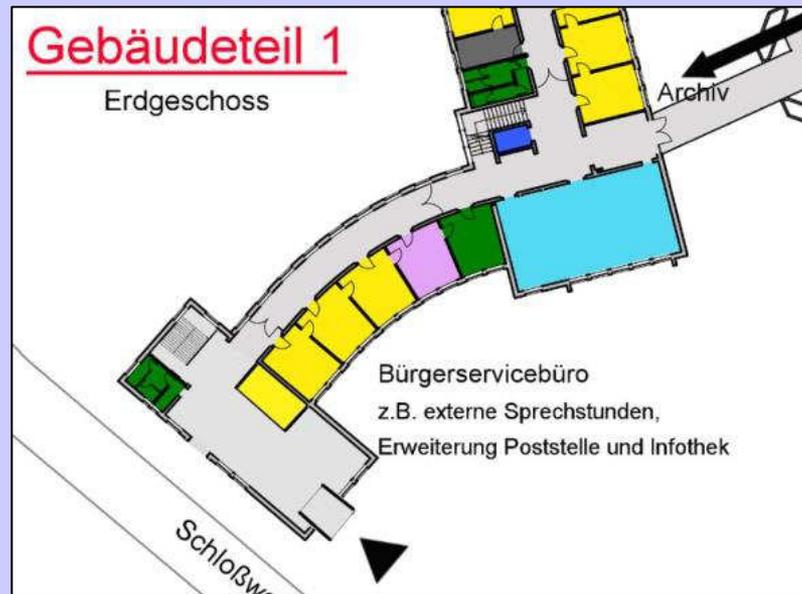




# Standortanalyse

für die zukünftige Raumnutzung  
in der Kreisverwaltung







Alternative ?



Standort ?



## Peine – Vöhrum - Pelikanstraße, südlich Parkplatz BBS

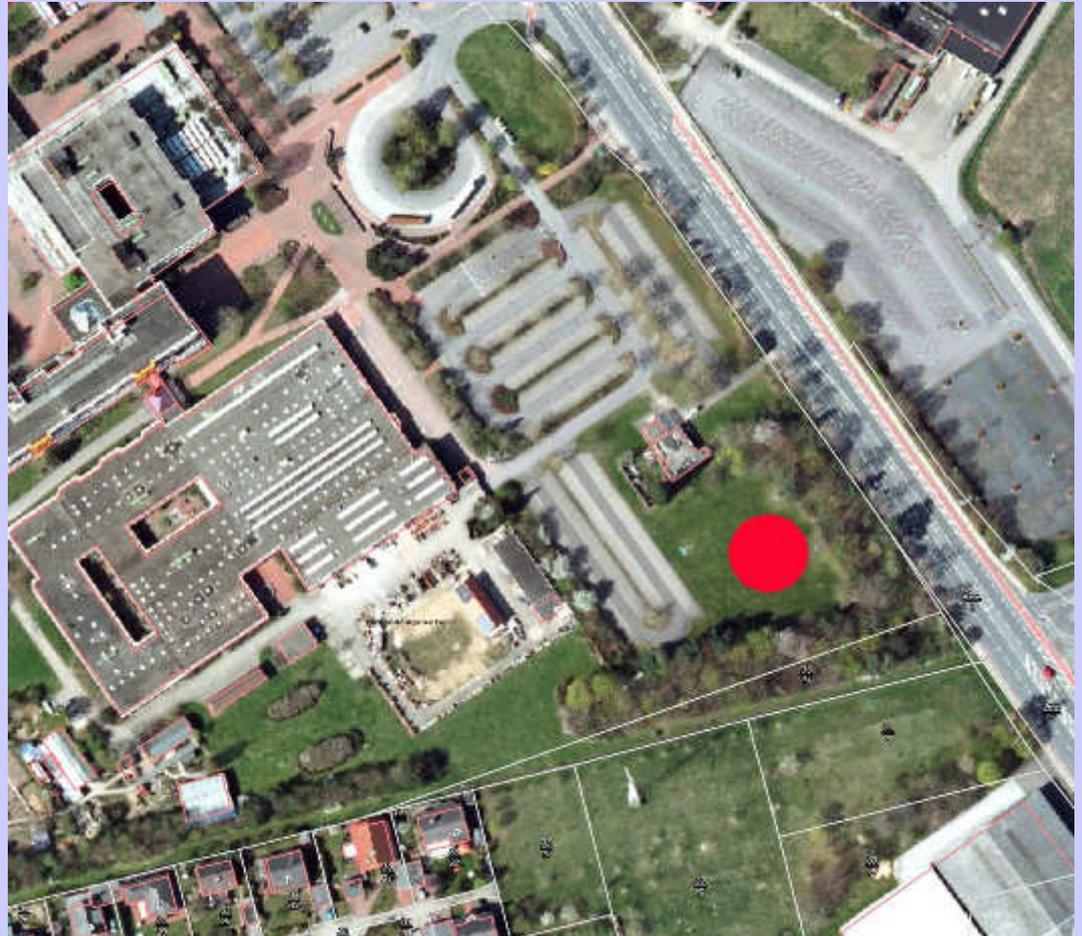
Grundstücksgröße ca. 7.580 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

