

2024/0193/650

öffentlich

Informationsvorlage

650 - Hochbau

Bericht erstattet: Herr Hepp, Architekturbüro Hepp+Zenner



Machbarkeitsstudie "Altes Rathaus"- Marktplatz

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Kenntnisnahme)	16.05.2024	Ö

Sachverhalt

In der Sitzung des ständigen Vergabeausschusses am 5. Oktober 2022 wurde die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für das historische Rathaus am Marktplatz beschlossen.

Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist dabei die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes zu verbessern und eventuelle Schwachstellen aufzuzeigen. Zudem soll das Objekt in dieser prominenten Lage eine neue Belebung erfahren.

Mit diesem ersten Schritt soll Aufschluss über das zur Verfügung stehende Potenzial und der möglichen Nutzungsvarianten des Gebäudes aufgezeigt und vertieft werden.

Die Machbarkeitsstudie stellt somit die Grundlage für die weitere Entwicklung und Betrieb des Gebäudes dar. Sie bildet außerdem die Grundlage für die Auswahl und den Einstieg in eine geeignete Förderkulisse.

Sie erleichtert und beschleunigt so i.d.R. die Aufnahme in ein anschließend ausgewähltes Förderprogramm.

Für die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde das Architekturbüro Hepp+Zenner aus Saarbrücken beauftragt.

Dieses hat nun auf der Grundlage von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Abstimmungsgesprächen, Bestandsaufnahmen und Ortsbegehungen gemeinsam mit der Verwaltung eine Standortanalyse durchgeführt, einen Bedarfskatalog zusammengestellt und verschiedene Nutzungsvarianten erarbeitet.

Das zusammenfassende Ergebnis wird im Rahmen der Stadtratssitzung vom Planungsbüro selbst vorgestellt und im Detail erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 2024-04-24_Nachnutzung Altes Rathaus Homburg Marktplatz (öffentlich)



Machbarkeitsstudie
Gebäudesanierung mit Neunutzung

Altes Rathaus

Marktplatz - 66424 Homburg

Inhalt

Das geschützte Bauensemble ‚Altes Rathaus‘ am Marktplatz der Homburger Innenstadt soll im Folgenden auf zukunftsfähige Nachnutzungsmöglichkeiten hin untersucht werden.

Voraussetzung hierfür war das erstellte ‚Integrierte Entwicklungskonzept‘ mit Schwerpunktsetzung, was insbesondere den Marktplatzbereich mit seiner baulichen Fassung und den angrenzenden Nutzungen besondere Qualitäten zuspricht.

Um das Gebäude besser verstehen zu können, soll zunächst grob die Historie mit seiner innerstädtischen Lage aufgezeigt werden.

Um das gesamte Potential des Gebäudes darlegen zu können, wird ein umfangreicher Bedarfskatalog erörtert und in unterschiedlichen Teilbereiche gegliedert.

Das Aufzeigen des Sanierungsbedarfs und der baulichen Mängel steht zunächst im Fokus der Bearbeitung. Im Rahmen der Machbarkeit der unterschiedlichen Nutzungsszenarien wird eine bauliche Aufarbeitung des Bestandes angestrebt. Neben den Sicherheitsaspekten sollen außerdem denkmalpflegerische Kriterien Berücksichtigung finden.

Die Veränderungsmöglichkeiten innerhalb eines möglich breiten Spektrums, werden anhand verschiedener Kombinationen im Bezug auf Nutzungsanordnungen innerhalb des Hauses entwickelt und in drei grundsätzlich unterschiedlichen Nutzungsvarianten dargestellt.

I. Analyse/Ansätze

1.	Städtebau	Analyse des städtebaulichen Kontextes	
1.1	Unmittelbarer Einzugsbereich ISEK Konzeptionelle Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes	S.	5
1.2	Zeitliche Abfolge des Schwerpunkte	S.	6
2.	Platzentwicklung + Altes Rathaus	Analyse des nahen Umfeldes	
2.0	Auszug aus ISEK 2018	S.	8
2.1	Veränderung im Laufe der Zeit	S.	9
2.2	Verhältnis Platz zu Haus	S.	10
2.3	Bestandsfotos / Bestandsgrundrisse	S.	11 - 12
3.	Bedarfskatalog	Analyse der Potentiale & Anforderungen	
3.1	Bauliche Anforderungen		
	3.1.0 innere Strukturierung	S.	16
	3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte	S.	17 - 22
	3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte	S.	23 - 27
	3.1.3 energetische Aspekte	S.	29
3.2	Nutzungsspezifische Anforderungen / Ziele	S.	30

II. Entwicklungsperspektive - Nutzungsprofil

4.	Nutzungsvariante mit Schwerpunkten	S.	32
4.1	Variane 1: Gemeinschaftshaus: Schemagrundrisse, Umbaumaßnahmen, Flächenzahlen, Kostenidee	S.	33 - 38
4.2	Variane 2: Co-Working Space: Schemagrundrisse, Umbaumaßnahmen, Flächenzahlen, Kostenidee	S.	39 - 44
4.2	Variane 3: Bürgeradministrationszentrum: Schemagrundrisse, Umbaumaßnahmen, Flächenzahlen, Kostenidee	S.	45 - 50
5.	Erläuterung & Bewertung		
5.1	Gegenüberstellung der Nutzungsvarianten	S.	52 - 53
5.2	Fazit und Ausblick	S.	54
5.3	Aufzeigen von Fördermöglichkeiten	S.	55 - 56

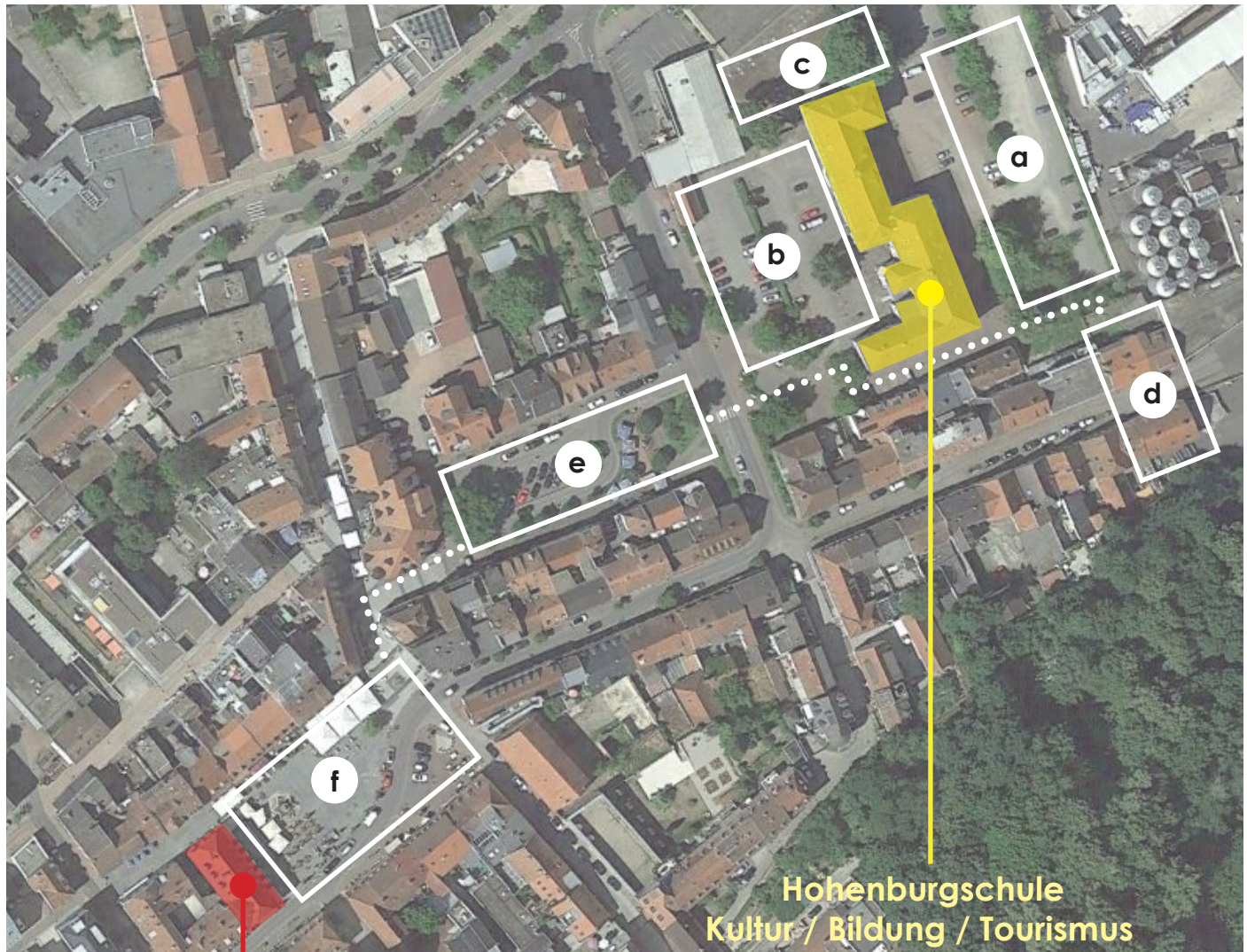
1. Städtebau

**Analyse des
städtebaulichen
Kontextes**

1. Städtebau

5

1.1 Unmittelbarer Einzugsbereich ISEK + konzeptionelle Schwerpunkte



Altes Rathaus

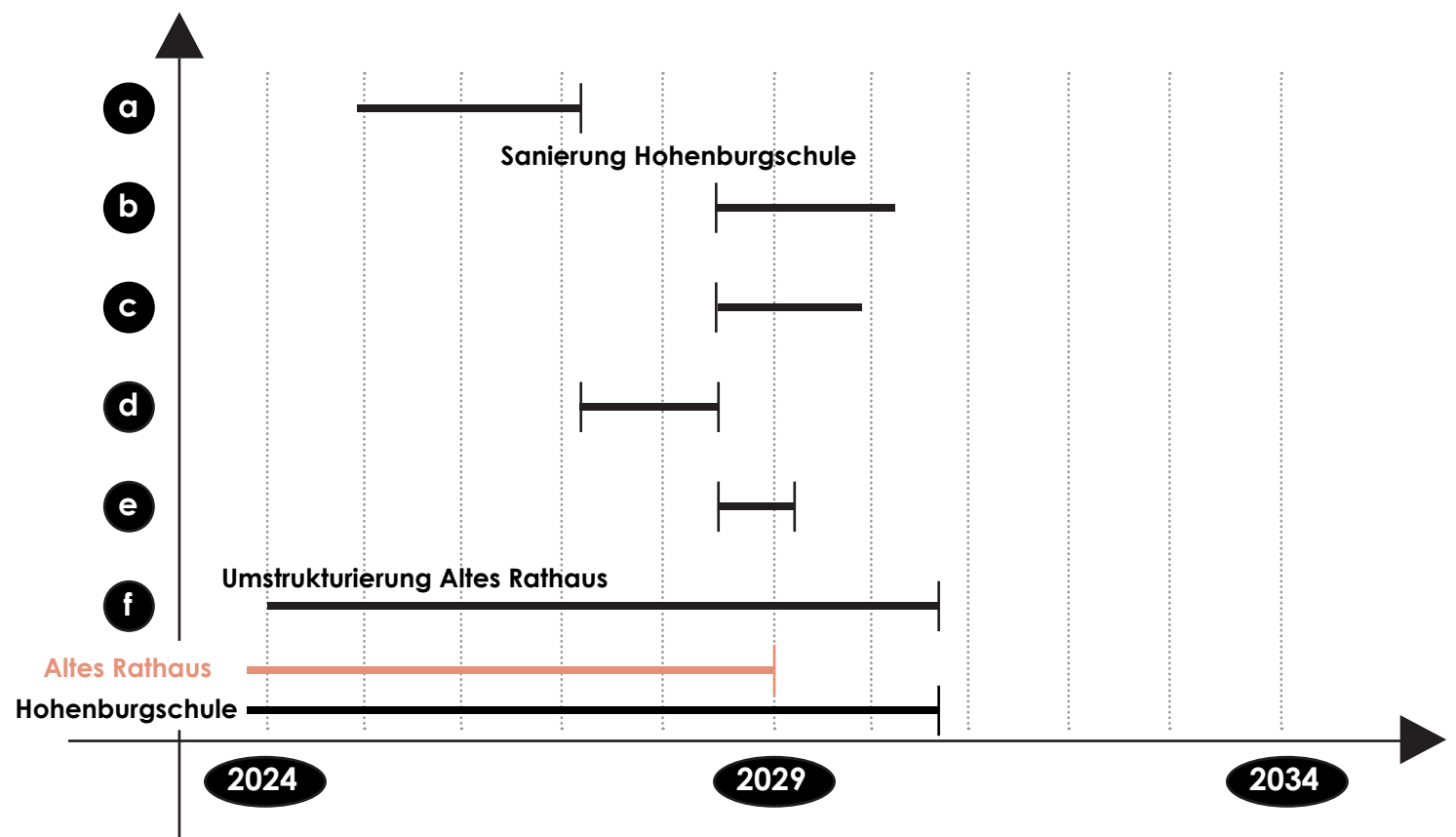
**Hohenburgschule
Kultur / Bildung / Tourismus**

F R E I F L Ä C H E N

- a** Parkhausneubau im östlichen angrenzenden Bereich
ca. 500 neue Stellplätze für das gesamte Gebiet komplementiert das Entwicklungskonzept der Stadt Homburg
- b** Piazza Laziale: Neue Platzgestaltung
als Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche bildet den Außenbereich des neuen multifunktionalen Freizeit- und Bildungszentrum in der ehemaligen Hohenburgschule
- c** Urban Gardening Projekt
als stadtbegründender Akzent zwischen Hohenburgschule und Sporthalle
- d** Neuer Zugang Schlossberghöhlen, Karlsbergstraße 37
durch die Gebäude Schlossbergstraße 42 (Jüdisches Museum) und 37 soll in Zukunft ein neuer Eingang der Schlossberghöhlen erschlossen werden können.
- e** La Baule Platz
als Bindeglied zwischen neuer Außenanlage der Hohenburgschule und der Altstadt Homburgs, insbesondere dem Marktplatz
- f** Marktplatz mit Alten Rathaus

1. Städtebau

1.2 Zeitliche Abfolge der Schwerpunkte



2. Platzentwicklung + Altes Rathaus

Analyse des nahen Umfeldes

Städtebauliche Einbindung

Das Alte Rathaus am Marktplatz stellt aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht eine essenzielle Rolle für die Innenstadt Homburgs dar.

Der historische Bau, welcher den Marktplatz prägt, kann als sozialer Anlaufpunkt verstanden werden. Neben den freiräumlichen Platzgestaltungen von Saalbau bis Karlsbergbrauerei unter Einbeziehen von Marktplatz, Piazza Laziale und La Boule Platz, ist das Alte Rathaus neben der Hohenburgschule ein bedeutender Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Homburg.

2. Platzentwicklung + Altes Rathaus

2.0 Auszug aus ‚Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept 2018‘

ISEK im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘ S.156
Mess Stadtplaner & isoplan-Marktforschung

M17 Sanierung und Aufwertung Altes Rathaus	
Ausgangssituation	- Altes Rathaus als prägender Bau des Marktplatzes, Imageträger und Zeugnis des historischen Erbes - baulich in schlechtem Zustand, dringender Sanierungsbedarf - Nutzungen ausbaufähig
Spezifische Ziele und Maßnahmenbeschreibung	- Grundsanierung Gebäude (Insbesondere fehlende Rettungswege und weitere Brandschutzvorgaben erfordern große Investitionen) - Stärkung und Neuausrichtung der Büchereinutzung - Ausbau Cafénutzung - Ansiedlung des Altstadtmanagers / „Kümmerers“ in diesem prägenden und zentralen Gebäude des Programmgebiets; Herrichtung von Büroräumen - ergänzende Nutzungen etablieren; Einrichtung einer Begegnungsstätte, die auch einen privat nutzbaren Veranstaltungssaal für bspw. Tagungen und Feste umfasst; kleine Galerie für Ausstellungen etc. - stärkere Einbeziehung der Vorzone des Gebäudes - Sitzgelegenheiten/Sitzkissen auf Treppe neben Lesenden und Bücherregal
Träger, beteiligte Akteure	Stadt Homburg
Kostenschätzung	5.000.000 €
Finanzierung	Städtebaulicher Denkmalschutz Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
Zeitplanung	2021 - 2025.
Die Beantragung von Fördermitteln aus dem „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ wird empfohlen. Der Antrag für die Förderperiode 2018 wurde am 09.07.2018 gestellt und befindet sich aktuell in der Abstimmung mit dem Ministerium (Stand 11.07.2018). „Der Investitionspakt verfolgt folgende Ziele: - Schaffung von Orten der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier, - Qualifizierung von Einrichtungen der unmittelbaren oder mittelbaren öffentlichen sozialen Infrastruktur, auch durch Herstellung von Barrierearmut und -	

2. Platzentwicklung + Altes Rathaus

9

2.1 Veränderung im Laufe der Zeit

1860



1897

Hauptgebäude noch separiert von nordlichem Anbaugebäude

Reduzierte Dachgaupenzahl

Haupttreppenaufgang bereits vorhanden

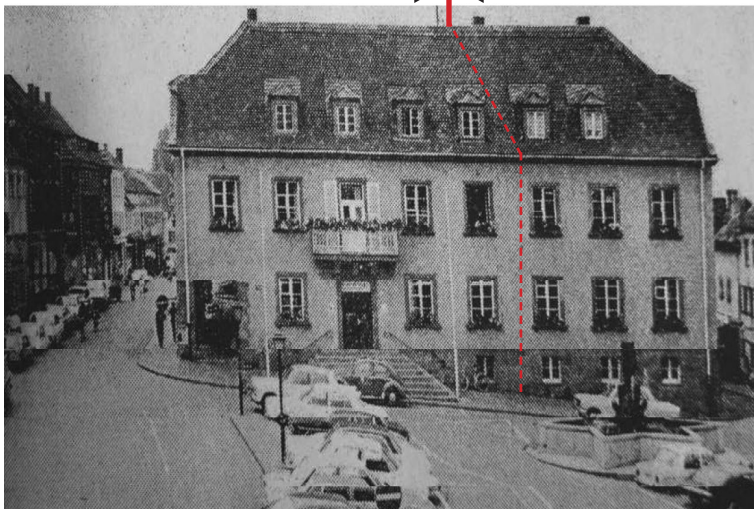
Balkon über Haupteingang bereits vorhanden

