Untersuchung zum Raumbedarf der Gemeindeverwaltung Schallstadt

IST-Situation im Vergleich

SOLL-Situation im Vergleich

Optionen zur Umsetzung

Kostenvergleich

Rückblick

Vereinbarung der 70er Jahre

Verwaltungsgeschäfte in der Gemeinde bleiben räumlich unverändert bestehen, bis ein neues zentral gelegenes Gebäude errichtet ist

Antrag Jahr 2007

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schallstadt“

Grobanalyse: unter anderem soll ein Gebäude für öffentliche Dienstleistungen und ein Dorfplatz errichtet werden

2008 & 2009 erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(öffentliche Sitzung + Landessanierungsprogramm)

Initiativen:

Studentenwettbewerb 2009: Ideen und Möglichkeiten wurden dargestellt

Nov. 2010: Ideenwerkstadt

Raumplanung

Im Vergleich:

- Vorstellung ausgewählter Gemeinden anhand von Kennzahlen
- Flächen und Strukturen der dortigen Rathäuser
- Einwohnerzahl der Gemeinden in Relation zu den Rathausflächen

	Schallstadt*	Kirchzarten	March	Nieder-eschach	Schonach	Umkirch	Unter-kirnach
Einwohner	**6 013**	9 770	8 754	5 888	3 889	5 217	2 722
Fläche km²	**19,56**	21,14	17,78	33,07	36,71	8,72	13,17
Teilorte	**Mengen Wolfenweiler Schallstadt**	Burg	Neuerhausen, Holzhausen, Buchheim, Husstetten	Fischbach, Kappel, Schaben-hausen	Rohardsberg, Schonachbach	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – www.statistik.baden-wuerttemberg.de

*) 31.12.2011

Rathausbau Schallstadt – Gesamtübersicht

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Kirchzarten	March	Nieder-eschach	Schonach	Umkirch	Unter-kirnach
	Fläche m²							
Bürgermeister	45	80	78	77	110	54	80	60
Hauptamt	162	260	261	310	175	115	214	106
Rechnungsamt	81	125	174	99	114	78	82	50
Bauamt	72	125	110	110	0	107	58	0
Grundbuchamt	0	0	71	0	78	36	0	0
Steueramt	0	0	0	41	47	0	0	15
Werkhof	0	0	0	0	0	0	0	15
Touristenbüro	0	0	0	0	0	0	0	57
Technik	6	20	0	39	13	22	28	27
Sonderflächen	152	370	405	426	501	411	427	385
Sonstiges	137	268	301	139	384	174	273	195
Gesamt	**655**	**1.248**	**1.400**	**1.241**	**1.422**	**997**	**1.162**	**910**

Sonderflächen:

Aufzug, Treppen
Balkon, Laubengang, Windfang
Foyer, Eingangsbereiche, Wartezonen
Garderobe
Keller
Küche
Behinderten-WC
Sitzungssaal, Trauzimmer
Verkehrsflächen
Vereine (z.B. VHS)
Wartezonen

Sonstiges:

Abstellraum
Aktenvernichtung
Dokumentation
Hausmeister
Heizung
Lüftung
Materiallager
Abfalllager
Personalraum
Putzmittelraum
Registratur, Archiv
Tresorraum

Rathausfläche je Einwohner in der jeweiligen Gemeinde

Schallstadt:	6.013 Einw.	**0,11***	**0,22**
Kirchzarten:	9.770 Einw.		0,14
March:	8.754 Einw.		0,14
Niedereschach:	5.888 Einw.		0,24
Schonach:	3.889 Einw.		0,25
Umkirch:	5.217 Einw.		0,22
Unterkirnach:	2.722 Einw.		0,33

*) derzeitiger Quotient in der Gemeinde Schallstadt inkl. Außenstelle Mengen

Flächenbedarf

Details ermittelter Flächen der einzelnen Ämter

Ist- und Sollflächen des Rathauses Schallstadt

Raumbedarf der Gemeindeverwaltung Schallstadt

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Bürgermeister	**45**	**80**	**54 – 111**
Bürgermeisterzimmer	22	30	31 – 47
Sekretariat	23	30	0
Besprechungsraum	0	20	0 – 32
Vorzimmer	0	0	23 – 32

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Hauptamt	**163**	**260**	**107 – 310**
Amtsleitung	28	30	15 – 24
Sekretariat	0	0	0 – 18
Ortsvorsteher	0	0	0 – 20
Ordnungsamt	22	20	0 – 19
Standesamt	23	30	20 – 24
Meldeamt	0	30	17 – 0
Personalamt	14	20	15 – 15

>>> Fortsetzung

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Hauptamt	**163**	**260**	**107 – 310**
Büros	0	80	21
Büro / Besprechung	23	20	0 – 37
Bürgerbüro	20	0	0 – 88
Sozialamt	0	0	0 – 19
Warteraum	19	0	0
Sanitätsbereich	14	15	21 – 19
Kopierraum	0	15	4 – 6

