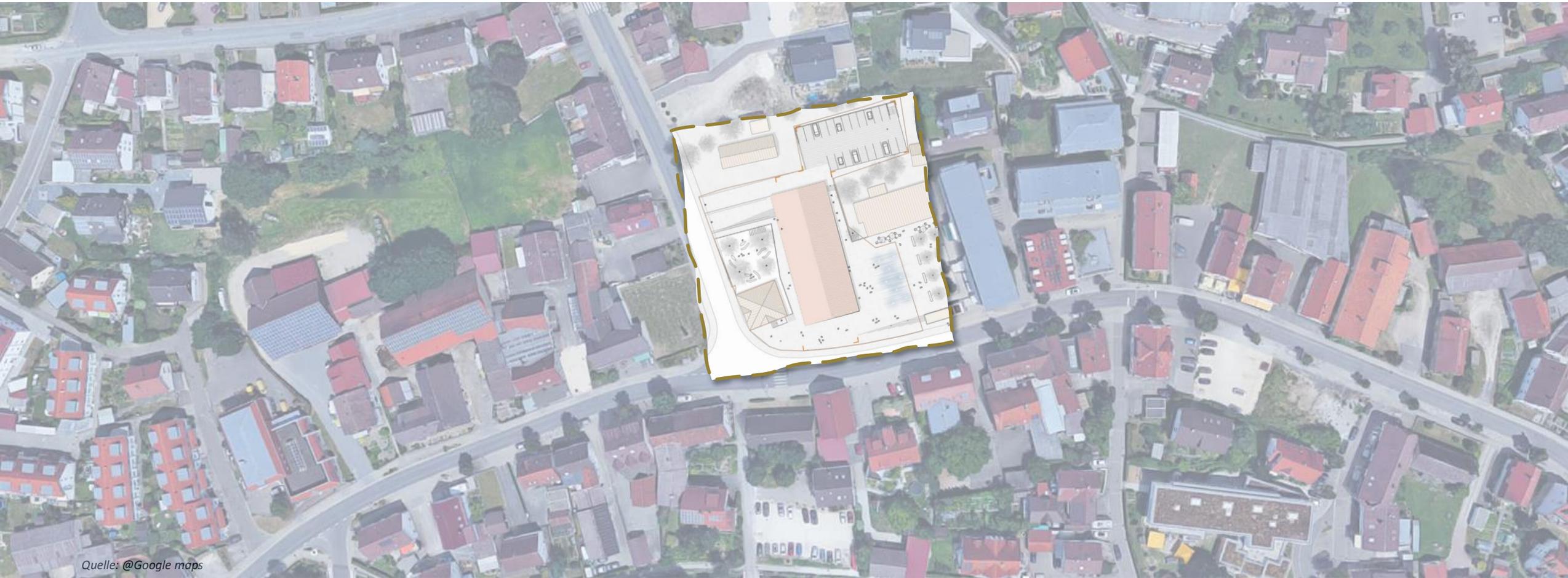


# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2



Quelle: @Google maps

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. **Architektur**
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau





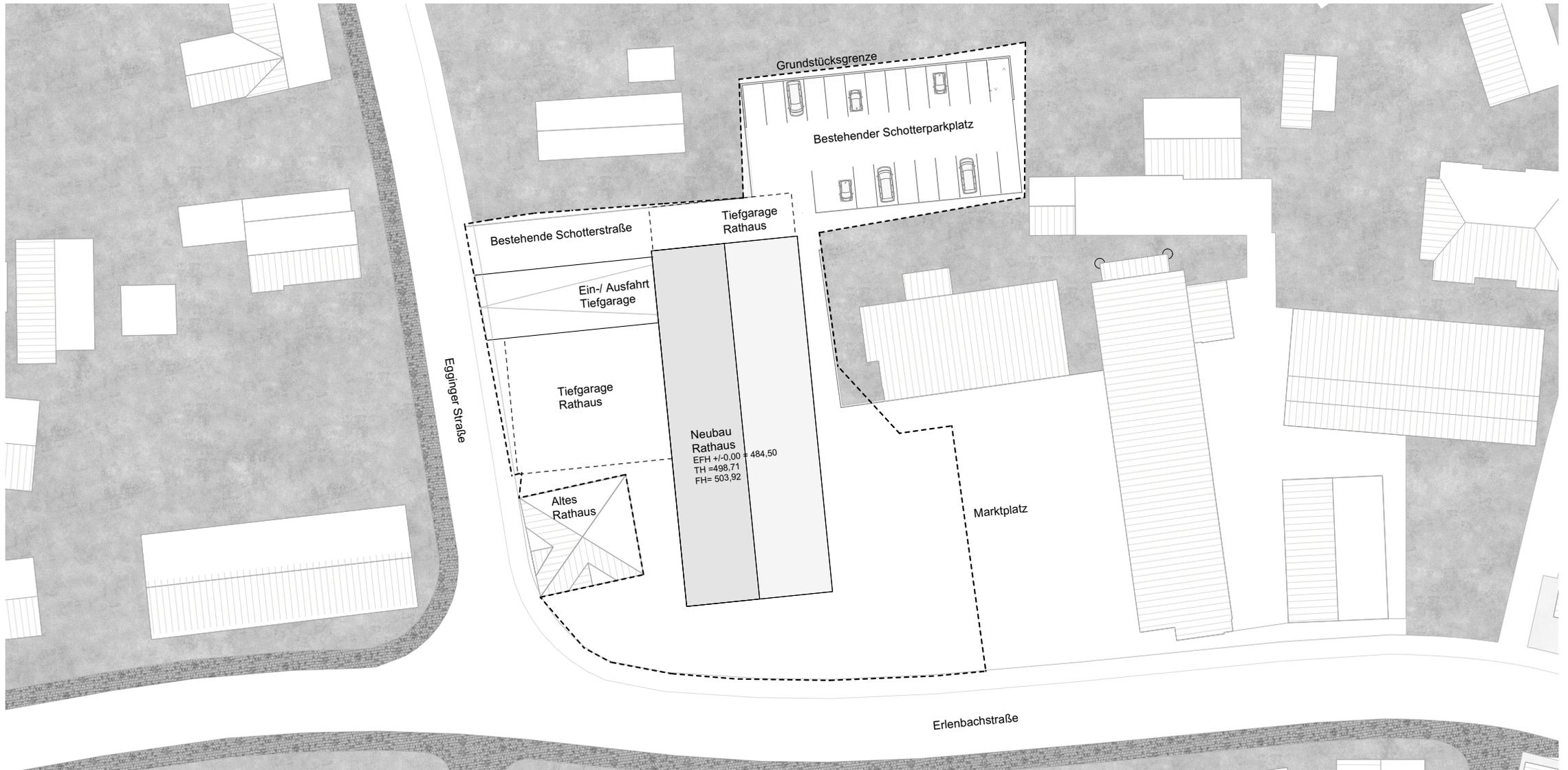
vertreten durch Christian Vogel, Marco Weimper

