



Neubau Stadthalle und Bibliothek, Sanierung und Erweiterung Rathaus Eschborn

---

## 1 Sachstand der Planung – Rathaus, Stadthalle, Bibliothek und Tiefgarage

---

Werdegang

Wettbewerbsplanung – Architektur Löhle Neubauer Architekten

DGNB / Nachhaltigkeit – Auditor/Nachhaltigkeitsberatung EE Concept

Nutzerabstimmungen – Rathaus (Facility Management, IT), Stadtbibliothek, Stadthalle

New Work, Werkstattgespräche – Raumagentur

Grundstücksrahmenbedingungen – Trafo, Bestandsentwässerungskanal DN1000, Bestandsgebäude GWE

---

## 2 Erläuterung zusätzlich erforderlicher Projekte

---

Umverlegung Trafo

Umverlegung Bestandsentwässerungskanal

Neuerschließung Bestandsgebäude GWE

---

## 3 Notwendige Entscheidungen / Freigaben

---

Freigabe Abweichungen BUA / Wettbewerb / aktuelle Planung – Architektur Löhle Neubauer Architekten

---

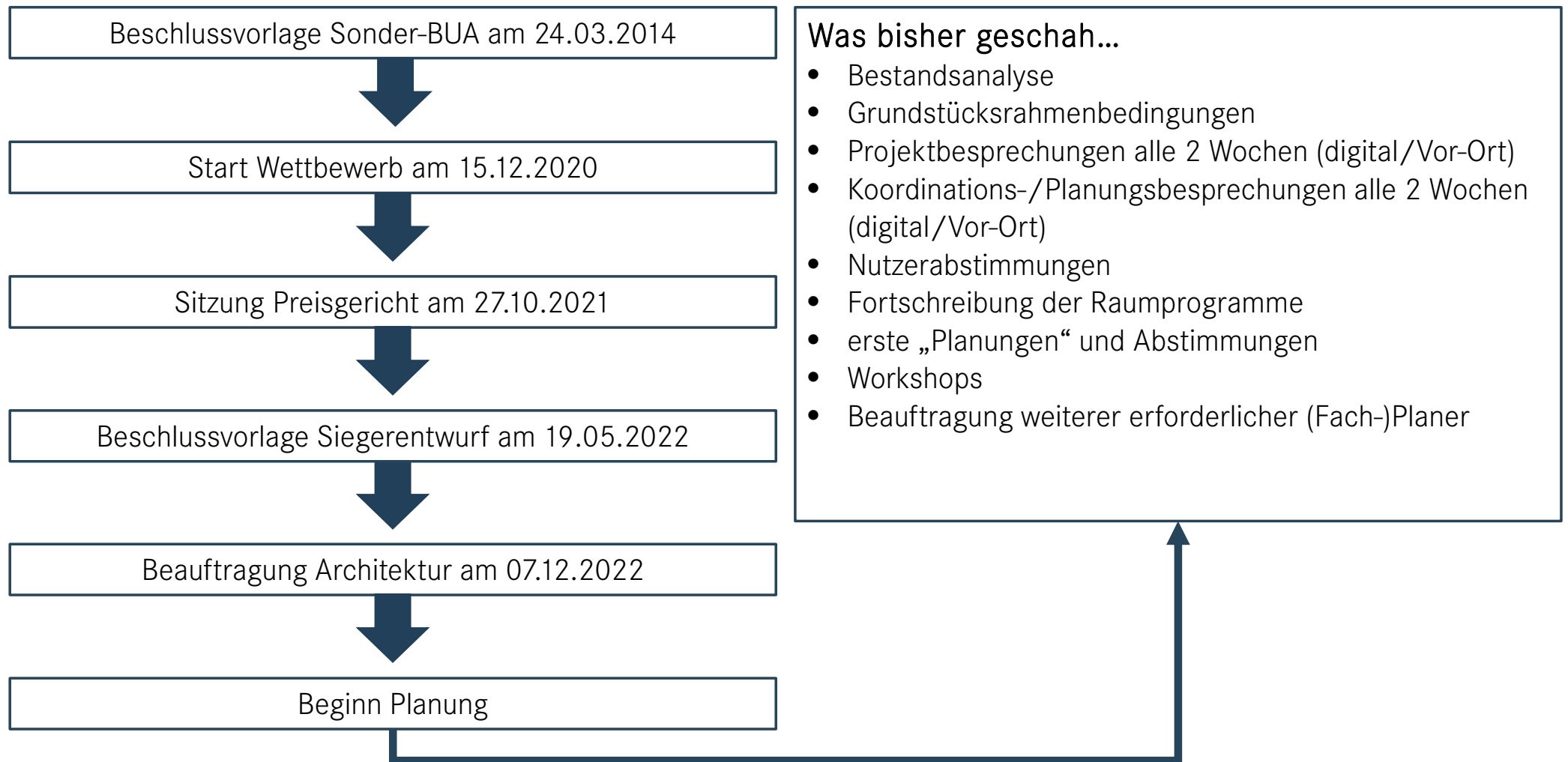
## 4 Kosten und Termine

---

Übersicht der Projekt Gesamtkosten

Meilensteine

# Aktuelle Planung – Werdegang



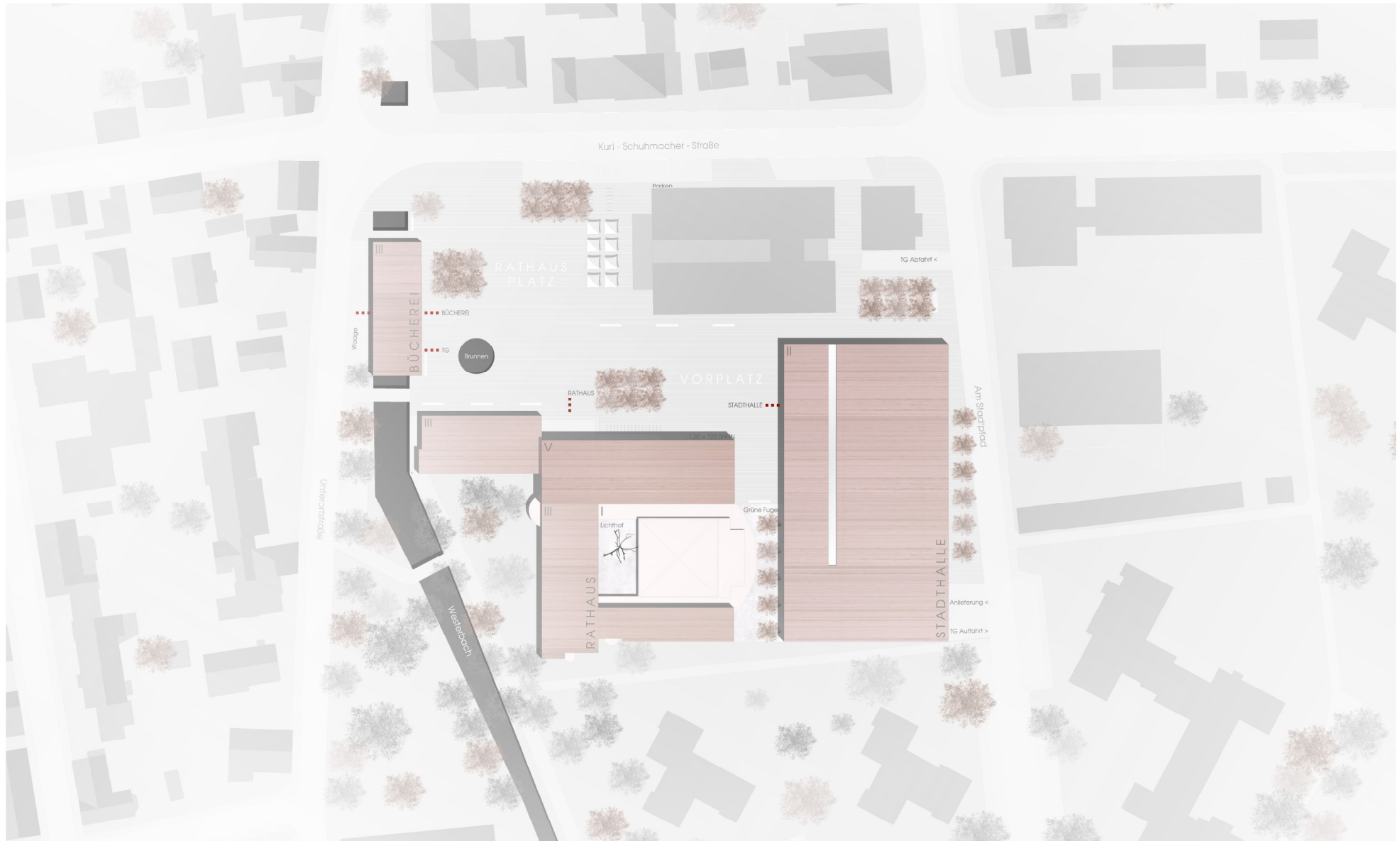




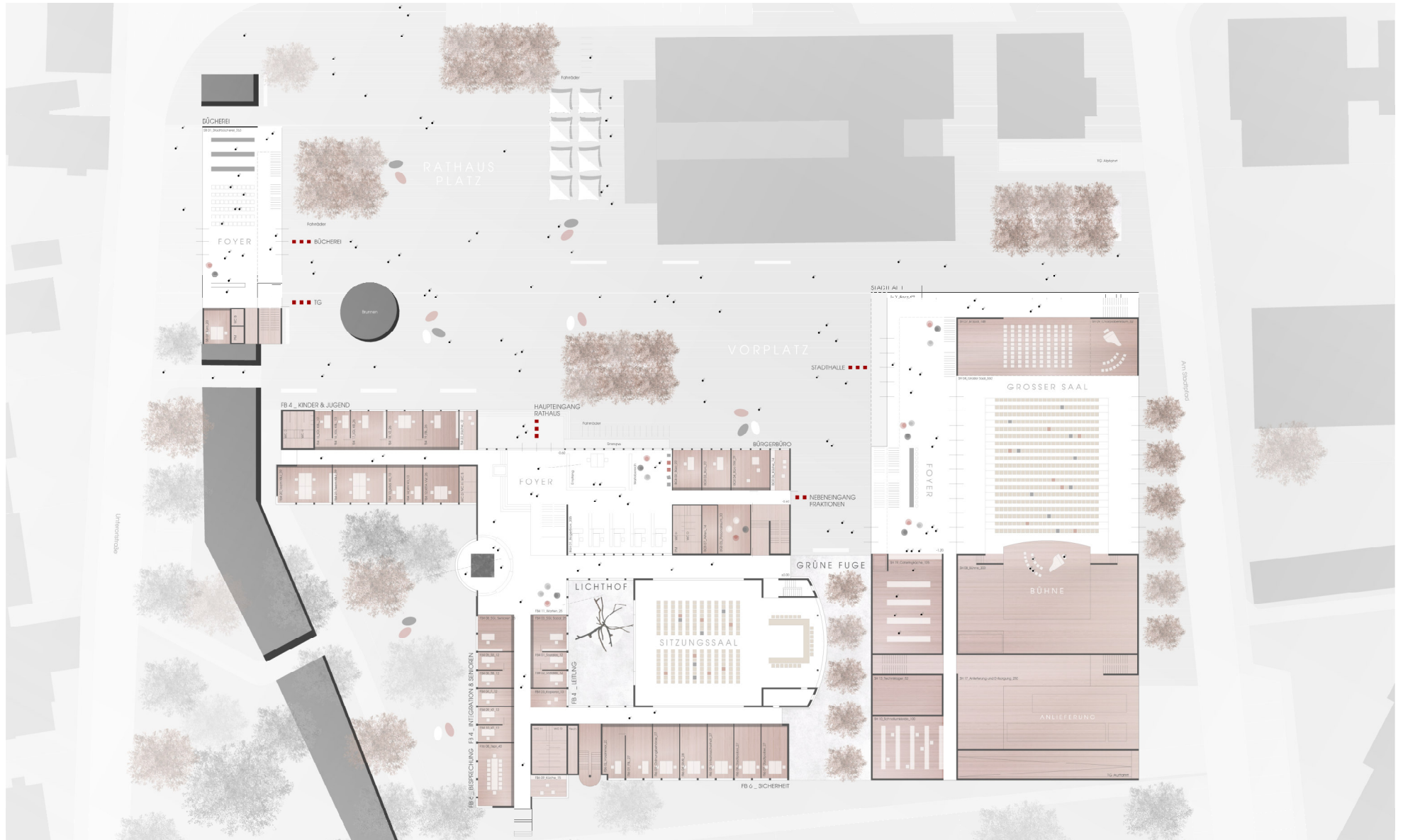




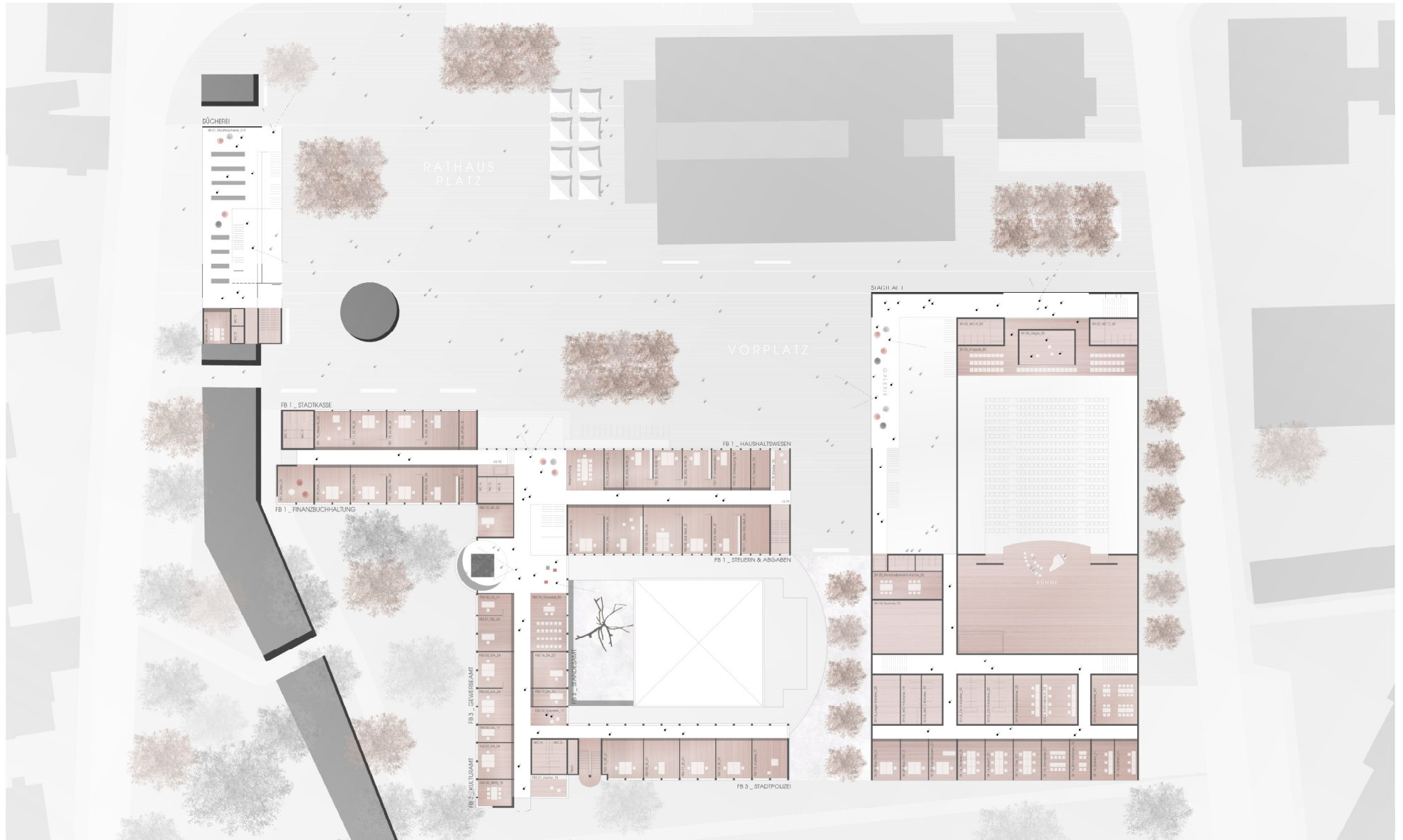
Lageplan



Grundriss EG

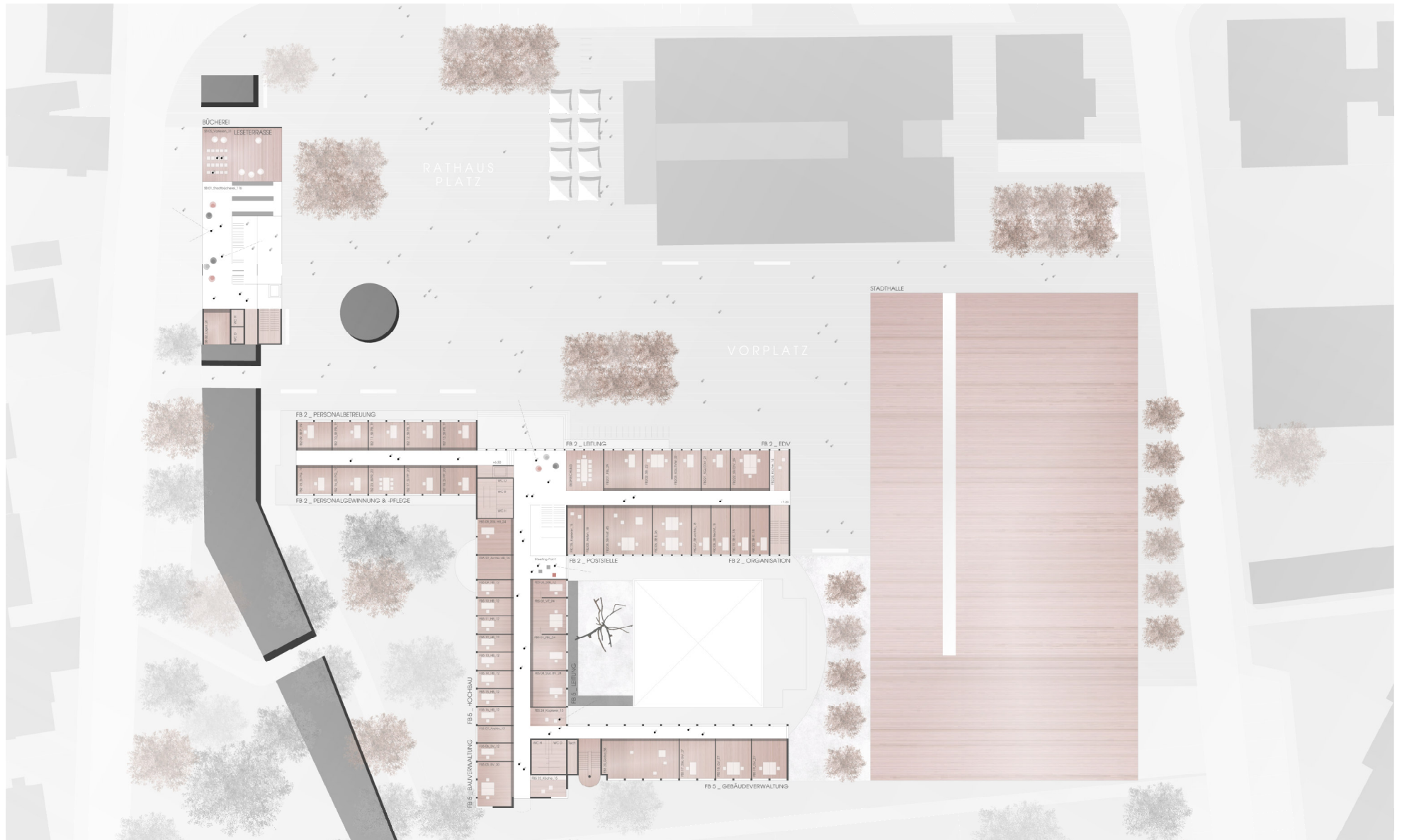


Grundriss 1.OG

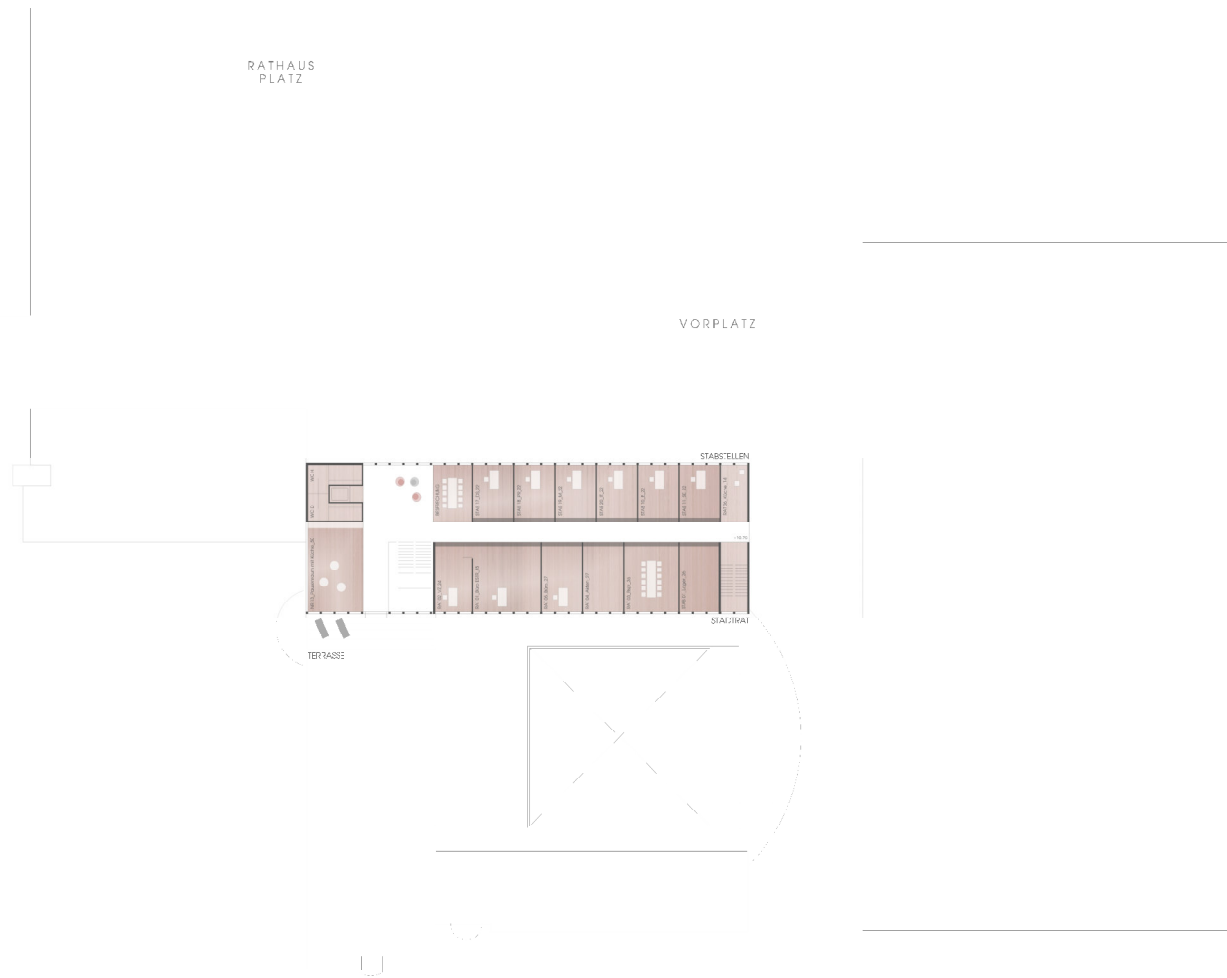


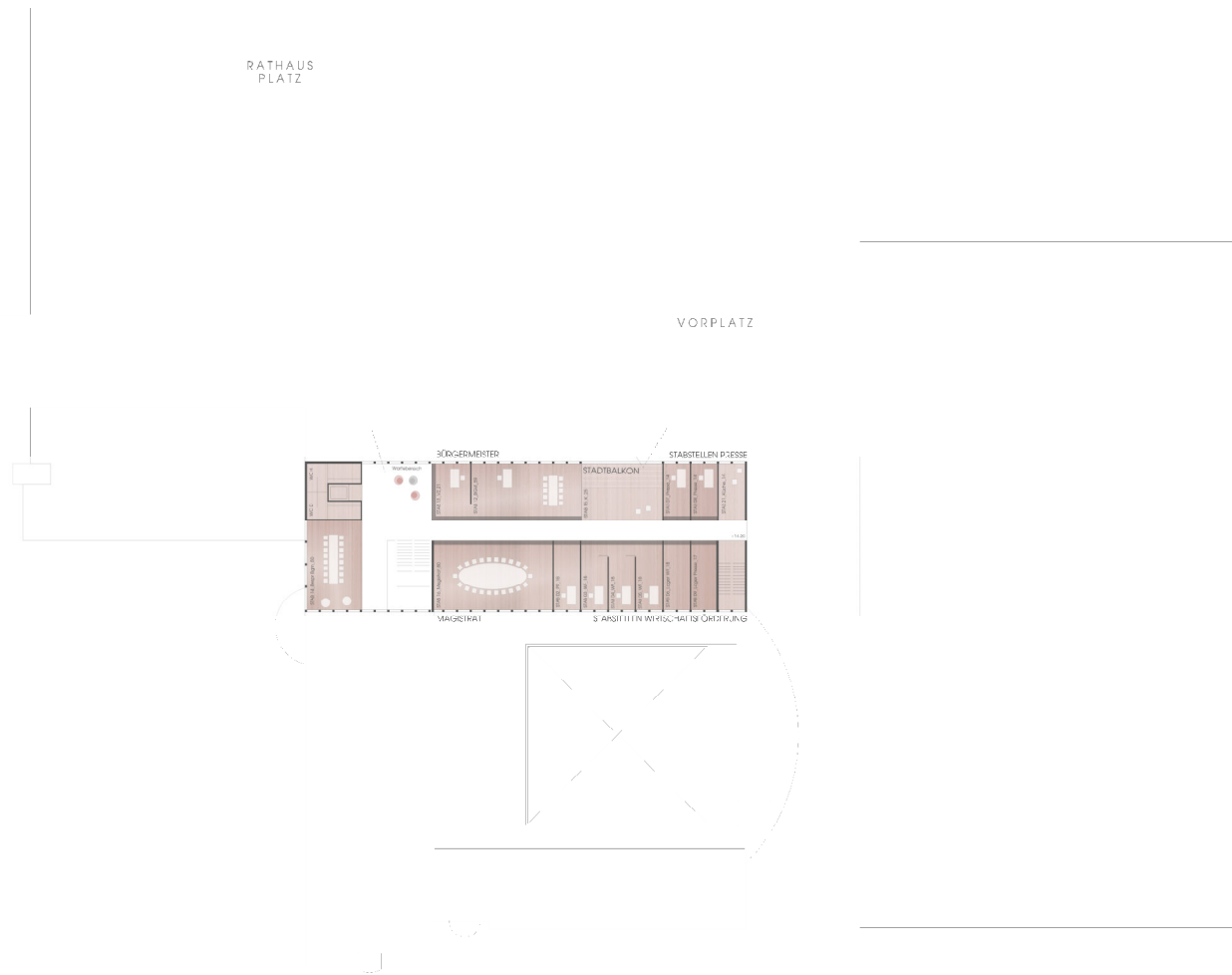


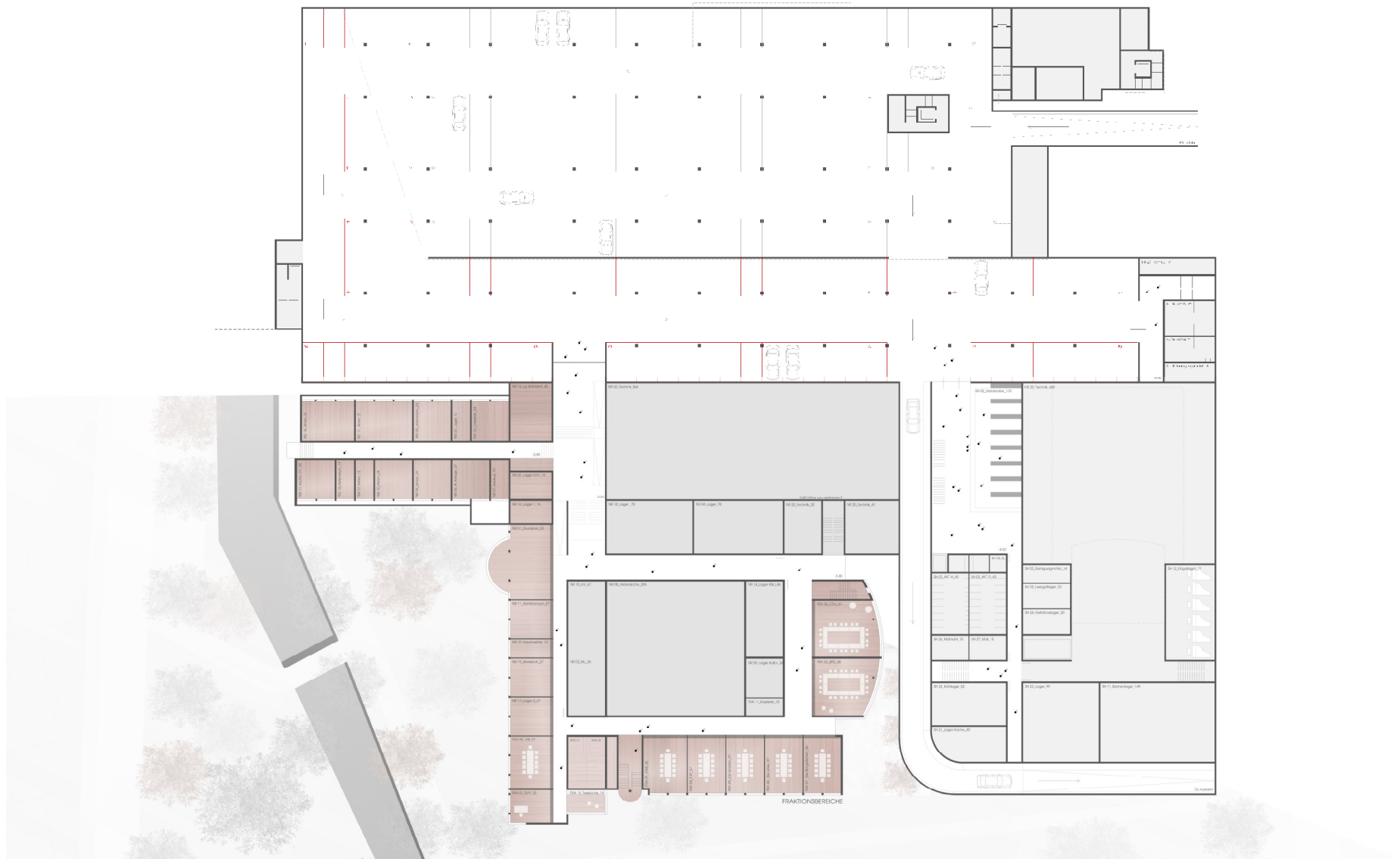
Grundriss 2.OG



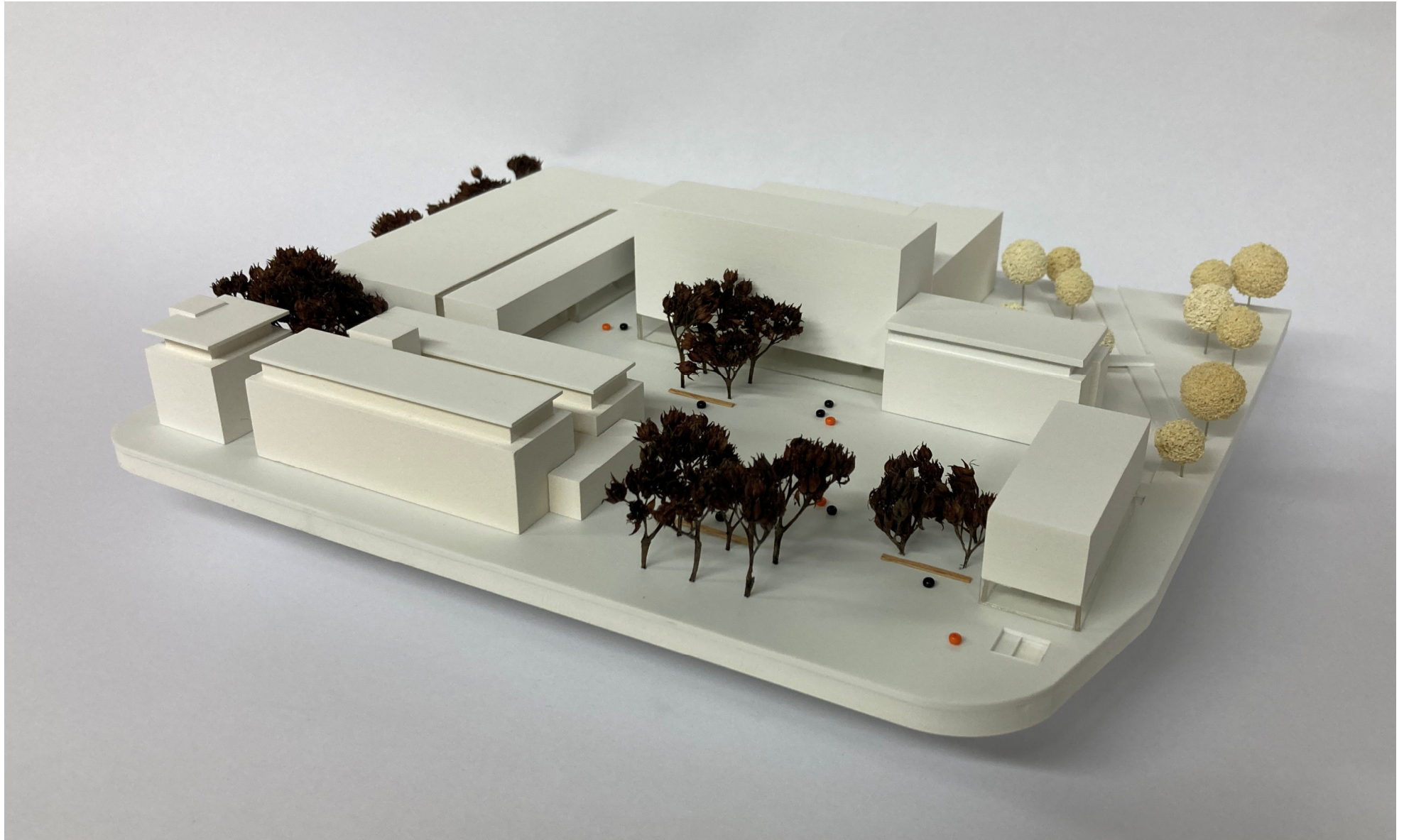








Modellfoto



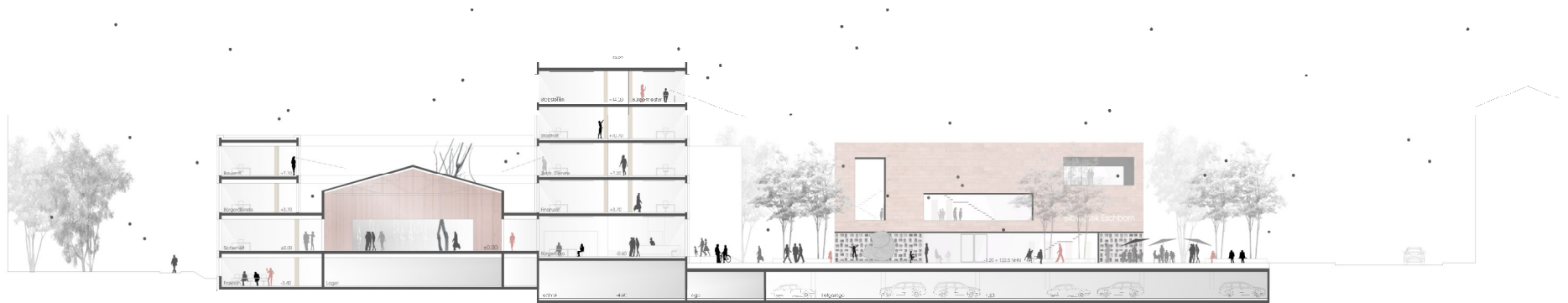




Schnitt / Ansicht



Ansicht Nord Rathaus + Stadthalle

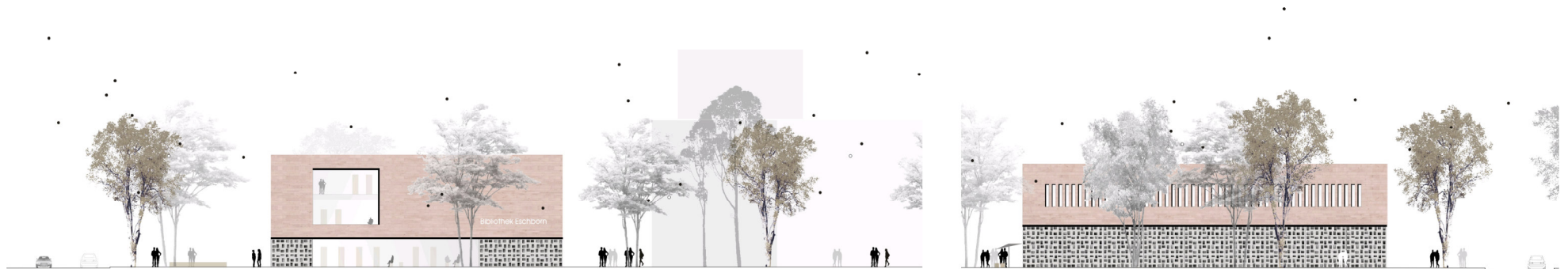


Schnitt Rathaus \_ Ansicht Ost Stadtbibliothek

Ansichten



Ansicht West Stadthalle



Schnitt West Stadtbibliothek

Ansicht Süd Stadthalle



Stadthalle,  
Rathaus, Bibliothek  
Eschborn

13.09.2023

## Vorteile der Zertifizierung

ee concept GmbH

Daniela Ruchser-Schlote, M.Eng. Zukunftssicheres Bauen, DGNB Consultant

Daniel Schmidt, M.Eng. Zukunftssicher Bauen, B.A. Architektur



A map of Europe with Germany highlighted in green. The map is light gray with white outlines for countries and water bodies. The text is overlaid on the map.

