# Flächenkonzept Rathaus Schallstadt

## MACHBARKEITSSTUDIEN UMNUTZUNG

15.06.2012

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

# SITUATION

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

BESTAND

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

RATHAUS

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

BÜRGERHAUS

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

# LAGEPLAN

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

# Flächenkonzept Rathaus Schallstadt

## MACHBARKEITSSTUDIEN UMNUTZUNG

**THEMEN:**

| | |
|---|---|
| VARIANTE I | NUTZUNG RATHAUS - BÜRGERHAUS<br>BARRIEREFREI ÜBER VERBINDUNGSELEMENT |
| VARIANTE II | RATHAUS MIT ANBAU UND BARRIEFREI<br>BÜRGERHAUS MIT AUFZUG |
| VARIANTE III | RATHAUS MIT KLEINEREM ANBAU<br>BARRIEREFREI ÜBER VERBINDUNGSELEMENT<br>MITBENUTZUNG BÜRGERHAUS |
| VARIANTE IV | RATHAUS ALS NEUBAU [FIKTIV] |

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

THEMEN

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

VARIANTE I - **NUTZUNG RATHAUS**

**MITNUTZUNG BÜRGERHAUS**

RATHAUS

## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE I |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 146,10 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 102,25 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 225,79 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 190,83 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 66,79 m² |
| **GESAMT** | **1.248 m²** | **945,20 m²** |

UNTERGESCHOSS

BÜRGERHAUS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE I

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE I |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 146,10 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 102,25 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 225,79 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 190,83 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 66,79 m² |
| **GESAMT** | **1.248 m²** | **945,20 m²** |

ERDGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE I

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

## LEGENDE

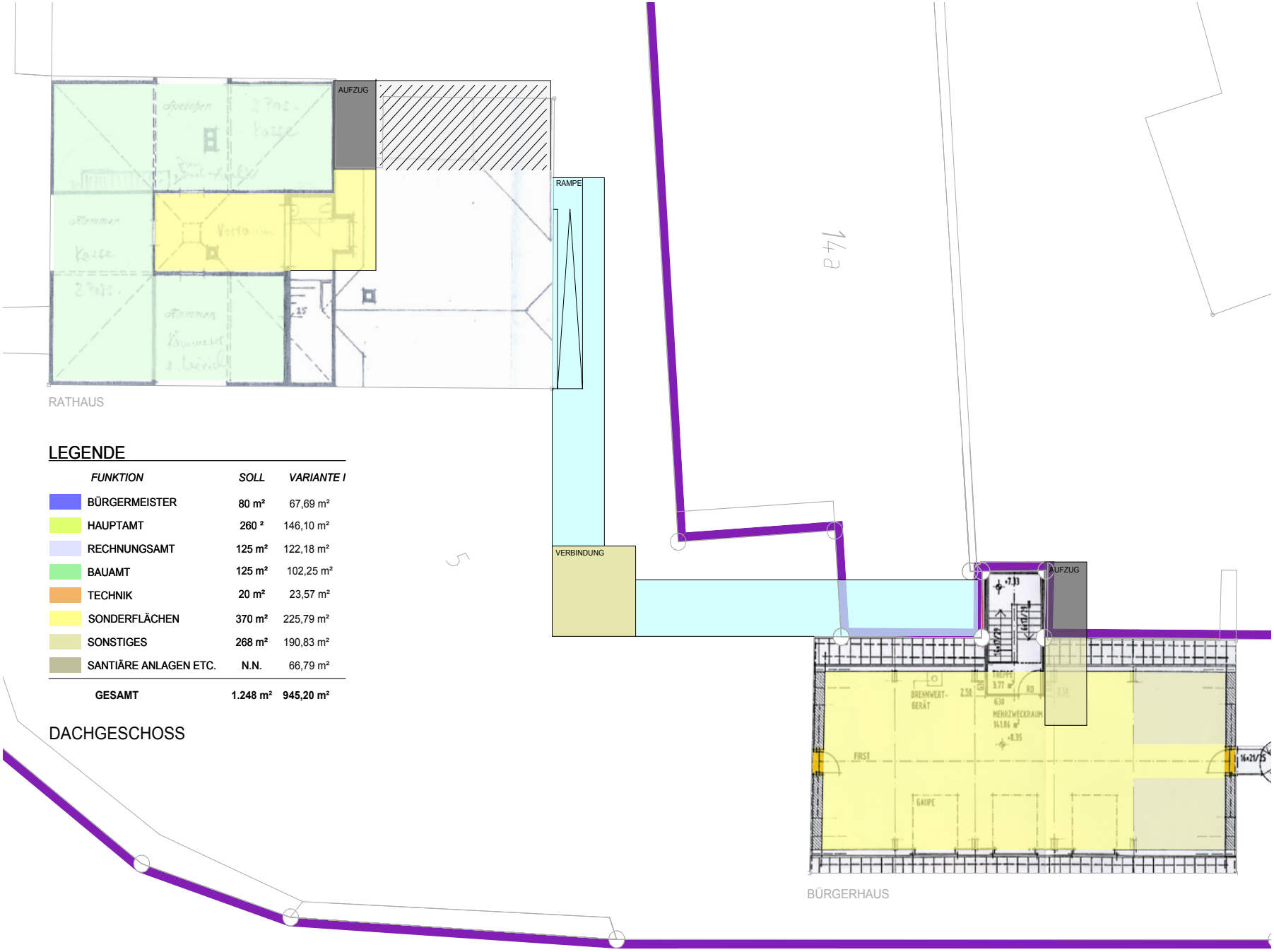
| | FUNKTION | SOLL | VARIANTE I |
|---|---|---|---|
| | BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| | HAUPTAMT | 260 ² | 146,10 m² |
| | RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| | BAUAMT | 125 m² | 102,25 m² |
| | TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| | SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 225,79 m² |
| | SONSTIGES | 268 m² | 190,83 m² |
| | SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 66,79 m² |
| | **GESAMT** | **1.248 m²** | **945,20 m²** |

OBERGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE I

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de




## LEGENDE

| *FUNKTION* | *SOLL* | *VARIANTE I* |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 146,10 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 102,25 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 225,79 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 190,83 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 66,79 m² |
| **GESAMT** | **1.248 m²** | **945,20 m²** |

DACHGESCHOSS

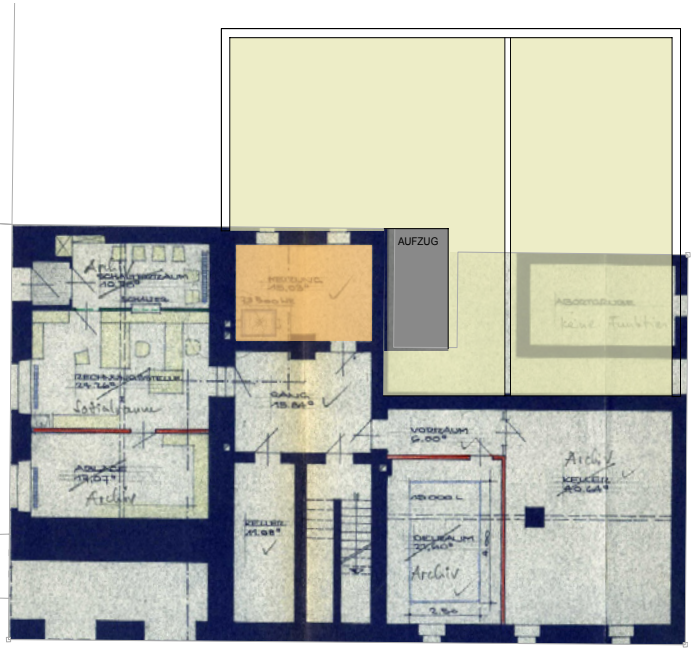
HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE I

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

VARIANTE II - **RATHAUS MIT ANBAU**

## OHNE NUTZUNG BÜRGERHAUS

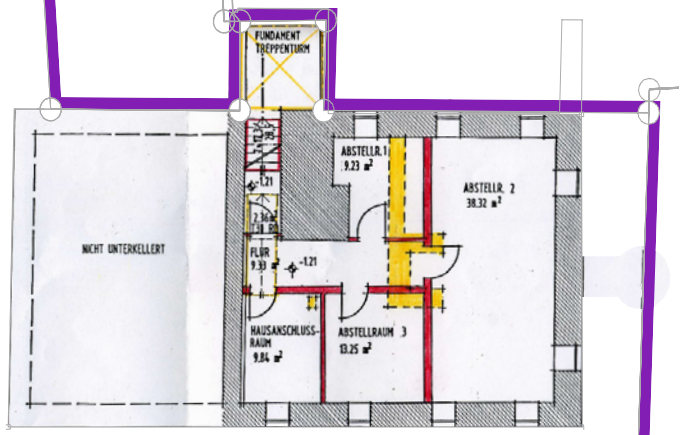



RATHAUS

## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE II |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 235,70 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 55,05 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 111,82 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 224,24 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 152,17 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| GESAMT | 1.248 m² | 905,61 m² |

UNTERGESCHOSS




BÜRGERHAUS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE II

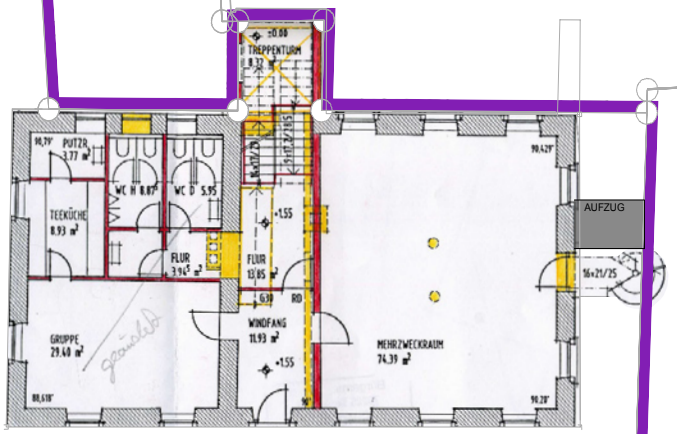
HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

RATHAUS

## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE II |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 235,70 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 55,05 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 111,82 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 224,24 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 152,17 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| GESAMT | 1.248 m² | 905,61 m² |

