





1. Städtebauliche Situation

Das Gebäude des ehemaligen Gasthofs „Adler“ wurde 1977 beim Umbau zur Volksbank grundlegend verändert. Der Anbau greift äußerlich wie innerlich stark in die Struktur des Gebäudes ein. Das historische Gebäude verliert durch den mächtigen Anbau seine formale und strukturelle ursprüngliche Eigenständigkeit. Die Tiefgarage wurde bis an das Gebäude Käferstr. 3 herangeführt. Oberirdisch ergibt sich der Eindruck einer Baulücke.

Der Rathausplatz wurde durch eine neue Verkehrsführung beruhigt. Durch seine Gestaltung erhält er eine neue Wichtigkeit. Der Platz wird von den Menschen als städtischer Raum erfahrbar.

1.1 Städtebauliches Konzept

Das historische Gebäude Rathaus II wird freigestellt. Der Anbau von 1977 wird rückgebaut, dadurch erhält der Altbau seine ursprünglich formale Eigenständigkeit zurück. Die Baulücke Käferstraße wird mit einem Neubau geschlossen. Es entstehen zwei klar ablesbare eigenständige Baukörper, die mittels eines offenen, transparenten „Gelenks“ verbunden werden. Dadurch wird der Straßenraum gefasst und die Baukörper klar definiert.

1.2 Baukörper

Der Neubau wird als zweigeschossiger Zweibund (zzgl. 2.OG im Dachraum) mit Satteldach und Lochfassade vorgeschlagen. Er orientiert sich formal an der traditionellen Bebauung des Marktplatzes und der Nachbarschaft in der Käferstrasse. Die Ausformulierung in Gestalt und Material erfolgt jedoch in einer zeitgemäßen Architektursprache. Ein niedriger gehaltener verglaster Zwischenbau mit Flachdach verbindet als „Gelenk“ den Altbau mit dem Erweiterungsbau.

2 Bauliche Umsetzung

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die Eingriffe im Altbau auf ein notwendiges Maß reduziert und beschränken sich im Wesentlichen auf den Rückbau des Anbaus von 1977. Das bestehende Treppenhaus mit Inst.-Schacht bleibt Hauptelement der vertikalen Erschließung des Altbaus, es ist im Sinne der DIN 18024/18025 jedoch nicht behindertengerecht.

Die Tiefgarage bleibt in Ihrer Grundstruktur erhalten, wird jedoch von 20 auf 14 Stellplätze verkleinert, um Platz für Lager- und Elektrotechnikräume zu schaffen.

Für eine Anbindung des Fluchttreppenhauses im Neubau an die Käferstrasse muss die Trafostation verlegt werden.

Die FFB- Höhen und damit Geschosshöhen werden vom Altbau übernommen.

2.1 Bauliche Umsetzung – Organisation

Der bestehende Haupteingang des Rathaus II sollte in seiner Bedeutung respektiert werden und als solcher bestehen bleiben. Auf einen zusätzlichen Eingang wurde daher zugunsten der Eindeutigkeit und der Erweiterungsfähigkeit des Bürgerbüros verzichtet.

Die interne Treppenverbindung UG - EG - 1.OG entfällt zugunsten von zusätzlicher Nutzfläche.

Das bestehende Treppenhaus übernimmt die zentrale Vertikalerschließung des Neu- und Altbaus.

Der Neubau erhält an der Westgrenze ein eigenes notwendiges vertikales Erschließungselement.

Die TG-Einfahrt von der Käferstrasse aus wird aufgrund der topografischen Situation rückgebaut. Ein- und Ausfahrt erfolgen von der Karlstrasse aus.

Durch die Neuordnung des UG entstehen zusätzliche Lager- und Archivflächen, dadurch verbleiben 14 Stellplätze.

2.2 Bauliche Umsetzung – Bauablauf

Der vorliegende Vorentwurf mit Neubau und Altbau als Hauptbaukörper und „Gelenk“ als verbindendes Element muss als zusammengehörige Einheit gesehen werden und kann daher nur als Ganzes funktional und formal bestehen. Eine mögliche Aufteilung in Bauabschnitten ist nicht sinnvoll möglich bzw. kann nicht empfohlen werden, da für die Ausführung der Erweiterung stark in den Bestand eingegriffen werden muss. Die erforderlichen Rückbaumaßnahmen zur Anbindung der Erweiterung können im laufenden Betrieb nicht durchgeführt werden. Die Büros im Bestandsgebäude sind während der Baumaßnahme auszulagern.

3 Raumprogramm / Nutzung

Das Bürgerbüro wird barrierefrei im Erdgeschoss des Altbaus eingerichtet. Erweiterungsflächen für Service und Beratung sowie die Sanitärräume mit Beh.-WC sind im Neubau vorgesehen.

Mit der Möglichkeit der räumlichen Trennung befindet sich im EG Neubau das Sozialamt.

Beide „öffentlichen“ Funktionen sind somit ebenerdig und bürgernah zu erreichen und flexibel den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

In den Obergeschossen befinden sich Einzel-, Doppel-, Team- oder Großraumbüros sowie zugehörige Sozial- und Sanitärräume.

Im 2.OG Neubau (Dachgeschoss) sind zusätzlich ca. 170 m² Nutzfläche als Lager / Archiv vorgesehen, die optional auch als Büroflächen ausgebaut werden können. Zur natürlichen Belichtung sind Dachgauben zur Käferstr. und zum Innenhof vorgesehen.

Für die weitere Bearbeitung ist eine genauere Klärung des Raumprogrammes notwendig.

Die Büroflächen im DG des Altbaus werden zukünftig als Archiv genutzt. Hiermit wird der problematischen Situation bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes Rechnung getragen, da keine ständigen Aufenthaltsräume mehr im DG angeordnet sind.

4 Konstruktion

Die Ausführung des Erweiterungsbaus über der bestehenden Tiefgarage ist nach Prüfung durch den Tragwerksplaner in statischer Hinsicht grundsätzlich möglich.

Der Erweiterungsbau besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit tragenden Außenwänden und einer Stützenreihe. Die Außenwände in Ebene 0 und +1 sind als Lochfassade vorgesehen, die Decken werden als Flachdecken mit Spannweiten von ca. 6 und 5 m ausgeführt.