**90%**

Ihrer Zeit halten sich  
Menschen in Innenräumen auf

Das Bauwesen hat einen Anteil von

**50 %**

am weltweiten  
Ressourcenverbrauch

**54%**

des dt. Müllaufkommens sind  
Bau- und Abbruchabfälle

Für über

**30%**

der Treibhausgasemissionen  
in D sind Gebäude  
verantwortlich

**36%**

des Endenergieverbrauchs in D  
entfallen auf den Gebäudebereich  
(Wärme + Strom)

Quelle: DGNB

**Wussten Sie,...?**





Nachhaltigkeit ist eine Entwicklung, „die den **Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen**“.

Brundlandt-Kommission



Leitbild Nachhaltige Entwicklung

## Zukunftsfähige Gebäude

Nachweislich **gute Gebäude** für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt.

Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen **Qualitätsverständnis** als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln.

### Mensch im Mittelpunkt

Ziel



H+ Hotel Eschborn  
LEED Gold angestrebt



Quelle: Rendering des H+ Hotel Eschborn. Bild: Eve Images

The TWIST Eschborn  
DGNB Gold



Foto: STRABAG Real Estate GmbH

GIZ Eschborn  
DGNB Gold



Foto: GIZ / Norbert Krause

Börse Eschborn  
LEED Platin



Foto: KSP Jürgen Engel Architekten / Christian Hübener

Vorbildfunktion der Stadt – Stadt mit Auszeichnung



# Ganzheitlicher Ansatz

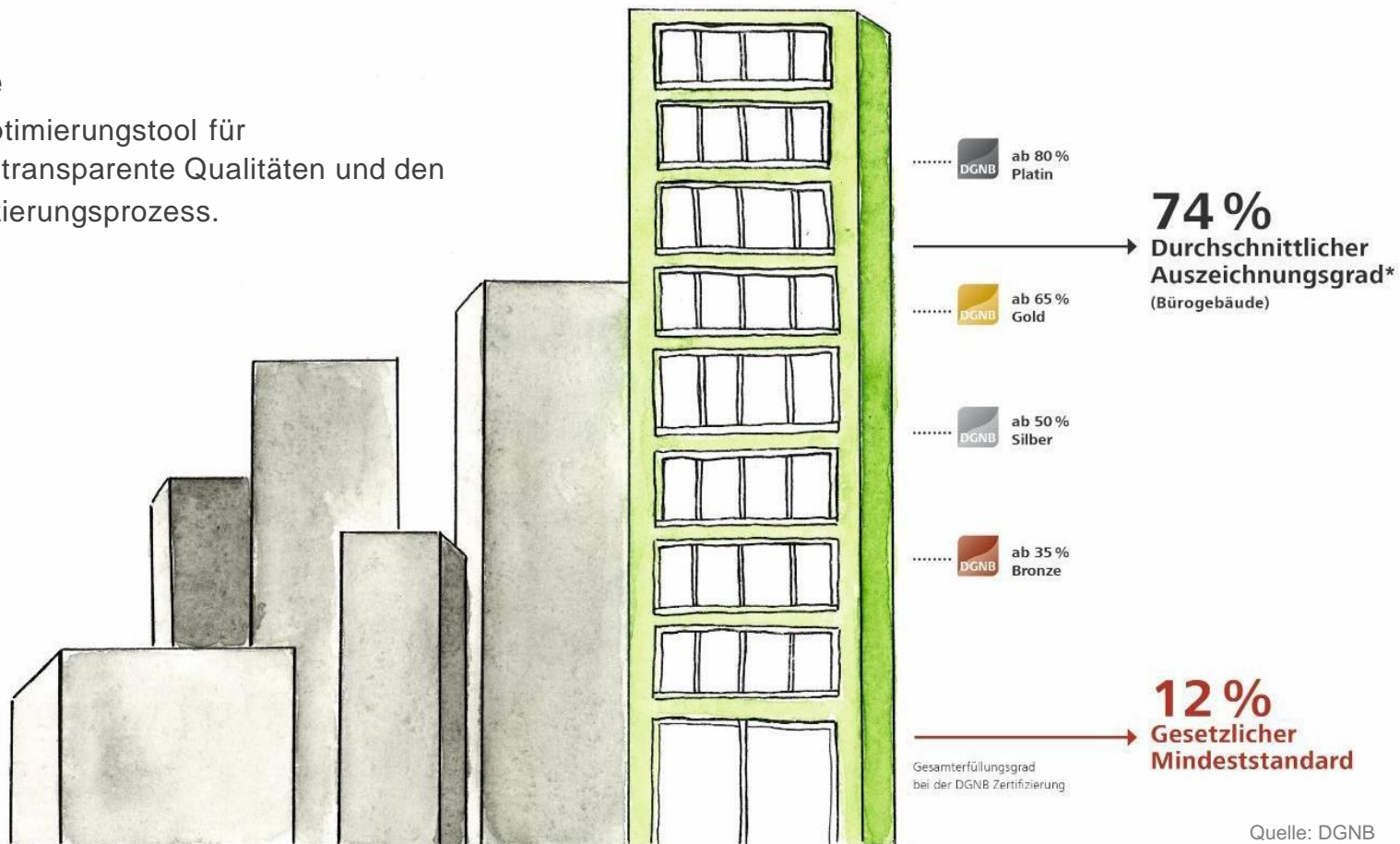


Neubau Version 2023



## Bessere Gebäude

Als Planungs- und Optimierungstool für alle Beteiligten durch transparente Qualitäten und den unabhängigen Zertifizierungsprozess.








**DGNB**

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
German Sustainable Building Council

**ab 80%**

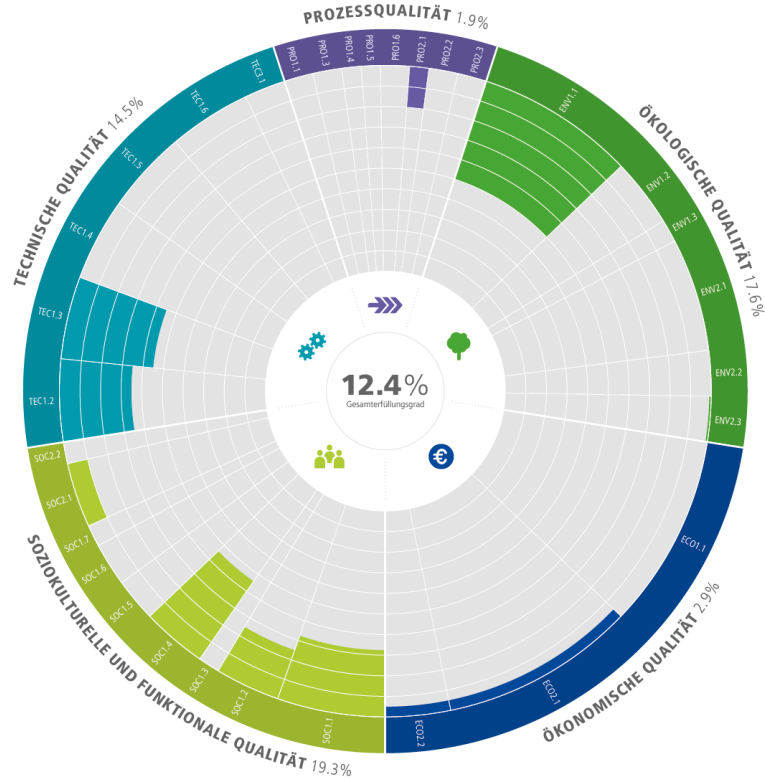
**+ mind. 4% Puffer**

	Ziel		
			
	PLATIN	GOLD	SILBER
Gesamterfüllungsgrad	ab 80%	ab 65%	ab 50%
Mindesterfüllungsgrad	65%	50%	35%

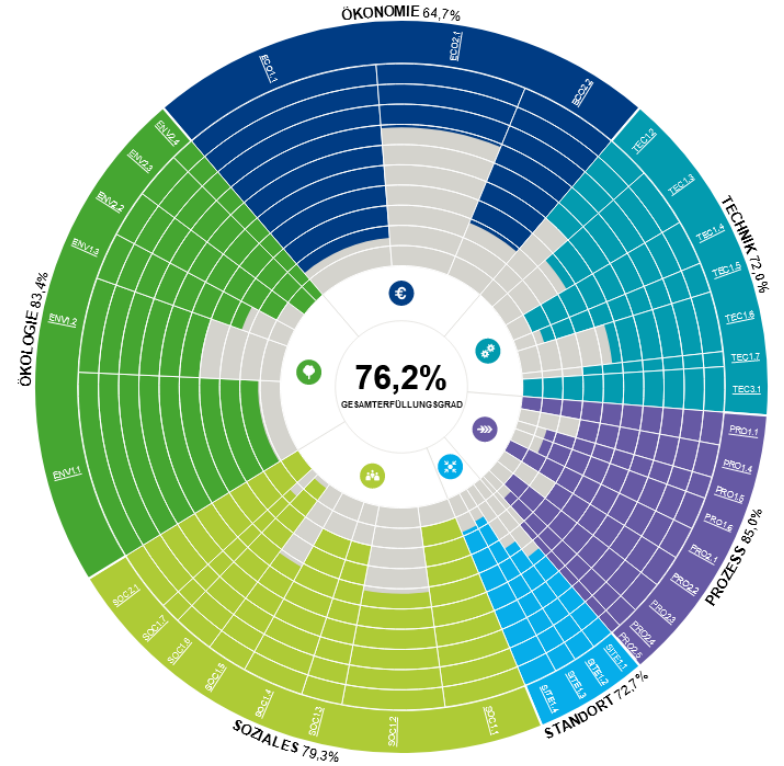
Angestrebte Auszeichnung: Gesamterfüllungsgrad + Mindesterfüllungsgrad in den drei Hauptqualitäten Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelle und funktionale Qualität



Gesetzliche Mindestanforderungen = 12,4%



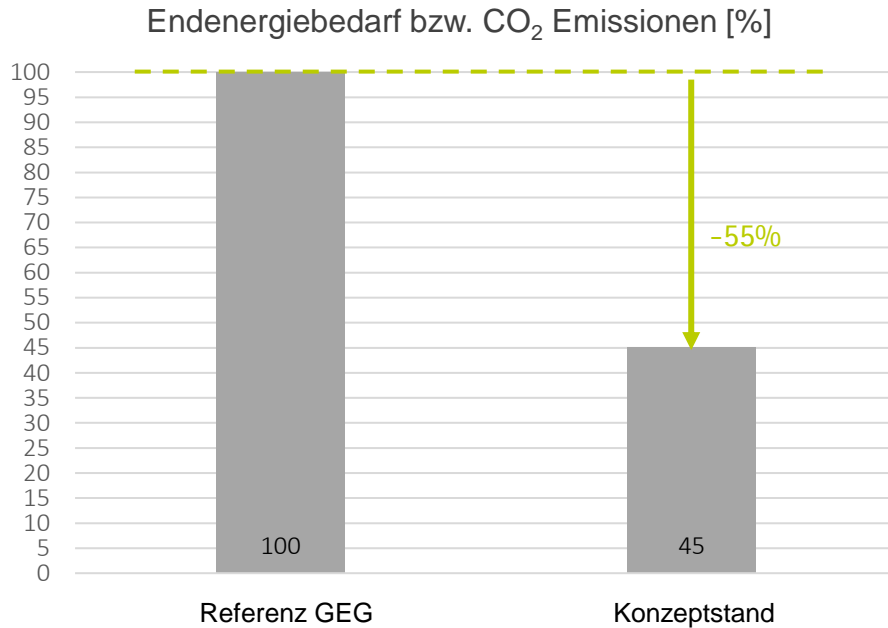
Vorbewertung Wettbewerbsbeitrag





# Ein nachhaltiges Gebäude ist:

- emissionsarm und ressourcenschonend
- Biodiversitätsfördernd
- **Kostenoptimiert über den Lebenszyklus**
- **Schadstoffarm und recyclebar**
- Auf nachhaltige Mobilität optimiert
- Marktfähig
- **Energieeffizient**
- Komfortabel und gesundheitsfördernd
- Sicher
- Bedienungsfreundlich
- **Resilient**
- **Barrierefrei**
- Kommunikationsfördernd
- Reinigungsfreundlich
- Städtebaulich integriert
- **Flexibel, unnutzbar und flächenoptimiert**



Reduktion der Endenergiebedarfe  
im Betrieb um 55 % möglich.

Endenergie / Treibhausgasemissionen / Betriebskosten

GEG Referenz (RLT)

100%

Energieversorgung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

88%

Gebäudehülle

ehemals EG 40 (heute KFN)

75%

Lüftungskonzept

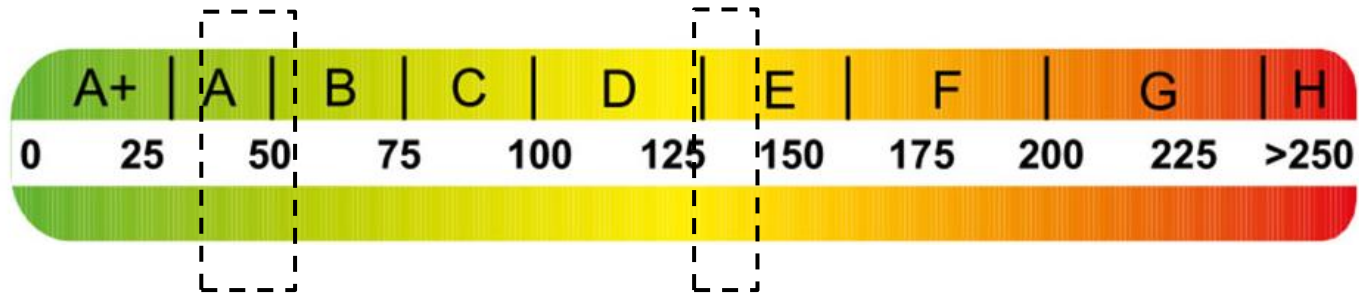
Fensterlüftung

53%

Energiegewinnung

Photovoltaik

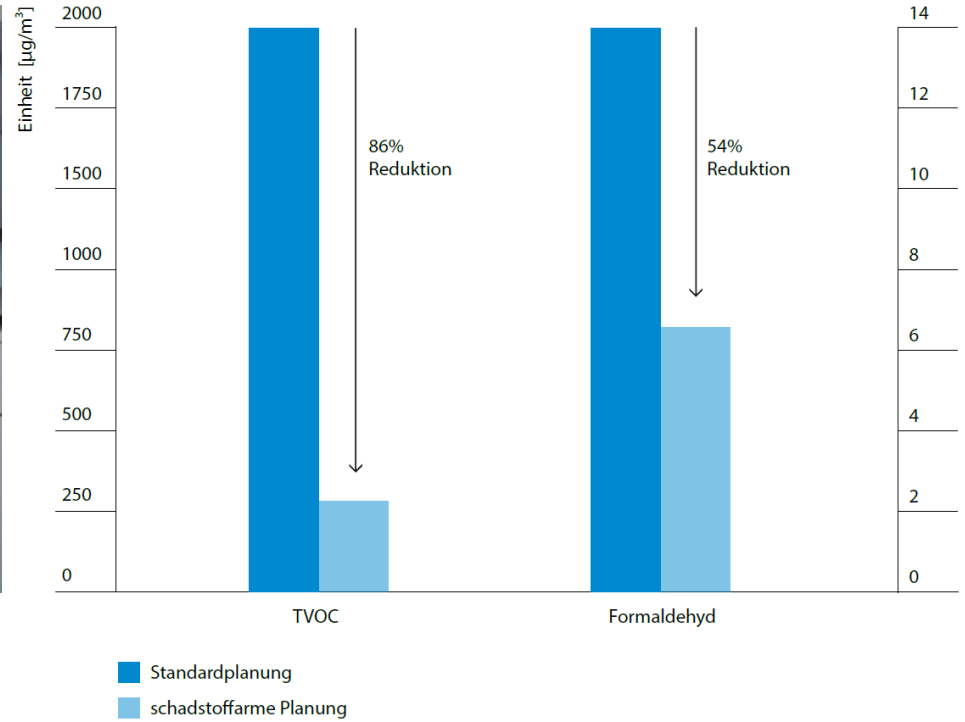
45%



Voraussichtliche  
Effizienzklasse

Ist-Zustand  
Realverbrauch  
2016 bis 2019





Ja, das Gebäude riecht,  
aber es ist doch auch neu!



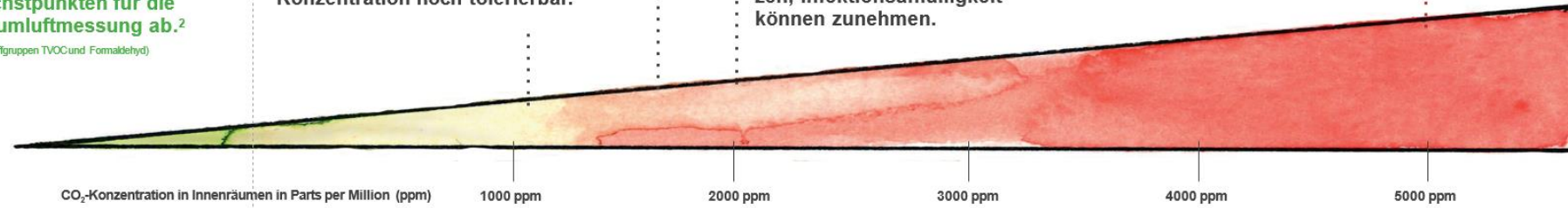
9 von 10 DGNB zertifizierten  
Gebäuden schneiden mit  
den Höchstpunkten für die  
Innenraumluftmessung ab.<sup>2</sup>  
(in den Schadstoffgruppen TVOC und Formaldehyd)

1.500 – 2.000 ppm:  
Die Konzentration kann  
beeinträchtigt werden.

1.000 – 1.500 ppm:  
Für Aufnahmefähigkeit und  
Konzentration noch tolerierbar.

> 2.000 ppm:  
Müdigkeit, Kopfschmer-  
zen, Infektionsanfälligkeit  
können zunehmen.

bis zu 5.000 ppm:  
Typische Messwerte in Klassen-  
zimmern von Schulen mit  
Fensterlüftung



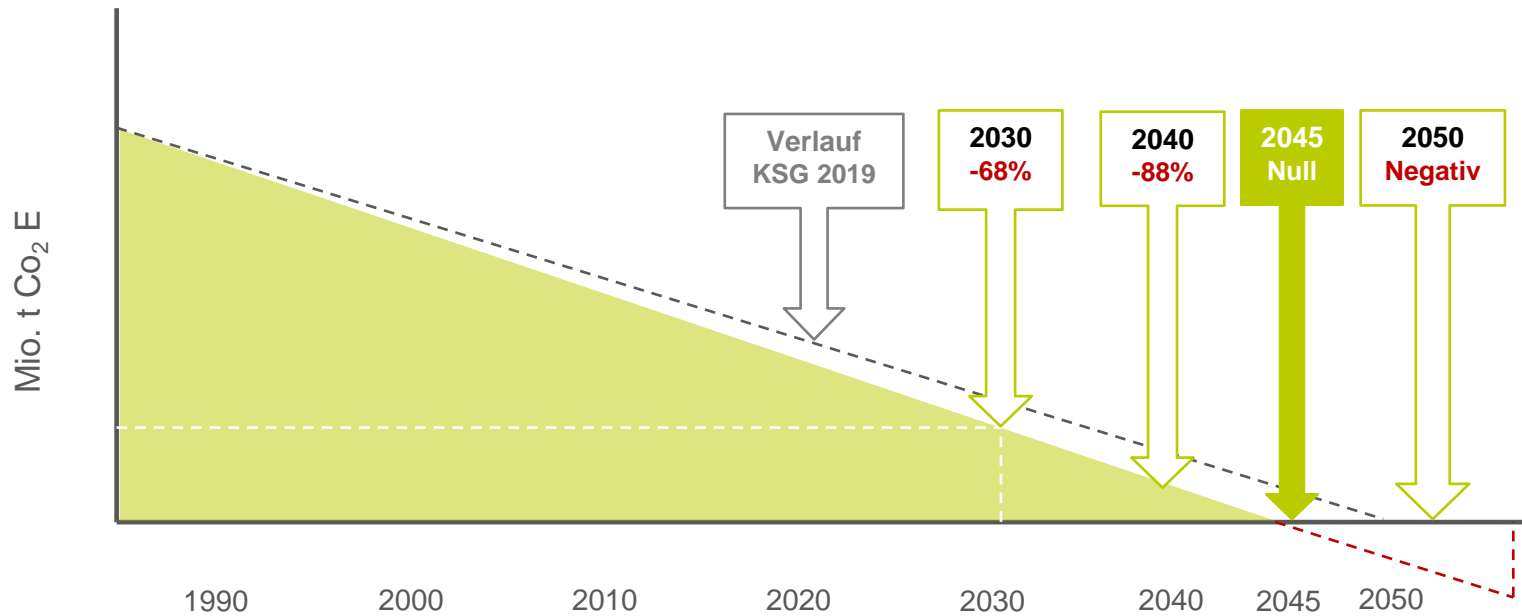
Quelle: DGNB



[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf;jsessionid=6FB26351727A292258A5ED2F9CBF57CB.live11294?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021-dl.pdf;jsessionid=6FB26351727A292258A5ED2F9CBF57CB.live11294?__blob=publicationFile&v=4)



[https://static.dgnb.de/fileadmin/\\_archiv/de/dgnb\\_ev/Aktuell/Reports/DGNB\\_Rahmenwerk\\_klimaneutrale\\_Gebaeude\\_Standorte.pdf](https://static.dgnb.de/fileadmin/_archiv/de/dgnb_ev/Aktuell/Reports/DGNB_Rahmenwerk_klimaneutrale_Gebaeude_Standorte.pdf)



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an arup



BEG-Förderkriterien inkludiert



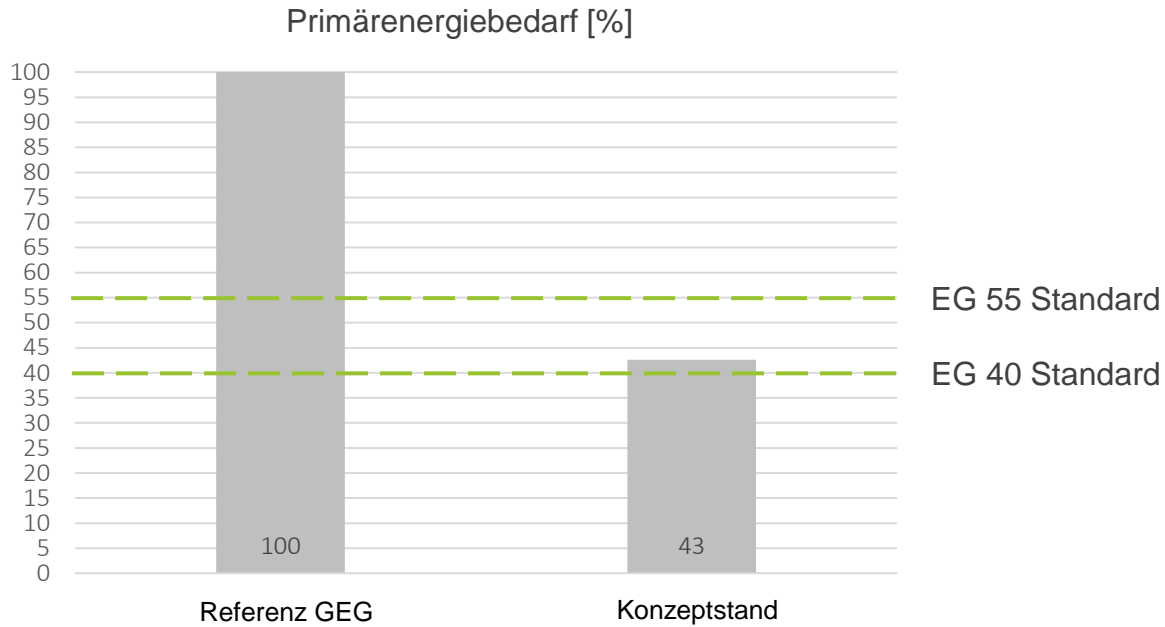
**NACHHALTIGES  
GEBÄUDE** 

EU Taxonomie inkludiert +  
bessere Verknüpfung zu  
Level(s)



EU-Taxonomie-konform  
verifiziert durch DGNB

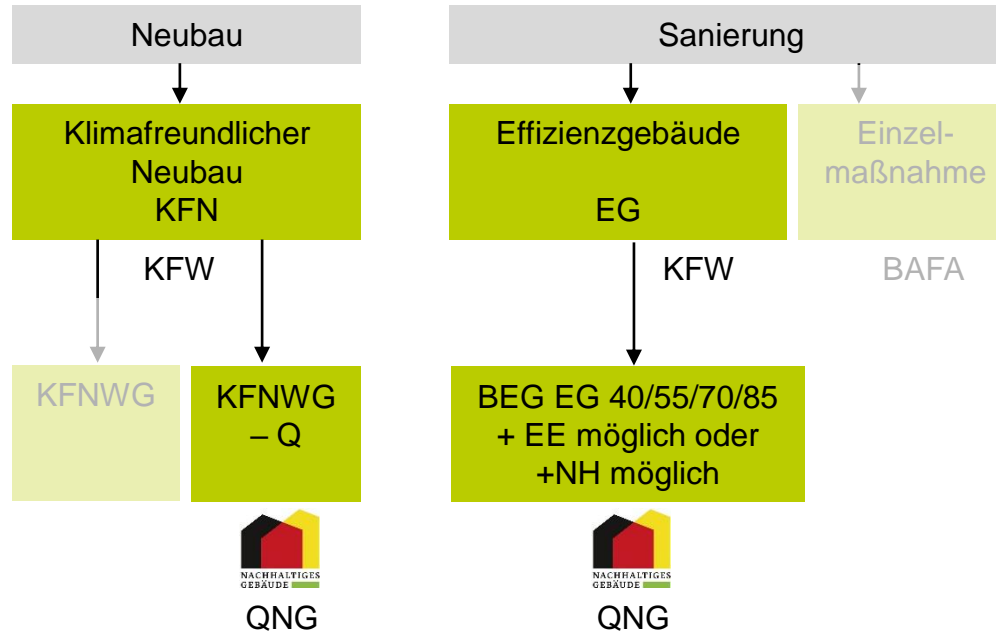




# Förderlandschaft seit 01.03.2023: Einführung „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“



## NICHTWOHNGEBÄUDE





Effizienzhaus

max. förderfähige Kosten

Kredit / Zuschusshöhe

KFNWG

2.000 €/m<sup>2</sup>  
max. 10 Mio. € pro Vorhaben

Kommunen erhalten  
5 % Zuschuss



Neubau\*

KFNWG - Q

3.000 €/m<sup>2</sup>  
max. 15 Mio. € pro Vorhaben

Kommunen erhalten  
12,5 % Zuschuss

\*Kosten für Planung / Baubegleitung und Nachhaltigkeitsberatung sind in den förderfähigen Kosten der KFN-Förderung enthalten.

Quelle: <https://www.gih.de/bundesfoerderung-effiziente-gebäude/>





Effizienzhaus	max. förderfähige Kosten	Kredit / Zuschusshöhe
 Sanierung	EG 40 / EG 55  2.000 €/m <sup>2</sup> NGF max. 10 Mio. € pro Vorhaben	Direktzuschuss EG 40 = 35% Direktzuschuss EG 55 = 30% + NH Bonus 5%
 Planung / Baubegleitung	EG X  10 €/m <sup>2</sup> NGF max. 40.000 € pro Vorhaben	50 % ⇒ 5 €/m <sup>2</sup> , 20.000 € p. V.
 Nachhaltigkeits- zertifizierung	EG X  10 €/m <sup>2</sup> NGF max. 40.000 € pro Vorhaben	50 % ⇒ 5 €/m <sup>2</sup> , 20.000 € p. V.