Klappläden an Fenstern

Platz frei von Autos

1954

Historischer Teil 1680 ▶ ◀ 1952 Anbau



1972

Anbau/ Erweiterung des Historischen gebäudeteils

Erweiterung des Bürgersteiges durch Arkaden

Sternbrunnen

Marktplatz als Parkplatz



heute

Dachkubatur verändert

Freibühne als vorgestellter Störfaktor

Aufzug unter Arkaden zur barrierefreien Nutzung

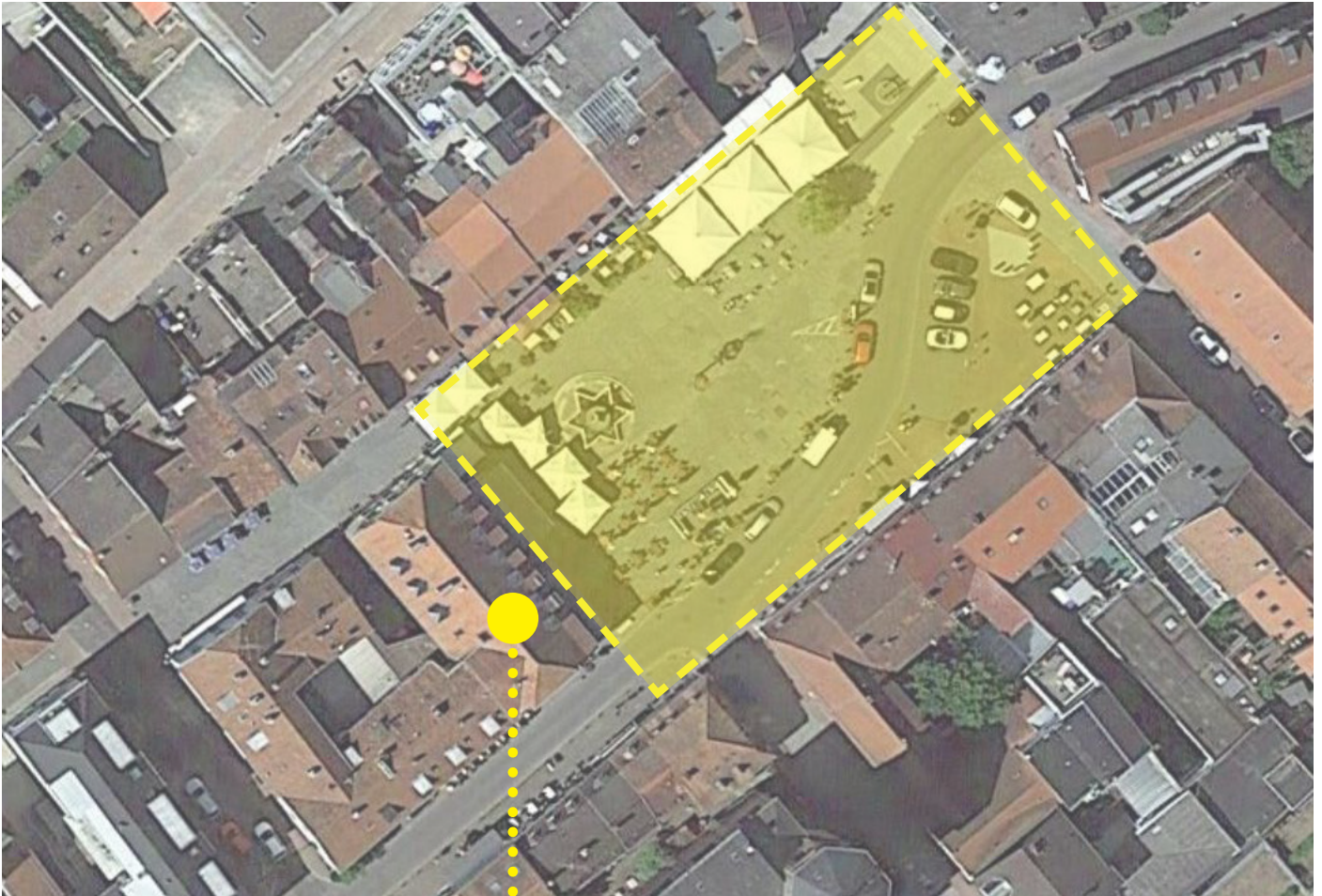
Marktplatz als Parkplatz

mittlerweilen Ensemblesgeschütztes Baudenkmal

2. Platzentwicklung + Altes Rathaus

10

2.2 Verhältnis Platz zu Haus



Marktplatz

- ☐ Zentraler Platz der Altstadt
- ☐ historischer Stadtkern
- ☐ Identitätsstiftend
- ☐ Fläche für Veranstaltungen und Feste
- ☐ Zweckentfremdung als Parkfläche (ruhender Verkehr)

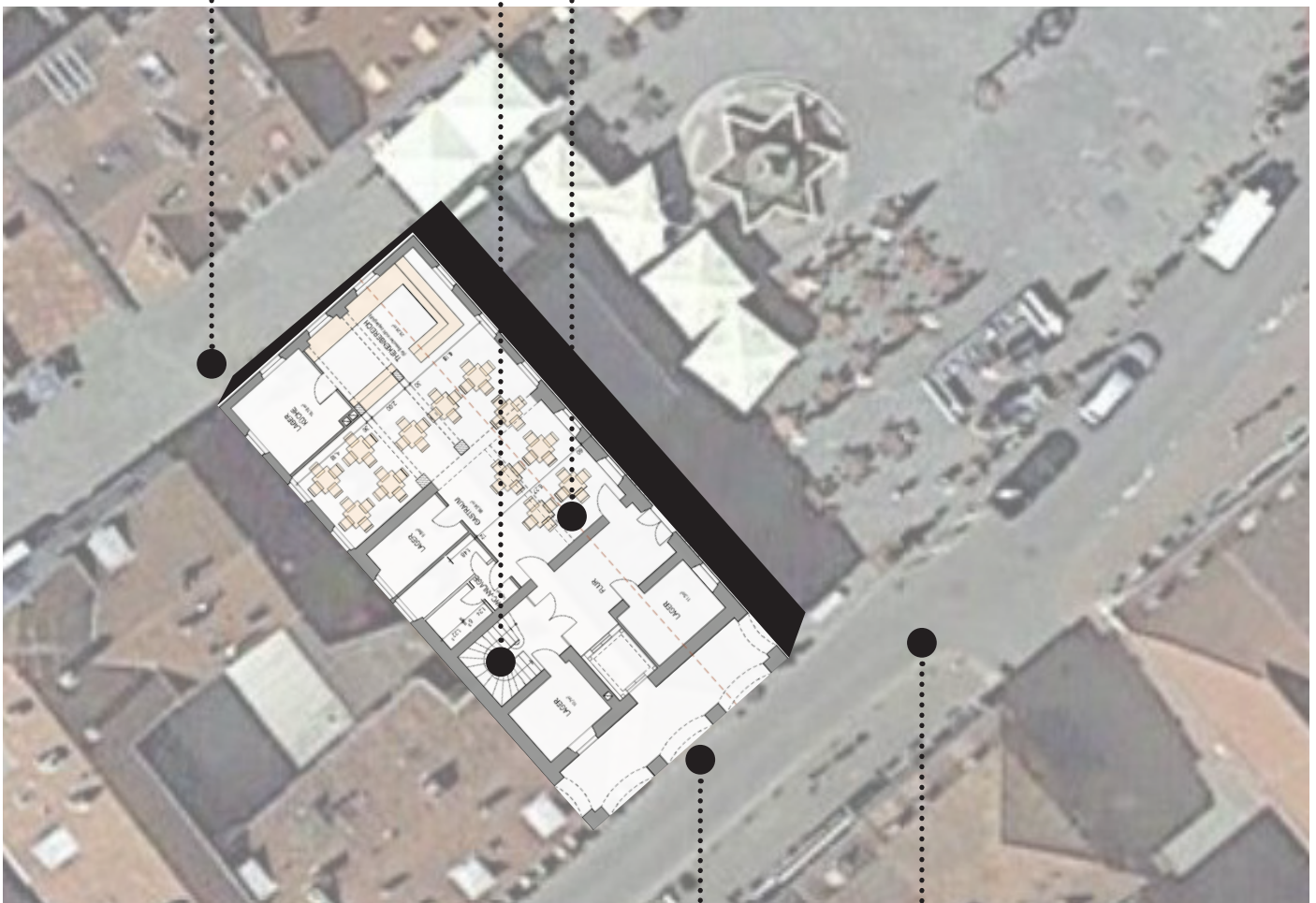
Altes Rathaus

- ☐ Prägendes Gebäude am Markt
- ☐ Bezug zum Platz
- ☐ Ortsmittige Lage
- ☐ Nähe zum Markt
- ☐ Nähe zur umliegenden Gastronomie
 - wirtschaftsankurbelnd
- ☐ Ergänzung zur Hohenburgschule
 - mögliche Position im touristisch-musealen Lehrpfad neben Hohenburgschule, Schlossberghöhlen, alte Synagoge etc...

2. Platzentwicklung + Altes Rathaus

11

2.3 Bestandsfotos / Bestandsgrundriss



3. Bedarfskatalog

**Analyse der
Potentiale und
Anforderungen**

3.1 Bauliche Anforderungen

3.1.0 innere Strukturierung

- als Grundlage aller folgenden Varianten

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte

- Flucht- und Rettungswegthematik

- a) ... Anleiterbarkeit
- b) ... Bestandstreppenhaus Umbau zu Sicherheitstreppenhaus
- c) ... über außenliegendes zweites Fluchttreppenhaus
- d) ... über innenliegendes zweites Fluchttreppenhaus

- Barrierefreiheit durch Personenaufzug

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte

- Öffnungen der Geschossdecken

- Umgang mit dem Thema Vorbühne

- a) ... als Öffnung der Fassade zum Platz
- b) ... als Vorbau Podest mit mobiler Markisenüberdachung
- c) ... als Vorbau Podest mit mobiler Schirmüberdachung

- Öffentliche WC Anlage im UG

3.1.3 energetische Aspekte

3.2 Nutzungsspezifische Anforderungen

Art der möglichen Nutzung :

Tourismus
Handel
Gastronomie
Verwaltung
Veranstaltungen
Dienstleistungen

Ziele:

- Wiederbelebung des Alten Rathauses
- Einbetten des Alten Rathauses in das Umgebungsgefüge des historischen Marktplatzes d.h. attraktiver Nutzungsmix unter Bezugnahme der umliegenden Nachbarschaft
- Sanierung des historischen Baubestandes im Sinne eines Platzbildprägenden Gebäudes
- Schaffen eines umgreifend barrierefreien Hauses mit funktionierenden Rettungswegen
- Aufstellen eines nachhaltigen und thematisch langlebigen Gebäudekonzepts.

maßstabslos

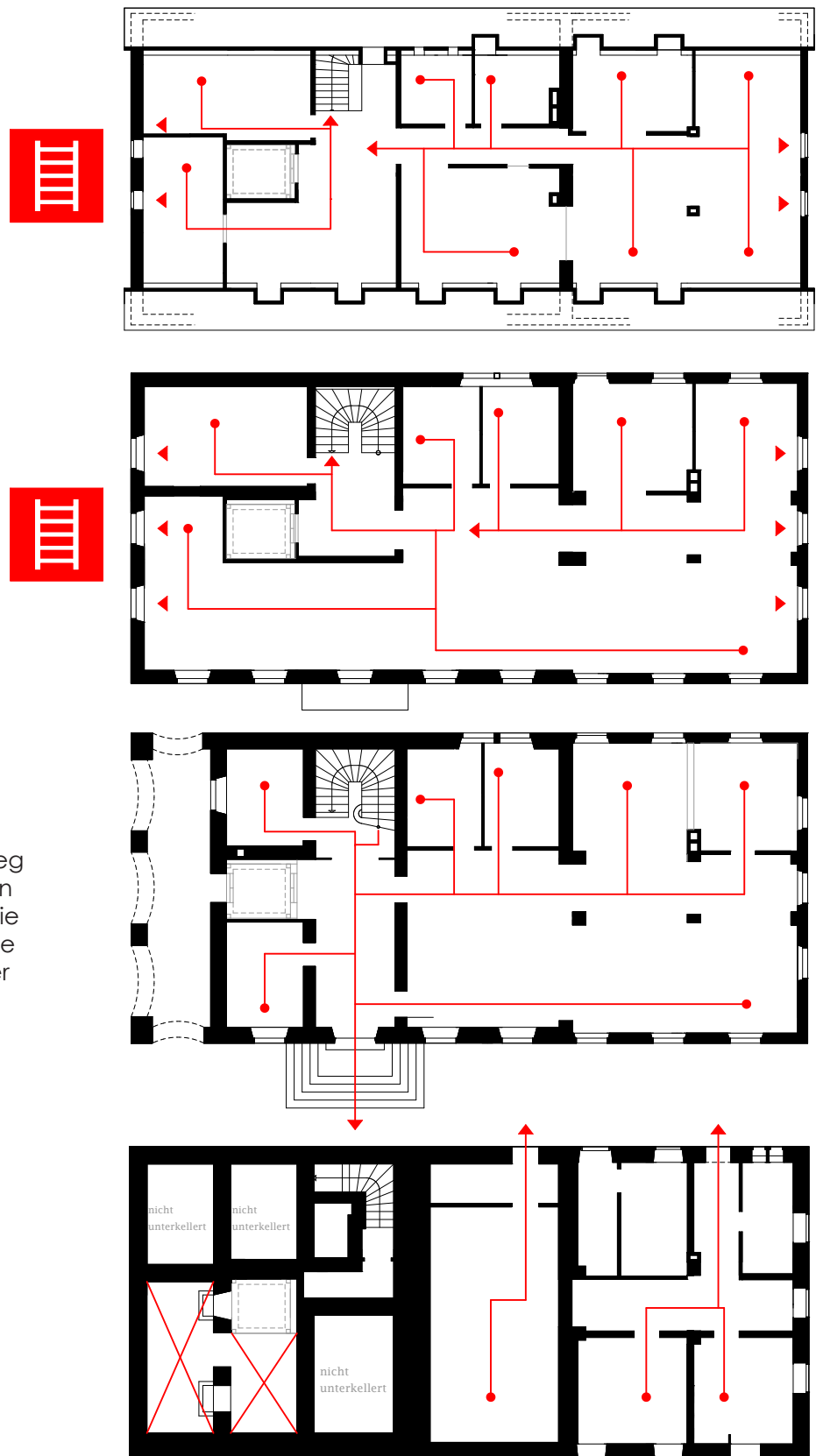
Vergrößerung der öffentlichen Untergeschosszuordnung - Toilettenanlagen

3.1 Bauliche Anforderungen

17

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Flucht und Rettungswegthematik

a) ... **Anleiterbarkeit**



Anleiterbarkeit:

Aufgeführt lediglich die Möglichkeit der Entfluchtung - zweiter Rettungsweg über die Anleiterbarkeit an allen Fenstern, da diese die erforderliche Mindestmaße von 0,90 x 1,20m und einer Brüstungshöhe von max. 1,20m erfüllen.

3.1 Bauliche Anforderungen

18

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Flucht und Rettungswegthematik

a) ... Bestandstreppe Umbau zu Sicherheitstreppe

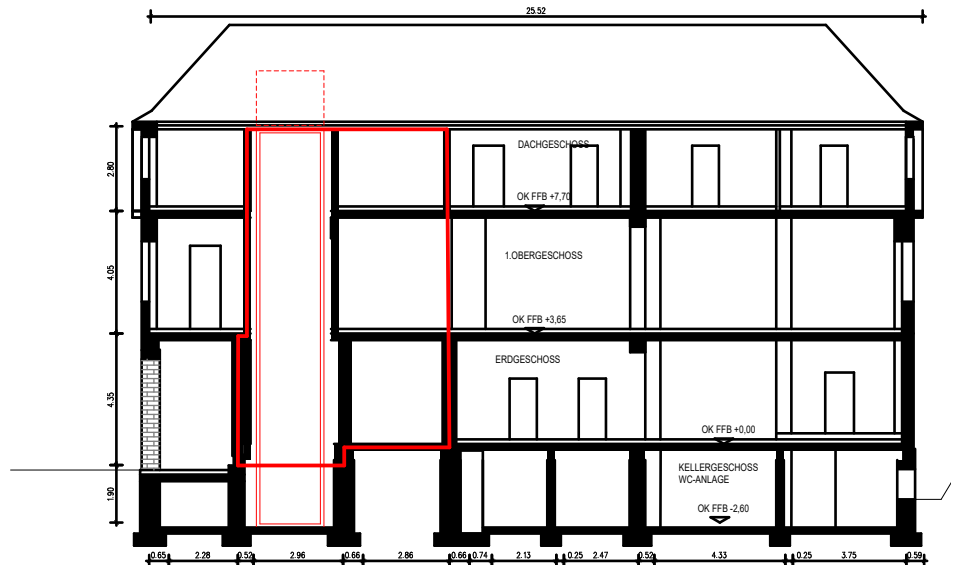
Rettungsweg:

Bestandstreppe wird über die Arkade erweitert um direkt ins Freie zu flüchten ohne die gesamte Verkehrszone des EG als Sicherheitstreppe einhausen zu müssen.

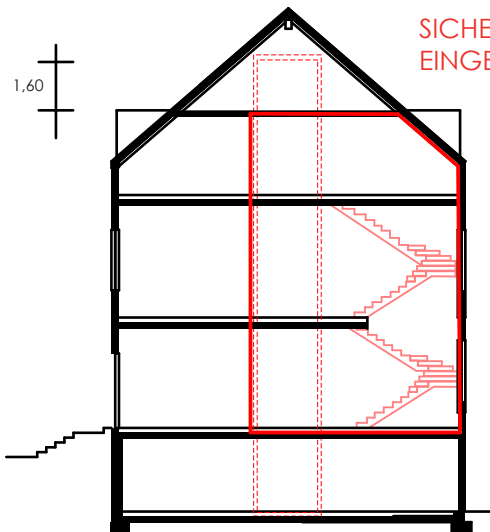
Bestandstreppe:

Umbau des Bestandstreppehauses zu einem Sicherheitstreppehaus.
Abgekoffert durch neue Brandschutzsicherheitstüren/Bauteile. -Abschnittsbildung

Aufzuganlage in Sicherheits-schacht integriert.