Der Lastabtrag des über der bestehenden Tiefgarage angeordneten Erweiterungsbaus erfolgt über neue zusätzliche Stützen und Wände sowie durch Erneuerung bestehender Stützen in der Tiefgarage.

Die Positionierung der Stützen ist auf die Stellplätze abgestimmt. Die Höhendifferenz von OK RFB Ebene 0 bis OK bestehender Rohdecke über der TG wird zur Ausbildung von Unterzügen in Achse 2 und 3 für den Lastabtrag der Stützenreihe sowie der Außenwand zum Innenhof genutzt.

Die Außenwand entlang der Käferstr. wird auf die bestehende TG- Außenwand aufgesetzt bzw. im Bereich der bisherigen Zufahrt + Trafo neu erstellt. Die bestehende Giebelwand der TG zum Nachbargebäude wird abgebrochen und durch eine neue Giebelwand incl. an die Aufzugsunterfahrt angepasste Gründung ersetzt. Für die Gründung des Nachbargebäudes ist eine Unterfangung angedacht.

Für die neuen Wände und Stützen im UG sind entsprechend der abzutragenden Lasten Punkt- bzw. Streifenfundamente vorgesehen. Evtl. erforderliche Verstärkungen / Ertüchtigungen bestehender Fundamente konnten aufgrund fehlender Bestandsunterlagen zum Planungsstand Vorplanung nicht geprüft werden. Zur Erkundung der vorhandenen Fundamente sind im Rahmen der Entwurfsplanung Schürfgaben anzulegen.

Das Satteldach ist als konventioneller Holzdachstuhl geplant.

Der 2-geschossige verglaste Verbindungsbau wird ebenfalls mit Flachdecken ausgeführt, der vertikale Lastabtrag erfolgt über 4 Rundstützen, den angrenzenden Erweiterungsbau sowie durch Anschluss an die Bestandsdecken des Altbaus. Die Decken des bestehenden Erweiterungsbaus bleiben im Bereich des Verbindungsbaus erhalten, es werden lediglich die Brüstungen zurückgebaut und die neuen Decken angeschlossen.

Im 2.OG wird der bestehende Erweiterungsbau zurückgebaut und die Außenwand entsprechend der Grundrissgeometrie des Altbaus erneuert. Das Dach des Altbaus wird in diesem Bereich entsprechend ergänzt.
Das bestehende Treppenhaus bleibt bis zur Ebene +2 erhalten, die Konstruktion über dem TH im DG wird zurückgebaut.
Detaillierte Angaben sind dem Erläuterungsbericht zur Vorplanung Tragwerk zu entnehmen.

5 Fassade

Die komplette Fassade des bestehenden Erweiterungsbaus von Mitte der 70-er Jahre wird incl. der Treppenhausfassade zurückgebaut.
Passend zum Bestand und zur Umgebung wird der Erweiterungsbau mit einer verputzten Lochfassade vorgesehen. Zur Belichtung des optional für eine Büronutzung vorgesehenen Dachgeschosses werden schmale Dachgauben, welche die Struktur der Lochfassade fortsetzen, vorgesehen.
Die Lochfenster sind als thermisch getrennte Alufenster mit Dreifachverglasung vorgesehen, außenliegender Sonnenschutz mit motorisch betätigten Horizontallamellen.
Der als Gelenk zwischen Altbau und Erweiterung vorgesehene verglaste Verbindungsbau erhält zur Straßen- wie zur Hofseite eine Pfosten-Riegel-Fassade.
Die Fassade des Treppenhauses im Bestand wird erneuert, die 90° zum Altbau angeordnete, bislang verglaste Fassade wird zur Vermeidung von Brandüberschlag zwischen Altbau und dem notwendigen Treppenhaus geschlossen und wie der Erweiterungsbau mit einer gedämmten, hinterlüfteten Putzfassade versehen.
Die Fassade des Altbaus erhält einen neuen Anstrich. In die Öffnungen des Laubgangs im EG werden neue Holzfenster analog den bestehenden Fenstern eingebaut.
Die bestehenden Holzfenster werden erforderlichenfalls überarbeitet und neu lackiert.

6 Ausbau

6.1 Ausbau Erweiterung

Für den Ausbau der Bürobereiche ist ein mittlerer Standard vorgesehen.

- Hohlraumboden mit Textilbelag
- Systemtrennwände ca. 60 % verglast teilweise mit Innenjalousien als Sichtschutz, ca. 40 % geschlossen
- Massivwände verputzt und weiß gestrichen
- Abgehängte Gipskartonakustikdecken in den Fluren sowie am Übergang zum Bestand
- in den Bürobereichen Betondecken gespachtelt und gestrichen, Akustikbaffeln an Rohdecke befestigt. Die Rohdecken sollen zu einem möglichst großen Anteil mit dem Luftraum verbunden sein, um eine möglichst große Speichermasse zur Nachtauskühlung aktivieren zu können.
- Sanitärbereiche Böden gefliest, Wände teilweise gefliest, abgehängte GK- Decken
- Treppenhaus Wände und Decken verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, Böden + Treppenläufe mit Betonwerkstein, Eingangsbereiche mit Sauberlaufzonen.
Im TH ist ein Durchladeraufzug zur barrierefreien Erschließung sämtlicher Ebenen angeordnet.

- Türen: zum neuen TH 2 werden verglaste T30-RS Rohrrahmentüren eingebaut, ebenso zwischen Erweiterung und Verbindungsbau, um die Erweiterung als eigenständige Nutzungseinheit vom dem Bestand zugeschlagenen Verbindungsbau abzutrennen. Der Durchgang zum WC-Bereich in der Erweiterung erhält eine T30 Schiebetür. Im Bürobereich sind beschichtete Holztürblätter, teilweise mit erhöhtem Schallschutz, vorgesehen, ebenso für die Sanitärräume.
Lager- und Technikräume im UG sind mit Stahlbrandschutztüren geplant.

