

**MACHBARKEITSSTUDIE
ZUR ENTWICKLUNG DES HOMBERGER RATHAUSES
UND DER STÄDTISCHEN VERWALTUNG**

Hier: Standort in der Obertorstraße 1

.....

ARCHITEKTURBÜRO HESS
NEUENSTEINER STR. 20
36286 NEUENSTEIN-MÜHLBACH

Erstellt:
August 2018



INHALT

-
- 01 BESTANDSFOTO
 - 02 BEDARFSERMITTLUNG DER FLÄCHEN
 - 03 STANDORT & IDEE
 - 04 FLÄCHENNUTZUNG
 - 05 ARBEITSSTÄTTENRICHTLINIEN
 - 06 GESCHOSSANORDNUNG
 - 07 ERSCHLIEßUNG
 - 08 BELICHTUNG
 - 09 KOSTENSCHÄTZUNG
 - 10 WAS PASSIERT MIT DEM RATHAUS?
 - 11 FAZIT
 - 12 ALTERNATIVE: WOHNUNGEN
OBERTORSTRASSE



01 BESTANDSFOTO

Aufnahme des Bestandsgebäudes
an der Obertorstraße 1,
Vorderansicht



02 BEDARFSERMITTLUNG DER FLÄCHEN

Flächenbedarf lt. Konzeptplanung Büro Gerlach Architekten

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Gesamt in m ²	+10% KF
<i>Kellergeschoss</i>			
Ausstellung und Kultur	47,50		
Eingang	53,00		
Lager	7,50		
Server	7,50		
Technik	3,60		
Treppenhaus	9,30		
Aufzug	2,33		
Archiv	69,50		
Foyer	37,40		
B-WC	6,60		
H-WC	17,23		
D-WC	21,00		KG
Saal	71,40	353,86	389,25
<i>Erdgeschoss</i>			
Büroräume	229,00		
Flur	19,00		
Teeküche	6,50		
Wartezone	9,50		
PuMi	3,00		
Eingang/ Foyer	60,30		
Lager	4,70		
Eingang/Treppenhaus	20,73		
Beratung/Flexbüro	12,07		
Windfang	6,20		
Besprechung	17,60		
Treppenhaus	10,30		
Aufzug	2,33		
B-WC	4,70		
H-WC	9,10		
D-WC	9,10		EG
Flur	28,50	452,63	497,89

02 BEDARFSERMITTLUNG DER FLÄCHEN

Flächenbedarf lt. Konzeptplanung Büro Gerlach Architekten

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Gesamt in m ²	+10% KF
<i>1. Obergeschoss</i>			
Büroräume	265,00		
Flur	30,00		
Treppenhaus	10,30		
Aufzug	2,33		
Flur	55,00		
Kopie	3,70		
Treppenhaus	20,00		
WC's	12,30		
Küche	9,00		
Stuhllager	7,50		1. OG
Sitzungssaal	86,00	501,13	551,24
<i>2. Obergeschoss</i>			
Büroräume	264,00		
Besprechungsraum	60,00		
Flur	27,50		
Aufzug	2,33		
Treppenhaus	10,30		
Flur	46,00		
Teeküche	21,30		
Kopie/Plott	17,62		
Treppenhaus	4,00		
D-WC	9,00		2. OG
H-WC	9,00	471,05	518,16
Gesamtfläche aller Geschosse (BGF)			1956,54

Um alle vorgesehenen Räumlichkeiten unterzubringen,
werden etwa **1.956,54qm** an Fläche benötigt.

