

A photograph of the Rathaus Erbach, a large, light-colored building with a dark roof and a prominent tower on the left. The building is partially obscured by a dark blue semi-transparent overlay containing text. The sky is blue with some light clouds.

**DREES &  
SOMMER**

# **RATHAUS ERBACH**

**Untersuchung und Bewertung Bestand und  
alternativer Standort**

Anlage 1 zur BV 131/2020  
Stand 8.10.2020

# ZIELDEFINITION

Methodik

## Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

# ERKENNTNISGEWINN AUS DEM WORKSHOP DER BEDARFSVERIFIZIERUNG

## Leitplanken für die neue Arbeitswelt

### *Zukünftige Arbeitsorganisation*



- › Verstärkt (teamübergreifende) Projektarbeit
- › Förderung von schnellem und unkompliziertem Austausch durch kurze Wege innerhalb von Teams, sowie teamübergreifend
- › Flexible Arbeitszeitmodelle
- › Räumliche Trennung von externem und internem Bereich

### *Zukünftige Arbeitsumgebung*



- › Arbeitsplatz-Zonen nach verschiedenen Anforderungen der Fachbereiche gestalten (z.B. für konzentrierte Fokussarbeit, Teamarbeit)
- › Großflächige, offene und transparente Strukturen im Bürokonzept – weg von kleinteiligen und geschlossenen Zellenbüros



# ERKENNTNISGEWINN AUS DEM WORKSHOP DER BEDARFSVERIFIZIERUNG

## Leitplanken für die neue Arbeitswelt

### *Zukünftige Ausstattung - Technik*



- › Basis für papierarmes Arbeiten durch die IT-Infrastruktur gewährleisten
- › Ausstattung der Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten für mobiles/flexibles Arbeiten
- › Neutrale technische Ausstattung der Arbeitsplätze

### *Zukünftige Ausstattung - Raum*



- › Teamzonen, die zu spontanem Austausch einladen
- › Verschiedenartigen Mehrwertflächen zur individuellen Nutzung
- › Organisationsdynamik - Räumliche Flexibilität um auf (personelle) Entwicklungen zu reagieren



# DIE ERGEBNISSE DES WORKSHOPS SPRECHEN FÜR EINE RÄUMLICHE ABGRENZUNG VON ÖFFENTLICHEN UND INTERNEN BEREICHEN

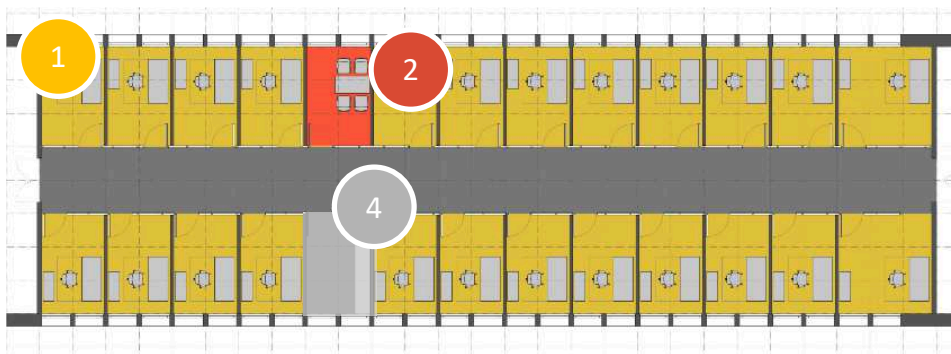
## Das 3-Zonen-Prinzip

» Ein 3-Zonen-Prinzip ermöglicht die räumliche Abgrenzung zwischen den öffentlich zugänglichen Bereichen und mitarbeiterinternen Bereichen



# BÜROFORMEN

DIE ZELLENSTRUKTUR SIEHT EINE TRENNUNG DER BEREICHE VOR



**1 Arbeitsplatzbereich**

Standardarbeitsplätze in Einzelbüros

**2 Kommunikationsflächen**

Besprechungsräumlichkeiten an der Gebäudefassade

**4 Infrastrukturf Flächen**

z.B. Drucker

DAS MULTISPACE ÜBERZEUGT DURCH EINE OFFENE RAUMSTRUKTUR



**1 Arbeitsplatzbereich**

Standardarbeitsplätze in ggf. unterschiedlicher Anordnung

**2 Kommunikationsflächen**

Austauschfördernde Mehrwertflächen, wie z.B. Besprechungen, Coffeepoint etc.