Quelle: <https://www.gih.de/bundesfoerderung-effiziente-gebaeude/>



Neubau\*



Sanierung

**Bibliothek**  
Nichtwohngebäude,  
Annahme: 750 m2 NGF,  
KFNWG-Q

**Stadthalle**  
Nichtwohngebäude,  
Annahme: 4200 m2 NGF,  
KFNWG-Q

**Rathaus**  
Nichtwohngebäude,  
Annahme: 15.000 m2 NGF,  
EG 40 + NH

förderfähige Kosten	Annahme € 2.250.000	Annahme € 12.600.000	Annahme € 10.000.000
maximaler Zuschuss	€ 280.000	€ 1.560.000	€ 4.000.000
max. Zuschuss Baubegleitung	In förderfähigen Kosten enthalten		€ 20.000
max. Zertifizierungszuschuss	In förderfähigen Kosten enthalten		€ 20.000
max. Summe Zuschuss	<b>€ 280.000</b>	<b>€ 1.575.000</b>	<b>€ 4.040.000</b>

Beispielrechnung auf Grundlage NGF Wettbewerb (ermittelt aus BGF, abzgl. 15%)



## Daniela Ruchser-Schlote

M.Eng. Zukunftssicher Bauen, Innenarchitektin (ByAK),  
Energieberaterin, DGNB Consultant

[ruchser-schlote@ee-concept.de](mailto:ruchser-schlote@ee-concept.de)

## Daniel Schmidt

M.Eng. Zukunftssicher Bauen

[schmidt@ee-concept.de](mailto:schmidt@ee-concept.de)



**DAS NEUE RATHAUS**  
DER STADT ESCHBORN



WELCHE FUNKTIONEN  
ERFÜLLT DAS  
ZUKÜNFTIGE RATHAUS



DIENSTLEISTUNGS-  
ORIENTIERTES  
RATHAUS FÜR DIE  
BÜRGERINNEN  
UND BÜRGER

ALLE  
BÜRGERRELEVANTEN  
THEMEN SIND IM EG  
– DIENSTLEISTUNGS-  
UND  
SERVICEORIENTIERT

ALLE FACHBEREICHE  
DER BEHÖRDE UNTER  
EINEM DACH

ATTRAKTIVER  
ARBEITGEBER IN DER  
REGION

FLEXIBLE UND  
ZUKUNFTSORIENTIERTE  
ARBEITSWELT

HEIMAT UND  
IDENTIFIKATION FÜR  
ALLE MITARBEITENDEN



DER DEMOGRAPHISCHE  
WANDEL

## BESCHÄFTIGTE IM BUNDESBEREICH NACH ALTERSGRUPPEN\*

	Unter 25	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 59	Ab 60
Beamte & Richter	3.795	17.860	31.490	45.320	21.715	13.095
Arbeitnehmer	4.400	19.635	19.225	35.315	24.130	16.905
insgesamt	8.195	37.495	50.715	80.635	45.945	30.000

\* Statistisches Bundesamt, 2018

Ruhestandseintritte bis 2028\*

ca. 25%

Ruhestandseintritte bis 2038\*

ca. 61%

## BESCHÄFTIGTE IM RATHAUS STADT ESCHBORN NACH ALTERSGRUPPEN\*

	Unter 25	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 59	Ab 60
Beamate & Angestellte	10	21	40	55	39	35

\* Stadt Eschborn, 07.09.2023

Ruhestandseintritte bis 2035\*

ca. 40%



DIE NEUE ARBEITSWELT



„AUFGABE DER VERWALTUNG [ALS ARBEITGEBER] IST ES,  
ENTWICKLUNGEN DER ARBEITSPROZESSE ZU ANTIZIPIEREN UND EIN  
OPTIMALES ARBEITSUMFELD FÜR ALLE BESCHÄFTIGTEN ZU SCHAFFEN“

\*Auszug aus Multi-Space Erlass Hessisches Finanzministerium 03/2020

# WARUM MACHEN WIR DAS?

DIENSTLEISTER

BÜRGER- UND  
SERVICEORIENTIERUNG

VERÄNDERUNGEN

HOHE FLEXIBILITÄT UND  
ZUKUNFTSSICHERHEIT  
DURCH ANPASSUNG  
DER ARBEITSWELT AUF  
WACHSTUM UND  
VERÄNDERTE  
ANFORDERUNGEN

MITARBEITENDE

HOHE ATTRAKTIVITÄT  
FÜR FACHKRÄFTE IN  
ZEITEN DES  
DEMOGRAPHISCHEN  
WANDELS UND  
FACHKRÄFTEMANGELS

DAS KONZEPT

SEIT 20 JAHREN WIRD  
DAS KONZEPT IN  
WIRTSCHAFT,  
INDUSTRIE UND  
ZUNEHMEND AUCH IN  
DER ÖFFENTLICHEN  
HAND UMGESETZT





— WAS MACHEN ANDERE? —

# WETTBEWERBSVERGLEICH IN DER REGION

LBIH

UMSETZUNG DER PROJEKTE  
FÜR DAS LAND HESSEN

MULTISPACE-KONZEPT  
AKTIVITÄTSBASIERTES  
ARBEITEN  
DESKSHARING  
SHARINGQUOTE 0.8

ODENWALDKREIS

UMZUG UND  
ZUSAMMENFÜHRUNG

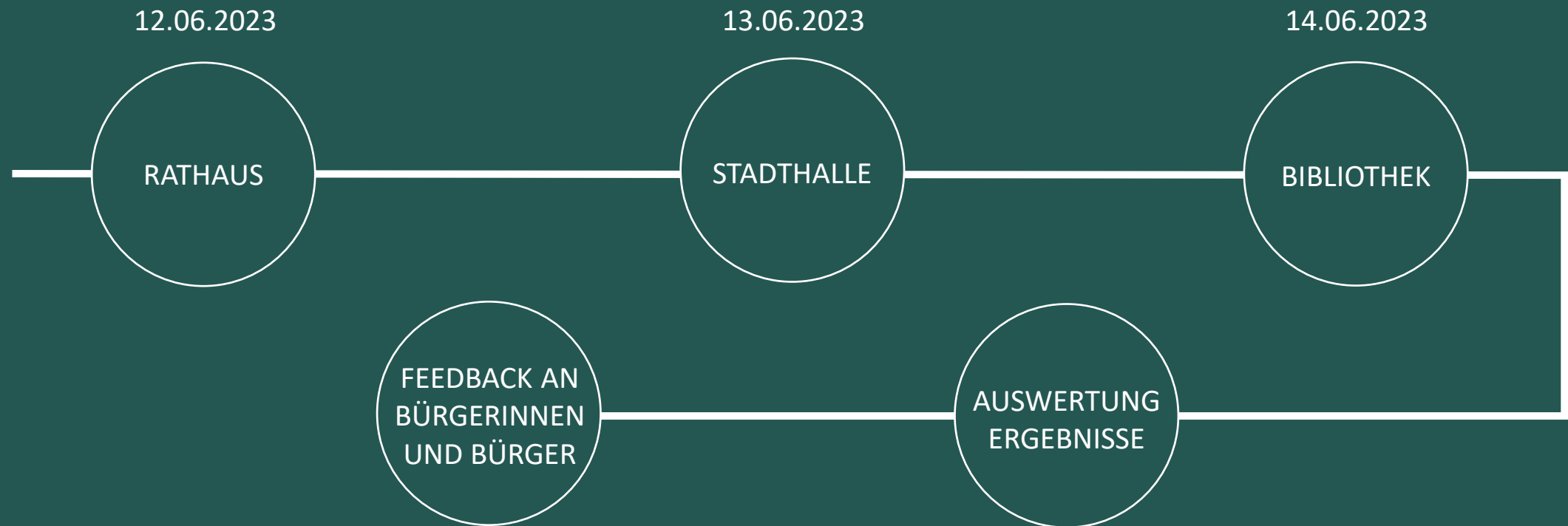
MULTISPACE-KONZEPT  
AKTIVITÄTSBASIERTES  
ARBEITEN  
DESKSHARING  
SHARINGQUOTE 0.7



WERKSTATTGESPRÄCHE



# OFFENE WERKSTATTGESPRÄCHE MIT BÜRGERINNEN UND BÜRGER





FEEDBACK DER  
BÜRGERINNEN UND  
BÜRGER

# RATHAUS

Dies ist aktuell kein Bestandteil des Projektes.

„Autofreie Innenstadt“

Wird im weiteren Planungsverlauf überprüft.

„überdachte Lastenradstellplätze“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Beschattung für den Vorplatz“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Versiegelte Fläche des Rathausplatzes durchbrechen/auflockern“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Sitzmöglichkeiten und Beschattung auf dem Rathausplatz“

Es ist bereits ein Wasserspender auf der anderen Seite der Kurt-Schumacher-Straße geplant.

„Trinkwasserspender“

# RATHAUS

Dies ist bisher kein konkretes Planungsziel und mit dem Brunnen vor dem Rathaus bereits vorhanden.

„Wasserspiele zur Abkühlung“

In Teilbereichen ist das W-Lan bereits kostenfrei verfügbar.

„freies W-LAN auf dem Rathausplatz und in den drei Gebäuden“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Sitzgelegenheiten am Bachlauf; evtl. treppenartig zum Wasser“

Derzeit ist ein WC in der Tiefgarage geplant. Die genaue Ausführung und die genaue Position werden im weiteren Projektlauf überprüft.

„gut erkennbares WC (z.B. Edelstahl gegen Vandalismus) an allen Tagen rund um die Uhr zugänglich“

Oberirdische Parkplätze wird es weiterhin geben.

„Parkplätze im Außenbereich sind sehr wichtig. Spontane, kurze Erledigungen werden sonst im Keim erstickt“

Die TG wird erweitert.

„Anzahl der TG Parkplätze sollten mehr sein als jetzt. (das 2-geschössige Parkhaus fällt weg)“

# RATHAUS

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Einladende Bänke (nicht nur Beton) auf dem Rathausplatz“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Rathausplatz:  
Straße „einebnen“, um Platz zur Seite des Restaurants zu vergrößern.“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Rathausplatz:  
Große Mülltonnenbehälter, die nicht durchwühlt werden können“

Die BE-Flächen werden frühestmöglich geplant.

„Flächen für Baustelleneinrichtung frühzeitig planen“

Das Gesamtprojekt hat als Ziel eine Aufwertung des Rathausplatzes zu erreichen.

„Aufwertung / Nutzung Rathausplatz“

Das Gesamtprojekt hat als Ziel eine Aufwertung des Rathausplatzes zu erreichen.

„Wie lebt der Platz im Alltag?“

# RATHAUS

In den geplanten Neubauten ist keine Gastronomie vorgesehen. Es wird darüber hinaus auf das Eiscafe verwiesen.

„Es fehlt ein schönes Cafe“

Die Umsetzbarkeit wird im weiteren Projektlauf überprüft.

„Tiefgarage:

1. UG „Kurzparker“
2. UG „DauerparkerMieter“

In den geplanten Neubauten ist keine Gastronomie vorgesehen.

„Rathausstuben“

In den geplanten Neubauten ist keine Gastronomie vorgesehen.

„Rathaus-Restaurant wäre sehr gut“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Vorrichtungen, um bei Bedarf großflächige Sonnenschirme aufzustellen (ideal für Veranstaltungen, damit die Besucher der prallen Sonne nicht ausgesetzt werden)“

„Mehrere große Mülleimer auf dem Rathausplatz für den Lauf- und Veranstaltungsmüll; abgedeckte Version, um ein Herauskranken von Müll durch Passanten und Tieren zu verhindern“



# STADTHALLE

Ein Orchestergraben ist nicht vorgesehen.

„Orchestergraben,  
Anlieferungsweg Anlage,  
Bewässerung der Bäume für den  
Rathausplatz“

Die Anlieferung ist berücksichtigt. Die Bewässerung wird in der Freianlagenplanung überprüft.

Eine Verdunklung wird geplant.  
Die Dachbegrünung ist Bestandteil der Planung.  
Die Parkplätze werden gem. den gesetzlichen Richtlinien geplant.

„Verdunkelung, Dachbegrünung,  
Parkplätze: Platzbedarf nach neuen Richtlinien (z.B. breiter als bisher)“

Dies wird im weiteren Projektlauf geprüft.

„Stadthalle:  
Kino sollte möglich sein ->  
Verdunkelung“

Die Küche befindet sich derzeit in Planung. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich in Anlehnung an das Bürgerzentrum Nihö.

„Vollumfängliche Küche analog  
Bürgerzentrum Nihö“

Eine Überdachung ist nicht vorgesehen.

„Glasverbindungen (Arkaden)  
Stadthalle und  
Versorgungsgebäude mit Rewe,  
Eiscafé, etc.“

Die Küche ist im Erdgeschoss geplant  
Die Türen sind mit einer Offenhaltung geplant.

„Für Seniorenveranstaltungen  
benötigen wir eine direkte  
Küchenanbindung“

# STADTHALLE

Dies ist aktuell geometrisch und baulich nicht möglich.

„Toll wäre, wenn permanent eine Stadthalle zur Verfügung stünde, d.h. erst 'Neubau Stadthalle, dann Abriss der alten“

Die Küche ist im Erdgeschoss geplant. Die Türen sind mit einer Offenhaltung geplant.

„Direkter Zugang von Küche zum Saal für barrierefreies Catering. Kompletter Abschluss/Abdunkelung nach draußen für den großen Saal“

Dies wird im weiteren Projektlauf geprüft.

„Werkstatt / Lager ganzjährig zur Nutzung des Kulissenbaus“

Sämtliche Säle können von Vereinen als Versammlungsräume gebucht werden.

„1-2 Versammlungsräume für Vereine (siehe Stadthalle Singen / Bodensee)“

Derzeit ist im großen Saal ein ansteigendes Gestühl vorgesehen.

„Ist eine Raumbühne mit ansteigenden Sitzplätzen machbar“

„Umplanung der Stadthalle an der Engstelle zum Dienstleistungszentrum (nach derzeitiger Planung etwa 8m Breite zwischen beiden Gebäuden); nicht nur optisch leider mehr als unschön“

Der Rathausplatz wird neugestaltet. Die Bestandsgeometrien werden berücksichtigt und Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes werden umgesetzt.

# STADTBÜCHEREI

Dies wird im weiteren Projektlauf geprüft.

„Lagerfläche für Stühle / Stellwände etc.“

Dies ist ein Bewirtschaftsthema und kein Bestandteil des Bauprojektes.

„Verbindung / Kooperation Gastronomie“

Dies wird im weiteren Projektlauf geprüft und ist eher eine Bewirtschaftungsthema.

„24/7 Bibliothek Bsp. Bad Homburg“

Aktuell werden Lernplätze mit eingeplant.

„Lernplätze auch für Gruppen“

Dies ist ein Bewirtschaftsthema und kein Bestandteil des Bauprojektes.

„Literaturcafé  
-> Autorenlesungen in Kooperation mit der hiesigen Buchhandlung (Literatur für Erwachsene und Kinder), Servicepersonal über TZ, Minijobs + EA (z.B. Kinderlese-Café)“

Aktuell werden Ladeplätze mit eingeplant.

„Ladestation für E-Bikes mit mehreren Anschlüssen zum Aufladen“

# STADTBÜCHEREI

Aktuell wird ein Kaffeeautomat mit eingeplant.

„Café in der Bücherei (zumindest ein Automat)“

Die Ausstattung wird im weiteren Projektablauf abgestimmt.

„Spielekonsolen zum Ausprobieren aufbauen“

Die Ausstattung wird im weiteren Projektablauf abgestimmt.

„Spieletisch für Brettspiele“

Die Stellplätze werden vorgesehen.

„Stellplätze für Kinderwagen / Roller etc.“

Dies wird im weiteren Projektablauf geprüft. Ggf. wird eine kombinierte Lösung für alle 3 Gebäude umgesetzt.

„Lagerflächen für Bestuhlung / Medien, Steckdosen im Nutzerbereich, Theke im Erdgeschoss? -> Menschen, die in der Bibliothek arbeiten müssen präsent sein“

Eine Reparaturstation ist vorhanden. Diese wird im Zuge der Neugestaltung umpositioniert.

„Reparaturstation für Fahrräder mit dem notwendigen Werkzeug für kleine Reparaturen (z.B. Schlauchwechsel, Anziehen von Schrauben)“

# STADTBÜCHEREI

Die Stellplätze werden vorgesehen.

„Stellplätze für Fahrräder! Bibliothek als Wohnzimmer der Stadt“

Dies wird im weiteren Projektlauf geprüft.

„24/7 Öffnung – viele Veranstaltungen finden bereits außerhalb der Öffnungszeiten statt Mediensicherung“

Die Stellplätze werden vorgesehen.

„Abstellplätze für Kinderwagen“

Dies wird mit dem Nutzer im Detail abgestimmt.  
Die Stellplätze werden vorgesehen.  
Ein Getränkeautomat wird vorgesehen.

Dies wird mit dem Nutzer abgestimmt.

„Theke nur unten nicht praktikabel (Personal nötig für Hilfe, Diebstahlrisiko...)“

„Statt 2. Vorlesesaal einen Arbeitsraum zum lernen/arbeiten (mit Steckdosen), Magazin, Fahrradstellplätze, Getränkeautomaten“

Die Stellplätze werden vorgesehen.

„Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, E-Scooter (in Thekennähe)“

# STADTBÜCHEREI

Dies wird mit dem Nutzer abgestimmt.

„Magazinräume / Lagerfläche“

Dies wird mit dem Nutzer abgestimmt.

„Gruppenarbeitsräume (mit Steckdosen)“

Dies wird mit dem Nutzer abgestimmt.

„Theke nur im EG im Bibliotheksalltag nicht praktikabel, mind. 1 Mitarbeiter muss pro Etage am Arbeitsplatz verfügbar sein“

Dies wird im weiteren Projektablauf geprüft.

„Erweiterte Öffnungszeiten Stadtbibliothek, Sichtbarkeit / Transparenz des Westbaches“

Wird in der Freianlagenplanung überprüft.

„Ausreichende Begrünung um die neue Stadtbibliothek (Bäume, Sträucher...), genügend Platz, um Autorenlesungen stattfinden zu lassen, genügend Stellplätze für Fahrräder/Lastenfahrräder“

Die Stellplätze werden vorgesehen.

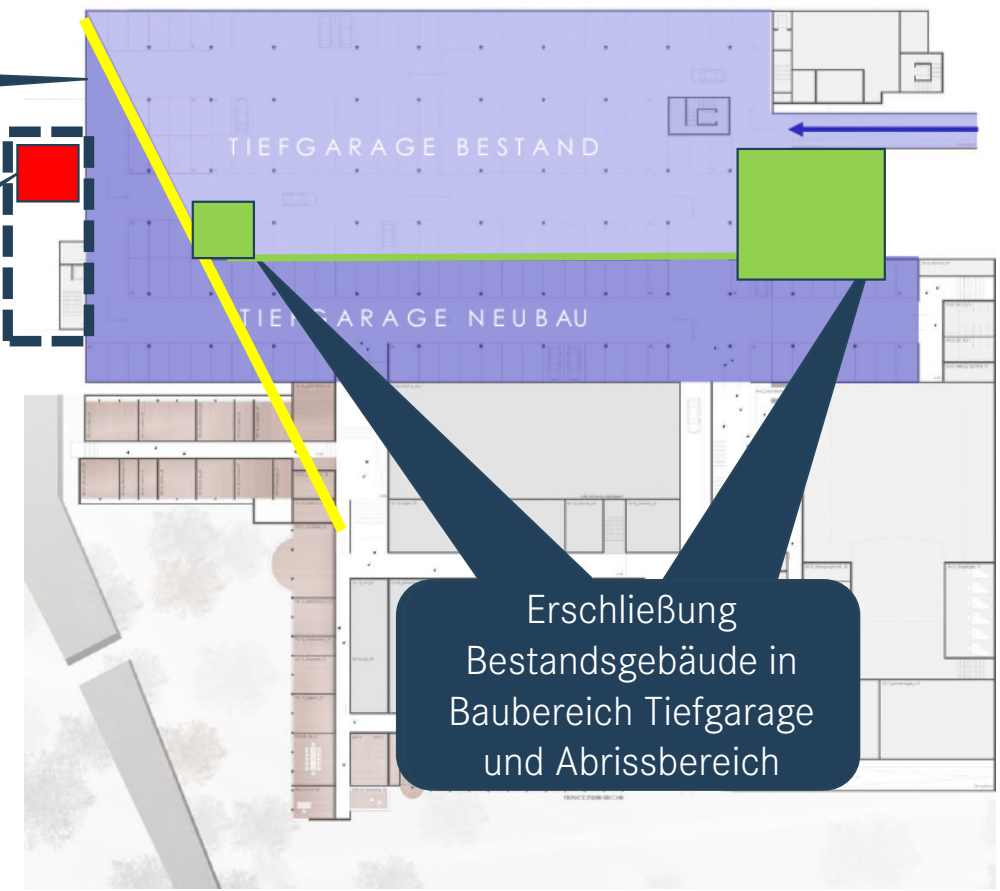
„Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, E-Scooter (in Thekennähe)“



# Grundstücksrahmenbedingungen – Trafo, Bestandsentwässerungskanal DN1000, Bestandsgebäude GWE

Entwässerungskanal in  
Baubereich Tiefgarage und  
unter mglw. in Baubereich  
Rathaus

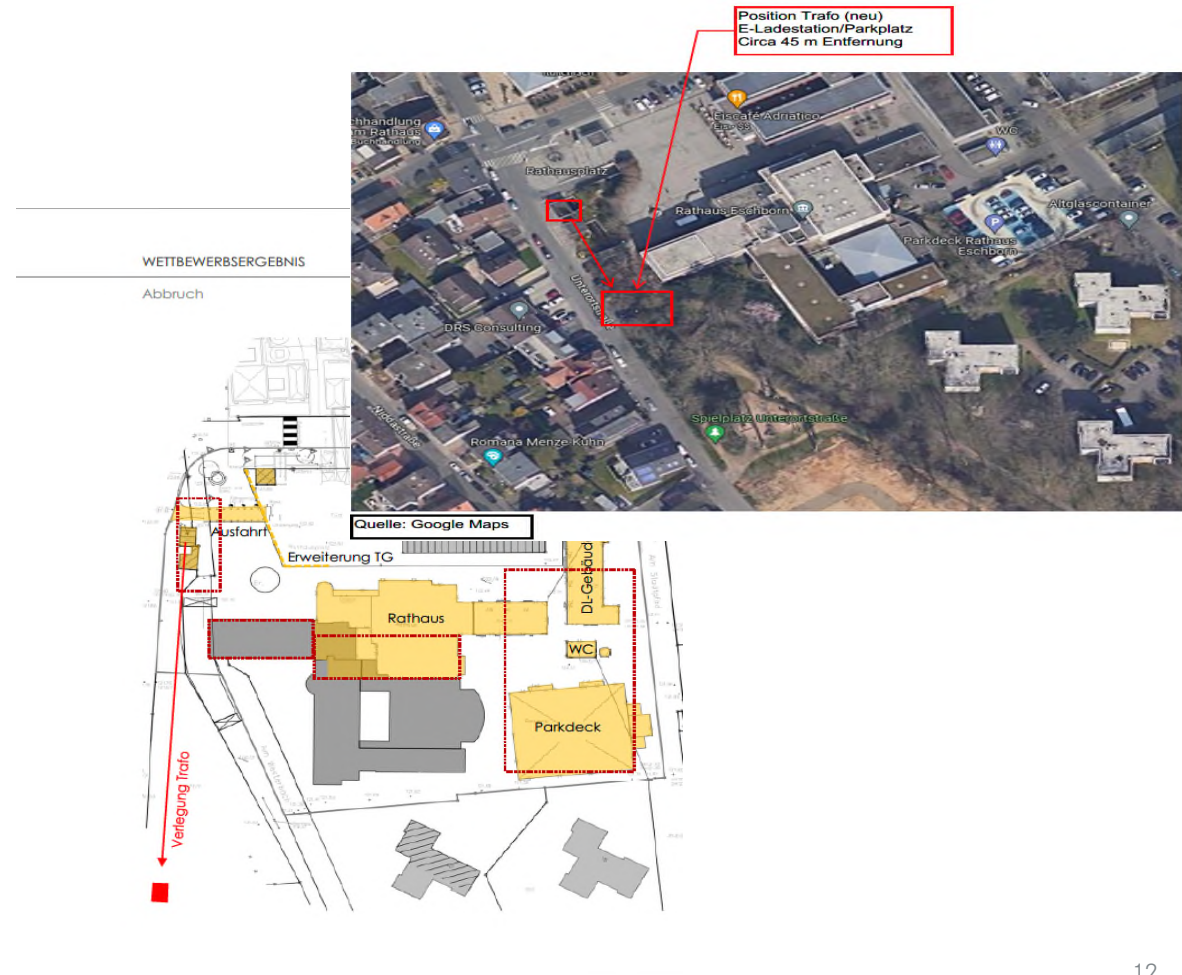
Trafostation in  
Baufeld Bibliothek



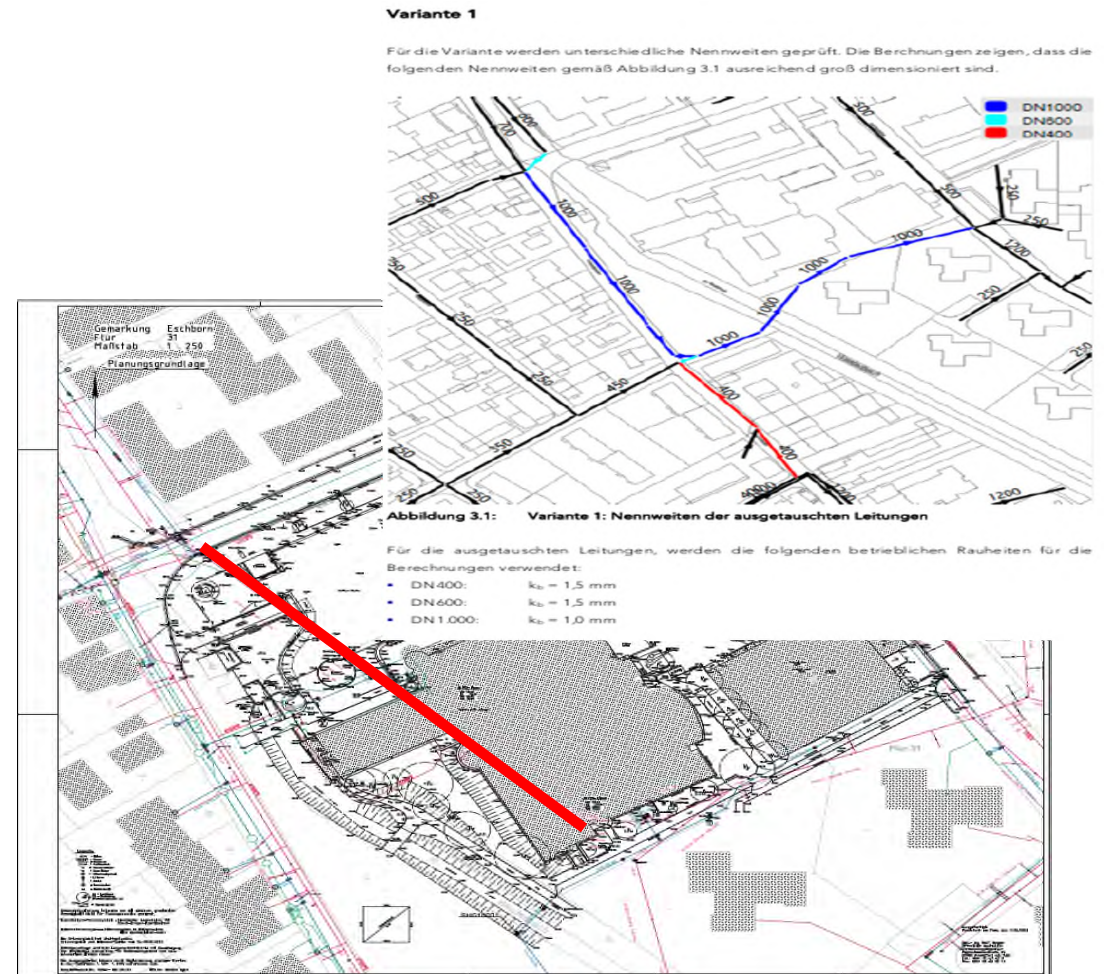
Erschließung  
Bestandsgebäude in  
Baubereich Tiefgarage  
und Abrissbereich

# Erläuterung – Umverlegung Trafo

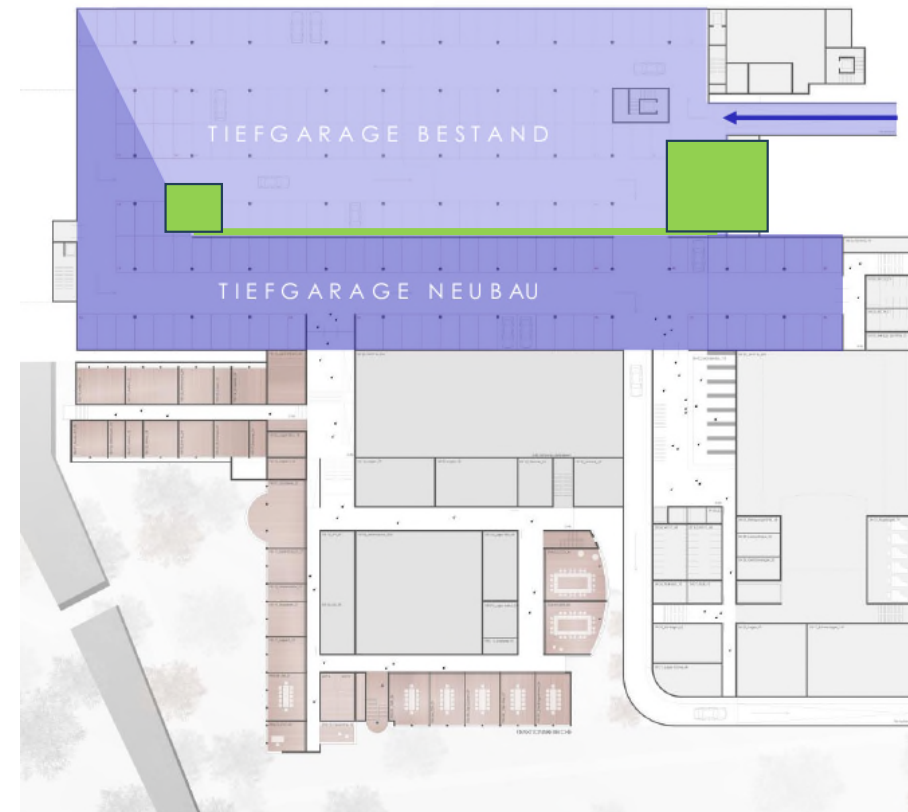
- Trafo befindet sich im Baufeld Neubau Stadtbibliothek
- Trafo versorgt das Quartier- inkl. Rathaus, Rathaus Vorplatz, Bestandsgebäude (Gewerbe und Wohnungen)
- Umverlegung führt zu **wesentlichen Erleichterungen und Optimierungen im Gesamtprojekt** (planerisch, baulich und rechtlich)
- Umverlegung Unterortstraße (Richtung Süden) aktuelle E-Ladestation
- Langfristige Optimierung der Trafostation und deren Leistung durch Syna



- Entwässerungskanal befindet sich im Baufeld Bibliothek, Rathaus und Tiefgarage und verläuft „quer“ durch das Grundstück
- Umverlegung führt zu **wesentlichen Erleichterungen und Optimierungen im Gesamtprojekt** (planerisch, baulich und rechtlich)
- Umverlegung in Unterortstraße als Infrastruktur-Projekt
  - Entwässerung
  - Trinkwasser
  - Nahwärme (Leerrohre als Vorhaltung)
  - Elektro (Leerrohre für Umverlegung Trafo)
- **Langfristige Optimierung** der Ver- und Entsorgungsleitungen im Quartier
- (Vorrüstung) **Nahwärme für Bestandsgebäude und Neubaugebäude**



- Bestandserschließung Elektroinstallation, Gebäudeleittechnik, Wärme und Wasser befindet sich im Baubereich der Tiefgarage und im Abrissbereich
- Die Erschließung bedient sowohl das „REWE-Gebäude“ und das „Apotheken-Gebäude“ als auch das Rathaus, den Rathausplatz und die Tiefgarage
- Neuerschließung führt zu **wesentlichen Erleichterungen sowie Optimierungen im Gesamtprojekt und im Bestand** (planerisch, baulich und rechtlich)
- Neu-Erschließung Bestandsgebäude GWE:
  - Wärmeversorgung
  - Trinkwasser
  - Nahwärme (Leerrohre als Vorhaltung)
  - Elektroinstallation
  - Gebäudeleittechnik







## **1 Sachstand der Planung**

1.1 Stand der aktuellen Planung

## **3 Änderungen Raumprogramm**

### **3.1 Tiefgarage**

3.1.1 Zu- und Ausfahrt

### **3.2 Stadthalle**

3.2.1 Empore / Regieraum

3.2.2 Anzahl Personen großer Saal

3.2.3 Bühnenabmessungen

3.2.4 Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

3.2.5 Orchestergraben

3.2.6 mobile Trennwände großer Saal – Foyer

3.2.7 Ausziehtribüne kleiner Saal

3.2.8 Anlieferung

3.2.9 Küche

3.2.10 Sanitärbereiche

3.2.11 Schnellumkleide, Waschraum

3.2.12 Flügellager / Kulturwerkstatt

3.2.13 Sonstiges

### **3.3 Stadtbibliothek**

3.3.1 Büroflächen

3.3.2 Lagerflächen

### **3.4 Rathaus**

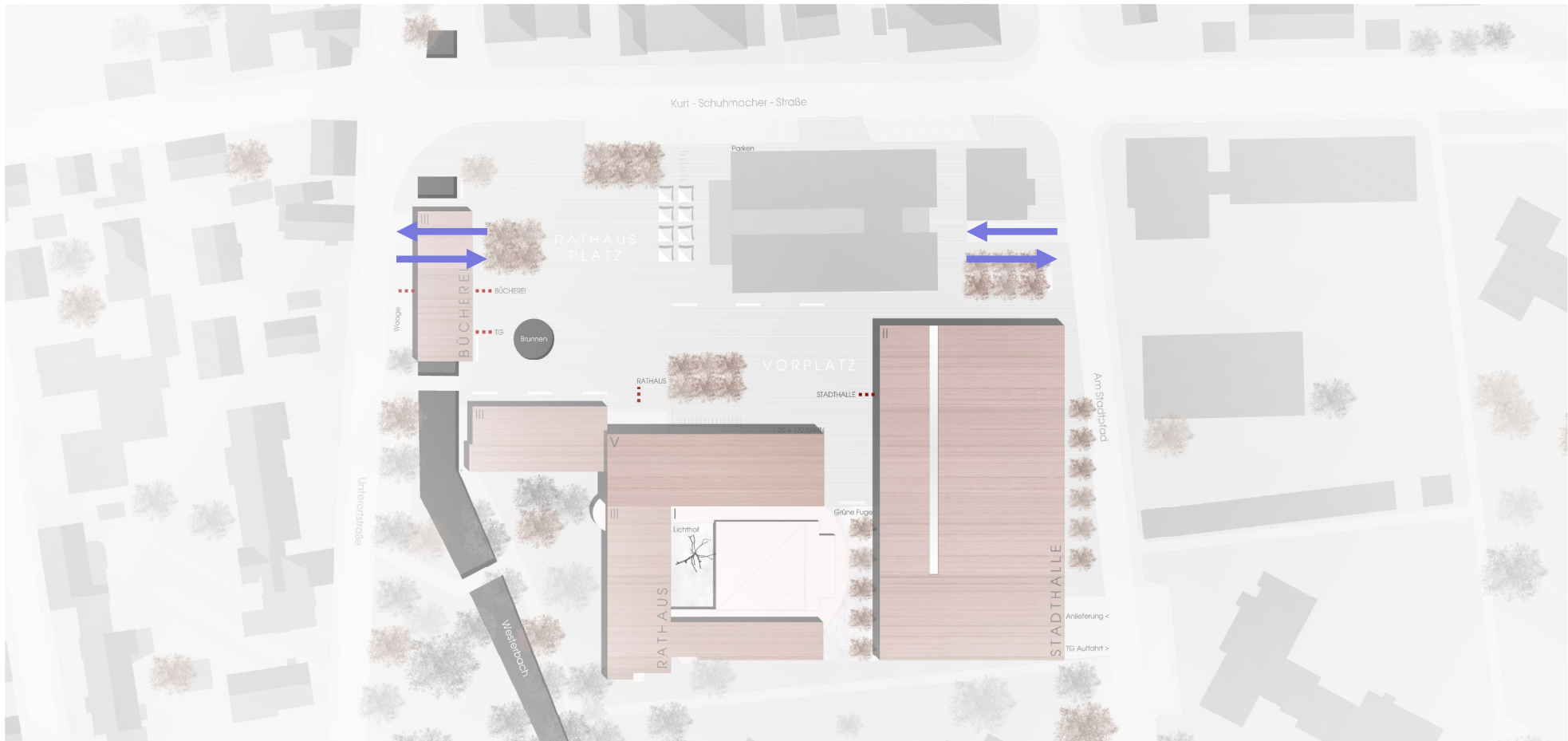
3.4.1 Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

