



Raum- und Flächenprogramm mit Gegenprüfung der Flächenverfügbarkeit

Basiskriterien:

- Größe der Potenzialfläche
- Bebaubarkeit
- Flächenverfügbarkeit

Der Standort muss in der Lage sein, das erforderliche Raumprogramm aufzunehmen. Ist er das nicht, kann auf die weiteren Prüfschritte verzichtet werden.

Wirtschaftlichkeit und energet. Optimierung

Kriterien:

- Einmalige Herstellungskosten
- Lebenszyklus-Kosten
- Technisch-energetischer Standard
- Umsetzungsorganisation

Eine günstige Herstellung (Bau) muss nicht zwingend mit der langfristig wirtschaftlichsten Lösung einhergehen. Gleichwohl obliegt es dem Entscheidungsprozess, eine kurzfristig günstigere Lösung den langfristig günstigeren Kosten vorzuziehen oder umgekehrt.

Der erreichbare technisch-energetische Standard ist ein Kriterium, das in Zeiten des Klimawandels eine Rolle spielen muss, zumal die öffentliche Seite auch eine Vorbildfunktion übernimmt.

Ein weiterer wichtiger Kostenfaktor ist die Umsetzungsorganisation. Es ist evident, dass die Erforderlichkeit einer provisorischen Verwaltung im Rahmen der Komplettanierung des Rathauses mit erheblichen Kosten einhergeht. Auch ist zu beachten, dass bei Nutzung des Alten Lyzeums das Archiv und die Musikschule einen anderen Standort finden müssen. Auch dies ist mit Kosten verbunden. Entsprechendes gilt für die Schulfunktion der Imbergschule.

Flexibilität und Nutzungsqualität

Kriterien:

- Abläufe im Rathaus
- Möglichkeit für flexible Baukörper
- Bauliche Entwicklung in Stufen
- Attraktivität für gewerbliche und für kulturelle Mitnutzer (Museum)
- Erzielbarer Mietzins

Zunächst ist zu bewerten, ob die erforderlichen Abläufe im Rathaus am jeweiligen Standort optimal gewährleistet werden können.

Das künftig mögliche Hinzukommen oder Wegfallen von Aufgaben für die Kreisstadt Olpe bedingt, dass die räumliche Konzeption des Rathauses dauerhaft eine entsprechende raum- und flächenbezogene Flexibilität beinhaltet. Dies kann sich im baulichen Sinne in Aufstockungsmöglichkeiten und/oder Anbauten oder Rückbauten, beispielsweise in Form von baulichen Trennungen und Vermietungen an Dritte, ausdrücken.

Damit einher geht die Fragestellung, inwieweit der Standort für gewerbliche oder kulturelle Mitnutzer interessant sein kann. Die Möglichkeit der Fremdnutzung muss im Sinne einer flexiblen Handhabung als Kriterium herangezogen werden. Der erzielbare Mietzins ist als Kostenfaktor insoweit ebenfalls ein Kriterium.

(Nach-)Nutzungspotenziale der Standorte

Standorte:

- Alternative für Rathausstandort
- Alternative für Bahnhofsbereich
- Alternative für Altes Lyzeum
- Alternative für Imbergschule
- Alternative für Realschule
- Alternative für Poststandort

Diese Bewertung ist zwingend erforderlich, denn es ist wenig zielführend, mit dem neuen Rathaus ein Problem zu lösen und damit gleichzeitig ein neues (Leerstands-)Problem zu schaffen. Nur die ganzheitliche Betrachtung aller Nutzungsoptionen für alle Standorte wird ein tragfähiges Ergebnis bringen. Es wird eine Bewertung vorgenommen, welche möglichen und realistischen Nutzungsoptionen sich für die jeweils frei werdenden bzw. nicht für die Rathausfunktion in Frage kommenden Standorte je Alternative ergeben können.