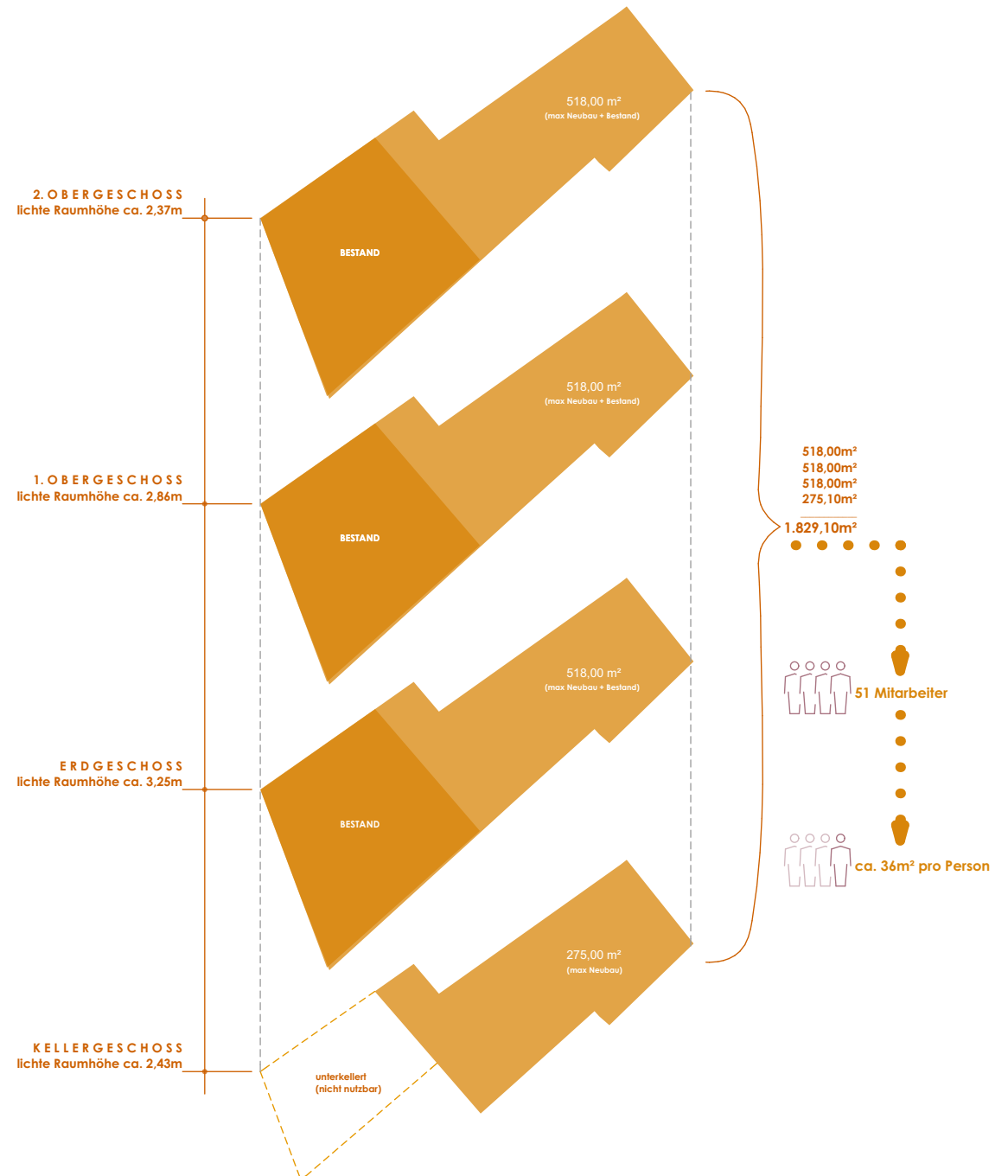
03 STANDORT & IDEE

Als Alternativstandort für die Unterbringung der Räumlichkeiten vom Rathaus und der städtischen Verwaltung, wird das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude an der Obertorstraße 1 planend untersucht und bewertet.