3.4.2 Anordnung Besprechungsräume

3.4.3 Mitarbeiter-Café

**Zu- und Ausfahrt**

Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Aktuelles Planungsziel
2x kombinierte Zu- und Ausfahrten (1x am Stadtpfad, 1x Unterortstraße)	Getrennte Zu- und Ausfahrt am Stadtpfad	Kombinierte Zu- und Ausfahrt



Lageplan



**Zu- und Ausfahrt**

Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Aktuelles Planungsziel
2x kombinierte Zu- und Ausfahrten (1x am Stadtpfad, 1x Unterortstraße)	Getrennte Zu- und Ausfahrt am Stadtpfad	Kombinierte Zu- und Ausfahrt



Lageplan

**Zu- und Ausfahrt**

Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Aktuelles Planungsziel
2x kombinierte Zu- und Ausfahrten (1x am Stadtpfad, 1x Unterortstraße)	Getrennte Zu- und Ausfahrt am Stadtpfad	Kombinierte Zu- und Ausfahrt am Stadtpfad Abstimmung mit Verkehrsplaner ist erfolgt



Lageplan

## **1 Sachstand der Planung**

1.1 Stand der aktuellen Planung

## **3 Änderungen Raumprogramm**

### **3.1 Tiefgarage**

3.1.1 Zu- und Ausfahrt

### **3.2 Stadthalle**

3.2.1 Empore / Regieraum

3.2.2 Anzahl Personen großer Saal

3.2.3 Bühnenabmessungen

3.2.4 Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

3.2.5 Orchestergraben

3.2.6 mobile Trennwände großer Saal – Foyer

3.2.7 Ausziehtribüne kleiner Saal

3.2.8 Anlieferung

3.2.9 Küche

3.2.10 Sanitärbereiche

3.2.11 Schnellumkleide, Waschraum

3.2.12 Flügellager / Kulturwerkstatt

3.2.13 Sonstiges

### **3.3 Stadtbibliothek**

3.3.1 Büroflächen

3.3.2 Lagerflächen

### **3.4 Rathaus**

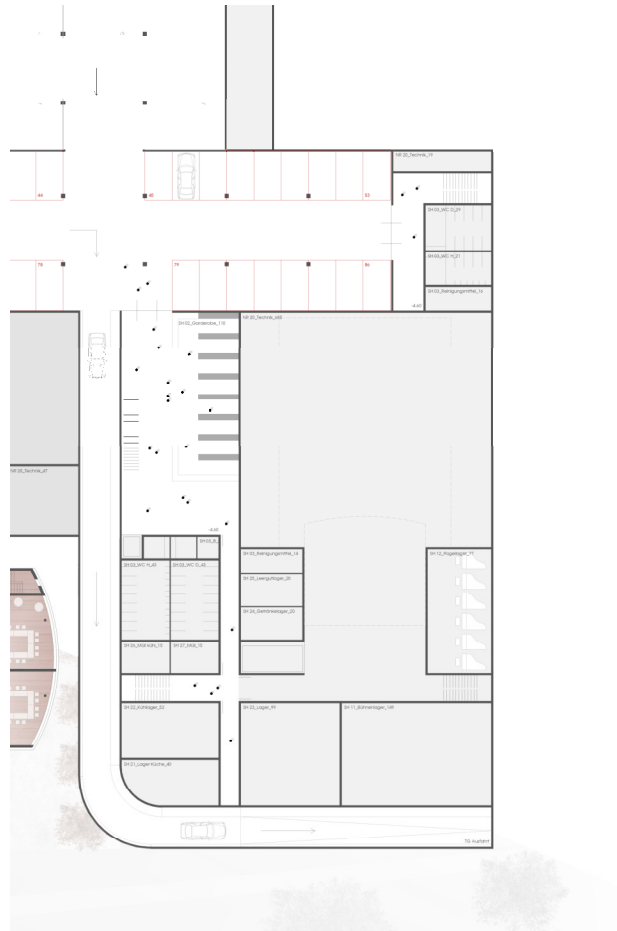
3.4.1 Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

3.4.2 Anordnung Besprechungsräume

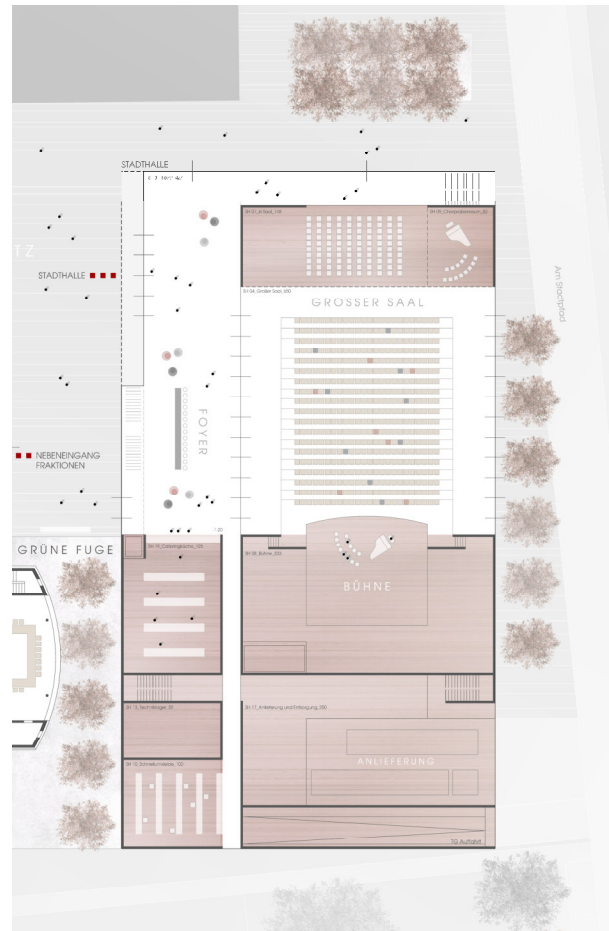
3.4.3 Mitarbeiter-Café

Empore / Regieraum

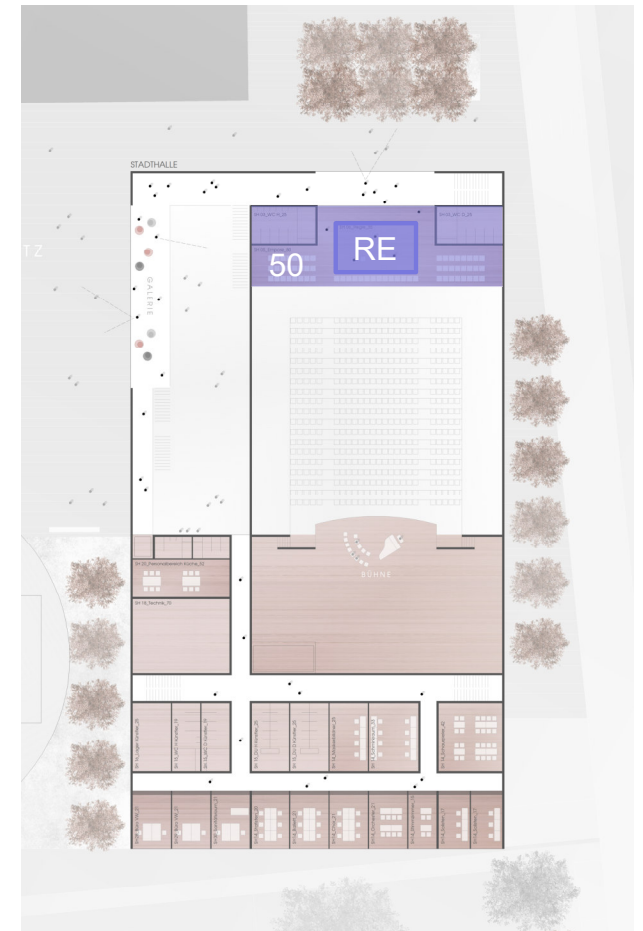
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Empore für 50 Personen Regieraum auf Empore	Empore für 50 Personen Regieraum: k.A.	Entfall Empore Entfall Regieraum auf Empore



Grundriss E-1



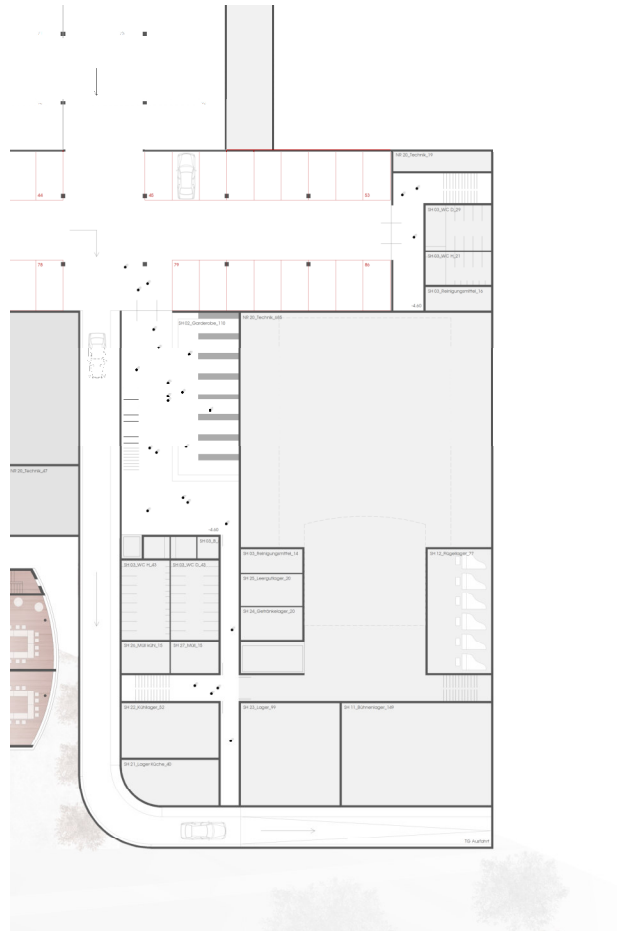
Grundriss E±0



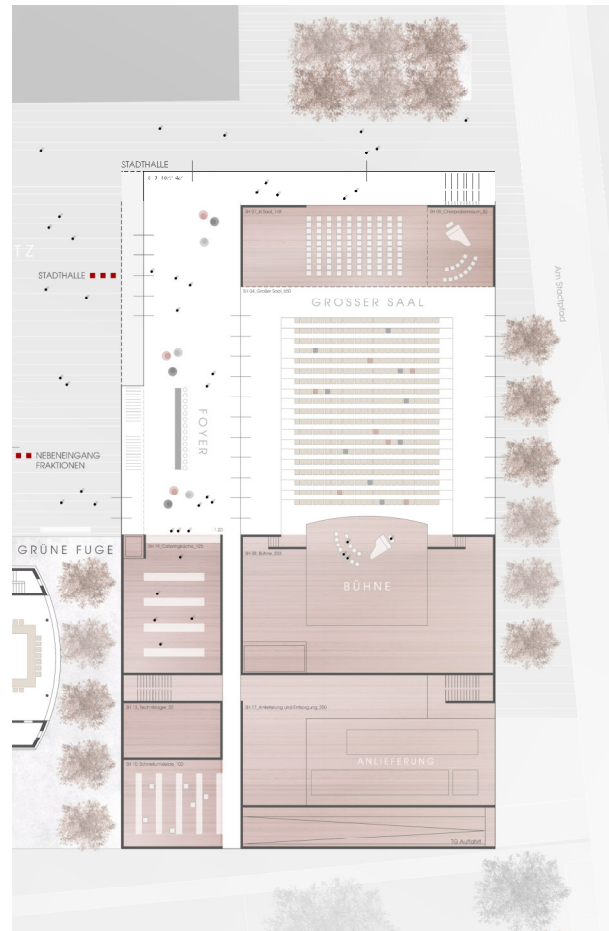
Grundriss E+1

Empore / Regieraum

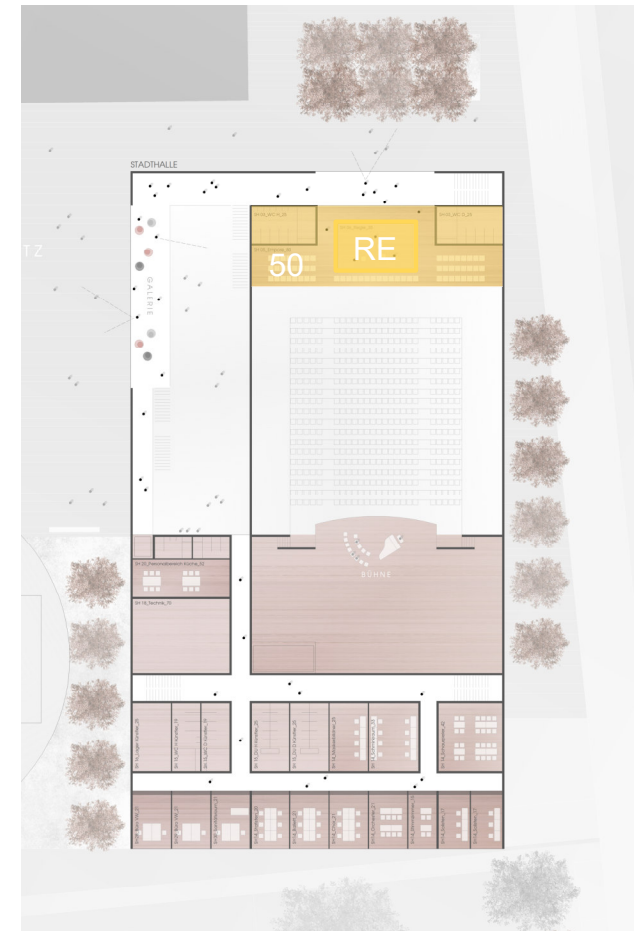
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Empore für 50 Personen Regieraum auf Empore	Empore für 50 Personen Regieraum: k.A.	Entfall Empore Entfall Regieraum auf Empore



Grundriss E-1



Grundriss E±0

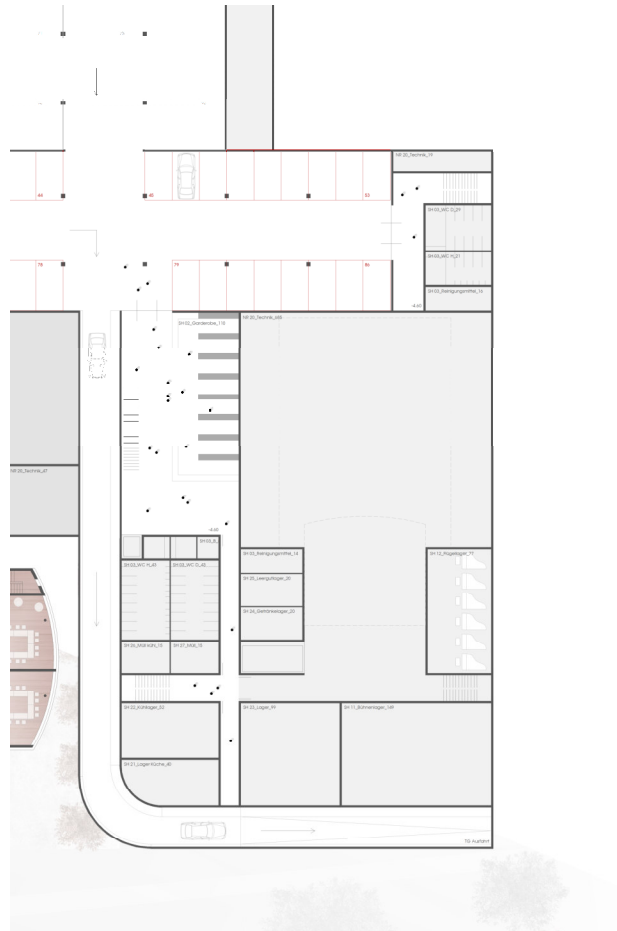


Grundriss E+1

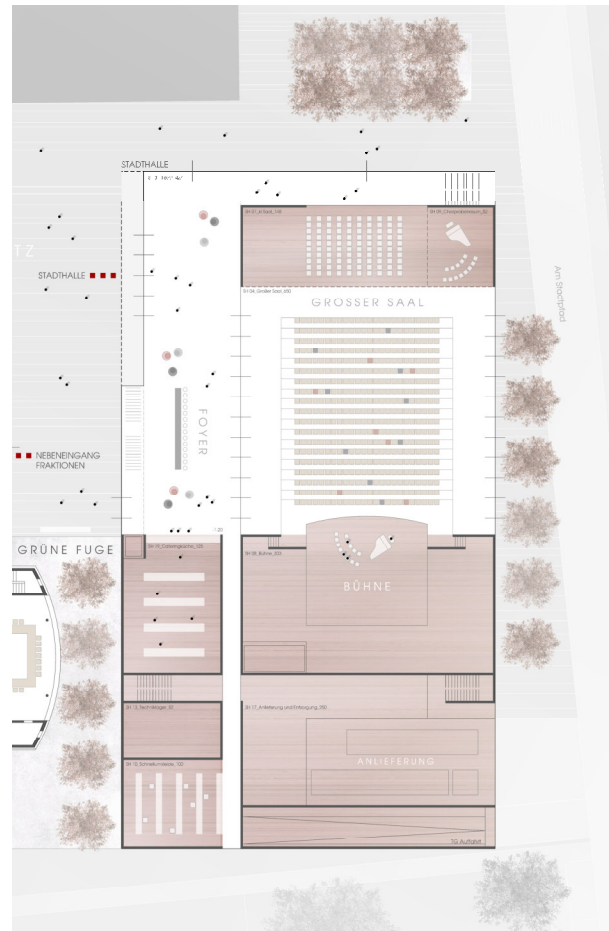


Empore / Regieraum

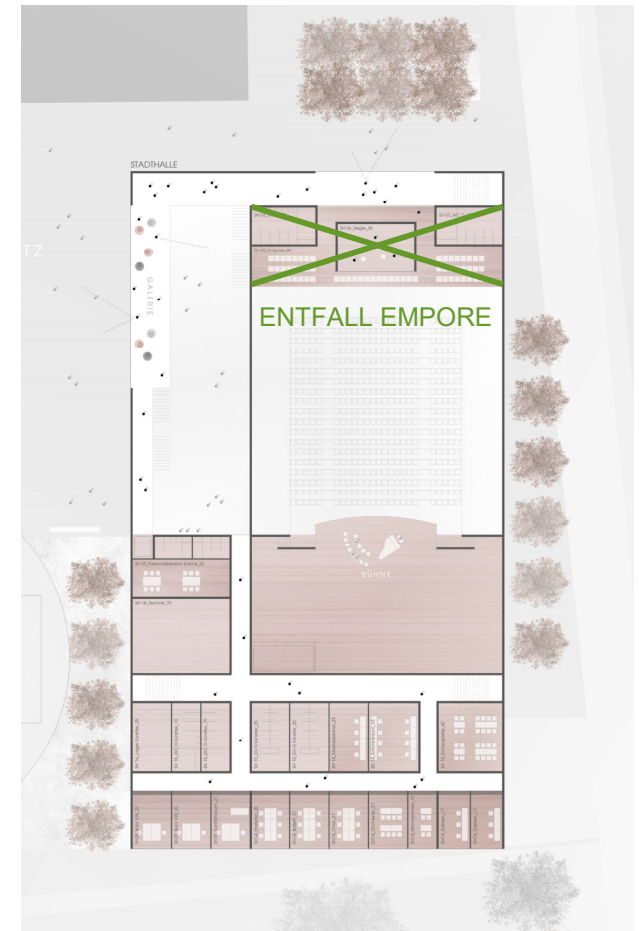
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Empore für 50 Personen Regieraum auf Empore	Empore für 50 Personen Regieraum: k.A.	Entfall Empore Entfall Regieraum auf Empore



Grundriss E-1



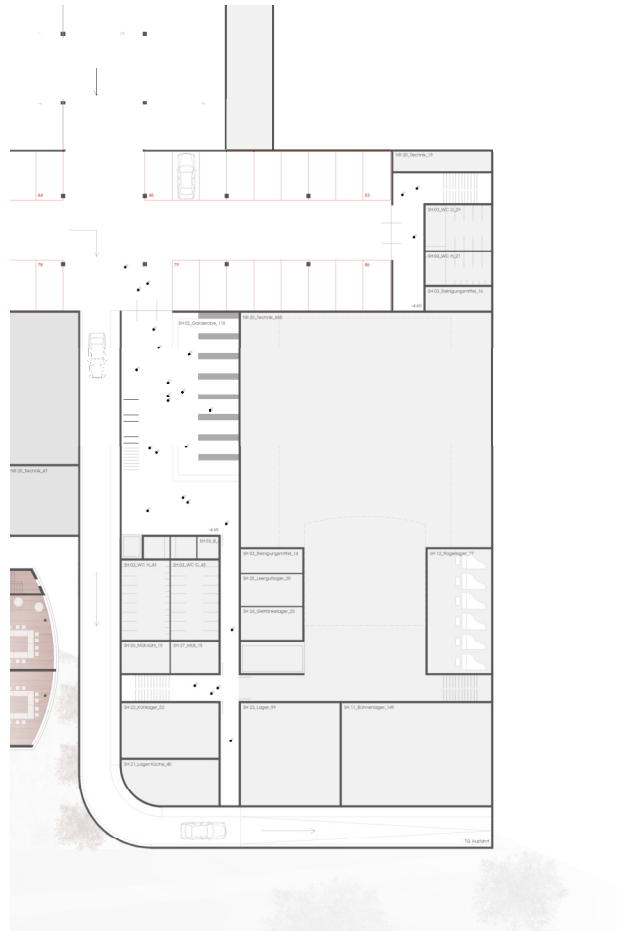
Grundriss E±0



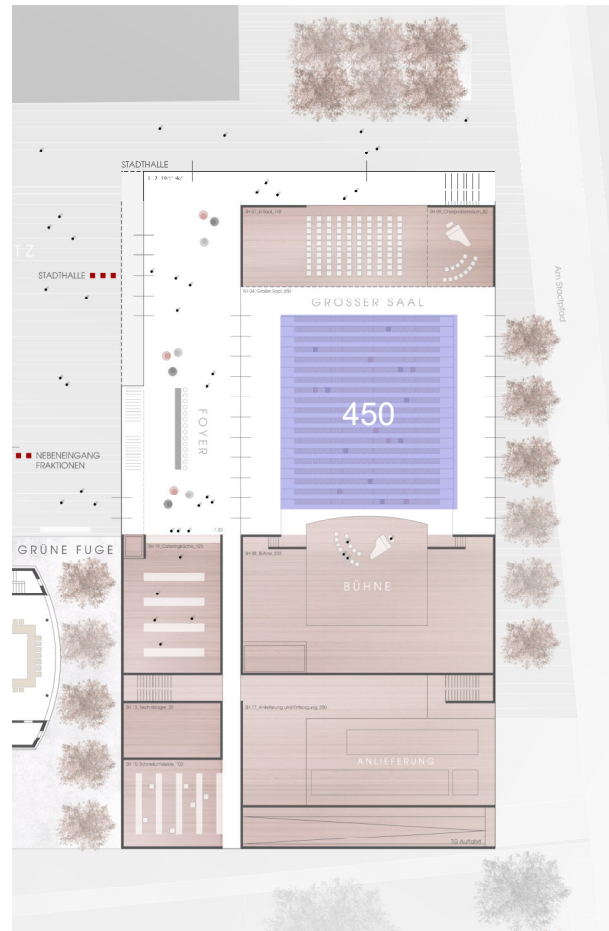
Grundriss E+1

Anzahl Personen großer Saal

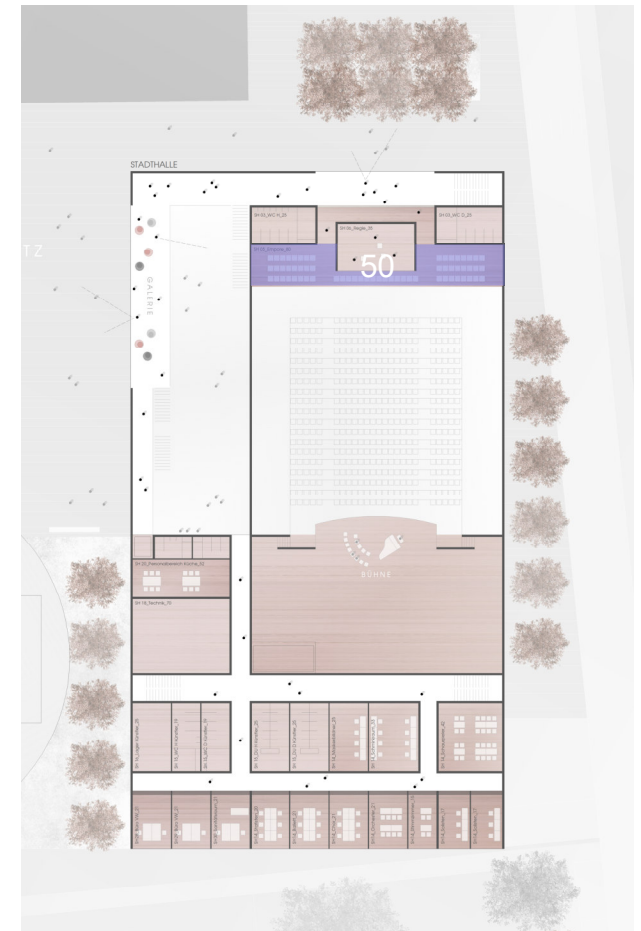
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore	RP: 450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore Text: 550 Personen inklusive Empore	450 Personen großer Saal



Grundriss E-1



Grundriss E±0

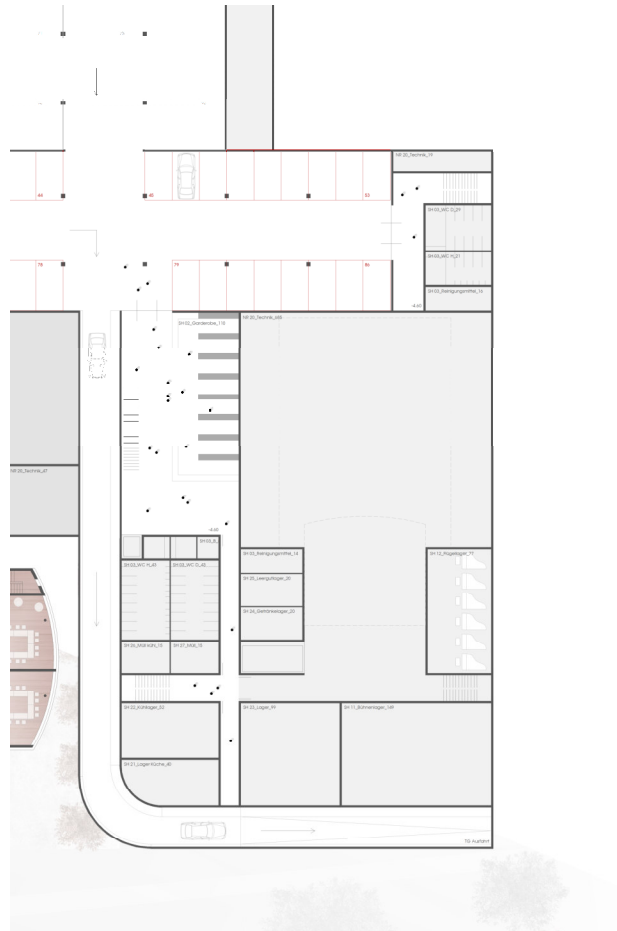


Grundriss E+1

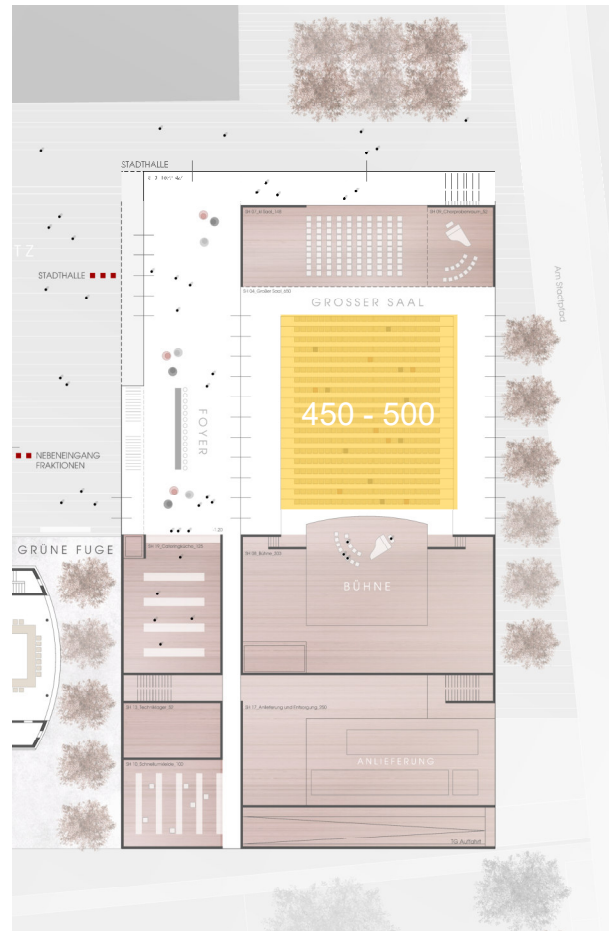


Anzahl Personen großer Saal

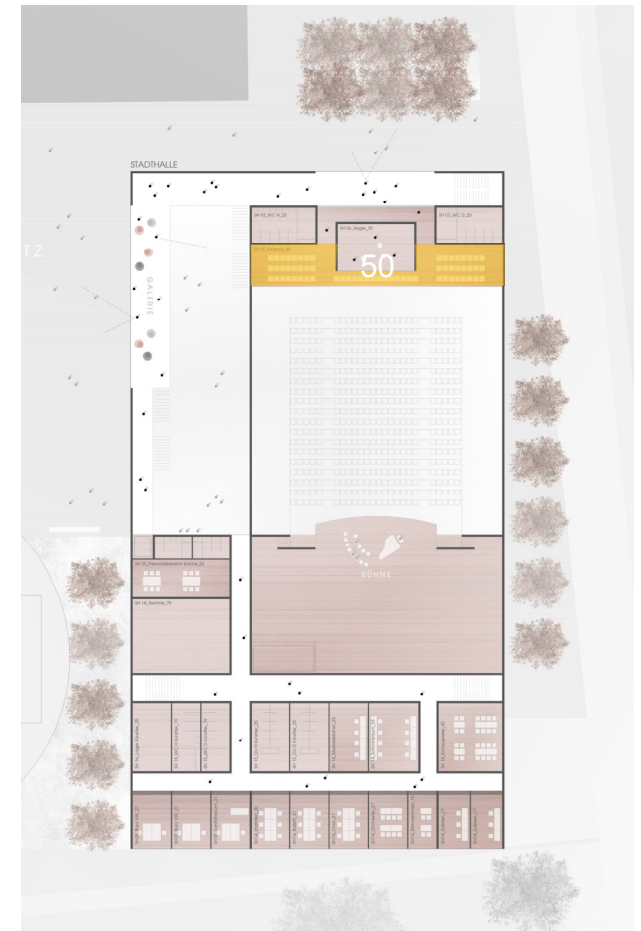
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore	RP: 450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore Text: 550 Personen inklusive Empore	450 Personen großer Saal