Das 2.OG ist für den optionalen Ausbau für die Büronutzung vorbereitet, d.h. Standardausbau derzeit nur als veredelter Rohbau mit Rohfußboden, Rohdecken, Massivwände – kein Ausbau des Sanitärbereichs.

7 Ausbau Bestand

Die Bodenbeläge in den Ebenen EG bis 2.OG werden erneuert. Im Foyer / Publikumsbereich im EG wird ein wischbarer Belag vorgesehen, die übrigen Bereiche erhalten einen neuen Textilbelag. Die abgehängten Decken im EG und größtenteils im 1.OG sowie teilweise im 2.OG werden zurückgebaut und durch neue GK- Decken, teilweise als Akustikdecken ausgebildet, ersetzt. Im EG werden die Trennwände weitestgehend zurückgebaut. Im 1.OG bleiben die Bürotrennwände teilweise, im 2.OG größtenteils erhalten. Neue Bürotrennwände werden entsprechend der neuen Grundrissgestaltung als GK- Trennwände ausgeführt.
Im Untergeschoss werden nur Teilbereiche erneuert, der WC- Bereich wird in Umkleiden mit Duschen für Damen und Herren umgebaut.
Das Dachgeschoss bleibt mit Ausnahme des Rückbaus der Sanitärbereiche und der Teeküche erhalten und wird nur malermäßig überarbeitet.
Die Treppenhaustüren werden durch verglaste T30-RS Rohrrahmentüren ersetzt, die Lage wird soweit möglich verändert, um ein Aufschlagen der Türen in den Fluchtweg zu vermeiden.
Neue Bürotüren werden den bestehenden Bürotüren entsprechend ausgeführt.

8 Technische Gebäudeausrüstung

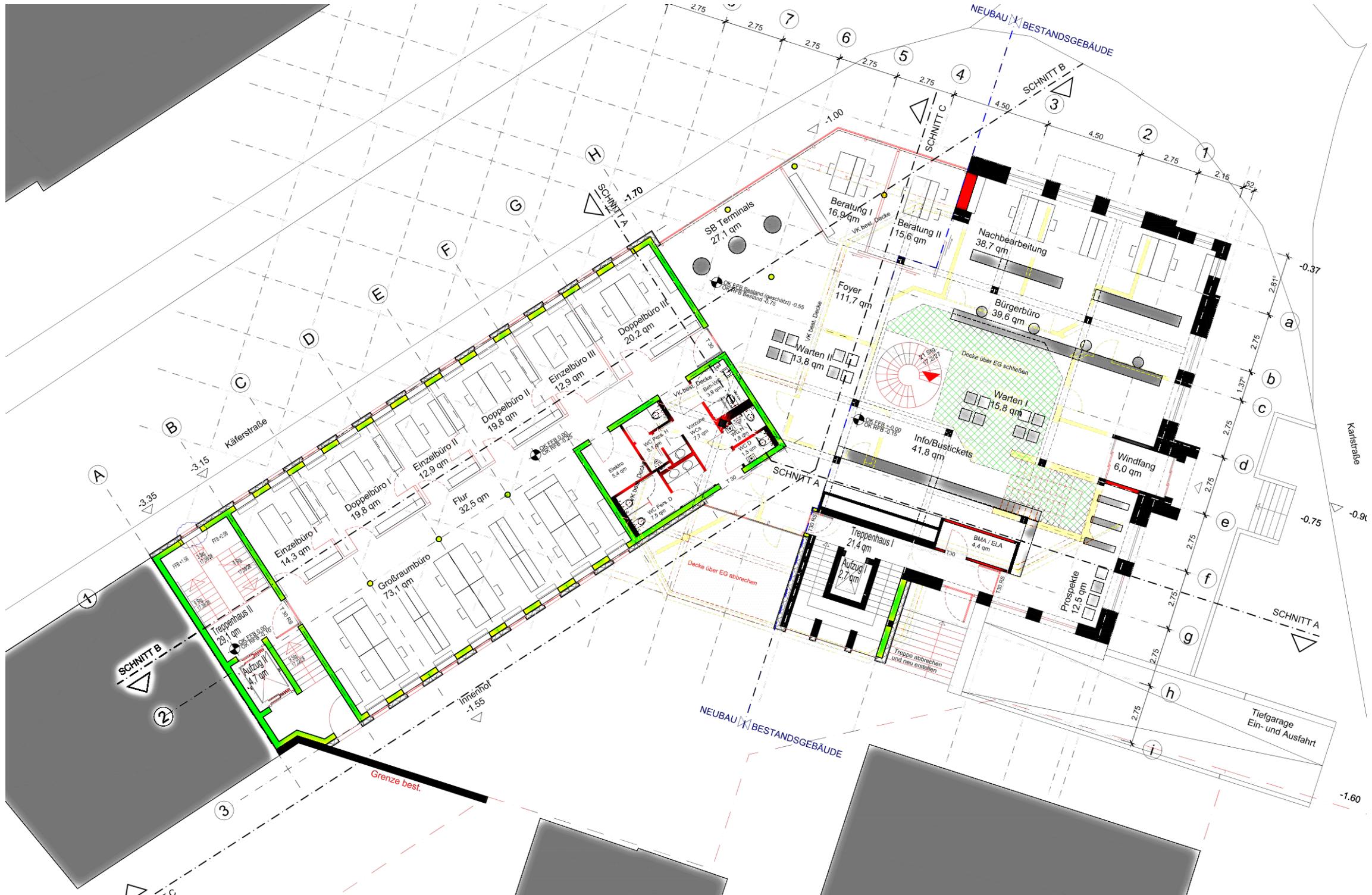
Elektro:
Die Elektroinstallation im Bestand wird weitestgehend erneuert, insbesondere wird die derzeit im notwendigen Treppenraum angeordnete Hauptverteilung entfernt. Die Trafostation wird verlegt.
Detaillierte Angaben sind dem Erläuterungsbericht zur Vorplanung Elektro zu entnehmen.