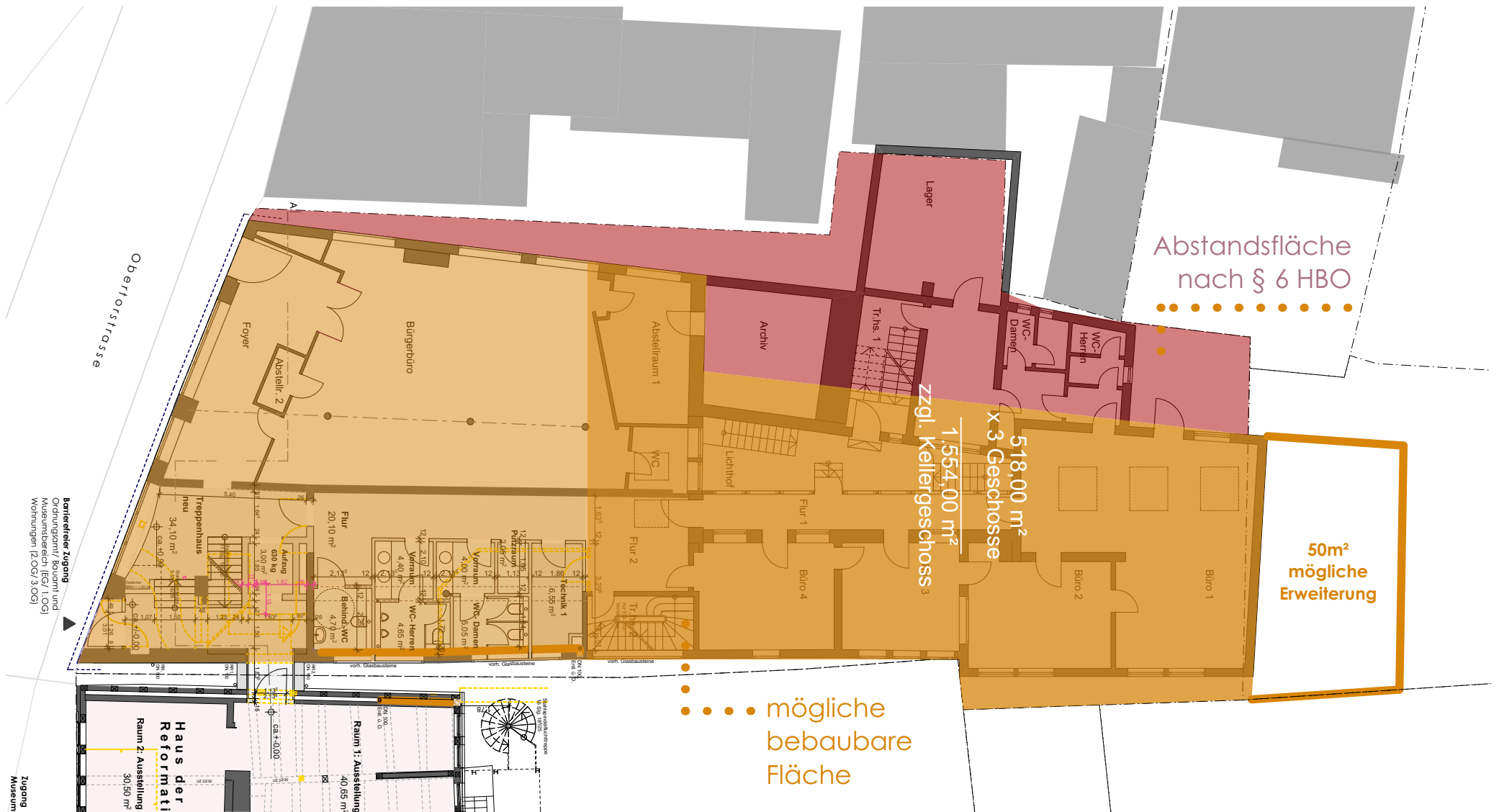
04 FLÄCHENNUTZUNG

Mögliche Flächenverteilung über alle Geschosse,
mit Angaben der lichten Raumhöhen



04 FLÄCHENNUTZUNG

Grundrissauszug aus den Planungsunterlagen Engelapotheke



05 ARBEITSSTÄTTENRICHTLINIEN



Auszug aus dem ASR A1.2 Raumabmessungen und Bewegungsflächen

6 Lichte Höhen von Arbeitsräumen

(1) Die erforderliche lichte Höhe von Räumen ist abhängig von:

- den Bewegungsfreiräumen für die Beschäftigten,
- der Nutzung der Arbeitsräume,
- den technischen Anforderungen, z. B. Platzbedarf für Lüftung und Beleuchtung
- den Erfordernissen hinsichtlich des Wohlbefindes der Beschäftigten.

(2) In Abhängigkeit von der Grundfläche muss die lichte Höhe von Arbeitsräumen betragen:

- bei bis zu 50m² mindestens **2,50m**

- bei mehr als 50m² mindestens **2,75m**

- bei mehr als 100m² mindestens **3,00m**

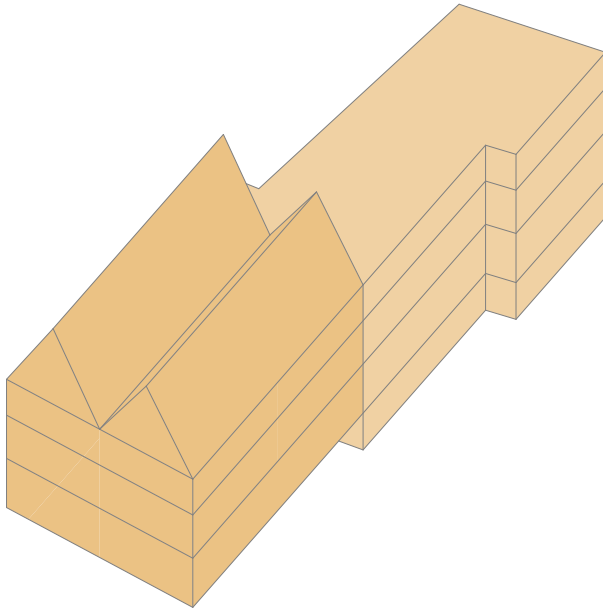
- bei mehr als 2000m² mindestens 3,25m

(3) Die in Absatz 2 genannten Maße können um 0,25m herabgesetzt werden, wenn keine gesundheitlichen Bedenken bestehen. Das ist im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung zu ermitteln. Eine lichte Höhe von 2,50m darf jedoch nicht unterschritten werden.

(4) Unabhängig von Absatz 3 kann in Arbeitsräumen bis zu 50m² Grundfläche, in denen überwiegend leichte oder sitzenden Tätigkeit ausgeübt wird, die lichte Höhe auf das nach Landesbaurecht zulässige Maß herabgesetzt werden, wenn dies mit der Nutzung der Arbeitsräume vereinbar ist.

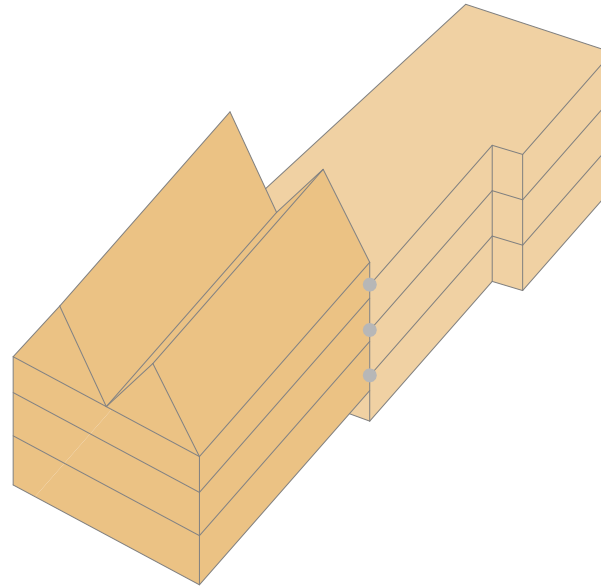
(5) Bei Unterschreitung der lichten Höhen nach Absatz 2 darf es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit, der Gesundheit oder des Wohlbefindens der Beschäftigten kommen.

