



UNSER RATHAUS EINE STUDIE

WO KOMMEN WIR HER ???



Wäre ein schönes
Altstadtquartier !!
Kennen wir unsere
Geschichte ??

UNSER RATHAUS 50 JAHRE ALT



Kennen wir
unser
Rathaus ?

DER GEBÄUDEKÖRPER

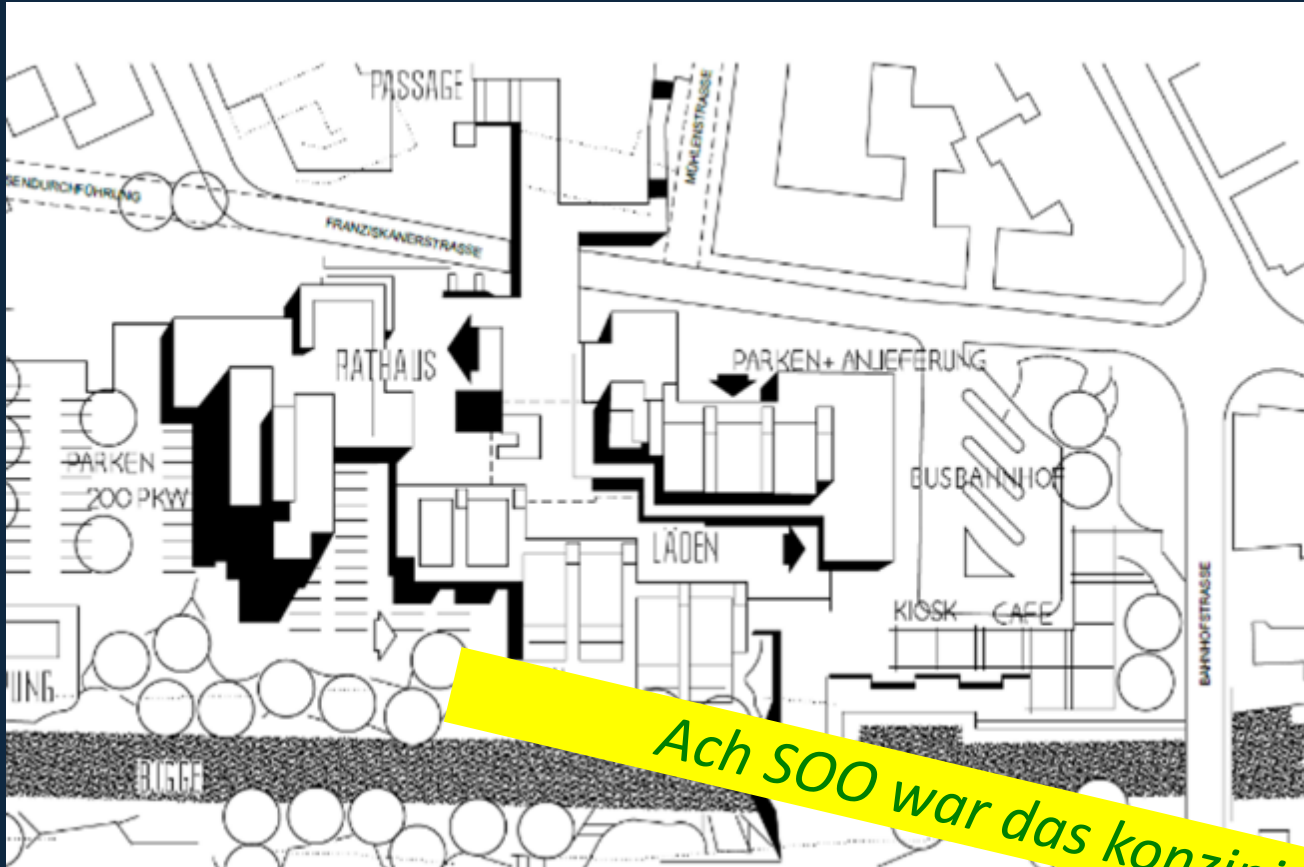


Also mit Sinn und Verstand

Das Bauwerk besteht aus einem 12-geschossigen, fast 40 m hohen Verwaltungshochhaus mit vorgelagerter 3-geschossiger Ratsetage. Der Verwaltungstrakt gliedert sich in mehrere parallel zueinander verschobene Quader, dagegen sitzt die Ratsetage als breitgelagerter Flachbau vor dem Hochhaus. Der große Ratssaal hebt sich über dem Vorplatz ab und bietet damit einen geschützten Eingang in das Rathaus. Der Ratssaal ragt am weitesten vor Richtung Innenstadt, während sich der Rest des Gebäudeteils zurücknimmt. Durch diese Fassadensprünge wird der Ratssaal repräsentativ vor dem Gebäude in Szene gesetzt (Abb. 4).

(Zitat Leonie Schröder: Freie Semesterarbeit WS20/21 Uni Siegen)

RATHAUS EINBINDUNG IN DIE STADT



Ach 500 war das konzipiert

Das Rathaus bildete den Höhepunkt des gesamten Komplexes. ...Nach Süden erstreckt sich zwischen der Franziskanerstraße und der Bigge eine Solitärbebauung mit je vier bis fünf Stockwerken. Zwischen Rathaus und der Blockbebauung entstand ein großer Rathausplatz, welcher von den Gebäuden umrahmt wurde. Vom Platz aus gab es eine Verbindung zum gegenüber der Straße liegenden Kaufhaus, die mit einer Brücke verbunden waren (Abb. 46). ...Im Modell wurde das Kaufhaus großzügig erweitert und durch einen umlaufenden Balkon im Zusammenhang mit der Straßenüberbrückung dem Außenraum zugefügt (Abb. 46). (Zitat Leonie Schröder: Freie Semesterarbeit WS20/21 Uni Siegen)