B-Plan Nr. 131a

Art Bildungszentrum des  
Landkreises Peine

Maß max. IV Vollgeschosse  
BMZ 1,0





## Peine – Vöhrum - Herrenfeldstraße, südlich IGS

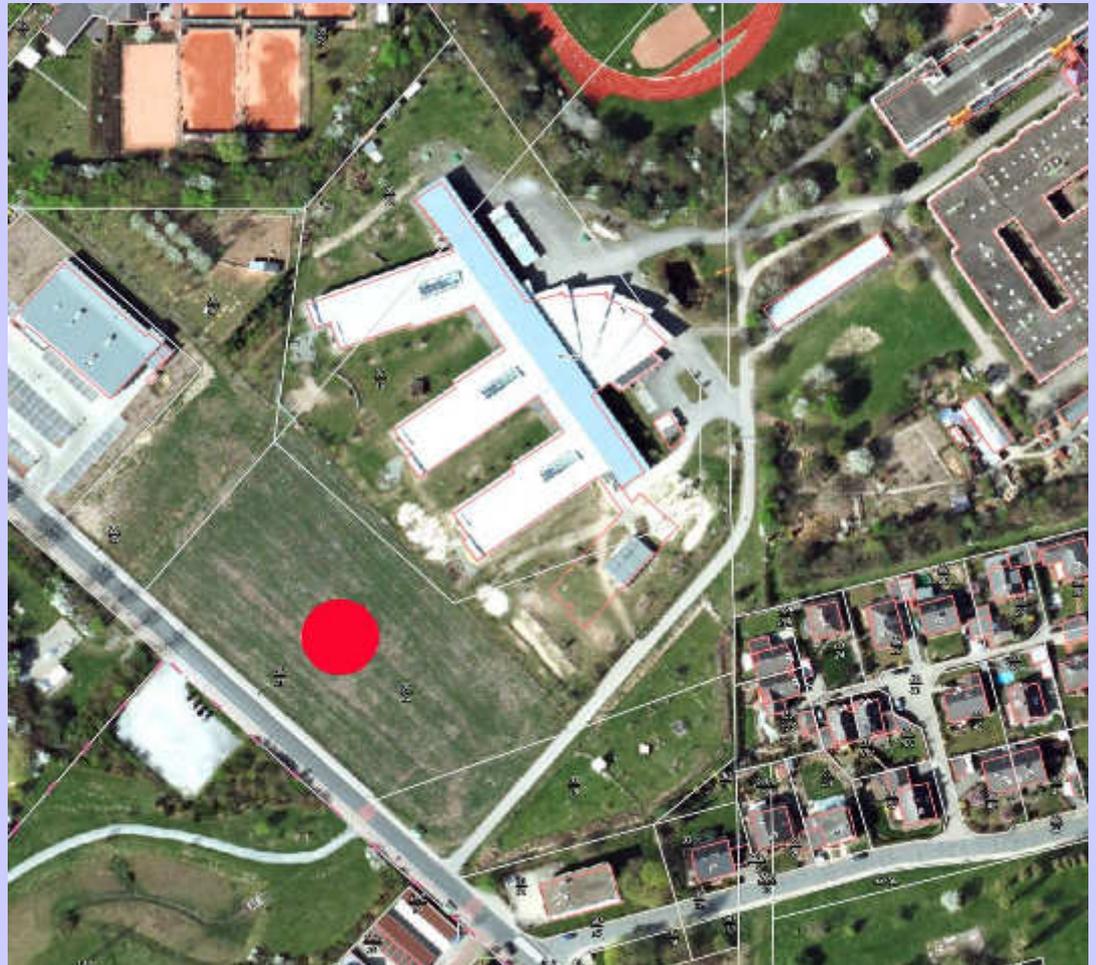
Grundstücksgröße ca. 9.350 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

B-Plan Nr. 131a

Art Bildungszentrum des  
Landkreises Peine

Maß max. IV Vollgeschosse  
BMZ 1,0





# FTZ / Werner-Nordmeyer-Straße - südlich Straßenverkehrsamt

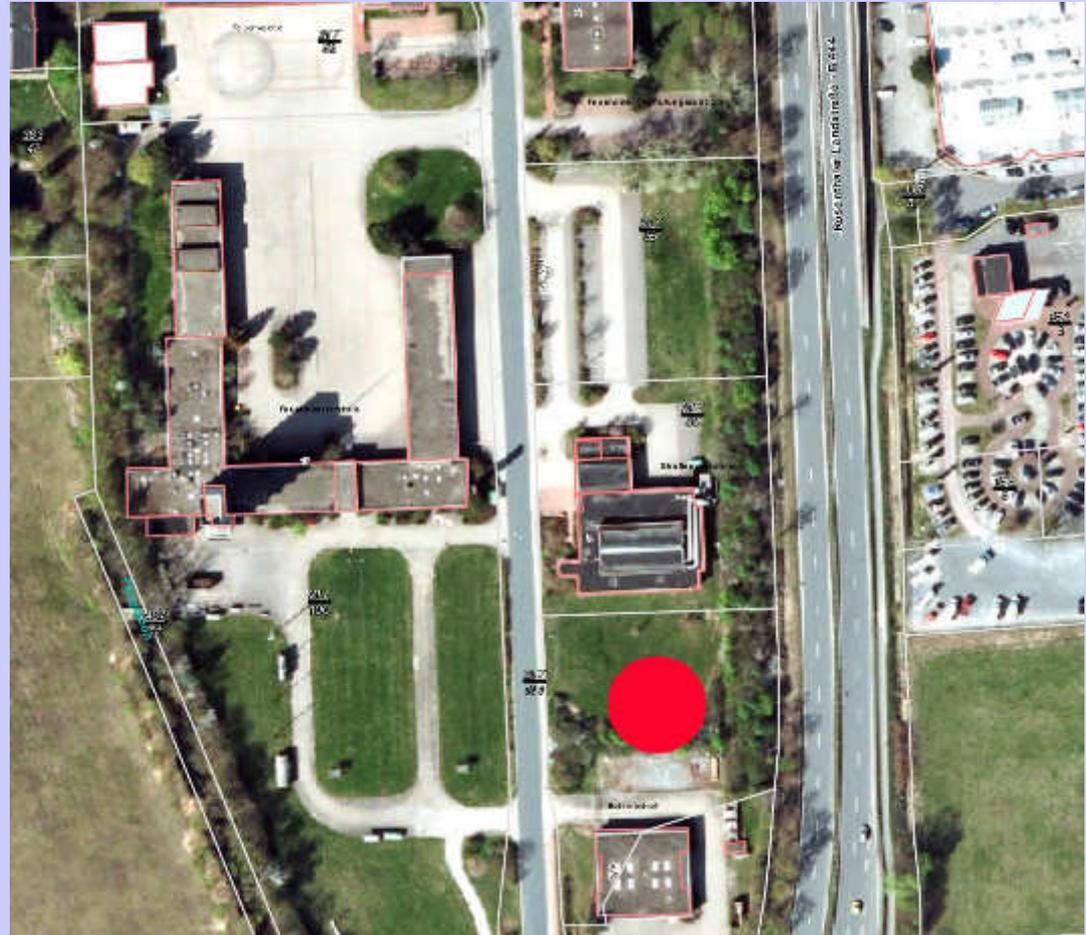
Grundstücksgröße ca. 3.000 m<sup>2</sup>