ERDGESCHOSS

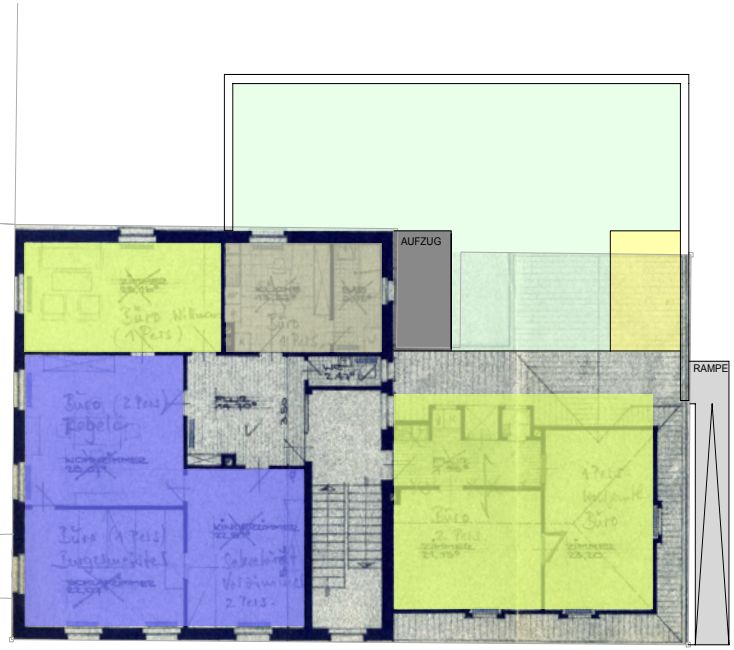



BÜRGERHAUS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE II

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

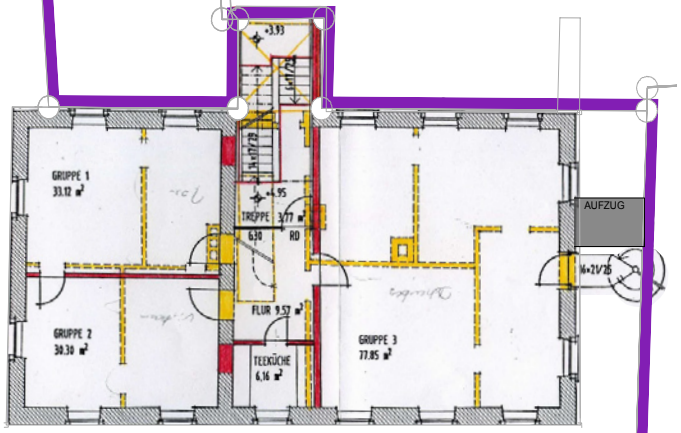



RATHAUS

## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE II |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 235,70 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 55,05 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 111,82 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 224,24 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 152,17 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| GESAMT | 1.248 m² | 905,61 m² |

OBERGESCHOSS

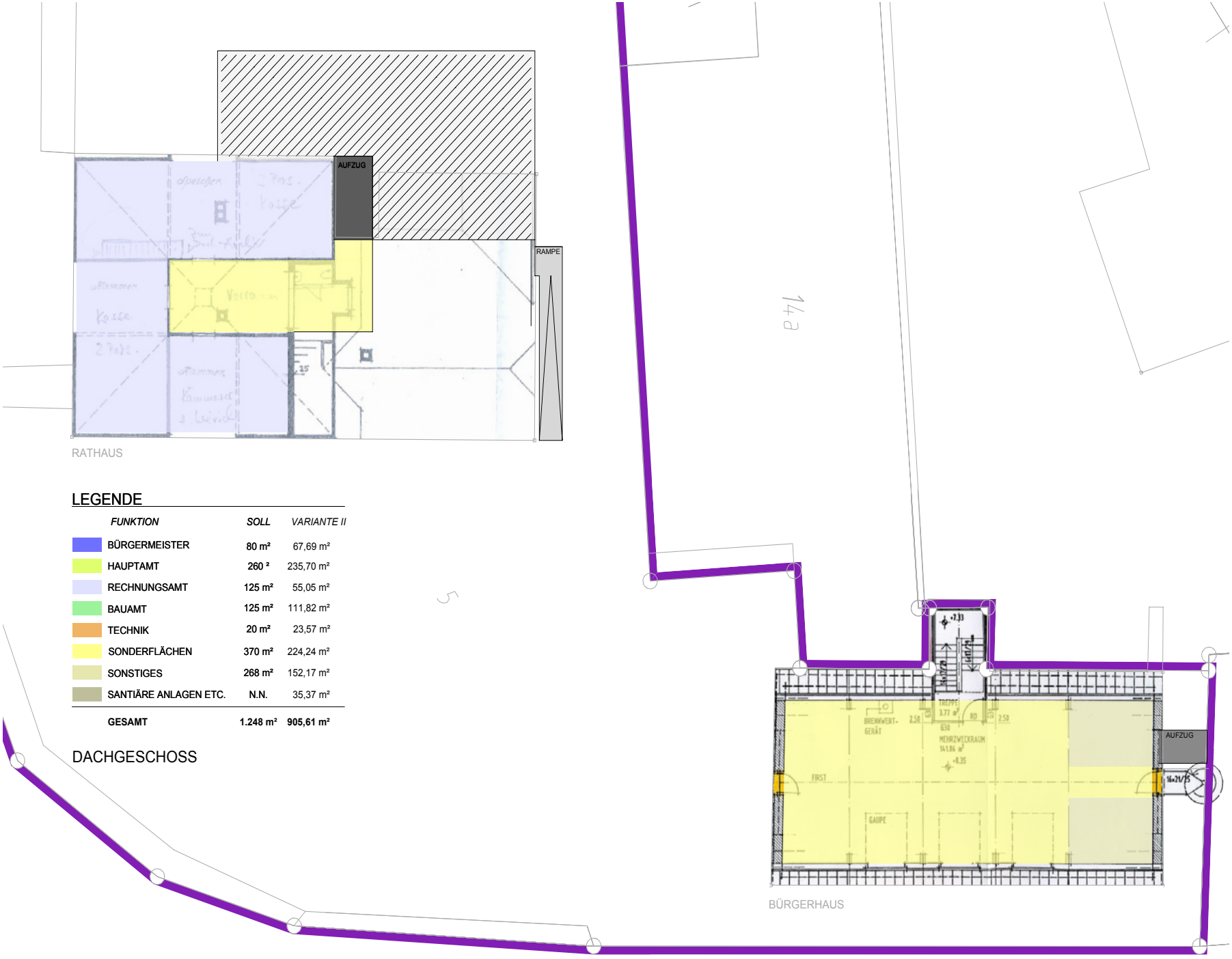



BÜRGERHAUS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE II

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de




## LEGENDE

| | FUNKTION | SOLL | VARIANTE II |
|---|---|---|---|
| | BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| | HAUPTAMT | 260 ² | 235,70 m² |
| | RECHNUNGSAMT | 125 m² | 55,05 m² |
| | BAUAMT | 125 m² | 111,82 m² |
| | TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| | SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 224,24 m² |
| | SONSTIGES | 268 m² | 152,17 m² |
| | SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| | GESAMT | 1.248 m² | 905,61 m² |

DACHGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE II

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

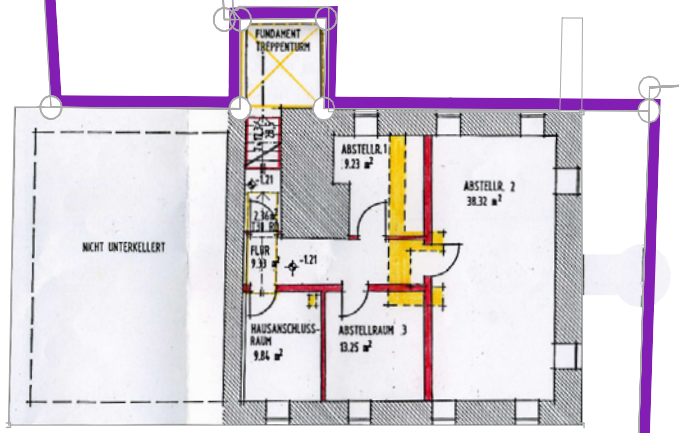
VARIANTE III - **RATHAUS MIT KLEINERER ANBAUVARIANTE UND TEILNUTZUNG BÜRGERHAUS**

RATHAUS

## LEGENDE

| | FUNKTION | SOLL | VARIANTE III |
|---|---|---|---|
| | BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| | HAUPTAMT | 260 ² | 228,59 m² |
| | RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| | BAUAMT | 125 m² | 114,64 m² |
| | TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| | SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 281,50 m² |
| | SONSTIGES | 268 m² | 160,76 m² |
| | SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| | GESAMT | 1.248 m² | 1.034,30 m² |

UNTERGESCHOSS




BÜRGERHAUS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE III

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

## LEGENDE

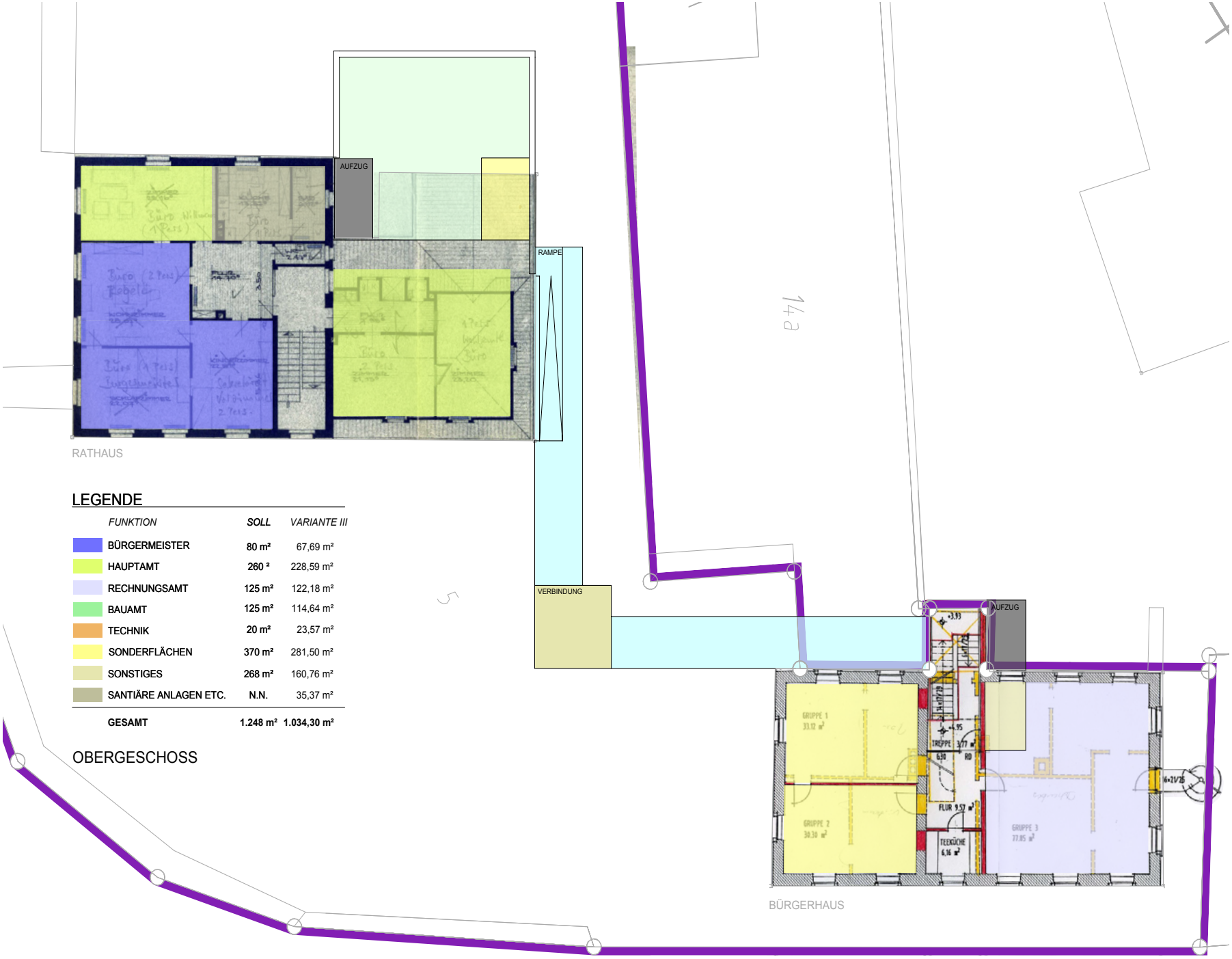
| | FUNKTION | SOLL | VARIANTE III |
|---|---|---|---|
| | BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| | HAUPTAMT | 260 ² | 228,59 m² |
| | RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| | BAUAMT | 125 m² | 114,64 m² |
| | TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| | SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 281,50 m² |
| | SONSTIGES | 268 m² | 160,76 m² |
| | SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| | **GESAMT** | **1.248 m²** | **1.034,30 m²** |

ERDGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE III

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de




## LEGENDE

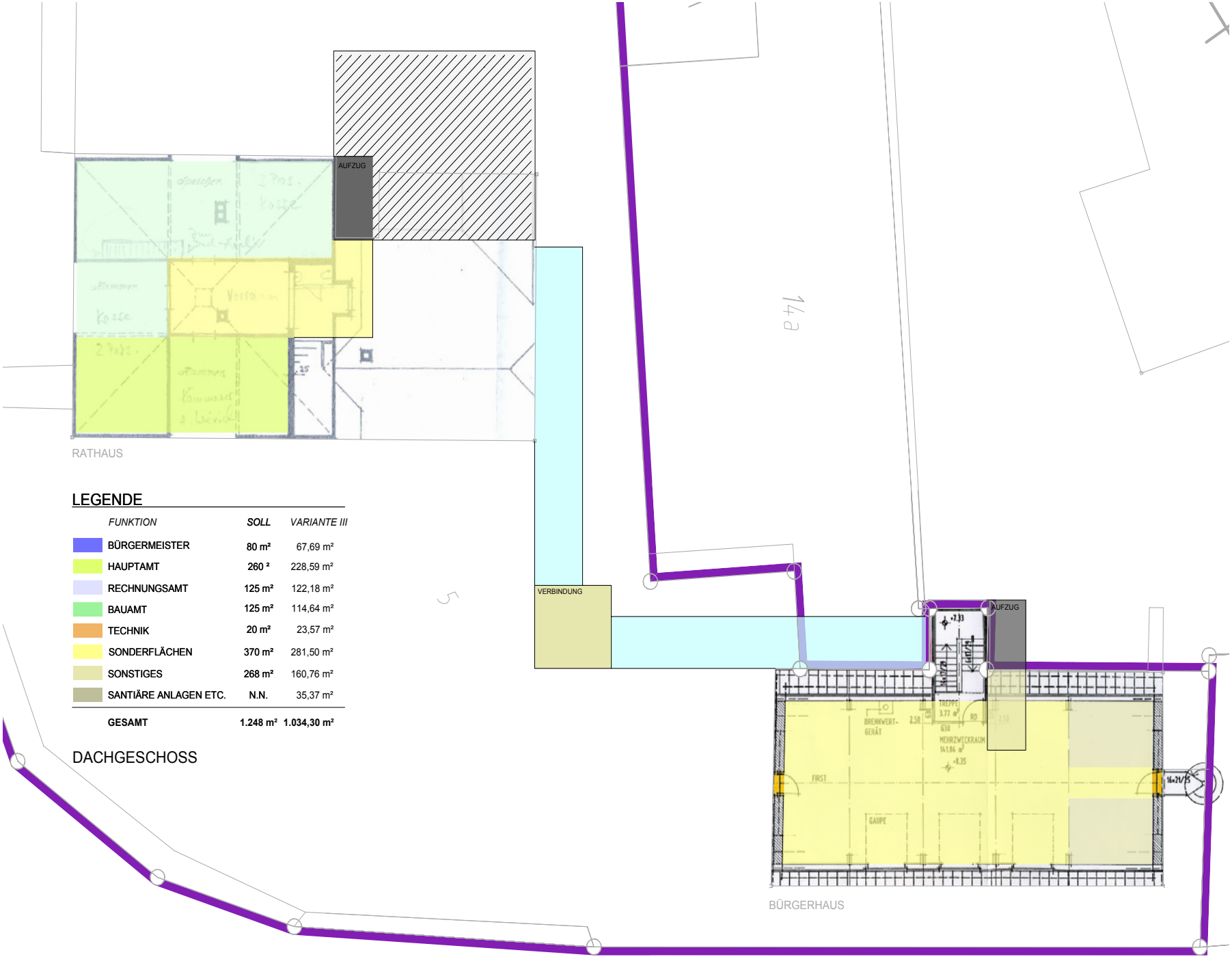
| | FUNKTION | SOLL | VARIANTE III |
|---|---|---|---|
| | BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| | HAUPTAMT | 260 ² | 228,59 m² |
| | RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| | BAUAMT | 125 m² | 114,64 m² |
| | TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| | SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 281,50 m² |
| | SONSTIGES | 268 m² | 160,76 m² |
| | SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| | GESAMT | 1.248 m² | 1.034,30 m² |

OBERGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE III

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de




## LEGENDE

| FUNKTION | SOLL | VARIANTE III |
|---|---|---|
| BÜRGERMEISTER | 80 m² | 67,69 m² |
| HAUPTAMT | 260 ² | 228,59 m² |
| RECHNUNGSAMT | 125 m² | 122,18 m² |
| BAUAMT | 125 m² | 114,64 m² |
| TECHNIK | 20 m² | 23,57 m² |
| SONDERFLÄCHEN | 370 m² | 281,50 m² |
| SONSTIGES | 268 m² | 160,76 m² |
| SANTIÄRE ANLAGEN ETC. | N.N. | 35,37 m² |
| **GESAMT** | **1.248 m²** | **1.034,30 m²** |