RATHAUS MIT PARKHAUS



Im Zuge der fortschreitenden Mobilisierung wurden zu Beginn der 1990er Jahre einige Parkhäuser im Stadtgebiet errichtet. Im Jahr 1994 entstand das Franziskanerparkhaus in direktem Zusammenhang mit dem Rathaus. Das Parkhaus springt vor die Bauflucht des Rathauses bis an die Straße und drängt sich dem Rathaus auf, indem es Material und Farbigkeit des Rathauses zitiert (Abb. 7). Am gesamten Gebäude wird 1995 eine Betonsanierung durchgeführt. Im Jahr 1996 überplant der ortansässige Olper Landschaftsarchitekt Joachim Sondermann den gesamten Rathausplatz im Zuge einer Sanierung der Flachdachabdichtung.⁴⁵ (Zitat Leonie Schröder: Freie Semesterarbeit WS20/21 Uni Siegen)

Dann steht doch alles an einem guten Platz

FRAGE ZUM RATHAUS



Das wollen wir jetzt alles wegreißen?
Wir wollen diese denkmalwürdigen
Gebäude plattmachen??
Wir wollen wirklich diese Werte
vernichten???

ES GEHT AUCH ANDERS



MARL - Sanierung



Mainz - Sanierung



ES GEHT AUCH ANDERS



Backnang - Sanierung



Lörrach - Modernisierung



UND AUCH IM SAUERLAND



Arnsberg - Sanierung



Olpe - Modernisierung



RATHAUS IN OLPE



Sparsam



Selbstherrlich mit Bauernopfer



UND JETZT DER VERGLEICH



BESTAND: Nutzfläche Rathaus: 4100 m²
Parkplätze Parkhaus: 103



NEUBAU: Nutzfläche Rathaus: 3500 m²
Parkplätze Rathaus: 103

UND JETZT ZUM GELD - SANIERUNG INDIZES



Rathaus:

*Sanierung mit Rückbau auf tragende Struktur:	4500 €/m ²
*Sanierung im Bestand ohne Nutzungsänderung:	3500 €/m ²
VBD Studie Olpe auf 2027 gerechnet:	4200 €/m ²