SICHERHEITSABSCHNITT EINGEHAUST

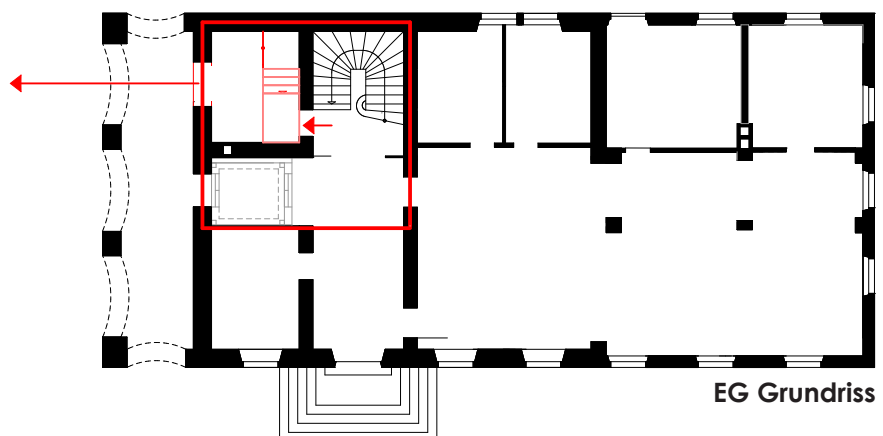


Längsschnitt

Sicherheitstreppe:

nach MBO:

- Sicher vor Eindringen von Feuer und Rauch
- lediglich nichtbrennbare Baumaterialien (Klasse A1)
- keine Eingebauten Installationen die nicht zur Versorgung des Treppenhauses dienen
- Belüftung durch Anlage oder Firetower
- Einbau einer Sicherheitsschleuse



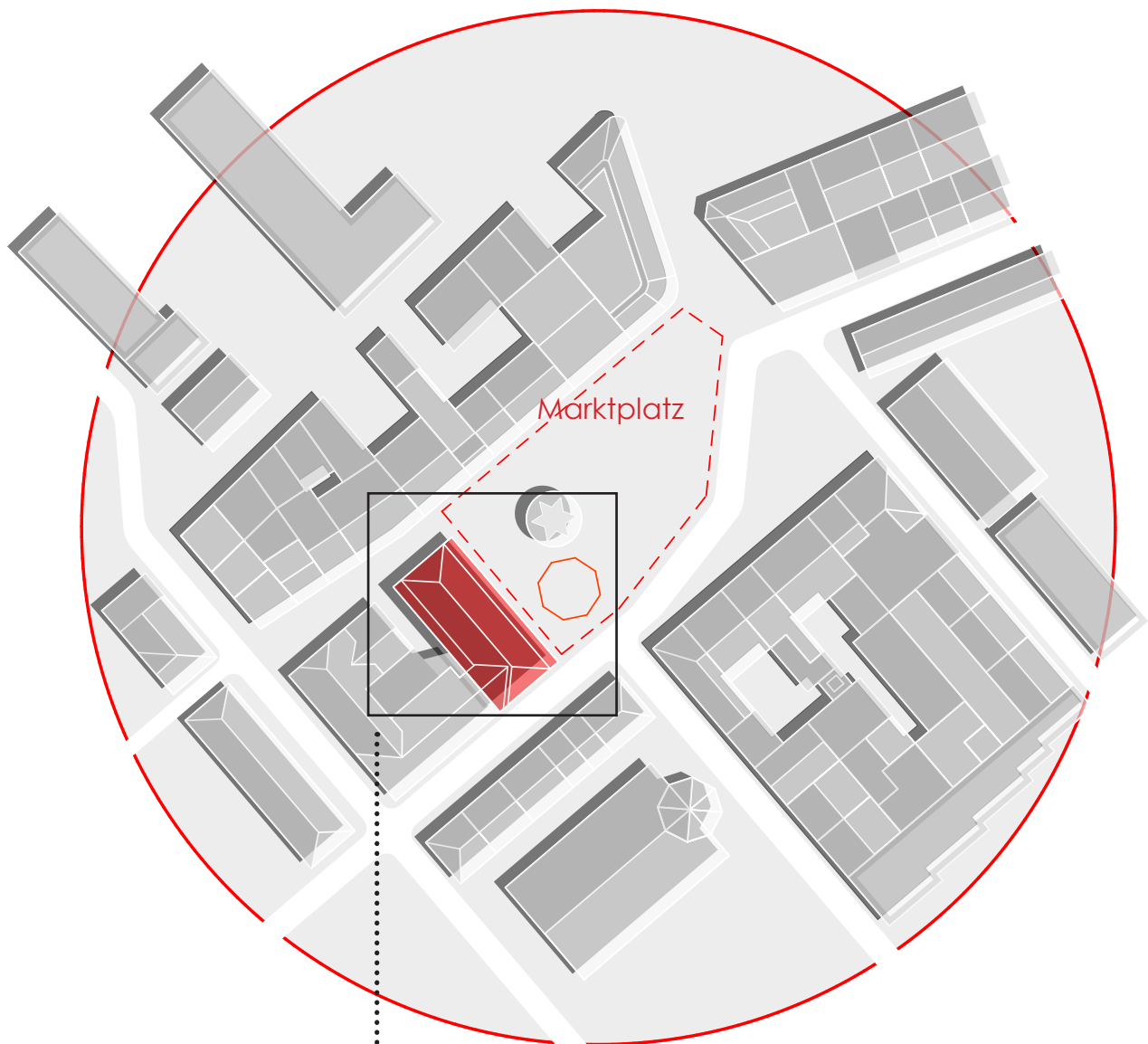
EG Grundriss

3.1 Bauliche Anforderungen

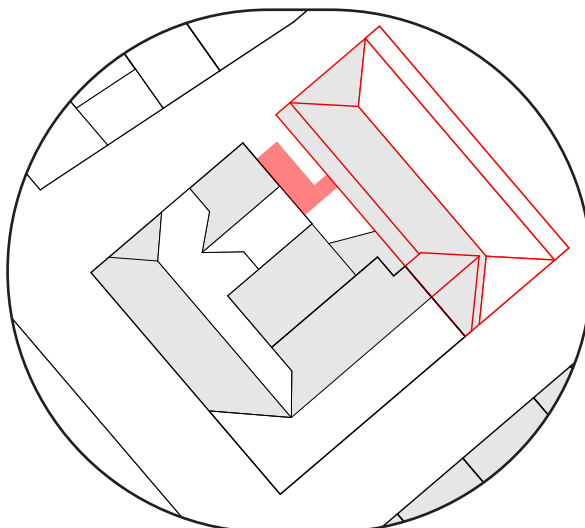
19

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Flucht und rettungswegthematik

c) ... über außenliegendes zweites Treppenhaus



Anordnung optionaler Fluchttreppen



optionales Fluchttreppenhaus in rücklagiger Zufahrt

3.1 Bauliche Anforderungen

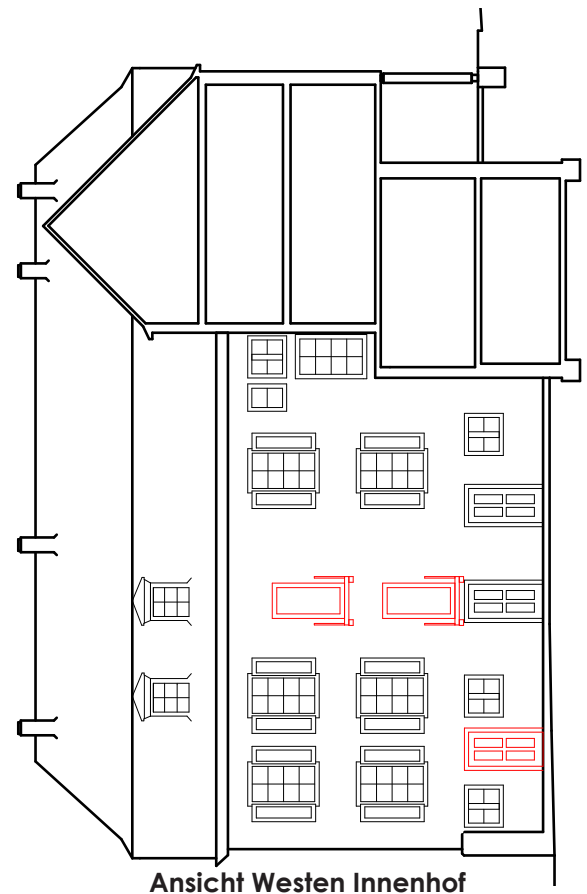
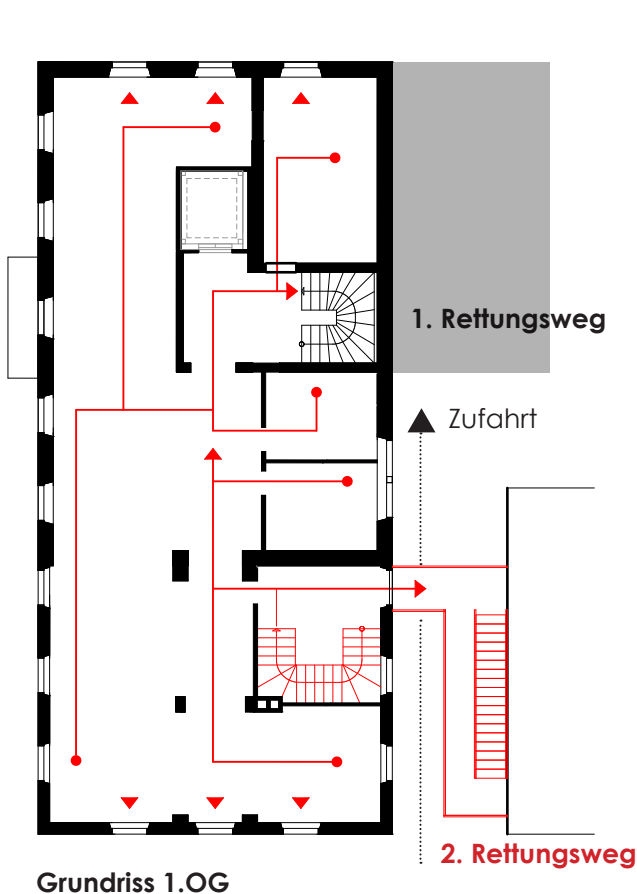
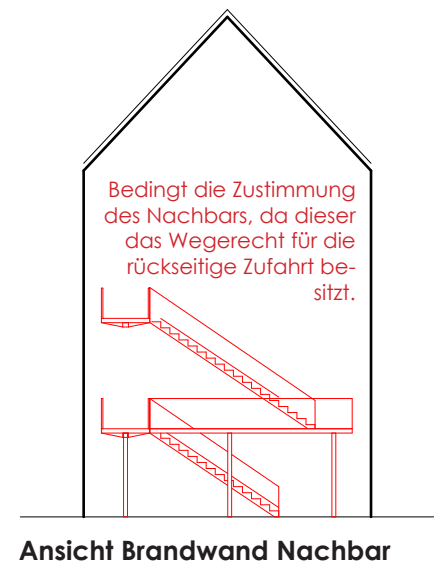
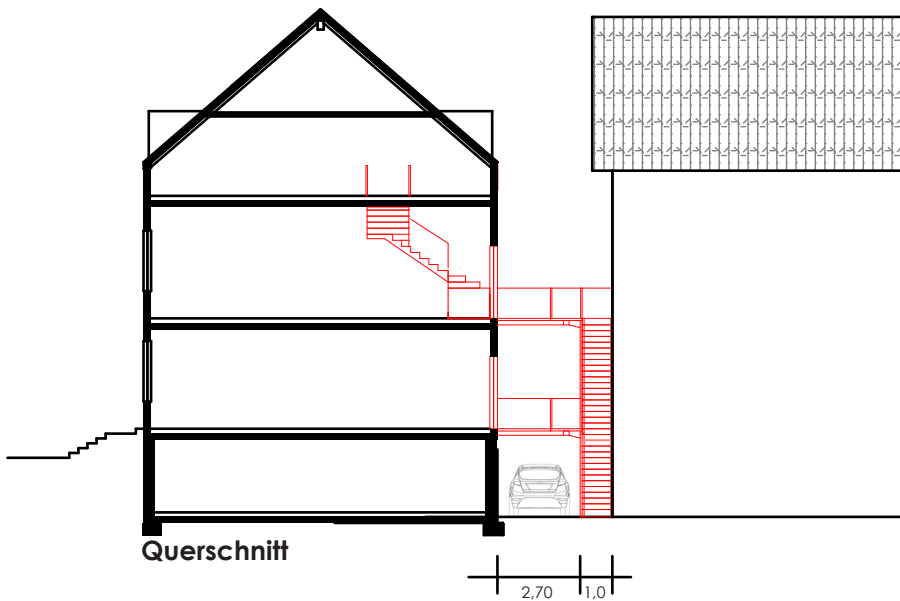
20

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Flucht und rettungswegthematik

c) ... über außenliegendes zweites Treppenhaus

2. Rettungsweg zum Bestandtreppenhaus:

Innenliegende Rettungstreppe von DG ins 1.OG. Austritt aus der Westfassade des Gebäudes über einen Steg zum außenliegenden Rettungstreppenhaus an der Brandwand des Nachbargebäudes.



3.1 Bauliche Anforderungen

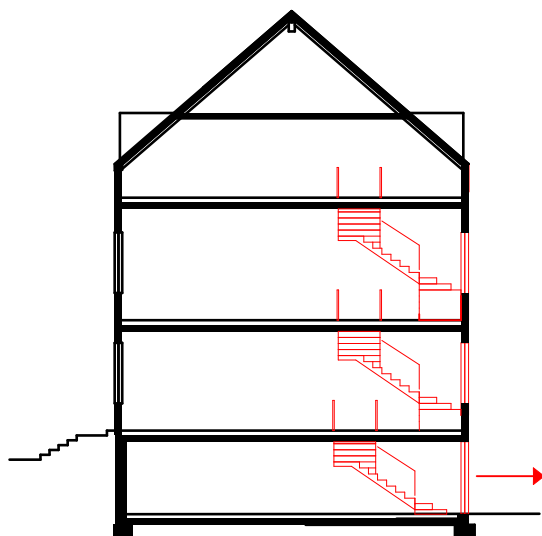
21

3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Flucht und rettungswegthematik

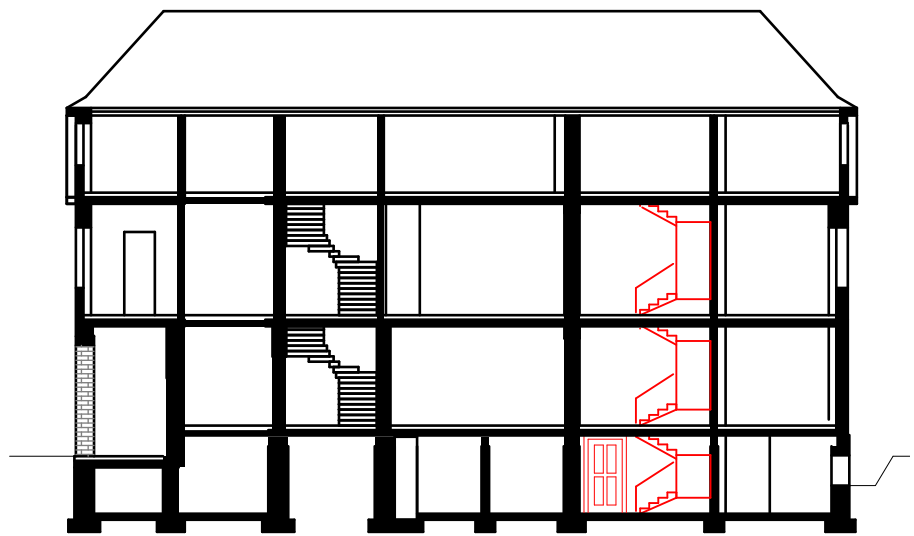
d) ... über innenliegendes zweites Treppenhaus

2. Rettungsweg zum Bestandtreppenhaus:

Zweites Fluchttreppenhaus im Ensemblesanbau mit Austritt aus dem Untergeschoss der Westfassade in den Innenhof.



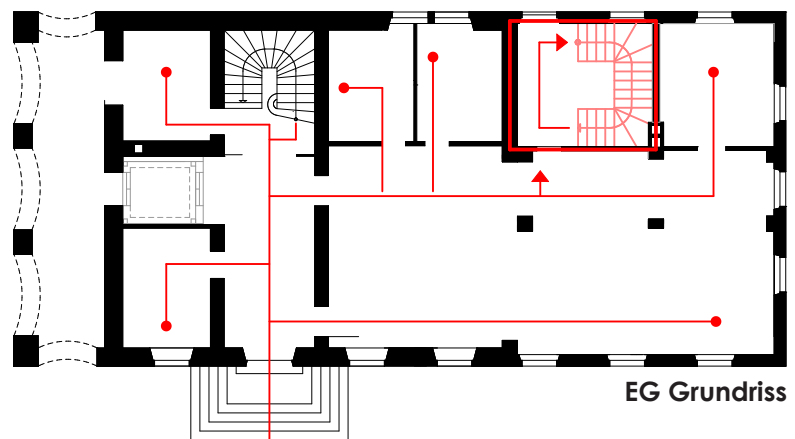
Querschnitt



Längsschnitt

Zweiter Treppenhaus:

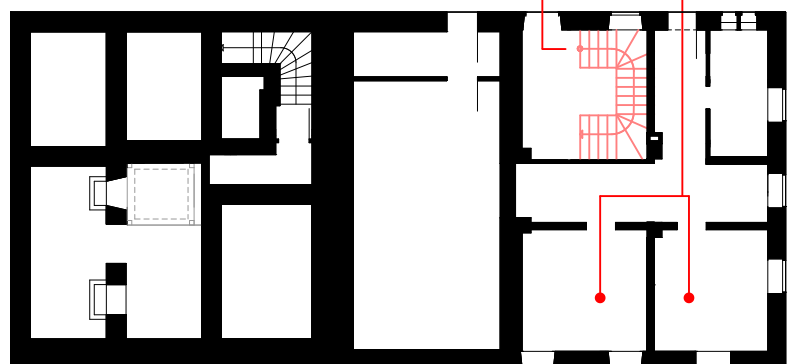
Durchgängiges zweites Fluchttreppenhaus zzgl. zum Bestandtreppenhaus mit Austritt in den Innenhof im UG.



EG Grundriss

1. Rettungsweg

2. Rettungsweg



UG Grundriss

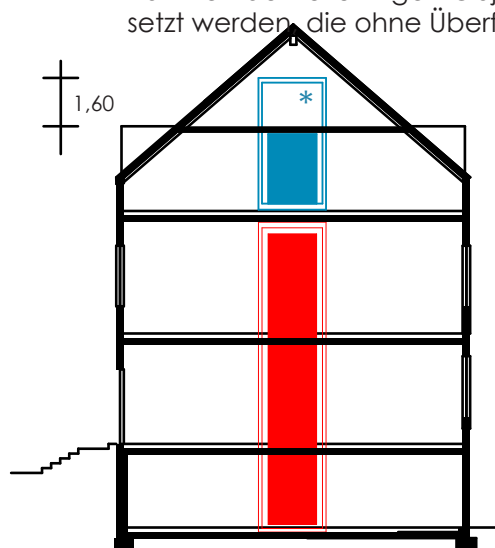
Nachteil: ungünstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsflächen..