Grundriss E-1



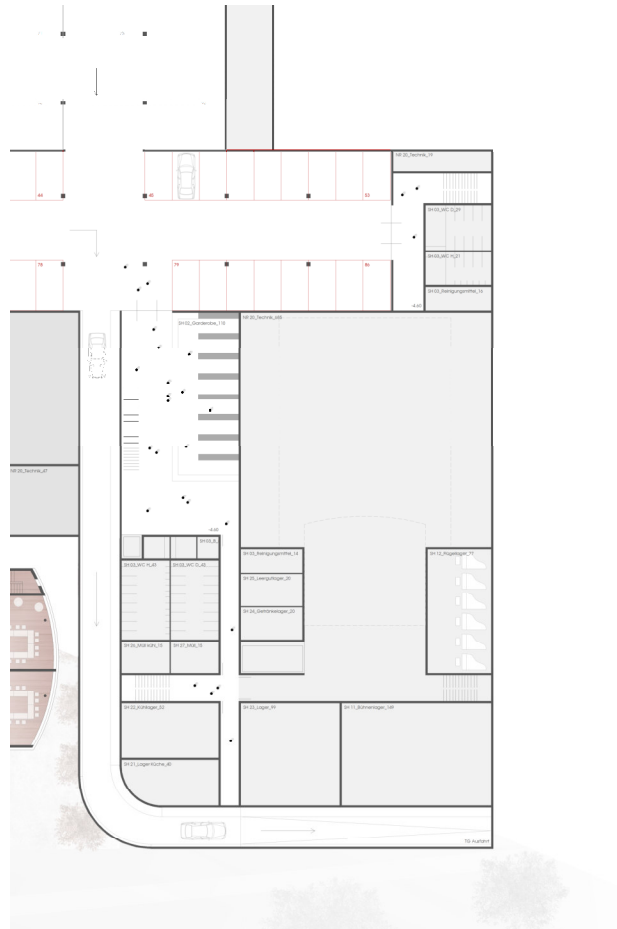
Grundriss E±0



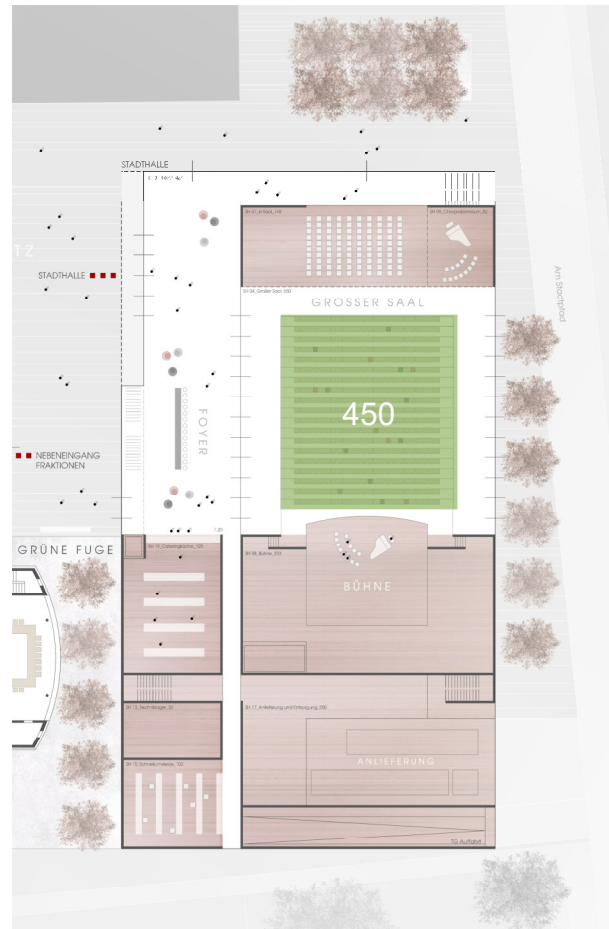
Grundriss E+1

Anzahl Personen großer Saal

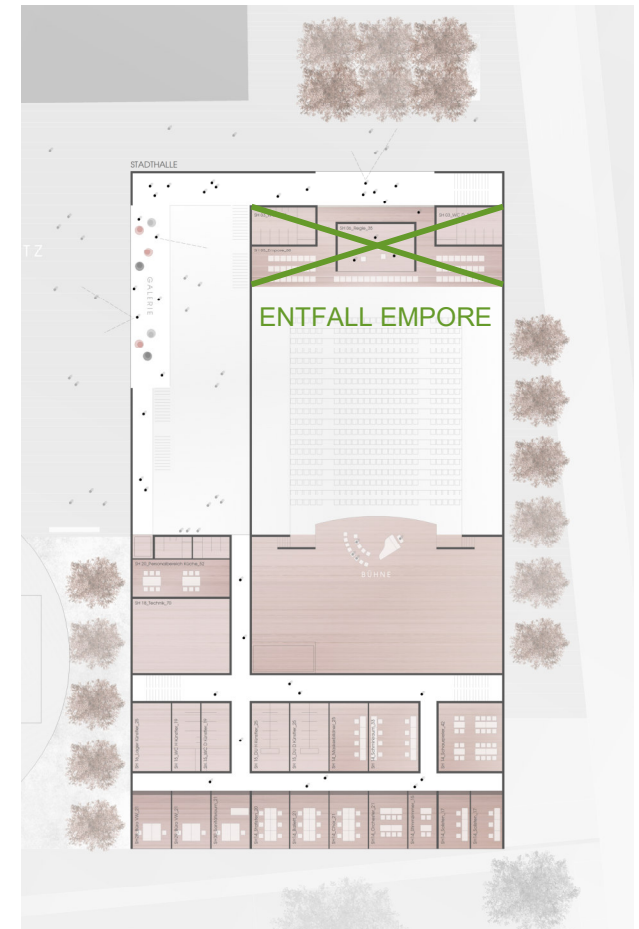
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore	RP: 450 Pers. großer Saal + 50 Pers. Empore Text: 550 Personen inklusive Empore	450 Personen großer Saal



Grundriss E-1



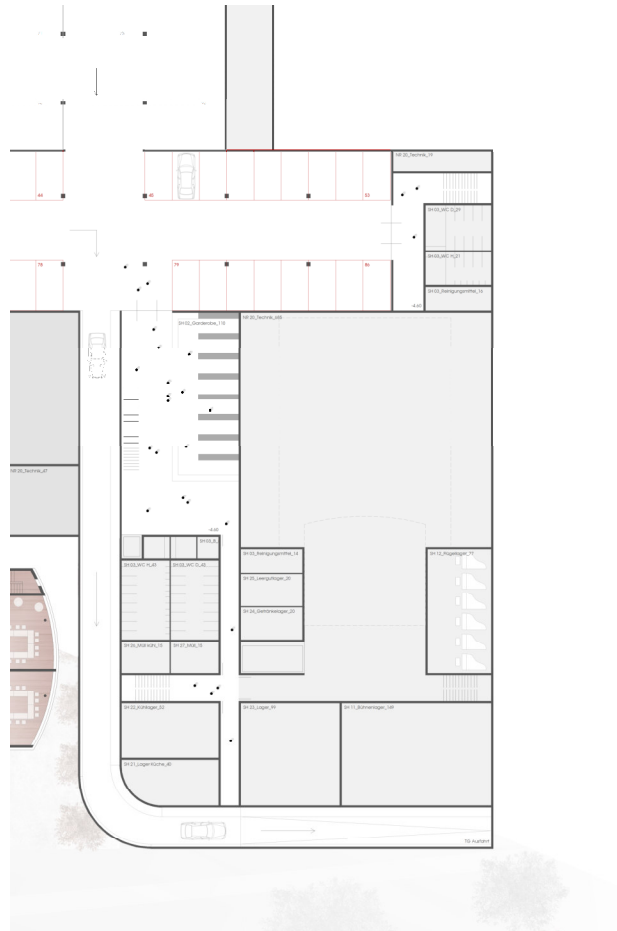
Grundriss E±0



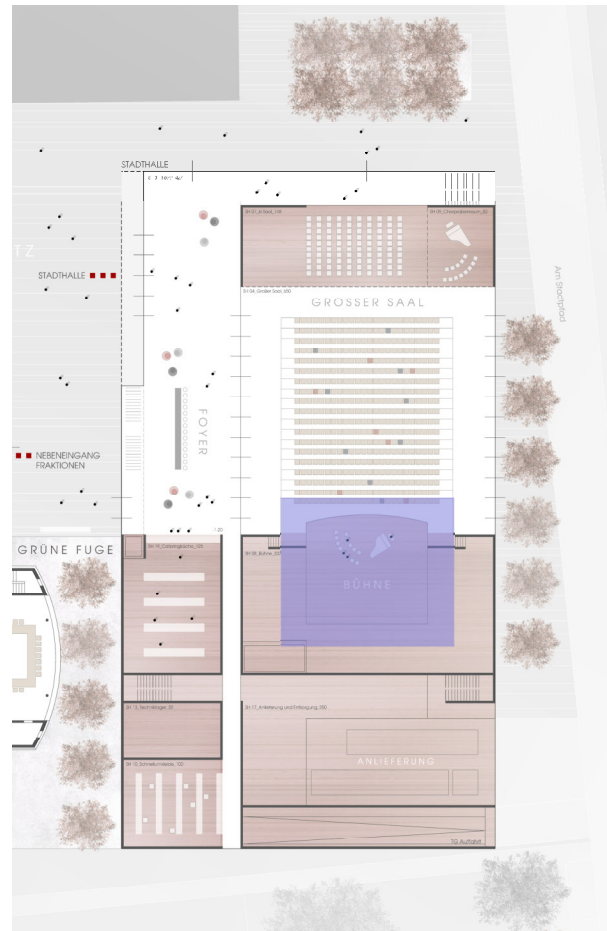
Grundriss E+1

Bühnenabmessungen

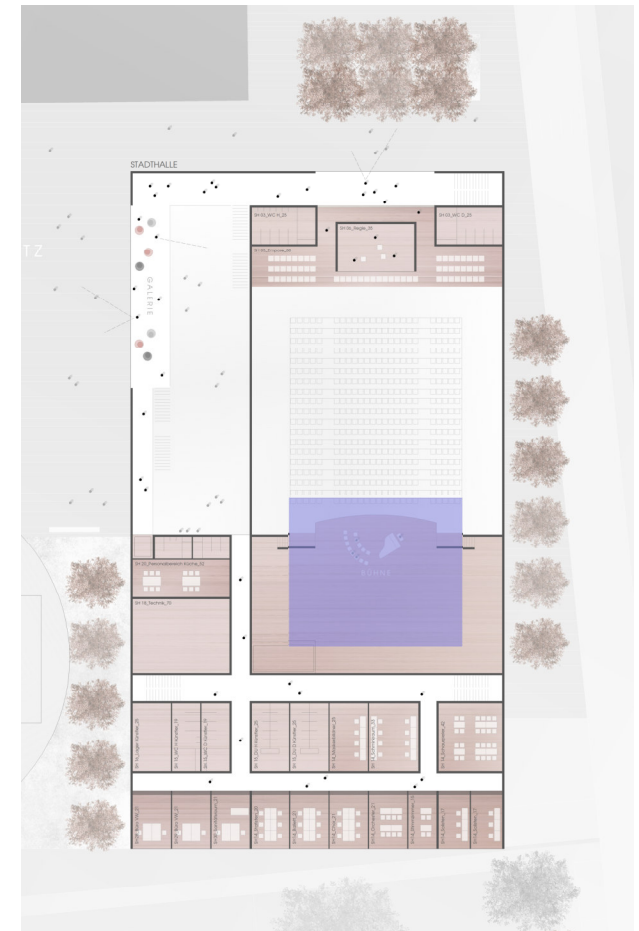
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Größe bis 199 m <sup>2</sup>	12 x 10 m	13 x 12 m (+ 2x 3m Seitenbühne, + 2,5m Hinterbühne)



Grundriss E-1



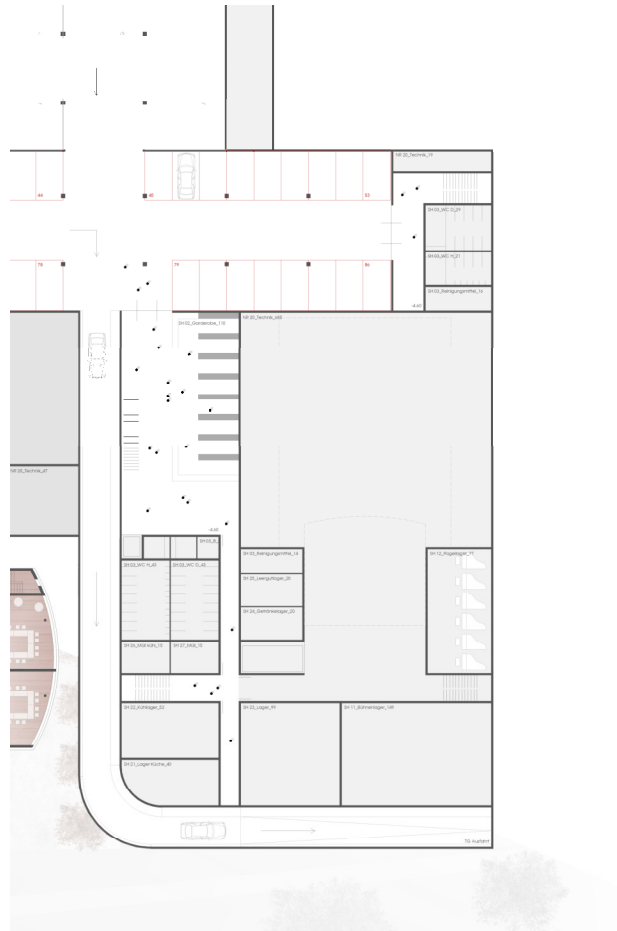
Grundriss E±0



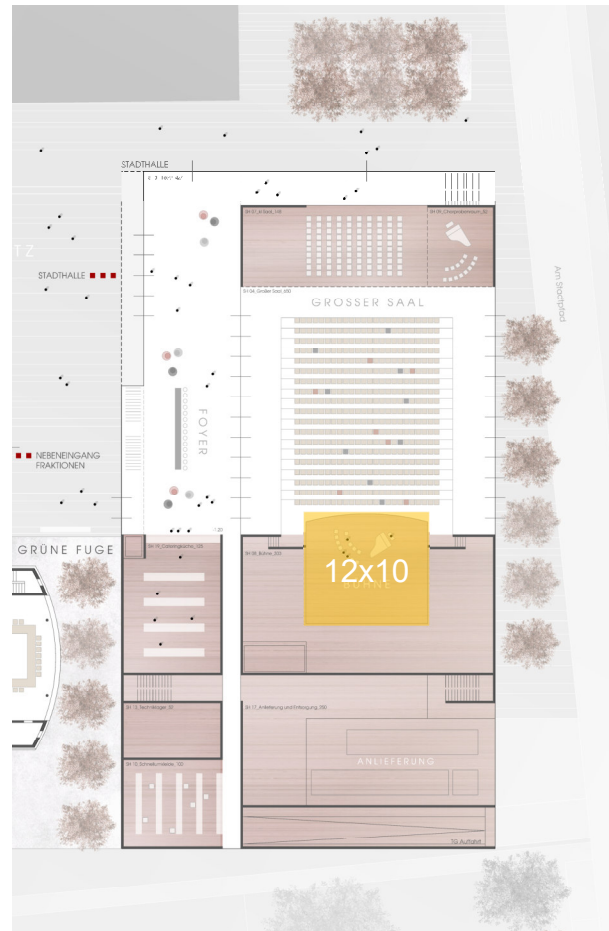
Grundriss E+1

Bühnenabmessungen

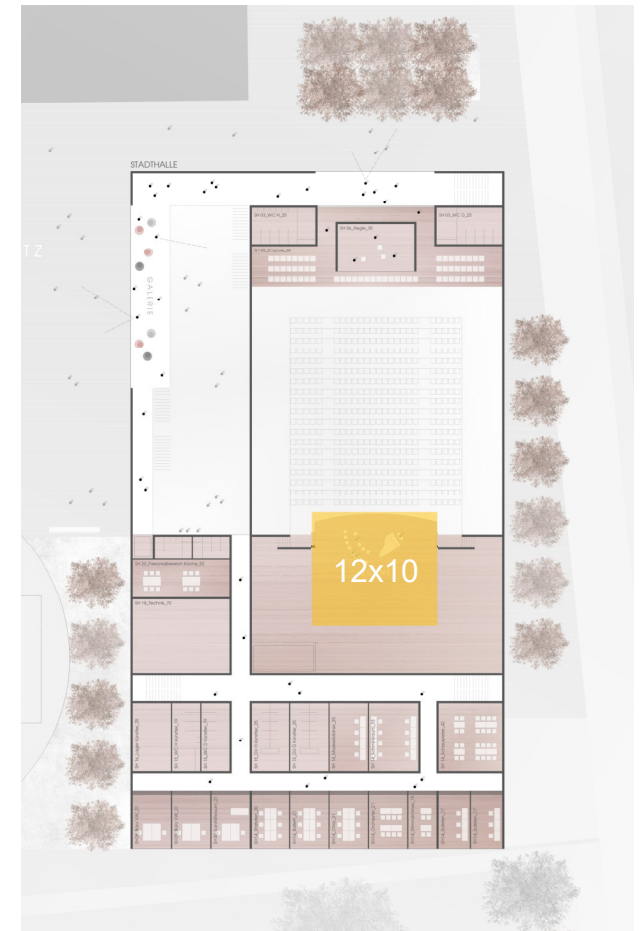
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Größe bis 199 m <sup>2</sup>	12 x 10 m	13 x 12 m (+ 2x 3m Seitenbühne, + 2,5m Hinterbühne)



Grundriss E-1



Grundriss E±0

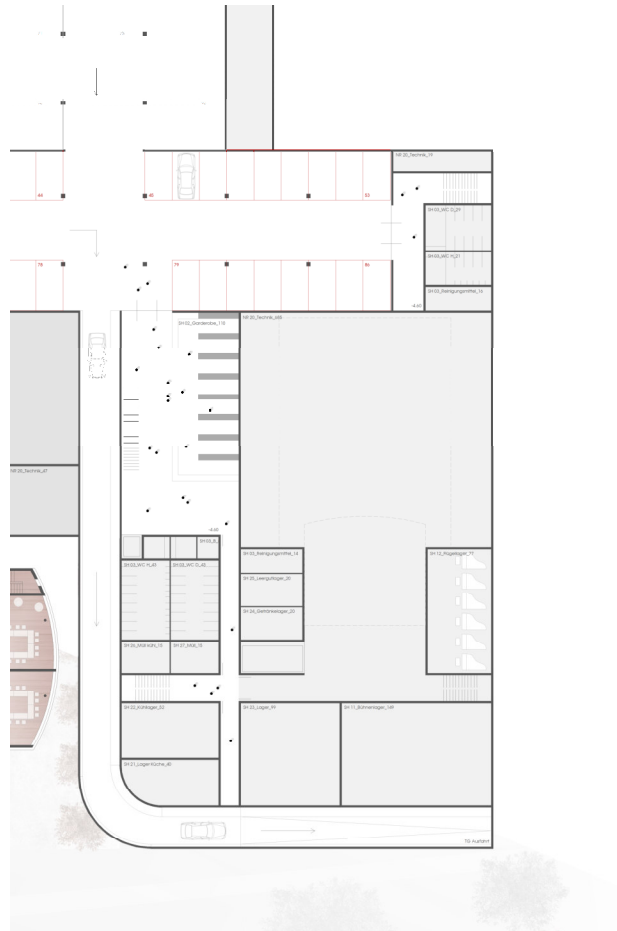


Grundriss E+1

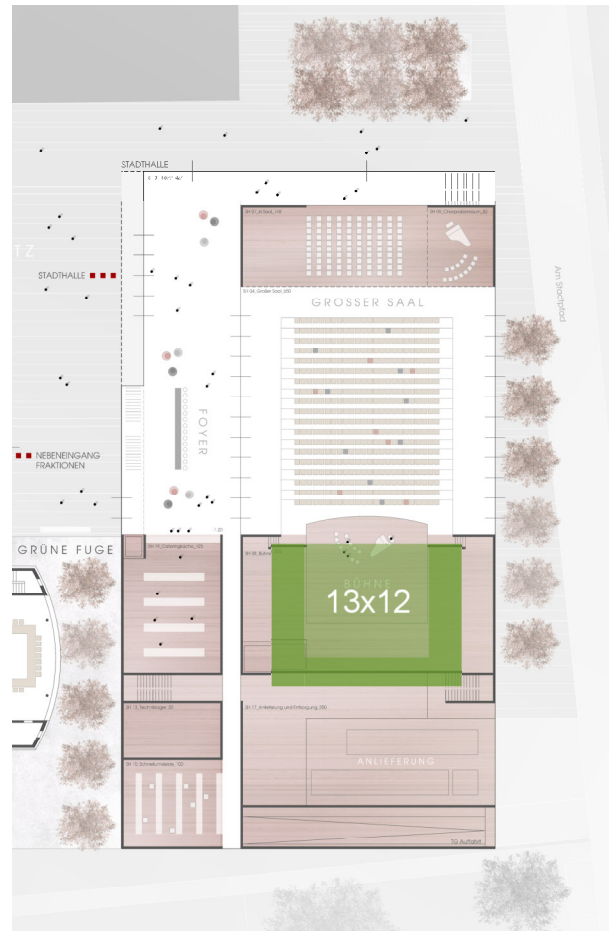


Bühnenabmessungen

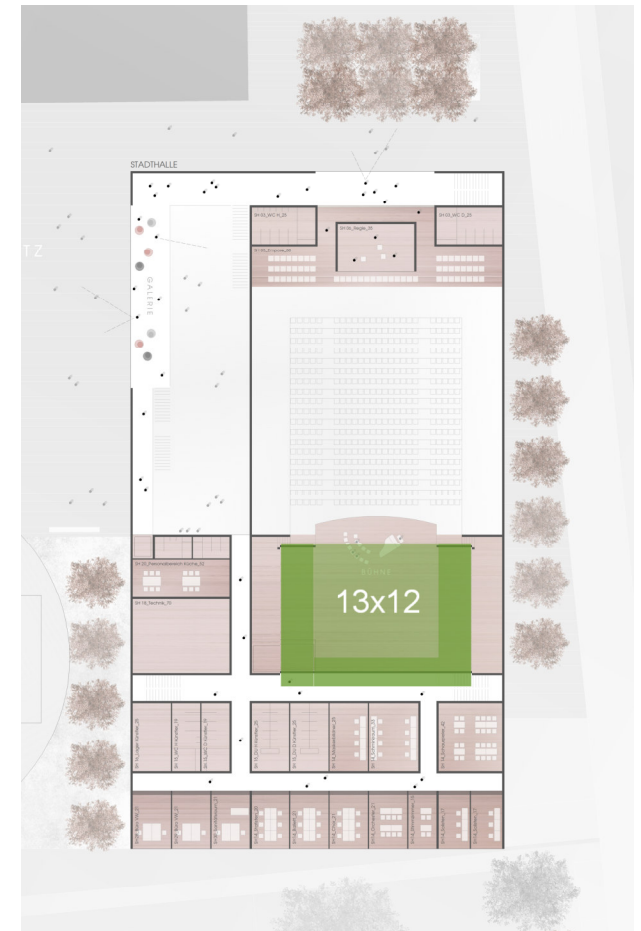
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Größe bis 199 m <sup>2</sup>	12 x 10 m	13 x 12 m (+ 2x 3m Seitenbühne, + 2,5m Hinterbühne)



Grundriss E-1



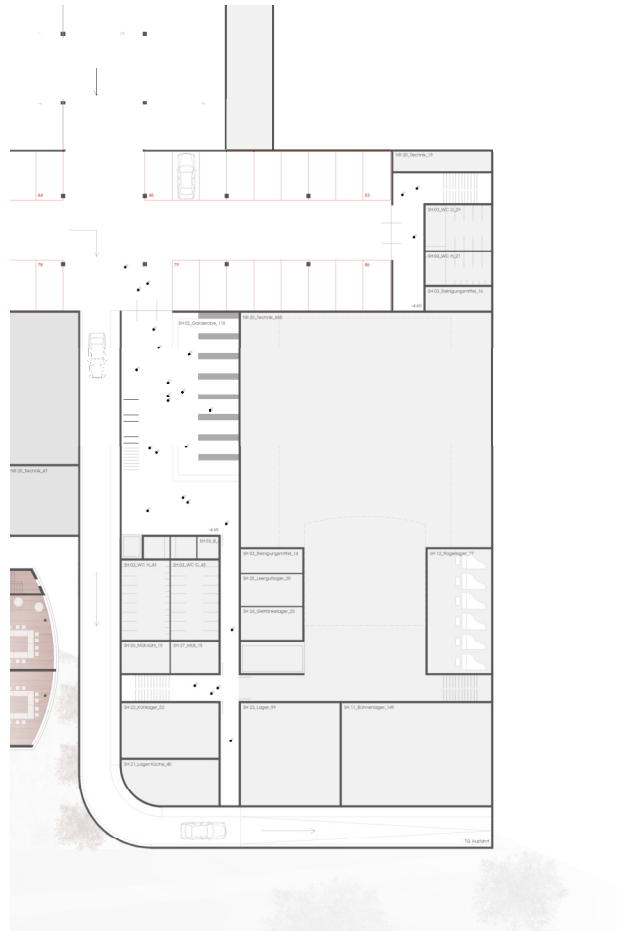
Grundriss E±0



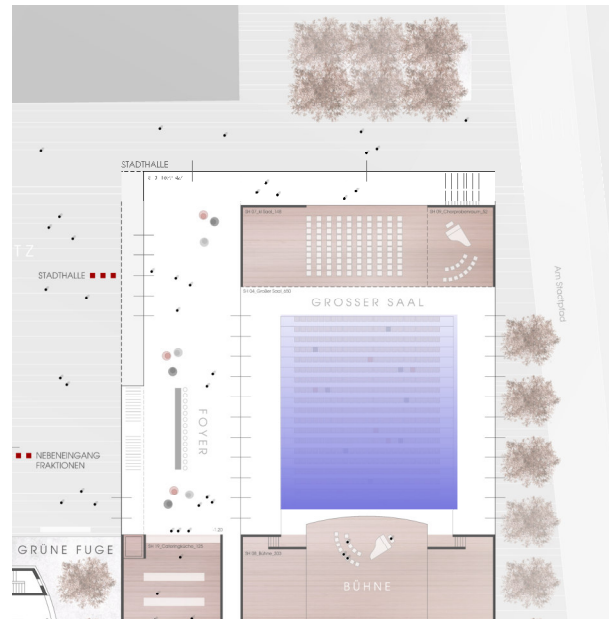
Grundriss E+1

Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

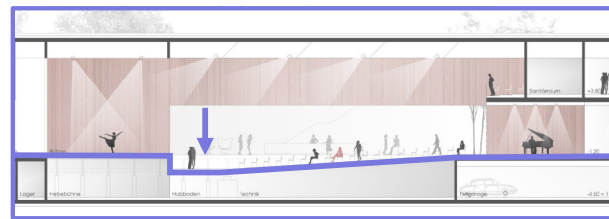
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkung Boden	k.A.	Anhebung Boden



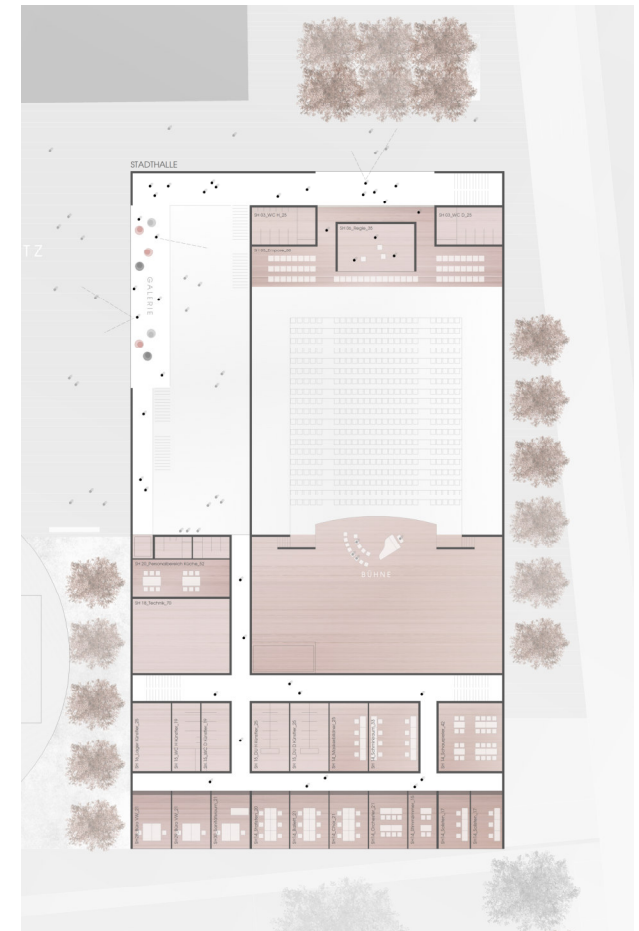
Grundriss E-1



Grundriss E±0



Längsschnitt Großer Saal



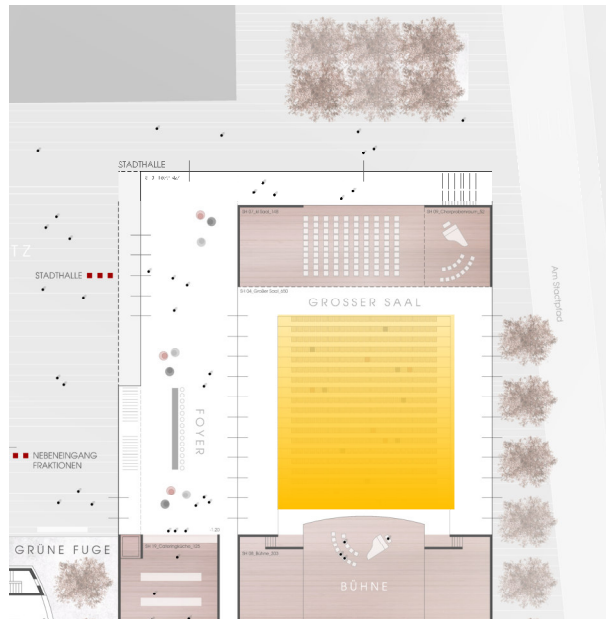
Grundriss E+1

Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkung Boden	k.A.	Anhebung Boden



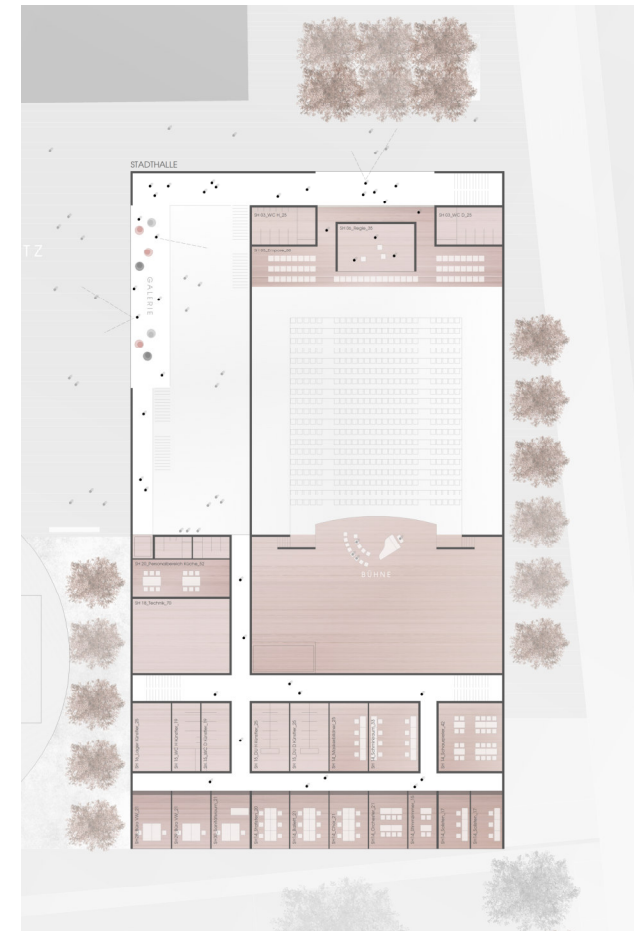
Grundriss E-1



Grundriss E±0



Längsschnitt Großer Saal

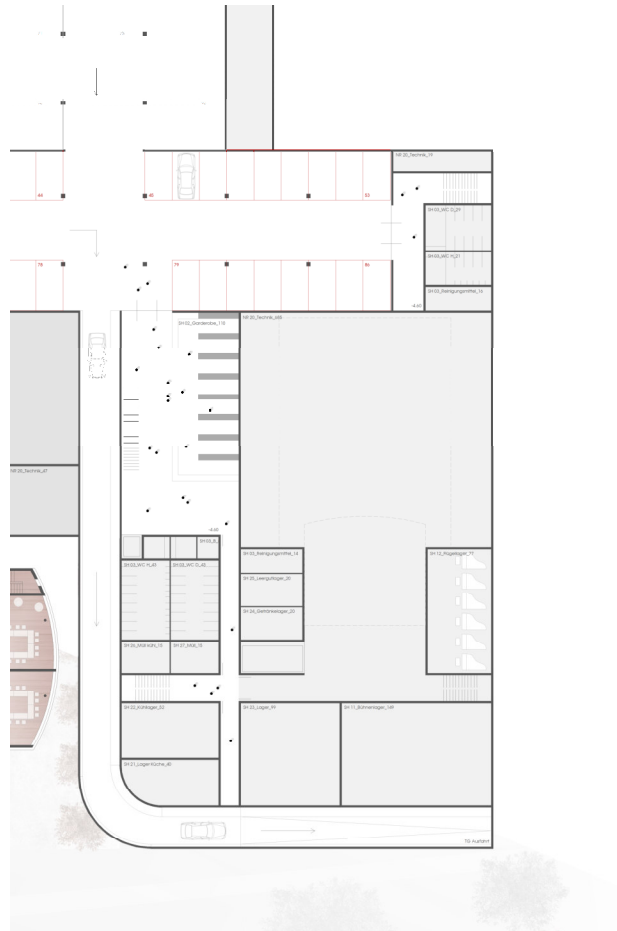


Grundriss E+1

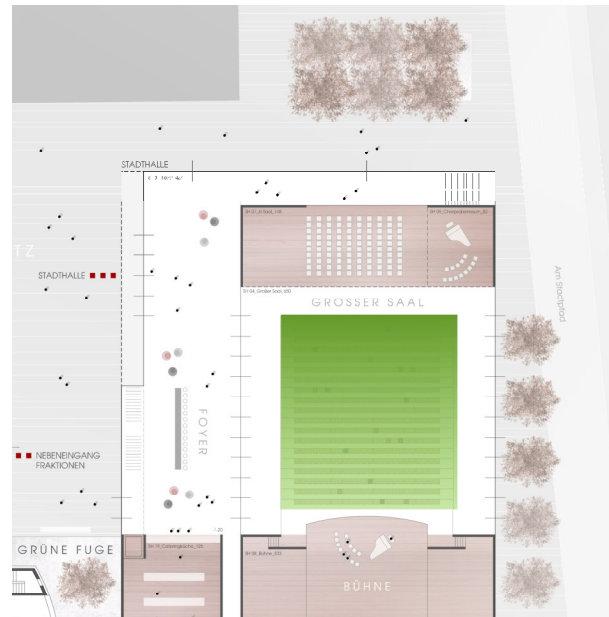


Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkung Boden	k.A.	Anhebung Boden