## Städtebauliche Rahmenbedingungen

B-Plan Nr. 125

Art GE-Gewerbe

Maß max. III Vollgeschosse  
GFZ 2,0





## Werner-Nordmeyer-Straße - südlich Feuerwehr - Schulungszentrum

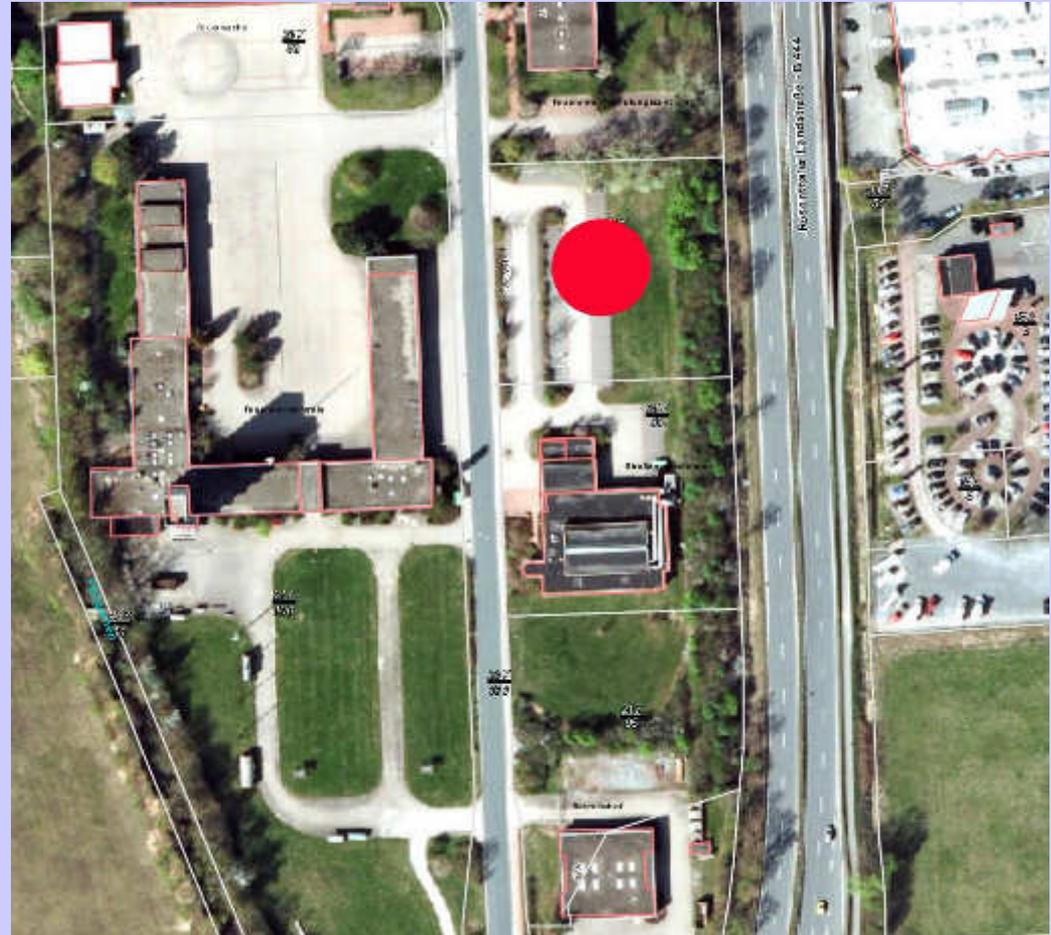
Grundstückgröße ca. 3.780 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

B-Plan Nr. 125

Art GE-Gewerbe

Maß max. III Vollgeschosse  
GFZ 2,0





## Werner-Nordmeyer-Straße - südlich FTZ

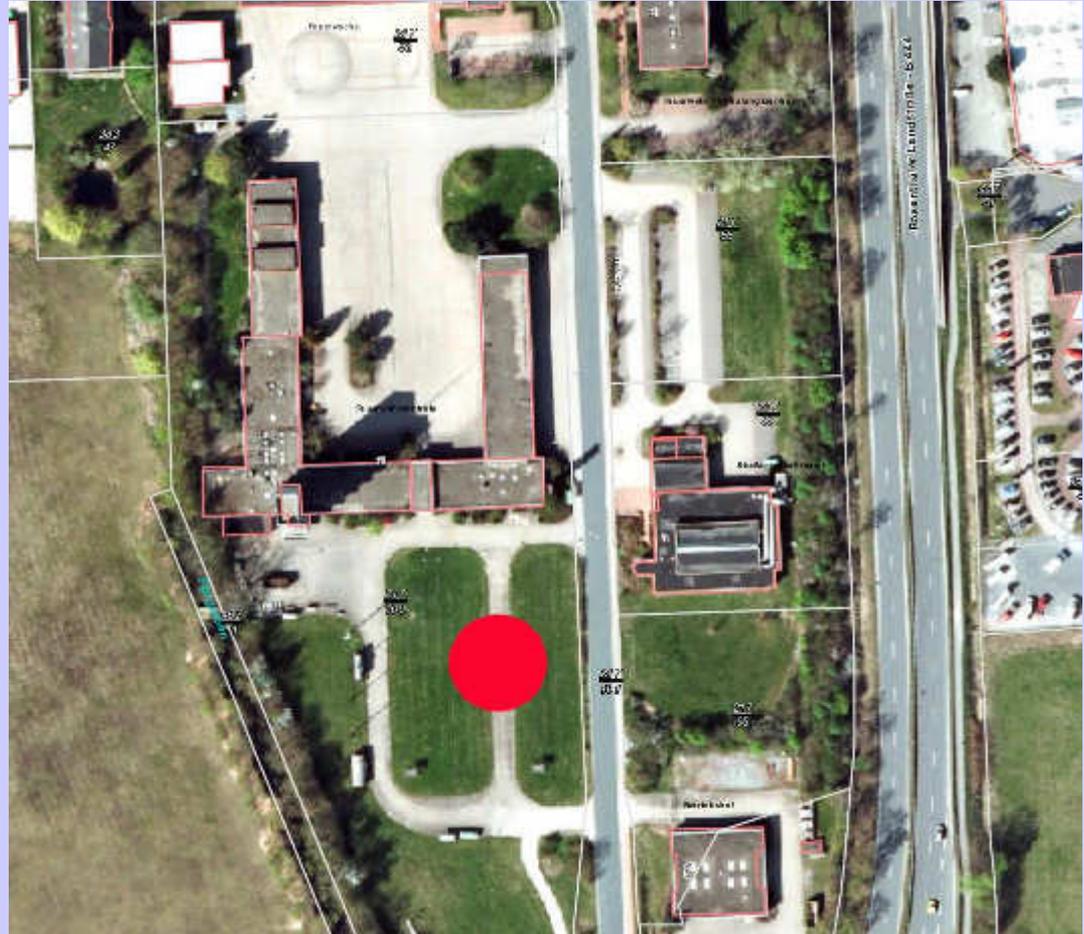
Grundstückgröße ca. 8.400 m<sup>2</sup>

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

B-Plan Nr. 125

Art GE-Gewerbe

Maß max. III Vollgeschosse  
GFZ 2,0





## Grundsatzkriterien für die Standortanalyse und den strategischen Planungsansatz

- Gesicherte planungsrechtliche Voraussetzungen, zeitnah !
- Entfall der Containerarbeitsplätze und Miete !
- Optimierung der Verwaltungsprozesse und –Abläufe
- Wirtschaftliche, technische, ökologische, organisatorische Verbesserung
- Verbesserung der Arbeitsrahmenbedingungen
- Kundenorientiertes Dienstleistungsmodell, innerstadtnah !
- Nutzung von bereits vorhandenen Infrastrukturen