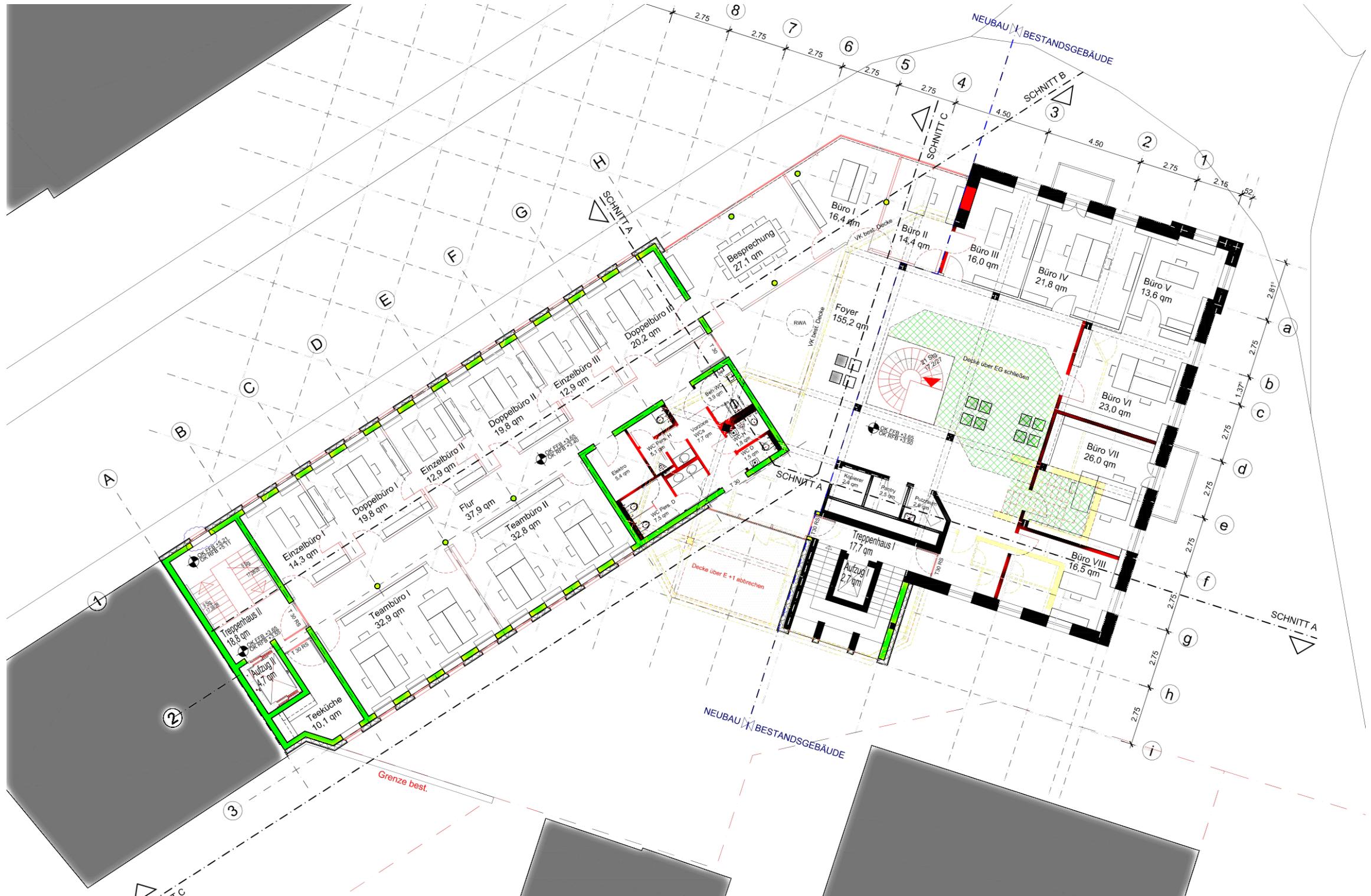
HLS:

Die Trinkwasserinstallation wird komplett erneuert. Nicht mehr in Betrieb befindliche Lüftungsinstallationen werden zurückgebaut und teilweise durch neue Lüftungsanlagen ersetzt. Die Heizungsinstallation bleibt weitestgehend erhalten bzw. wird angepasst.
Die Erweiterung erhält Plattenheizkörper an den Fensterbrüstungen, im Verbindungsbau werden an den raumhoch verglasten Fassaden Unterflurkonvektoren im Hohlraumboden vorgesehen.
Detaillierte Angaben sind dem Erläuterungsbericht zur Vorplanung HLS zu entnehmen.

