10. Investitionskosten zur Neuordnung des Quartieres

Entsprechend den ermittelten Nutz-, Außen-, Erschließungs- und Umgestaltungsflächen erfolgte mit Orientierungswerten aus der Planungspraxis eine erste Schätzung der Investitionskosten. Um die Investitionskosten des Bürgerzentrums schätzen zu können, wurden die Orientierungswerte als Durchschnitt von vergleichbaren Objekten gebildet. Es handelt sich dabei um das Puchheimer Kulturzentrum, das Bürgerhaus und den Bürgeraal Ergolding, sowie die Stadthalle Landau. Bei den Bruttowerten ist unter Einbeziehung von Baupreisindices sowohl das Basisjahr 2007 in Rechnung gestellt als auch eine Mehrwertsteuererhöhung auf 19% einkalkuliert.

Die Berechnung der Investitionskosten dient lediglich zur Information über das zu erwartende Finanzierungsvolumen. Sie ist für eine Finanzplanung nicht geeignet, da aufgrund der frühen Planungsphase viele Größen nur geschätzt werden können und sich im kommenden Planungsprozess noch verändert werden.

10.1. Errichtung des Bürgerzentrums

1. Veranstaltungssaal, Foyer, Tagungsräume, Musikschule

Nutzfläche 1872 m ²	€/m ²	€
Herrichten und Erschließen	123	230.256
Bauwerk-Baukonstruktion	2400	4.492.800
Bauwerk-Technische Anlagen	1303	2.439.216
Ausstattung und Kunst	248	464.256
Baunebenkosten	1139	2.132.208

Gesamt ca. 9,7 Mio. €

2. Erschließung des Bürgerzentrums

Fläche 2750 m ²	m ²	€/m ²	€
Zufahrten	1250	100	125.000
Parkplätze (40)	1000	100	100.000
Begrünung	500	50	25.000

Gesamt 250.000 €

9,95 Mio

Überschlag: 9,95 Mio

10.2. Anlage „Neuer Markt“ einschließlich Bürgergarten**1. Anlage des neuen Marktes**

Fläche 3000 m ²	m ²	€/m ²	€
Markt / Platz	1200	150	75.000
Grünanlage mit Spielen	800	50	100.000
Zuwegung	500	100	25.000
Städtebauliche Planung			30.000
Studie Barrierefreiheit			20.000
		Gesamt	250.000 €

10.3. Weitere Stadterneuerungsmaßnahmen**1. Parkplätze dezentral**

Stellplätze		m ²	€/m ²	€
P3	30	604	100	60.400
P4	20	500	100	50.000
			Gesamt	110.000 €

2. Grunderwerb (Stand Richtwertkarte 21.12.2004)

erfolgt	Grundstück	m ²	€/m ²	€
ja	Stanglmeier-Gelände	4572	0	0
ja	Preysingplatz 5	546	0	0
nein	Landauer Str. 16	387	130	50.310
nein	Landauer Str. 8	530	130	68.900
nein	Jahnplatz 1	100	130	13.000
nein*	Bahnhofstr.3	1849	130	240.370
			Gesamt	380.000 €

(*Erwerb Bahnhofstr. 3, falls Verlegung der Preysingstrasse siehe 10.3.)

10,7

10. Investitionskosten

3. Abbruchkosten

10,7
Grundstück 500.000,- Heimer

erfolgt	Grundstück	m ²	BFG	€/m ²	€
ja	Stanglmeier-Gelände	4572	12265	0	~~1.600.000~~
nein	Preysingplatz 5	546	1422	40	56.880
ja	Am Jahnplatz 2	1722	345	40	0
nein	Landauer Str. 16	387	126	40	5.040
nein	Landauer Str. 8	530	0	40	0
nein	Jahnplatz 1	100	0	40	0
nein	Bahnhofstr.3*	1849	694	0	27.760
Gesamt					90.000 €

(*Abbruch Bahnhofstr. 3, falls Verlegung der Preysingstrasse siehe 10.3.)

10.3. Weitere Maßnahmen (optional)

1. Verlegung der Preysingstrasse

Fläche 1100 m ²	m ²	€/m ²	€
Verlegungsfläche	1100	100	110.000
Gesamt			110.000

2. Umgestaltung der Sterngrasse

Fläche 1500 m ²	m ²	€/m ²	€
Strassenfläche	1.500	70	105.000
Gesamt			105.000

3. Rathouserweiterung

Nutzfläche 600 m ²	€/m ²	€
Herrichten und Erschließen	123	73.800
Bauwerk-Baukonstruktion	1.500	900.000
Bauwerk-Technische Anlagen	500	300.000
Ausstattung und Kunst	50	30.000
Baunebenkosten	500	300.000
Gesamt		1.605.000

10. Investitionskosten

15,5

4. feste Stellplätze

	Stellplätze	€/Stellplatz	€
Parkgarage	30	13.000	390.000
Gesamt			390.000

15,9 Mio

10.4. Option: Ein komplettes neues Rathaus für Plattling

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollte auch für die Alternative komplett neues Rathaus die Kosten berechnet werden.

Nutzfläche 2500 m ²	€/m ²	€
Herrichten und Erschließen	123	307.500
Bauwerk-Baukonstruktion	1.500	3.750.000
Bauwerk-Technische Anlagen	500	1.250.000
Ausstattung und Kunst	50	125.000
Baunebenkosten	500	1.250.000
Gesamt		6.682.500

Die Kosten für die Stadt Plattling errechnen sich entsprechend den aufgeführten Optionen. In den Kosten für ein komplett neues Rathaus wurde die vorgesehene Rathuserweiterung berücksichtigt. Das städtebauliche Problem besteht hier eine zusätzliche Grundfläche von mehr als 1000 m² zu integrieren. Dies würde zu Lasten des Neuen Marktes oder der Grünanlage gehen.

Eine Möglichkeit die Gesamtkosten zu senken besteht in einer reduzierten Rathuserweiterung. Zu der optional aufgeführten Verlegung der Preysingstrasse wird angeraten, um die Zufahrt zu dem Bürgerzentrum zu vereinfachen.