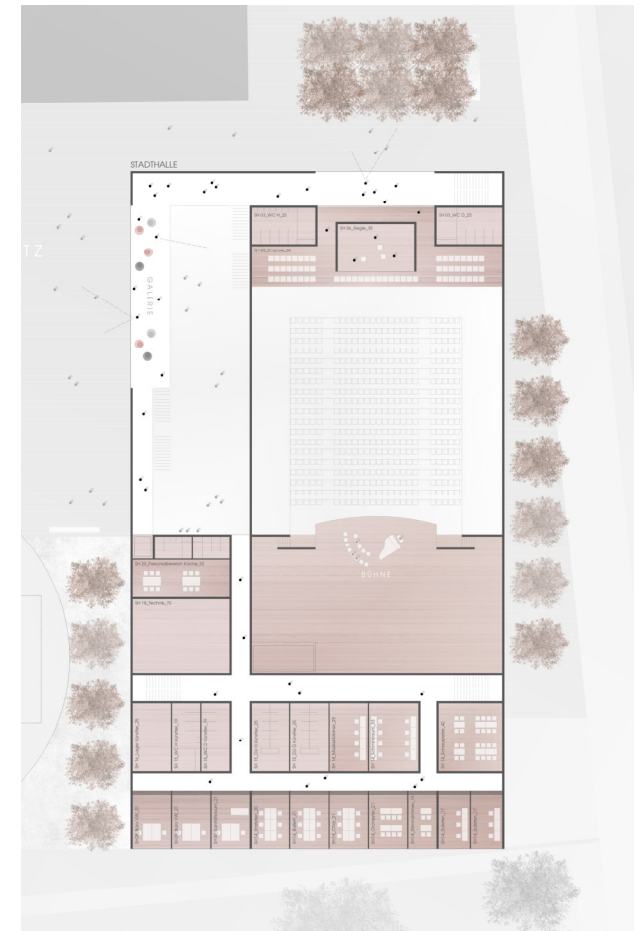
Grundriss E-1



Grundriss E±0



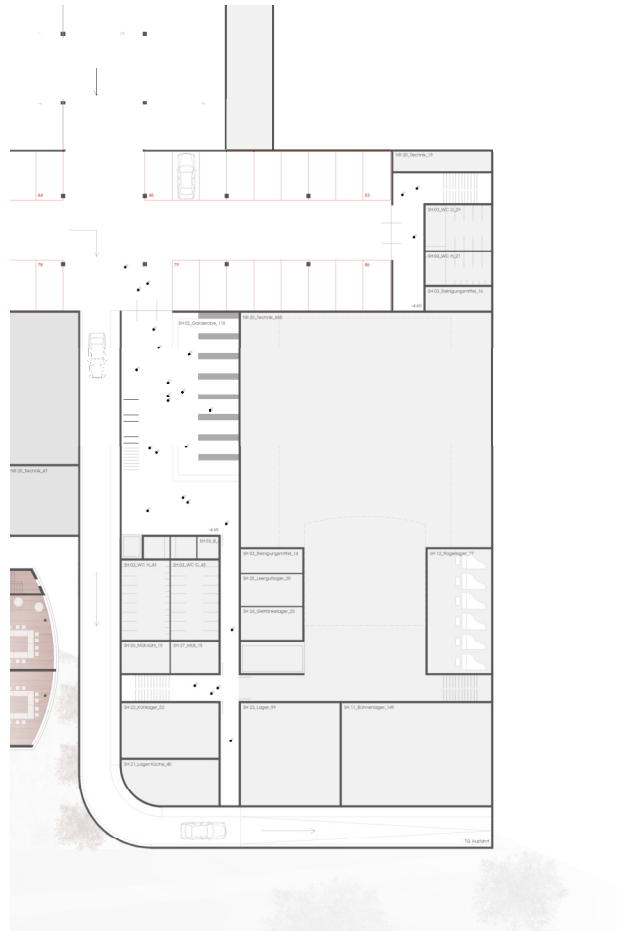
Längsschnitt Großer Saal



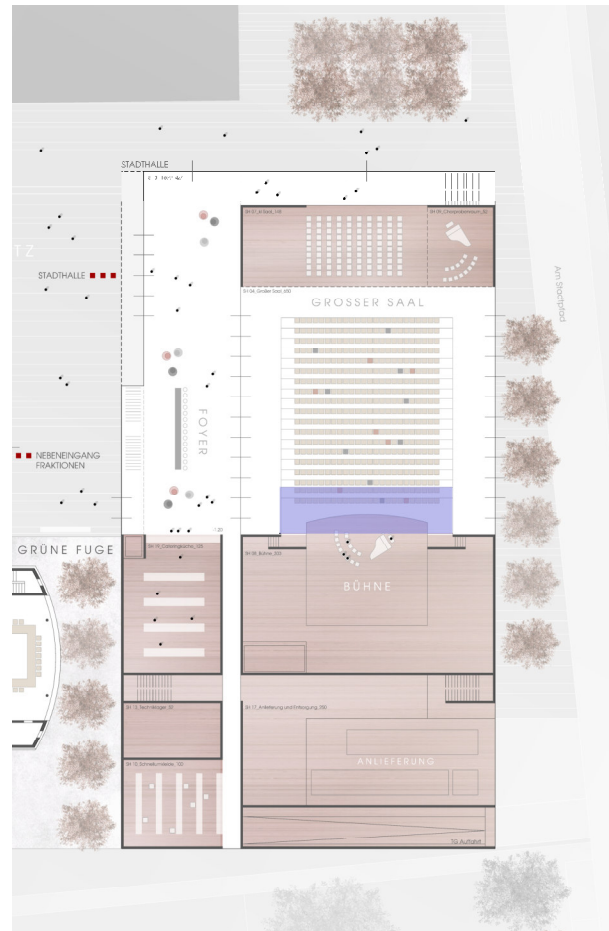
Grundriss E+1

Orchestergraben

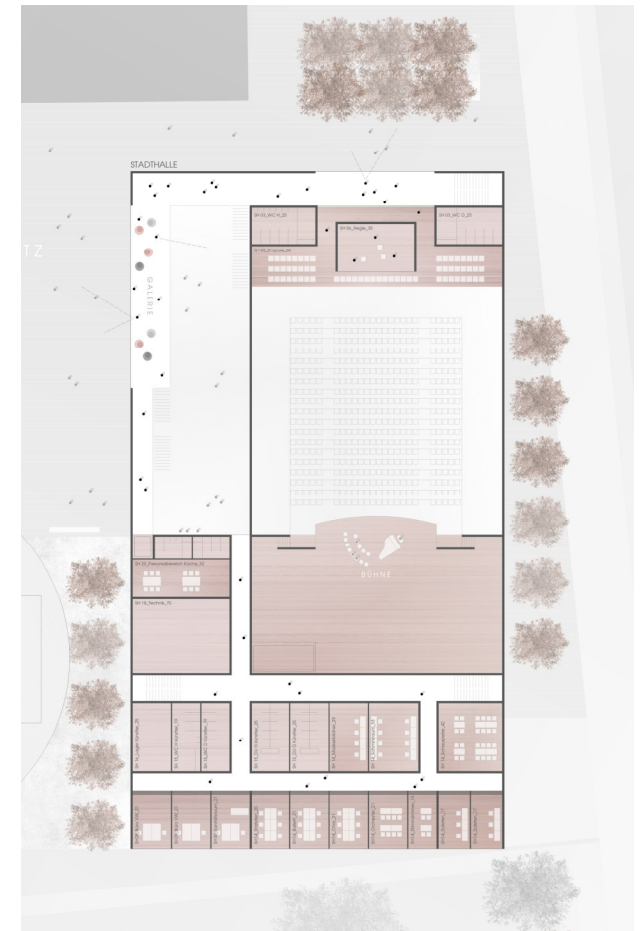
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkbarer Orchestergraben	RP: absenkbarer Orchestergraben Text: Orchestergraben nicht erforderlich	Orchestergraben nicht erforderlich



Grundriss E-1



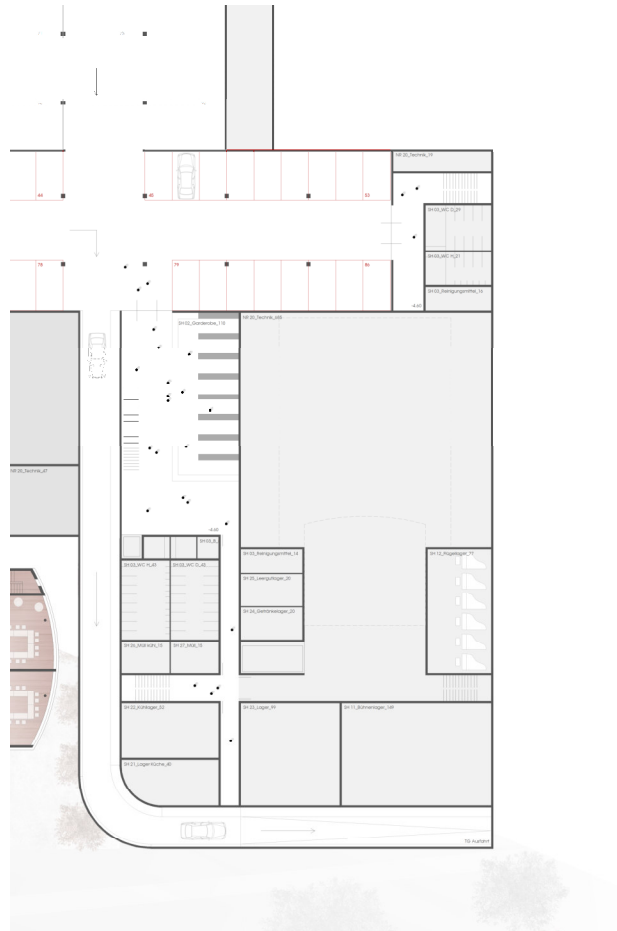
Grundriss E±0



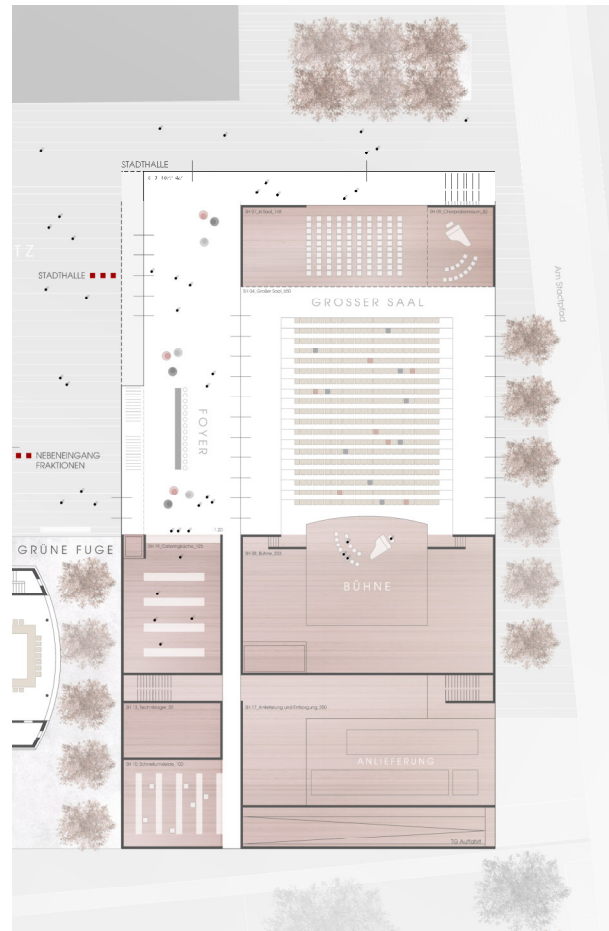
Grundriss E+1

Orchestergraben

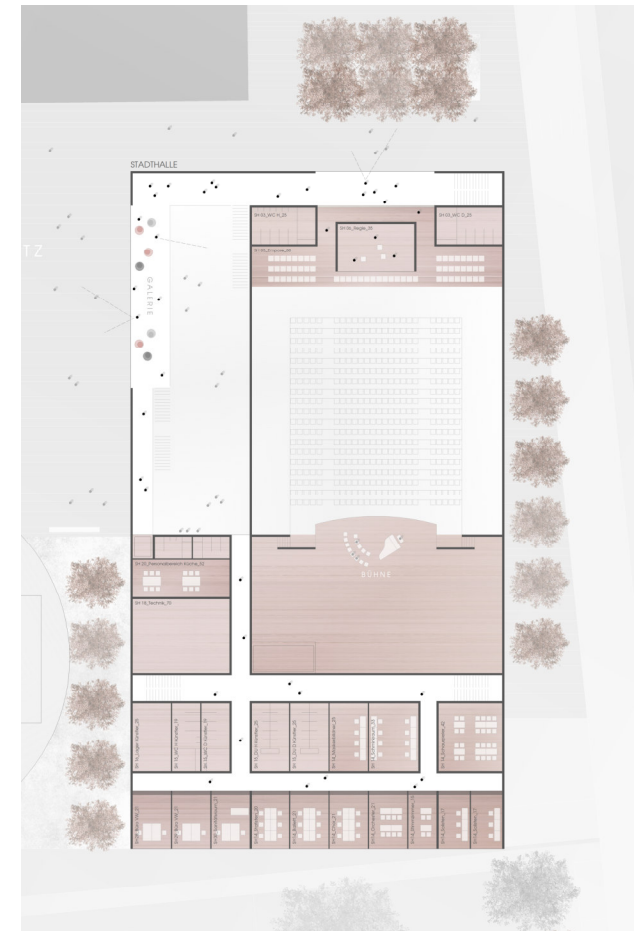
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkbare Orchestergraben	RP: absenkbare Orchestergraben Text: Orchestergraben nicht erforderlich	Orchestergraben nicht erforderlich



Grundriss E-1



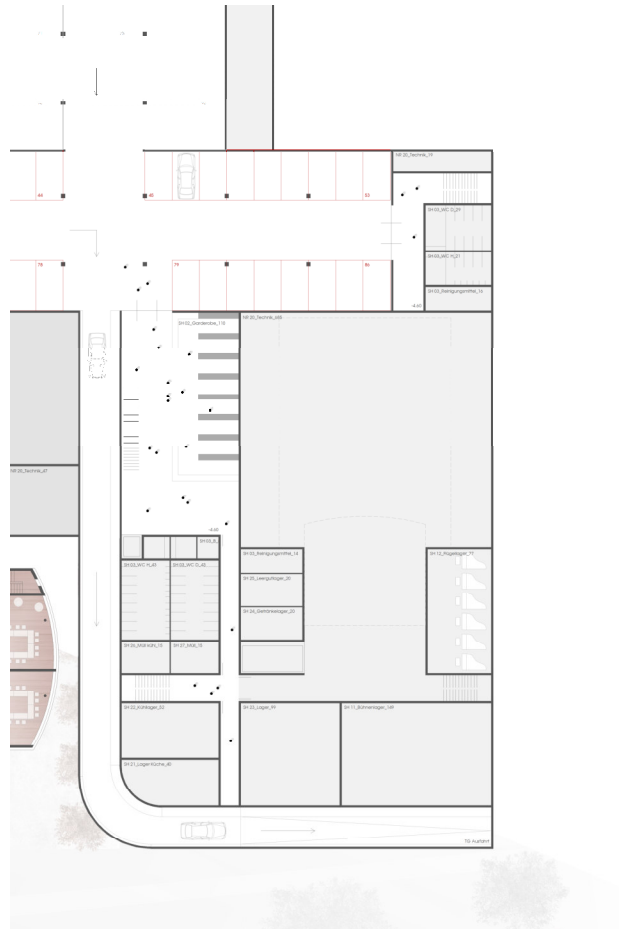
Grundriss E±0



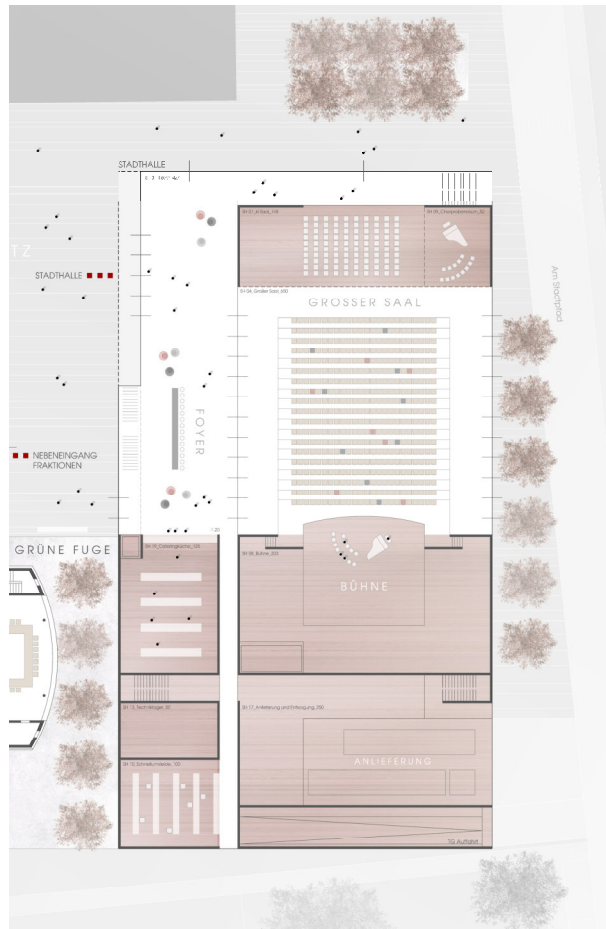
Grundriss E+1

Orchestergraben

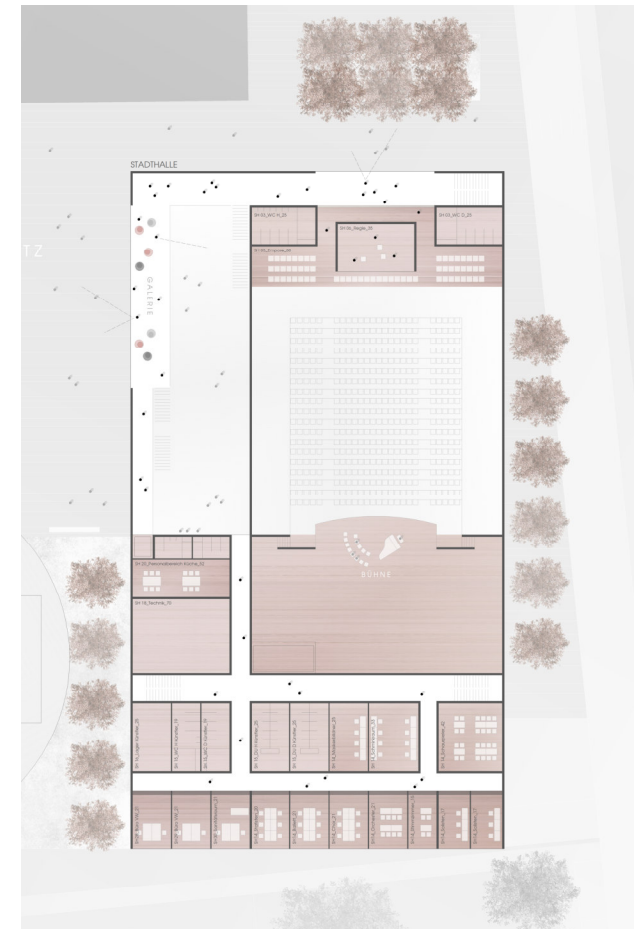
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Absenkbare Orchestergraben	RP: absenkbarer Orchestergraben Text: Orchestergraben nicht erforderlich	Orchestergraben nicht erforderlich



Grundriss E-1



Grundriss E±0

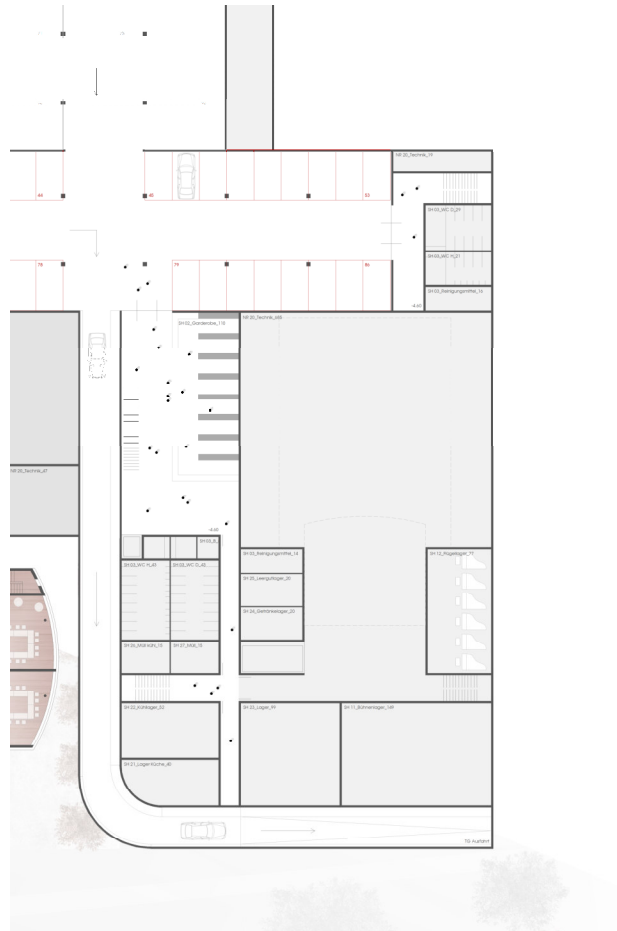


Grundriss E+1

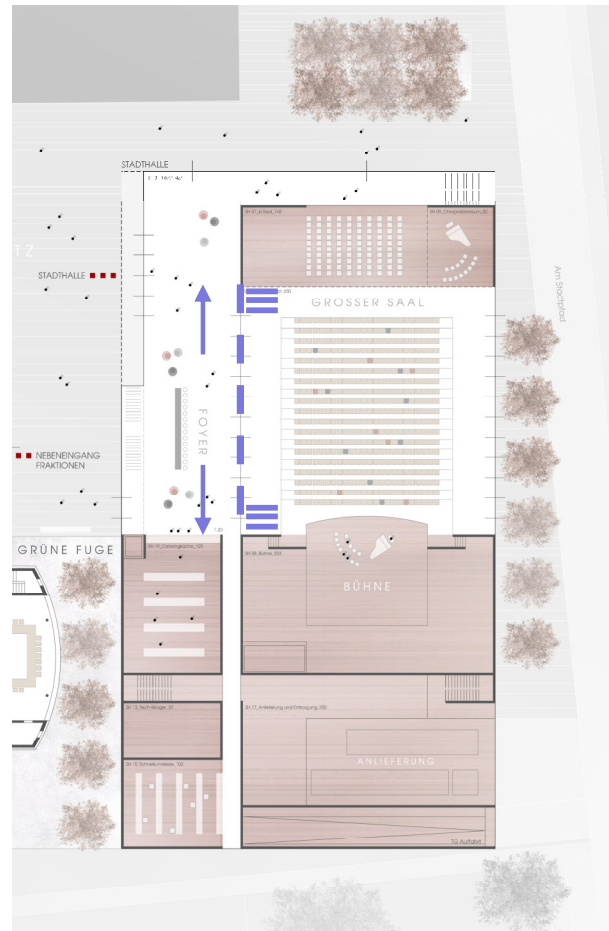


Trennwände zwischen Großer Saal und Foyer

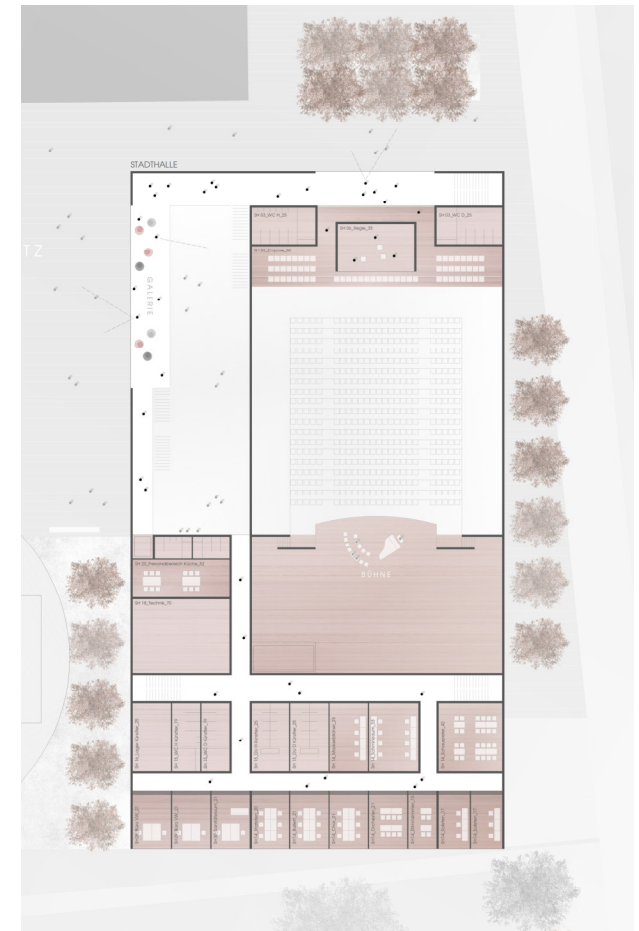
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Mobile, bewegliche Wände	k.A.	Trennwand nicht mobil



Grundriss E-1



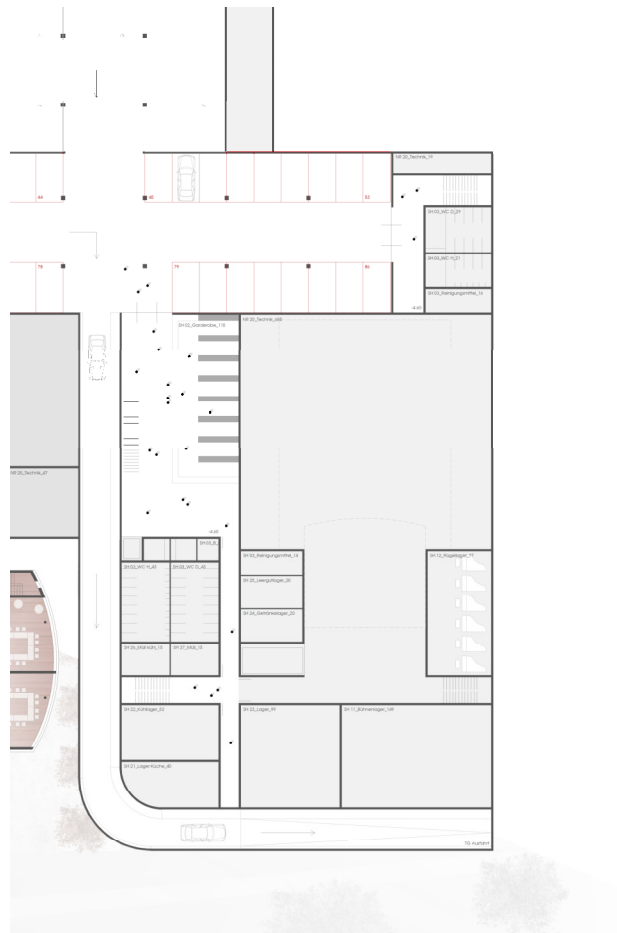
Grundriss E±0



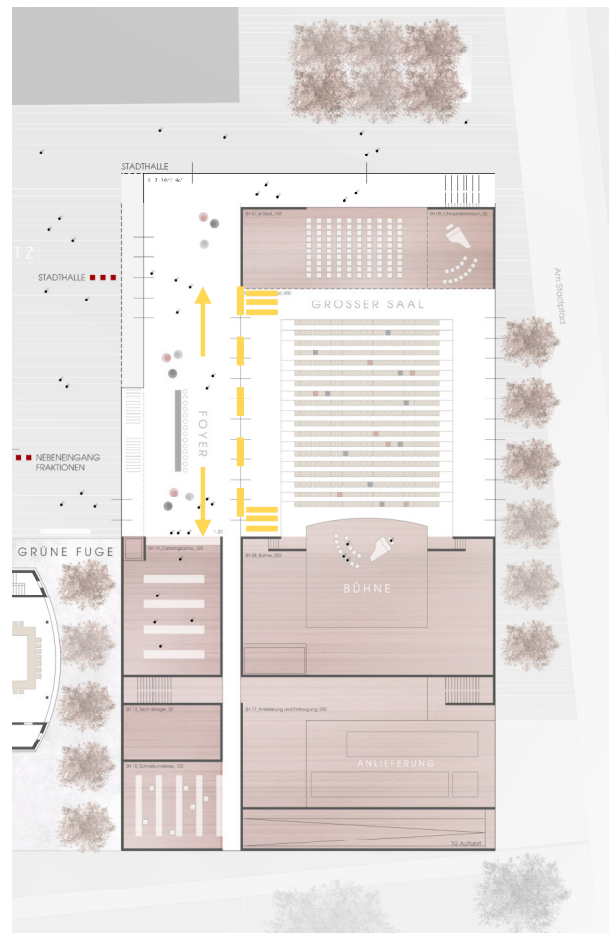
Grundriss E+1

Trennwände zwischen Großer Saal und Foyer

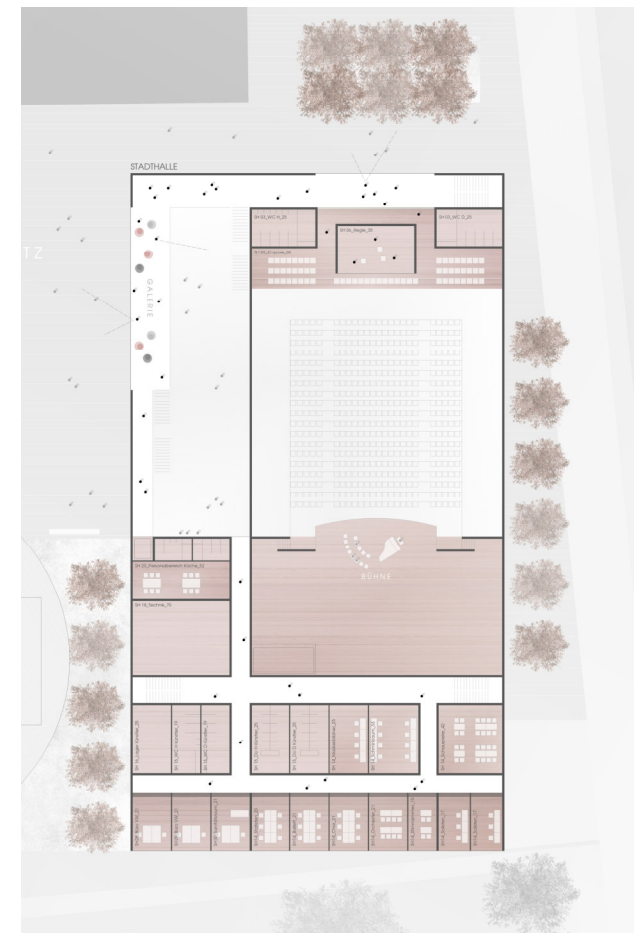
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Mobile, bewegliche Wände	k.A.	Trennwand nicht mobil



Grundriss E-1



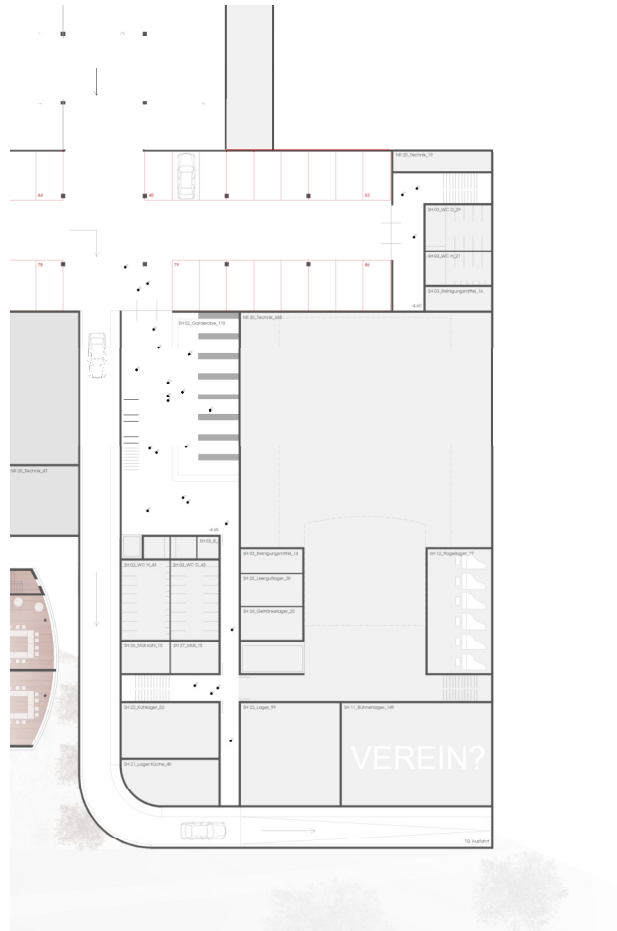
Grundriss E±0



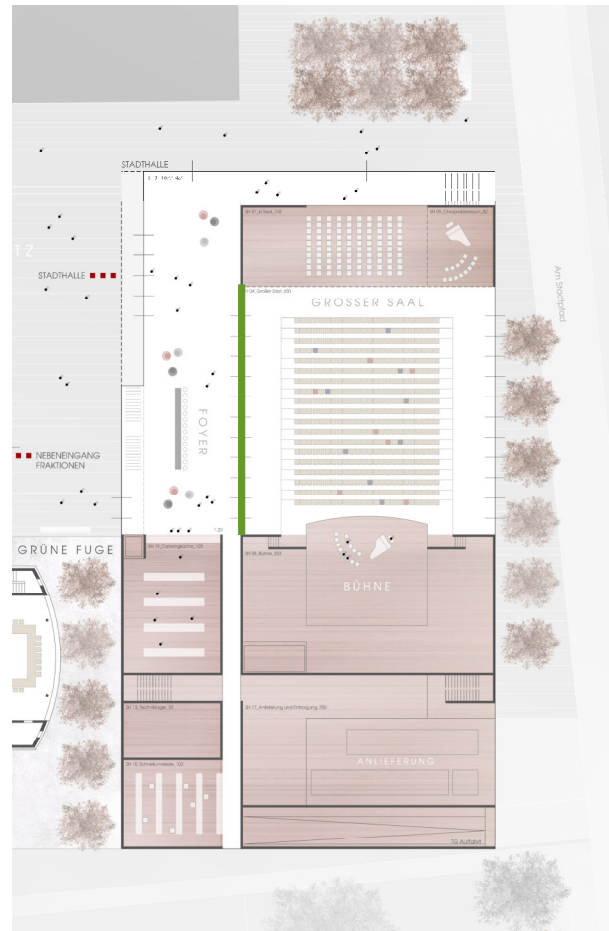
Grundriss E+1

Trennwände zwischen Großer Saal und Foyer

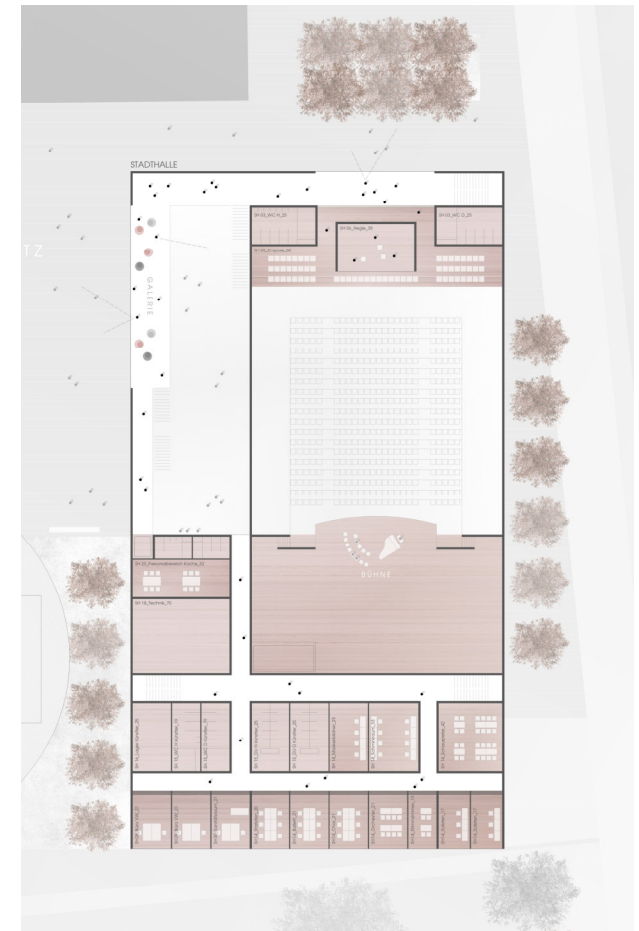
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Mobile, bewegliche Wände	k.A.	Trennwand nicht mobil