Parkhaus:

**Parkplatz:	15000 €/Stellplatz
--------------	--------------------

Sanierungsindizes aus Referenzbauten und Referenzplanungen *Siegburg,
*Arnsberg, **Mainz

UND JETZT ZUM GELD - NEUBAU INDIZES



Rathaus:

BKI Baukostenindex

Baukostenindex sparsamer Bau: 4500 €/m²

Baukostenindex hochwertiger Bau: 7500 €/m²

Baukostenindex „Olper Planung 2025“ 12000 €/m²

Parkhaus :

**Parkplatz: 25000 €/Stellplatz

** aus Referenzbauten Mainz und weitere Städte

WAS STEHT ZUR DISKUSSION



Neubau Rathaus



Saniertes Rathaus



ODER
UND

Neubau Parkhaus



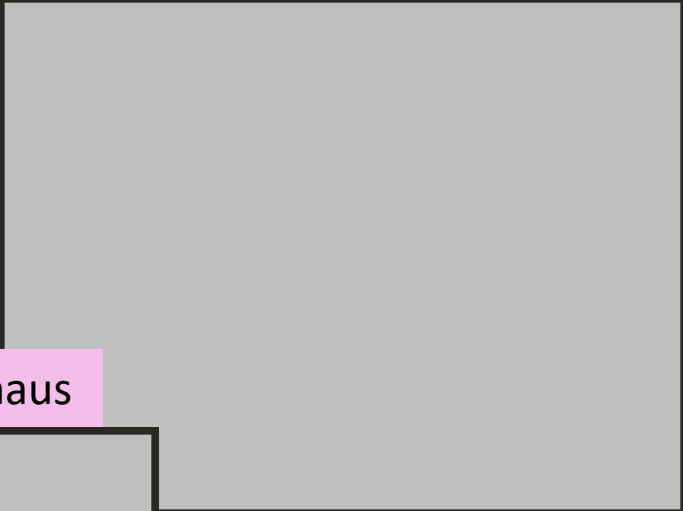
Saniertes Parkhaus



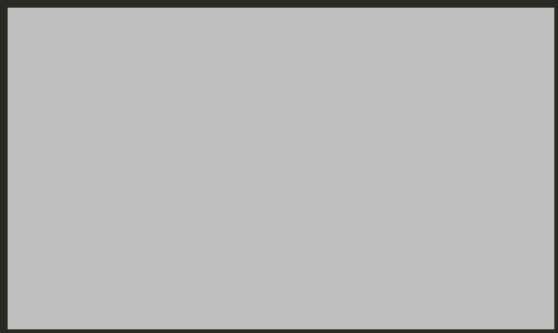
DAS GELD DER STEUERZAHLER



Kein Neubau Rathaus



Kein Neubau Parkhaus



Saniertes Rathaus



Saniertes Parkhaus



Kosten : 15.895.000,00 €

DAS GELD DER STEUERZAHLER



Das gehobene Projekt nach BKI Index

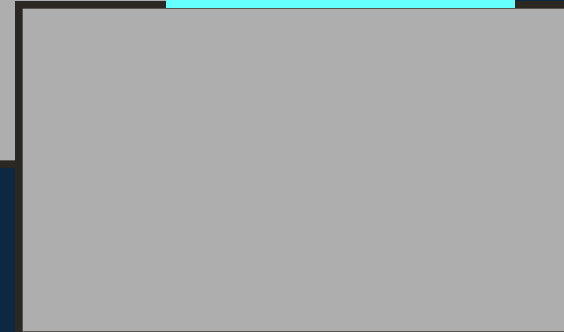
Neubau Rathaus



Abriss Rathaus



Abriss Parkhaus



Neubau Parkhaus



Kosten : 43.915.472,00 €

DAS GELD DER STEUERZAHLER

