





























		Szenario I - Sanierung Bestandsgebäude Luisenstraße		Szenario III - Neubau Klinikflächen	
					
1 Ökonomie					
1.1	Kosten im Jahr 2023		Kostenschätzung (Sanierung plus Ausweichquartier): 52.000.000 € <small>(45 Mio € Sanierung, 7 Mio € Ausweichquartier)</small> Kostenunsicherheit 35%		Grobkostenüberschlag: 68.000.000 € bis 76.000.000 € Kostenunsicherheit 40%
1.2	CO ₂ -Preis (im Jahr 2023)		350 t x 40 € = 14.000 €		7.000 t * 40 € = 280.000 €
1.3	Betriebskosten		Hochhaus, Anlagentechnik, Wartungsaufwand höher		je nach Bauweise technischer Aufwand niedriger
1.4	Fördermittel		Fördermittel aus Städtebauförderung 9,9 Mio €, zuzügl. Aussicht auf Denkmalschutzförderung		Förderung unklar, keine Aussage des Fördermittelgebers,
2 Nachhaltigkeit					
2.1	Erhalt bestehender Bausubstanz		in weiten Teilen Weiternutzung vorhandener Bauelemente (Tragwerk, Fenster)		hoher Ressourcen-Verbrauch durch Neubau
2.2	CO ₂ Reduktion in der Konstruktion		CO ₂ -Verbrauch durch Baumaßnahme 350 t, in vorhandener Bausubstanz sind 3.500 t CO ₂ gespeichert		Deutlich erhöhter Einsatz von CO ₂ , 7.000 t CO ₂ , intensiver Materialverbrauch,
2.3	Energieeinsparung		Hoher Energetischer Standard erreichbar, bei Erhalt der Bestandsfenster nach der Sanierung höherer Energiebedarf		Bestmöglicher energetischer Standard erreichbar
3 Städtebauliche Qualitäten					
3.1	Zentralität, Nähe zu Innenstadt		Unmittelbar im Stadtzentrum am Beginn der Fußgängerzone gelegen,		am Rande der Innenstadt gelegen
3.2	Identifikation, Wahrzeichen		Hohe Identifikationsmöglichkeit, Hochhaus stellt Wahrzeichen dar, weithin in Stadtsilhouette sichtbar, geschütztes Denkmal		Bisher auch öffentliche Nutzung, aber Identifikation als Rathaus und Sitz der Verwaltung nicht gegeben
3.3	Anbindung ÖPNV		unmittelbare Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof		bedingte ÖPNV-Erreichbarkeit
3.4	Einfluss auf benachbarte Strukturen		Verwaltungsstandort, Quartierszentrale, Belebung des angrenzenden Quartiers mit Geschäften und Gastronomie		Impuls für westliche Innenstadt möglich - benachbarte Gewerbegebiete problematisch, angemessene Adresse und Bedeutsamkeit für Rathaus fraglich
4 Nachnutzungspotential					
	Alternative Nachnutzungen - positiv für Rathausnutzung		Umbau für Wohnungsnutzung unwirtschaftlich, keine Nachfrage nach so großem Angebot an Büroflächen, Leerstand des Bestandsgebäudes teuer und problematisch		hohes Potential für Nachnutzungen (Wohnen, Dienstleistung etc.), Nachnutzung des Bestands Luisenstraße unklar, geringe Einnahmen aus Rathausveräußerung
5 Risiken					
			Baukostensteigerung, Lieferkettenprobleme, Unvorhergesehenes, Weiterverwendbarkeit vorhandener Bauteile Weiternutzung und Upcycling vorhandener Bausubstanz		Baukostensteigerung, hoher Unsicherheitsfaktor aufgrund fehlender Planung, hoher Materialaufwand, Lieferkettenprobleme, Unvorhergesehenes, keine Fördergeldzusage, keine Optionen, das Gebäude Luisenstraße nach zu nutzen, es steht kein Investor für die Nachnutzung des Gebäudes zu Verfügung --> Risiko Leerstand ist hoch; Fläche hat hohes Potential für stadtnahe Alternativnutzungen