# Rathaus Erbach Gemeinderat 18. November 2024

- 1. Lageplan, Grundrisse und Ansichten**
- 2. Innenraum**
- 3. Meilensteine**

# Lageplan, Grundrisse und Ansichten

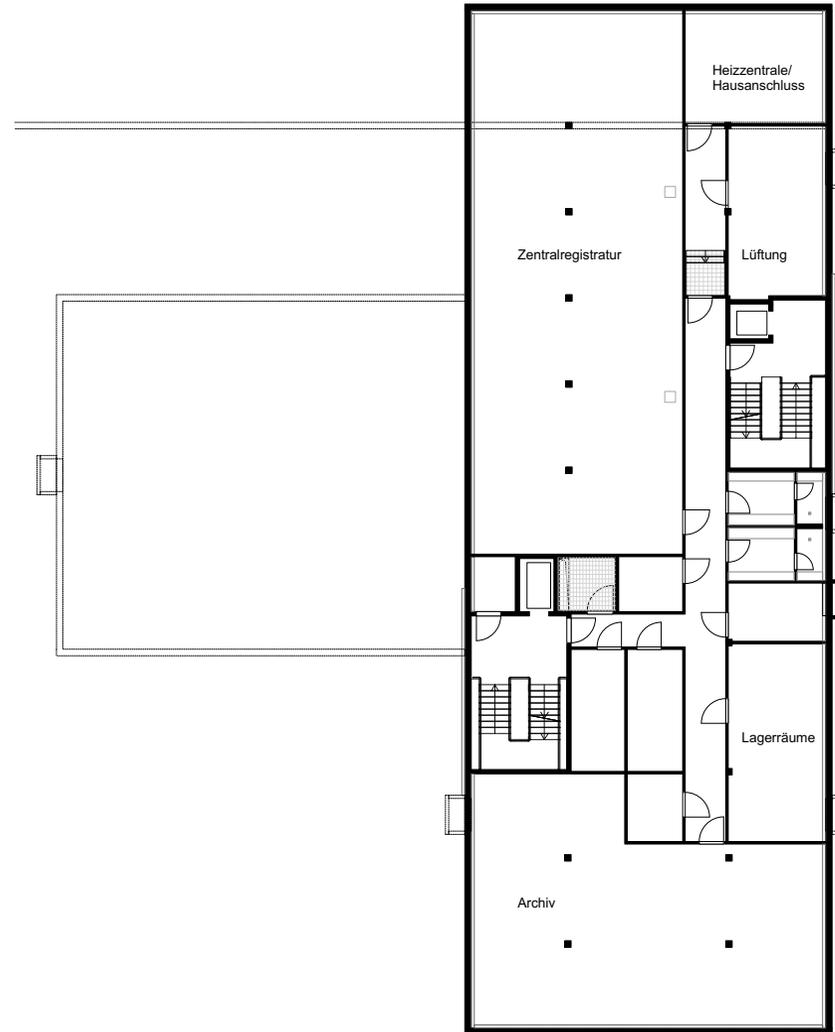
# Lageplan



# Grundrisse

## 2. Untergeschoss

Technikräume, Archiv und Lagerflächen



## Grundrisse

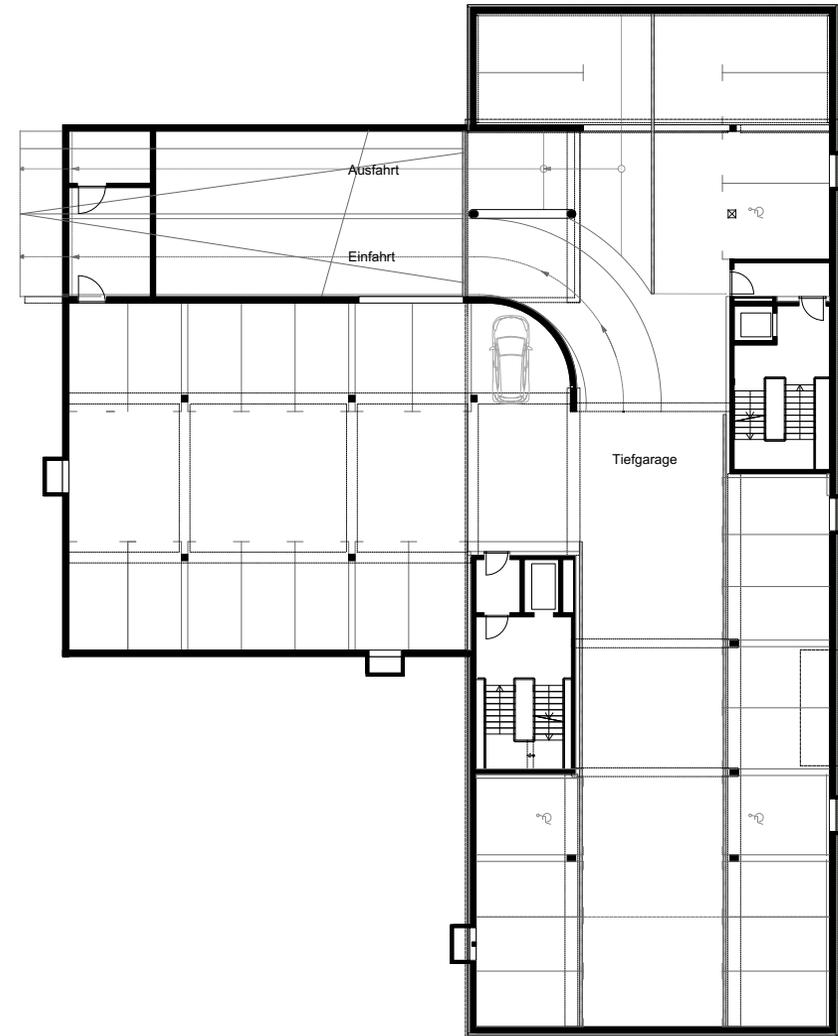
### 1. Untergeschoss

Tiefgarage mit 34 Stellplätzen,  
davon drei barrierefrei.

Für die Büronutzung sind gem. Stellplatzberechnung  
17 Stellplätze nachzuweisen.

Jeder dritte Parkplatz ist mit einer Vorhaltung  
für Ladeinfrastruktur geplant.

Parkplätze sind jederzeit zugänglich.



## Grundrisse

### Erdgeschoss

Großzügiges Foyer mit Infoscreen.

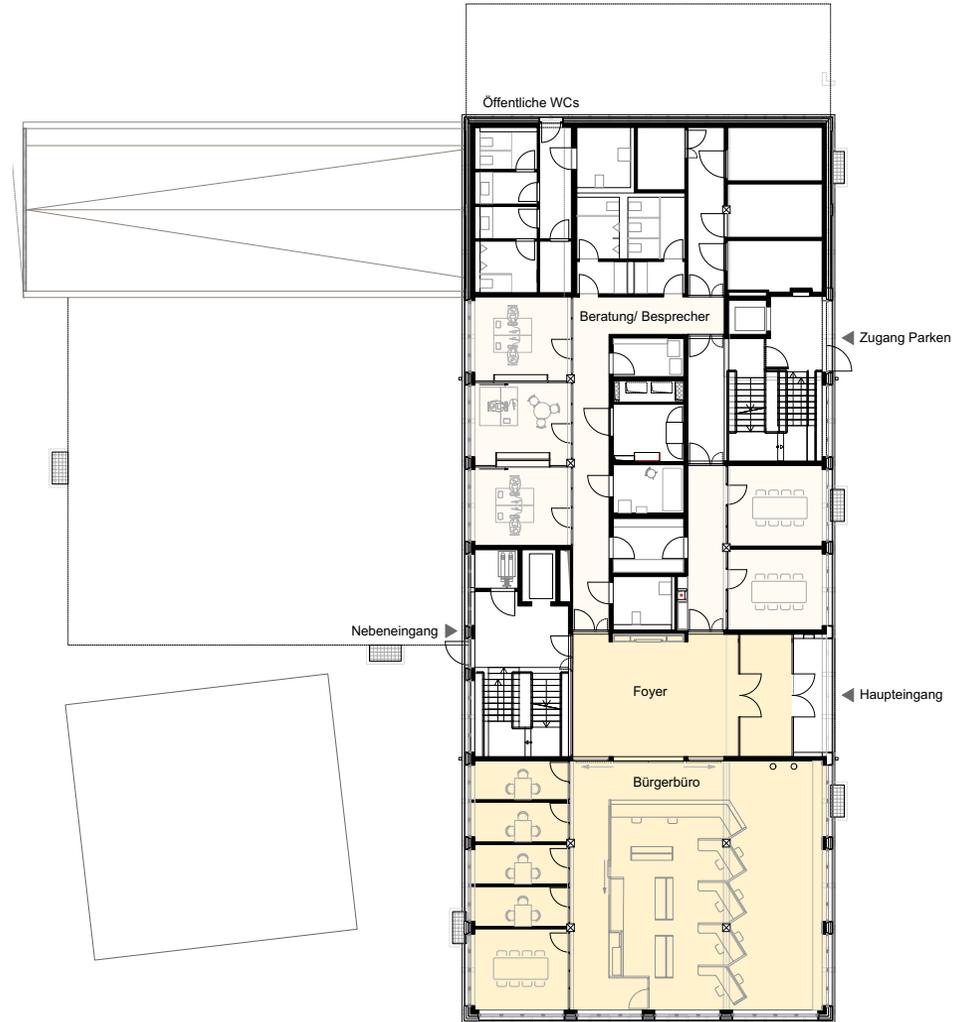
Öffentliche Nutzungen wie Bürgerbüro mit Empfangstheke, Beratungsräume, Standes- und Sozialamt.

WC- Anlage im Norden, barrierefrei zugänglich.

Überdachte Fahrradstellplätze im Bereich Rathausgarten (Darstellung in Freianlagen).

 Zone 1: Öffentlich Zugänglich

 Zone 2: Zugang mit Termin

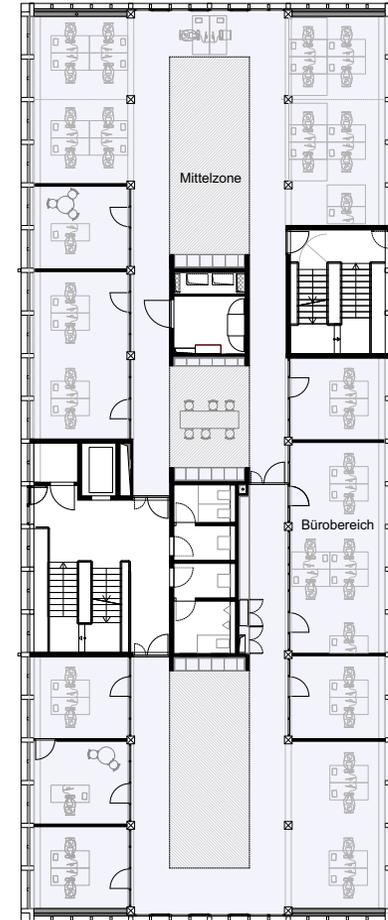
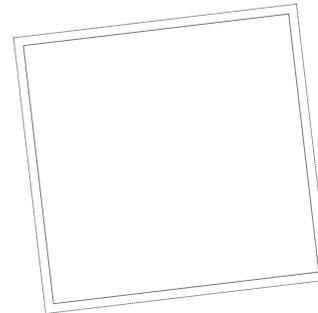


# Grundrisse

## 1. Obergeschoss

Büronutzung entlang der Fassade.  
Mittelzone für Teeküche und dienende Räume

 Zone 3: Zugang für Mitarbeiter

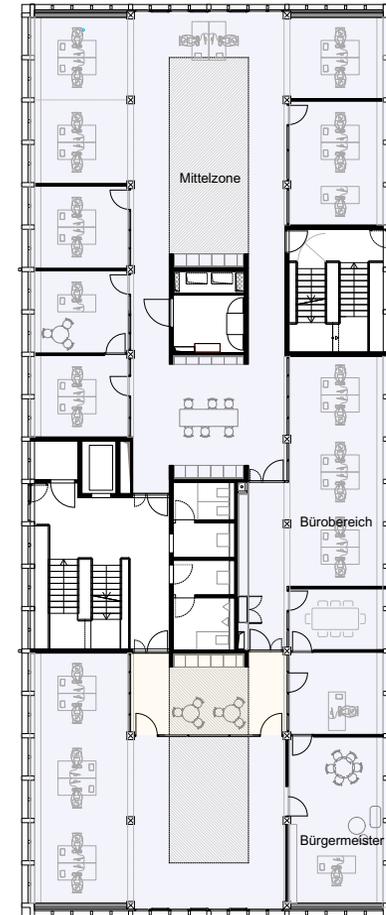
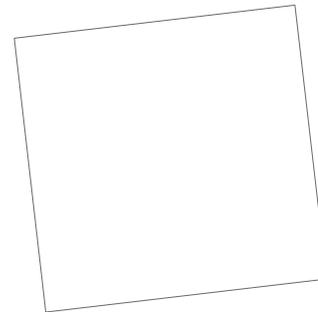


# Grundrisse

## 2. Obergeschoss

Büronutzung entlang der Fassade.  
Mittelzone für Teeküche und dienende Räume

-  Zone 2: Zugang mit Termin
-  Zone 3: Zugang für Mitarbeiter



# Grundrisse

## 3. Obergeschoss

Großer Sitzungssaal, Trauzimmer und Foyer.  
Für verschiedene Szenarien flexibel nutzbar.  
Sozialraum und Küche für Catering sowie  
zugehörige Lagerflächen.

