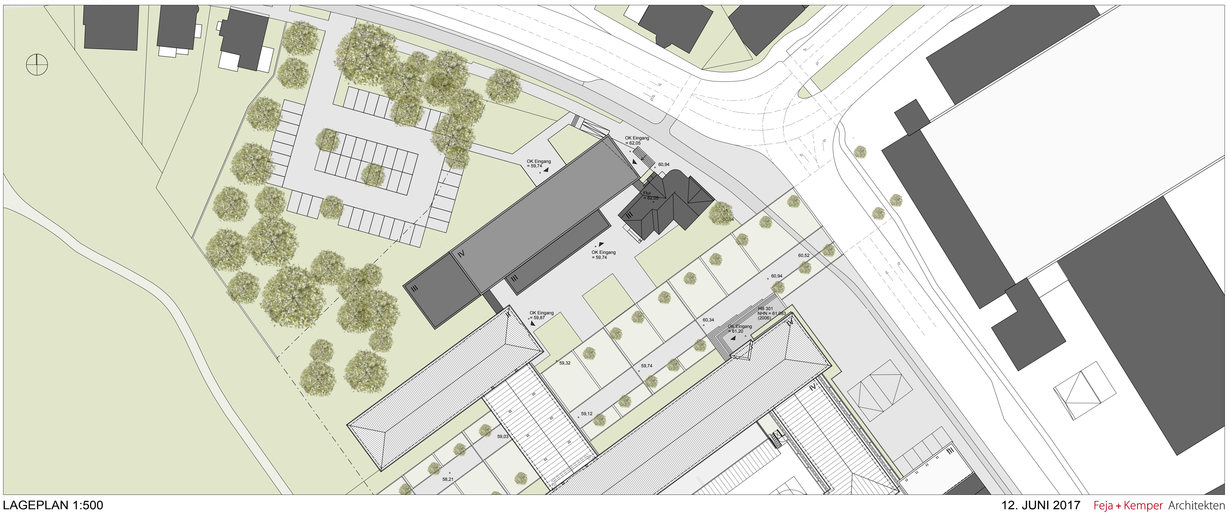
ANSICHT SÜD 1:200

ANSICHT OST 1:200

ANSICHT NORD 1:200



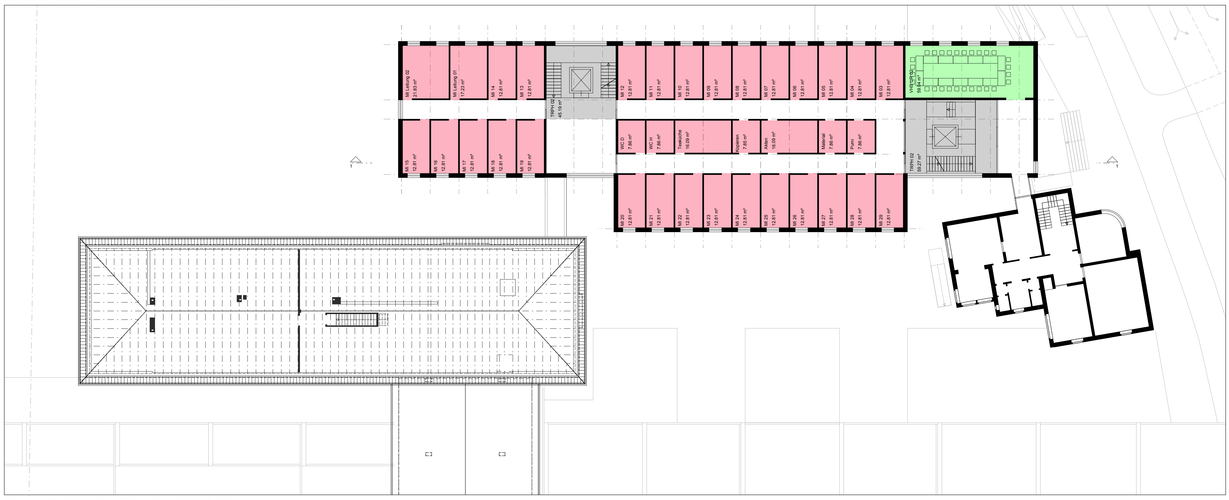
SCHNITT 1-1 1:200



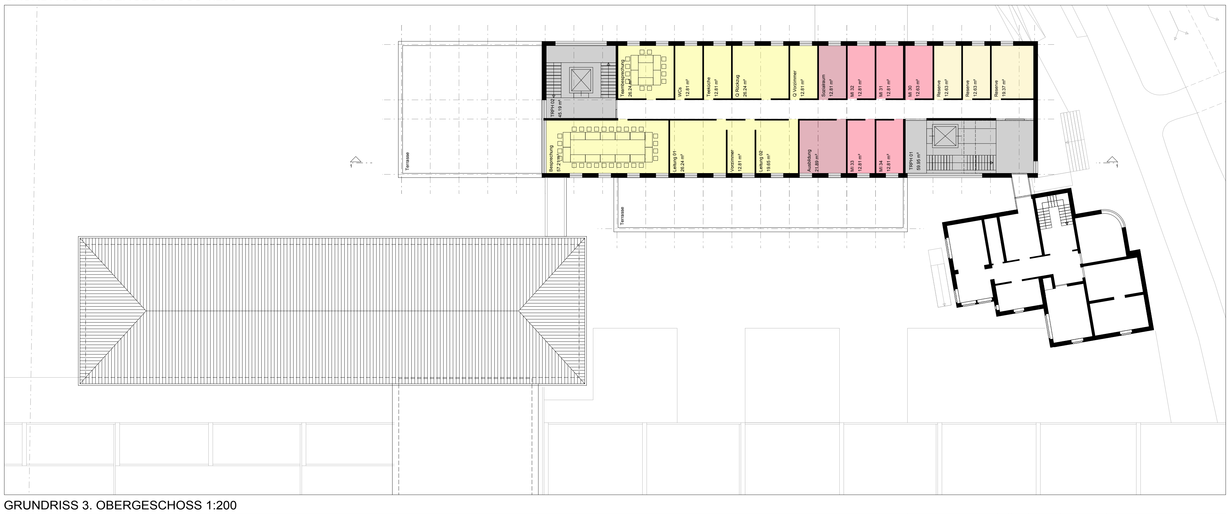