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Rechnungsamt	**81**	**125**	**50 – 176**
Amtsleitung	20	30	20 – 24
Stellvertreter	0	0	0 – 29
Büro	25	40	0 – 39
Kasse	35	20	19 – 41
Sachbearbeiter	0	0	0 – 19
Büro/Besprechung	0	20	0
Sanitärbereich	1	15	11 – 24

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Bauamt	**71**	**125**	**15 – 110**
Amtsleitung	25	30	15 – 36
Verwaltung	0	25	0
Sekretariat	0	20	0 – 26
Büro	44	15	0 – 42
Büro/Besprechung	0	20	0
Sanitärbereich	2	15	0 – 6

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Technik	**6**	**20**	**6 – 39**
Hausverwaltung	0	0	0 – 18
Haustechnik	0	0	0 – 12
EDV-Raum	6	20	6 – 9

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Sonderflächen	**152**	**370**	**386 – 501**
Eingangsbereich	6	50	62 – 26
Trauzimmer	17	50	0 – 28
Flurbereiche / Gänge	66	50	202 – 264
Vorraum	6	0	4 – 0
Sitzungssaal	0	100	81 – 0
Foyer Sitzungssaal	46	50	0 – 113
Küche (+ Teeküche)	0	35	7 – 15

>>> Fortsetzung

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Sonderflächen	**152**	**370**	**386 – 501**
Sanitär Sitzungssaal	0	20	0 – 5
Lager Sitzungssaal	0	15	0 – 18
Keller	11	0	0
Treppenhaus	0	0	0 – 15
Aufzug	0	0	0 – 17
Warten	0	0	7 – 0
Windfang	0	0	23 – 0

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Sonstiges	**136**	**238**	**174 – 385**
Reg./Archiv/Lager/…	90	150	145 – 188
Abstellraum	6	0	0
Personalraum	24	30	24 – 49
Putzmittelraum	1	15	5 – 12
Aktenvernichtung	0	8	0 – 29
Hausmeister	0	15	0 – 6
Tresorraum	0	10	0

>>> Fortsetzung

	Schallstadt alt	Schallstadt neu	Vergleichsgrößen min. – max.
	Fläche m²		
Sonstiges	**136**	**268**	**174 – 385**
Materiallagerraum	0	10	0 – 46
Heizung/Haustechnik	15	30	0 – 10
Fundsachen	0	0	0 – 16
Lüftung	0	0	0 – 29

* **Außenstelle Mengen:** Flur, Sekretariat, Zimmer und Saal **74,69 m²**

Außenstelle Mengen + Schallstadt alt **729,89 m²**

Außenstelle Mengen + Schallstadt neu **1.322,69 m²**

Zusammenfassung:

Bürgermeister:	+	35 m²
Hauptamt:	+	98 m²
Rechnungsamt:	+	44 m²
Bauamt:	+	53 m²
Technik:	+	14 m²
Sonderflächen:	+	218 m²
Sonstiges:	+	131 m²

	Schallstadt alt	Schallstadt neu
	Fläche m²	
Bürgermeister	45	80
Hauptamt	162	260
Rechnungsamt	81	125
Bauamt	72	125
Technik	6	20
Sonderflächen	152	370
Sonstiges	137	268
Gesamt	**655**	**1.248**

Raumbedarf der Gemeindeverwaltung Schallstadt

Bürgermeister	80 m²
Hauptamt	260 m²
Rechnungsamt	125 m²
Bauamt	125 m²
Technik	20 m²
Sonderflächen u. A. Sitzungssaal, Trauzimmer, Foyer, Küche	370 m²
Sonstiges z. A. Archiv, Personalraum	268 m²

Umsetzbarkeit

Untersuchung des bestehenden Rathauses im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des Bedarfsplans

Grundfläche ca. 200m² - abzüglich Mauerwerk

(ca. 320m² Nutzfläche auf zwei Geschosse)

Grundfläche ca. 100m² - abzüglich Mauerwerk

(ca. 160m² Nutzfläche auf zwei Geschosse)

Kosten

Kostenübersicht

Erweiterungsbauten und Altbausanierungen:

Kosten der Erweitungsbauten

Vorderer Baukörper:	691.200 €	320 m²
Hinterer Baukörper:	345.600 €	160 m²
Gesamt:	**1.036.800 €**	**480 m²**

Kostenvergleich:

Sanierung Altbau:	**655 m²**	1.331.615 €
Erweiterungsbauten:	**480 m²**	1.036.800 €
Gesamt:	**1.135 m²**	**2.368.415 €**

