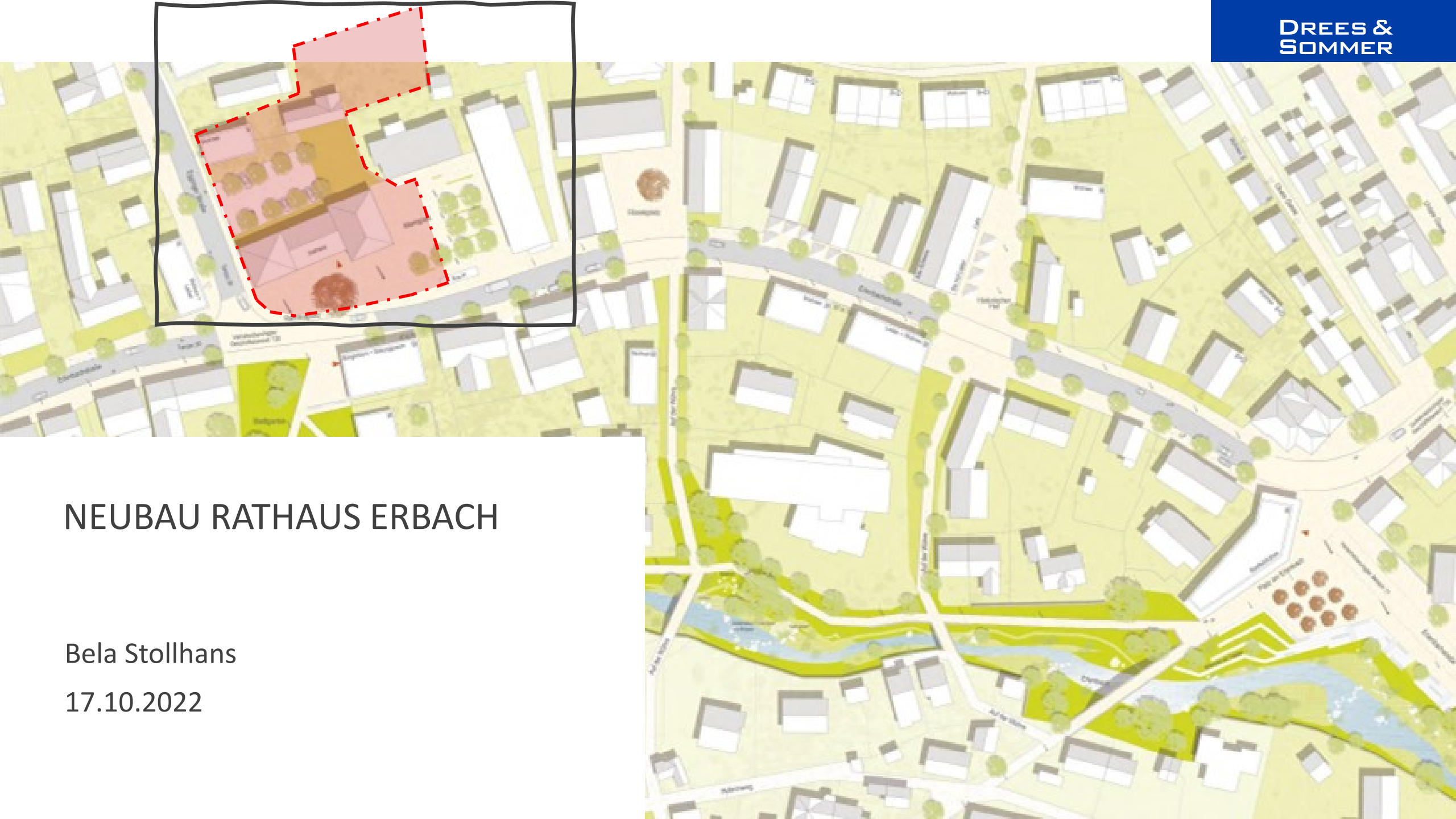


# NEUBAU RATHAUS ERBACH

Bela Stollhans

17.10.2022

# AGENDA


**01** Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

04 Systemplanung

05 Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

07 Ausblick

# RAUMPROGRAMM

## Die Ergebnisse des Workshops Empfehlen ein 3-Zonen Prinzip

Haupteingang

| Thema<br>Gebäude allgemein | ZONE I<br>öffentlich | ZONE II<br>halb-öffentlich | ZONE III<br>intern |
|---|---|---|---|
| | - Foyer<br>- Wartebereich<br>- Postannahme/ Postausgang | - Sitzungssaal/Trauzimmer | |
| **Beratung** | | | |
| | - Anmeldung und Information | - Beratungsräume mit Bürgerdialog | |
| **Bürobereiche** | | | |
| | | | - Arbeitsplätze ohne Bürgerdialog<br>- Besprechungsräume intern<br>- Rückzugsräume<br>- Teeküche |
| **Infrastrukturbereiche** | | | |
| | | | - Nassräume<br>- Lager<br>- Archiv<br>- Hausmeister |



DREES & SOMMER

# RAUMPROGRAMM

## Die Ergebnisse des Workshops Empfehlen eine Offene und Flexible Raumstruktur mit Abgrenzung zum öffentlichen Bereich

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

1 ***Basisflächen***

2 ***Kommunikationsflächen***

3 ***Konzentrationsflächen***

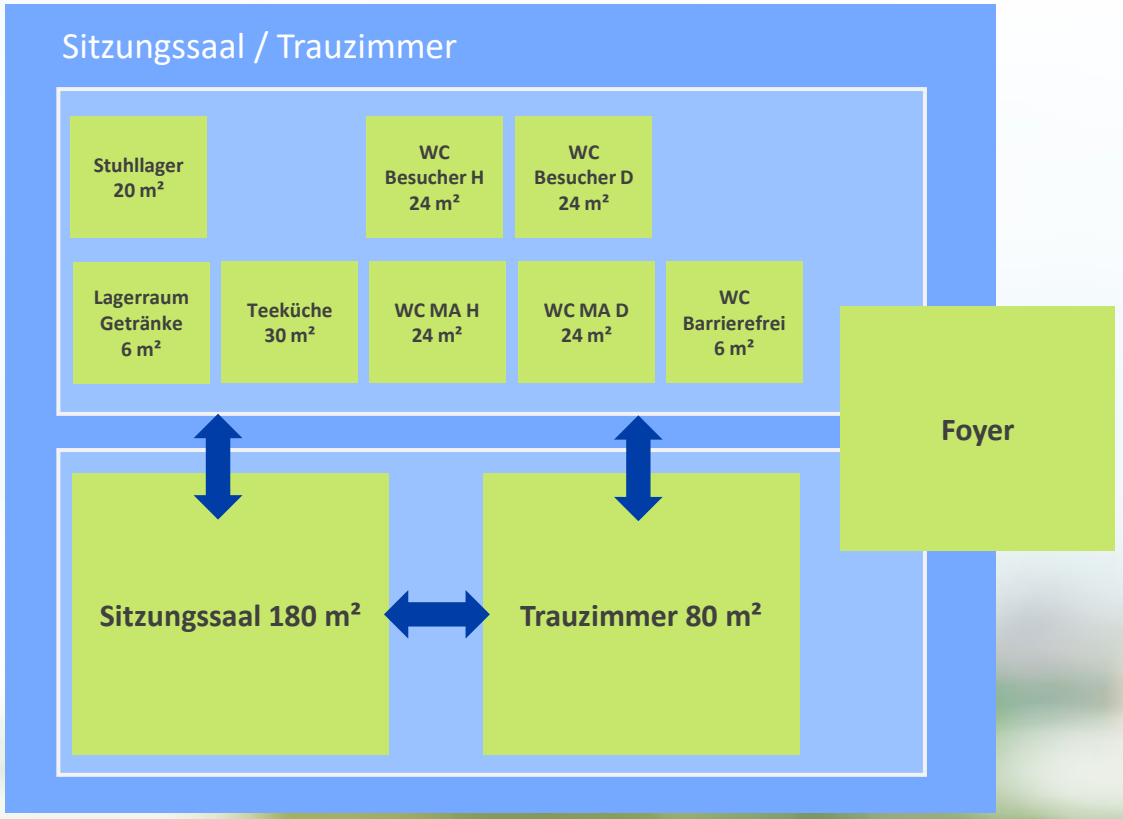
DREES & SOMMER

# RAUMPROGRAMM

## Sitzungssaal / Trauzimmer in Zone 2

- **Sitzungssaal**
- Gremium bis zu 40 Personen und 25 Besucherplätze: 180 m².
- Für Externe unabhängig vom Rathausbetrieb nutzbar.