06 VARIANTEN GESCHOSSANORDNUNG



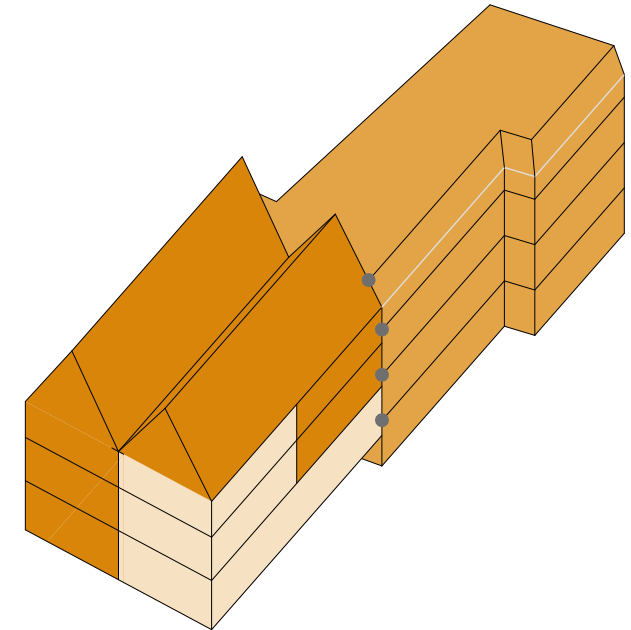
1. Neubau

Geschosshöhen nach ASR
können nicht eingehalten werden



2. Neubau mit 3 Vollgeschossen

ausreichende Geschosshöhen,
jedoch zu wenig Fläche,
da nur 3 Vollgeschosse

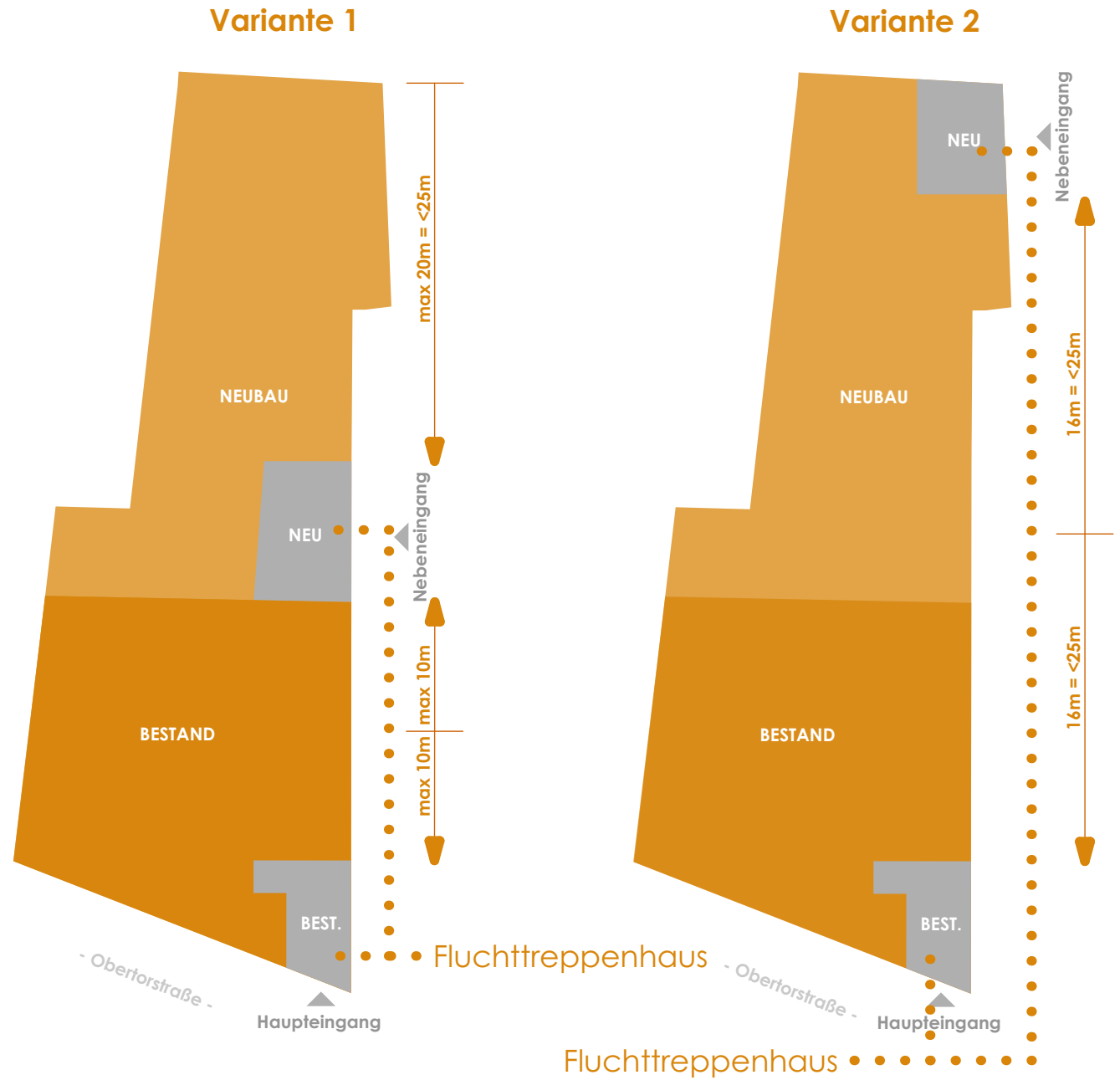


1. Neubau mit 4 Vollgeschossen

ausreichende Geschosshöhen (3,10m)
und Fläche

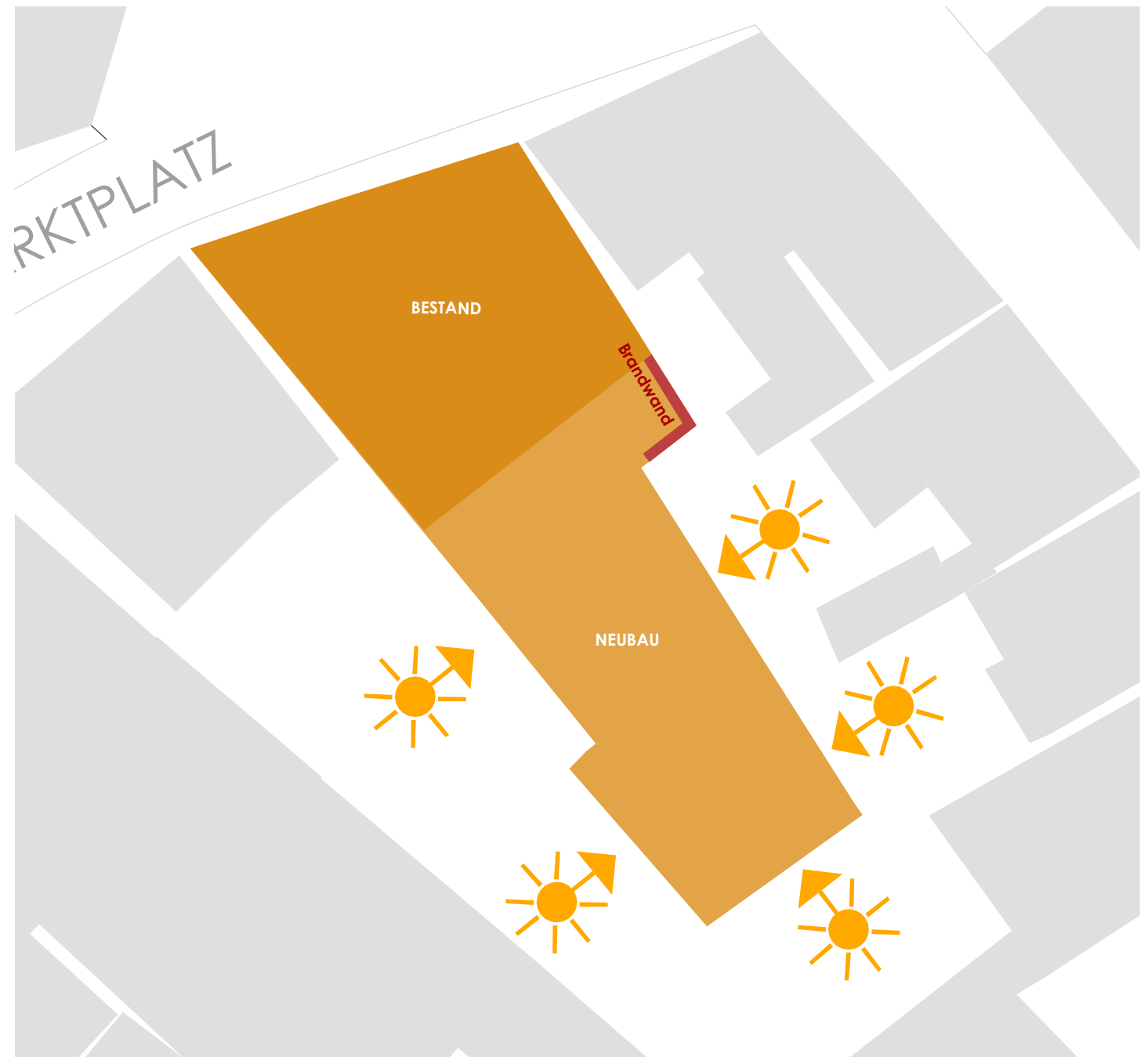
07 ERSCHLIEßUNG

Möglichkeiten der Erschließung



08 BELICHTUNG

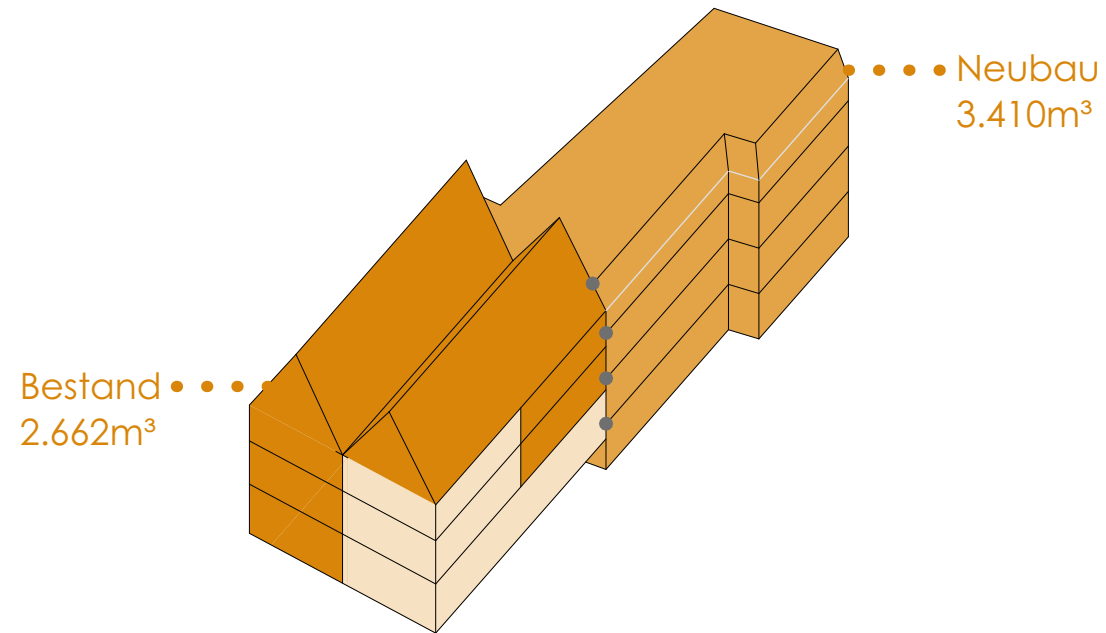
•••••
Anordnung der Brandwände,
sowie der Belichtungsmöglichkeiten



09 KOSTENSCHÄTZUNG



Umbauter Raum insgesamt: 6.072m³



09 KOSTEN NEUBAU

BGF 1.100 m²

Kostenschätzung Neubau - nach DIN 276