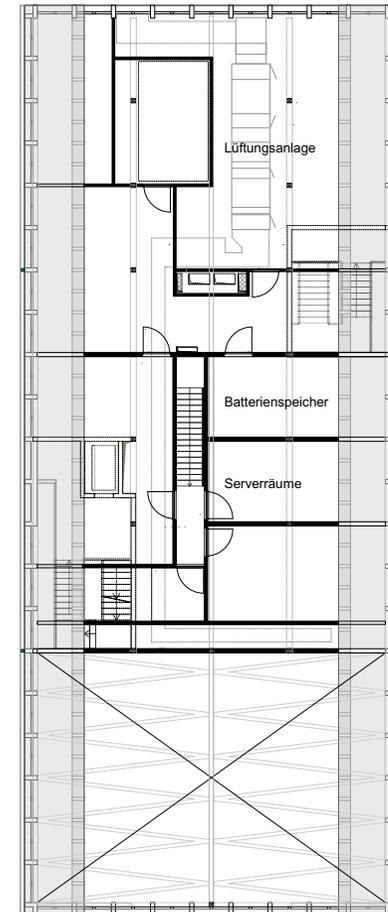
- Zone 2: Zugang mit Termin
- Zone 3: Zugang für Mitarbeiter



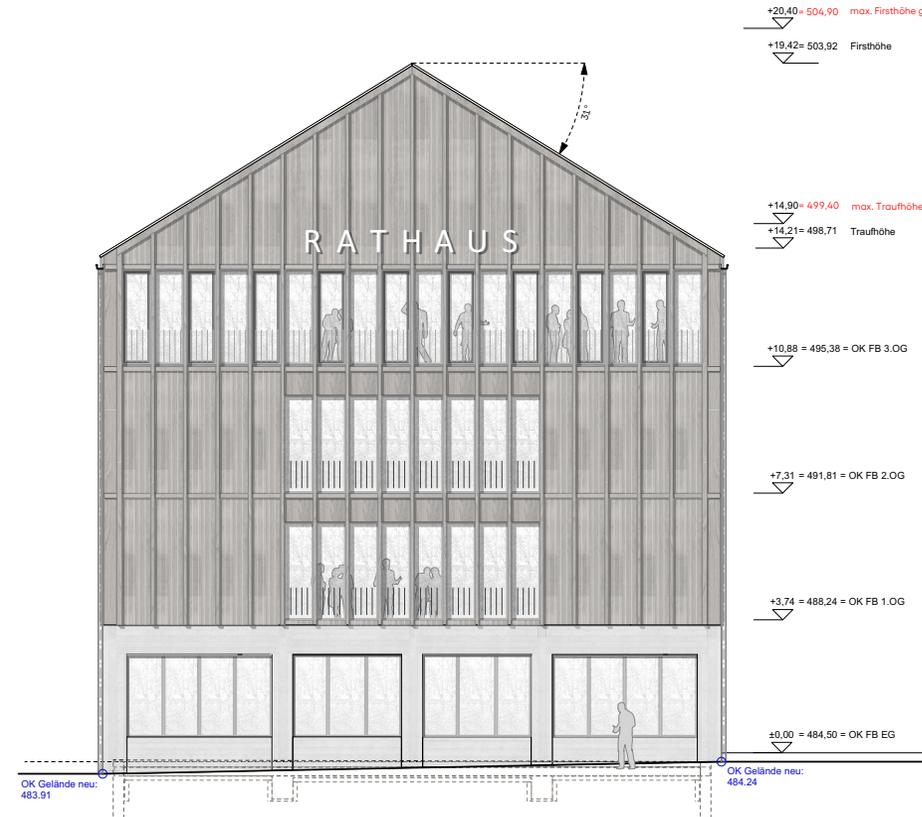
## Grundrisse

### Dachgeschoss

Technikgeschoss mit Lüftungsanlage, Batterienspeicher und Serverräumen.

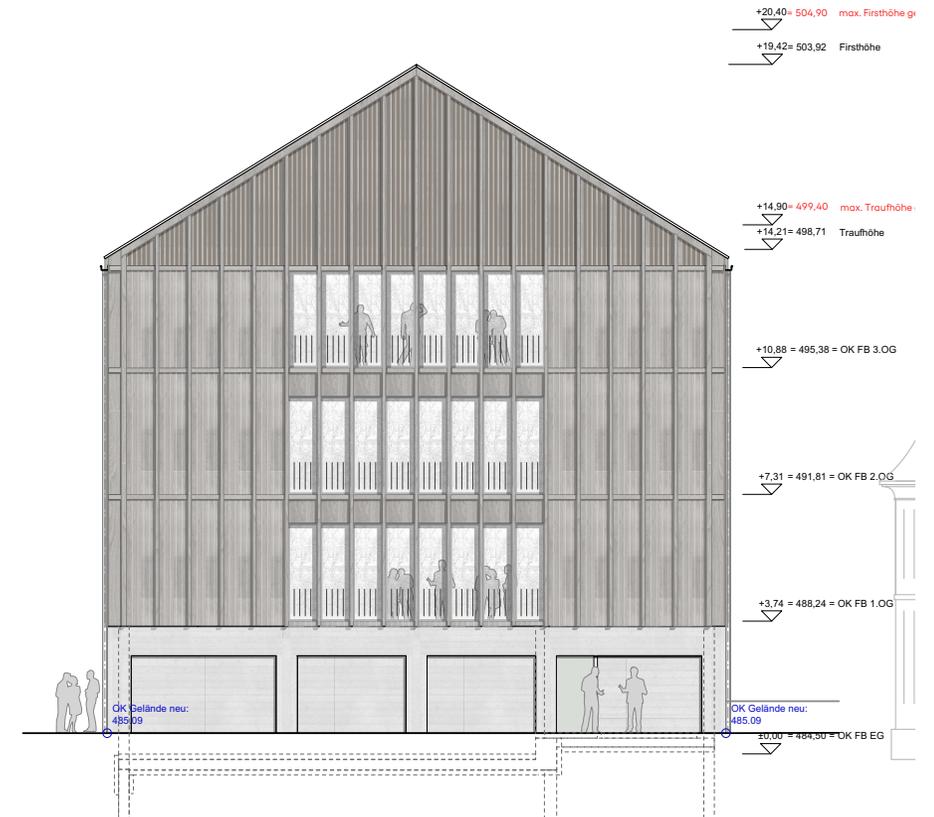


# Ansichten



## Ansicht Süd

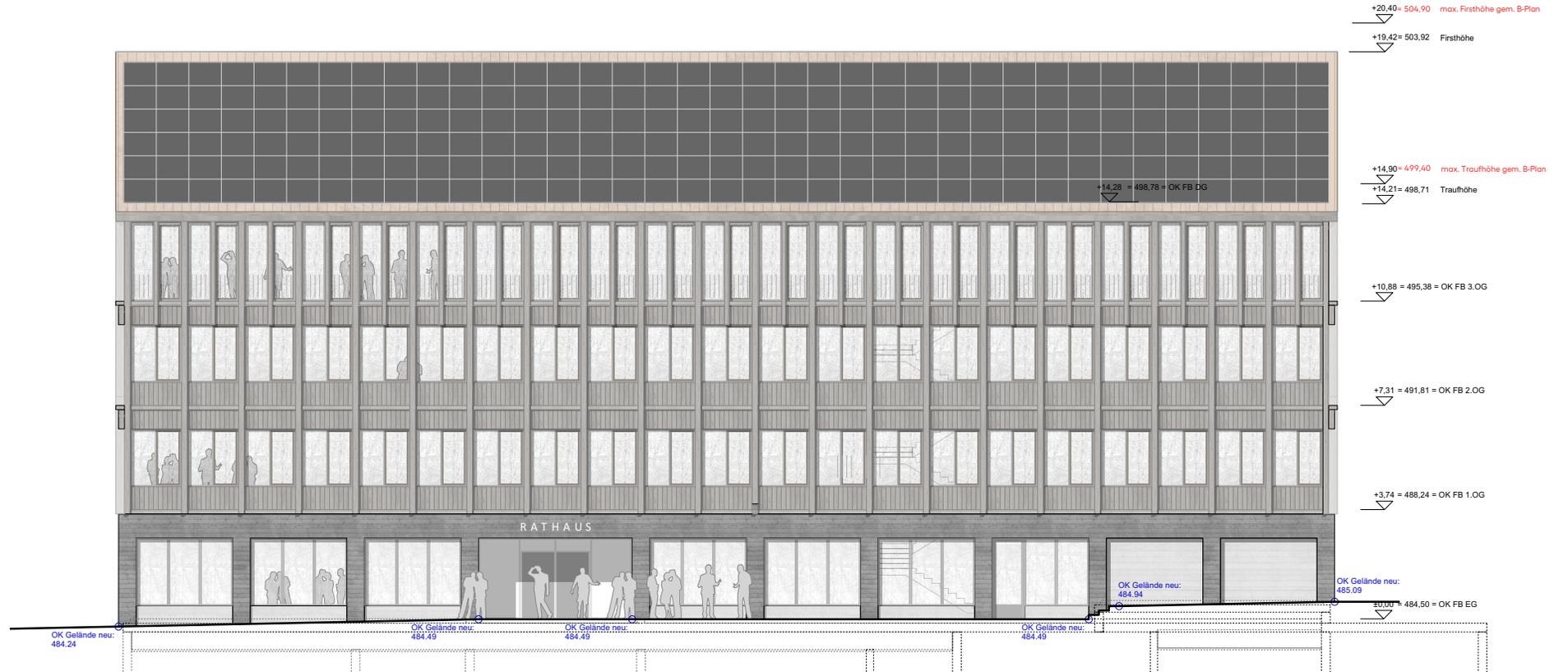
klares Raster, symetrische Fensteranordnung, Sitzungssaal und Bürgerbüro öffnen sich transparent nach Außen



## Ansicht Nord

klares Raster, symetrische Fensteranordnung, Sockel mit Technikzone am Hang geschlossen

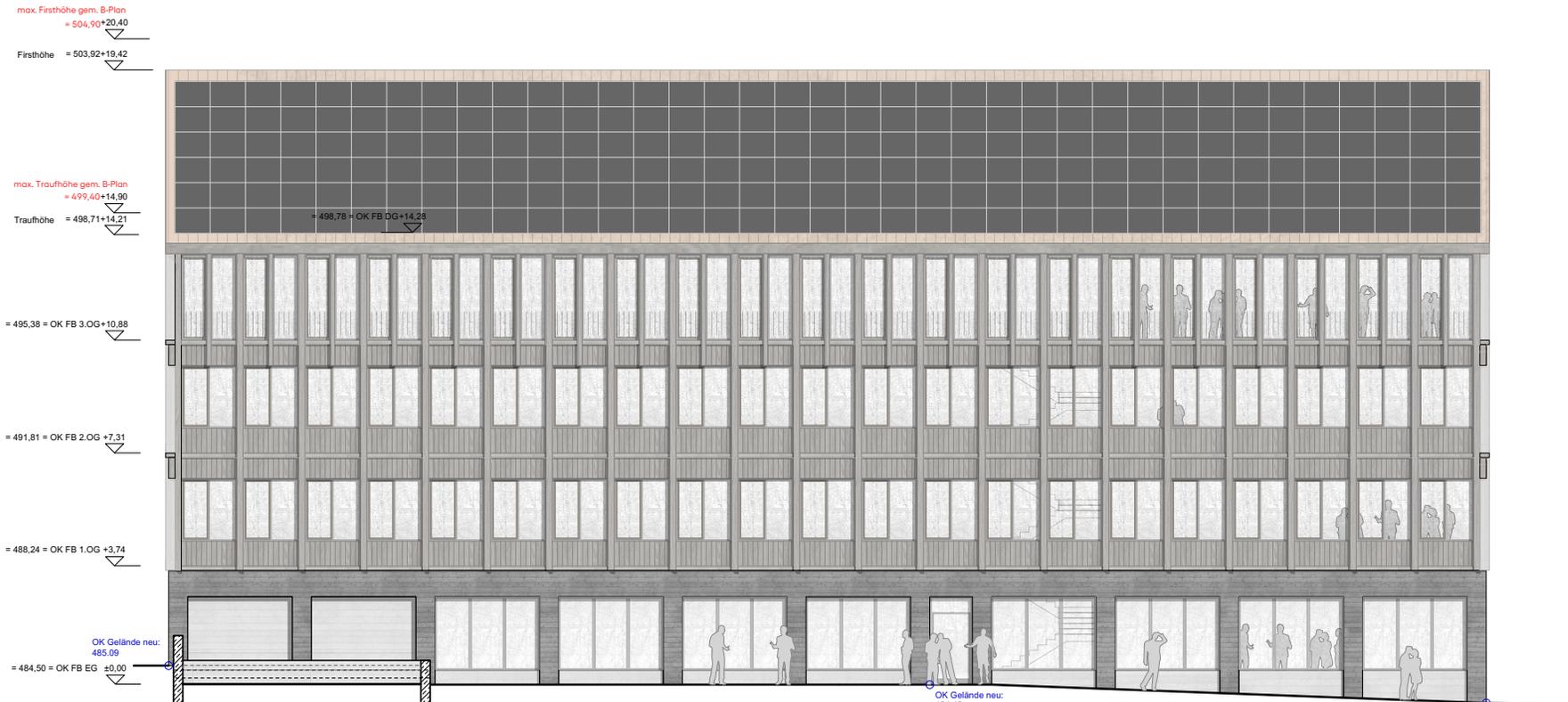
# Ansichten



## Ansicht Ost

klares Raster, Akzentuierung des Eingangs,  
EG und 3. OG mit öffentlichen Nutzungen öffnen sich transparent nach Außen,  
Bürogeschosse geschützt durch Brüstung, Sockel EG im Bereich Technikzone geschlossen