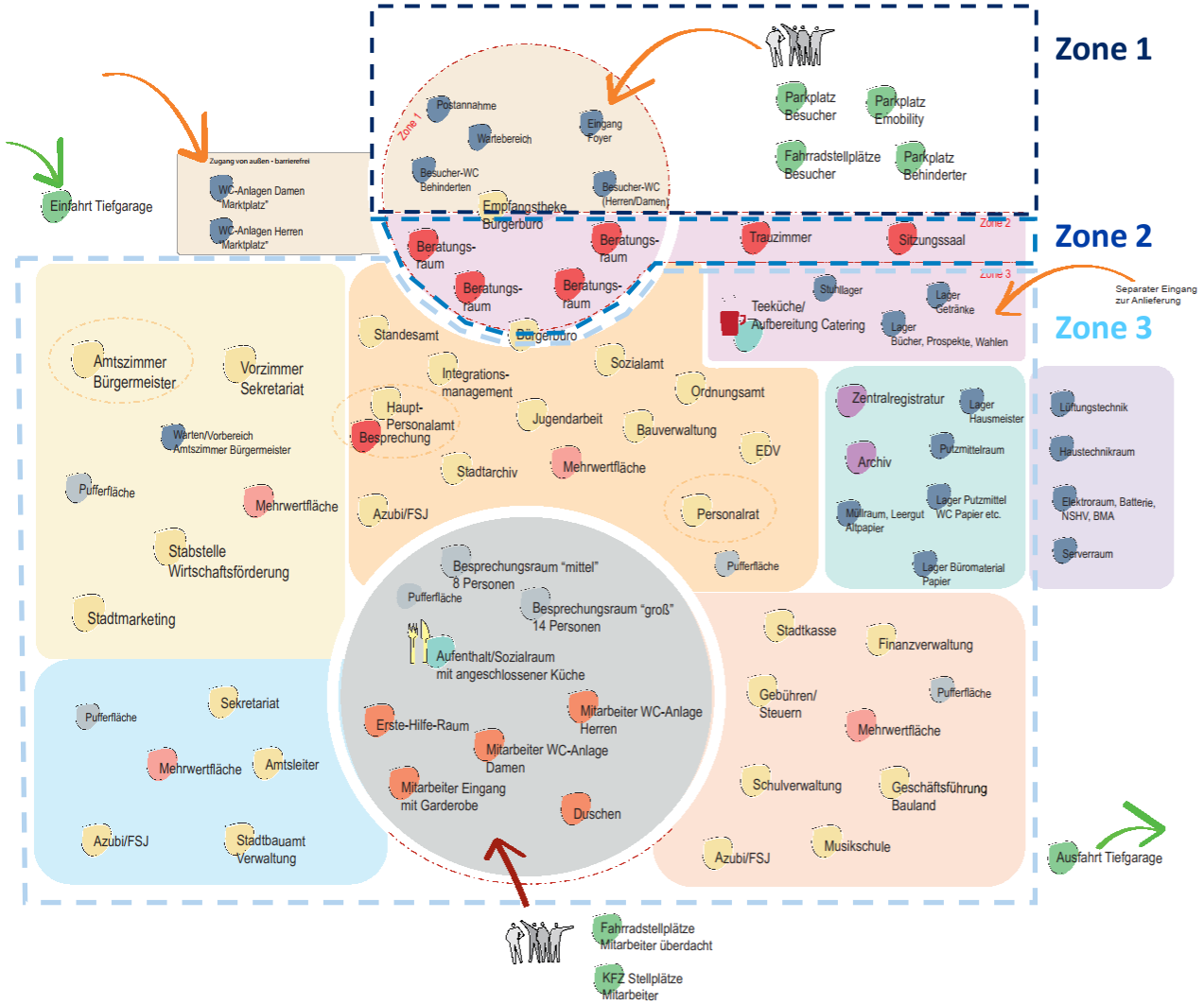
- **Trauzimmer**
- 40 Personen, 80 m² NUF.
- Denkbar angrenzend an Sitzungssaal.
- Verbindbar (Mobile Trennwände)






DREES & SOMMER

# RAUMPROGRAMM_ZUGEHÖRIGES FUNKTIONSDIAGRAMM






DREES & SOMMER

# RAUMPROGRAMM

| | | |
|---|---|---|
| Arbeitsplätze | **77** x 11,5 m² | 885,5 m² |
| Amtszimmer | **1** x 36 | 36 m² |
| Beratungsraum | **4** x 8 m² | 32 m² |
| Besprechung | **1** x 24 m² , **1** x 42 m² | 66 m² |
| Sitzungssaal | **1** x 180 m² | 180 m² |
| Trauzimmer | **1** x 80 m² | 80 m² |
| Standesamt | **1** x 9 m² | 9 m² |
| **SUMME Bürgerbüro / Geschäftsbereiche** | | **1.288,5 m²** |

| **Arbeitsplätze** | **Anzahl** |
|---|---|
| AP Fest | 57 |
| AP (Azubi, FSJ, Personalrat) | 8 |
| **AP** | **65** |
| *AP „Zukunft“ (+20%)* | *12* |
| **SUMME AP** | **77** |

Davon 48 m² öffentliche Toiletten, deren Nutzung auch am Wochenende und zu Veranstaltungen in der Stadtmitte, allgemein unabhängig vom möglich Rathausbetrieb ist.

| Übersicht | | |
|---|---|---|
| 1 | Eingangsbereich | 50 m² |
| 2 | Bürgerbüro / Veranstaltung | 335 m² |
| 3 | Geschäftsbereich Haupt- und Personalamt/Bauverwaltung | 373 m² |
| 4 | Geschäftsbereich Bürgermeister | 86 m² |
| 5 | Geschäftsbereich Finanzverwaltung | 215 m² |
| 6 | Geschäftsbereich Stadtbauamt | 135 m² |
| 7 | Allgemeine Flächen | 257 m² |
| 8 | Nebenräume | 578 m² |
| 9 | Nassräume | 102 m² |
| 10 | Technikräume | 168 m² |
| 11 | 20% Anteilig Pufferflächen | 150 m² |
| **SUMME NUF** | | **2.449 m²** |
| VF | Verkehrsflächen | 490 m² |
| M | KGF | 611 m² |
| **SUMME BGF** | | **3.550 m²** |