Projekt: 18.13 Studienentwurf Rathaus "Obertorstrasse" Homberg Efze rein BKI

BGF: 1.100 m²

Preisindex

Kostenkennwert KG 300	1.138 €	Kostenkennwert KG 400	373 €
Bezugsjahr	2017	Bezugsjahr	2017
Index Bezugsjahr	103%	Index Bezugsjahr	103%
aktueller Index	104,80%	aktueller Index	104,80%
aktualisierter KKW	1.228 €	aktualisierter KKW	403 €

lfd. Nr.	Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Bezugs-einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten (brutto)	Kosten (Netto)	% von 300+400	% von Gesamt
1	100	Grundstück Verkehrswert Nebenkosten	€/m ² %	m ² FBG	655 m ²				0,0%
2	200	Herrichten und Erschließen, Rückbau RG	m ² FBG	518 m ²	175,0	90.650 €	76.176 €		4,8%
3a	300	Bauwerk - Neubau	m ² BGF	1.100 m ²	1228,4	1.351.243 €	1.135.498 €	75,3%	71,1%
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	1.100 m ²	402,6	442.894 €	372.180 €	24,7%	23,3%
5	300+400	Bauwerk - gesamt	m ² BGF	1.100 m ²	1631,0	1.794.137 €	1.507.678 €	100%	0,0%
6	500	Außenanlagen	m ² AUF	137 m ²	122,0	16.714 €	14.045 €		0,9%
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	psch.	0 m ²	0,0	- €	- €		0,0%
8	700	Baunebenkosten	% von KG 300+400		psch.	- €	- €		0,0%
9	Gesamtkosten Brutto					1.901.501 €	1.597.900 €		100%

09 KOSTEN BESTAND SANIERUNG UND UMBAU

BGF 750 m² ohne Treppenhaus

Projekt: 18.13 Studienentwurf Rathaus "Obertorstrasse" Homberg Efze Referenzkosten Engelapotheke