Grundriss E-1



Grundriss E±0

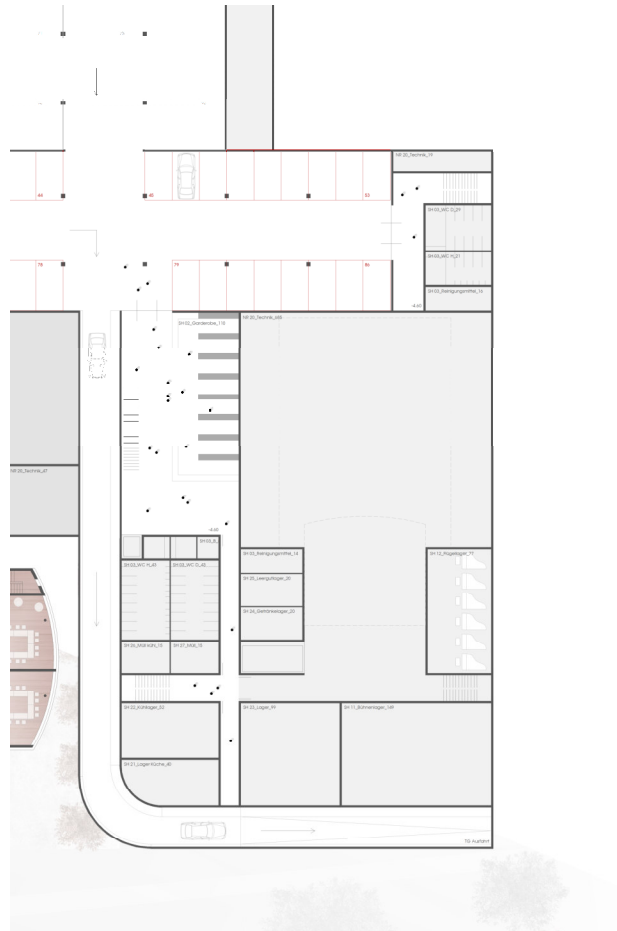


Grundriss E+1

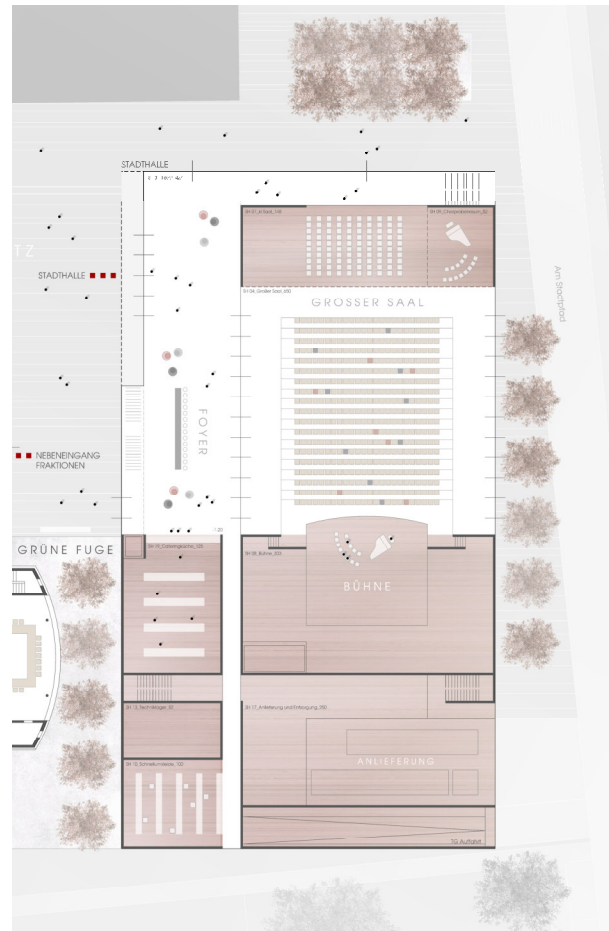


**Ausziehtribüne kleiner Saal**

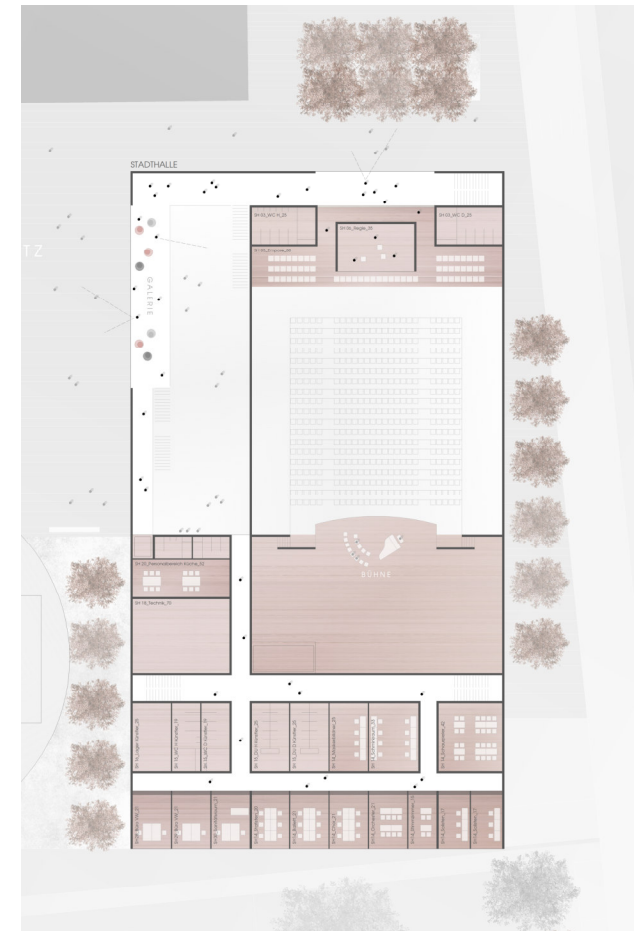
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	k.A.	Ausziehtribüne für ca. 100 Personen erforderlich



Grundriss E-1



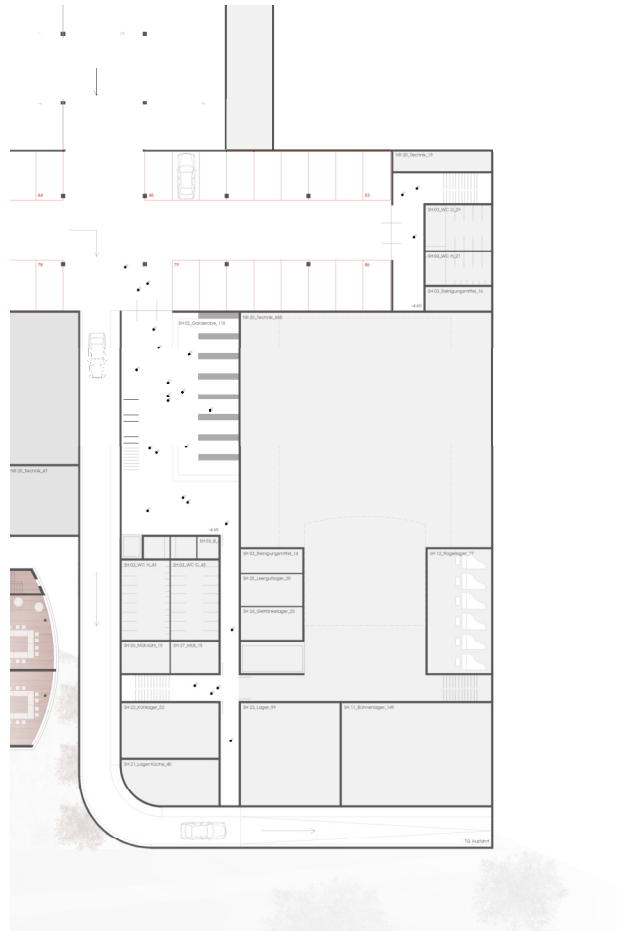
Grundriss E±0



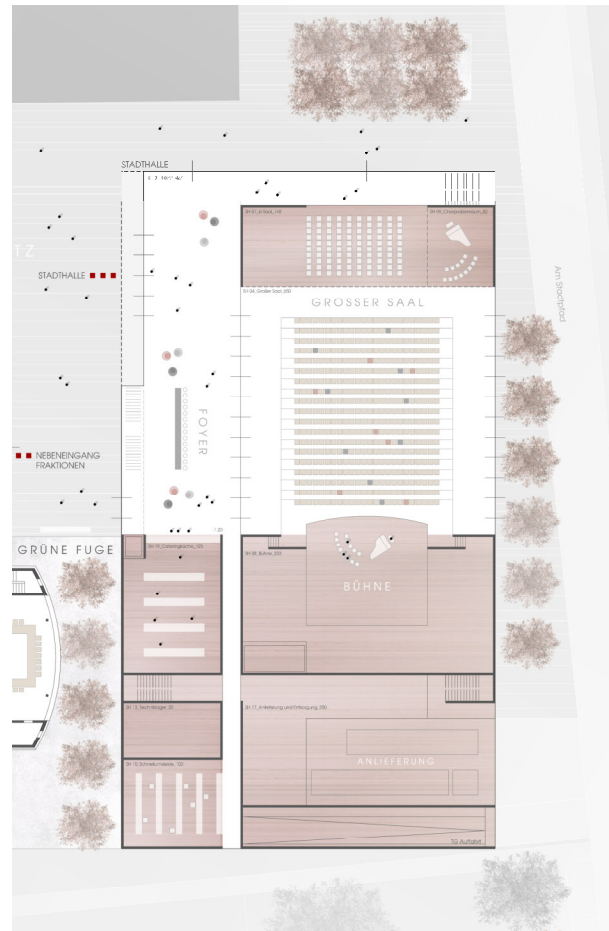
Grundriss E+1

**Ausziehtribüne kleiner Saal**

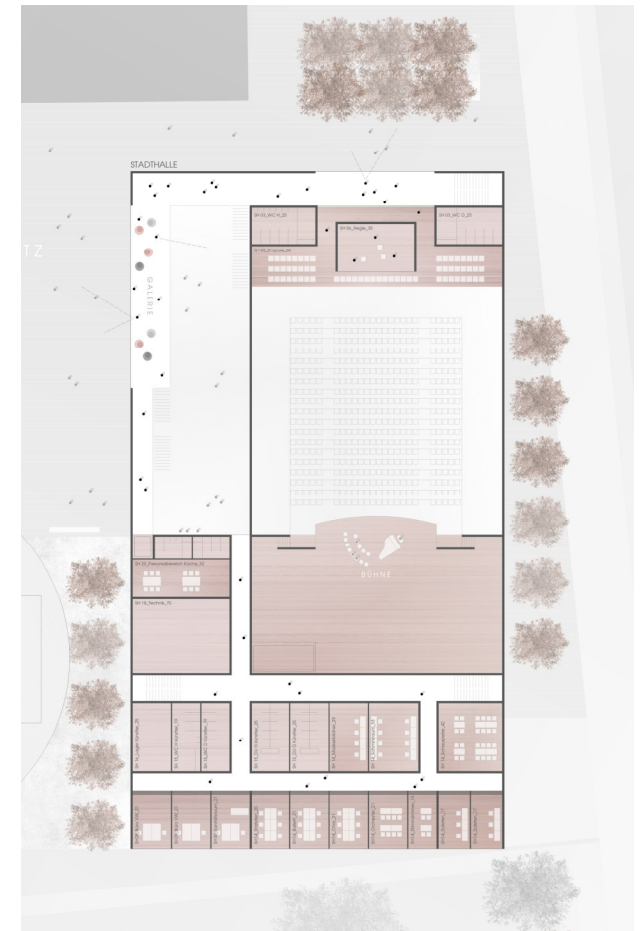
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	k.A.	Ausziehtribüne für ca. 100 Personen erforderlich



Grundriss E-1



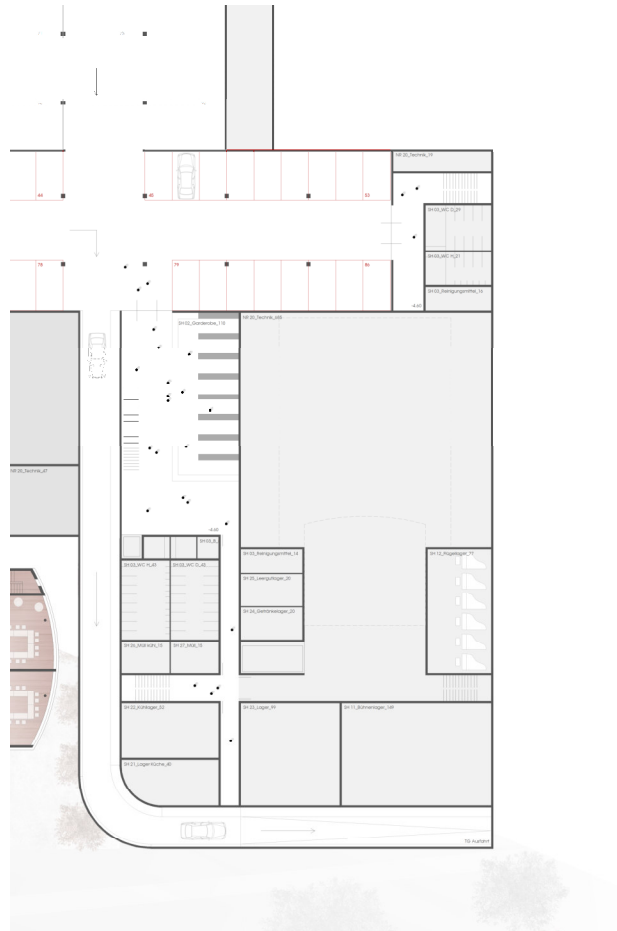
Grundriss E±0



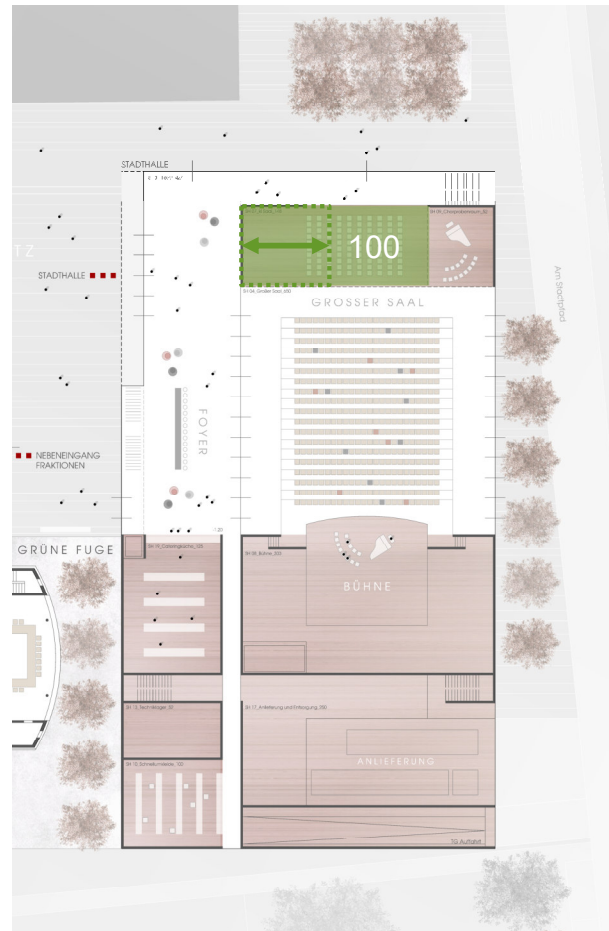
Grundriss E+1

**Ausziehtribüne kleiner Saal**

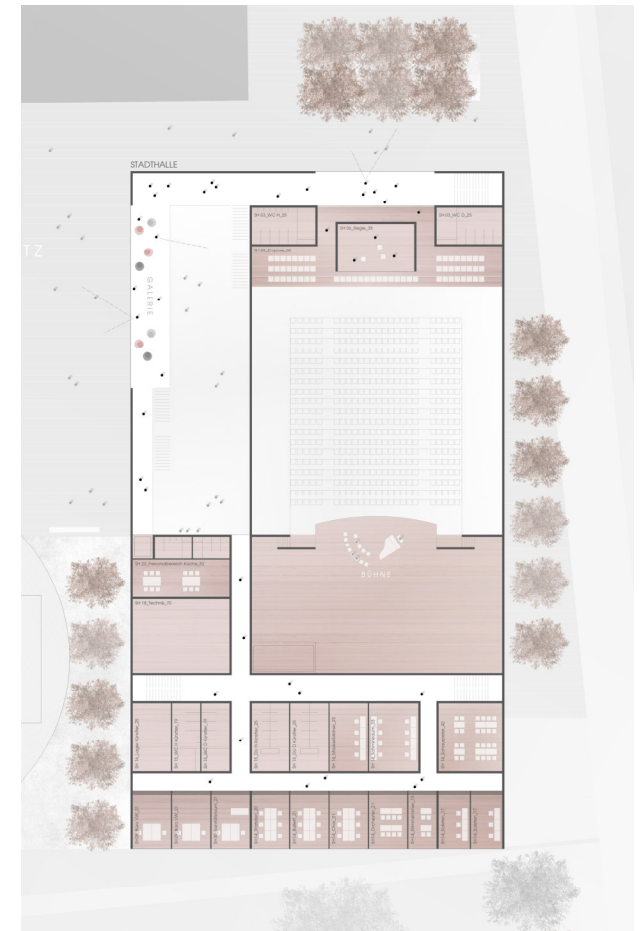
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	k.A.	Ausziehtribüne für ca. 100 Personen erforderlich



Grundriss E-1



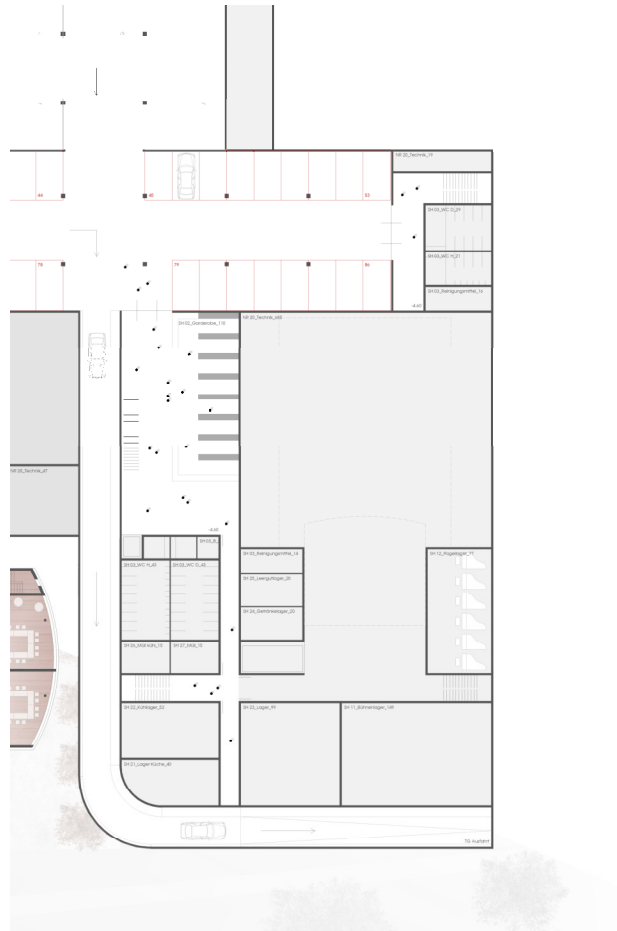
Grundriss E±0



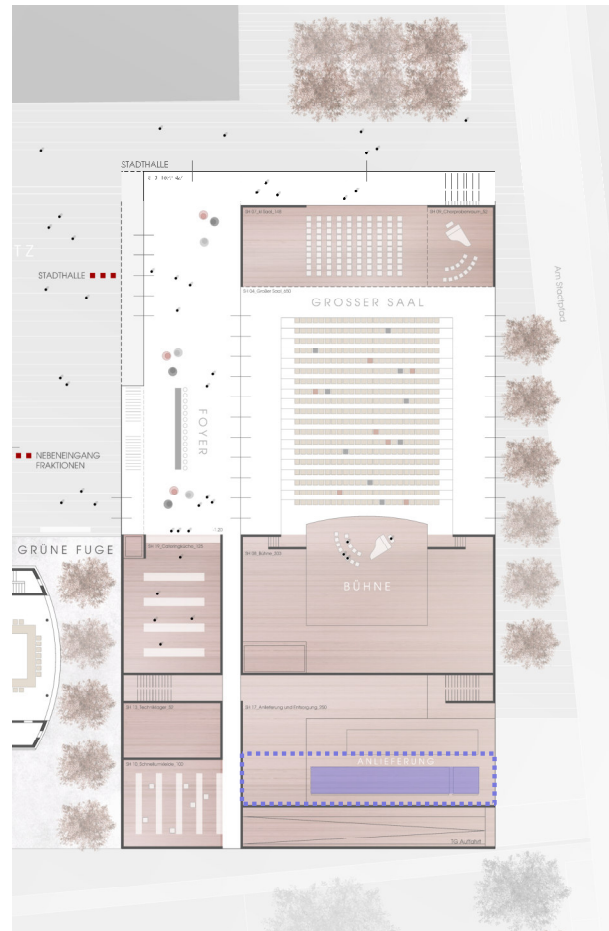
Grundriss E+1

Anlieferung

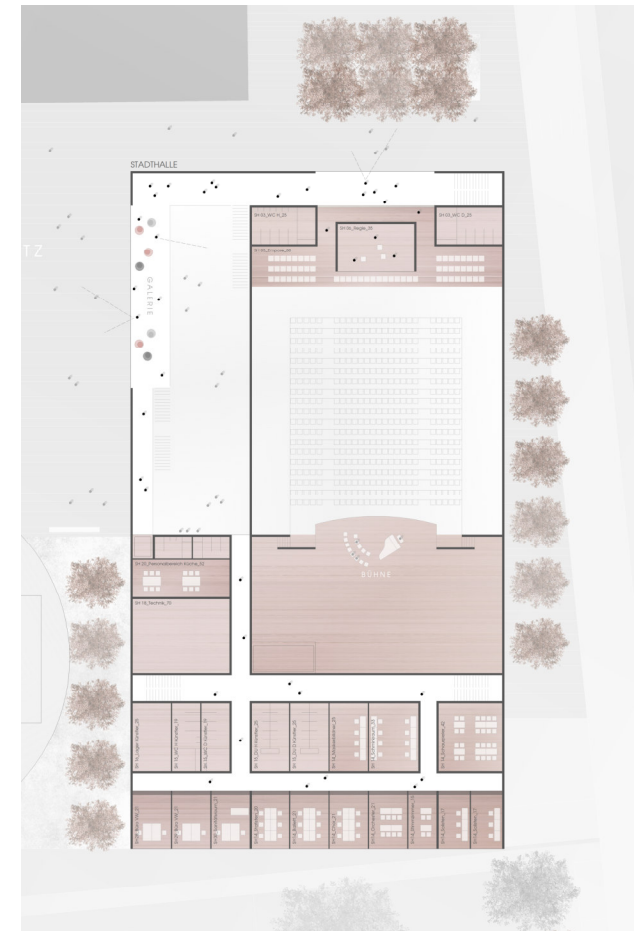
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„ein Sattelzug“, eingehaust	„ein Sattelzug und ein Reisebus“, eingehaust	„ein Sattelzug und optional ein Reisebus“, eingehaust



Grundriss E-1



Grundriss E±0

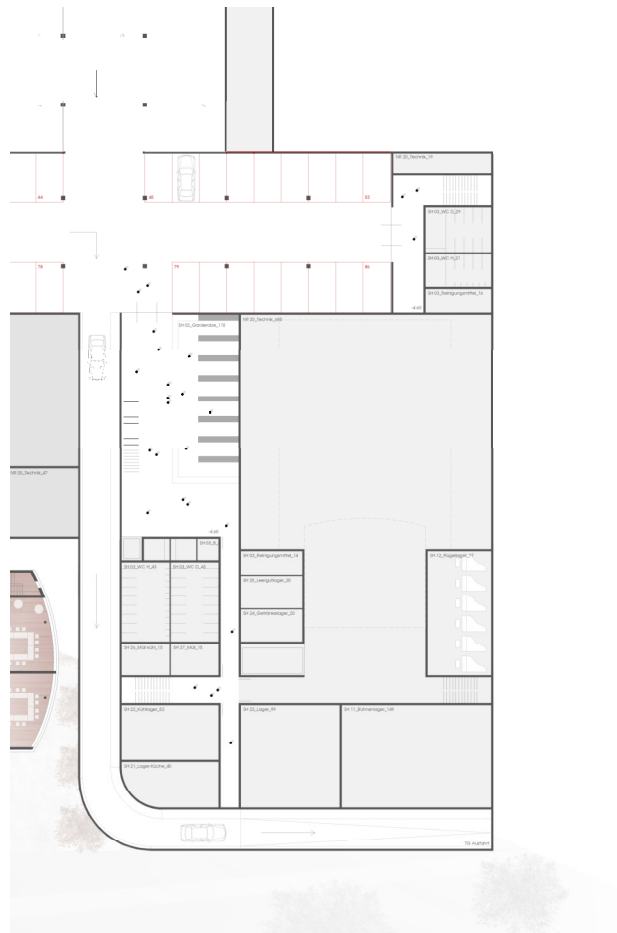


Grundriss E+1

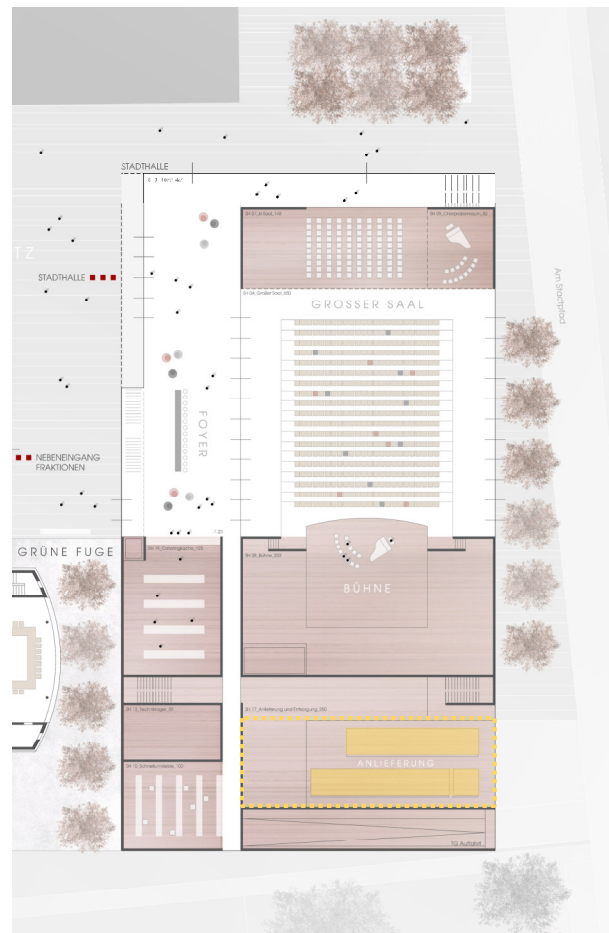


Anlieferung

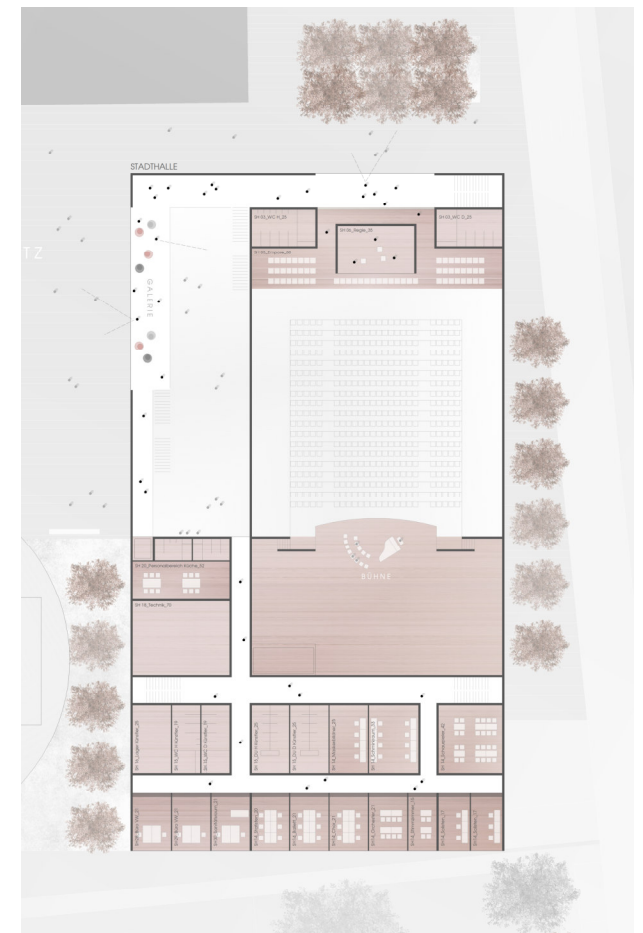
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„ein Sattelzug“, eingehaust	„ein Sattelzug und ein Reisebus“, eingehaust	„ein Sattelzug und optional ein Reisebus“, eingehaust



Grundriss E-1



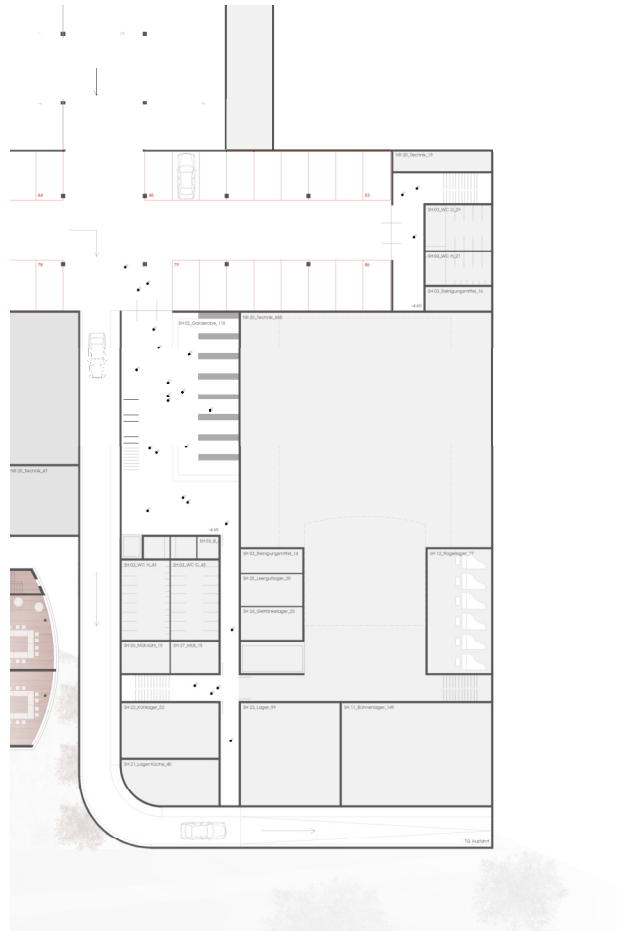
Grundriss E±0



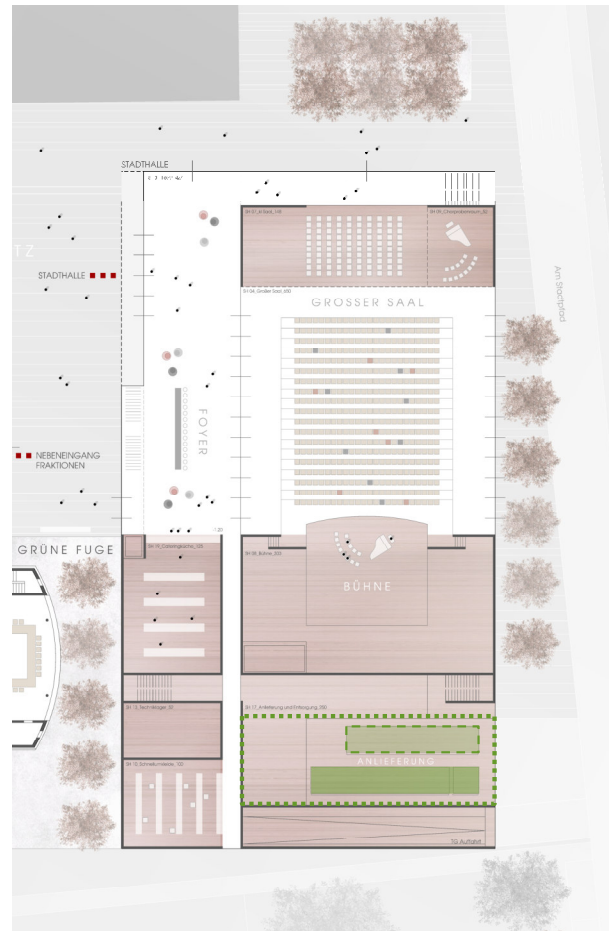
Grundriss E+1

Anlieferung

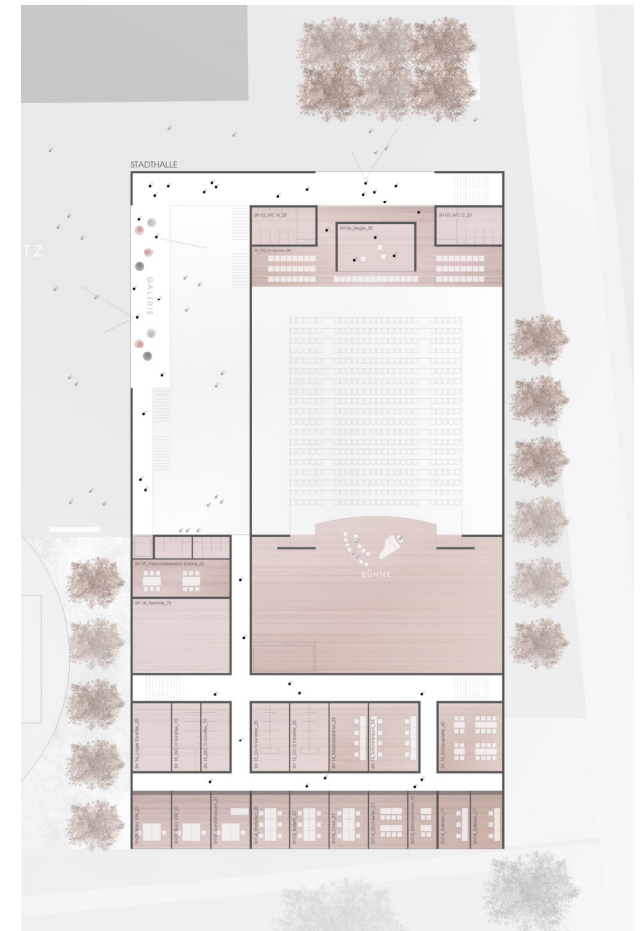
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„ein Sattelzug“, eingehaust	„ein Sattelzug und ein Reisebus“, eingehaust	„ein Sattelzug und optional ein Reisebus“, eingehaust