3.1 Bauliche Anforderungen

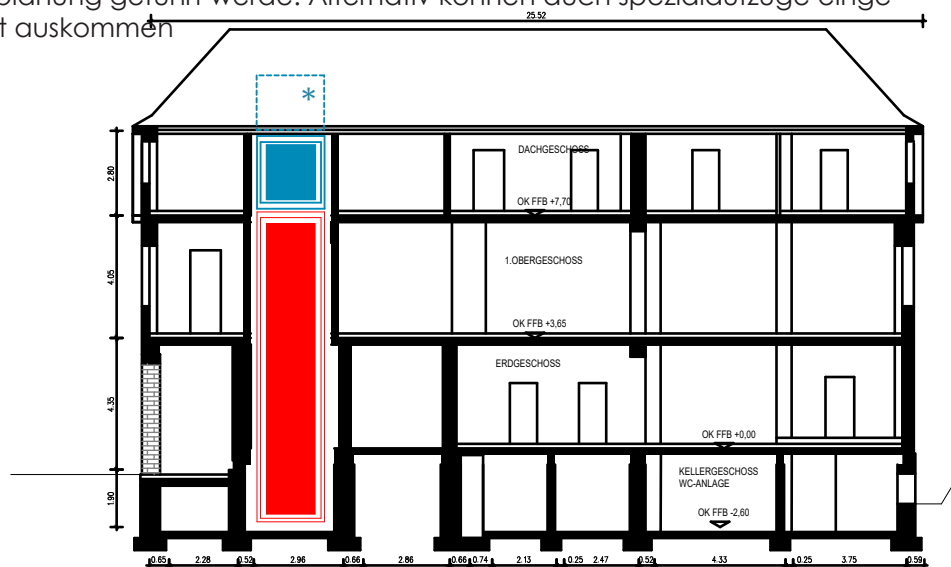
3.1.1 sicherheitstechnische Aspekte - Barrierefreiheit durch Personenaufzug

Ausbau des Bestandaufzuges:

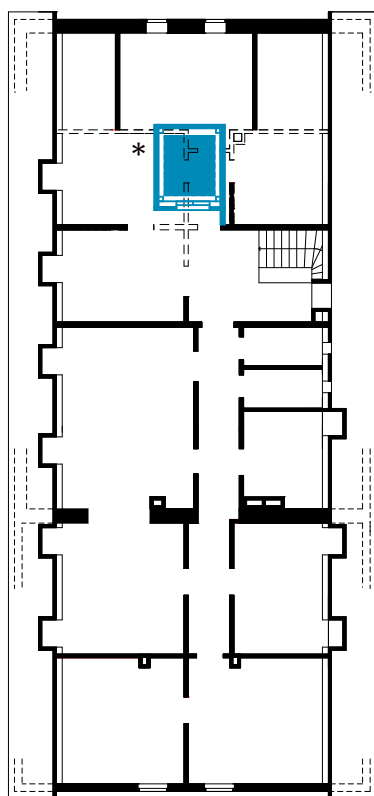
Um das 2.Obergeschoss vollumfänglich nutzen zu können, sollte dieses zusätzlich barrierefrei erschlossen werden. Da die Aufzuganlage momentan lediglich vom Untergeschoss bis ins 1.Obergeschoss reicht, müsste der Lift um ein Geschoss erweitert werden. Da der Aufzug nahezu mittig unter dem Dachfirst sitzt, stellt das Höhenverhältnis des Oberbaus des Aufzuges kein Problem dar. Die exakte Überprüfung im Zusammenhang mit vorhandenem Dachgebälk für eine gängige Überfahrt muss im Rahmen der zukünftigen Objektplanung geführt werden. Alternativ können auch Spezialaufzüge eingesetzt werden, die ohne Überfahrt auskommen.



Querschnitt



Längsschnitt



DG Grundriss

* Kopfbau des erweiterten Aufzugschachtes max. eine Höhe von 1,60 m

Bei Bedarf müsste ein Dachsparren gekappt werden.

Keine Dachgaube oder größere Eingriffe in den Dachstuhl von Nöten.

* Um die Personenförderanlage bis ins 2.Obergeschoss ausbauen zu können, müssen mehrere Innenwände umstrukturiert werden, wie bereits in 3.1.0 dargestellt.

3.1 Bauliche Anforderungen

23

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte - Öffnung der Geschossdecken



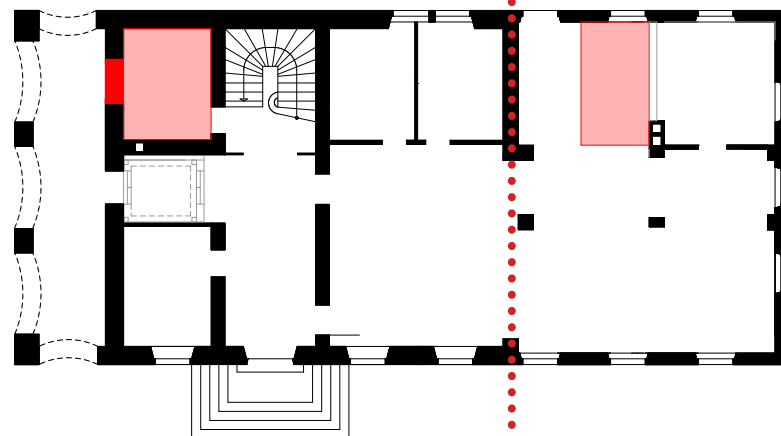
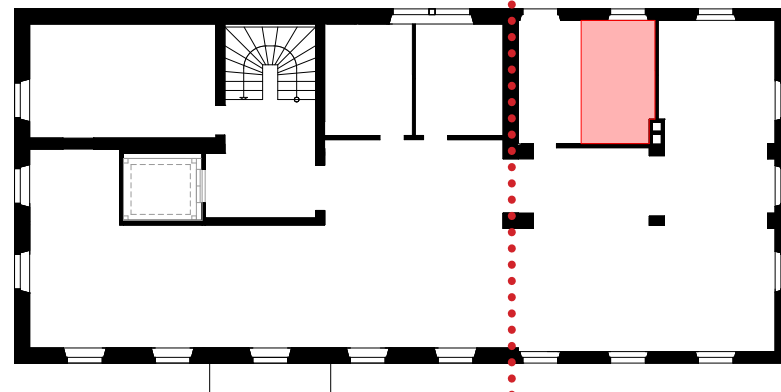
Öffnungen von Geschossdecken sind notwendig für:

- Erweiterung des Personenaufzuges ins DG
- Eine mögliche zweite Fluchttreppe
- Nivellieren des Geschossdecke des Fluchtweges aus dem Arkadengang

Öffnen von Deckenfeldern im Anbaubereich möglich.

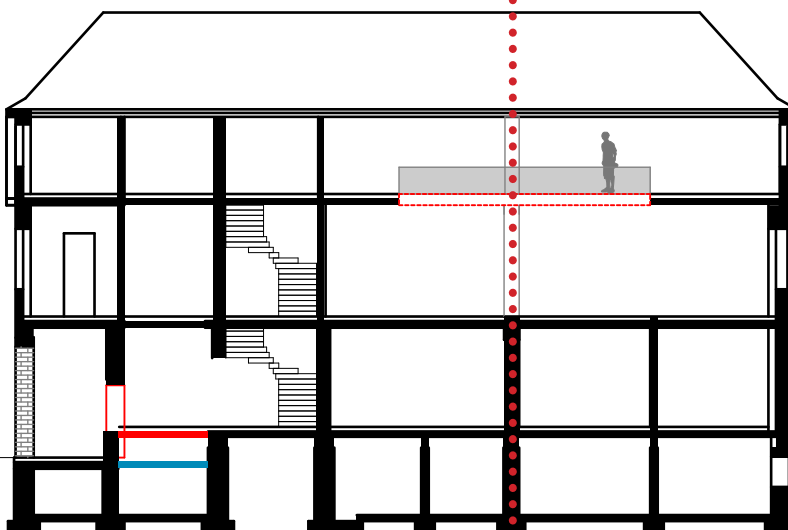
Besondere Berücksichtigung gilt im historischen Haupthaus der Substanzerhaltung. (Vorgabe Denkmalamt)
Dies bedeutet bei Eingriffen in Deckenfelder die Berücksichtigung der alten Holzbalken in ihrer vorgefundenen Lage ohne Einbau von neuen Wechslen nach vorausgehender Freilegung.

Fluchtweg über Arkade durch Entfernen der Fensterbrüstung. Analog benachbarte Aufzugstür denkbar.



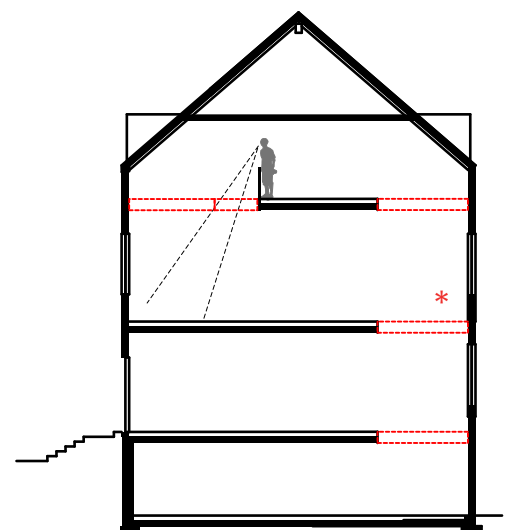
historischer Teil

Anbau



M 1:250

optionale Lage 2.Fluchttreppe*



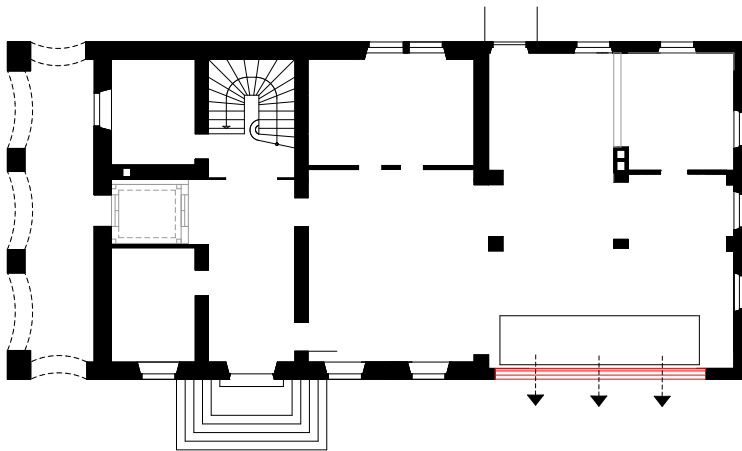
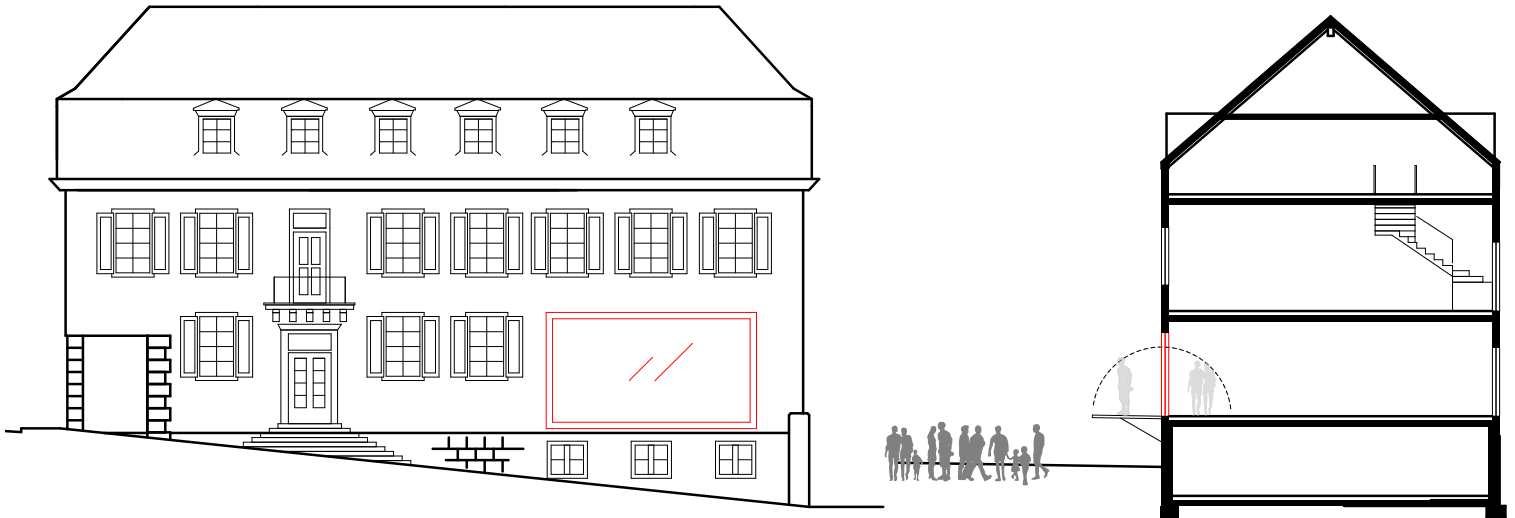
3.1 Bauliche Anforderungen

24

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte - Thema Vorbühne

a) ... als Öffnung der Fassade zum Platz

Alternativkonzept zur Bestandsbühne:



Bodentiefe Öffnung der Fassade Richtung Marktplatz

Öffenbare Glasfassade :
Innenraum als Bühnenfläche
zzgl. elektrisch oder manuelles
Plateau zum ausfahren/
ausklappen

Pro

- Bühnenakteure komplett Wettergeschützt
- Filigrane Anpassung an das Erscheinungsbild des Bestandes

Contra

- Großer Eingriff in das Denkmal
- Denkmalpflegerisch sehr kritisch zu betrachten

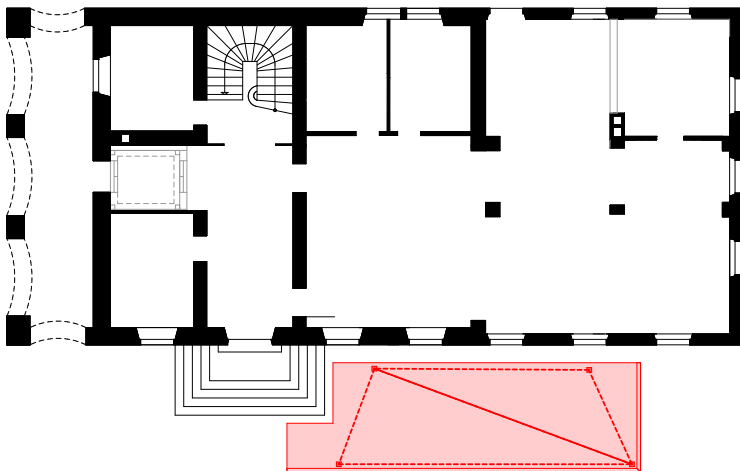
3.1 Bauliche Anforderungen

25

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte - Thema Vorbühne

b) ... als Vorbau Podest mit mobiler Markisenüberdachung

Neue Bühne mit neuer Überdachung für Musiksommer:



Als mobile Überdachung
zum Auf- und Abbauen:

Markisenkonstruktion
Segel oder Zeltvariante

Podest aus Holz oder unge-
färbten Stahl

Pro

- geringer Kostenaufwand
- kein Eingreifen in den Bestand /
Denkmal
- Flexibler Auf- und Abbau

Contra

- Entstellung des Erscheinungsbildes
des Bestandsbaus/Denkmals
durch unansprechendes Podest

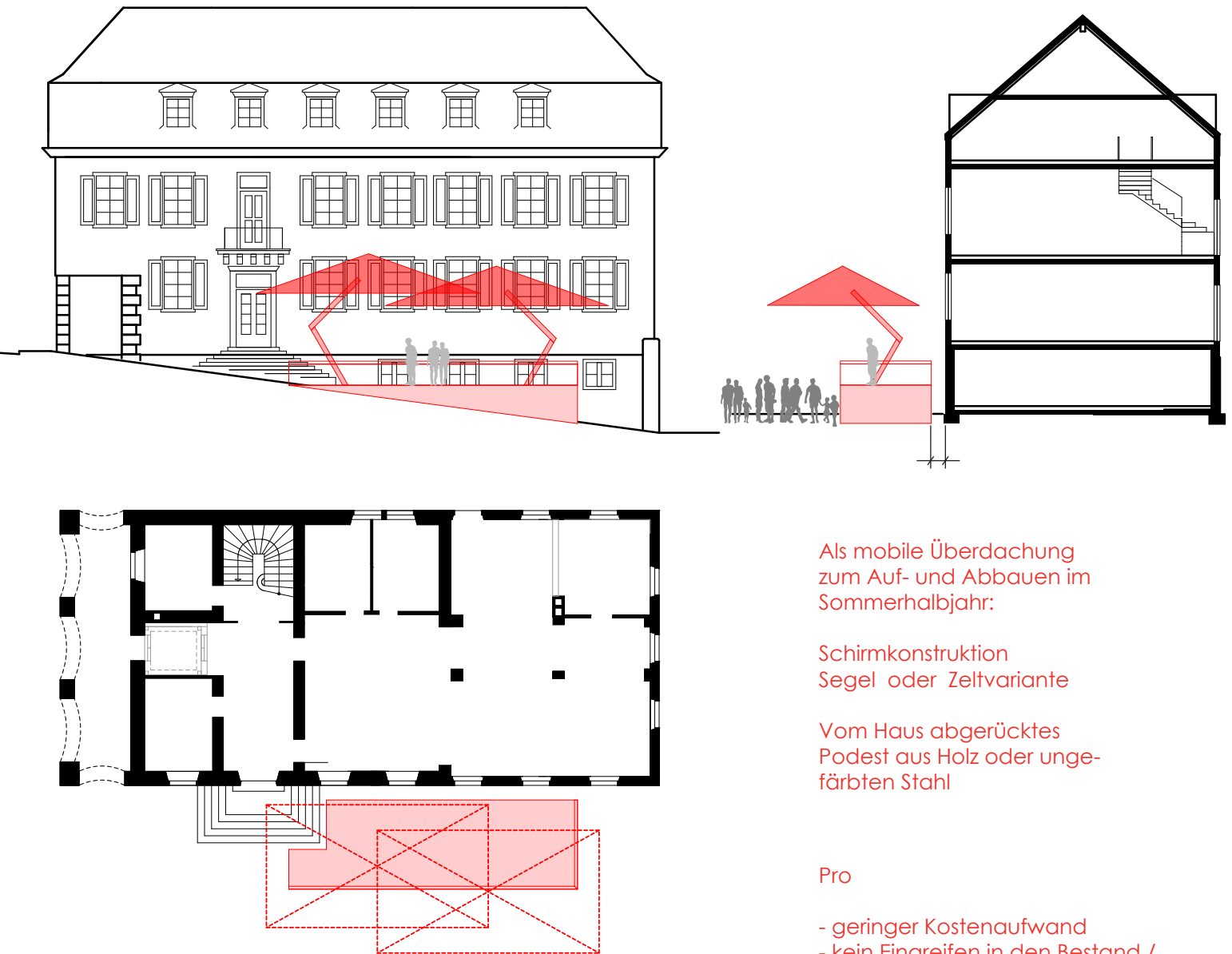
3.1 Bauliche Anforderungen

26

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte - Thema Vorbühne

c) ... als Vorbau Podest mit mobiler Schirmüberdachung

Neue Bühne mit neuer Überdachung für Musiksommer:



Als mobile Überdachung
zum Auf- und Abbauen im
Sommerhalbjahr:

Schirmkonstruktion
Segel oder Zeltvariante

Vom Haus abgerücktes
Podest aus Holz oder unge-
färbten Stahl

Pro

- geringer Kostenaufwand
- kein Eingreifen in den Bestand /
Denkmal
- flexibler Auf- und Abbau

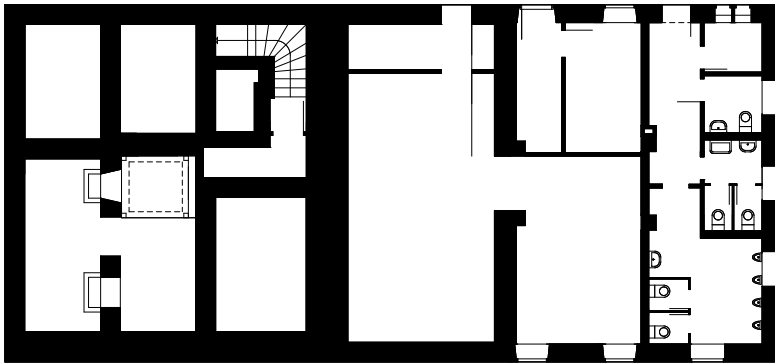
Contra

- Entstellung des Erscheinungsbildes
des Bestandsbaus/Denkmals
durch unansprechendes Podest

3.1 Bauliche Anforderungen

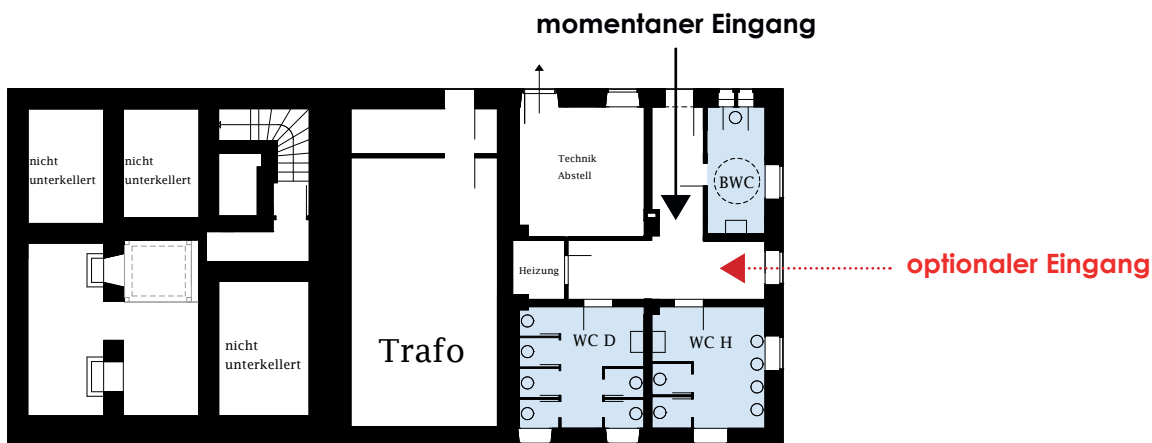
27

3.1.2 denkmalpflegerisch gestalterische Aspekte - Öffentliche WC Anlage im UG



UG Grundriss Bestand

Betsandsituation der öffentlichen Toilettenanlage entspricht nicht den zeitgemäßen Standards. Im weiteren Verlauf der Objektplanung bedarf es der Überprüfung in wie weit heutige Technik- bzw. Lagerflächen im Anex einer optimierten Grundrissorganisation mit behinderten Toilette zur Verfügung gestellt werden können.