LAGEPLAN 1:500

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200

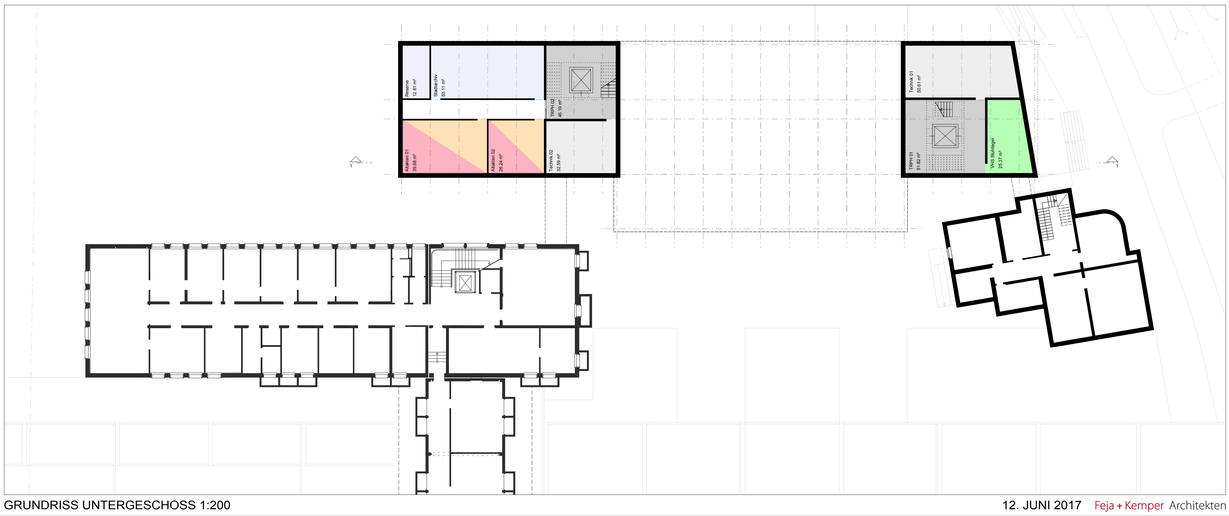
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:200