# Ansichten



## Ansicht West

Gliederung analog Fassade Ost

**Innenräume**

## Bürobereich



Visualisierung stellt nur Konzept dar, Farben können abweichen.

## Saal



Visualisierung stellt nur Konzept dar, Farben können abweichen.

**Meilensteine**

# Planungs- & Ausführungszeitraum





**Drei Architekten**  
Rotebühlstraße 87  
70178 Stuttgart

+49 (0)711 66 99 5-0  
mail@drei-architekten.de  
www.drei-architekten.de

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

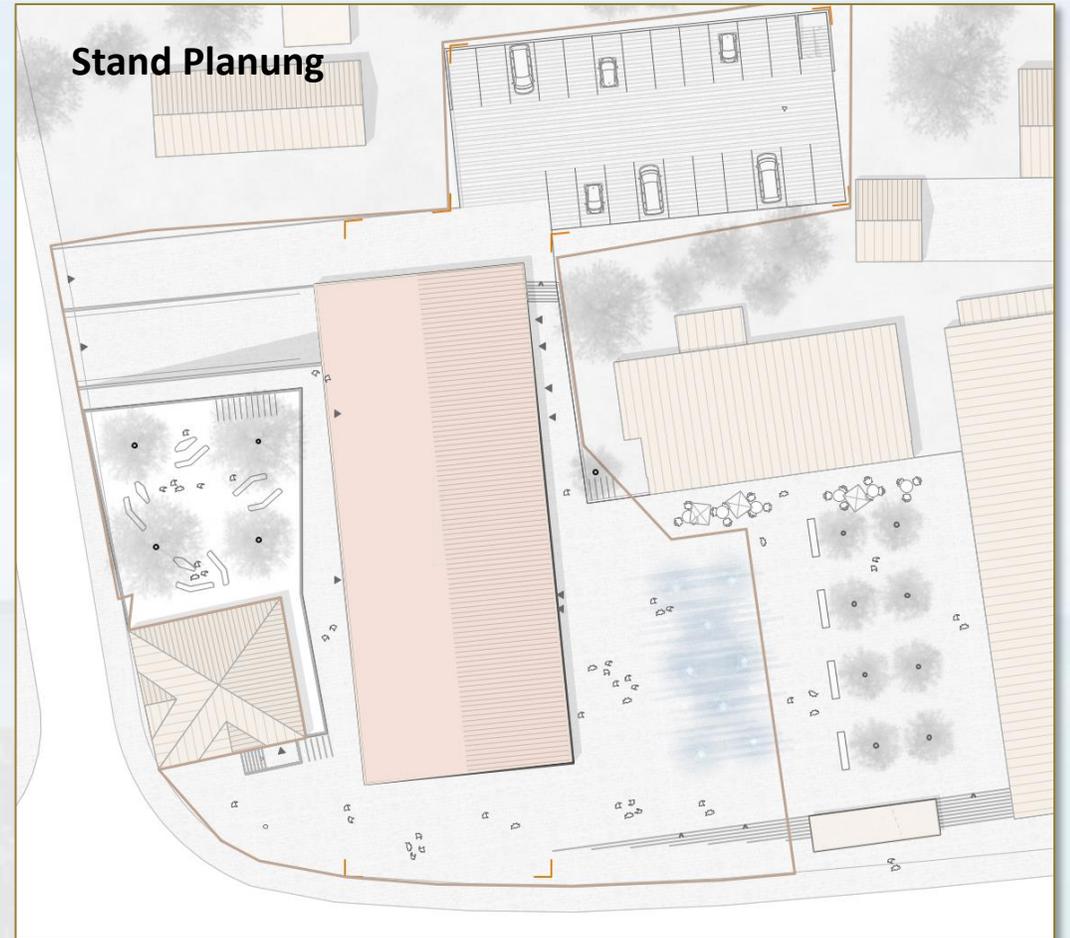
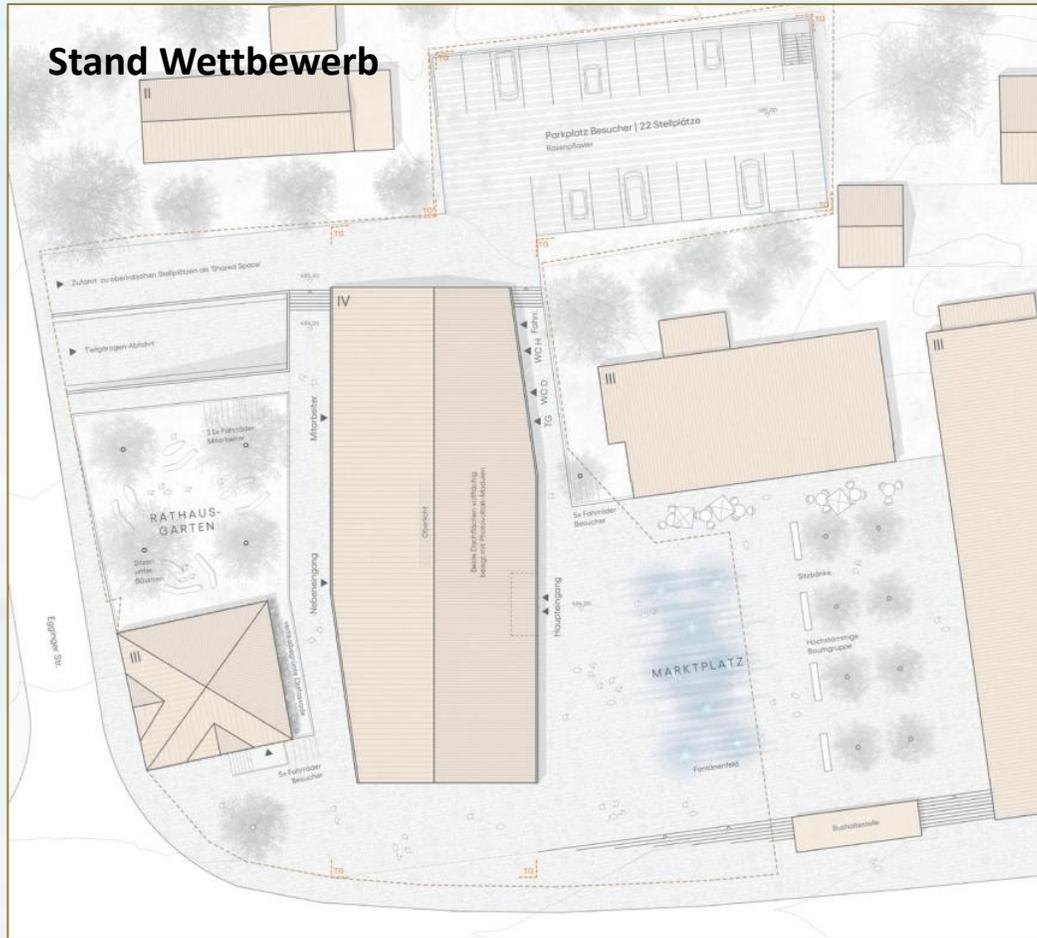
18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
- 2. Festlegungen seit 17.07.23**
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Gebäudestellung



# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Überdachung Tiefgarageneinfahrt

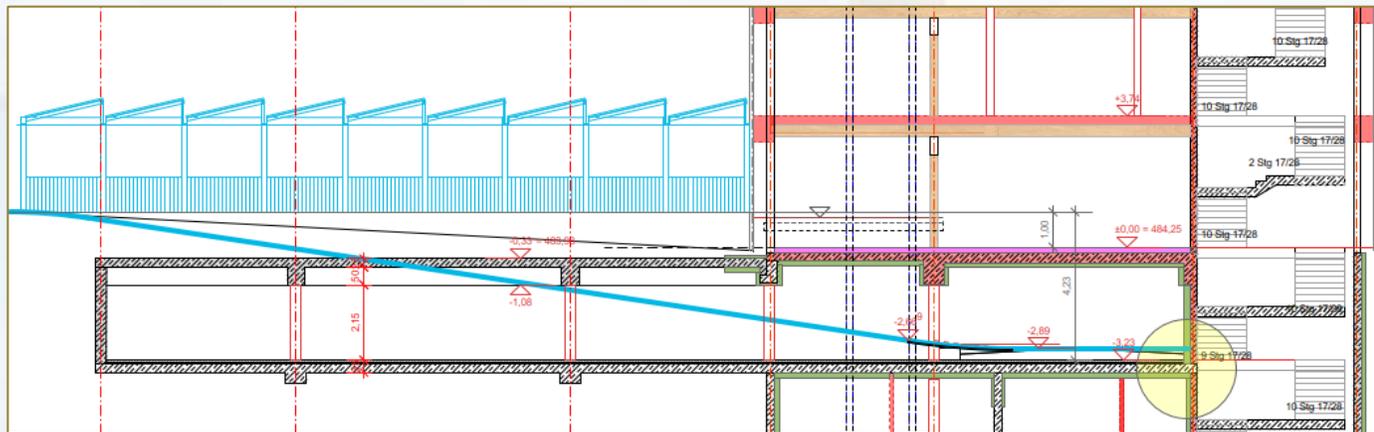
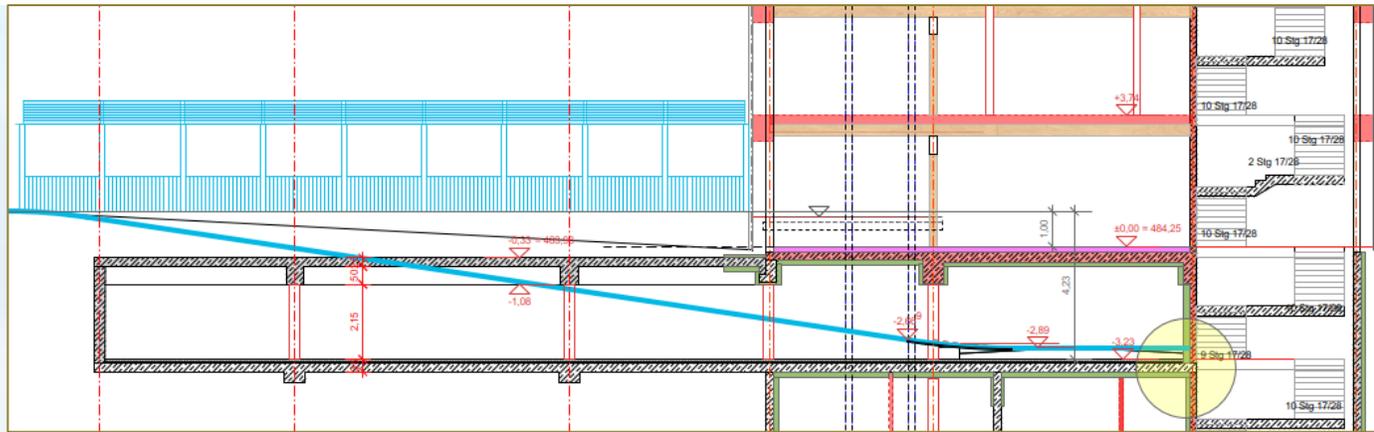