Erreichbarkeit

Kriterien:

- Nähe zum ÖPNV (Bus und Bahn) für die Bürgerinnen und Bürger
- Nähe zum ÖPNV (Bus und Bahn) für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Erreichbarkeit Pkw/Stellplätze für die Bürgerinnen und Bürger



- Erreichbarkeit Pkw/Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Nähe zu den relevanten Quellen für die Bürgerinnen und Bürger
- Nähe zu den relevanten Quellen (Fuß- und Radverkehr) für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Barrierefreie Erreichbarkeit

Evident ist, dass ein zentrales Rathaus eine optimale Erreichbarkeit durch Pkw, Liefer-, Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV aufweisen muss – und zwar für die Beschäftigten sowie für die Bürgerinnen und Bürger.

Synergien bzw. Konflikte

Kriterien:

- Nutzungssynergien im direkten Umfeld
- Entfernung zu affinen Angeboten
- Nutzungskonflikte

Das Rathaus generiert Publikumsverkehr. Angrenzende Nutzungen können hier von Mitnahmeeffekten profitieren. Entsprechendes gilt für die Mitarbeiter im Rathaus. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen den direkt benachbarten Nutzungen und der Entfernung zu weiteren, sogenannten affinen Angeboten. Dies meint allgemeine städtische Angebote, für die auch ein etwas weiterer Weg in Kauf genommen wird, z. B. zur Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs (Kleidung, Schuhe, Bücher etc.).

Neben Nutzungssynergien können auch Nutzungskonflikte, z. B. Schallkonflikte angrenzender emittierender Straßen und Schienen, den Standort beeinträchtigen.

Qualität, Prägung und Eignung des städtebaulichen Umfelds (Lageprominenz)

Kriterien:

- Lage an den Wegekettten
- Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Adresswirkung des Standorts

Wesentliche Merkmale der europäischen Stadt bilden seit jeher die wichtigsten Gebäude und Räume wie Kirchen, Rathaus und Marktplatz. Der neue

Rathausstandort kann in diesem Kontext einen wesentlichen Kristallisationspunkt zur Identifikation und das bürgerschaftliche Selbstverständnis der kommunalen Hoheit und Selbstverwaltung darstellen. Wichtige Indizien für die Lageprominenz ist die Lage an Wegekettten (Verbindung zwischen Quelle und Ziel, z. B. Bahnhofpunkt und Marktplatz) sowie die Lage in Sichtachsen und Blickbeziehungen.

Auch trägt die Adresse eines Rathausstandorts, d. h. die Qualität des städtebaulichen Umfelds, nicht unerheblich zur Akzeptanz bei Bürgerinnen und Bürgern sowie den Beschäftigten bei. Jedes anspruchsvolle Unternehmen achtet heute im Sinne einer Adressbildung auf das Standortumfeld. Entsprechend ist die „gute Adresse“ Kriterium der Standortwahl.

Einbindung in die gesamtstädtische Siedlungsentwicklungsstrategie

Kriterien:

- Historische Kontinuität
- Einbindung in städtebauliche Zielkonzepte
- Impulswirkung für die Innenstadt bzw. die städtebaulichen Entwicklungsbereiche
- Impulswirkung für die Oberstadt

Olpe ist nach dem verheerenden Stadtbrand von 1795 eines der wenigen Beispiele klassizistischen Städtebaus. Wie bindet sich ein Rathaus in diese ursprüngliche Planung ein, oder ist dieser „alten“ Planung heute kein Stellenwert mehr beizumessen?

Weiterhin muss die Standortwahl für das neue Rathaus nicht allein Ergebnis einer bestandsbezogenen Standortprüfung sein, vielmehr kann das Rathaus auch zukunftsgerichteter Standortfaktor im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie für die kommenden Dekaden sein. Das heißt, dass die Standortwahl nicht allein aus dem bestehenden Standortumfeld zu bewerten ist, vielmehr auch im Hinblick auf die Möglichkeiten und auch Grenzen der künftigen Siedlungsentwicklung. Bewertet wird insoweit die Impulswirkung für die Innenstadt, die städtebaulichen Entwicklungsbereiche bzw. die Oberstadt.