DREES & SOMMER

# AGENDA


01 Raumprogramm

**02** Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

04 Systemplanung

05 Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

07 Ausblick

# BESTANDSGEBÄUDE / MARKTPLATZ

## Umgang mit dem Anbau

*„Bleibt der Anbau Rathaus?“*

*„Wird der Anbau zurück gebaut?“*

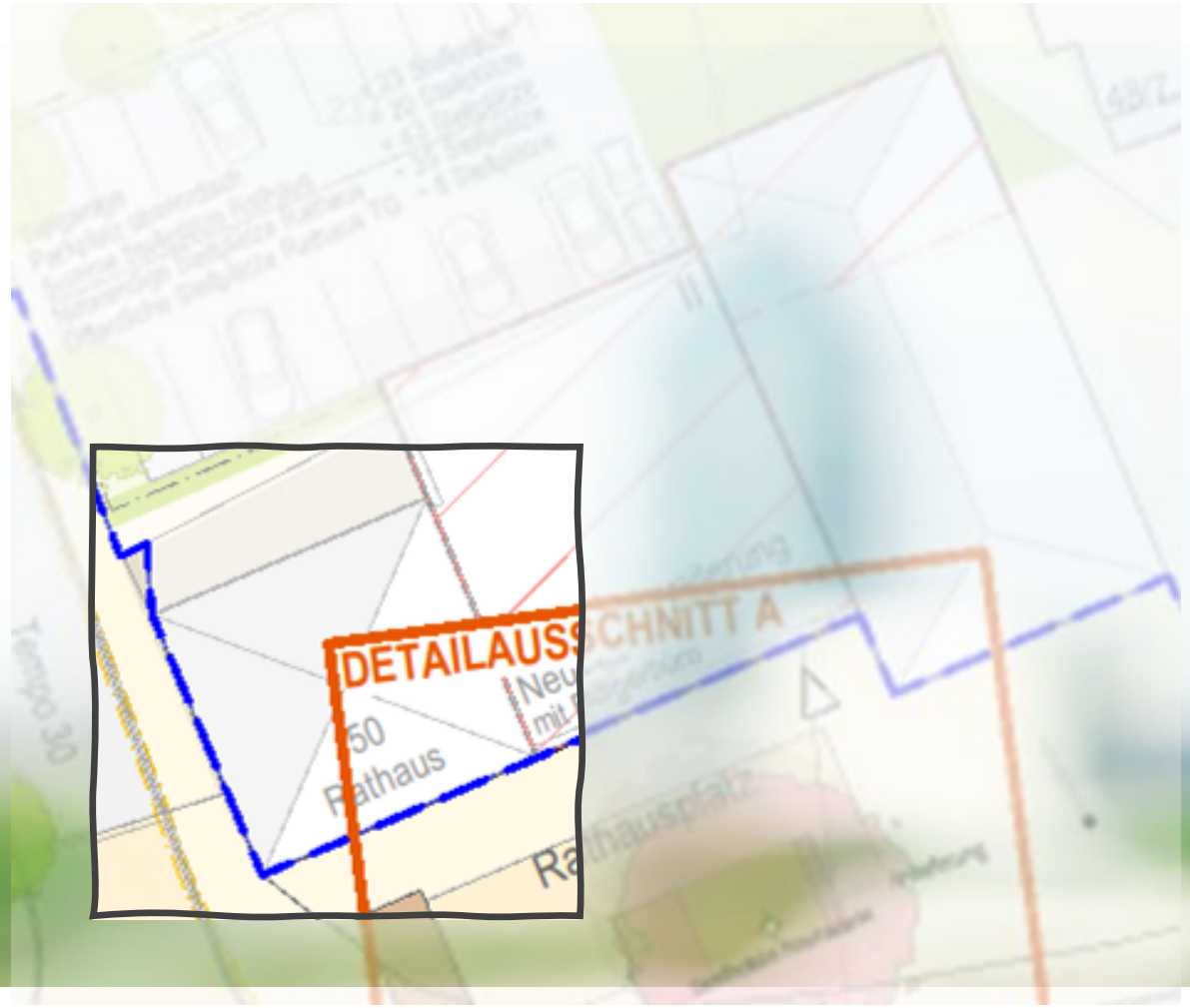
*„Erweiterung Marktplatz!“*



DREES & SOMMER

# BESTANDSGEBÄUDE / MARKTPLATZ

## Umgang mit dem historischen Altbau




*„Bleibt der Altbau Rathaus?“*

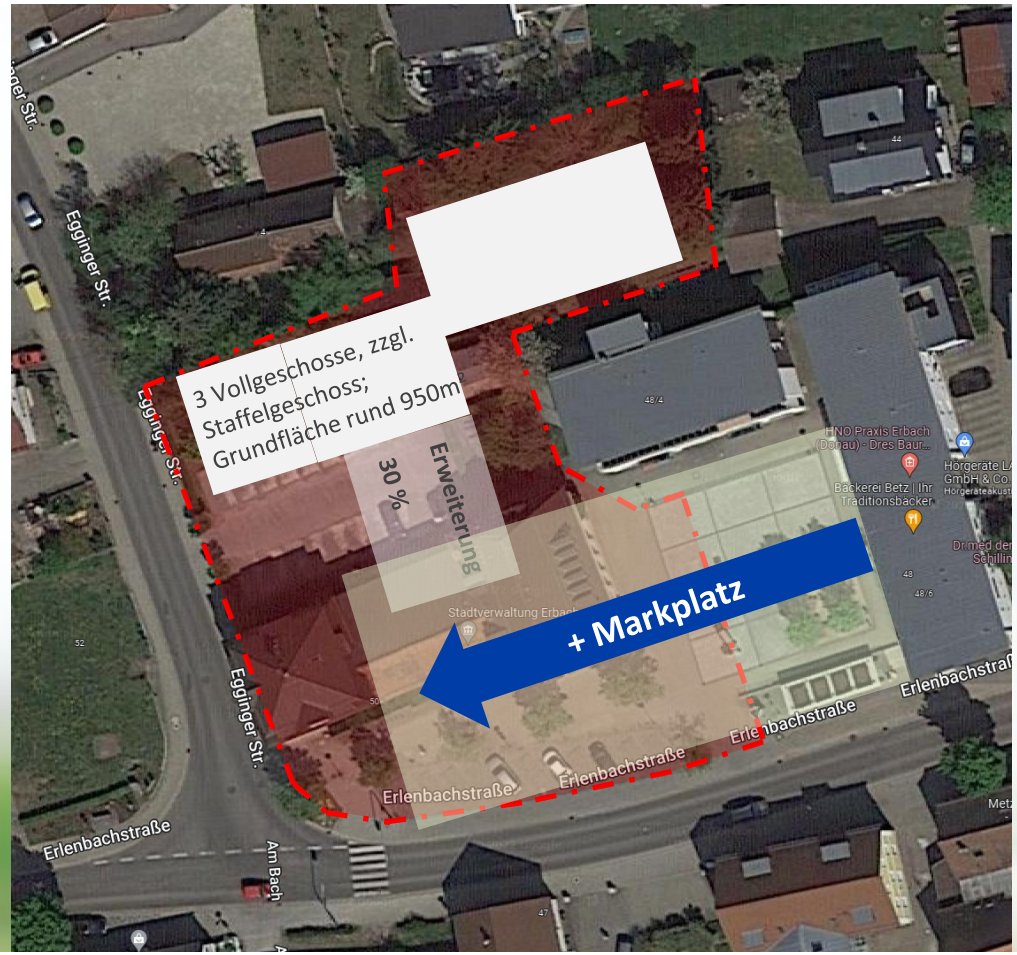
*„Wird der Altbau für erweiterte Themen genutzt?“*



DREES & SOMMER

# BESTANDSGEBÄUDE / MARKTPLATZ

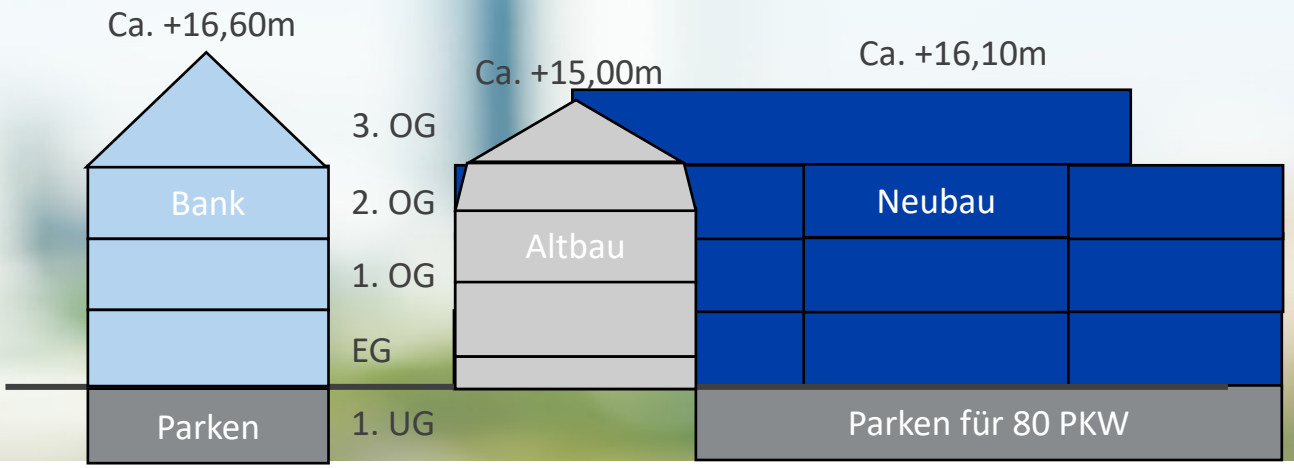
## Empfehlung: Rückbau Anbau, Rückbau Verbindungsbau, Neubau: 3 Vollgeschosse zzgl. 1 Staffelgeschoss, Erweiterung Markplatz




**Städtebauliches Konzept**

- Rückbau des An- und Zwischenbaus
- Neubau mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss
- Erweiterung des Marktplatzes
- Nachweis der Stellplätze ausschließlich im Untergeschoss, erweitert auf in Summe 80 PKW Stellplätze für Dritte.