UG Grundriss Umbauvorschlag



Optionaler Eingang

momentaner Eingang

Um das Alte Rathaus vollumfänglich nutzen zu können müssen Sicherheitsaspekte wie Brandschutz und Rettungswegthematiken aber auch denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt und an das neue Nutzungsprofil angepasst werden. Neben der Beachtung der Barrierefreiheit aller Geschosse muss eine Anpassung der Fluchtwege vorgenommen werden. Wie in Kapitel 3 aufgeführt gibt es hierbei unterschiedliche bauliche Herangehensweisen.

Die Präferenz liegt hierbei auf einem weitestgehend außen liegenden Fluchttreppenhaus, welches sich an der Giebelwand des Nachbargebäudes Marktstraße 2 befinden würde.; siehe Plandarstellung. Hierbei wird die Zuwegung zur Nachbargarage durch eine Stegartige Lösung in Kombination mit einer Giebelseitigen Längstreppe berücksichtigt. Diese abgelöste Konzeption wird von der Denkmalpflege begrüßt weil dadurch eine freistehende Fassade gewahrt bleibt. Allerdings ist die Abstimmung mit Nachbarn erforderlich, da diesem nach Hauptwegerecht der rückwärtigen Zufahrt zugesprochen ist.

Sollte die Abstimmung mit den Nachbarn nicht erfolgreich sein, könnte auch die Anordnung einer zweiten Haupttreppe im Anbaubereich zum historischen Ursprungsgebäude über alle Geschosse realisiert werden. Dieses bedeutet jedoch ein ungünstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsflächen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wären unterschiedliche Öffnungen der Geschossdecken für geschossübergreifende Zusammenhänge herstellen zu können denkbar. es soll allerdings keine der folgenden dargestellte Nutzungsvariante aus bautechnischer Sicht präferiert werden.

Um den Musiksommer weiterhin ordnungsgemäß präsentieren zu können, soll die Bestandsbühne durch eine Bühne welche sich aus materialer Sicht besser in die Ansicht des Baudenkmals einfügt, ersetzt werden. Hierbei liegt die Präferenz auf einer mobilen Überdachung durch Schirmtragwerke, welche nach Belieben auf- und abgebaut werden kann. Außerdem soll darauf geachtet werden, dass die neue Bühnen Konstruktion vom Baudenkmal abgerückt ist.

3.1 Bauliche Anforderungen

3.1.3 energetische Aspekte

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird darauf verzichtet die Fassade zumindest nicht von außen zu dämmen. Ob eine grundsätzliche Innendämmung favorisiert wird, ist nicht zuletzt auch mit einem hohen technischen Aufwand verbunden, der mit beträchtlichen Zusatzkosten einher geht.

Auch das Dach soll in der Kostenidee dieser Studie nicht neu eingehaust werden. Lediglich die Geschossdecke zwischen 2. Obergeschoss und Dachboden wurden in dem baulichen Konzept als wärmegeprägtes Bauteil aufgenommen. Sollte nach Bauteilsichtung die Dachschrägen unzureichend gedämmt sein, wird eine entsprechende Ertüchtigung notwendig gehalten.

Weiterhin wird in dieser Studie auf weitreichende Sanierung mit regenerativen Technischen Anlagen zur Wärmeerzeugung oder Stromgewinnung zunächst verzichtet.

Sollte sich im Rahmen eines aktuellen Förderhorizonts sinnvolle zusätzliche Einzelmaßnahmen ergeben, bedarf dies eine Ergänzung des angestrebten Sanierungsstandards.

Die komplette technische Ausrüstung ausgenommen Aufzugsanlage bedarf einer Erneuerung mit zeitgemäßem Standard. Hier bedarf es einer separaten Konzeptplanung ggf. mit alternativen im Rahmen der Objektplanung.

Im Rahmen einer Ersteinschätzung - ohne Beteiligung eines Fachplaners - sind hierzu Kostenansätze gewählt.

Art der möglichen Nutzungen:

Tourismus	Vermeidung von Konkurrenznutzungen zur Nachnutzung der Hohenburgschule
Handel	unpassende Nutzung
Gastronomie	Vermeidung von Konkurrenznutzungen zu umliegenden Angeboten am Markt
Verwaltung	Nutzbarkeit des Hauses für beamtete aber auch für privat Personen
Veranstaltungen	kl. Zusammenkünfte und Sitzungen keine Konkurrenz zum Saalbau
Dienstleistungen	Vorposten für Handel- und Gewerbe
Informationspunkt	

Brainstorming Nutzungsoptionen

EG

- ☐ Gaststätte
- ☐ Lagerfläche
- ☐ Backstage
- ☐ Repair-Café
- ☐ Fahrradwerkstatt
- ☐ Kreditinstitut/Sparkasse
- ☐ Ortspolizeibehörde
- ☐ Fast Administration

1.OG

- ☐ Trausaal
- ☐ Bürgerbüro
- ☐ Obdachlosen Asyl
- ☐ Ortsratsitzungen
- ☐ Schulungen
- ☐ Zweigstelle
Uniklinikumsverwaltung

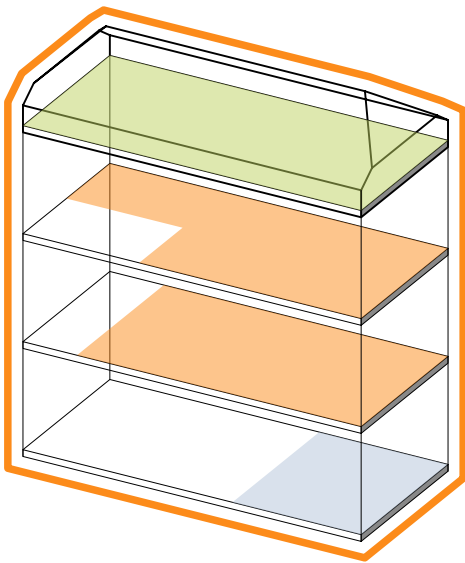
2.OG

- ☐ Privat Wohnungen
- ☐ Pfarrwohnungen
- ☐ Externe Büroflächen
- ☐ Marktmeister
- ☐ Seniorenbeauftragter
- ☐ städtische
Rentenberatung
- ☐ Schiedsman

- ☐ Obdachlosen Asyl
- ☐ Kindertagesbetreuung
- ☐ Nachbetreuung Nachhilfe
- ☐ Proberäume > Jazzkeller
- ☐ Vermittlungsagenturen
- ☐ Hotel + Gaststube
- ☐ Karlsberg Biermuseum
- ☐ Musik + Kunstgalerie
- ☐ Ausstellungsfläche Hom FC 08
- ☐ Urbanes Wohnzimmer

4. Nutzungsvarianten

mit
Schwerpunkten

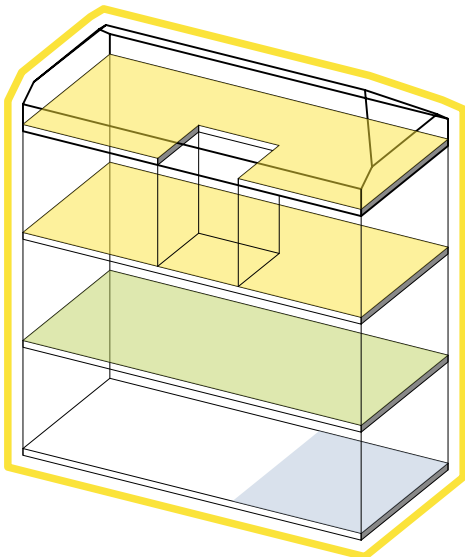


Variante 1: Gemeinschaftshaus

Multifunktionsflächen für:

Dorfkaffee
Treffpunkt Jung & Alt
Backstage Musiksommer
+ Proberäume
Workshops, Vorträge, Präsentationen

Ort der Bildung und Begegnung

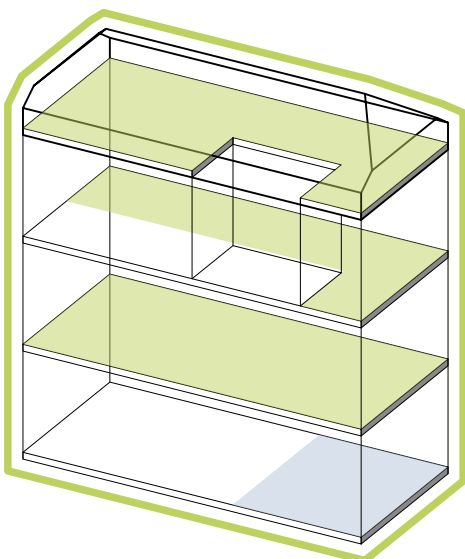


Variante 2: Co Working Space

Multifunktionsflächen für:

Bürgerliche administrative Soforthilfe
Working Coffee
Co Working Bereiche
Anmietbare Arbeitsflächen
Einzelbüros
Kleine Vorträge und Congresses

Ort des Schaffens



Variante 3: Bürgeradministrationszentrum

Multifunktionsflächen für:

Administrative Soforthilfe
Infozentrum
Verwaltungsstelle
Bürgerbüro, Gelbe Säcke, Infopoint
Fördertechnische Energieberatung
Industrieberatung
Anlaufstelle des Uni Klinikums
Sozialhilfe Beratung

Ort der Verwaltung und des Informierens

4. Nutzungsvarianten

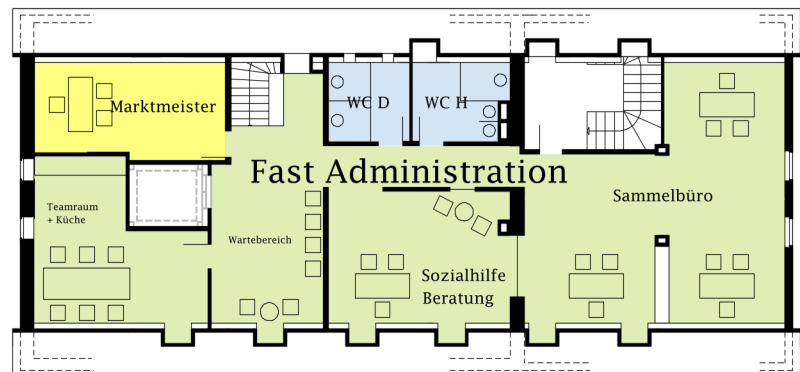
33

Variante 1: Gemeinschaftshaus

DG:

Administrative Anlaufstelle im Stadtzentrum zum Beraten und Informieren der Bürger.

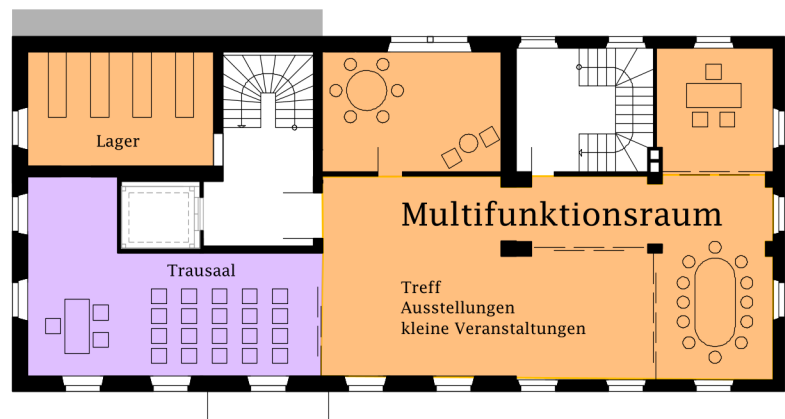
Einzelbüros sind offen- und zusammenschaltbar.



1.OG:

Freie Multifunktionsfläche als sozialer Treffpunkt der Ortsgemeinschaft, zum Musizieren und Zusammenkommen jeglicher Art.

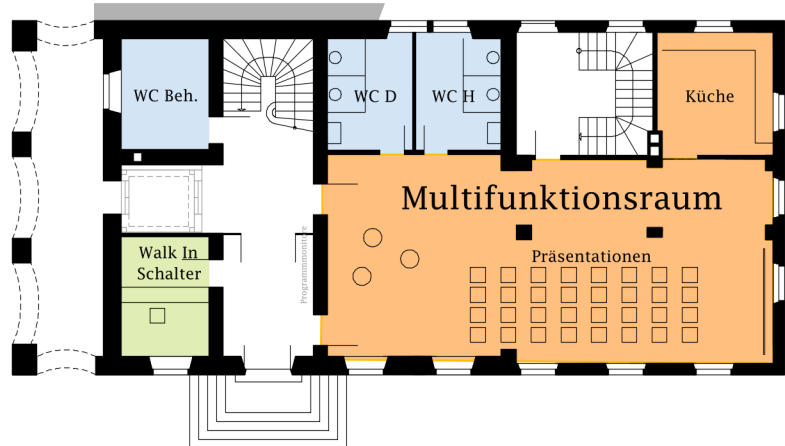
Traumzimmer kann zu und abgegeben werden.



EG:

Informationsschalter als Sekretärposten der Verwaltungsabteilung im DG.

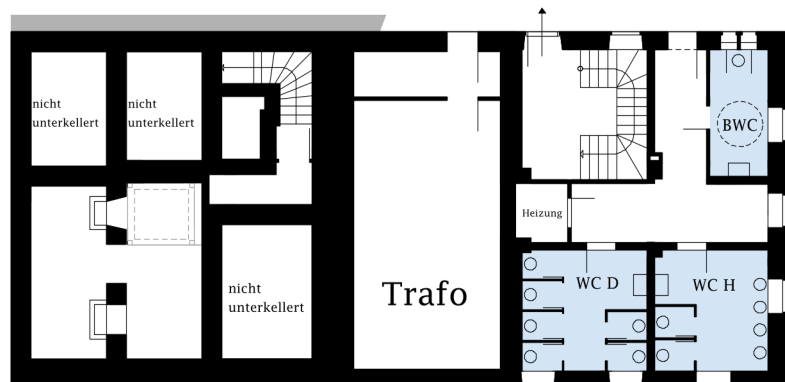
Multifunktionsfläche mit anliegender Küche als Präsentations- und Veranstaltungsfläche jeglicher Art. Kann auch als großzügiger Backstagebereich im Musiksommer genutzt werden.



UG:

Erweiterung der öffentlichen Toilettenanlage.

Neues Fluchttreppenhaus mit Ausgang zum Hinterhof. Verlegen / Modernisieren der Heiztechnik



4. Nutzungsvarianten

34

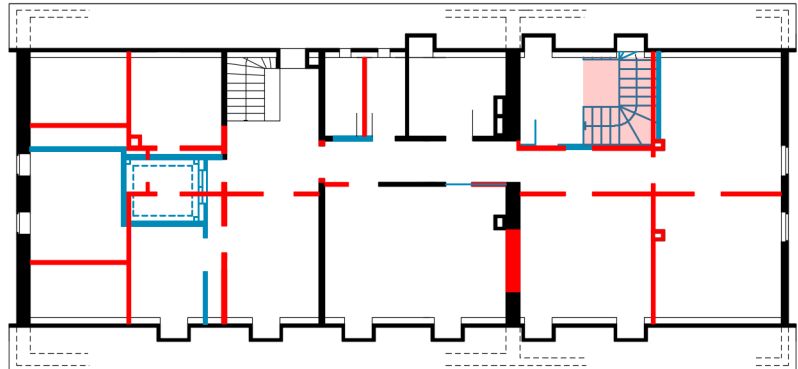
Variante 1: Gemeinschaftshaus Umbaumaßnahmen

DG:

Abbruch der bestehenden Zellenstruktur.

Ausbau neues Fluchttreppenhaus.

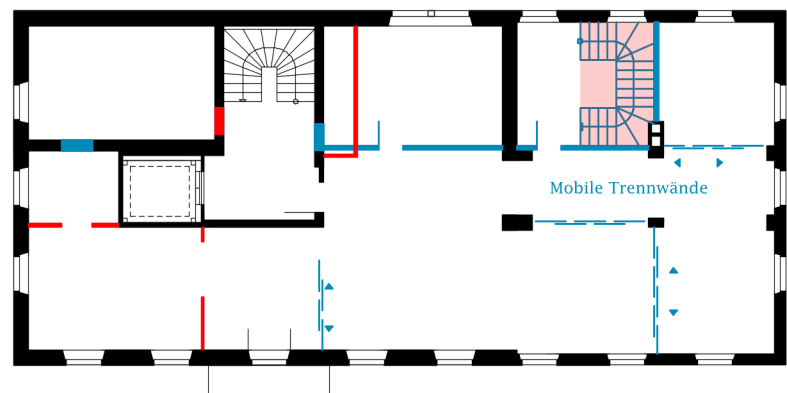
Ausbau des Aufzuges ins Dachgeschoss.



1.OG:

Ausbau eines Schienennetzes für variable mobile Trennwände.

Ausbau neues Fluchttreppenhaus.