Neubau Jobcenter Herten
Bauherr: HTVGmbH, Herten
Kostenschätzung **12.06.2017**

Grundlage: Machbarkeitsstudie vom 12.06.2017
Kostengruppen nach DIN 276
Kosten inkl. Mehrwertsteuer

KG	Bezeichnung		brutto
100	**Grundstück**		**0,00 ú**
	Kaufpreis		hier nicht erfasst
	Nebenkosten		hier nicht erfasst
200	**Herrichten und Erschliessen**		**80.000,00 ú**
	Freimachen des Grundstücks		15.000,00 ú
	Umlegung Versickerung		25.000,00 ú
	Ver- und Entsorgung		40.000,00 ú
300	**Bauwerk, Baukonstruktionen**		**3.685.000,00 ú**
	Gebäude, BGF	3625 m² x 1.000,00 ú	3.625.000,00 ú
	Anschluss Rathaus		30.000,00 ú
	Anschluss VHS		30.000,00 ú
400	**Bauwerk, Technische Gebäudeausrüstung (in KG 300 enthalten)**		**1.450.000,00 ú**
	Gebäude, BGF	3625 m² x 400,00 ú	1.450.000,00 ú
500	**Außenanlagen**		**516.000,00 ú**
	Baugrundstück	2400,00 m² x 140,00 ú	336.000,00 ú
	Stellplatzgrundstück	2000,00 m² x 90,00 ú	180.000,00 ú
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		**0,00 ú**
			hier nicht erfasst
700	**Baunebenkosten**		**1.050.250,00 ú**
	Pauschaler Ansatz	25% der Kostengruppen 300 bis 600 4.201.000,00 ú	1.050.250,00 ú
	Gesamtsumme KG 100-700		**6.781.250,00 ú**

Recklinghausen, 12.06.2017

Verwaltungsgebäude HTVGmbH Herten
Resser Weg / Kurt-Schumacher-Straße
Bauherr: HTVGmbH
FLÄCHENBERECHNUNG RAUMPROGRAMM **12.06.2017**