## Tiefgarageneinfahrt:

- Zufahrt zur Tiefgarage über Egginger Straße, nördlich des Altbaus

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Festlegungen seit 17.07.23\_Überdachung Tiefgarageneinfahrt

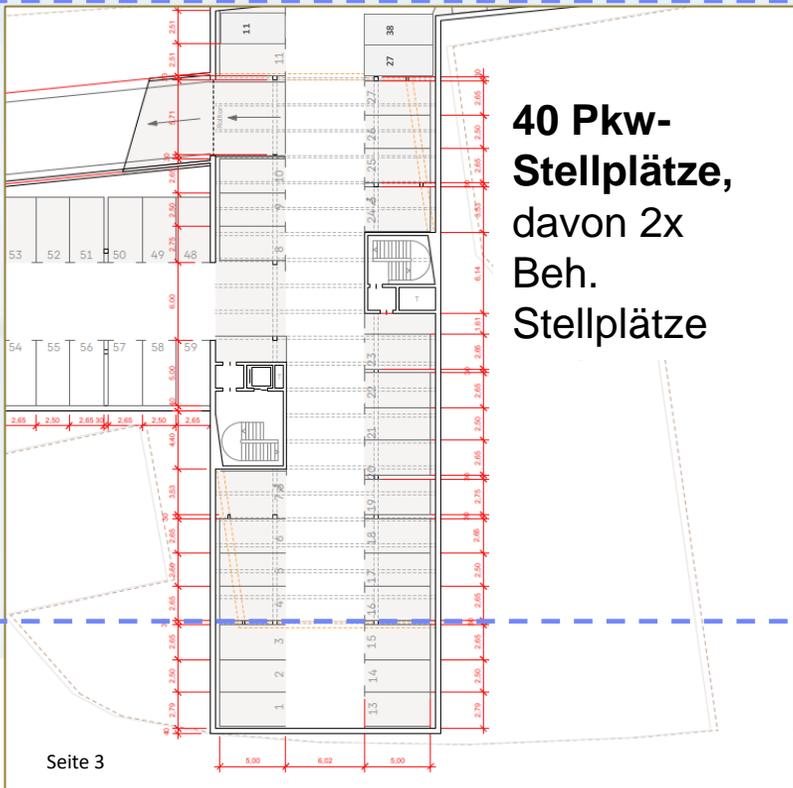


- Überdachung (Sheddach oder Pultdach)
- Beide Varianten überzeugen aus gestalterischer Sicht nicht.
- Belegung mit PV gem. Prüfung der Elektroplanung aufgrund Verschattung ineffektiv
- Ergebnis: **keine Überdachung der TG-Einfahrt**

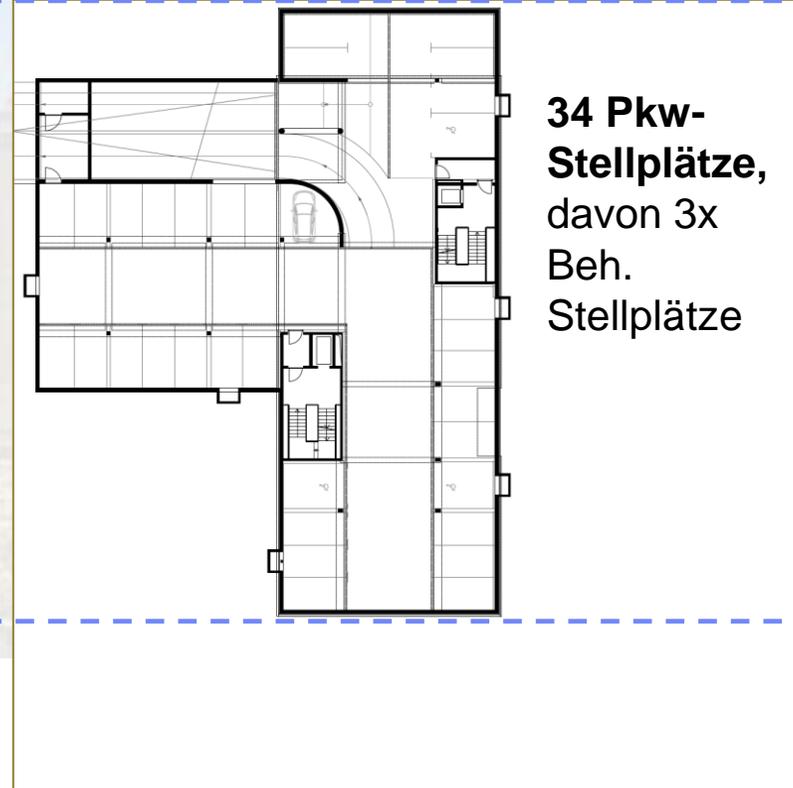
# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Reduktion Fläche TG auf 34 Stpl., Verkleinerung im Süden

Empfehlung 17.07.23

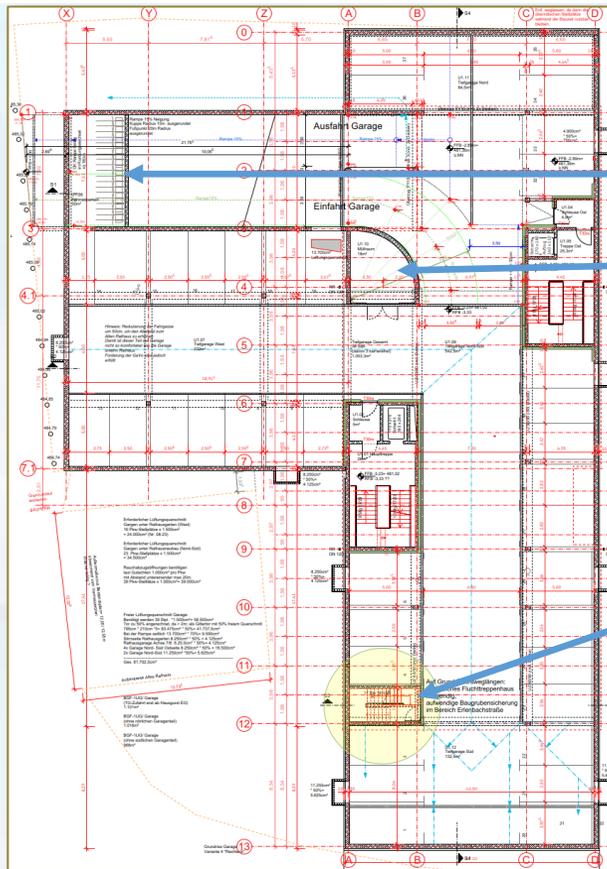


Vorentwurf 18.11.24

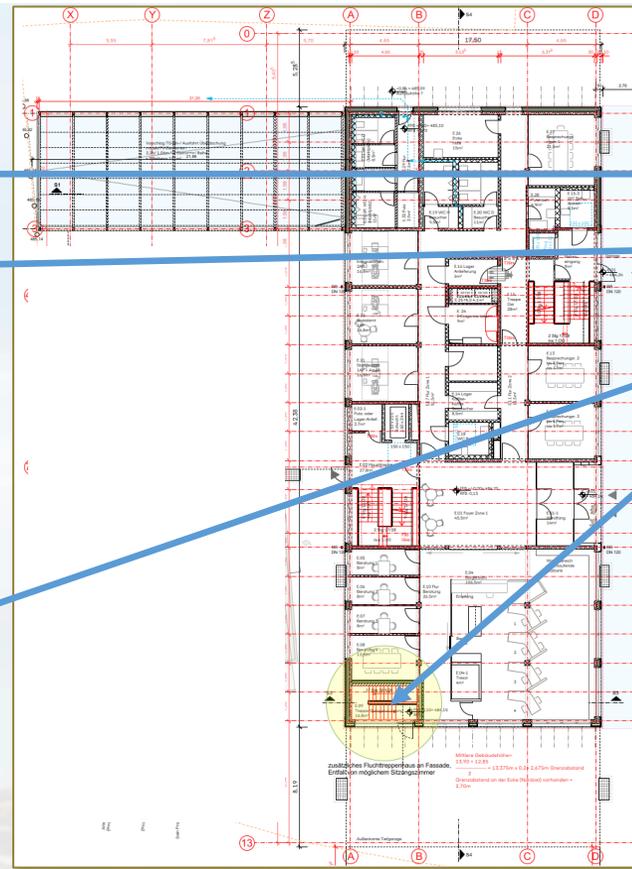


# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Reduktion Fläche TG auf 34 Stpl., Verkleinerung im Süden