DACHGESCHOSS

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE III

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

## VARIANTE I

Rathaus Nutzung

Bürgerhaus Mitnutzung

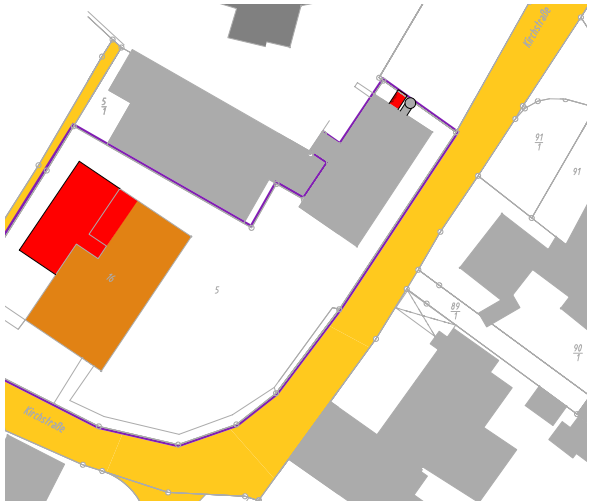
Verbindung zwischen den Gebäuden

Barrierefreier Zugang

**RATHAUS:** **626 m²**

**BÜRGERHAUS** **319 m²**

**SUMME** **945 m²**



## VARIANTE II

Rathaus Nutzung

Anbau Richtung Nord-West

ca. 145 m² Grundfläche

Barrierefreier Zugang Rathaus

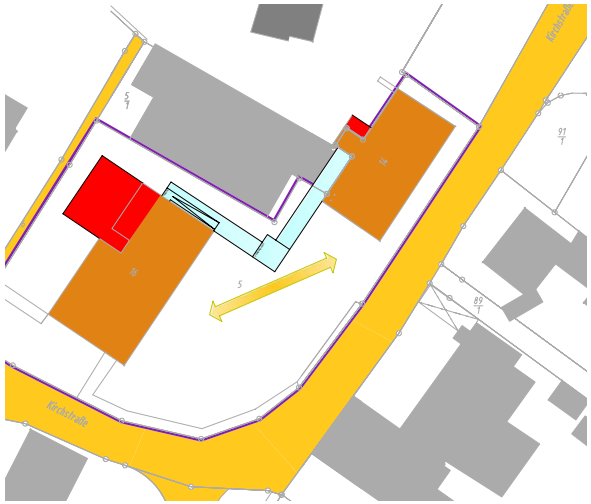
Mitbenutzung Sitzungssaal

Aufzug Bürgerhaus

**RATHAUS: + NEUBAU** **778 m²**

**BÜRGERHAUS** **128 m²**

**SUMME** **906 m²**



## VARIANTE III

Rathaus Nutzung

kleinerer Anbau Richtung Nord-West, ca. 109 m²

Bürgerhaus Mitnutzung

Verbindung zwischen den Gebäuden

Barrierefreier Zugang

**RATHAUS: + NEUBAU** **715 m²**

**BÜRGERHAUS** **319 m²**

**SUMME** **1.034 m²**

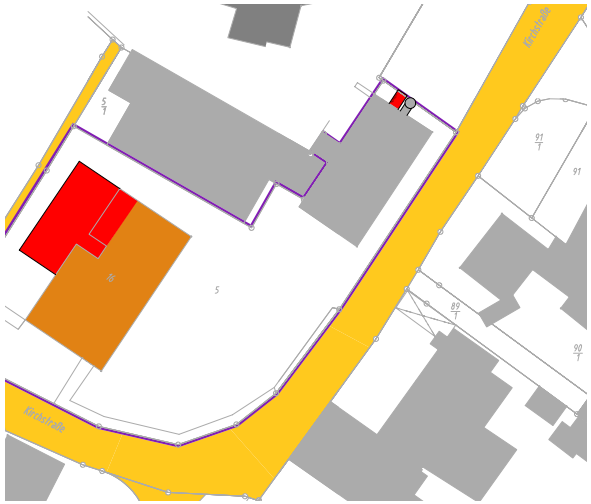
HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

FLÄCHEN

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

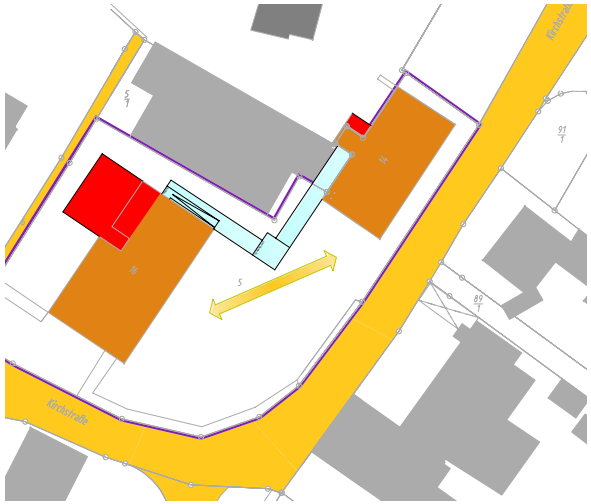
## VARIANTE I

+ historisches Gebäude
+ Mitnutzung Bürgerhaus
+ Sanitär Neu
+ Barrierefrei
- Verbindungselement
- keine Erweiterung
- zwei Aufzüge
- Zerstückelung Funktionen
- Hofsituation verbaut
- Anpassung Räume
- hohe Kosten
- Anderw. Unterbringung Vereine
- Auslagerung Verwaltung



## VARIANTE II

+ Denkmalschutz
+ nur ein Gebäude
+ Sanitär Neu
+ Barrierefrei
+ Sitzungssaal gut geeignet
- keine Erweiterung
- zwei Aufzüge
- über 3 Geschosse verteilt
- Flächen nicht ausreichend
- Anpassung Räume
- Auslagerung Verwaltung in Umbauphase
- Anderw. Unterbringung Vereine



## VARIANTE III

+ historisches Gebäude
+ Mitnutzung Bürgerhaus
+ Sanitär Neu
+ Barrierefrei
- Verbindungselement
- keine Erweiterung
- zwei Aufzüge
- Zerstückelung Funktionen
- Hofsituation verbaut
- hohe Kosten
- Ueberschneidungen
- kein LSP-Zuschuss
- Auslagerung Verwaltung

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTEN

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

# VARIANTE I

| **Rathaus Sanierung - Umbau** | *BRI (m³)* | *Kosten (€/m³)* | *Teilsummen* | *Gesamt* |
|---|---|---|---|---|
| Bestand | 5160 | 300 € | 1.548.000,00 € | |
| Anbau Sanitärtrakt | 416 | 400 € | 166.400,00 € | |
| Aufzugsanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Bürgerhaus Umbau<br>Büros + Sitzungssaal | 1290 | 250 € | 322.500,00 € | |
| Vereinsräume, Zugänge TRH, Windfang in Bestand etc. pauschal | | | 150.000,00 € | |
| Aufzugsanlage pauschal | | | 60.000,00 € | |
| Verbingungselement pauschal | | | 300.000,00 € | |
| Aussenanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Auslagerung Rathaus<br>*Vorraussetzung: zuerst Bürgerhaus umgebaut bzw. logistisch möglich.* | | | 60.000,00 € | |
| Auslagerung Vereine<br>*Kein Neubau, vorhandene Räumlichkeiten vor Ort, noch nicht lokalisiert*. | | | 150.000,00 € | |