**3 Rückzugs- und Konzentrationsflächen**

Individuelle Mehrwertflächen, wie z.B. Telefonbox, Quietrooms etc.

**4 Infrastrukturf Flächen**

z.B. Drucker

# DIE ERGEBNISSE DES WORKSHOPS SPRECHEN FÜR EINE OFFENE UND FLEXIBLE RAUMSTRUKTUR MIT ABGRENZUNG ZUM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Das Multi-Space-Konzept

» Ein **Multi-Space-Bürokonzept** ist geprägt von unterschiedlichen Flächentypen, die je nach Bedarf genutzt werden können

1

*Basisflächen*



2

*Kommunikationsflächen*



3

*Konzentrationsflächen*



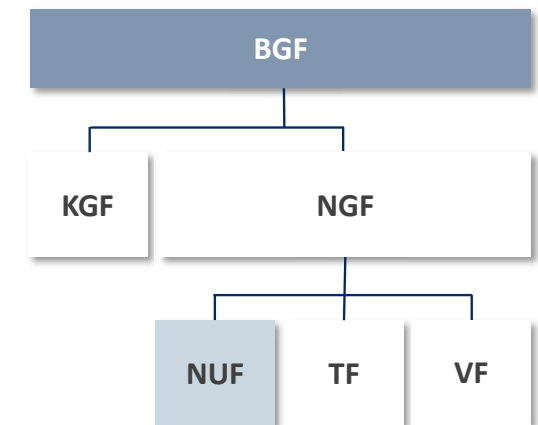
# FLÄCHENBEDARFE

	Bereich	Multi-Space NUF m <sup>2</sup>
1	Eingangsbereich	80
2	Bürgerbüro/Veranstaltung	275
3	Geschäftsbereich Haupt- und Personalamt/Bauverwaltung	357
4	Geschäftsbereich Bürgermeister	89
5	Geschäftsbereich Finanzverwaltung	221
6	Geschäftsbereich Stadtbauamt	160
7	Allgemeine Flächen	209
8	Nebenträume	332
9	Technikräume	113
	<b>NUF gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.836*</b>
		<i>Zuschlag 1,45</i>
	<b>BGF gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.661</b>

Anzahl AP	Anzahl AP (Azubis, Externe, etc.)	Anzahl AP Puffer
0	2	0
6	0	0
4	0	1
17	5	5
13	2	3
10	1	2
0	0	0
0	0	0
0	0	0
<b>50</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

\* inkl. ca. 240 m<sup>2</sup> Mehrwertfläche

Gegenüber Zellenbüros



## Berechnungsgrundlagen:

### Multi-Space:

**8,5 m<sup>2</sup>/AP + 3,0 m<sup>2</sup> Mehrwertfläche**

(Kleinbesprecher, Rückzugsmöglichkeiten, Druckerbereiche, Garderobe etc.)

### Zellenbüro:

**11,5 m<sup>2</sup>/AP**

(zzgl. fassadenorientierte Kleinbesprecher und Druckerbereiche)



# VARIANTE 1

Flächen- und Volumenmodell

## Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

# STÄDTEBAU

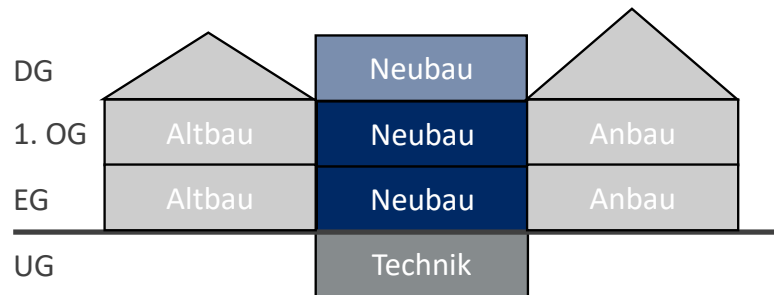
## Variante 1 - Standort Erlenbachstraße

Ertüchtigung Bestand, Abbruch Verbindungsbau dafür ein eingefügter Neubau

### Städtebauliches Konzept

- Rückbau des Zwischenbaus und zweigeschossiger Verbindungsbau zwischen Alt- und Anbau
- Ergänzung eines dreigeschossigen Neubaus
- Nachweise der Stellplätze ausschließlich oberirdisch