**Schemaschnitte:**






DREES & SOMMER

# AGENDA

01 Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

**03** Parken

04 Systemplanung

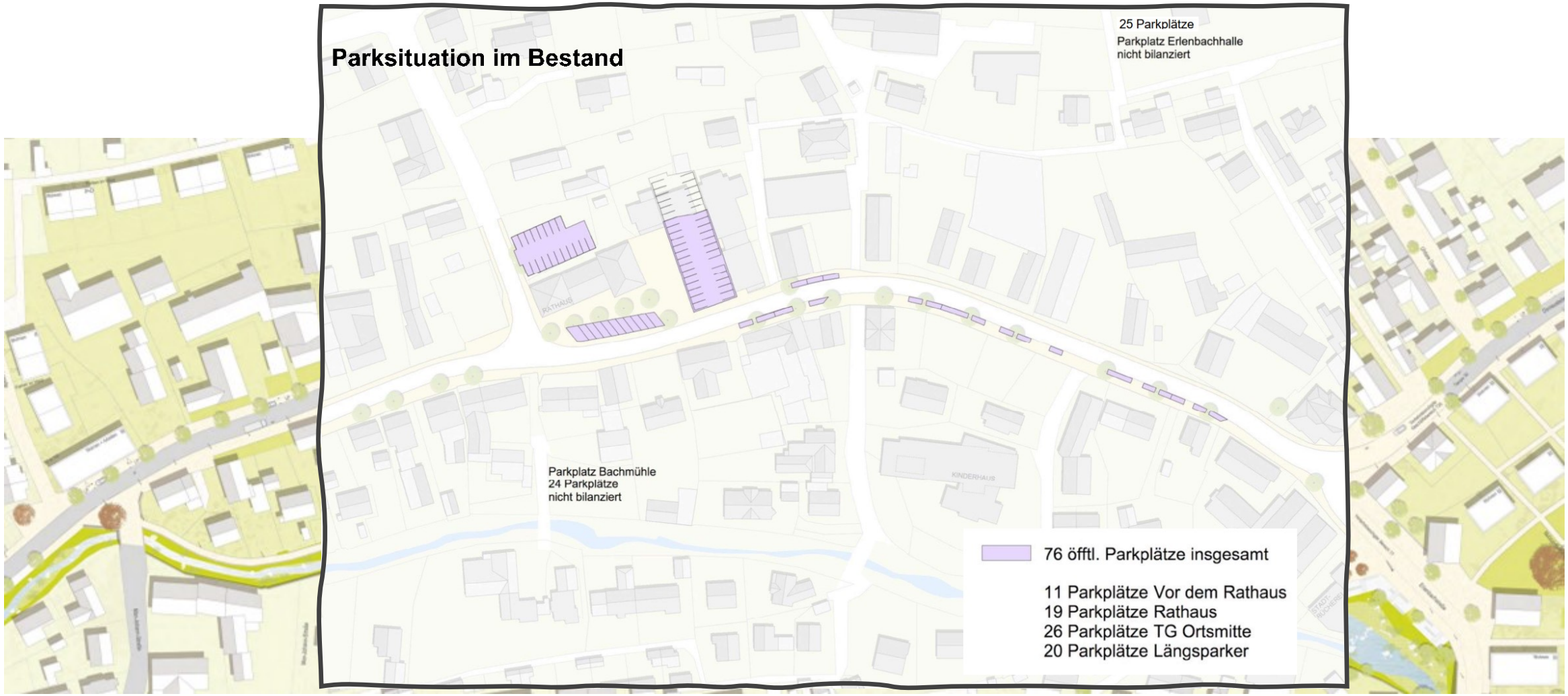
05 Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