**GESAMTSUMME VARIANTE I** **2.856.900,00 €**

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN



HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

# VARIANTE II

| **Rathaus Sanierung - Neubau** | *BRI (m³)* | *Kosten (€/m³)* | *Teilsummen* | *Gesamt* |
|---|---|---|---|---|
| Bestand | 5160 | 300 € | 1.548.000,00 € | |
| Anbau Archiv, Büros | 1575 | 400 € | 630.000,00 € | |
| Aufzugsanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Bürgerhaus Umbau<br>Sitzungssaal, Küche, Stuhllager pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Aufzugsanlage für Sitzungssaal<br>pauschal | | | 100.000,00 € | |
| Aussenanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Auslagerung Rathaus<br>*Vorraussetzung: zuerst Bürgerhaus umgebaut bzw. logistisch möglich.* | | | 60.000,00 € | |

**GESAMTSUMME VARIANTE II** **2.488.000,00 €**

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN



HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

# VARIANTE III

| **Rathaus Sanierung + Anbau** | *BRI (m³)* | *Kosten (€/m³)* | *Teilsummen* | *Gesamt* |
|---|---|---|---|---|
| Bestand | 5160 | 300 € | 1.548.000,00 € | |
| Anbau | 1180 | 400 € | 472.000,00 € | |
| Aufzugsanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Verbingungselement pauschal | | | 300.000,00 € | |
| Bürgerhaus Umbau<br>Büros pauschal | | | 324.000,00 € | |
| Vereinsräume, Zugänge TRH, Windfang in Bestand etc. pauschal | | | 150.000,00 € | |
| Aufzugsanlage pauschal | | | 60.000,00 € | |
| Aussenanlage pauschal | | | 50.000,00 € | |
| Auslagerung Rathaus<br>*Vorraussetzung: zuerst Bürgerhaus umgebaut bzw. logistisch möglich.* | | | 60.000,00 € | |
| Auslagerung Vereine<br>*Kein Neubau, vorhandene Räumlichkeiten vor Ort, noch nicht lokalisiert*. | | | 150.000,00 € | |

**GESAMTSUMME VARIANTE III** **3.164.000,00 €**

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN



HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

## VARIANTE I

Rathaus Nutzung

Bürgerhaus Mitnutzung

Verbindung zwischen den Gebäuden

Barrierefreier Zugang

**SUMME 2.856.900,00 €**

## VARIANTE II

Rathaus Nutzung

Anbau Richtung Nord-West

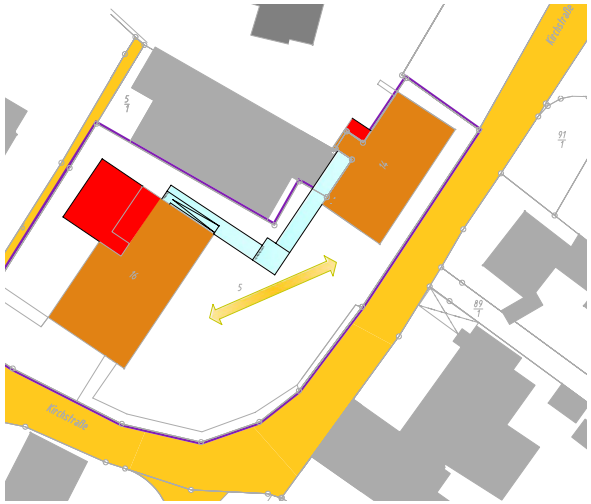
ca. 145 m² Grundfläche

Barrierefreier Zugang Rathaus

Mitbenutzung Sitzungssaal

Aufzug Bürgerhaus

**SUMME 2.488.000,00 €**



## VARIANTE III

Rathaus Nutzung

kleinerer Anbau Richtung Nord-West, ca. 109 m² (GF)

Bürgerhaus Mitnutzung

Verbindung zwischen den Gebäuden

Barrierefreier Zugang

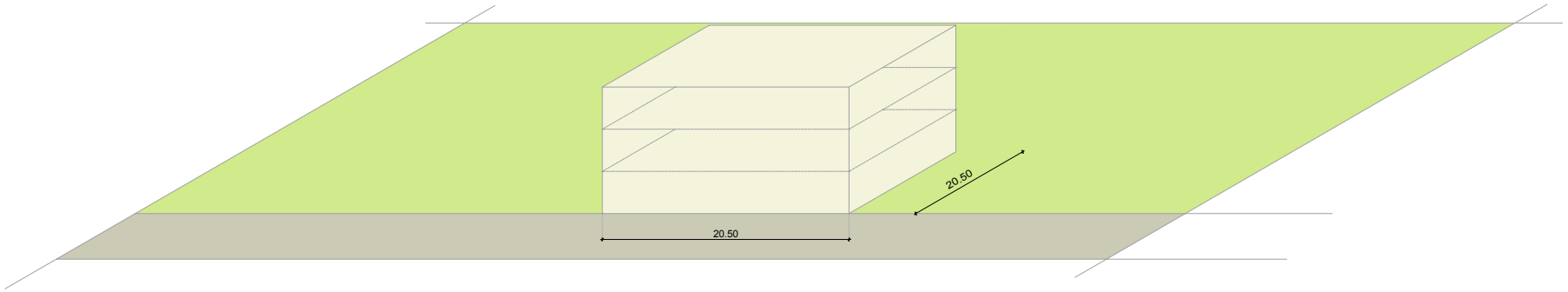
**SUMME 3.164.000,00 €**

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

KOSTEN

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

VARIANTE IV - **NEUBAU RATHAUS**




**NEUBAU [Fiktiv]**

Neubau Rathaus nach gefordertem Raumprogramm/ Raumbedarf.

| | |
|---|---|
| Fläche: | 1.250 m² (BGF) |
| Kubatur: | 5.000 m³ |
| Baukosten: | 2.350 000 € Brutto |
| *- Zuschuss ca.* | *500 000 € Landessanierungsprogramm* |
| Baukosten: n. Zuschuss | 1.850 000 € Brutto |