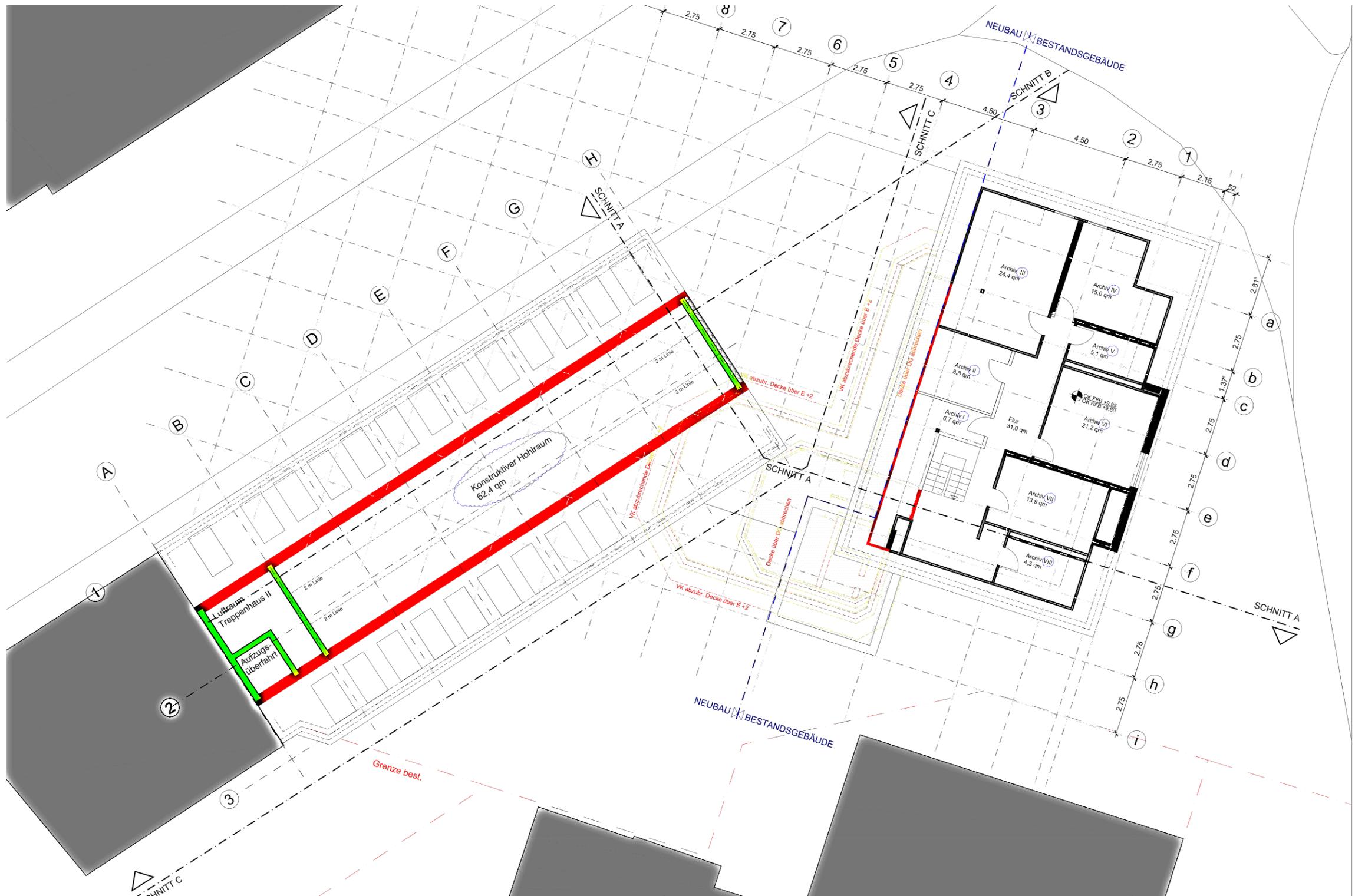
9 Freianlagen

Die Beläge der beiden Niveaus des Innenhofs werden incl. Unterbau entfernt. Im Bereich der Erweiterung incl. Verbindungsbau bleibt die freigelegte Rohdecke, der verbleibende Innenhof erhält einen neuen Aufbau mit Dämmung, Abdichtung und einem befahrbaren Belag aus im Splittbett verlegtem Betonpflaster.
Die Beläge der angrenzenden Gehwege werden erneuert, insbesondere entlang der Käferstr., da hier der Gehweg für Leitungsverlegungen sowie für den Arbeitsraum aufgedeckt werden muss.