	Raumprogramm gem. Baubeschreibung			Raumprogramm gem. Vorplanung F+K		
Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
JOBCENTER						
Querschnitt						
Rückzug	1,00	25,00 m²	25,00 m²	1,00	26,24 m²	26,24 m²
Vorzimmer	1,00	15,00 m²	15,00 m²	1,00	12,81 m²	12,81 m²
Leitungsbereich						
Leitung	1,00	26,00 m²	26,00 m²	1,00	26,24 m²	26,24 m²
stellv. Leitung	1,00	22,00 m²	22,00 m²	1,00	19,65 m²	19,65 m²
Vorzimmer	1,00	12,00 m²	12,00 m²	1,00	12,81 m²	12,81 m²
Leistungsbereich						
Einzelbüro 12-16m²	34,00	14,00 m²	476,00 m²	34,00	12,81 m²	435,54 m²
Leitung	1,00	22,00 m²	22,00 m²	1,00	21,83 m²	21,83 m²
Leitung	1,00	18,00 m²	18,00 m²	1,00	17,23 m²	17,23 m²
M+I-Bereich						
Einzelbüro 12-16m²	34,00	14,00 m²	476,00 m²	34,00	12,81 m²	435,54 m²
Leitung	1,00	20,00 m²	20,00 m²	1,00	21,83 m²	21,83 m²
Leitung	1,00	18,00 m²	18,00 m²	1,00	17,23 m²	17,23 m²
Sozialräume						
Teeküche Leistungs.	1,00	16,00 m²	16,00 m²	1,00	16,09 m²	16,09 m²
Teeküche M+I	1,00	20,00 m²	20,00 m²	1,00	16,09 m²	16,09 m²
Teeküche Leitung	1,00	16,00 m²	16,00 m²	1,00	12,81 m²	12,81 m²
Toilettenanlagen						
Raumprogramm Planung						
Kunden WC-D	1,00		8,92 m²	1,00	11,58 m²	11,58 m²
Kunden WC-H	1,00		9,43 m²	1,00	11,58 m²	11,58 m²
Kunden WC-B	1,00		8,89 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
2x WC-D	2,00		30,84 m²	2,00	7,86 m²	15,72 m²
2x WC-H	2,00		31,21 m²	2,00	7,86 m²	15,72 m²
1x WC-Leitung	1,00		4,47 m²	1,00	12,81 m²	12,81 m²
Besprechungsräume						
Teambesprechung	1,00	26,00 m²	26,00 m²	1,00	26,24 m²	26,24 m²
Besprechung	1,00	55,00 m²	55,00 m²	1,00	57,21 m²	57,21 m²
Aktenräume						
aktuelle Akten	1,00	55,00 m²	55,00 m²	3,00	16,09 m²	48,27 m²
Altakten 1	1,00	41,00 m²	41,00 m²	1,00	39,68 m²	39,68 m²
Altakten 2	1,00	19,00 m²	19,00 m²	1,00	26,24 m²	26,24 m²
Sonstiges						
Kopierraum 1	1,00	8,00 m²	8,00 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
Kopierraum 2	1,00	9,00 m²	9,00 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
Kopierraum 3	1,00	5,00 m²	5,00 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
Putzmittel	1,00	5,00 m²	5,00 m²	2,00	7,85 m²	15,70 m²
Material	1,00	10,00 m²	10,00 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
Ausbildungsraum	1,00	21,00 m²	21,00 m²	1,00	21,84 m²	21,84 m²
Warten,Anmeldung,Foyer	1,00	120,00 m²	120,00 m²	1,00	130,09 m²	130,09 m²
MI+Eingliederungshilfe	1,00	24,00 m²	24,00 m²	1,00	26,24 m²	26,24 m²
Liege- und Sozialraum	1,00	9,00 m²	9,00 m²	1,00	12,81 m²	12,81 m²
Putzmittel	1,00	10,00 m²	10,00 m²	1,00	0,00 m²	0,00 m²
Telefon	1,00	5,00 m²	5,00 m²	im Foyer		
EDV	1,00	8,00 m²	8,00 m²	1,00	7,85 m²	7,85 m²
Reserve Büro				2,00	12,63 m²	25,26 m²
Reserve Büro				1,00	19,37 m²	19,37 m²
Nutzfläche Jobcenter			**1705,76 m²**	**Anteil**	**62,51 %**	**1655,40 m²**

	Raumprogramm gem. Baubeschreibung			Raumprogramm gem. Vorplanung F+K		
Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
ERSCHLIESSUNG						
Flure gesamt	Anteil Nutzfl.	25%	426,44 m²			481,37 m²
Nutzfläche Erschließung			**426,44 m²**	**Anteil**	**18,18 %**	**481,37 m²**
Nutzungsfläche Jobcenter			**2132,20 m²**	**Anteil**	**80,69 %**	**2136,77 m²**

Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
SOZIALBEREICH						
Büro	10,00	13,00 m²	130,00 m²	10,00	12,81 m²	128,10 m²
Büro (Ersatz Anbindung Neubau)	2,00	15,00 m²	30,00 m²	2,00	12,81 m²	25,62 m²
Nutzfläche Sozialbereich			**160,00 m²**	**Anteil**	**5,81 %**	**153,72 m²**
ERSCHLIESSUNG						
Flure gesamt	Anteil Nutzfl.	25%	40,00 m²			74,60 m²
Nutzfläche Erschließung			**40,00 m²**	**Anteil**	**2,82 %**	**74,60 m²**
Nutzungsfläche Sozialbereich			**200,00 m²**	**Anteil**	**8,62 %**	**228,32 m²**

Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
VHS						
Unterichtsraum 01	1,00	63,00 m²	63,00 m²	1,00	50,61 m²	50,61 m²
Unterichtsraum 02	1,00	74,00 m²	74,00 m²	1,00	59,04 m²	59,04 m²
Stuhllager	1,00	9,00 m²	9,00 m²	1,00	25,37 m²	25,37 m²
Nutzfläche VHS			**146,00 m²**	**Anteil**	**5,10 %**	**135,02 m²**
ERSCHLIESSUNG						
Flure gesamt	Anteil Nutzfl.	25%	36,50 m²			69,88 m²
Nutzfläche Erschließung			**36,50 m²**	**Anteil**	**2,64 %**	**69,88 m²**
Nutzungsfläche VHS			**182,50 m²**	**Anteil**	**7,74 %**	**204,90 m²**

Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
STADTARCHIV						
Archiv	1,00	41,70 m²	41,70 m²	1,00	53,11 m²	53,11 m²
Reserve				1,00	12,81 m²	12,81 m²
Nutzfläche Stadtarchiv			**41,70 m²**		**2,49 %**	**65,92 m²**
ERSCHLIESSUNG						
Flure gesamt	Anteil Nutzfl.	25%	10,43 m²			12,15 m²
Nutzfläche Erschließung			**10,43 m²**	**Anteil**	**0,46 %**	**12,15 m²**
Nutzungsfläche Stadtarchiv			**52,13 m²**	**Anteil**	**2,95 %**	**78,07 m²**
Nutzungsfläche			**m²/ges. m²**			**m²/ges. m²**
NUTZUNGSFLÄCHE NUF			**2566,83 m²**	**Anteil**	**100,00 %**	**2648,06 m²**

	Raumprogramm gem. Baubeschreibung			Raumprogramm gem. Vorplanung F+K		
Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
VERKEHRSFLÄCHE						
Treppe mit Aufzug 01				1,00	222,86 m²	222,86 m²
Treppe mit Aufzug 02				1,00	226,05 m²	226,05 m²
Verkehrsfläche VF			**0,00 m²**			**448,91 m²**

Raumart	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**	**Anzahl**	**m²/Raum m²**	**m²/ges. m²**
TECHNIKFLÄCHE						
Technikraum 01				1,00	50,61 m²	50,61 m²
Technikraum 02				1,00	32,59 m²	32,59 m²
Technikfläche TF			**0,00 m²**			**83,20 m²**

Netto-Raumfläche			**m²/ges. m²**			**m²/ges. m²**
NETTO-RAUMFLÄCHE NRF			**2566,83 m²**			**3180,17 m²**
KONSTRUKTIONGRUNDFL.						
Konstruktionsflächen		15%	385,02 m²			444,83 m²
Konstruktionsgrundfläche KGF			**385,02 m²**			**444,83 m²**
Brutto-Grundfläche			**m²/ges. m²**			**m²/ges. m²**
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE BGF			**2951,85 m²**			**3625,00 m²**

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE BGF
Ermittlung gem. Planung

Grundfläche						m²/ges. m²
EG						
Geschoss						896,00 m²
Verbindung - Villa, VHS/Kulturbüro						7,00 m²
Verbindung - Nebengeb., Rathaus						16,00 m²
Fläche Brutto						**919,00 m²**
OG 01						
Geschoss						896,00 m²
Verbindung - Villa, VHS/Kulturbüro						7,00 m²
Verbindung - Nebengeb., Rathaus						16,00 m²
Fläche Brutto						**919,00 m²**
OG 02						
Geschoss						910,00 m²
Verbindung - Villa, VHS/Kulturbüro						7,00 m²
Fläche Brutto						**917,00 m²**
OG 03						
Geschoss						596,00 m²
Verbindung - Villa, VHS/Kulturbüro						7,00 m²
Fläche Brutto						**603,00 m²**
UG						
Geschoss						267,00 m²
Fläche Brutto						**267,00 m²**
BGF						
EG						919,00 m²
OG 01						919,00 m²
OG 02						917,00 m²
OG 03						603,00 m²
UG						267,00 m²
BGF Gesamt						**3625,00 m²**

AUSSENANLAGEN
Ermittlung gem. Planung

Fläche						m²/ges. m²
Aussenanlage						
Baugrundstück				ca.		**2400,00 m²**
Aussenanlage						
Stellplätzgrundstück				ca.		**2000,00 m²**

Recklinghausen, 12.06.2017