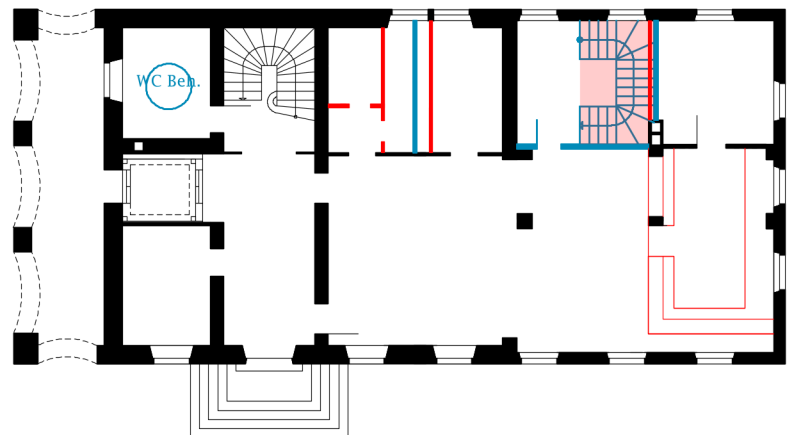


EG:

Abbruch der Theke.

Ausbau einer normgerechten Behindertentoilette, und beidgeschlechtlicher WC Anlagen.

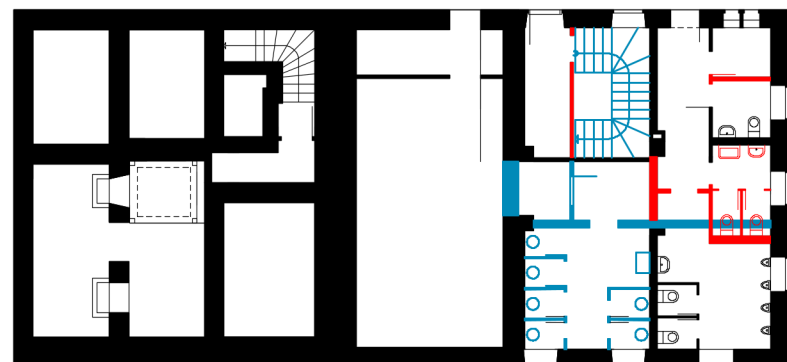
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.



UG:

Abbruch des bestehenden Damen WC.

Erweiterung der öffentlichen Toilettenanlage. Um ein angepasstes Damen WC ähnlich der Herren WC Größe.
Anpassung der Behinderten WC Größe
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.



4. Nutzungsvarianten

Variante 1: **Gemeinschaftshaus** Nettonutzflächen

Administration Stadtverwaltung *DG:*

Sammelbüro <i>multifunktional flexibel abtrennbar</i>	69 m²
Einzelbüro	30 m²
Teamraum <i>inkl. Küche</i>	28 m²
Wartebereich + Flur	37 m²
Walk In Schalter	11 m²
	175 m²

Gemeinschaftshaus *OG:*

Multifunktionsfläche <i>EG +OG</i>	199 m²
Einzelbüro <i>zuschaltbar</i>	16 m²
Besprechungsraum	24 m²
Küche	16 m²
Lager	23 m²
	278 m²

Marktmeister Büro *DG:* **20 m²**

Trausaal *OG:* **47 m²**

Nassräume

<i>DG</i>	19 m²
<i>OG</i>	---
<i>EG</i>	22 m²
<i>UG</i>	39 m²
	80 m²

600 m²

zzgl. Verkehrsflächen gem.

130 m²

4. Nutzungsvarianten

Variante 1: **Gemeinschaftshaus** Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

Kostenannahme nach KG 200, 300: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 210

212 Abbruchmaßnahmen *1

Abbruch Innenausbau	50 €/m ²	x	220 m ²	=	11.400 €
Abbruch Deckenbeläge/-bekleidung	20 €/m ²	x	2 x 850 m ²	=	34.000 €
Innenwandöffnungen Türen	80 €/m ²	x	50 m ²	=	3.750 €
Deckenöffnungen (Aufzug, Treppenhäuser)	250 €/m ²	x	64 m ²	=	16.000 €
					66.000 €

KG 330

334 Außentüren und Fenster	50 €/m ²	x	160 m ²	=	8.000 €
335 Außenwandbekleidungen außen	29 €/m ²	x	520 m ²	=	15.000 €
339 Klappläden	70 €/m ²	x	70 m ²	=	5.000 €
					28.000 €

KG 340

342 Nichttragende Innenwände	165 €/m ²	x	150 m ²	=	25.000 €
344 Innenwandöffnungen	1400 €/m ²	x	10 m ²	=	14.000 €
345 Innenwandbekleidungen	40 €/m ²	x	1890 m ²	=	76.000 €
346 Treppenhaus Einhausen Brandschutz	1000 €/m ²	x	80 m ²	=	80.000 €
					195.000 €

KG 350

351 Stahlbetontreppe + Fliesen	15.000 €/Stk.	x	3 Stk.	=	45.000 €
353 Deckenbeläge / Parkett - Holz	177 €/m ²	x	850 m ²	=	151.000 €
354 Deckenbekleidung / Akustik	96 €/m ²	x	850 m ²	=	82.000 €
					278.000 €

KG 360

363 Isolation Spitzboden - Dach	80 €/m ²	x	230 m ²	=	18.400 €
Instandhaltungsarbeiten				=	10.000 €
					29.000 €

KG 370

371 Allgemeine Einbauten				=	40.000 €
					40.000 €

KG 390

391 Baustelleneinrichtung	40 €/m ²	x	850 m ²	=	34.000 €
					34.000 €

ca. 670.000 €

4. Nutzungsvarianten

Variante 1: **Gemeinschaftshaus** Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

Kostenannahme nach KG 400: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 410

410 Toilettenanlage EG / DG	20.000 €/Stk.	x	2 Stk.	=	40.000 €
Toilettenanlage UG	45.000 €/Stk.	x	1 Stk.	=	45.000 €
411 Abwasseranlage	20 €/m²	x	850 m²	=	17.000 €
					102.000 €

KG 420

Wärmeversorgungsanlage	60 €/m²	x	850 m²	=	51.000 €
					51.000 €

KG 430

431 Lüftungsanlage WCs + Versammlung 1.OG	80 €/m²	x	420 m²	=	34.000 €
					34.000 €

KG 440

445 Beleuchtungsanlage	120 €/m²	x	850 m²	=	102.000 €
					102.000 €

KG 450

451 Telekommunikationsanlage	60 €/m²	x	850 m²	=	51.000 €
					51.000 €

KG 460

461 Förderanlage Erweiterung DG	30.000 €	x	1 Ebenen	=	30.000 €
					30.000 €

ca. 370.000 €

4. Nutzungsvarianten

Variante 1: **Gemeinschaftshaus** Gesamtbaukosten

Kostenannahme nach KG 700: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

730 Architekten- Ingenieurleistungen	KG 300 + 400	x	28 %	=	255.000 €
740 Gutachten / Beratung					
Bauphysik, Altlasten Bauzustand, Brandschutz	KG 300 + 400	x	7 %	=	68.000 €

ca. 323.000 €

Sanierung Altes Rathaus

Herrichten	KG 200	66.000 €
Baukonstruktion	KG 300	604.000 €
Techn. Anlagen	KG 400	307.000 €
Freianlagen	KG 500	----
Ausstattung	KG 600	bauseits
Baunebenkosten	KG 700	323.000 €

	NETTO	ca. 1.300.000 €
	BRUTTO	ca. 1.550.000 €

Baukosten bezogen auf 1.Quartal 2024

Hinweise:

1. Bisher unberücksichtigt bleiben besondere Maßnahmen, die sich aus einer genaueren Bauzustandsbetrachtung (separates Gutachten) mit Bauteilöffnungen ergeben können. Hierbei sind insbesondere Kontaminationsaspekte bei den einzelnen Bauteilen relevant.
2. Bisher wurden keine bauphysikalischen Themenstellungen und Erfordernisse die sich aus einem zu erstellenden Brandschutzkonzept ergeben in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt.
3. Für die Gebäudehülle wird eine bestandsorientierte Instandsetzung zu Grunde gelegt, die keine äußere Veränderung der Fassaden / Dach beinhalten. Sollten aus energetischen Überlegungen heraus zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden geht dies mit einer denkmalpflegerischen Abstimmung einher. (Vorplanungsphase)
4. Sollte im Rahmen der Gebäudetechnik / TGA besondere energiesparende Komponenten zum Einsatz kommen, bedarf dies einer exakten Festlegung. (TGA Planer / Energiekonzept)
5. Außenbühne mit entsprechendem temporärem Witterungsschutz sind zunächst kostenmäßig nicht berücksichtigt. Hier bedarf es einer grundlegenden Festlegung der Anforderungen damit ein System ausgewählt werden kann.

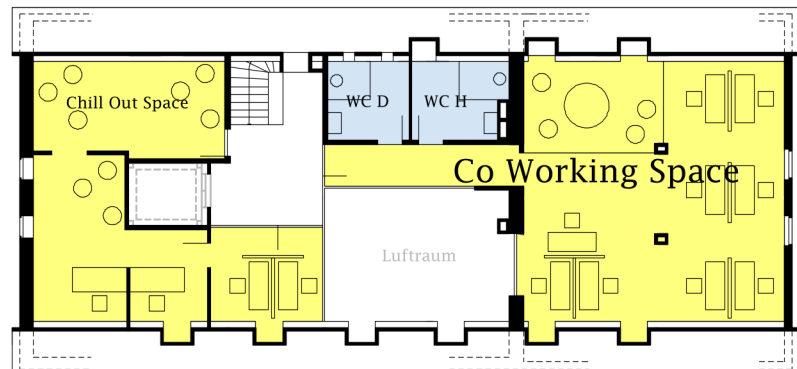
4. Nutzungsvarianten

39

Variante 2: Co Working Space

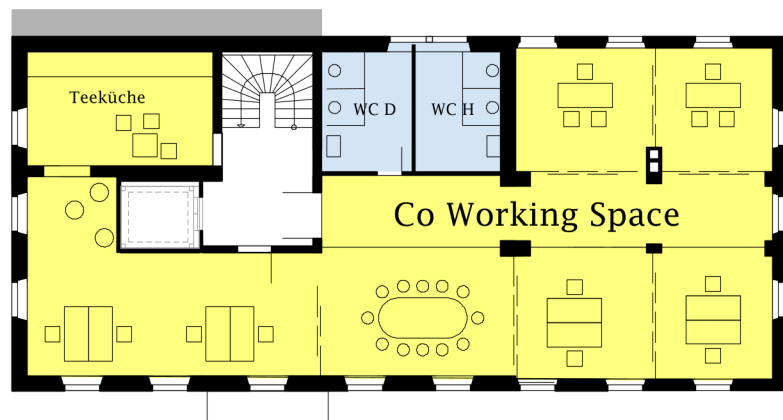
DG:

Aktivere Co Working Bereiche mit Chill Out Zone und Kommunikationsbereichen.



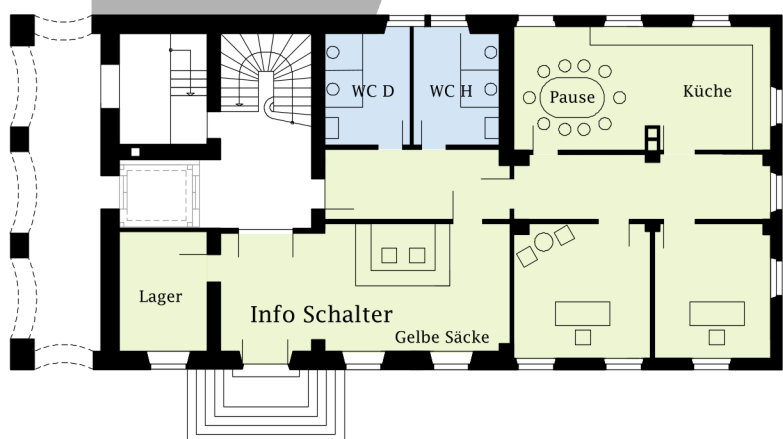
1.OG:

Ruhige Abtrennbare Co Working Bereiche zum Anmieten für Private Besucher oder kleine Arbeitsgruppen.



EG:

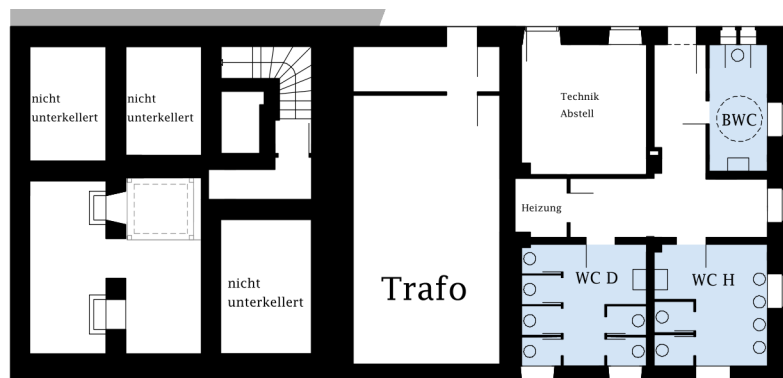
Vorgeschnittener Administrations Posten zur Schnellhilfe des Bürgerbüros, des Informationszentrum sowie der Touristeninfo. Mit anliegenden zwei Büroräume der Sachbearbeitung.



UG:

Erweiterung der öffentlichen Toilettenanlage.

Neues Fluchttreppenhaus mit Ausgang zum Hinterhof. Verlegen / Modernisieren der Heiztechnik



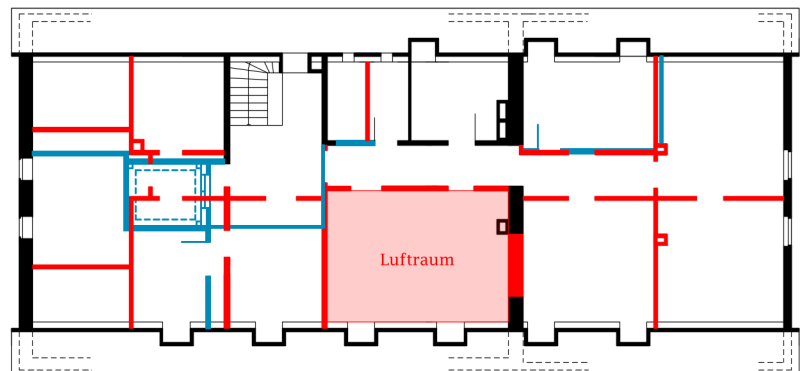
4. Nutzungsvarianten

40

Variante 2: Co Working Space Umbaumaßnahmen

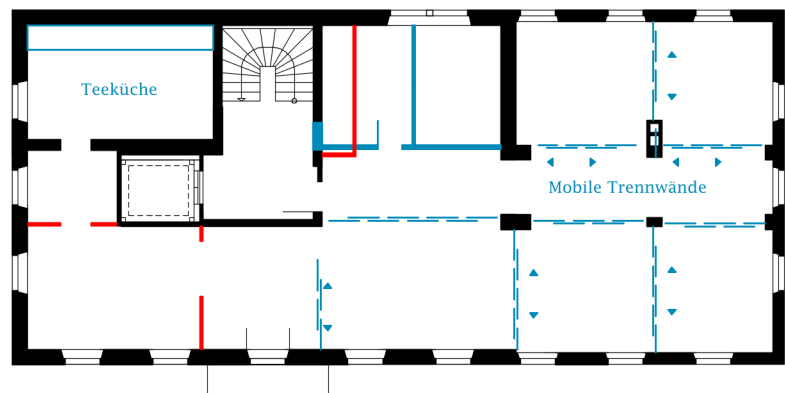
DG:

Abbruch der bestehenden Zellenstruktur.
Durchbruch eines Luftloches.
Einfassung des Luftloches mit Sicherheitsglas.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.
Ausbau des Aufzuges ins Dachgeschoss.



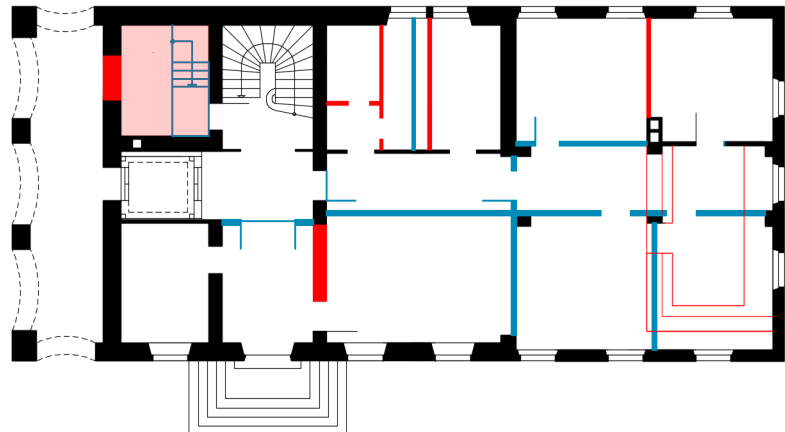
1.OG:

Ausbau eines Schienennetzes für variable mobile Trennwände.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.
Ausbau neue Teeküche.



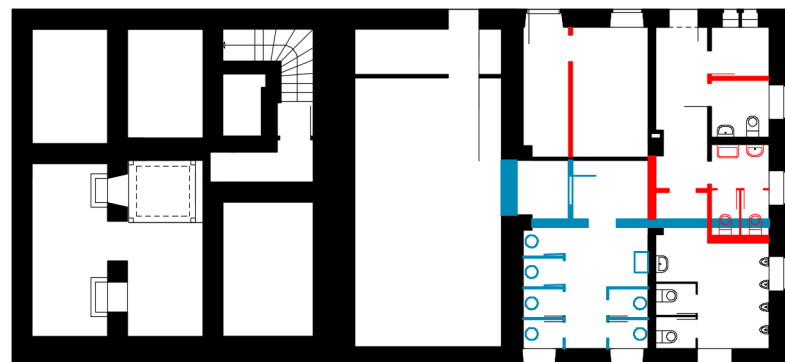
EG:

Abbruch der Theke.
Ausbau eines neuen Fluchttreppenausgangs unter die Arkade.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.
Ausbau neue Zellenstruktur.



UG:

Abbruch des bestehenden Damen WC
Erweiterung der öffentlichen Toilettenanlage. Um ein angepasstes Damen WC ähnlich der Herren WC Größe.
Anpassung der Behinderten WC Größe
Verlegen / Modernisieren der Heiztechnik



4. Nutzungsvarianten

41

Variante 2: Co Working Space Nettonutzflächen

Co Working Space OG + DG:

Sammelarbeitsplatz gr. flexibel abtrennbar	78 m²
Sammelarbeitsplatz kl. flexibel abtrennbar	42 m²
Teamzone	17 m²
Chill Out Space	28 m²
Separated Working inkl. Flurzone	182 m²
Teeküche	23 m²
	370 m²

Administration Stadtverwaltung EG:

Infoschalter multifunktional flexibel abtrennbar	39 m²
Einzelbüros	37 m²
Teamraum inkl. Küche	34 m²
Flur	32 m²
Lager	11 m²
	153 m²

Nassräume

DG	19 m²
OG	22 m²
EG	22 m²
UG	39 m²
	102 m²

625 m²

zzgl. Verkehrsflächen gem.