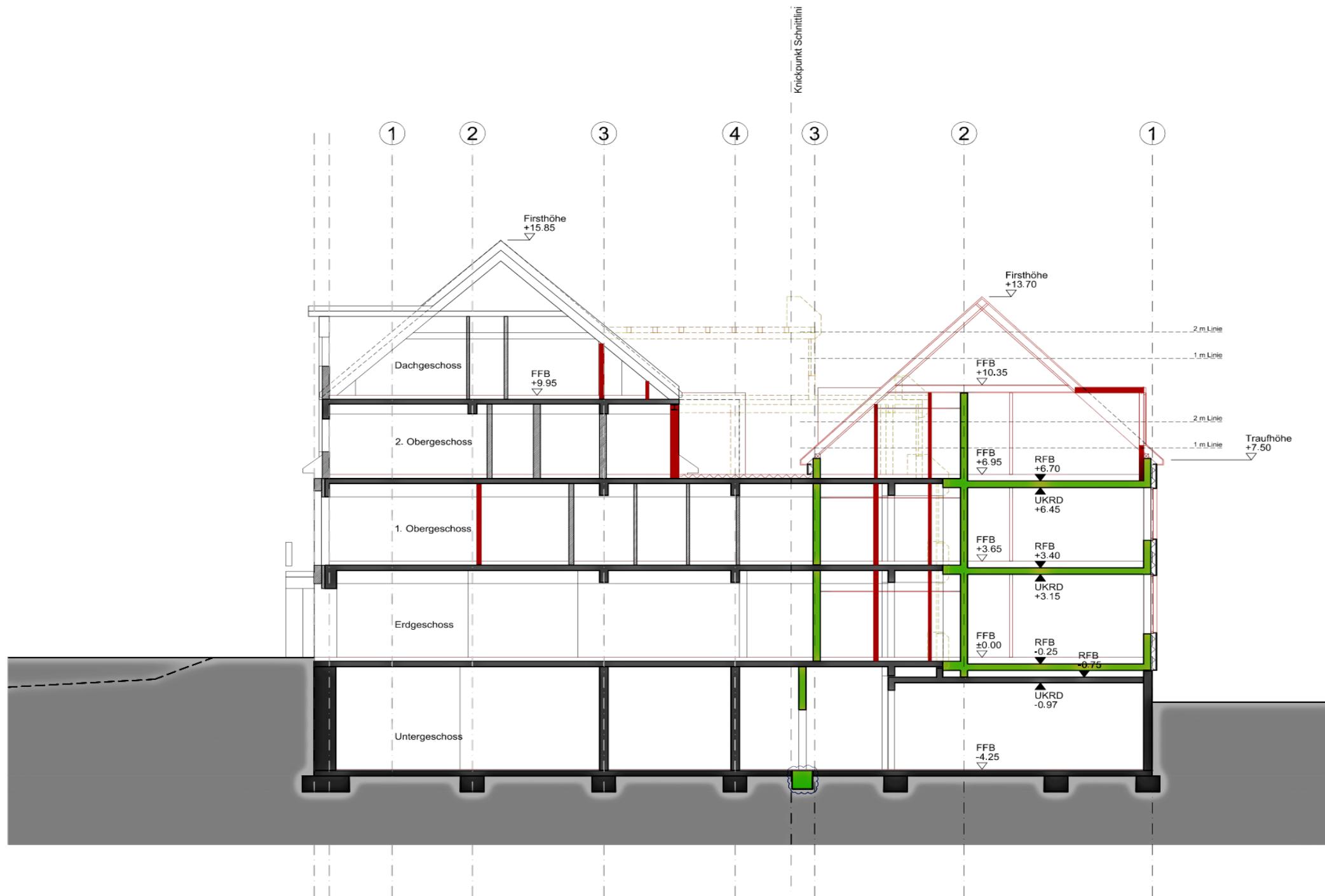


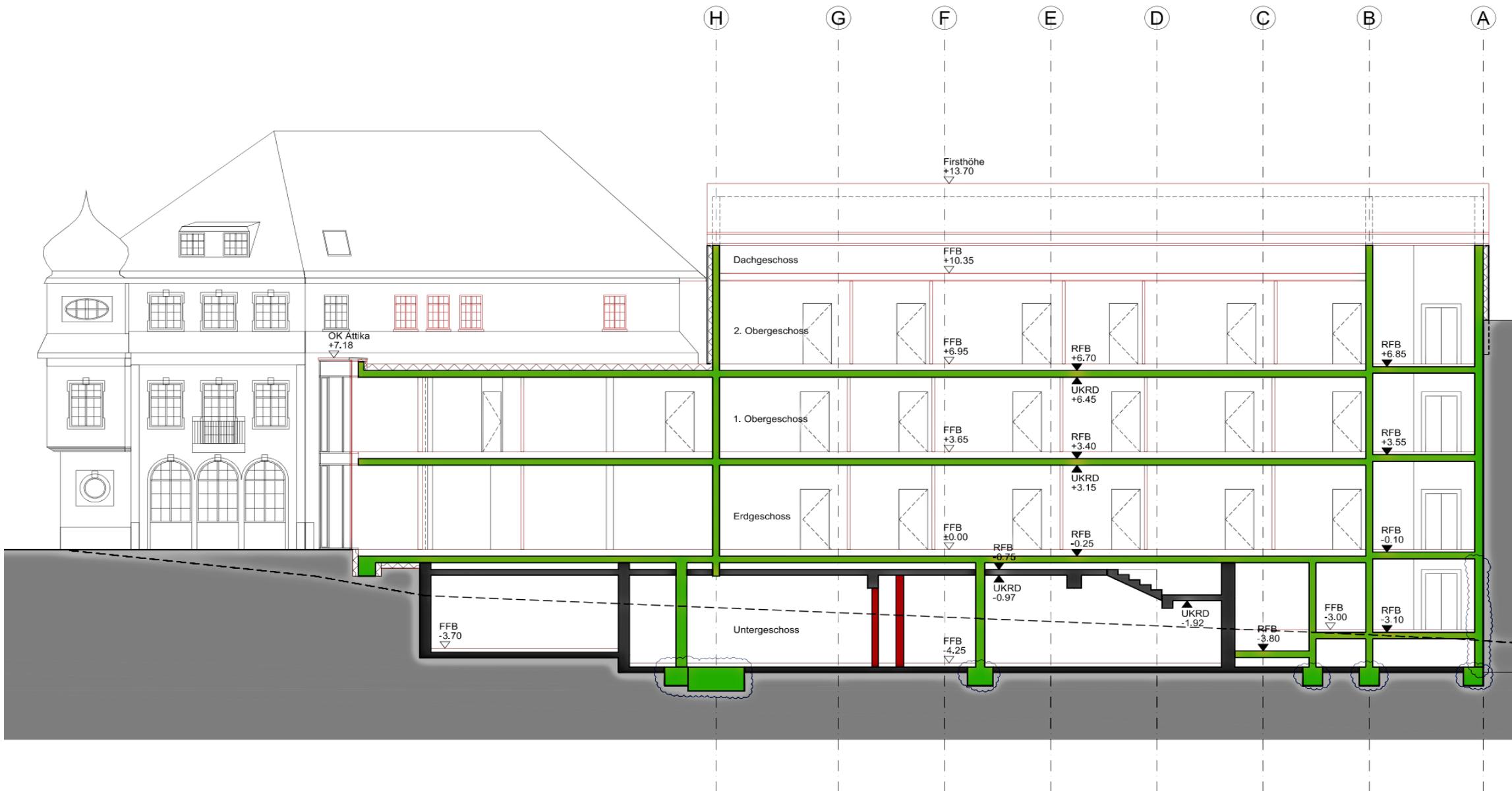


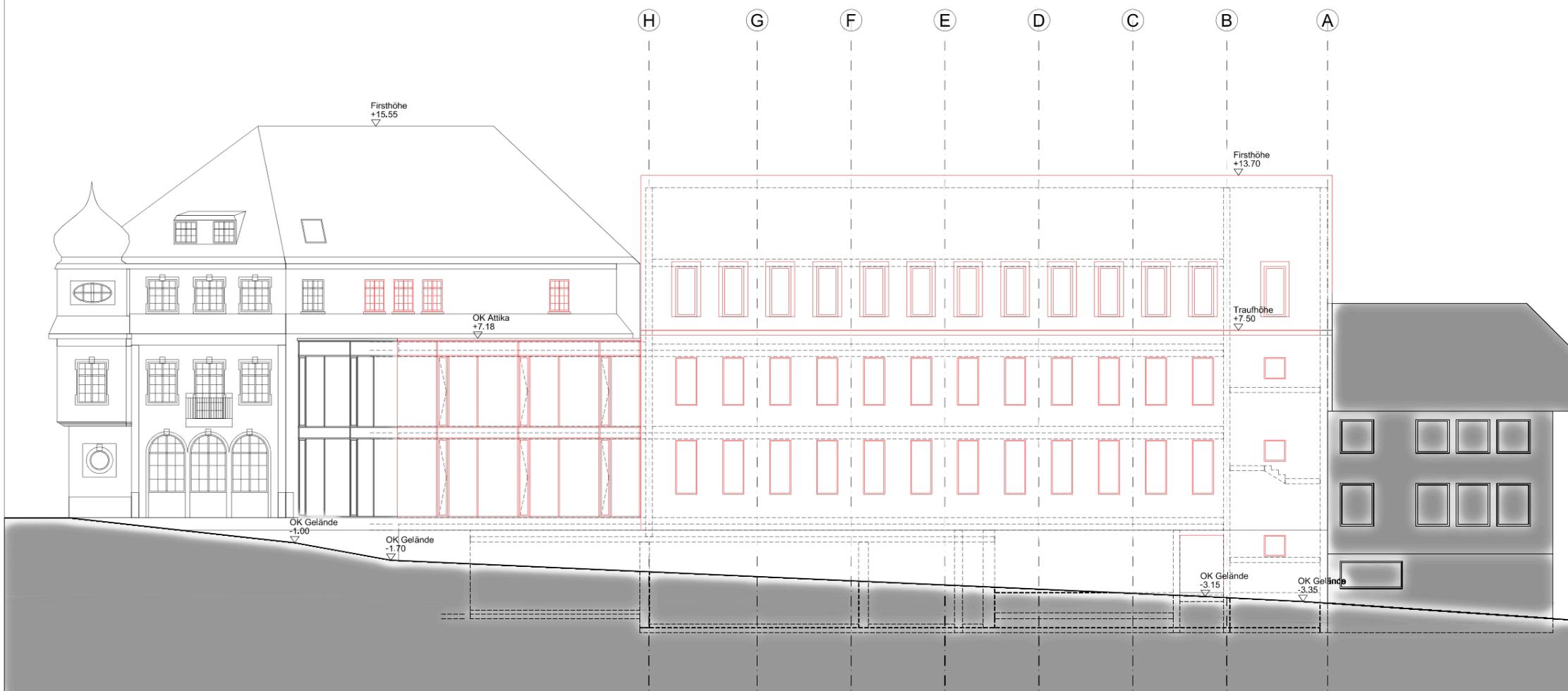




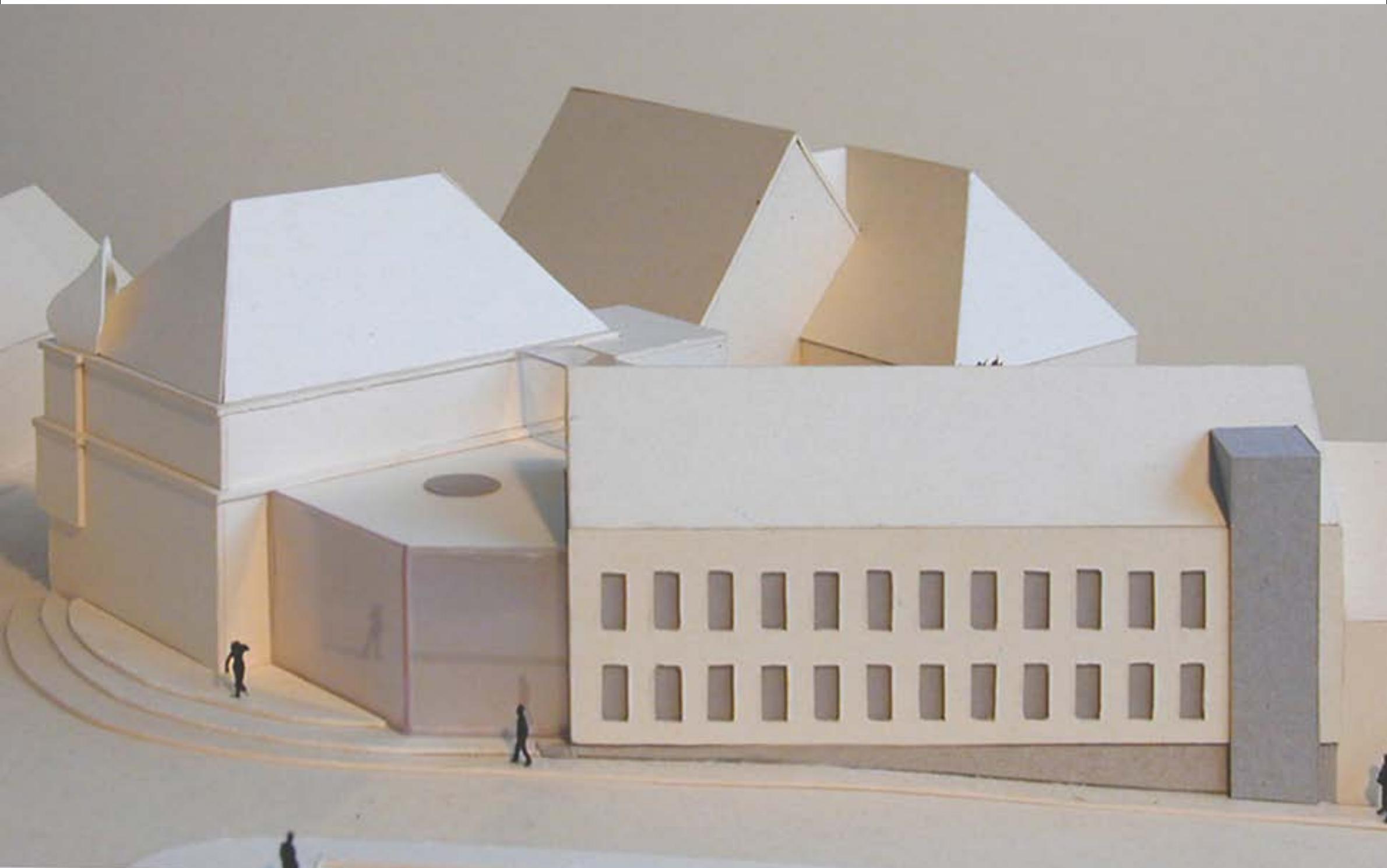




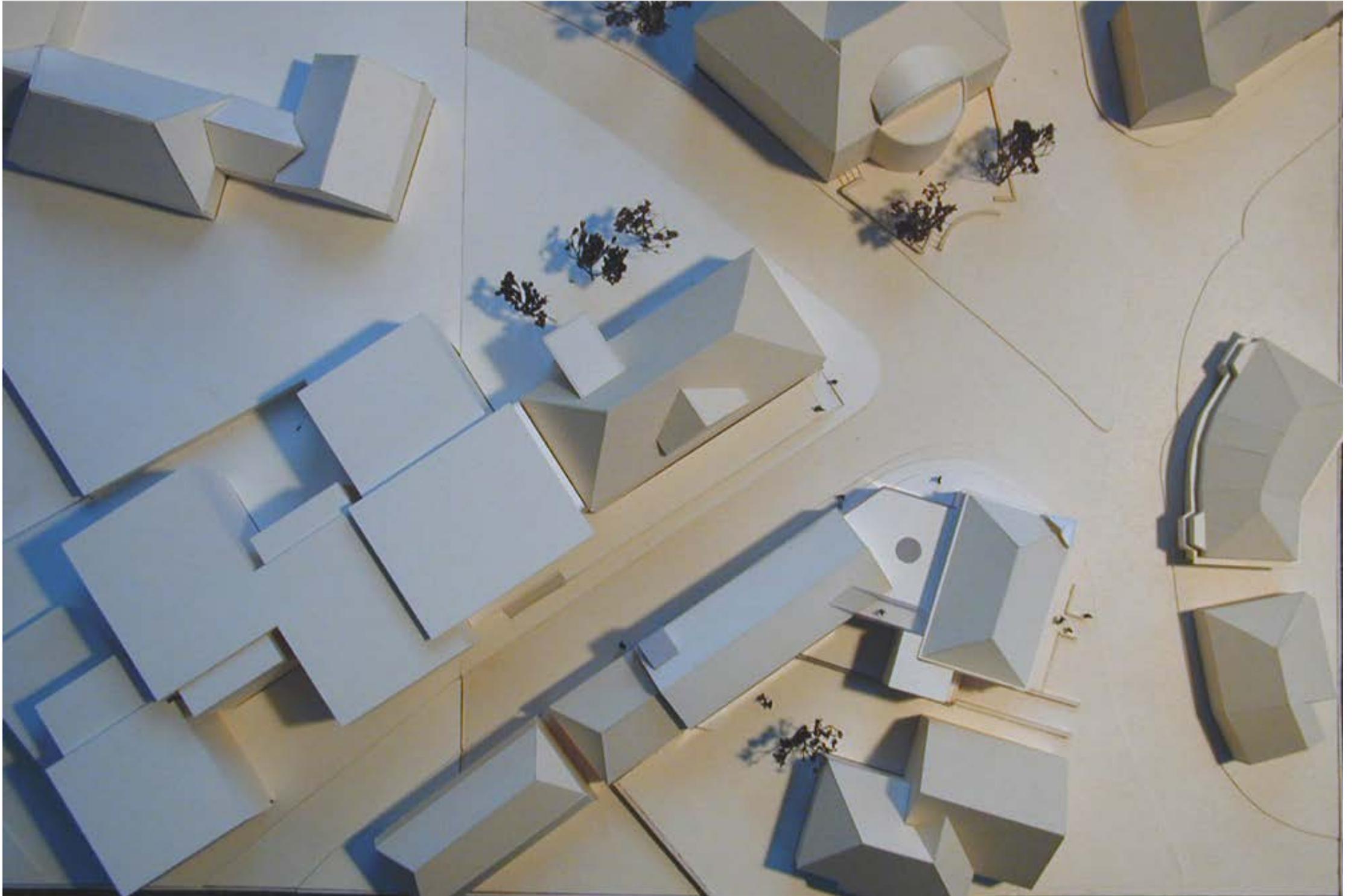












BESTAND 1999	BRI in m ³	BGF in m ²	NRF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	Arbeitsplätze
Summe	9.678	2.554	2.039	1.617	422	39
Erweiterung + Umbau Stand 2017	BRI in m ³	BGF in m ²	NRF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	Arbeitsplätze
Summe	11.863	3.445	2.688	1.939	670	79 (+21 opt.)
BRI: Brutto-Rauminhalt BGF: Brutto-Grundfläche NRF: Netto-Raumfläche NUF: Nutzfläche VF: Verkehrsfläche						

				November 2017			November 2017			November 2017		