07 Ausblick

# PARKEN

## Parkraumbewirtschaftung Bestand

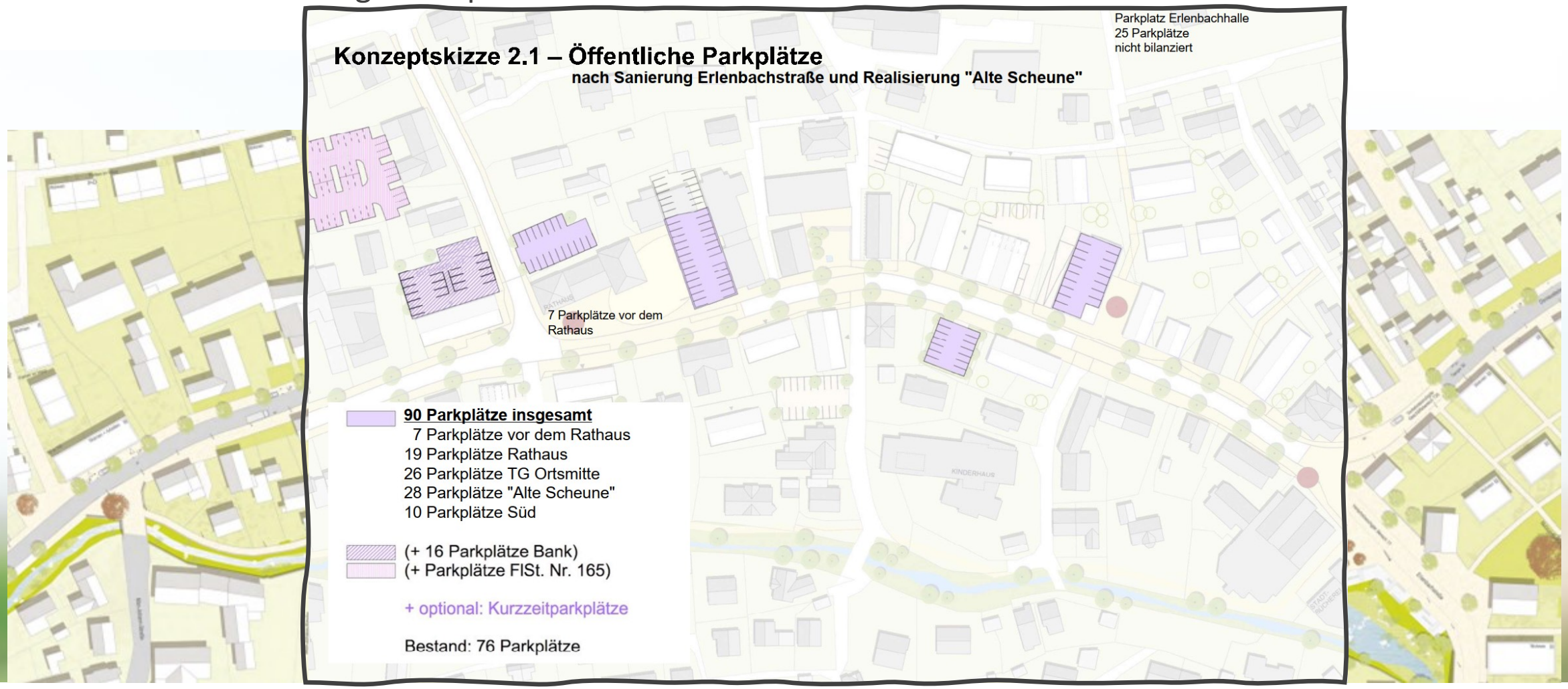





DREES & SOMMER

# PARKEN

## Parkraumbewirtschaftung Konzeptskizze

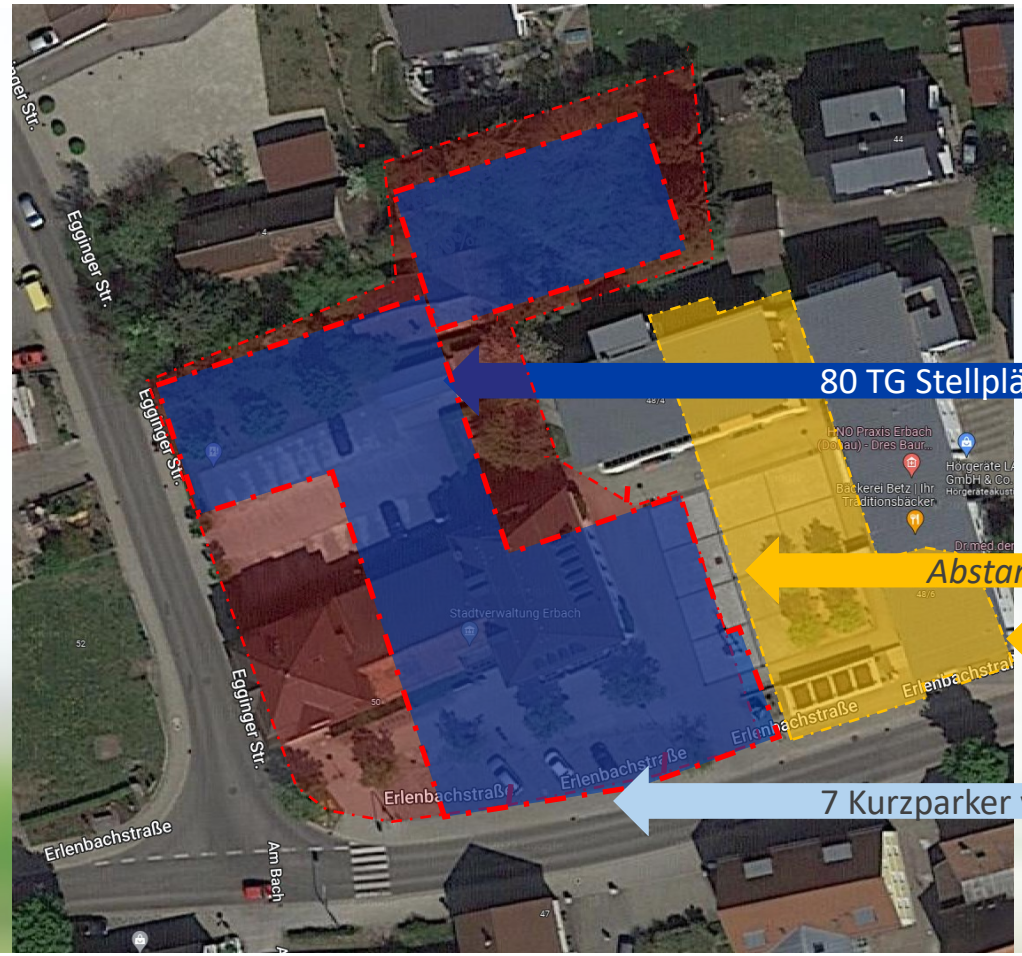


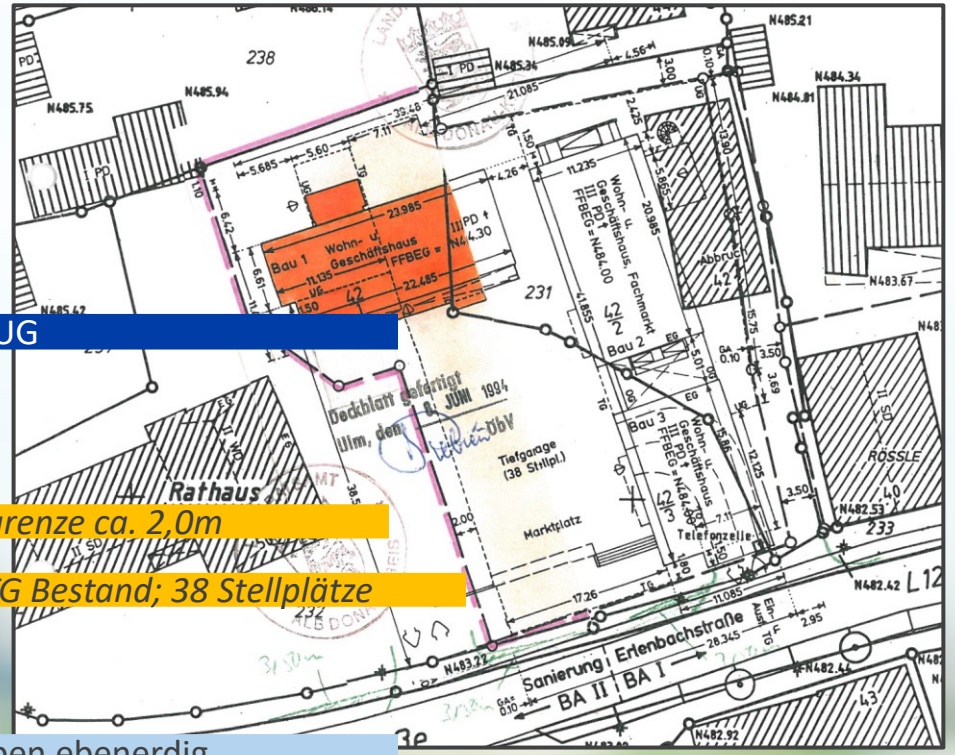



DREES & SOMMER

# PARKEN

## Empfehlung: Neubau standortübergreifende Tiefgarage mit mindestens 80 Stellplätzen




80 TG Stellplätze im UG

*Abstand Baugrenze ca. 2,0m*

*TG Bestand; 38 Stellplätze*

7 Kurzparker verbleiben ebenerdig



DREES & SOMMER

# AGENDA

01 Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

**04** Systemplanung

05 Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

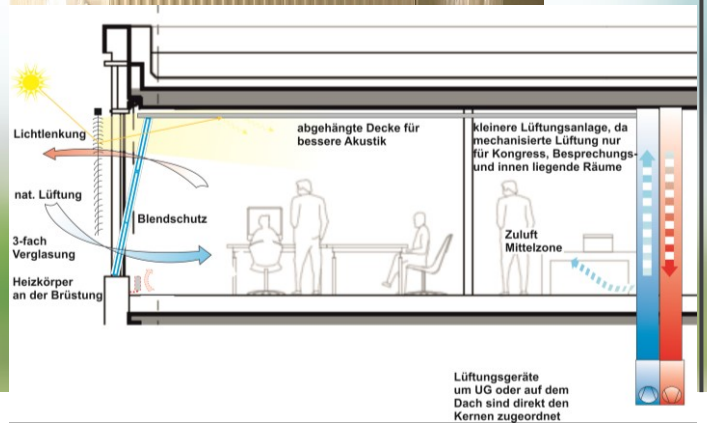
07 Ausblick

# SYSTEMPLANUNG

## Varianten Raumklimakonzepte

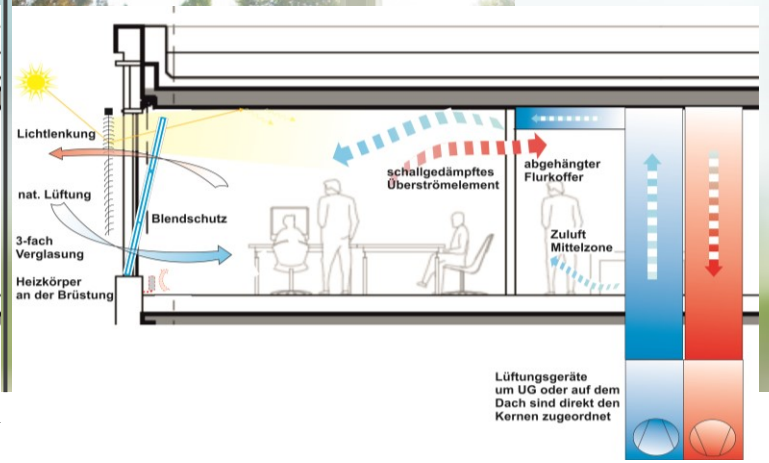
**Variante 1**_Fensterlüftung und Heizkörper