UG 1 / Tiefgarage



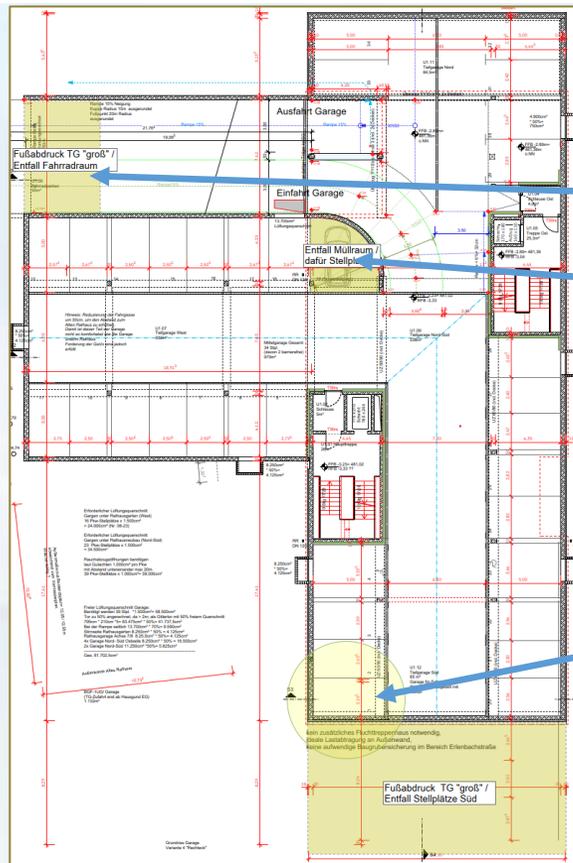
EG

## Variante „groß“:

- **Großgarage -> mechan. Be- und Entlüftung**
  - **Fahrradraum in der TG – 1 Stellplatz**
  - **Müllraum in der TG– 1 Stellplatz**
  - **Zusätzliches drittes Treppenhaus für Einhaltung Fluchtweglängen erforderlich; dadurch Entfall Beratungszimmer Nr. 4 und – 1 Stellplatz**
  - **Aufwendige Baugrubensicherung im Bereich Erlenbachstraße**
- **In Summe 37 unterirdisch**

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Reduktion Fläche TG auf 34 Stpl., Verkleinerung im Süden



UG 1 / Tiefgarage



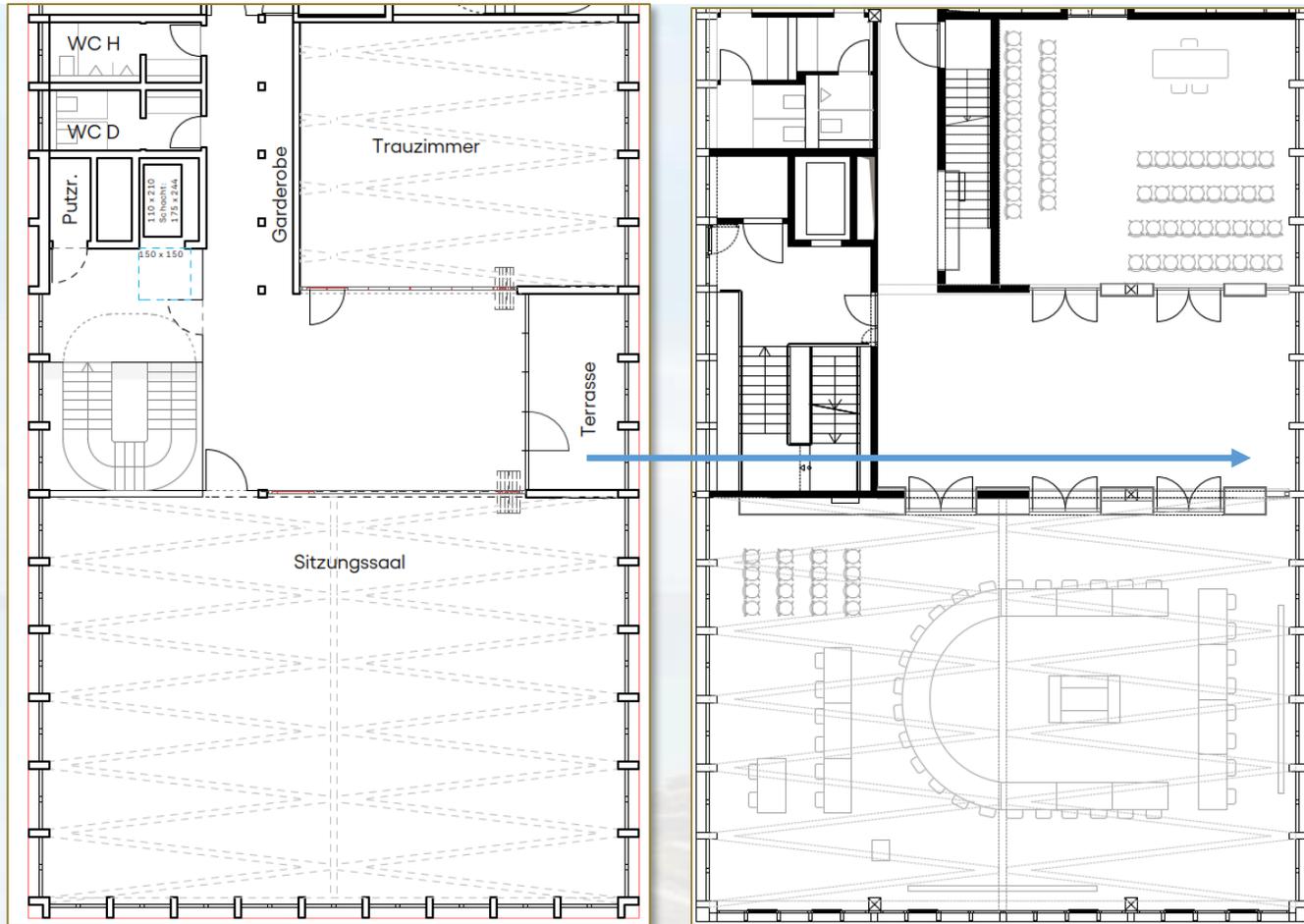
EG

## Variante „klein“:

- **Mittelgarage -> natürliche Be- und Entlüftung**
  - Verortung Fahrradraum in den Freianlagen + 1 Stellplatz
  - Verortung Müllraum in den Freianlagen + 1 Stellplatz
  - Drittes Treppenhaus entfällt, Fluchtweglängen werden eingehalten + 1 Stellplatz
  - Fußabdruck wie Rathaus, vorteilhaft für Baugrube/Verbau – 6 Stellplatz
- **In Summe 34 unterirdisch**

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23 \_Entfall Terrasse OG 3



# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Deckengestaltung Sitzungssaal

## 1. Gestaltung

- + Tragwerk als Blickfang
- + Tragwerk als stimmiges Gesamtsystem

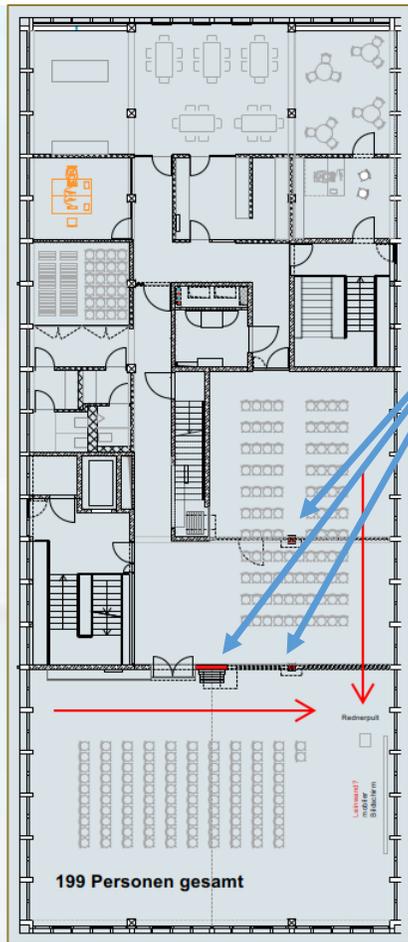
## 2. Technische Ausstattung

- Technik (Leuchten/ Leinwand) sichtbar



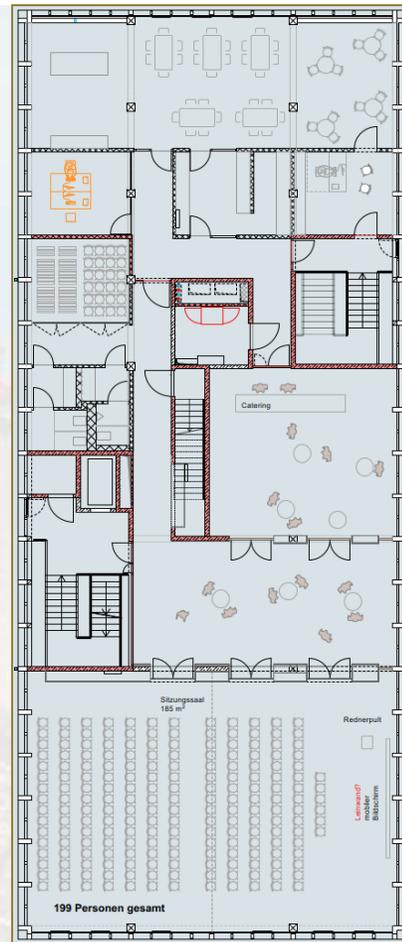
# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Zusammenschaltung Sitzungssaal/Trauzimmer



## Herausforderung

- Sitzungssaal und Trauzimmer mit mobilen Trennwänden.
- Entfall Stützen und Wandscheibe innerhalb des statischen Systems nicht möglich.



## Lösung

- **Sitzungssaal und Trauzimmer öffnen sich durch große Flügeltüren zum Foyer.**
- Foyer bleibt als Raum nutzbar.
- Veranstaltungen und große Trauungen bis zu 199 Personen können im Sitzungssaal stattfinden.
- Angemessener Raum für Catering/ Empfänge bleibt erhalten.
- Nicht raumbildend zusammenschaltbar

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Festlegungen seit 17.07.23\_Zusammenschaltung Sitzungssaal/Trauzimmer

## Visualisierung Innenraum

Blick von Foyer in Richtung Sitzungssaal



# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
- 3. Aktuelle Prüfaufträge**
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Aktuelle Prüfaufträge\_Energiekonzept

Der abschließende Geotechnische Bericht vom Büro Henke und Partner GmbH **teilt am 01.08.24** unter Kapitel 24, Geothermische Nutzung mit:

- Das Baufeld des geplanten Rathausneubaus liegt außerhalb von Wasser- und Quellenschutzgebieten. Es bestehen keine genehmigungsrechtlichen Einschränkungen für eine geothermische Energienutzung.
  - Die zur Verfügung stehende Grundwassermenge ist vermutlich nicht sehr groß.
  - Eine **Brunnennutzung ist nicht zu empfehlen**, weil eine sehr geringe Kiesschicht und damit eine geringe Ergiebigkeit (ca. 2 Liter/s) vorliegt. Es besteht, bei Entnahme von zu viel Grundwasser, das Risiko von Rissen an Gebäuden in Erbach, die nicht auf Pfählen, sondern flach gegründet sind.
  - Aufgrund der artesisch gespannten Grundwasserverhältnisse in der USM-Schicht ist eine **Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden im Baufeld nicht möglich**.
- Mit dem Ausschluss von Brunnen und Erdsonden wird aktuell geothermisch die **Aktivierung von Bohrpfählen** untersucht.