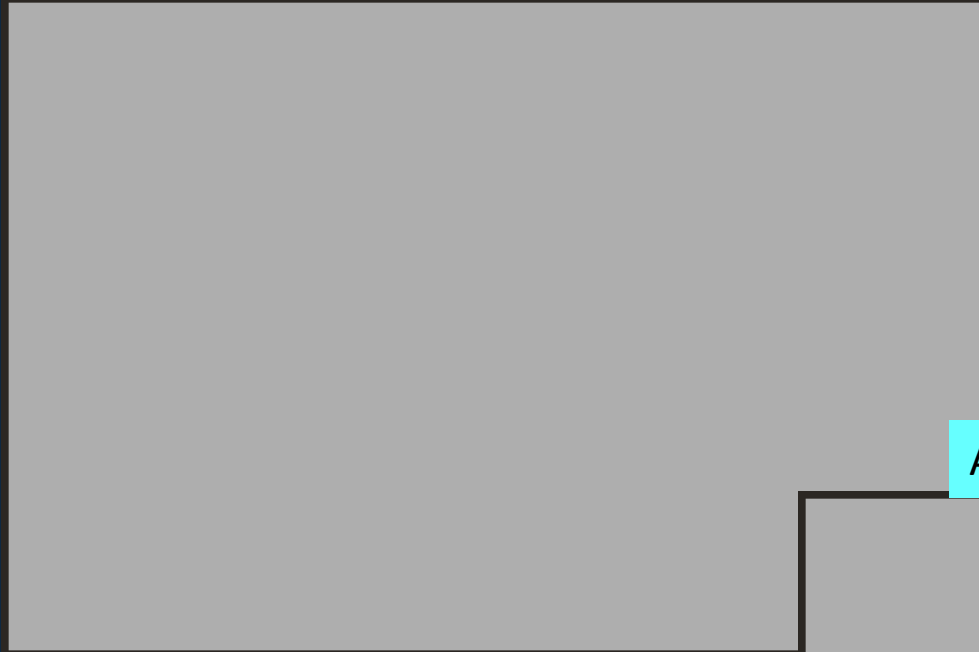


Das Schreckensszenario nach „Olper Erfahrung 2025“

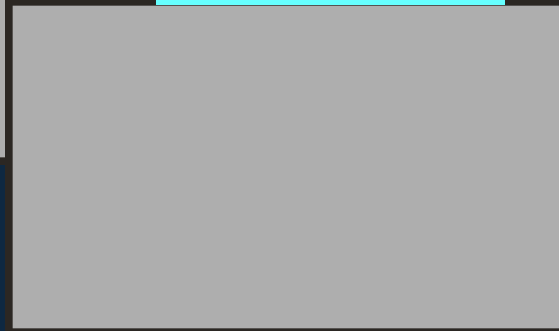
Neubau Rathaus



Abriss Rathaus



Abriss Parkhaus



Neubau Parkhaus



Kosten : 54.390.472,00 €

VERGLEICHSTABELLE



Beschreibung der Maßnahme	KOSTEN und WERTVERLUST
Normale Sanierung bestehendes Rathaus und Sanierung Parkhaus	15.895.000,00 €
Kernsanierung bestehendes Rathaus und Sanierung Parkhaus	19.995.000,00 €
BKI:Normaler Neubau Rathaus und Parkhaus mit Abriss bestehendes Rathaus und Parkhaus	33.415.472,00 €
BKI: Normaler Neubau Rathaus und Weiternutzung saniertes Rathaus und saniertes Parkhaus	31.645.000,00 €
BKI: Gehobener Neubau Rathaus und Neubau Parkhaus mit Abriss bestehendes Rathaus und Parkhaus	43.915.472,00 €
BKI: Gehobener Neubau Rathaus und Weiternutzung saniertes Rathaus und saniertes Parkhaus	42.145.000,00 €
"Olper" Neubau Rathaus und Neubau Parkhaus mit Abriss bestehendes Rathaus und Parkhaus	54.390.472,00 €
"Olper" Neubau Rathaus und Weiternutzung saniertes Rathaus und saniertes Parkhaus	57.895.000,00 €