79 m²

4. Nutzungsvarianten

42

Variante 2: Co Working Space Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

Kostenannahme nach KG 200, 300: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 210

212 Abbruchmaßnahmen *1

Abbruch Innenausbau	50 €/m ²	x	275 m ²	=	14.000 €
Abbruch Deckenbeläge/-bekleidung	20 €/m ²	x	2 x 850 m ²	=	34.000 €
Innenwandöffnungen Türen	80 €/m ²	x	50 m ²	=	3.750 €
Außenwandöffnungen (Arkade)	200 €/m ²	x	5 m ²	=	1.000 €
Deckenöffnungen (Aufzug, Luftloch)	250 €/m ²	x	45 m ²	=	12.000 €
					65.000 €

KG 330

334 Außenwandöffnungen / Außentüren	5.000 Stk./m ²	x	2 Stk	=	10.000 €
334 Außentüren und Fenster streichen/lackieren	50 €/m ²	x	160 m ²	=	8.000 €
335 Außenwandbekleidungen außen	29 €/m ²	x	520 m ²	=	15.000 €
339 Klappläden	70 €/m ²	x	70 m ²	=	5.000 €
					38.000 €

KG 340

342 Nichttragende Innenwände	165 €/m ²	x	270m ²	=	45.000 €
344 Innenwandöffnungen	1400 €/m ²	x	30 m ²	=	42.000 €
345 Innenwandbekleidungen	40 €/m ²	x	2000 m ²	=	80.000 €
346 Treppenhaus Einhausen Brandschutz	1000 €/m ²	x	50 m ²	=	50.000 €
					217.000 €

KG 350

351 Stahlbetontreppe + Fliesen	15.000 €/Stk.	x	0,5 Stk.	=	7.500 €
353 Deckenbeläge / Parkett - Holz	177 €/m ²	x	850 m ²	=	151.000 €
354 Deckenbekleidung / Akustik	96 €/m ²	x	850 m ²	=	82.000 €
					240.500 €

KG 360

363 Isolation Spitzboden - Dach	80 €/m ²	x	230 m ²	=	18.400 €
Instandhaltungsarbeiten				=	10.000 €
					29.000 €

KG 370

371 Allgemeine Einbauten				=	40.000 €
					40.000 €

KG 390

391 Baustelleneinrichtung	40 €/m ²	x	850 m ²	=	34.000 €
					34.000 €

ca. 664.000 €

4. Nutzungsvarianten

Variante 2: Co Working Space Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

Kostenannahme nach KG 400: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 410

410 Toilettenanlage EG / IOG / DG	20.000 €/Stk.	x	3 Stk.	=	60.000 €
Toilettenanlage UG	45.000 €/Stk.	x	1 Stk.	=	45.000 €
411 Abwasseranlage	20 €/m ²	x	850 m ²	=	17.000 €
					122.000 €

KG 420

Wärmeversorgungsanlage	60 €/m ²	x	850 m ²	=	51.000 €
					51.000 €

KG 430

431 Lüftungsanlage WCs	80 €/m ²	x	150 m ²	=	12.000 €
Belüftung RWA Sicherheitstreppenhaus				=	20.000 €
					32.000 €

KG 440

445 Beleuchtungsanlage	120 €/m ²	x	850 m ²	=	102.000 €
					102.000 €

KG 450

451 Telekommunikationsanlage	60 €/m ²	x	850 m ²	=	51.000 €
456 Brandschutzmeldeanlage	45 €/m ²	x	850 m ²	=	39.000 €
					90.000 €

KG 460

461 Förderanlage Erweiterung DG	30.000 €	x	1 Ebenen	=	30.000 €
					30.000 €

ca. 427.000 €

4. Nutzungsvarianten

Variante 2: Co Working Space Gesamtbaukosten

Kostenannahme nach KG 700: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

730 Architekten- Ingenieurleistungen	KG 300 + 400	x	28 %	=	288.000 €
740 Gutachten / Beratung					
Bauphysik, Altlasten Bauzustand, Brandschutz	KG 300 + 400	x	7 %	=	72.000 €
					ca. 360.000 €

Sanierung Altes Rathaus			
Herrichten	KG 200		65.000 €
Baukonstruktion	KG 300		599.000 €
Techn. Anlagen	KG 400		427.000 €
Freianlagen	KG 500		----
Ausstattung	KG 600		bauseits
Baunebenkosten	KG 700		360.000 €

NETTO		ca. 1.451.000 €	
BRUTTO		ca. 1.723.000 €	

Baukosten bezogen auf 1.Quartal 2024

Hinweise:

1. Bisher unberücksichtigt bleiben besondere Maßnahmen, die sich aus einer genaueren Bauzustandsbetrachtung (separates Gutachten) mit Bauteilöffnungen ergeben können. Hierbei sind insbesondere Kontaminationsaspekte bei den einzelnen Bauteilen relevant.
2. Bisher wurden keine bauphysikalischen Themenstellungen und Erfordernisse die sich aus einem zu erstellenden Brandschutzkonzept ergeben in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt.
3. Für die Gebäudehülle wird eine bestandsorientierte Instandsetzung zu Grunde gelegt, die keine äußere Veränderung der Fassaden / Dach beinhalten. Sollten aus energetischen Überlegungen heraus zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden geht dies mit einer denkmalpflegerischen Abstimmung einher. (Vorplanungsphase)
4. Sollte im Rahmen der Gebäudetechnik / TGA besondere energiesparende Komponenten zum Einsatz kommen, bedarf dies einer exakten Festlegung. (TGA Planer / Energiekonzept)
5. Außenbühne mit entsprechendem temporärem Witterungsschutz sind zunächst kostenmäßig nicht berücksichtigt. Hier bedarf es einer grundlegenden Festlegung der Anforderungen damit ein System ausgewählt werden kann.

4. Nutzungsvarianten

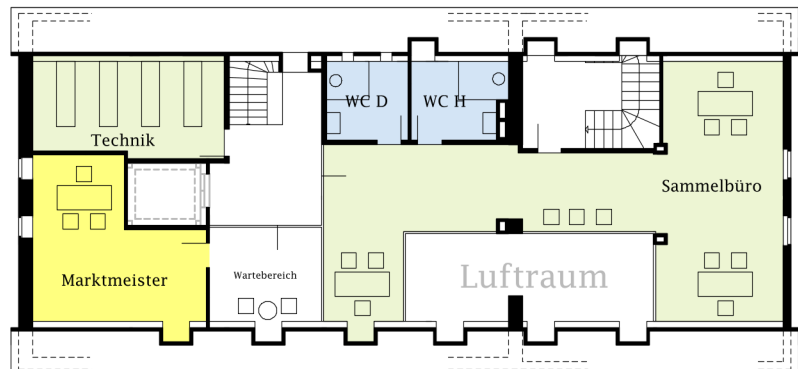
45

Variante 3: Bürgeradministrationszentrum

DG:

Einzelbüros und Sammelbüros
temporär unterschiedlich besetzt:

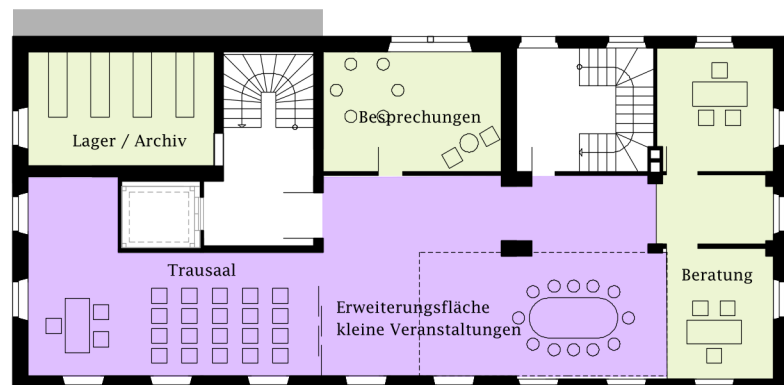
z.B: Arbeitsmarkt- und
Industrieberatung
Schiedsmanns
Sozialhilfe Beratung
Marktmeister
Ordnungsamt
Streetworker



1.OG:

Veranstaltungs und Tagungs-
fläche

z.B:
Uni Präsentationsfläche...
Tagungen des Ortsrates
Informationstagungen für
Industrie und Uni Klinik
Immobilien und
Wohnungsvermittlung

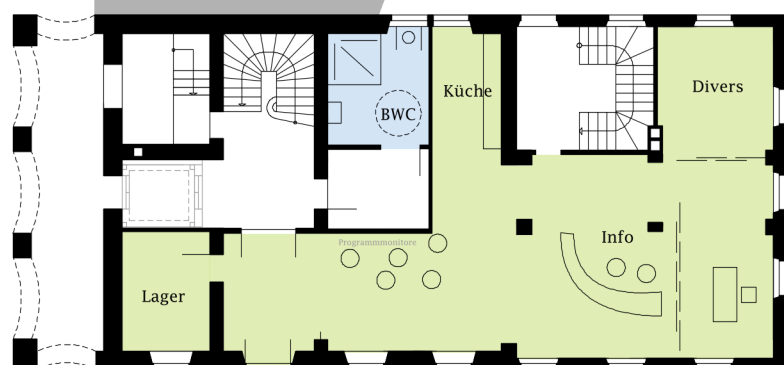


EG:

Anlaufstation für Bürger und Bür-
gerinnen:
Erdgeschoss als Orientierungs
und Empfangszone.

Diversitätsbereich
und Versorgung

z.B: Verteile und Infopoint
Umkleidezone Musiksommer

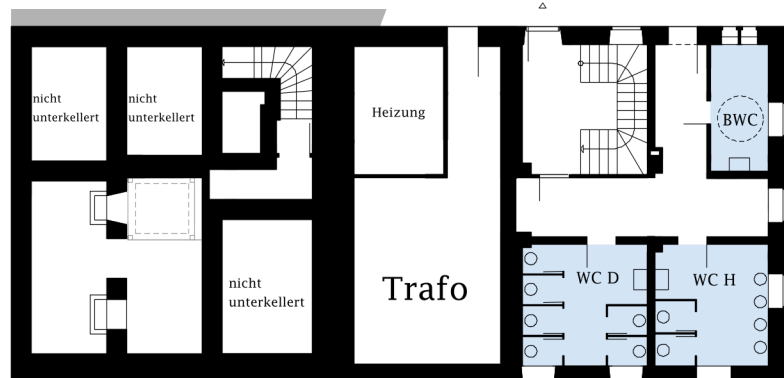


Informationspunkt

UG:

Erweiterung der öffentlichen
Toilettenanlage als Haupttoi-
lettenanlage des Hauses

Neues Fluchttreppenhaus
mit Ausgang zum Hinterhof.
Verlegen / Modernisieren
der Heiztechnik



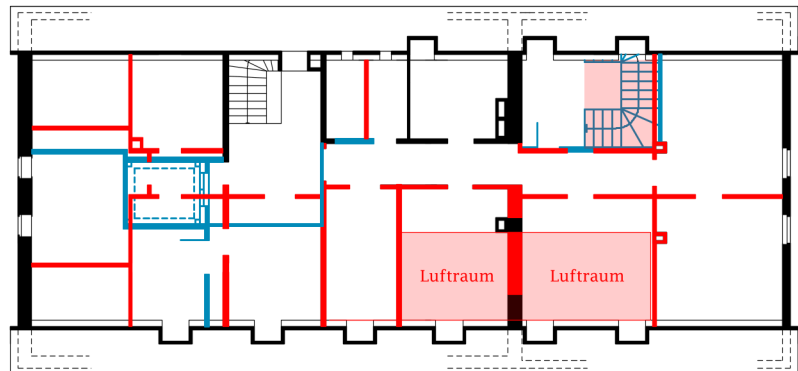
4. Nutzungsvarianten

46

Variante 3: Bürgeradministrationszentrum Umbaumaßnahmen

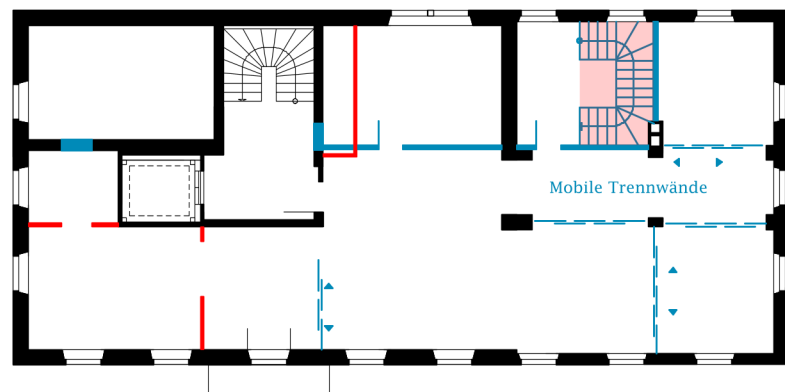
DG:

Abbruch der bestehenden Zellenstruktur.
Durchbruch eines Luftloches.
Einfassung des Luftloches mit Sicherheitsglas.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.
Ausbau des Aufzuges ins Dachgeschoss.



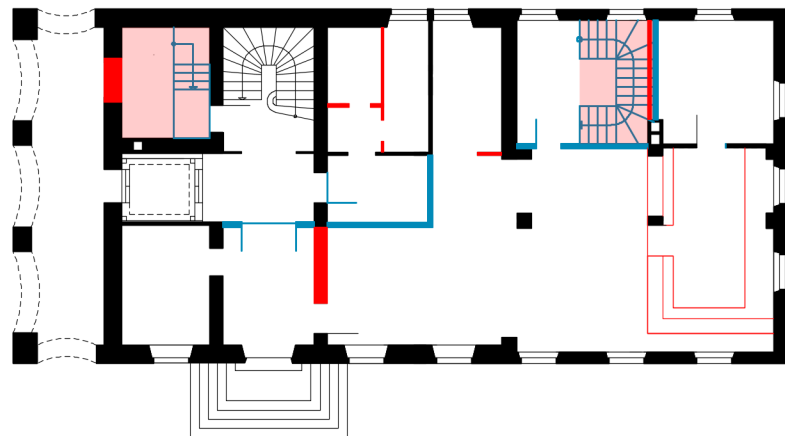
1.OG:

Ausbau eines Schienennetzes für variable mobile Trennwände.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.



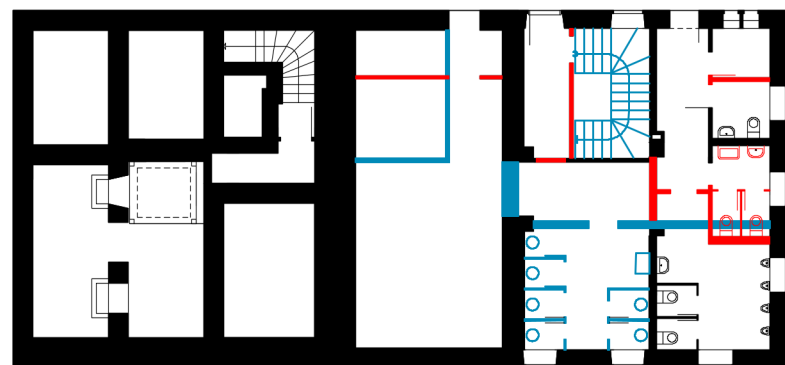
EG:

Abbruch der Theke.
Ausbau eines neuen Fluchttreppenausgangs unter die Arkade.
Ausbau neues Fluchttreppenhaus.



UG:

Abbruch des bestehenden Damen WC
Erweiterung der öffentlichen Toilettenanlage. Um ein angepasstes Damen WC ähnlich der Herren WC Größe.
Anpassung der Behinderten WC Größe
Verlegen / Modernisieren der Heiztechnik
Treppenhausanschluss



M 1:250

4. Nutzungsvarianten

47

Variante 3: **Bürgeradministrationszentrum** Nettonutzflächen

Bürgerhaus EG - DG:

Infoschalter / Treffpunkt inkl. flexibel abtrennbare Einzelbüro	100 m²
Sammelbüro multifunktional flexibel abtrennbar	80 m²
Einzelbüros Beratungsstellen	40 m²
Besprechungsraum	24 m²
Küche	10 m²
Lager + Archiv	35 m²
Technikfläche	28 m²
Divers möglicher Backstage/Umkleidebereich	17 m²
	334 m²

Marktmeister Büro DG: 29 m²

Trausaal + Veranstaltungsfläche OG: 120 m²

Nassräume

DG	19 m²
OG	---
EG inkl. Dusche	13 m²
UG	39 m²
	71 m²

554 m²

zzgl. Verkehrsflächen gem.

133 m²

4. Nutzungsvarianten

Variante 3: **Bürgeradministrationszentrum** Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

UMBAU

Kostenannahme nach KG 200, 300: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 210

212 Abbruchmaßnahmen *1

Abbruch Innenausbau	50 €/m ²	x	275 m ²	=	14.000 €
Abbruch Deckenbeläge/-bekleidung	20 €/m ²	x	2 x 850 m ²	=	34.000 €
Innenwandöffnungen Türen	80 €/m ²	x	50 m ²	=	3.750 €
Außenwandöffnungen (Arkade)	200 €/m ²	x	5 m ²	=	1.000 €
Deckenöffnungen (Aufzug, Treppe, Luftloch)	250 €/m ²	x	100 m ²	=	25.000 €
					78.000 €

KG 330

334 Außenwandöffnungen / Außentüren	5.000 Stk./m ²	x	2 Stk	=	10.000 €
334 Außentüren und Fenster streichen/lackieren	50 €/m ²	x	160 m ²	=	8.000 €
335 Außenwandbekleidungen außen	29 €/m ²	x	520 m ²	=	15.000 €
339 Klappläden	70 €/m ²	x	70 m ²	=	5.000 €
					38.000 €

KG 340

342 Nichttragende Innenwände	165 €/m ²	x	210 m ²	=	35.000 €
344 Innenwandöffnungen	1400 €/m ²	x	30 m ²	=	42.000 €
345 Innenwandbekleidungen	40 €/m ²	x	2000 m ²	=	80.000 €
346 Treppenhaus Einhausen Brandschutz	1000 €/m ²	x	110 m ²	=	110.000 €
					267.000 €

KG 350

351 Stahlbetontreppe + Fliesen	15.000 €/Stk.	x	3,5 Stk.	=	53.000 €
353 Deckenbeläge / Parkett - Holz	177 €/m ²	x	850 m ²	=	151.000 €
354 Deckenbekleidung / Akustik	96 €/m ²	x	850 m ²	=	82.000 €
					286.000 €

KG 360

363 Isolation Spitzboden - Dach	80 €/m ²	x	230 m ²	=	18.400 €
Instandhaltungsarbeiten				=	10.000 €
					29.000 €

KG 370

371 Allgemeine Einbauten				=	40.000 €
					40.000 €

KG 390

391 Baustelleneinrichtung	40 €/m ²	x	850 m ²	=	34.000 €
					34.000 €

ca. 772.000 €

4. Nutzungsvarianten

Variante 3: **Bürgeradministrationszentrum** Bauwerkskosten

Kostenidee - ‚mittlerer Standard‘

UMBAU

Kostenannahme nach KG 400: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

KG 410

410 Toilettenanlage EG / 1.OG / DG	20.000 €/Stk.	x	2,5 Stk.	=	50.000 €
Toilettenanlage UG	45.000 €/Stk.	x	1 Stk.	=	45.000 €
411 Abwasseranlage	20 €/m ²	x	850 m ²	=	17.000 €
					112.000 €

KG 420

Wärmeversorgungsanlage	60 €/m ²	x	850 m ²	=	51.000 €
					51.000 €

KG 430

431 Lüftungsanlage WCs, EG + 1.OG	80 €/m ²	x	690 m ²	=	55.000 €
					55.000 €

KG 440

445 Beleuchtungsanlage	120 €/m ²	x	850 m ²	=	102.000 €
					102.000 €

KG 450

451 Telekommunikationsanlage	60 €/m ²	x	850 m ²	=	51.000 €
					51.000 €

KG 460

461 Förderanlage Erweiterung DG	30.000 €	x	1 Ebenen	=	30.000 €
					30.000 €

ca. 401.000 €

4. Nutzungsvarianten

50

Variante 3: **Bürgeradministrationszentrum** Gesamtbaukosten

UMBAU

Kostenannahme nach KG 700: für konzeptbezogene Eingriffe / Ausbauten

730 Architekten- Ingenieurleistungen	KG 300 + 400	x	28 %	=	307.000 €
740 Gutachten / Beratung Bauphysik, Altlasten Bauzustand, Brandschutz	KG 300 + 400	x	7 %	=	77.000 €
					ca. 384.000 €

Sanierung Altes Rathaus			
Herrichten	KG 200		78.000 €
Baukonstruktion	KG 300		694.000 €
Techn. Anlagen	KG 400		401.000 €
Freianlagen	KG 500		----
Ausstattung	KG 600		bauseits
Baunebenkosten	KG 700		384.000 €

NETTO		ca.	1.557.000 €
BRUTTO		ca.	1.852.000 €

Baukosten bezogen auf 1.Quartal 2024

Hinweise:

1. Bisher unberücksichtigt bleiben besondere Maßnahmen, die sich aus einer genaueren Bauzustandsbetrachtung (separates Gutachten) mit Bauteilöffnungen ergeben können. Hierbei sind insbesondere Kontaminationsaspekte bei den einzelnen Bauteilen relevant.
2. Bisher wurden keine bauphysikalischen Themenstellungen und Erfordernisse die sich aus einem zu erstellenden Brandschutzkonzept ergeben in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt.
3. Für die Gebäudehülle wird eine bestandsorientierte Instandsetzung zu Grunde gelegt, die keine äußere Veränderung der Fassaden / Dach beinhalten. Sollten aus energetischen Überlegungen heraus zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden geht dies mit einer denkmalpflegerischen Abstimmung einher. (Vorplanungsphase)
4. Sollte im Rahmen der Gebäudetechnik / TGA besondere energiesparende Komponenten zum Einsatz kommen, bedarf dies einer exakten Festlegung. (TGA Planer / Energiekonzept)
5. Außenbühne mit entsprechendem temporärem Witterungsschutz sind zunächst kostenmäßig nicht berücksichtigt. Hier bedarf es einer grundlegenden Festlegung der Anforderungen damit ein System ausgewählt werden kann.