aber: **Das Nadelöhr ist das Kreishaus**

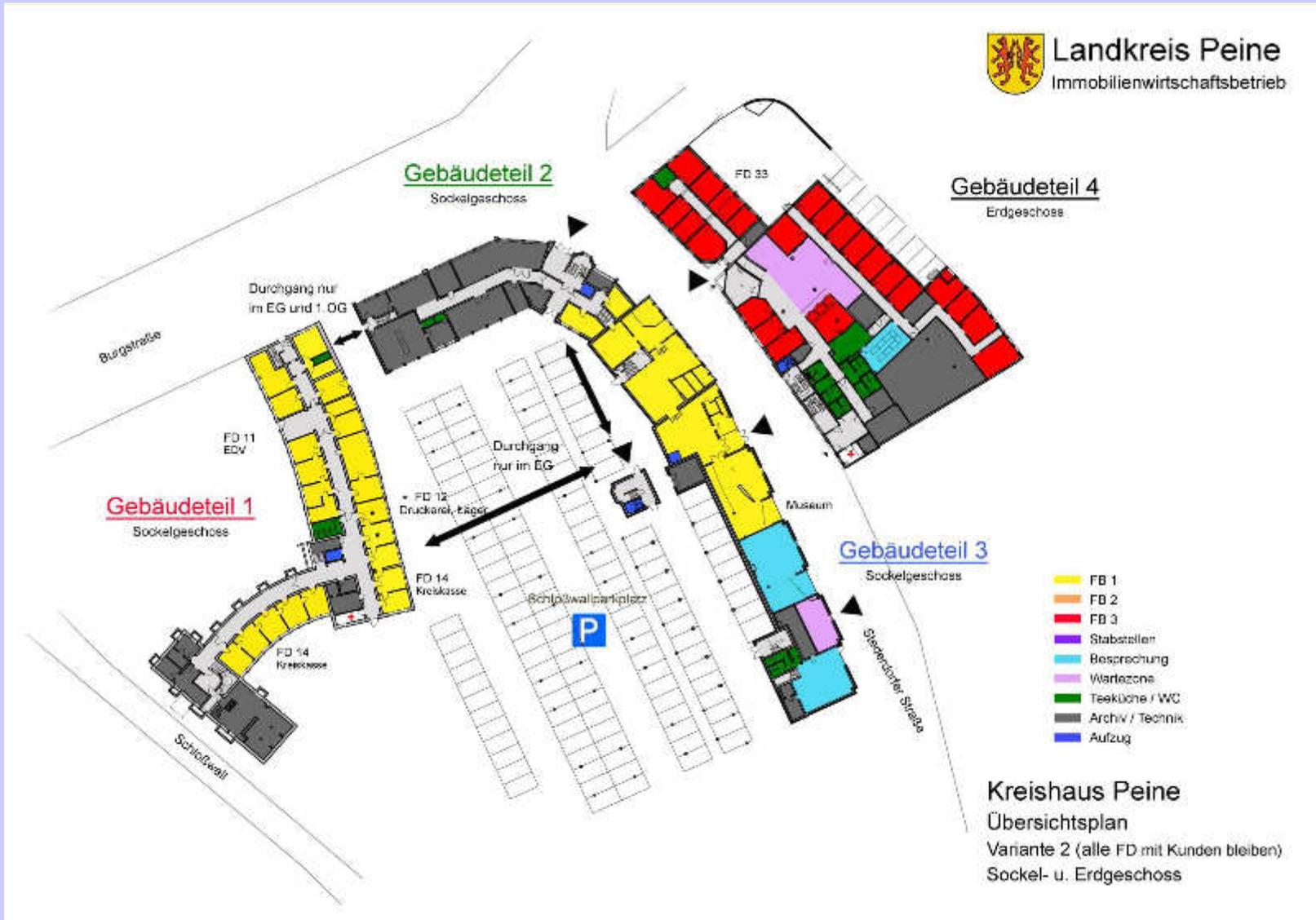


PE

Landkreis Peine



Landkreis Peine  
Immobilienwirtschaftsbetrieb

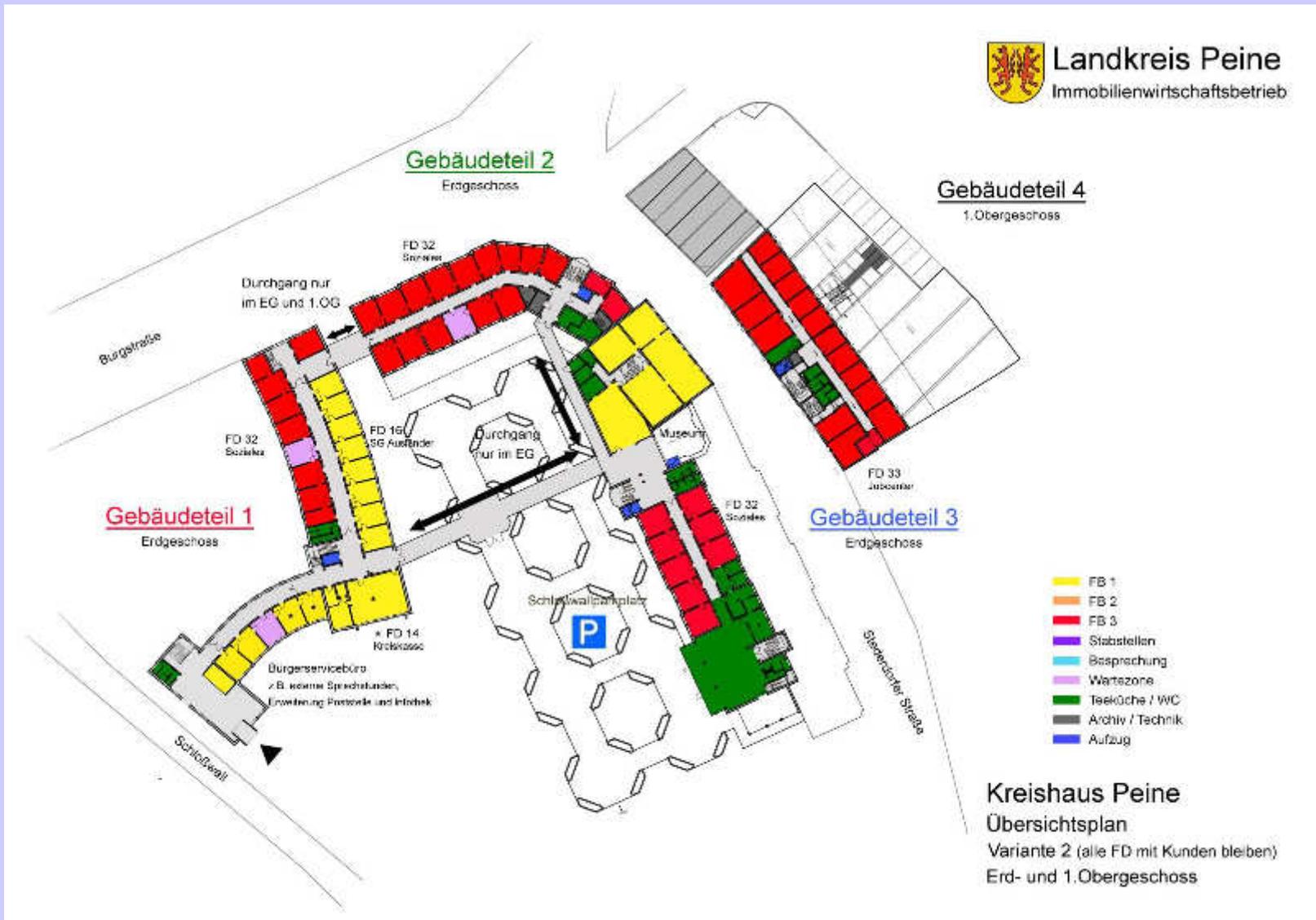




Landkreis Peine



Landkreis Peine  
Immobilienwirtschaftsbetrieb

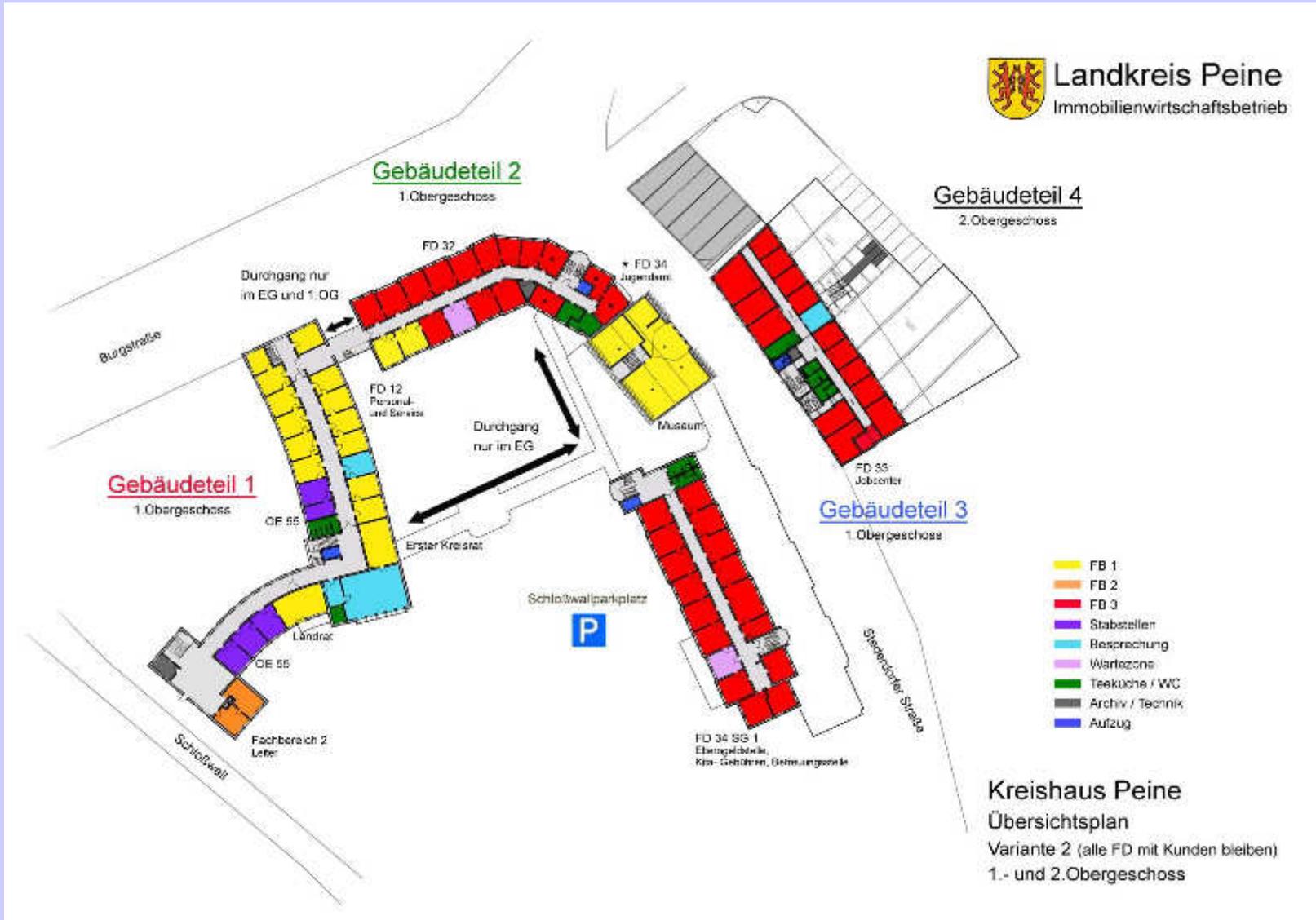


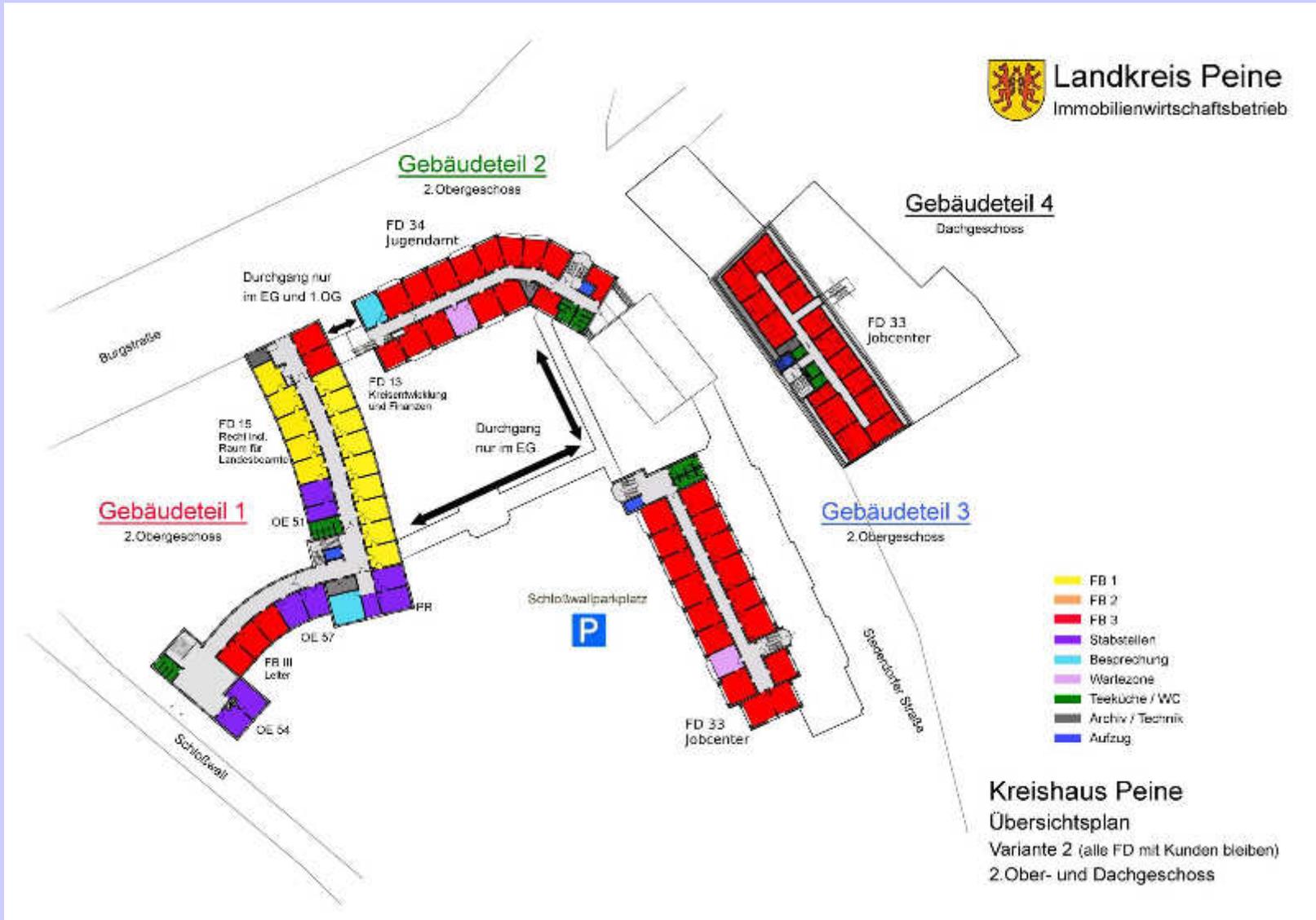