BGF (ohne Treppenhaus):	750 m ²	Referenzwerte Engelapotheke KG 300 + andere KG nach BKI		
BRI (ohne Treppenhaus)	2023 m ³	Kostenkennwert KG 300 m ²	330 €	Kostenkennwert KG 400
Kellergeschoss zu 1/2:	240/2 m ²	Kostenkennwert KG 300 m ³	315 €	Bezugsjahr
BGF Gesamt Technik	750 m ²	Kostenkennwert Keller KG 300 m ²	150 €	Index Bezugsjahr
				aktueller Index
				aktualisierter KKW
				160 €
				2017
				103%
				104,80%
				173 €

lfd. Nr.	Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Bezugs-einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten (brutto)	Kosten (Netto)	% von 300+400	% von Gesamt
1	100	Grundstück Verkehrswert Nebenkosten	€/m ² %	m ² FBG					0,0%
2	200	Herrichten und Erschließen, Entkernen etc	m ² BGF	750 m ²	72,0	54.000 €	45.378 €		5,3%
3a	300	Bauwerk - Sanierung Konstruktion, Hülle	m ² BRI	2.023 m ²	315,0	637.245 €	535.500 €	66,9%	63,0%
3b	300	Bauwerk - Sanierung Ausbau	m ² BGF	509 m ²	330,0	167.970 €	141.151 €	17,6%	16,6%
3c	300	Bauwerk - Sanierung Keller	m ² BGF	120 m ²	150,0	18.000 €	15.126 €	1,9%	1,8%
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	750 m ²	172,7	129.533 €	108.851 €	13,6%	12,8%
5	300+400	Bauwerk - gesamt	m ² BGF		487,7	952.748 €	800.628 €	100%	0,0%
6	500	Außenanlagen	m ² AUF	psch		5.000 €	4.202 €		0,5%
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	psch.	0 m ²	0,0	- €	- €		0,0%
8	700	Baunebenkosten	% von KG 300+400			- €	- €		0,0%
9		Gesamtkosten Brutto				1.011.748 €	850.208 €		100%

WAS PASSIERT MIT DEM RATHAUS ???



11 FAZIT



Die Verwaltung der Stadt Homberg (Efze) ist momentan auf drei Standpunkte aufgeteilt: Rathausgasse 1 und 4, sowie Obertorstraße 1. In allen drei Gebäuden liegt ein grundlegender Sanierungsbedarf vor. Zudem sind die innerbetrieblichen Abteilungen untereinander, durch lange Wege und ungünstige räumliche Positionierung, schlecht vernetzt.

Um eine weitsichtige Alternative zu schaffen, wurde eine komplette Standortverlegung in die Obertorstraße 1 geprüft. Mit einer benötigten Fläche von ca. 1.950m² kommt der bestehende Altbau, zusammen mit einem Neubau, gut aus. Anstelle des sanierungsbedürftigen ehem. Verwaltungstraktes mit Flachdach soll ein zeitgenössisch moderner Neubau entstehen, der sich mit seiner Kubatur und Fassade in das bestehende Stadtbild einfügt und architektonisch zurückhaltend bleibt.

Der bestehende Altbau an der Obertorstraße 1 muss grundlegend saniert werden. Der geplante Neubau, welcher zur Innenseite des Grundstückes orientiert ist, soll vier Vollgeschosse erhalten. Eine Verbindung der beiden Gebäude ist durch ein Treppenhaus inmitten des Gebäudekomplexes gegeben (siehe 06 Fluchttreppenhaus). Die Geschosse vom Neubau in Relation zum Altbau sind höhentechnisch leicht versetzt, wodurch ein Split-Level Effekt erreicht wird. Somit liegt das Kellergeschoss nur teilweise im Erdreich und kann regulär belichtet werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach § 6 HBO, kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet werden (siehe 03 Flächennutzung).

Mit den insgesamt 1.830m², die an Brutto-Grund-Fläche erschlossen werden können, besteht die uneingeschränkte Möglichkeit, die Verwaltung der Stadt Homberg komplett in einem Gebäude, in der Obertorstraße 1, unterzubringen. Durch die vorgegebene Grundstücksbegrenzung ist jedoch ein späteres Vergrößern der einzelnen Bereiche, oder des gesamten Baukörpers nur eingeschränkt und minimal möglich. Zudem besteht keine Möglichkeit, weiterhin Grünflächen auf dem Grundstück unterzubringen, da die bebaubare Fläche für das Gebäude benötigt wird. Lediglich kann auf die Grünflächen der Baumaßnahme M15 zugegriffen werden. Die Parksituation kann ebenfalls nicht ohne weiteres verbessert werden. Auch hier müssten die Park- und Abstellflächen der Baumaßnahme M15 miteinbezogen werden.