5. Erläuterung & Bewertung

5. Erläuterung und Bewertung

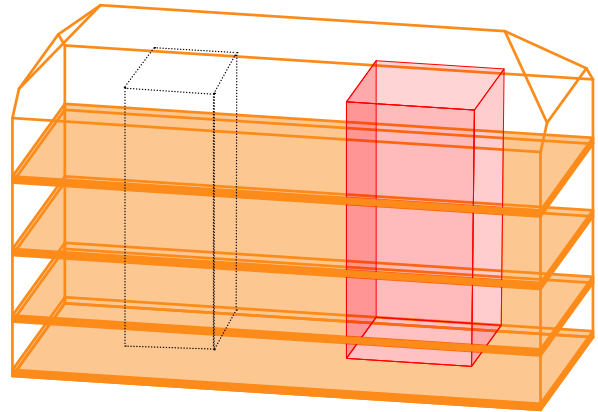
52

5.1 Gegenüberstellung der Nutzungsvarianten

Variante 1: Gemeinschaftshaus

ca. 1.55 Mio. €

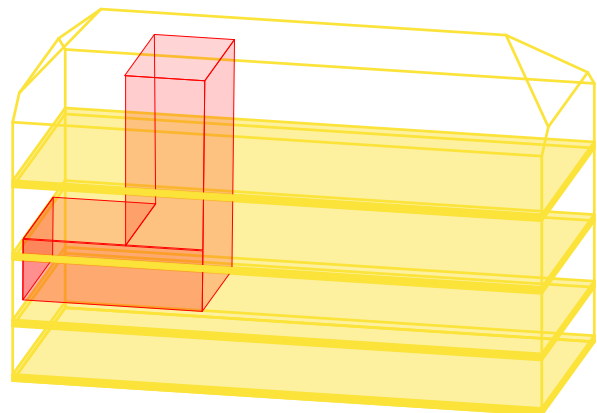
- gemeinschaftsstiftend
- informierend
- divers
- familiär
- offen
- behindertengerecht
- mittlere Besucherfrequenz



Variante 2: Co Working Space

ca. 1.70 Mio. €

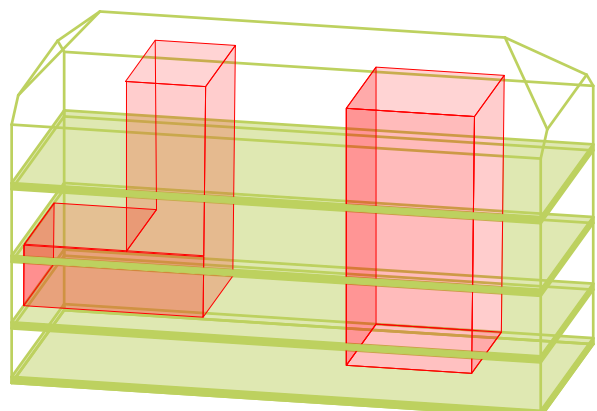
- introvertiert
- gesellig
- divers
- privat
- anregend
- behindertengerecht
- schwache Besucherfrequenz



Variante 3: Bürgeradministrationszentrum

ca. 1.85 Mio.€

- allumgreifend
- informierend
- divers
- integrierend
- verwaltend
- behindertengerecht
- hohe Besucherfrequenz



5. Erläuterung und Bewertung

5.1 Gegenüberstellung der Nutzungsmöglichkeiten

Variante 1: Gemeinschaftshaus

Aufgrund des Verzichts von ausschweifenden baulichen Optimierungen wie Deckenöffnungen, kann das Alte Rathaus als Gemeinschaftshaus als preiswerteste Variante angeboten werden.

Öffnung der inneren Strukturierung durch die Aufhebung von Raumtrennungen, ermöglicht großzügige Aufenthaltsflächen zur multifunktionalen Nutzung. Hier können temporäre Veranstaltungen, Präsentationen und Treffen abgehalten werden; mit entsprechend hohem Betreuungsaufwand. Um die Multifunktionalität der Begegnungsräume möglichst nahe zu bringen und ein offenes Haus generieren zu können, wurden hierfür die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss präferiert. Hier findet man auch den Bereich des Trausaals mit zusätzlichen Erweiterungsflächen auf gleicher Ebene.

Hieraus leidtragend musste die Anlaufstelle der administrativen Verwaltung ins Dachgeschoss weichen, welches diese unflexibler wirken lässt. Um Abhilfe zu schaffen wird ein ‚Walk In Schalter‘ zur direkten Beratung oder als Leitstelle, direkt im Eingangsbereich des Erdgeschosses angeboten werden.

Variante 2: Co Working Space

Das Alte Rathaus als gemeinschaftlicher Arbeitsplatz. Um der administrativen Verwaltung eine höhere Frequentierung und öffentlicheres Auftreten gewährleisten zu können, wird die Anlaufstelle des Bürgeramtes in dieser Varianten in das schwellenlose Erdgeschoss gelegt. Um hier unterschiedlichen Themenbereichen genügend Privatsphäre bieten zu können, werden die einzelnen Büroabteile in Zellenstruktur gegliedert. Der Eingangsbereich wird geprägt von einem öffentlichen Info-Schalter.

Die Obergeschosse dienen als Arbeitsbereichen, welche von Privatpersonen oder Gruppen angemietet werden könnten. Im ersten Obergeschoss sollen hier zusammenschaltbare Zellenstrukturen mit mobilen Trennwänden entstehen um unterschiedlichsten Arbeitsmethoden Abhilfe leisten zu können. Das Dachgeschoss soll eher als experimentellere Arbeitszone verstanden werden, in der Kommunikationszonen und Chill Out Bereiche vorbehalten werden. Fraglich bleibt ob eine weitgehende Nutzung als Co Working Space, der repräsentativen Stellung des Alten Rathauses, an exponiertem Standort, Rechnung tragen kann.

Variante 3: Bürgeradministrationszentrum

In der dritten Variante soll das ‚Alte‘ Rathaus neu definiert werden. Die Stellung als repräsentatives Gebäude mit Verwaltungssitz der Stadtverwaltung und bürgerlichen Belangen soll es erneut einnehmen. Allerdings als Neuauflage.

Hierzu soll ein zeitgemäßes, temporär wechselndes Betriebskonzept definiert werden, welches eine Mehrfachnutzung vieler, diverser Beratungen und Verwaltungsposten ermöglicht. Ein Verwaltungsspektrum von Bürgerbüro, über Beratung der Uniklinik, und aus dem Bereich Handel und Gewerbe bis hin zu Büroflächen für Schiedsmann und Marktmeisterei können hier besucht werden. Weiterhin soll es aber auch Bereiche für kleine Veranstaltungen und den Trausaal geben.

Das Gebäudekonzept wird geprägt von einer vitalen Diversität, welche das Alte Rathaus neu beleben wird. Frei nach dem Motto: ‚Alles unter einem Dach‘

5.2 Fazit - Ausblick

Unter Berücksichtigung der weiteren städtischen Projekte im nahen Umfeld unter anderem Neunutzungskonzept der Hohenburgschule, kann ein Nutzungsmix auf Basis von administrativer Bedeutung präferiert werden. Nutzungskonkurrenzen können weitgehend ausgeschlossen werden. (siehe. Machbarkeitsstudie ‚Neunutzung der ehemaligen Hohenburgschule‘ und Programmspektrum Saalbau)

Durch die zentrale Lage des Rathauses und seines eigenständigen neuen Profils, fungiert der Marktplatz als ‚Gute Stube der Stadt‘. Das neue Nutzungsspektrum mit einer breiten Angebotspalette für weite Teile der Bürgerschaft zu einem attraktiven Anlaufpunkt, was zu einer besonderen Adressbildung führt.

Das Alte Rathaus kann zwischen den Aktivitäten im Saalbau und dem geplanten neuen Inhalten für die Hohenburgschule eine städtebauliche Scharnierfunktion in Bezug auf die öffentliche Infrastruktur übernehmen.

Multifunktionelle Raumgefüge mit mobilen Abtrennungen sollen sowohl dem städtischen Bürgeramt, verschiedensten Beratungen aber auch der Marktmeisterei und Schiedsleuten als parallel nutzbare Büroflächen dienen. Erweitert werden soll das Nutzungsprofil mit seiner Anlaufstellen für unterschiedlicher Institutionen für beispielsweise universitäre Belange oder aus dem Bereich Handel und Gewerbe.

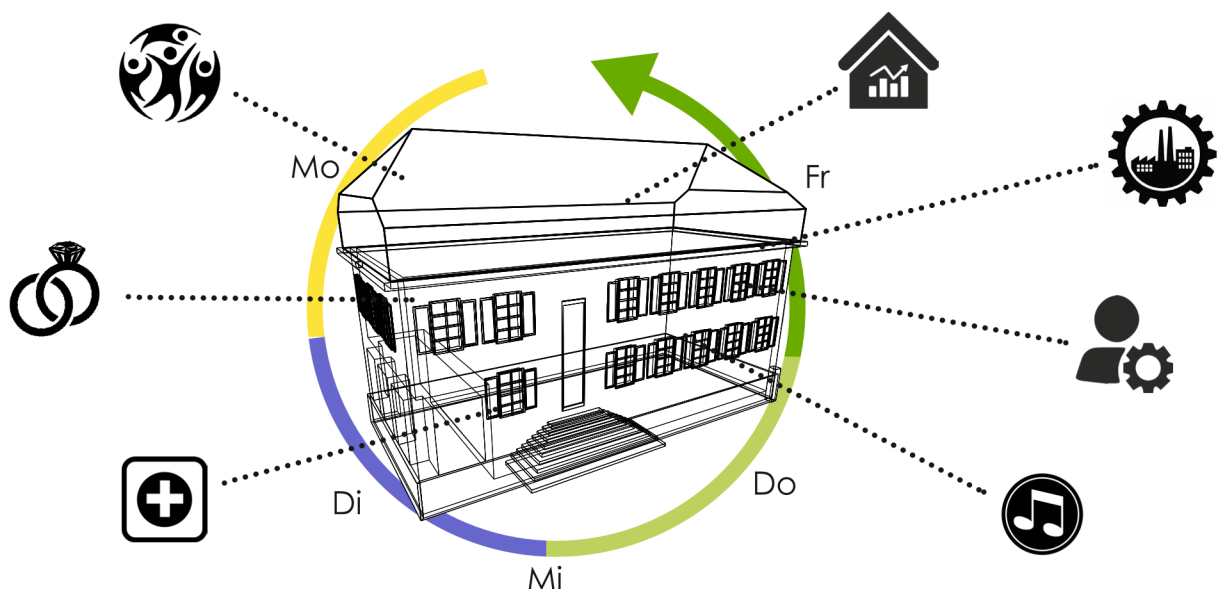
Durch zeitlich terminierte Beratungszeiten könnte das Haus täglich unterschiedlich besetzt werden und ein exklusiver Anlaufpunkt für Verwaltungszwecke im Zentrum der Stadt werden. Weiterhin sollen Trauungen und kleine Veranstaltungen sowie Vorbereitungen für den Musiksommer im Alten Rathaus Platz finden.

Um obige parallele Mehrfachnutzung dynamisch zu gestalten und funktionell am Leben zu erhalten, benötigt es ein ausgereiftes personelles Management und strukturierte Ablaufpläne.

Das Gebäudekonzept (Nutzungen) der 3. Variante spiegelt die genannten Anforderungen optimal wieder und wird als favorisierte Variante vorgeschlagen.

Zu beachten sind zum Teil erhebliche bauliche Veränderungen, welche die einzelnen Nutzungsvarianten mit sich bringen. Hierbei sind einzelne Komponenten innerhalb der Varianten austauschbar, was sich auf die Baukosten auswirkt.

Ausgehend von der berücksichtigten Basisanierung können erhöhte Standards und besondere bauliche Aspekte im Hinblick auf Energieeffizienz, Ökologie und Denkmalrelevanz im Abgleich mit aktuellen Förderprogrammen den Stellenwert als Pilotprojekt unterstreichen. Im Zuge der Objektplanung sollten bereits in einer frühen Phase, die entsprechende Komforts und Standards definiert bzw. als Kostenelemente ermittelt werden und möglichen Fördermittel gegenübergestellt werden.



5.3 Aufzeigen von Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Die Altstadt Homburg wurde in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen und wird seit 2020 in der neuen Programmstruktur im Programm „Lebendige Zentren“ weitergeführt. Aufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, die historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützte Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne zu erhalten.

Das Programm sollte dazu beitragen, dass sich die historischen Stadtkerne und Stadtquartiere zu lebendigen Orten entwickeln, die für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sind und sowohl Einwohner als auch Besucher anziehen. Die Ziele werden auch im Programm „Lebendige Zentren“ weiter verfolgt.

Gefördert werden u.a. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit stadt- bildprägenden Gebäuden zur Stärkung der innerstädtischen Strukturen.

Als Grundlage dient hierzu das vorliegende und beschlossene ISEK, was insbesondere um den historischen Marktplatz die Potentiale und erste Ansätze zur Gesamtentwicklung aufgezeigt hat.

Finanziert werden Projekte durch Bund, Land und Kommune zu jeweils einem Drittel. Die Städtebauförderung unterliegt der Subsidiarität, daher ist zunächst zu prüfen, ob andere Fördermittel für Einzelprojekte in Frage kommen.

städtebaulicher Denkmalschutz

Aufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützte Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne zu erhalten.

Das Programm sollte dazu beitragen, dass die historischen Stadtkerne und Stadtquartiere gleichermaßen attraktiv sind und sowohl Einwohner als auch Besucher anziehen

Adressat könnte hier die deutsche Stiftung Denkmalschutz sein; mit regionalen Ansprechpartnern als Projektinitiator.

Innenstadt Programm

Die Stadt Homburg wurde in das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) aufgenommen. Noch bis August 2025 können im Rahmen eines Innenstadtlabors Projekte zur Unterstützung von gemeinschaftlichen Aktionen, gesellschaftlichen Events, Bildung von Netzwerken, Aktivitäten von Gewerbetreibenden etc. durchgeführt werden. Die Bundesförderung beträgt 90%.

Um in dem noch verbleibenden kurzen Zeitraum des Programms noch Synergieeffekte für das Alte Rathaus zu erzielen, bedarf es kurzfristiger Entscheidungen und einer zielgerichteten Organisation.

5.3 Aufzeigen von Fördermöglichkeiten

BEG Förderung - Bundesförderung für effiziente Gebäude

Innerhalb verschiedener sich permanent verändernder Förderprogramme werden Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur über die KFW-Bank unterstützt.

Zukunftsenergieprogramm kommunal (ZEP)

Die Endlichkeit der fossilen Energieressourcen und die Notwendigkeit des Umwelt- und Klimaschutz führen zwangsläufig zu einer Investition in eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung. Deswegen ist das Ziel dieses Programms, den Energiebedarf zu senken, Energie rationell zu verwenden und verstärkt erneuerbare Energien zu nutzen. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen, müssen neue Techniken in diesem Bereich entwickelt und demonstriert werden, die auch noch wirtschaftlich zu betreiben sind.

Folgende Maßnahmen können voraussichtlich auch ab Mitte 2025 wieder für saarländische Kommunen mit EU-Mitteln bezuschusst werden, die für das Projekt relevant sein könnten. (vorbehaltlich der noch nicht vom MWIDE veröffentlichten Förderrichtlinie):

- Entwicklungs-, Pilot- und Demonstrationsvorhaben
- Energiekonzepte und Machbarkeitsstudien

- Nahwärmenetz
- Blockheizkraftwerk
(zukunftsweisende quartiersbezogene Strategie)

- Wärmedämmmaßnahmen im Gebäudebestand
(bedarf einer differenzierten Abstimmung mit der Denkmalbehörde)
- Thermische Solarkollektoranlagen
- Wärmepumpen

Ob diese Fördermöglichkeit für das Alte Rathaus in Frage kommt, hängt entscheidend von den erreichbaren Kennwerten und technischen Einrichtungen ab. Ob diese Vorgaben im Rahmen der Sanierungszielen erreichbar sind, wäre in der konkreten Objektplanung abzuklären.

Auftraggeber

Kreisstadt Homburg Saar
Am Forum 5
66424 Homburg Saar

Auftragnehmer

Hepp + Zenner Ingenieurgesellschaft
für Objekt- und Stadtplanung mbH

Charlottenstraße 17
66119 Saarbrücken

Bearbeitungszeitraum

03.2023 - 04.2024