### Schemaschnitt



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer, Nachbargrundstück: Braunger Wörtz Architekten; Kartengrundlage LUBW (2020)








# STÄDTEBAU

Variante 1 - Ertüchtigung Bestand, Abbruch Verbindungsbau dafür ein eingefügter Neubau

## Flächenbilanz

	Größe
Grundfläche (Neubau)	Ca. 500 m <sup>2</sup>
BGF o.i.	Ca. 2.600 m <sup>2</sup>
BGF u.i.	Ca. 500 m <sup>2</sup>
<i>davon Technik</i>	<i>Ca. 500 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Parken</i>	-
Stellplätze	16 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	<i>16 Stück</i>
<i>davon unterirdisch</i>	-

## Anforderungen

	Anforderungen
<b>Baurecht (gem. B-Plan Entwurf 2017)</b>	
<i>GRZ</i>	 0,4
<i>Baugrenzen</i>	 eingehalten
<i>Geschossigkeit</i>	III Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>	
<i>BGF</i>	 Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 Stpl.)</i>	 16 Stück (oberirdisch)
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>	
<i>Multispace im Neubau</i>	 Umsetzung möglich
<i>Multispace im Bestand</i>	 Keine Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur (Alt- und Neubau)</i>	 Umsetzung möglich

## VARIANTE 2

Flächen- und Volumenmodell

### Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

# STÄDTEBAU

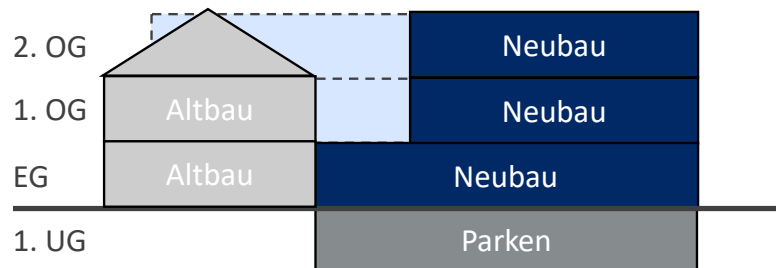
## Variante 2 - Standort Erlenbachstraße

Ertüchtigung Alt-Bestand, Abbruch Verbindungs- und Anbau dafür ein angrenzender Neubau

### Städtebauliches Konzept

- Rückbau des An- und Zwischenbaus und Ergänzung eines dreigeschossigen Neubaus mit eingeschossiger Verbindung als Eingangsbereich zum Anbau
- Erweiterung des Marktplatzes durch Bebauung des nördlichen Grundstücksteils
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich im Untergeschoss

### Schemaschnitt



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer, Nachbargrundstück: Braunger Wörtz Architekten; Kartengrundlage LUBW (2020)








# STÄDTEBAU

Variante 2 - Ertüchtigung Alt-Bestand, Abbruch Verbindungs- und Anbau, angrenzender Neubau

## Flächenbilanz

	Größe
Grundfläche (Neubau)	Ca. 780 m <sup>2</sup>
BGF o.i.	Ca. 2.790 m <sup>2</sup>
BGF u.i.	Ca. 660 m <sup>2</sup>
<i>davon Technik</i>	<i>Ca. 260 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Parken</i>	<i>Ca. 400 m<sup>2</sup></i>
Stellplätze	16 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	-
<i>davon unterirdisch</i>	16 Stück

## Anforderungen

	Anforderungen
<b>Baurecht (gem. B-Plan Entwurf 2017)</b>	
<i>GRZ</i>	 0,4
<i>Baugrenzen</i>	 eingehalten
<i>Geschossigkeit</i>	III Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>	
<i>BGF</i>	 Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 Stpl.)</i>	 16 Stück, alle in TG
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>	
<i>Multispace im Neubau</i>	 Umsetzung möglich
<i>Multispace im Bestand</i>	 Keine Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur (Altbau und Bestand)</i>	 Umsetzung möglich

## VARIANTE 3

Flächen- und Volumenmodell

### Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

# STÄDTEBAU

## Variante 3 - Standort Erlenbachstraße

### Rückbau sämtlicher Bestandsbauten und anschließender Neubau

#### Städtebauliches Konzept

- Rückbau aller Bestandsbauten und „Ersatz“ durch einen dreigeschossigen Neubau
- Schaffung einer Raumkante entlang der Erlenbachstraße und der Egginger Straße
- Einhaltung des Baurechts hinsichtlich Baugrenze, GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich unterirdisch