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Aktuelle Prüfaufträge\_Deckengestaltung / Technikführung



**Festgelegt wurde, Keine offene Installationsführung, sondern Abhangdecken.** Vorteil:

- Grundbeleuchtung integrierbar.
- Lüftung integrierbar.
- Akustik gewährleistet (keine zusätzliche erforderlich).



**In Bearbeitung die Variante Gipskarton-Lochdecke:**

- Einheitliche, ruhige Deckenwirkung.
- Hoher Materialeinsatz mit Nachteilen in der Ökobilanz.

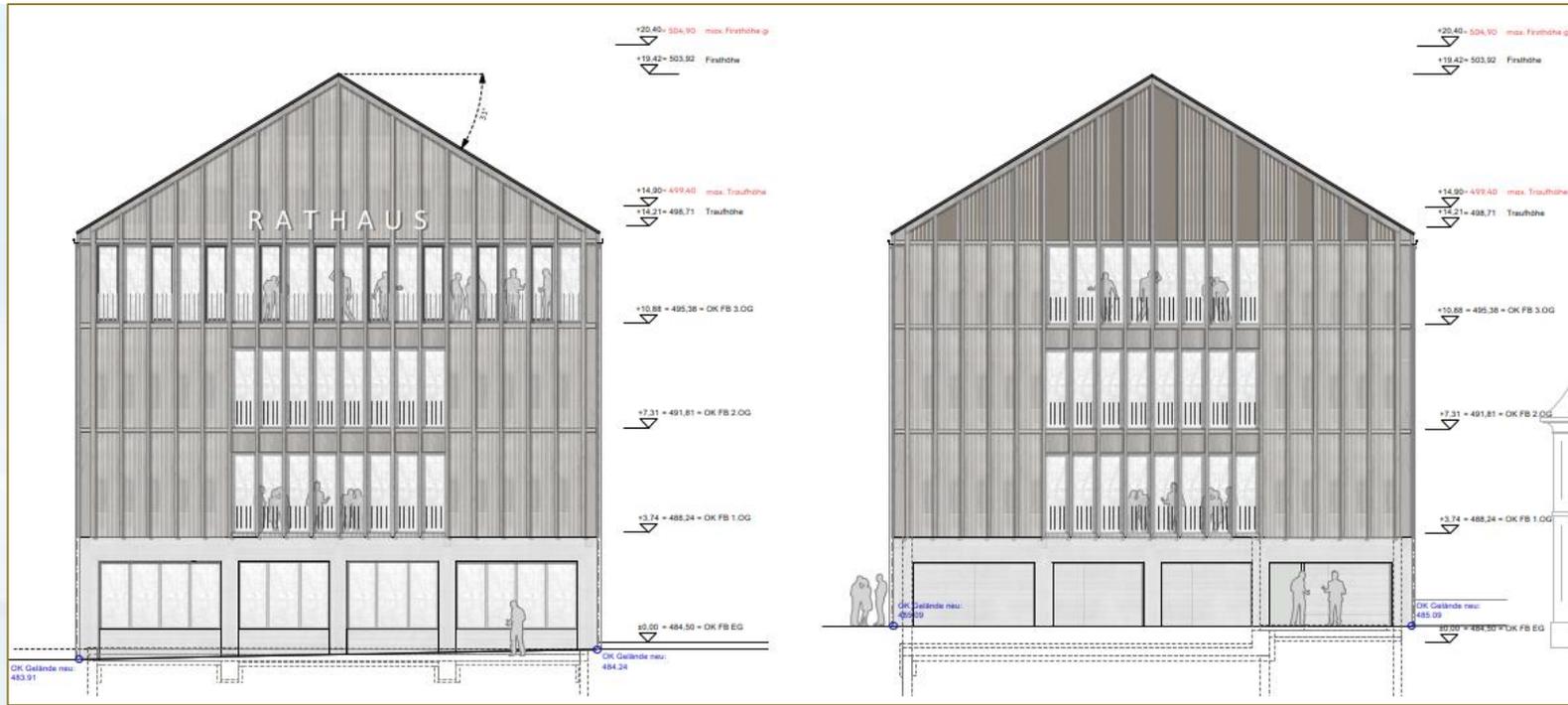


**In Bearbeitung die Variante Holzfaser-Akustikdecke:**

- Einheitliche, ruhige Deckenwirkung.
- Sehr gute Ökobilanz (DGNB-Zertifizierung)

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

Aktuelle Prüfaufträge\_Ansicht Süd und Ansicht Nord



Ansicht Süd

Ansicht Nord

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

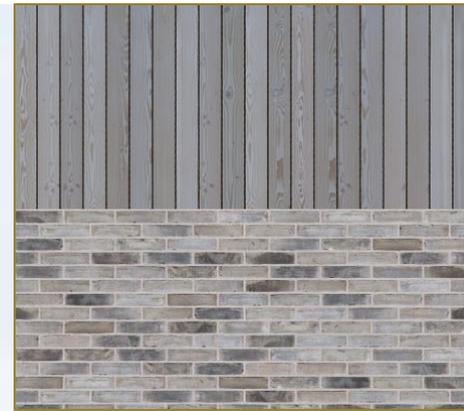
## Aktuelle Prüfaufträge\_Sockel und Fassade



- Holzfassade mit Vorvergrauung z.B. Keim Lignosil 4259 M
- Sockel Fertigelemente Sichtbeton, hell eingefärbt / gestockt



- Holzfassade mit Vorvergrauung, z.B. Keim Lignosil 4259 M
- Sockel Jura - Kalksteinstein, gemauert



- Holzfassade mit Vorvergrauung z.B. Keim Lignosil 4259 M
- Sockel aus Fassadenklinkern



- Holzfassade
- Sockel n.n.

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
- 4. DGNB-Pre-Check**
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## DGNB-Pre-Check

### DGNB-Pre-Check

Auswahl des Nutzungsprofils **Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude, Version 2018 (NBV18)**  
Vertragsnummer **NBV18-**  
Bauvorhaben **23158 Rathaus Erbach**  
Antragsteller **Stadt Erbach**  
DGNB Auditor **Sonja Krämer**  
Datum **01.10.2024**

Hauptkriteriengruppen	Anteil an Gesamterfüllungsgrad	Erfüllungsgrad
Ökologische Qualität	22,5%	78,5%
Ökonomische Qualität	22,5%	79,8%
Soziokulturelle und Funktionale Qualität	22,5%	50,1%
Technische Qualität	15,0%	55,3%
Prozessqualität	12,5%	67,4%
Standortqualität	5,0%	56,2%
Gesamt-Erfüllungsgrad		66,4%
Nebenanforderung (ohne Standortqualität)	Nebenanforderung für Gold ist erfüllt	
Plakette	GOLD	
Beitrag der Boni zum Gesamterfüllungsgrad		

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

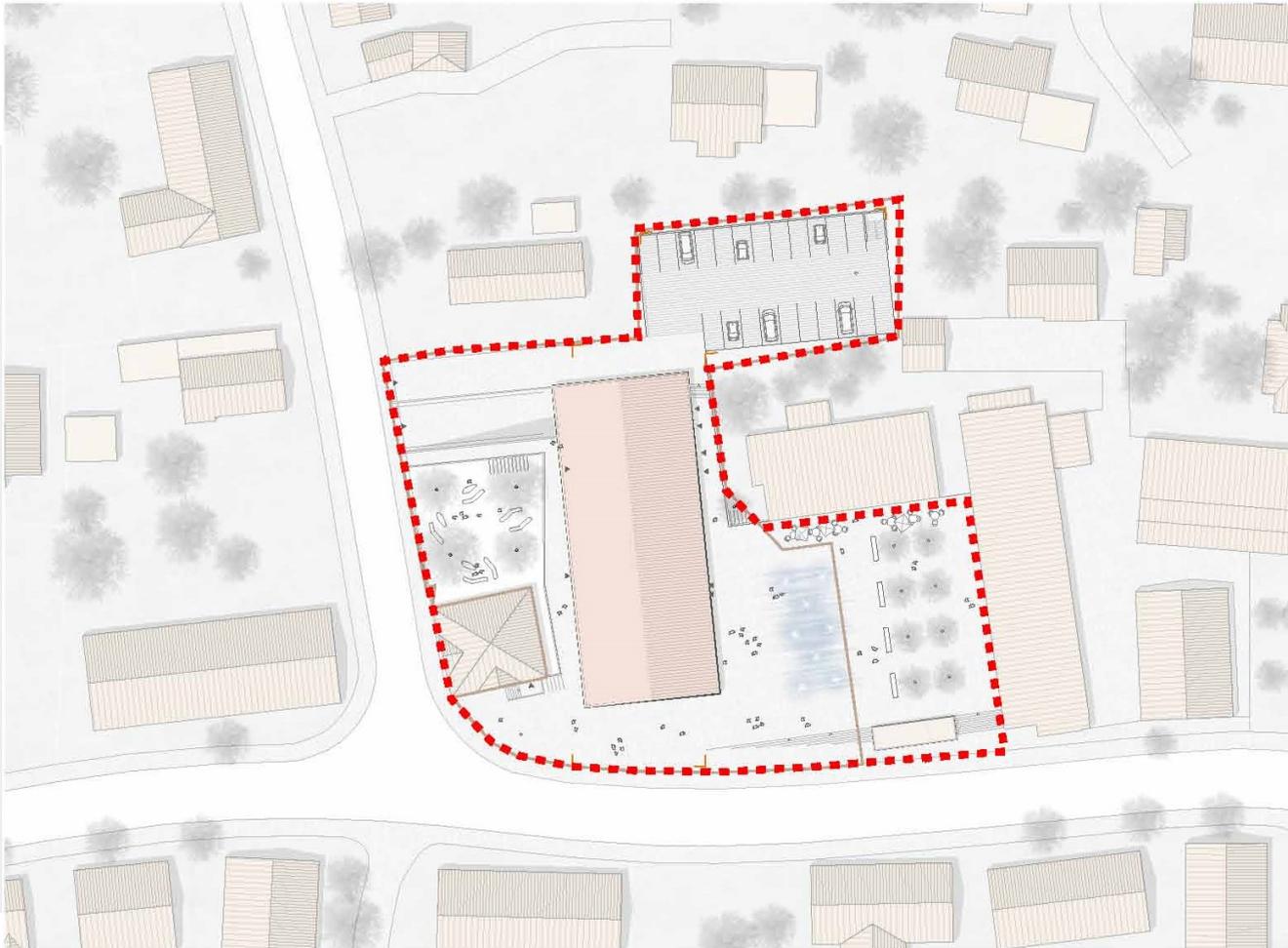
1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
- 5. Vorentwurf Freianlagen**
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau



Stadt Erbach  
Neubau Rathaus Erbach

Außenanlagen  
Vorentwurfsplanung  
GR 18.11.2024

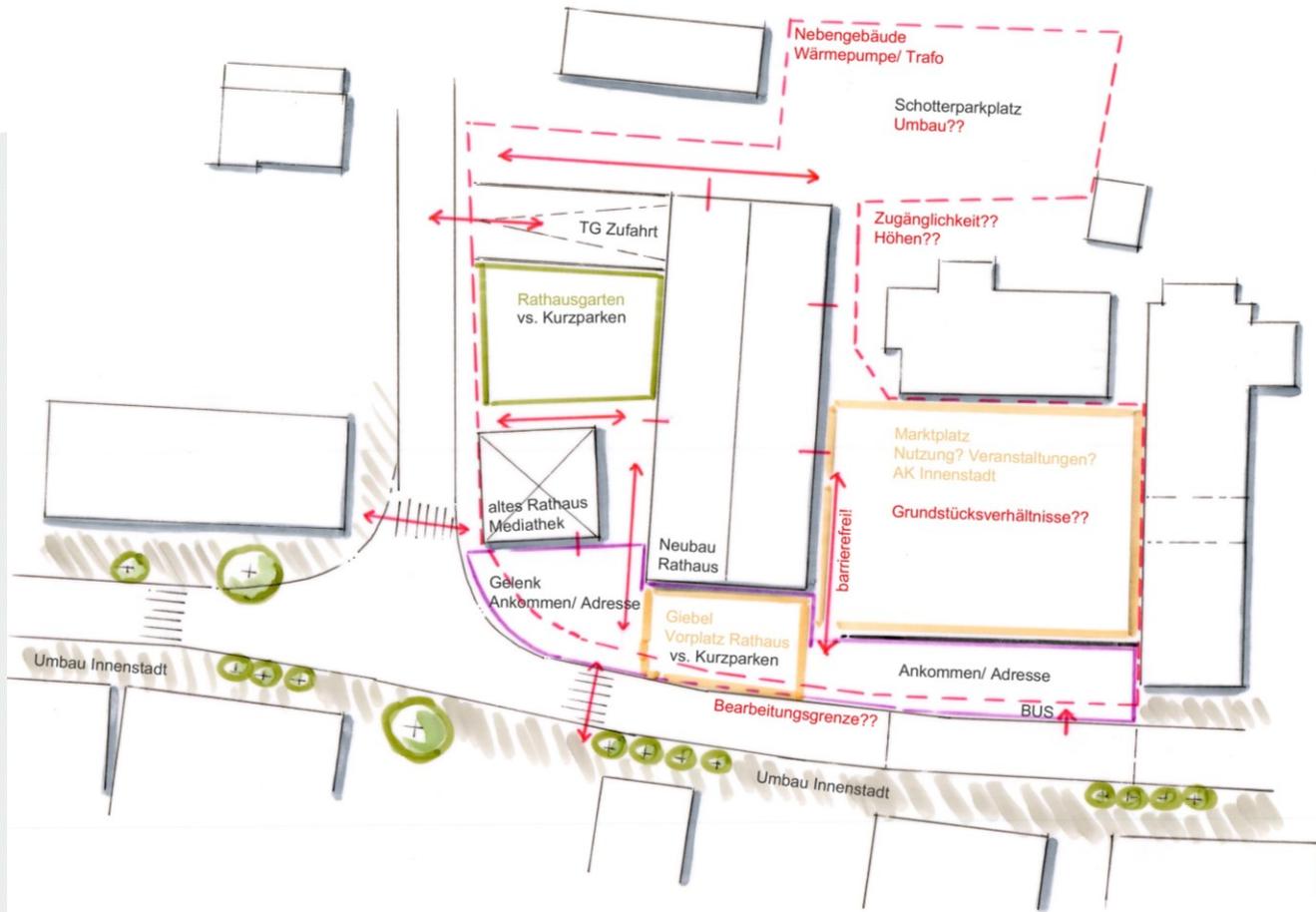
**dreigrün** 



Betrachtungsbereich als Grundlage für die Vorentwurfsplanung.

Drei Teilbereiche:

- Nördlicher Stellplatz
- Rathausgarten
- Marktplatz



Grundsätzliche, strukturelle Überlegungen:

- Verknüpfungen in die Stadt
- Ankommen / Adressbildung
- Zugänglichkeit und Barrierefreiheit
- Höhensituation
- Nutzungen / Dimension



Unterschiedliche Gestaltungsansätze u.a. in Bezug auf:

- Umgang mit der Höhensituation v.a. hin zur Erlenbachstraße
- Nutzbare Fläche auf dem Marktplatz und um das Rathaus (auch für Veranstaltungen)
- Schaffung von Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz im Regelbetrieb (ohne Veranstaltung)
- Verortung von Stellplätzen

Präsentation, Diskussion und Abstimmung mit dem Arbeitskreis Innenstadt.





- Höhenlage Rathaus (EFH)
- Gesamtensemble Rathaus und Marktplatz
- barrierefreie Anbindung Rathaus und Bestandsgebäude
- Höhenstaffelung von Nord nach Süd
- Aufenthaltsqualität  
Schatten / Sitzen / Wasserspiel
- nutzbare Fläche für Veranstaltungen
- bestehende TG unter Teilen des Marktplatzes





- Durchgängige Gestaltung Marktplatz / Rathausgarten
- Hoher Begrünungsanteil (QNG)
- Verortung von Nebengebäuden  
Fahrräder und Müll
- Nördlicher Bereich komplett unterbaut



Soweit. \*\*\*

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
- 6. Kostenschätzung**
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Kostenschätzung

	WBW Q3/23 17.07.23	Entwicklung (jeweils mit anteiligen Baunebenkosten)	KoSch Q4/24 06.11.24
Neubau Gebäude <i>inkl. Abbruch Zwischen- und Anbau und anteiligen Baunebenkosten</i>	17.000.000 €	Baupreise Hochbau: 0,60 Mio. € Baupreise Technik: 0,90 Mio. € Wasserhalt. Baugrube: 0,60 Mio. € Deklaration Baugrube: 0,20 Mio. €	19.300.000 €
Tiefgarage <i>40 bzw. 34 Stellplätzen und anteiligen Baunebenkosten</i>	2.600.000 €	Deklaration Baugrube: 0,40 Mio. €	3.000.000 €
Zwischensumme	19.600.000 €	2,70 Mio. €	22.300.000 €
Freianlagen, <i>Marktplatz und anteiligen Baunebenkosten</i>	1.250.000 €	Baupreise Freianlagen: 100 %	2.400.000 €
Summe	20.850.000 €		24.700.000 €
Ansatz UVG / BPE	2.850.000 €		1.500.000 €
Prognose	<b>23.700.000 €</b>		<b>26.200.000 €</b>

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Kostenschätzung

IKOS Aushub & Deklaration	Q4/24
Auffüllungen	120.000 €
Auenlehm / Auensand	190.000 €
Torf / Mudde	310.000 €
Abschwemmlehm / -sand	140.000 €
USM-Mergel	40.000 €
<b>Gesamtkosten brutto</b> <i>ohne anteilige Baunebenkosten</i>	800.000 €
<b>Gesamtkosten brutto</b> <i>mit anteiligen Baunebenkosten</i>	<b><u>1.070.000 €</u></b>

### Erwartbare Kosten aus Aushub & Deklaration

- Das vorliegende Baugrundgutachten zeigt, dass vor allem in den mittleren Schichten verunreinigtes Bodenmaterial vorliegt
- **Anteil „Deklaration / Verunreinigung“ entspricht ca. 620.000 € (inkl. Baunebenkosten)**

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

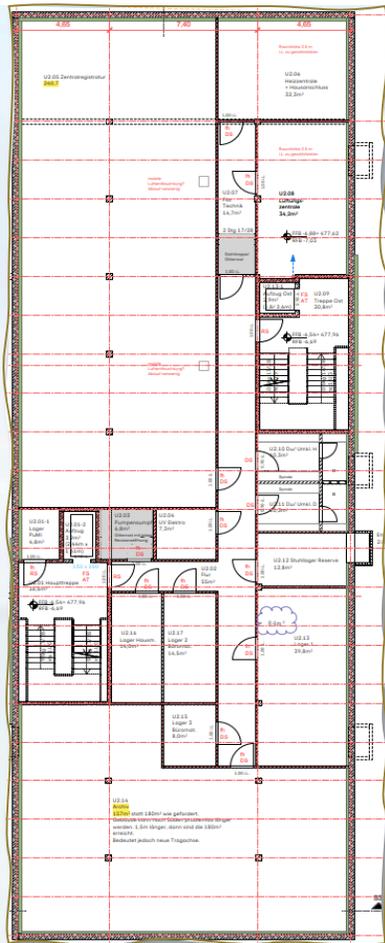
18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. **Empfehlung**
8. Kostenprognose
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Empfehlung



Unter folgenden Betrachtungen ist es möglich, auf das **UG 2** zu **verzichten**:

- Die vorhandenen Registraturen und Archive in den Ortsverwaltungen bleiben bestehen
  - Archiv bleibt wie bisher im Keller des Rathausaltbaus
  - Im Zugriff benötigte Registraturen werden in der Mittelzone der jeweiligen Ämter untergebracht
  - Auslagerung der nicht im Zugriff benötigten Registraturen mit Aufbewahrungsfristen und sonstigen nicht regelmäßig genutzten Gegenstände (Wahlurnen) in den Bauhof (Nutzung der Bühne der Fahrzeughalle mit ca. 300 m<sup>2</sup>, dies ist beim anstehenden Umbau zu berücksichtigen)
  - Verortung von ca. 2 x 20 qm Lagerfläche in den Bürogeschoßen
  - Reduzierung der Flächen für Duschen und Unterbringung im EG
  - Der Hausmeisterraum findet im 3.OG Platz
  - Verortung der Technikzentrale im UG 1, eventuell unter der Zufahrtsrampe (in Prüfung)
- Der Entfall des zweiten Untergeschosses erbringt ein **Einsparpotential von 2,2 Mio. €**

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
- 8. Kostenprognose**
9. Terminvorschau

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Kostenprognose

	WBW Q3/23 17.07.23	KoSch Q4/24 06.11.24
Neubau Gebäude <i>inkl. Abbruch Zwischen- und Anbau und anteiligen Baunebenkosten</i>	17.000.000 €	17.100.000 €
Tiefgarage <i>40 bzw. 34 Stellplätzen und anteiligen Baunebenkosten</i>	2.600.000 €	3.000.000 €
Zwischensumme	19.600.000 €	20.100.000 €
Freianlagen, <i>Marktplatz und anteiligen Baunebenkosten</i>	1.250.000 €	2.400.000 €
Summe	20.850.000 €	22.500.000 €
Ansatz UVG / BPE	2.850.000 €	1.200.000 €
Prognose	<b>23.700.000 €</b>	<b><u>23.700.000 €</u></b>

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

18.11.2024\_Abschluss LPH 2

## TOP

1. Architektur
2. Festlegungen seit 17.07.23
3. Aktuelle Prüfaufträge
4. DGNB-Pre-Check
5. Vorentwurf Freianlagen
6. Kostenschätzung
7. Empfehlung
8. Kostenprognose
9. **Terminvorschau**

# Neubau Rathaus Erbach, Stadt Erbach

## Terminvorschau