**VARIANTE IV**

**+ optimale Grundrisse**

**+ Funktionen ideal zueinander zugeordnet**

**+ kurze Wege**

**+ Barrierefrei**

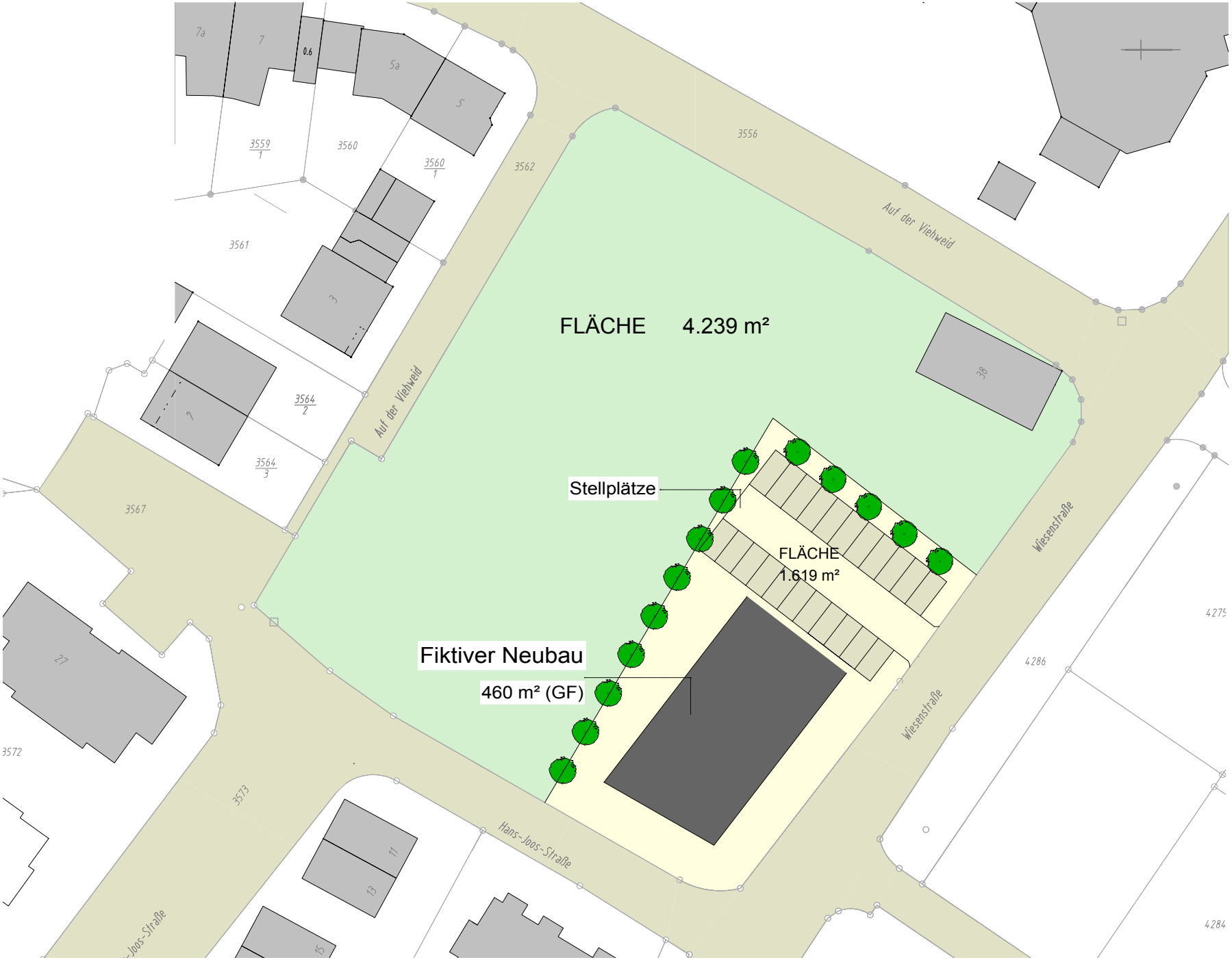
**+ zukunftsfähiges Rathaus 2050**

**+ Baukosten exakter zu bestimmen**

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN



HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de




HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

VARIANTE IV

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de

# Resümee

Nach der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für das Rathaus Schallstadt wurde anhand dreier Varianten versucht, den zukünftigen Bedarf zu erreichen. Variante I, Nutzung Rathaus Bürgerhaus über Verbindungselement. Variante II, Nutzung Rathaus, Anbau und Sitzungssaal. Variante III, Nutzung Rathaus, Anbau und Bürgerhaus.

Die Varianten I und II fallen von den ermittelten Flächen zu gering aus. Variante III nähert sich der geforderten Fläche zwar an, weist aber ebenfalls die situationsbedingten Schwierigkeiten auf. Sehr aufwändiges Verbindungselement zur Vernetzung Rathaus - Bürgerhaus, aufwändige Umbauarbeiten in den gegebenen starren Raumstrukturen des Bestandes. Erreichung der geforderten Barrierefreiheit sowohl für das Rathaus als auch Bürgerhaus und damit verbunden, zwei Aufzugsanlagen. Flächen zur möglichen späteren Erweiterung sind nicht vorhanden. Weite Verkehrswege der Ämter untereinander wären die Folge. Des Weiteren die Überwindung des Sockelgeschosses im Rathaus. Ferner würde auch eine temporäre Auslagerung des Rathauses sowie der Vereine weitere Kosten erzeugen, muss aber von der Gesamtplanung logistisch auch möglich sein.

Nach Überprüfung des Flächen- und Raumprogrammes mittels der drei Varianten scheint die Neubauvariante somit die wirtschaftlichste Lösung zu sein.  Sie bietet die wenigsten Zwänge, seitens Verbindung, Parken, Barrierefreiheit, Denkmalschutz sowie der bestehenden Raumstruktur. Der Neubau kann nach den heutigen Bedürfnissen und Beziehungen der Nutzer errichtet werden und gewährleistet  somit die Freiheit zur Gestaltung effizienter Verwaltungsabläufe. Nur für einen Neubau würden Gelder aus dem Landessanierungsprogramm fällig werden.

HÖFLER & STOLL
FREIE ARCHITEKTEN

AUSBLICK

HAUPTSTRASSE 11
79423 HEITERSHEIM
www.hoefler-stoll.de