#### Schemaschnitt

2. OG	Stadtverwaltung Erbach
1. OG	Stadtverwaltung Erbach
EG	Stadtverwaltung Erbach
UG	Parken / Technik



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer, Nachbargrundstück: Braunger Wörtz Architekten; Kartengrundlage LUBW (2020)



# STÄDTEBAU

## Variante 3 - Rückbau sämtlicher Bestandsbauten und anschließender Neubau

### Flächenbilanz

	Größe
Grundfläche	Ca. 860 m <sup>2</sup>
BGF o.i.	Ca. 2.580 m <sup>2</sup>
BGF u.i.	Ca. 630 m <sup>2</sup>
<i>davon Technik</i>	<i>Ca. 230 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Parken</i>	<i>Ca. 400 m<sup>2</sup></i>
Stellplätze	16 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	-
<i>davon unterirdisch</i>	16 Stück

### Anforderungen

	Anforderungen	
<b>Baurecht (gem. B-Plan Entwurf 2017)</b>		
<i>GRZ</i>	✓	0,4
<i>Baugrenzen</i>	✓	eingehalten
<i>Geschossigkeit</i>		III Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>		
<i>BGF</i>	✓	Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 Stpl.)</i>	✓	16 Stück, davon 16 in TG
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>		
<i>Multispace im Neubau</i>	✓	Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur Neubau</i>	✓	Umsetzung möglich

## VARIANTE 4

Flächen- und Volumenmodell

### Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

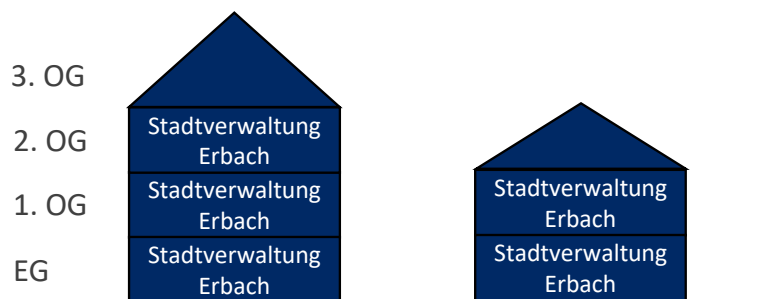
# STÄDTEBAU

## Variante 4 – Standort „Beim Stadtgarten“

### Städtebauliches Konzept

- **Zwei Neubauten** mit dazwischenliegendem öffentlichen Durchgang zum Stadtgarten
- Abweichung der Baugrenze
- Satteldachform bei beiden Gebäuden zur Einordnung in die Umgebungsbebauung
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich oberirdisch

### Schemaschnitt



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer, Nachbargrundstück: Braunger Wörtz Architekten; Kartengrundlage LUBW (2020)

# STÄDTEBAU







## Variante 4 – Standort „Beim Stadtgarten“

### Flächenbilanz

	Größe*
Grundfläche (Neubau)	Ca. 850 m <sup>2</sup>
BGF o.ä. (inkl. DG-Ansatz von 66%)	Ca. 2.660 m <sup>2</sup>
BGF u.ä.	Ca. 270 m <sup>2</sup>
<i>davon Technik</i>	Ca. 270 m <sup>2</sup>
<i>davon Parken</i>	-
Stellplätze	16 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	16 Stück
<i>davon unterirdisch</i>	-

\*= Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf Gebäude der Verwaltung

### Anforderungen

	Anforderungen
<b>Baurecht (gem. B-Plan Entwurf 2020)</b>	
<i>GRZ</i>	 0,5
<i>Baugrenzen</i>	 Überschritten
<i>Geschossigkeit</i>	III+D / II+D Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>	
<i>BGF</i>	 Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 Stlpl.)</i>	 16 Stück
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>	
<i>Multispace im Neubau</i>	 Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur Neubau</i>	 Umsetzung möglich