Vergleichbar mit aktuellem Rathaus

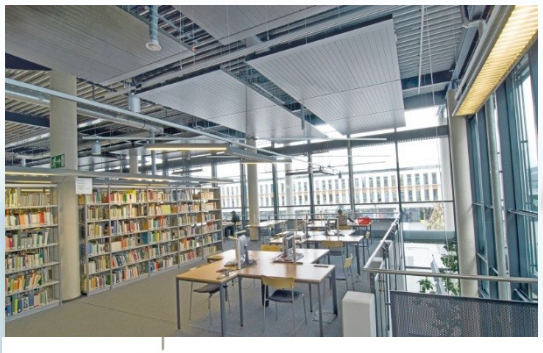



**Variante 2**_Heizkörper/Fußbodenheizung mit maschineller Lüftung (Heizen, Kühlen, Wärme-rückgewinnung 80%)

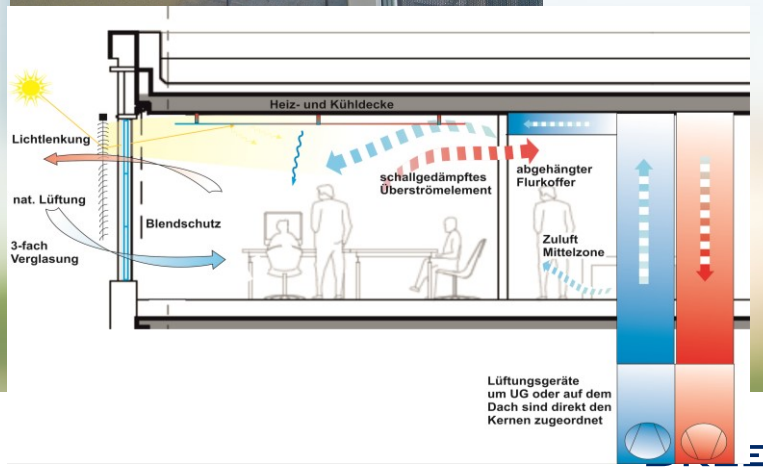
Vergleichbar mit neuer Dreifeldhalle




**Variante 3**_Maschinelle Lüftung mit Heizkühldecke (30%) und Bauteilaktivierung (70%), (Heizen, Kühlen, Wärme-rückgewinnung 80%)

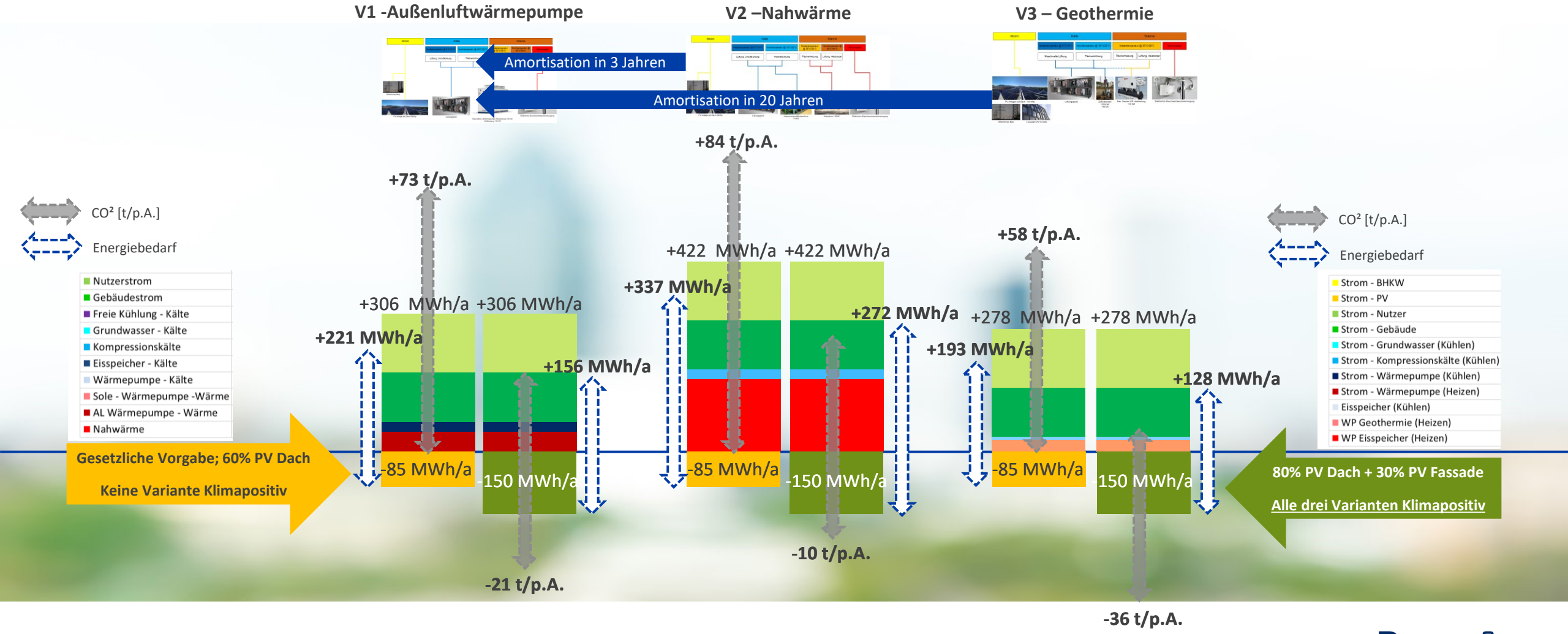


Vergleichbar mit OWP 12



# SYSTEMPLANUNG

## Simulation_Energiebedarfe vs. Energieversorgung vs. $CO^2$-Emission






DREES & SOMMER

# SYSTEMPLANUNG

## Empfehlung für Schritt1 VgV: 80% PV Dach und 30% PV Fassade_Klimapositiv

**Variante 1.1**_Fensterlüftung und Heizkörper.

**Außenluftwärmepumpe**

**Variante 2.1**_Heizkörper/Fußbodenheizung mit maschineller Lüftung (Heizen, Kühlen, Wärme-rückgewinnung 80%).

**Nahwärme**

**Variante 3.1**_Maschinelle Lüftung mit Heizkühldecke (30%) und Bauteilaktivierung (70%), (Heizen, Kühlen, Wärme-rückgewinnung 80%).