Vergleichbarer Neubau:
1.135 qm je 1.900 € **2.156.500 €**

Neubau nach ermitteltem Flächenbedarf:
1.248 qm je 1.900 € **2.371.200 €**

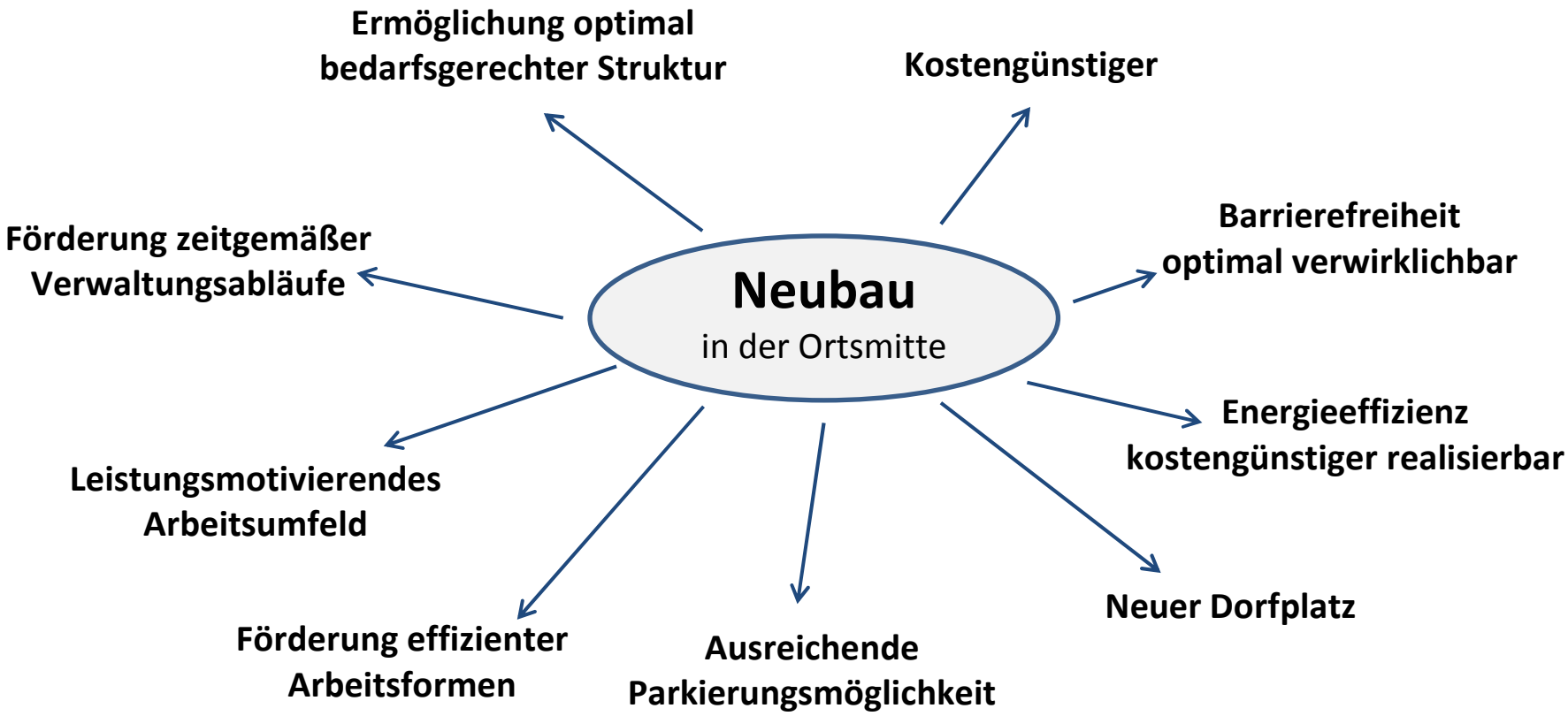
Resümee

Zusammenfassung der Feststellungen

Konzept des An- und Umbaus vom alten Rathaus Wolfenweiler

Problemfelder einer Erweiterung des „Alten Rathaus Wolfenweiler“:

- Denkmaleigenschaft des Gebäudes erschwert Umsetzung
- Ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudes wird beeinträchtigt
- Stellplatzproblematik
- Sockelgeschoss erschwert Barrierefreiheit
- Sockelgeschoss erschwert Anbindung an Anbauten
- historische Raumaufteilung und Statik begrenzt Nutzungsoptionen


Ermöglichung optimal bedarfsgerechter Struktur
Kostengünstiger
Förderung zeitgemäßer Verwaltungsabläufe
Barrierefreiheit optimal verwirklichbar
Neubau
in der Ortsmitte
Leistungsmotivierendes Arbeitsumfeld
Energieeffizienz kostengünstiger realisierbar
Förderung effizienter Arbeitsformen
Ausreichende Parkierungsmöglichkeit
Neuer Dorfplatz