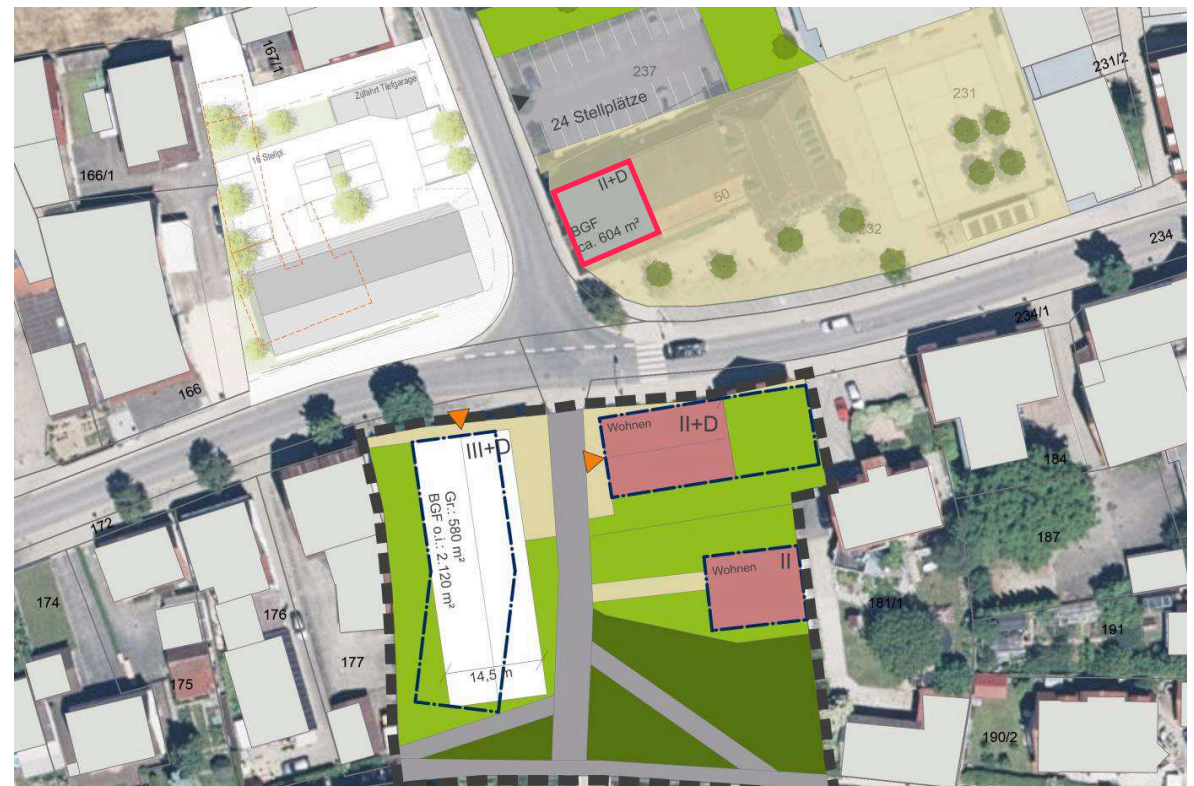
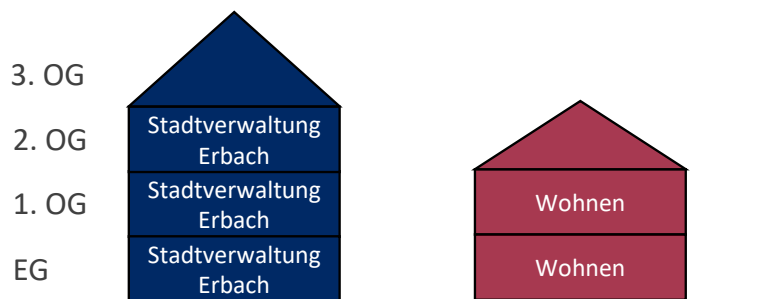
# STÄDTEBAU

## Variante 4A – Standort „Beim Stadtgarten“ / Altbau

### Städtebauliches Konzept

- Rückbau des An- und Zwischenbaus und Ergänzung eines Neubaus am Stadtgarten mit drei Geschossen (+Dachgeschoss)
- Großzügige Erweiterung des Marktplatzes sowie weitere Nutzung des historischen Altbaus für öffentliche Zwecke
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich oberirdisch
- Abweichung der Baugrenze um ca. 1,6 m am Stadtgarten

### Schemaschnitt



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer, Nachbargrundstück: Braunger Wörtz Architekten; Kartengrundlage LUBW (2020)