**Geothermie mit Wärmepumpe**

**> Machbarkeit in Prüfung**

**Variante 1.2**_wie 1.1 jedoch:

**Dach-PV (80%) + Fassaden-PV (30%).**

**Variante 2.2**_wie 1.1 jedoch:

**Dach-PV (80%) + Fassaden-PV (30%).**

**Variante 1.2**_wie 1.1 jedoch:

**Dach-PV (80%) + Fassaden-PV (30%).**

Vergleichbar mit aktuellem Rathaus

Vergleichbar mit neuer Dreifeldhalle

Vergleichbar mit OWP 12



DREES & SOMMER

# AGENDA

01 Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

04 Systemplanung

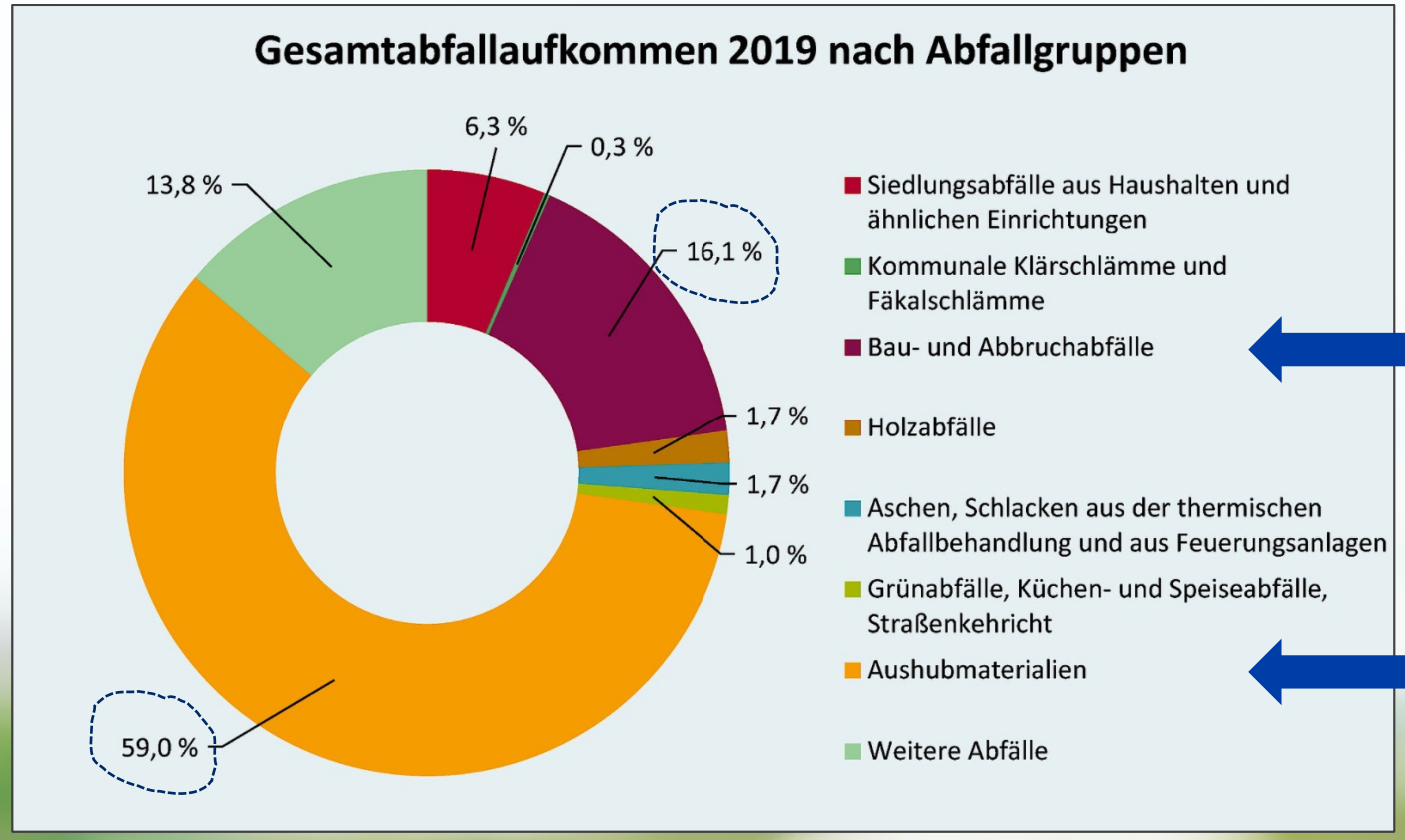
**05** Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

07 Ausblick

# NACHHALTIGKEIT

## Abfallaufkommen nach Abfallgruppen




**Der Bausektor ist mit rund 75 % die materialintensivste Abfallgruppe.**

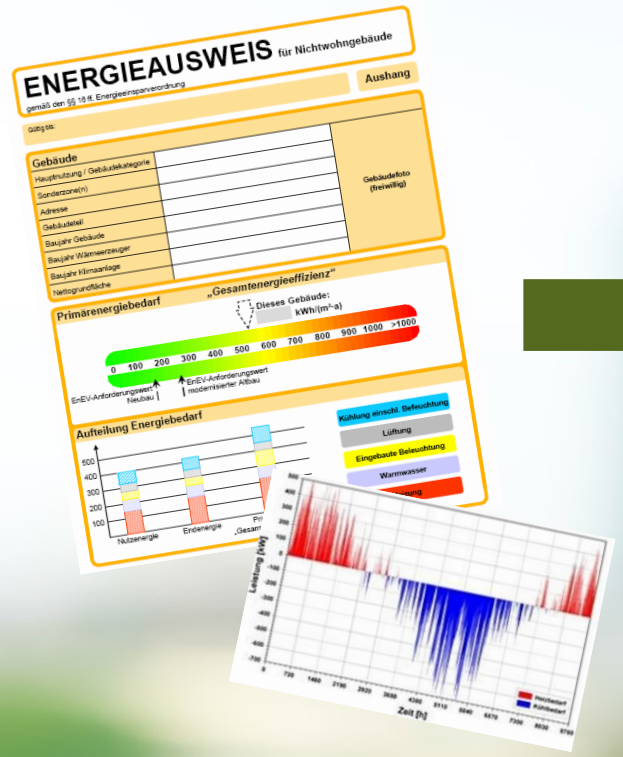
Daher sind Recycling- und Substitutions-potenziale hier besonders relevant.



DREES & SOMMER

# NACHHALTIGKEIT

## NEUE WERTE FÜR DAS GEBÄUDE – Materialausweis




Evolution

- Gesundheit
- CO2-Bilanz
- Demontagefähigkeit
- Material-Trennbarkeit
- Recycling-Fähigkeit
- Rohstoffwerte

Heutige Pflicht: Energieausweis (Aussagen über die Energieeffizienz im Betrieb/Bauphysik)

Zukünftig: Indikatoren für ein nachhaltiges Gebäude!



DREES & SOMMER

# NACHHALTIGKEIT

## Empfehlung: EEH 40 NH nach BEG Standard QNG Silber

**Das Wichtigste in Kürze:**

**Zuschuss bis zu 12,5%, Max. 15 Mio. Euro für Nichtwohngebäude**

**Zusätzliche Förderung möglich, zum Beispiel für Baubegleitung, max. 40t€**

**Aktuelle Informationen zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**

Es gelten die nachstehend aufgeführten, vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) festgelegten Abweichungen von den BEG-Richtlinien:

- Bis zuletzt konnten im Rahmen der Neubauförderung nur Anträge für die Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse gestellt werden.
- **Voraussetzung hierfür ist das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)**
- **Die Höhe des Zuschusses für Neubauten beträgt 12,5 %.**
- Der Einbau und Anschluss von gasbetriebenen Wärmeerzeugern ist nicht mehr förderfähig. Es werden nur noch Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien gefördert.
- **Nichtwohngebäude**: Die Antragstellung für ein EEG 40 NH setzt voraus, dass das geplante Gebäude eine Siegelvariante des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude existiert und dafür eine Zertifizierungsstelle verfügbar ist. Zurzeit sind diese verfügbar für Büro-/Verwaltungsgebäude sowie Unterrichtsgebäude (Schulen, Kitas etc.).

**Die Förderhöhe über 12,5% deckt den Mehraufwand der Planungs- und Baukosten**



DREES & SOMMER

# AGENDA

01 Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

04 Systemplanung

05 Nachhaltigkeit

**06** Architektenwettbewerb

07 Ausblick

# ARCHITEKTENWETTBEWERB

## Auswahl- und Bewertungskriterien_**Stufe 1**

### Stufe 1

**Präqualifikation**

**I Ausschlusskriterien**
- Formalien
- Rechtslage
- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung
- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

**II Auswahlkriterien**
- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit **12,5 %**
- Fachliche Eignung **12,5 %**
- Referenzen **75,0 %**

**Auswertung Teilnahmeanträge durch D&S**

### *Stufe 2.1 und 2.2*

**Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung**

***A Planungskriterien 70 %***
- *Architektur*
- *Funktionalität*
- *Wirtschaftlichkeit*
- *Umweltverträglichkeit*
- *…*

**Verhandlung**

***B Bieterpräsentation 20 %***
- *Organisation Projektteam*
- *Berufliche Qualifikation*
- *Unternehmenskonzept*

***C Honorar 10 %***



DREES & SOMMER

# ARCHITEKTENWETTBEWERB

## Kriterienkatalog **Stufe 2**_Gegenüberstellung weiche und strikte Kriterien

**Stufe 2**

**V1: Weiche Kriterien**

+ höherer individueller Bewertungsspielraum

**A Planungskriterien 70 %**

- **Architektonische und gestalterische Qualität**
- **Funktionalität/Raumprogramm**
- **Wirtschaftlichkeit**

**Stufe 2**

**V2: Strikte Kriterien**

+ vorabgestimmte eindeutige Bewertungsmatrix

**A Planungskriterien 70 %**

- **Architektur/Funktionalität 25 %**

Wettbewerbsplatzierung

- **Materialitäten (Architektur) 10 %**

Nachhaltigkeit

- **Materialitäten (Ökologie) 10 %**

Recyklierfähigkeit

- **Wirtschaftlichkeit Investitionskosten 10 %**

Im Zielbudget <-> Überschreitung

- **Wirtschaftlichkeit Betrieb/Unterhalt/Lebenszykluskosten 15 %**

Bestes Verhältnis <-> Fünftbestes Verhältnis



DREES & SOMMER

# ARCHITEKTENWETTBEWERB

Kriterienkatalog **Stufe 2**_Variante 1 – **weiche Kriterien**_Wettbewerb (A) und Verhandlung (B + C)

| A | PLANUNGSKRITERIEN | 70,00 % |
|---|---|---|
| | A1 **Architektur/Funktionalität** | **35,00 %** |
| | A2.1 **Investitionskosten** | **15,00 %** |
| | A2.2 **Unterhalt/Betrieb/LCC** | **20,00 %** |