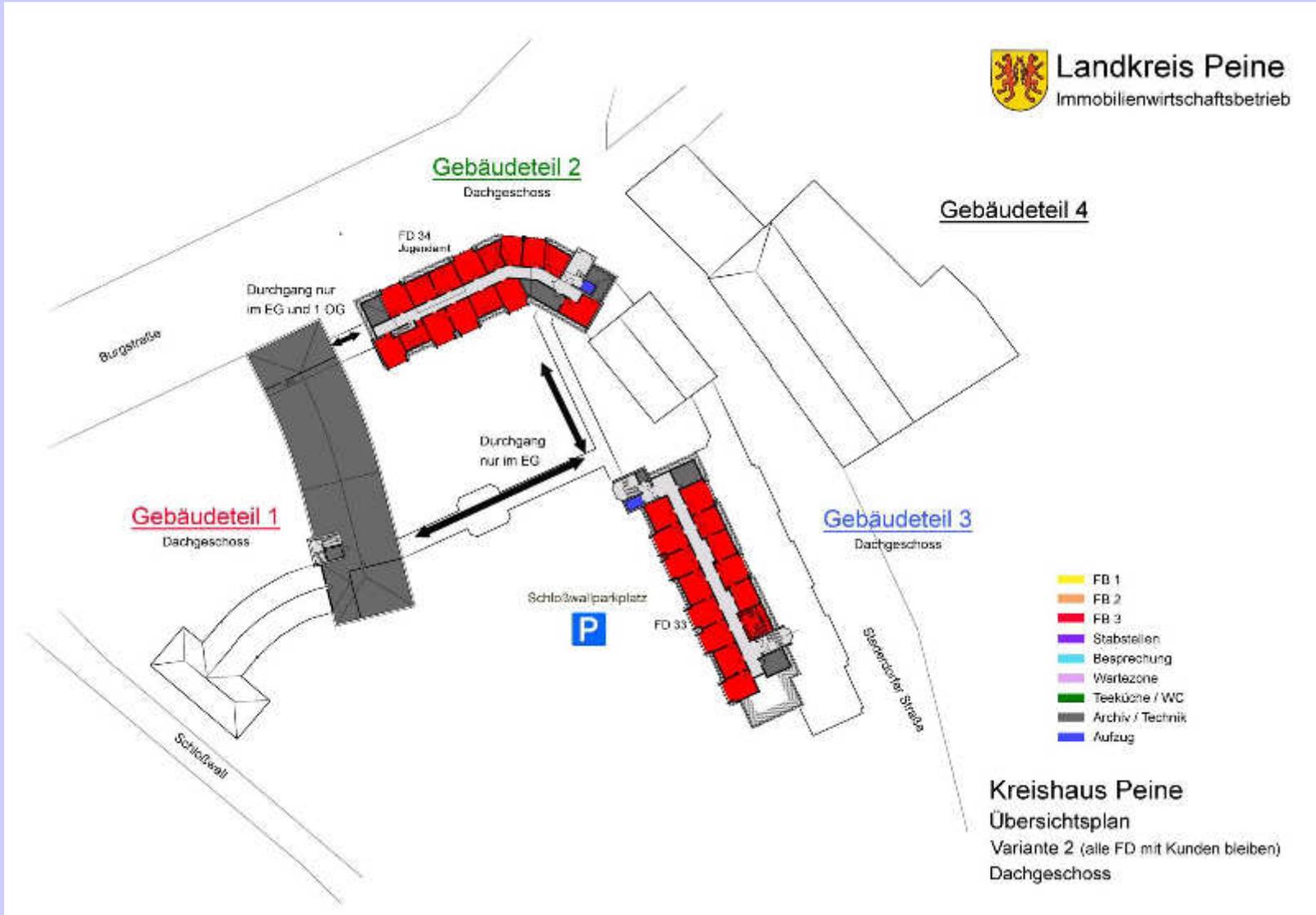
Landkreis Peine



Landkreis Peine  
Immobilienwirtschaftsbetrieb









## Grundsätzliche Anforderungen an die Raumplanungen

- Unterbringung von ca. 175 Arbeitsplätzen

- 49 Arbeitsplätzen                      Auflösung der Container (FD 16: 18 | FD 17: 17 | FD 33: 14)
- 53 Arbeitsplätzen                      Entmietung des Mietobjektes an der Woltorfer Str.  
(FD 16: 9, FD 21: 21, FD 26: 19, OE 29: 4)
- 23 Arbeitsplätze                      Entmietung des Mietobjektes an der Hopfenstraße (FD 24)
- 4 Arbeitsplätze                      Entmietung der Büros im Starterhof Ilsede  
(Bildungsbüro und FD 34)
- 33 Arbeitsplätzen                      zusätzlich angemeldeter Raumbedarf