				Vorplanung Kostenschätzung mit Zuarbeit Fachplaner			Vorplanung Kostenschätzung mit Zuarbeit Fachplaner			Vorplanung Kostenschätzung mit Zuarbeit Fachplaner		
Bauteil				Bestand			Erweiterung			Bestand + Erweiterung		
				Bruttorauminhalt 5.054 cbm BRI			6.980 cbm BRI			12.034 cbm BRI		
				Bruttogeschossfläche 1.455 qm BGF			1.491 qm BGF			2.946 qm BGF		
				Arbeitsplätze 34 AP			44 AP			78 AP		
				qm BGF / AP 43 qm/AP			34 qm/AP			38 qm/AP		
KGr.	BEZEICHNUNG											
100	GRUNDSTÜCK			nicht im Ansatz			nicht im Ansatz			nicht im Ansatz		
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			nicht im Ansatz			100.500 €			100.500 €		
	Bemerkung						u.a. Verlegung Trafo Demontagen in KG 300 + 400			u.a. Verlegung Trafo Demontagen in KG 300 + 400		
300	BAUWERK- UND BAUKONSTRUKTION			897.968 € 64%			2.249.966 € 73%			3.147.934 € 71%		
400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN			498.776 € 36%			817.399 € 27%			1.316.175 € 29%		
	SUMME KGR 300 - 400			1.396.744 €			3.067.365 €			4.464.109 €		
500	AUSSENANLAGEN			63.445 €			14.490 €			77.935 €		
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			nicht im Ansatz			nicht im Ansatz			nicht im Ansatz		
700	BAUNEKENKOSTEN			365.000 €			750.000 €			1.115.000 €		
				Bestand			Erweiterung			Bestand + Erweiterung		
GESAMTKOSTEN netto ohne Umsatzst.				1.825.189 €			3.932.355 €			5.757.544 €		
Mehrwertsteuer				346.786 € 19% MwSt.			747.147 € 19% MwSt.			1.093.933 € 19% MwSt.		
GESAMTKOSTEN BRUTTO				2.171.974 €			4.679.502 €			6.851.477 €		