**35 % Bewertung durch das Preisgericht**

**35 % Bewertung durch die Vorprüfung D&S**

| B | BIETERPRÄSENTATION | 20,00 % |
|---|---|---|
| | B1 **Organisation Projektteam** | **5,00 %** |
| | B2 **Berufliche Qualifikation** | **10,00 %** |
| | B3 **Unternehmenskonzept** | **5,00 %** |
| **C** | **Honorar** | **10,00 %** |



DREES & SOMMER

# ARCHITEKTENWETTBEWERB

## Empfehlung: **Stufe 2**_Variante 2 – **strikte Kriterien**_Wettbewerb (A) und Verhandlung (B + C)

| A | PLANUNGSKRITERIEN | 70,00 % |
|---|---|---|
| | A1 **Architektur/Funktionalität** | **25,00 %** |
| | A2.1 **Materialität**/Architektur | **10,00 %** |
| | A2.2 **Materialität**/Ökologie | **10,00 %** |
| | A3 **Investitionskosten** | **10,00 %** |
| | A4 **Unterhalt/Betrieb/LCC** | **15,00 %** |

Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung

**35 % Bewertung durch das Preisgericht**

**35 % Bewertung durch die Vorprüfung D&S**

| B | BIETERPRÄSENTATION | 20,00 % |
|---|---|---|
| | B1 **Organisation Projektteam** | **5,00 %** |
| | B2 **Berufliche Qualifikation** | **10,00 %** |
| | B3 **Unternehmenskonzept** | **5,00 %** |
| **C** | **Honorar** | **10,00 %** |



DREES & SOMMER

# ARCHITEKTENWETTBEWERB

## Vorschlag Preisgericht

**Fachpreisrichter** stimmberechtigt (FP)

| | |
|---|---|
| – Frau Prof. Dipl.-Ing. Ingrid Burgstaller | Freie Architektin |
| – Herr Dipl.-Ing. Adrian Hochstrasser | Freier Architekt |
| – Herr Prof. Dipl.-Ing. Frederik Künzel | Freier Architekt |
| – Herr Prof. Dipl.-Ing. Karl Haag | Freier Architekt und Stadtplaner |
| – Herr Dipl.-Ing. Andreas Heinze | Architekt |
| – Herr Frank Rost | LRA Alb-Donau-Kreis |

**Sachpreisrichter** stimmberechtigt (SP)

| | |
|---|---|
| – Herr Achim Gaus | Bürgermeister Stadt Erbach |
| – Herr Constantin Baron von Ulm-Erbach | CDU-Fraktion, Erbach |
| – Herr August Weber | Freie Wähler Fraktion, Erbach |
| – Frau Monika Buchenscheit | Grüne Fraktion, Erbach |
| – Frau Maria Magdalena Ochs | SPD-Fraktion, Erbach |

**Beratung** nicht stimmberechtigt

| | |
|---|---|
| – Frau Nicole Vorraber | Stadtverwaltung |
| – Herr Florian Ott | Stadtverwaltung |
| – Frau Petra Schnierer | Stadtverwaltung |
| – Herr Uwe Gerstlauer | Stadtverwaltung |
| – Frau Sandra Dolderer | Stadtverwaltung |
| – Herr Markus Gerber | CDU-Fraktion, Erbach |
| – Herr Helmut Braun | Freie Wähler Fraktion, Erbach |
| – Herr Robert Zagst | Grüne Fraktion, Erbach |
| – Herr Georg Hafner | SPD-Fraktion, Erbach |
| – Gabriele D'Inka | Freie Architektin |



DREES & SOMMER

# AGENDA

01 Raumprogramm

02 Bestandsgebäude / Marktplatz

03 Parken

04 Systemplanung

05 Nachhaltigkeit

06 Architektenwettbewerb

**07** Ausblick

# AUSBLICK

## Investitionskostenschätzung (brutto)

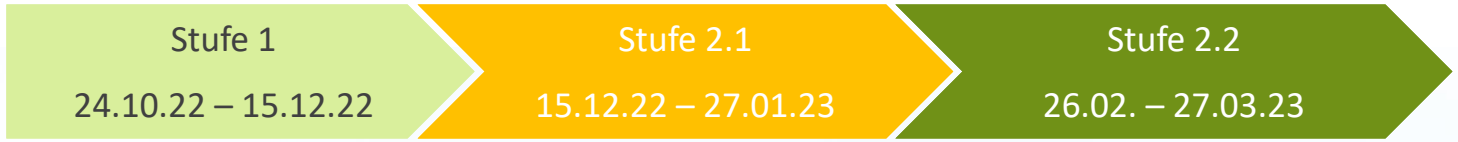
| |
|---|
| **Neubau** (ohne TG, Außenanlagen [Markt], Sanierung Altbau, Marktpreisentwicklung) |
| 13.200.000 € (inkl. *Abbruch Zwischen- und Anbau)* |
| **Interimsmaßnahmen** |
| 800.000 € |
| **Umzüge** |
| 150.000 € |
| **Zwischensumme aus Neubau** (ohne TG, Außenanlagen [Markt], Sanierung Altbau, Marktpreisentwicklung) |
| **14.150.000 €** |
| **Tiefgarage** (80 Stellplätze) |
| 4.000.000 € |
| ***Summe*** (ohne, Außenanlagen [Markt], Sanierung Altbau, Marktpreisentwicklung) |
| **18.150.000 €** |
| **Ansatz UVG / BPE (KG 3 und KG 4) für 5 Jahre á 5% p.A.** |
| **2.350.000 €** |



DREES & SOMMER

# AUSBLICK

## Objektplaner




Preisrichtervorbesprechung
28.11.22 – 02.12.22

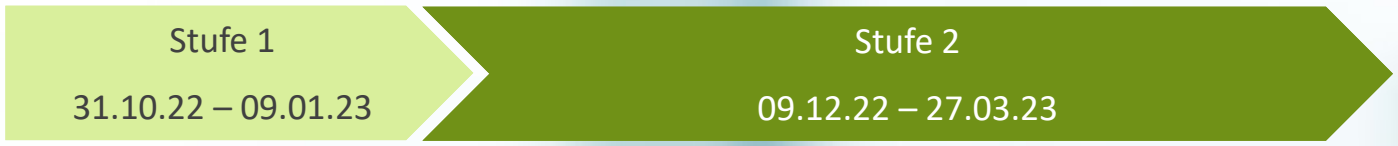
Zwischenkolloquium
23.01.23 – 27.01.23

Jurysitzung
06.03.23 – 10.03.23

Gemeinderat
24.04.23

**Beginn Planung**
**Juni 2023**

## Fachplaner




Vergabeverhandlungen
13.03.23 – 14.03.23

Gemeinderat
24.04.23

**Beginn Planung**
**Juni 2023**

## Freianlagenplaner

Vergabeverhandlungen
12.04.23 – 18.04.23

Gemeinderat
24.04.23

**Beginn Planung**
**Juni 2023**



DREES & SOMMER

# AUSBLICK
## Empfehlungen

| Thema | Empfehlungen |
|---|---|
| Raum- und Funktionsprogramm | |
| Umgang mit dem historischem Altbau | Erhalt, nicht Bestandteil des VgV Neubau Rathaus |
| Entscheidung Rückbau Anbau und Verbindungsbau | Rückbau |
| Volumen/Fußabdruck | Drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss |
| Umgang mit Markplatz | Erweitern |
| Parkraumbewirtschaftung | TG Standortübergreifend mit 80 Stellplätze |
| VgV Kriterien | Strikt |
| Besetzung Jury | |
| Ziel Nachhaltigkeit | EEG 40 NH |
| Systemplanung / Energiekonzept | Variante 3 „Klimapositiv“ |
| Zeitlicher Ablauf | Start VgV 10.2022 / Start Planung 06.2023 |