- Entzerrung der Büroauslastung im Kreishaus insgesamt

- gemäß neuer Organisation im Kreishaus



## Mögliche Belegung im Kreishaus II

Unterbringung der Fachdienste mit wenig Kundenkontakt im Neubau

<u>Fachdienst</u>	<u>Anzahl Arbeitsplätze</u>
Fachdienst 16, FDL, SGe Bußgeldstelle, Katastrophenschutz	30
Fachdienst 17, Auflösung Container	17
Fachdienst 21	21
Fachdienst 24	23
Fachdienst 26	19
Fachdienst 27, Verwaltung	32
Fachdienst 29	6
Fachdienst 19, Verwaltung ohne Museum + Archiv	16
RPA	8
	<hr/>
	172



# Raumprogramm

## Planungskennwerte

Grundlage BKI Baukostendatenbank 2014/2015

Bürogebäude, mittlerer Standard

175 Arbeitsplätze x 20,00m<sup>2</sup> NF/Einheit (m<sup>2</sup>) 3.500,00m<sup>2</sup>

NF	Nutzfläche	100,0%	3.500,00m <sup>2</sup>
TF	technische Funktionsfläche	6,6%	231,00m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsfläche	28,3%	990,50m <sup>2</sup>
NGF	Netto Grundfläche	134,9%	4.721,50m <sup>2</sup>
KGF	Konstruktions-Grundfläche	20,8%	728,00m <sup>2</sup>
BGF	Brutto Grundfläche	155,7%	5449,50m <sup>2</sup>
	Rundung		50,50m <sup>2</sup>
BGF		157,1%	5.500,00m <sup>2</sup>

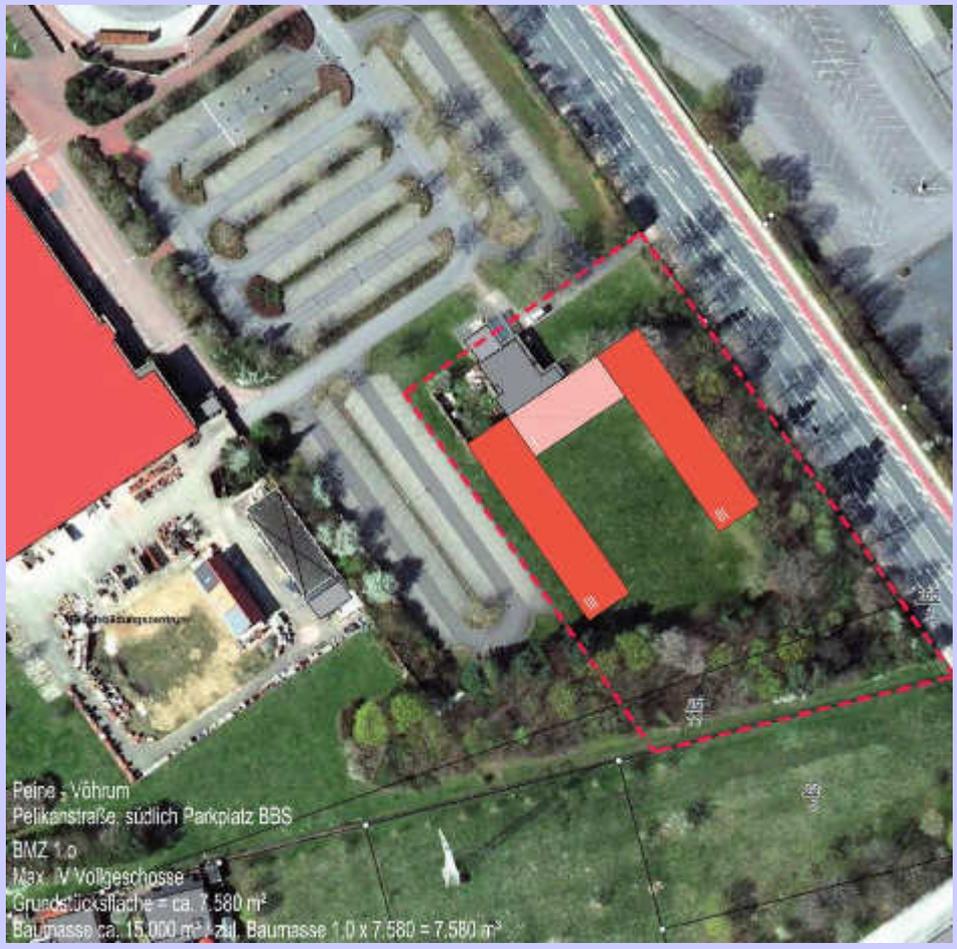
5.500,00m<sup>2</sup> BGF/175 AP = 31,4m<sup>2</sup> BGF/Einheit (m<sup>2</sup>)



## Peine – Vöhrum - Pelikanstraße, südlich Parkplatz BBS

### Fazit

Eine kurzfristige Realisierung ist im Hinblick auf den Bebauungsplan „Bildungszentrum“ von 1979 nicht möglich. Vor Baubeginn müsste der Bungalow Der Hausmeisterwohnung abgerissen werden. Die Lage ist für einen neuen Verwaltungsstandort nicht sehr attraktiv.





## Peine – Vöhrum - Herrenfeldstraße, südlich IGS

### Fazit

Eine kurzfristige Realisierung ist im Hinblick auf den Bebauungsplan „Bildungszentrum“ von 1979 nicht möglich. Die Lage ist für einen neuen Verwaltungsstandort wenig attraktiv.





## FTZ / Werner-Nordmeyer-Straße - südlich Straßenverkehrsamt

### Fazit

Der Standort ist im Vergleich zu den beiden anderen Standorten auf dem Areal möglicherweise weniger geeignet. Die geplante Baumasse lässt sich wahrscheinlich nicht auf dem Grundstück realisieren. Schallimmission durch angrenzende B 444.





## Werner-Nordmeyer-Straße - südlich Feuerwehr - Schulungszentrum

### Fazit

Der Standort ist grundsätzlich sehr gut geeignet und in der weiteren Bearbeitung näher zu betrachten.  
Schallimmission durch angrenzende B 444.





