

Sparkassenquartier Königstraße / Schwaigwiesschulgelände

Standortvergleich

Kriterium	Sparkassenquartier Königstraße	Schwaigwiesschulgelände
Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Bestandsgebäudes ermöglicht keinen modernen Bibliotheksbau – Abriss notwendig - Unterbringung der Stadtbibliothek in Neubau ohne vhs-Kempten möglich - alternativ: Eigenentwicklung durch Sparkasse zu kombiniertem Handelsprojekt mit Büros und Wohnungen 	Unterbringung der Stadtbibliothek mit vhs-Kempten in einem Neubau gut möglich
Städtebau	keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung ermöglicht „Stadtrepatur“ an Ecke Salzstraße / Bodmanstraße - gute Definition des Straßenraums möglich - Bibliotheksbau kann sich zu Promenade und Stadtpark öffnen
Baukörper	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück lässt nur längliche, schmale Bauform zu - innenräumliche Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt - Erdgeschoss nur eingeschränkt nutzbar, da öffentlicher Fußweg entlang Königstraße notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück lässt unterschiedliche Bauformen zu - evtl. Anbindung per Glassteg an staatliche Realschule zur Nutzung weiterer Klassenzimmer für vhs-Kempten
Geschossigkeit	5-Geschossigkeit notwendig zur Erfüllung des Raumprogramms → führt zu erhöhtem Personalbedarf und mehr Logistik	<ul style="list-style-type: none"> - 4-geschossiges Bauwerk möglich - durch großflächigere Bauweise 2-geschossige Stadtbibliothek möglich - vhs-Kempten auf 2 Geschossen möglich
Außenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Trennung vom Stadtpark durch Königstraße mit hoher Busbefahrungsfrequenz - direkte Blickbeziehung zu Stadtpark möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Café kann sich in Außenraum mit Bezug zu Stadtpark entwickeln - Anordnung an Promenade und Stadtpark
Festwoche	liegt außerhalb des Festwochengeländes	<ul style="list-style-type: none"> - liegt im Randbereich des derzeitigen Festwochengeländes - externe Zugänglichkeit von Salzstraße / Bodmanstraße möglich - evtl. Einbeziehung in Festwochenkonzept (Ausstellung, Café)

Sparkassenquartier Königstraße / Schwaigwiesschulgelände

Standortvergleich

Kriterium	Sparkassenquartier Königstraße	Schwaigwiesschulgelände
Parken	<ul style="list-style-type: none"> - Bau einer Tiefgarage unter Gebäude nur sehr eingeschränkt möglich - Zufahrt zu Tiefgarage sehr problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgarage großflächig möglich - Zufahrtmöglichkeiten gegeben
Baustelle	<ul style="list-style-type: none"> - beengte Baustelle, logistisch problematisch, höhere Kosten zu erwarten - zeitweise Sperrung Königstraße notwendig z.B. für Abbrucharbeiten - Untergeschosse nur mit großflächigem Baugrubenverbau herstellbar - Einschränkung der ZUM 	<ul style="list-style-type: none"> - großzügigeres Baufeld, logistisch gut erreichbar
Kosten	Mehrkosten gegenüber synergetischer Nutzung auf Schwaigwiesschulgelände: ca. 19,2 Mio. €	Kosten- und Nutzungsvorteile durch Realisierung zusammen mit vhs-Kempten

Sparkassenquartier Königstraße / Schwaigwiesschulgelände Standortvergleich

Mehrkosten eines Neubaus der Stadtbibliothek auf dem Grundstück des Sparkassenquartiers an der Königsstraße gegenüber der synergetischen Realisierung auf dem Schwaigwiesschulgelände:

ca. 19,2 Mio. €

- Grundstückserwerb mit Bestandsbau inkl. Ausgleich des wegfallenden Grundstücksertrags:
 - Kaufpreis: 4,0 Mio. €
 - Grundstückswert lt. Bodenrichtwert:
1.270 m² x 1.645 € = 2,1 Mio. €
 - Mehrkosten wegen Ausgleich des Grundstücksertrags ca. 1,9 Mio. €

- Abbruch Bestandsgebäude
(Schadstoffbelastung ungeklärt – nicht eingepreist):
 - 850 m² x 19,3 m = 16.405 m³
 - 16.405 m³ x 80 €/m³ = ca. 1,3 Mio. €

- Grundstücksgröße reicht nur für die Errichtung der Stadtbibliothek. Damit kann das Einsparpotential des synergetischen Raumprogramms in Höhe von 500m² BGF nicht verwirklicht werden:
 - 500m² x 4.800 € = ca. 2,4 Mio. €
 - Auf die Lebensdauer der Gebäude gerechnet bedingt diese Mehrinvestition zusätzliche Lebenszykluskosten (Faktor 4):
2,4 Mio. € x 4 = ca. 9,6 Mio. €

- Mehrkosten durch getrennte Ausführung der Projekte Stadtbibliothek und vhs-Kempten:
 - Zweimaliges Durchführen von Realisierungswettbewerb bzw. VgV Verfahren, doppelter Aufwand Planungsprozess etc.: ca. 0,5 Mio. €
 - Erhöhung Baukosten der vhs-Kempten auf Grund von Preissteigerungen.
Annahme Baubeginn vhs-Kempten direkt nach Fertigstellung Stadtbibliothek.
Bei derzeit jährlicher Preissteigerungsrate (5% pro Jahr): 20% ca. 3,5 Mio. €
 - Synergien durch gemeinsame Anlagentechniken, Hausverwaltung, Hausmeisterdienste, Wartungen etc. können nicht realisiert werden.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt das Schwaigwiesschulgelände für den Neubau der Stadtbibliothek zusammen mit der vhs-Kempten zu favorisieren.