# STÄDTEBAU

Variante 4A – Standort „Beim Stadtgarten“ / Altbau

## Flächenbilanz

	Größe*
Grundfläche (Neubau)	Ca. 580 m <sup>2</sup>
BGF o.ä. (inkl. DG-Ansatz von 66%)	Ca. 2.720 m <sup>2</sup>
BGF u.ä.	-
<i>davon Technik</i>	-
<i>davon Parken</i>	-
Stellplätze	24 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	24 Stück (24 Stlpl. am Bestand)
<i>davon unterirdisch</i>	-

\*= Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf Gebäude der Verwaltung

## Anforderungen

	Anforderungen
<b>Baurecht (gem. B-Plan Entwurf 2020)</b>	
<i>GRZ</i>	✓ 0,5
<i>Baugrenzen</i>	✗ Überschritten
<i>Geschossigkeit</i>	III+D / II+D Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>	
<i>BGF</i>	✓ Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 Stlpl.)</i>	✓ 24 Stück, davon 24 am Bestand
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>	
<i>Multispace im Neubau</i>	✓ Umsetzung möglich
<i>Multispace im Bestand</i>	✗ Keine Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur Neubau und Bestand</i>	✓ Umsetzung möglich

## VARIANTE 5

Flächen- und Volumenmodell

### Untersuchung von fünf Varianten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

1.

Ertüchtigung Bestand  
Abbruch  
Verbindungsbau  
dafür ein eingefügter  
Neubau

2.

Ertüchtigung Alt-  
Bestand  
Abbruch  
Verbindungs- und  
Anbau dafür ein  
angrenzender  
Neubau

3.

Rückbau sämtlicher  
Bestandsbauten und  
anschließender  
Neubau

4.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„beim Rathaus“

5.

Untersuchung  
alternativer Standort  
„Stadel“

# STÄDTEBAU

## Variante 5 – Standort „Beim Stadel“

### Städtebauliches Konzept

- Orientierung am städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2017
- Erhalt der alten Scheune und Schaffung eines neuen Platzes zwischen Rathaus und alter Scheune inkl. Spielplatz
- Durchwegung für Fußgänger und Radverkehr in den Norden
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich oberirdisch

### Schemaschnitt

2. OG	Stadtverwaltung Erbach
1. OG	Stadtverwaltung Erbach
EG	Stadtverwaltung Erbach



Quelle: Eigene Darstellung Drees & Sommer; Kartengrundlage LUBW (2020)



# STÄDTEBAU

## Variante 5 – Standort „Beim Stadel“

### Flächenbilanz





	Größe*
Grundfläche (Neubau)	Ca. 890 m <sup>2</sup>
BGF o.i.	Ca. 2.670 m <sup>2</sup>
BGF u.i.	-
<i>davon Technik</i>	-
<i>davon Parken</i>	-
Stellplätze	16 Stück
<i>davon oberirdisch</i>	16 Stück
<i>davon unterirdisch</i>	-

\*= Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf Gebäude der Verwaltung

### Anforderungen

	Anforderungen
<b>Baurecht (kein B-Plan vorhanden)</b>	
<i>GRZ</i>	0,5
<i>Baugrenzen</i>	-
<i>Geschossigkeit</i>	III Geschosse
<b>Flächenanforderungen</b>	
<i>BGF</i>	 Erfüllt
<i>Stellplätze (Soll: 16 St/pl.)</i>	 16 Stück, oberirdisch
<b>Umsetzbarkeit Büroformen</b>	
<i>Multispace im Neubau</i>	 Umsetzung möglich
<i>Zellenstruktur Neubau</i>	 Umsetzung möglich

# BEWERTUNG DER VARIANTEN

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 4 a	Variante 5
					
<b>Gesamtkosten Gewichtung 50%</b> (ohne Grundstück und Baupreisentwicklung)					
++++	+	+	++	++	++++
<b>Standortqualität Gewichtung 30%.</b> Bauabwicklung und Interimsmaßnahmen, Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten, Nutzbarkeit der Außenraumflächen (u.a. Marktplatz), Strahlkraft für die Stadt.					
+	++	++	+	+	+++
<b>Immobilie Gewichtung 20%.</b> Flächenwirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Abbildbarkeit funktionale Zusammenhänge (kurze Wege, Multispace)					
+	++	++	++	+	+++
<b>Summe</b>					
+++	+	+	++	++	++++