## Werner-Nordmeyer-Straße - südlich FTZ

### Fazit

Der Standort ist grundsätzlich sehr gut geeignet und in der weiteren Bearbeitung näher zu betrachten.



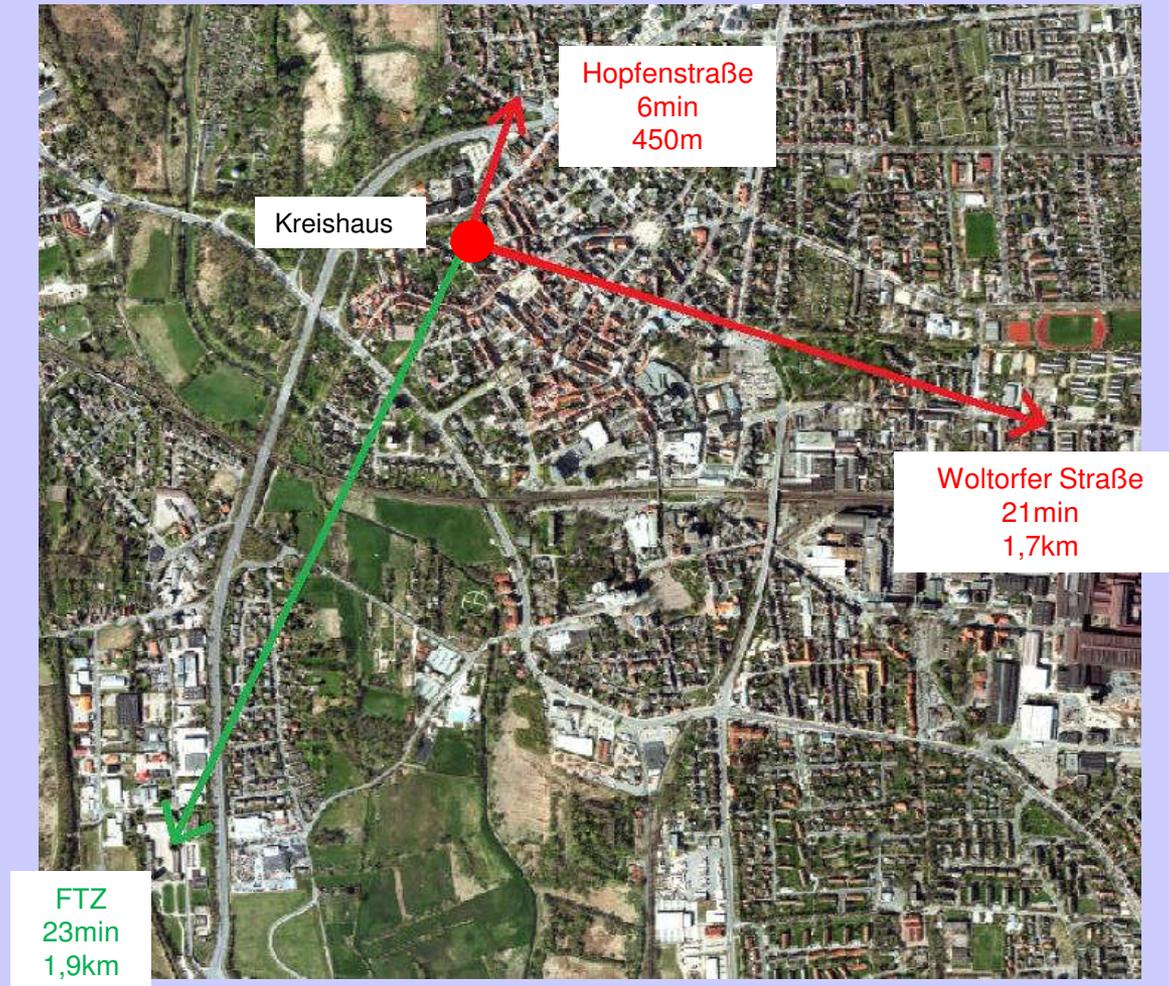


## Externe Liegenschaften

<b>Woltorfer Straße:</b>	Zentrale Vergabestelle, FD Umwelt, FD Bau- und Raumordnung FD Ordnungswesen (Teilbereich)
<b>Hopfenstraße:</b>	FD Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung
<b>Rosenhagen:</b>	FD Jugendamt (Teilbereiche), Kreismusikschule (Teilbereich), FD Schule, Kultur und Sport (Teilbereich)
<b>Werner-Nordmeyer-Straße:</b>	FD Straßenverkehr, Feuerwehrtechnische Zentrale, Schulungszentrum, FD Ordnungswesen (Teilbereich), Rechnungsprüfungsamt, FD Immobilienwirtschaftsbetrieb (Teilbereich)
<b>Maschweg:</b>	FD Gesundheitsamt
<b>Stederdorfer Straße:</b>	FD Kreisvolkshochschule, FD Jobcenter
<b>Pappelweg:</b>	FD Straßen
<b>Starterhof Ilsede:</b>	FD Jugendamt (Teilbereich), FD Kreisvolkshochschule (Teilbereich)



## Verkehrstechnische Anbindung





## Übersicht Gelände FTZ





## Kostenkalkulation – 175 AP (nach BKI)

Incl. MwSt.

DIN 276		brutto (gerundet)	
KG 100	Grundstück	0 €	Eigentum Landkreis
KG 200	Herrichten und Erschließen	82.000 €	5.100m <sup>2</sup> x 16€ /m <sup>2</sup>
KG 300	Bauwerk - Konstruktion	7.040.000 €	5.500m <sup>2</sup> x 1.280€ /m <sup>2</sup>
		704.000 €	10% Passivhausstandard
KG 400	Bauwerk - Techn. Anlagen	2.393.000 €	5.500m <sup>2</sup> x 435€/m <sup>2</sup>
		239.000 €	10% Passivhausstandard
KG 500	Außenanlagen incl. Stellplätze	342.000 €	3.600m <sup>2</sup> x 95€/m <sup>2</sup>
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	303.000 €	5.500m <sup>2</sup> x 55€/m <sup>2</sup>
KG 700	Baunebenkosten	2.400.000 €	ca. 22% KG 200-500
	zur Rundung	21.000 €	
	<b>Gesamtkosten brutto (gerundet)</b>	<b>13.500.000 €</b>	



## Terminplan (Grobplanung)

- Standortanalyse 04.2016
- Beschluss vom Kreistag 22.06.2016
- Erstellung Raumbuch (hausinterne Abstimmung)
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen,  
EU-Veröffentlichung bis 02.2017
- Ausschreibung, Verhandlungsverfahren und  
Vergabe bis 11.2017
- Bauausführung (23 Monate)
- Fertigstellung 10.2019

Vielen Dank