Grundriss E-1



Grundriss E±0

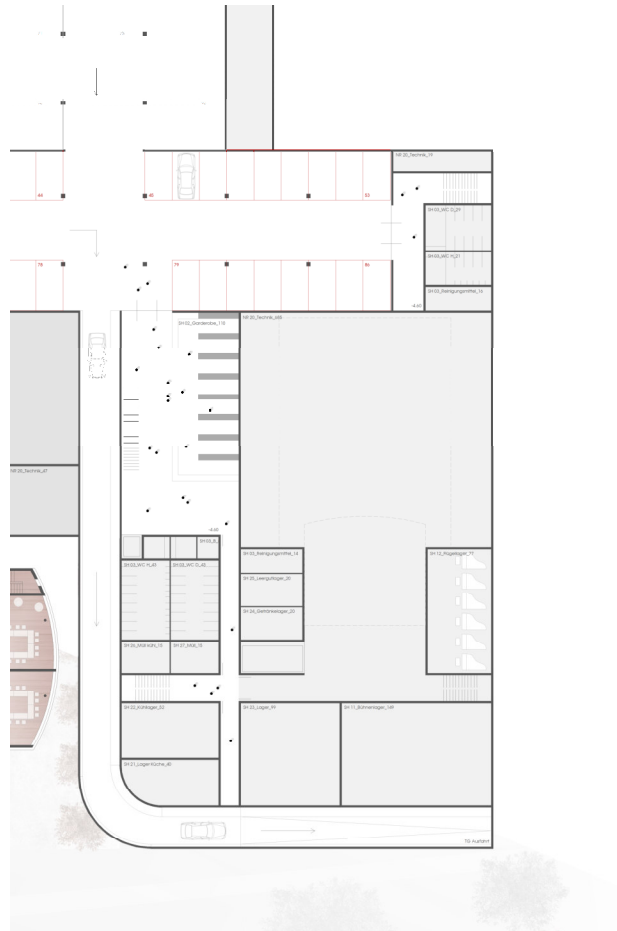


Grundriss E+1

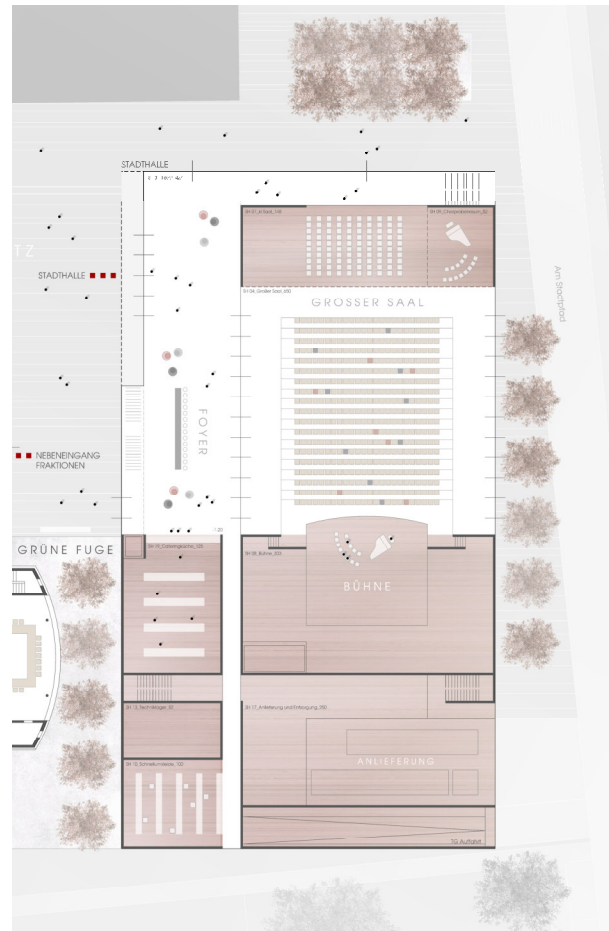


Küche

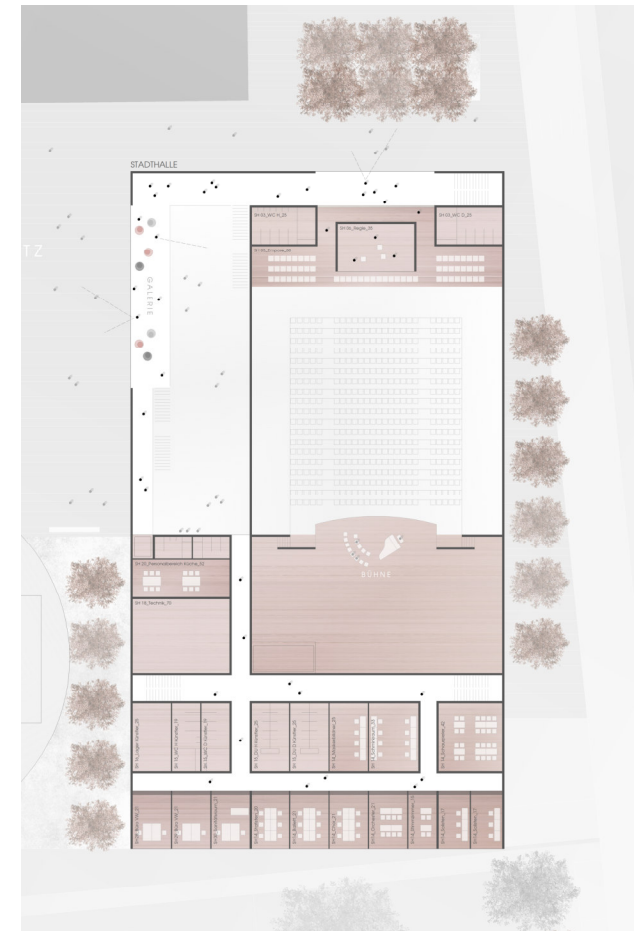
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume	Vollküche bzw. sehr große Cateringküche	Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume



Grundriss E-1



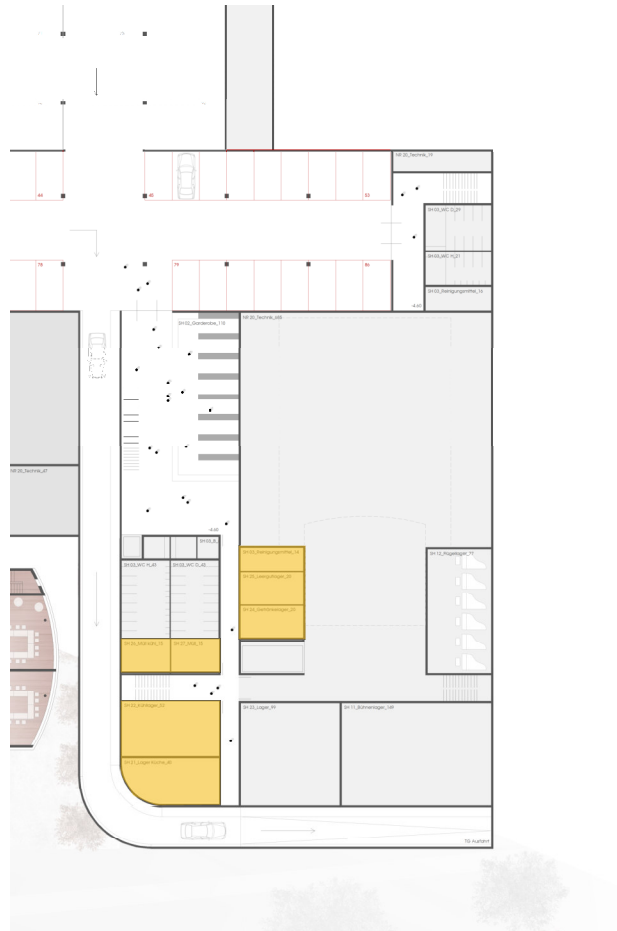
Grundriss E±0



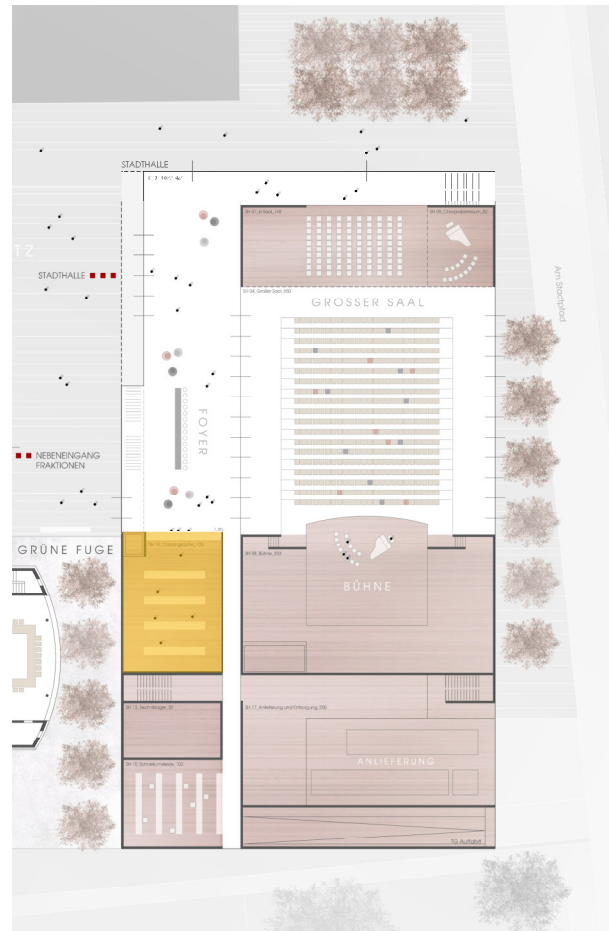
Grundriss E+1

Küche

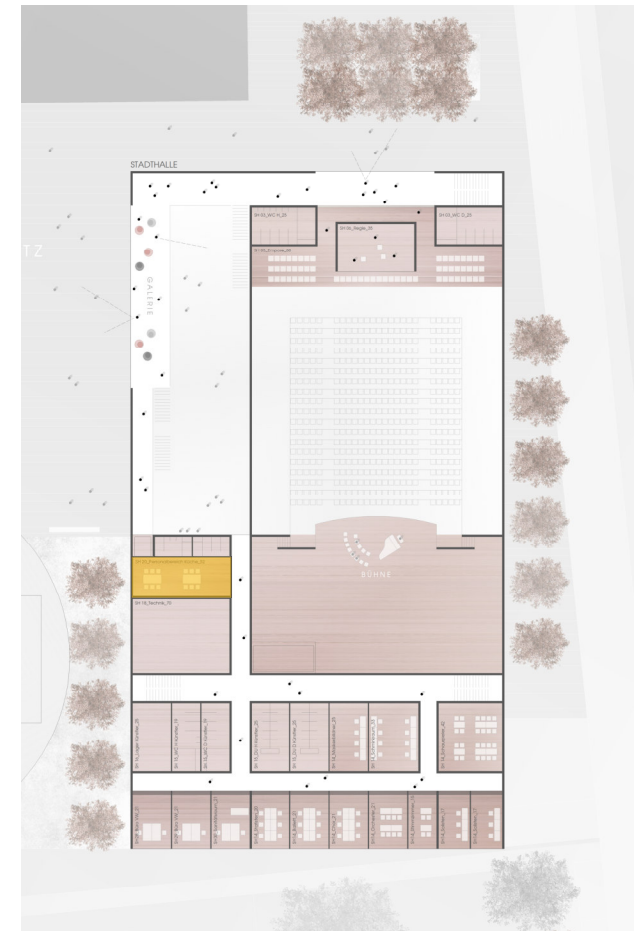
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume	Vollküche bzw. sehr große Cateringküche	Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume



Grundriss E-1



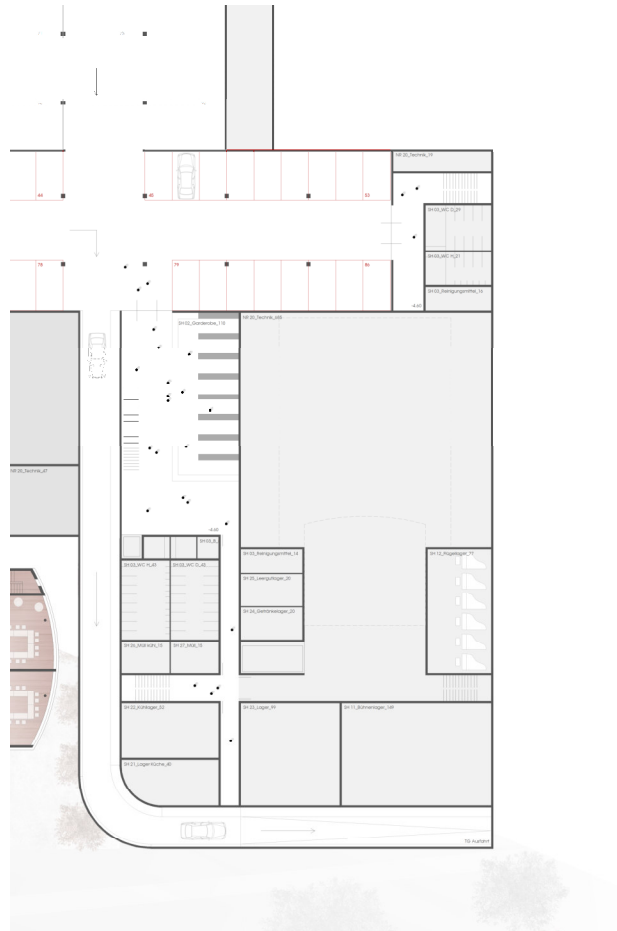
Grundriss E±0



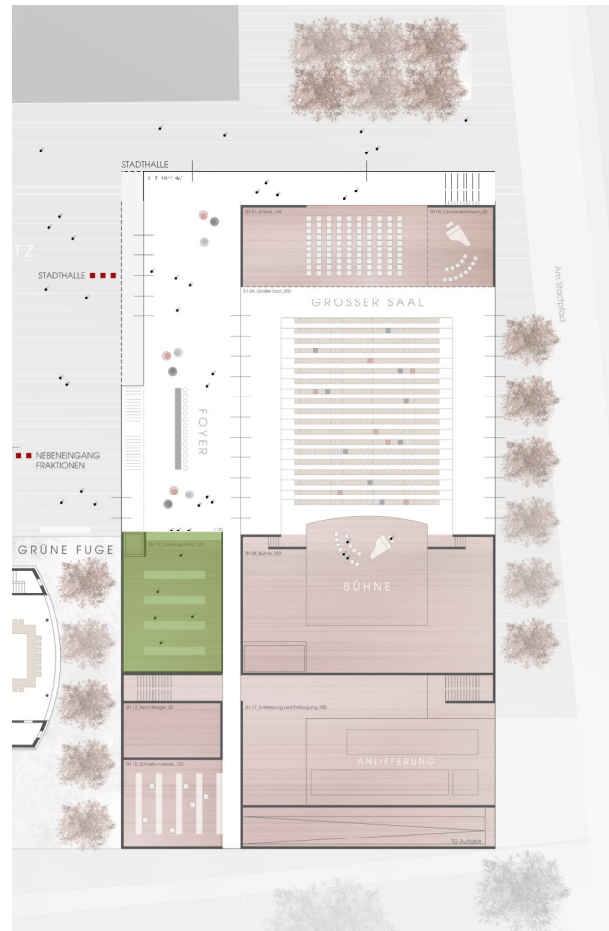
Grundriss E+1

Küche

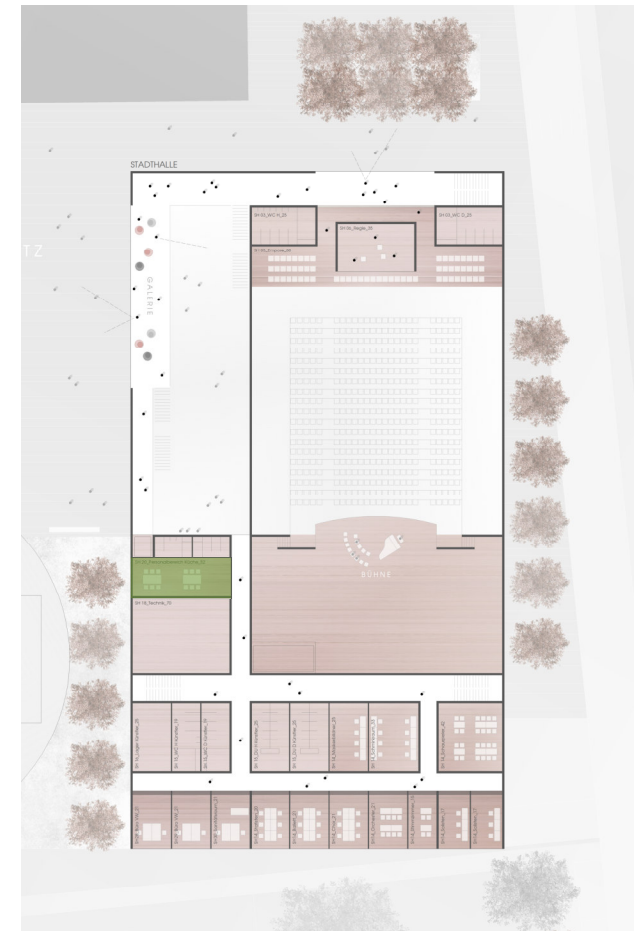
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume	Vollküche bzw. sehr große Cateringküche	Cateringküche, zentral, mit Anbindung an alle Räume



Grundriss E-1



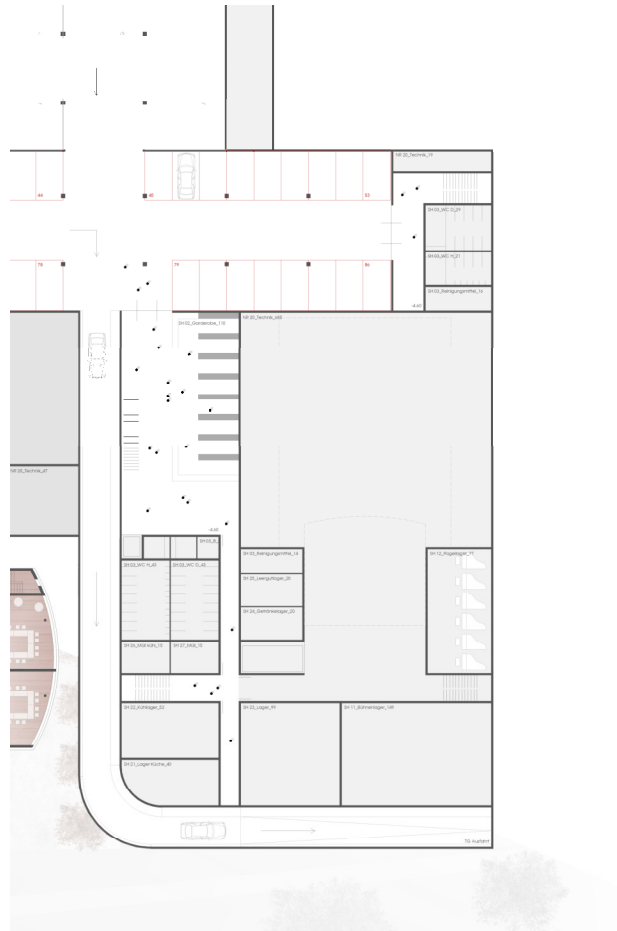
Grundriss E±0



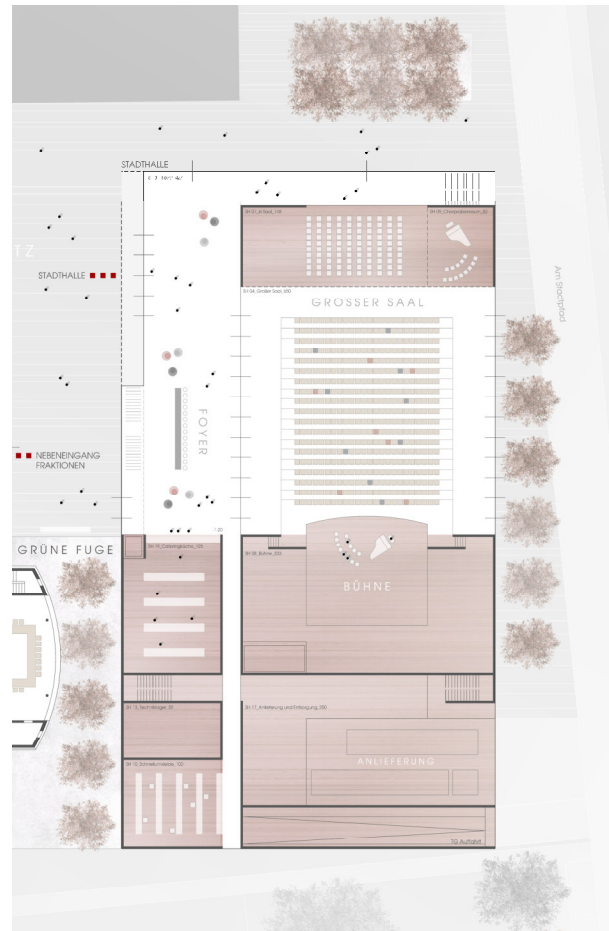
Grundriss E+1

Sanitärbereiche

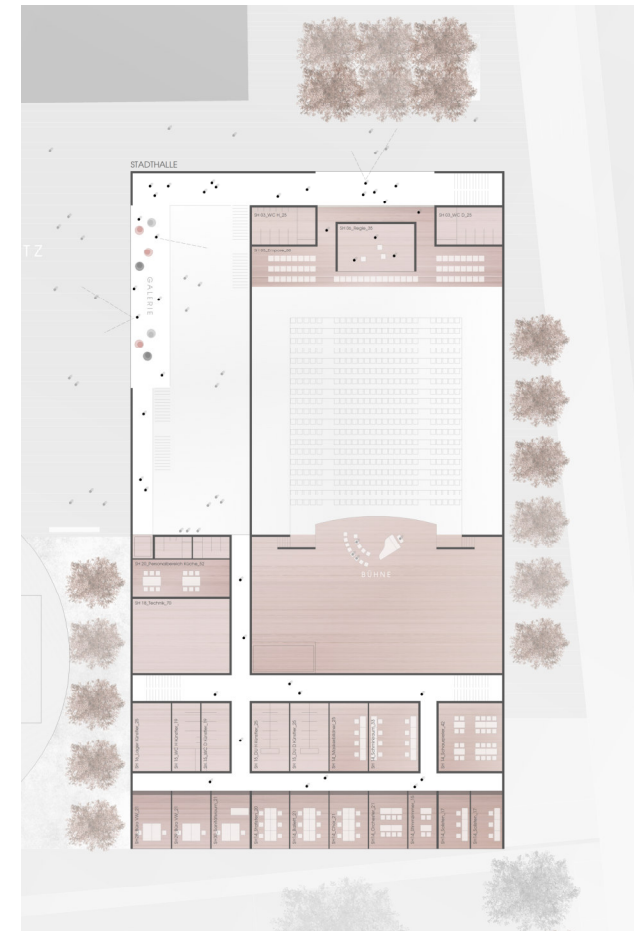
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„dezentrale Anordnung an min. 2 Stellen“	In UG und OG	WC-B im EG



Grundriss E-1



Grundriss E±0

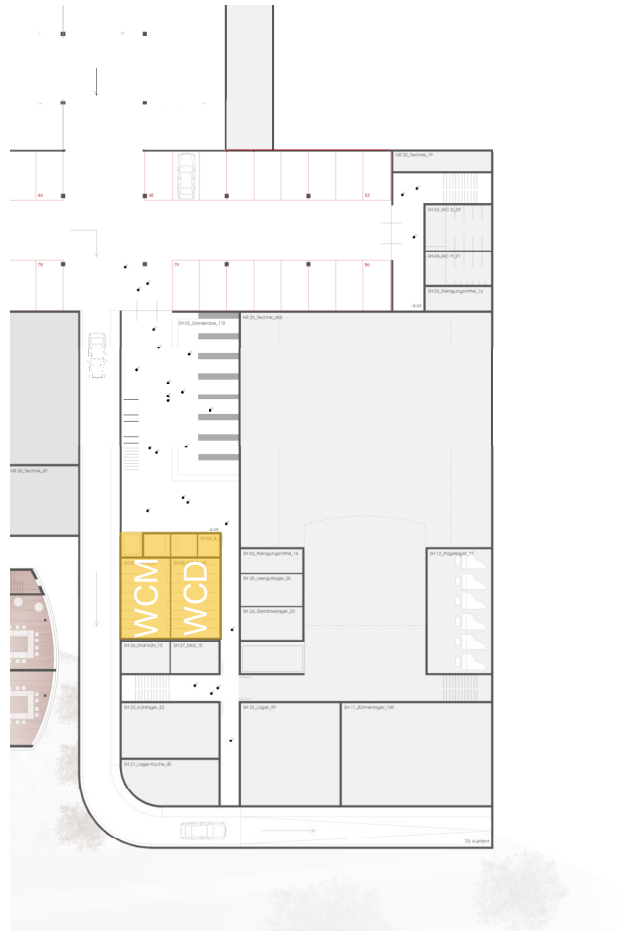


Grundriss E+1

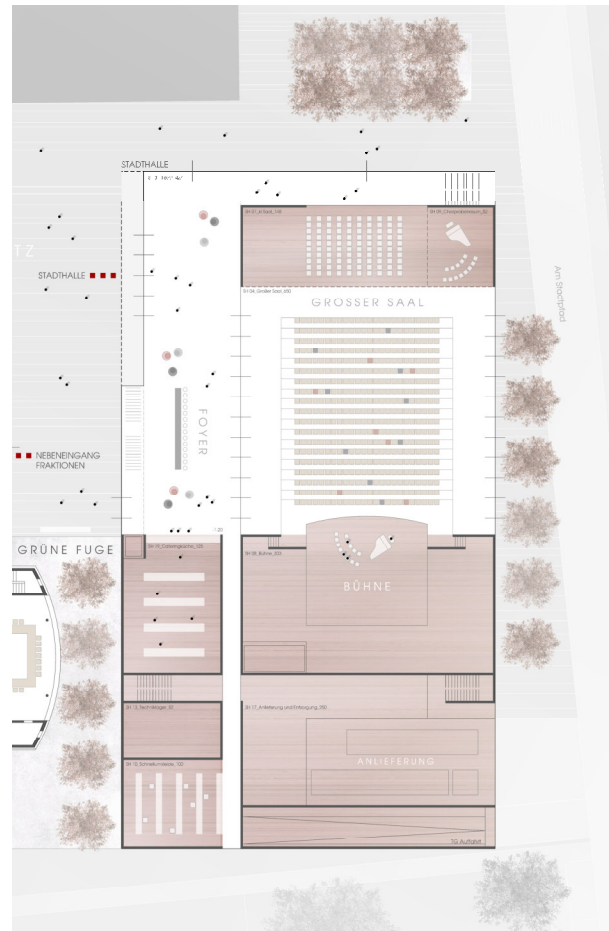


Sanitärbereiche

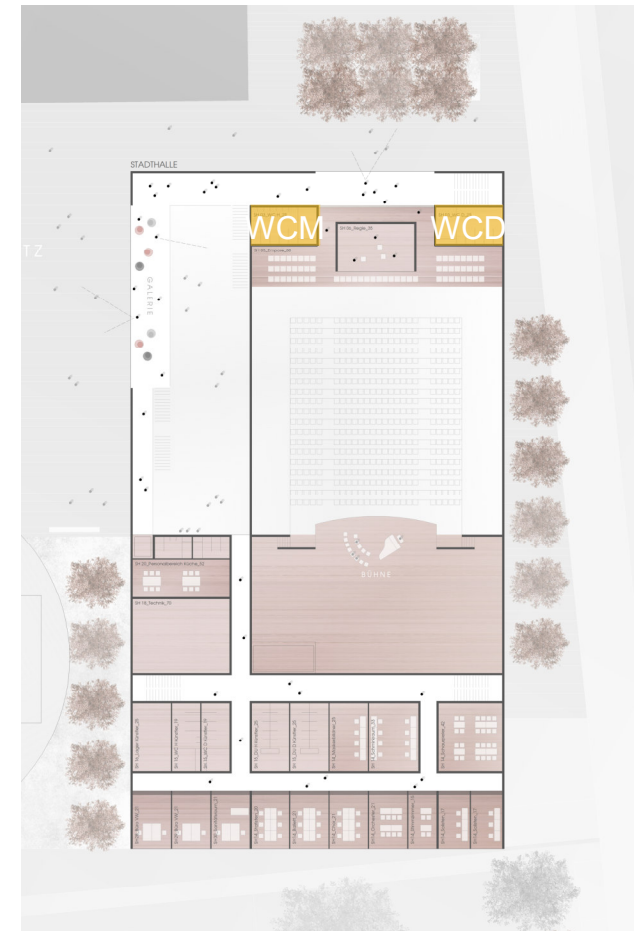
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„dezentrale Anordnung an min. 2 Stellen“	In UG und OG	WC-B im EG



Grundriss E-1



Grundriss E±0



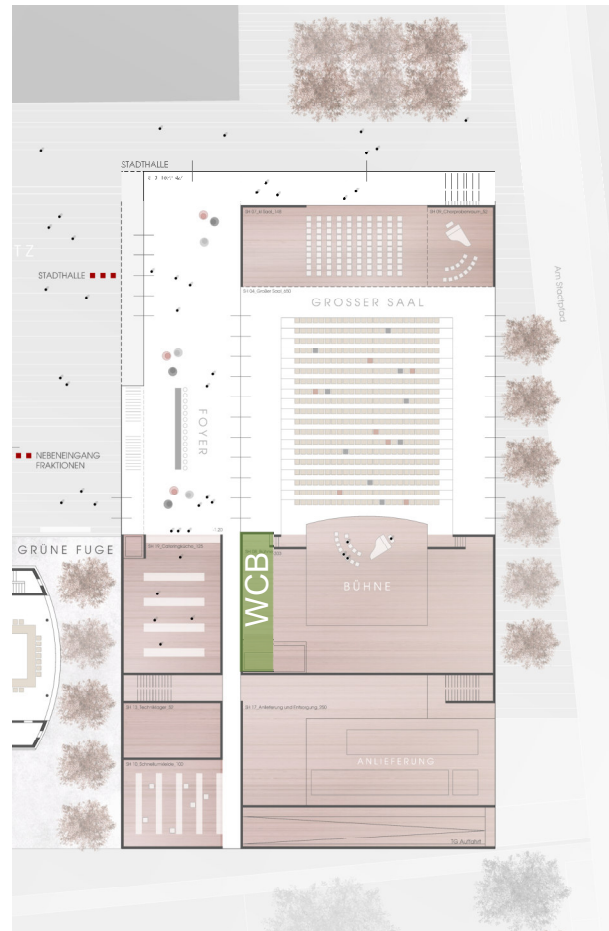
Grundriss E+1

Sanitärbereiche

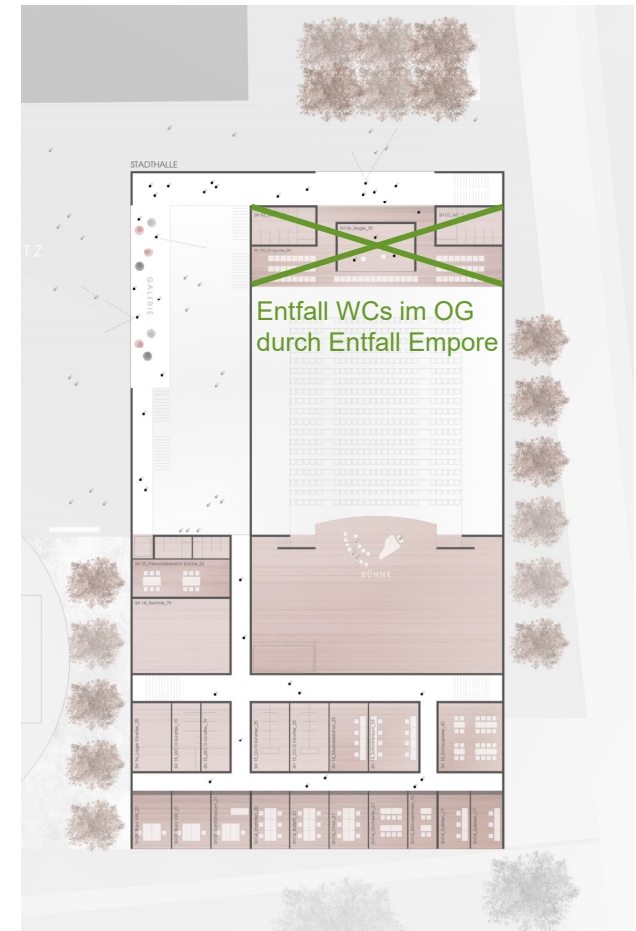
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
„dezentrale Anordnung an min. 2 Stellen“	In UG und OG	WC-B im EG



Grundriss E-1



Grundriss E±0

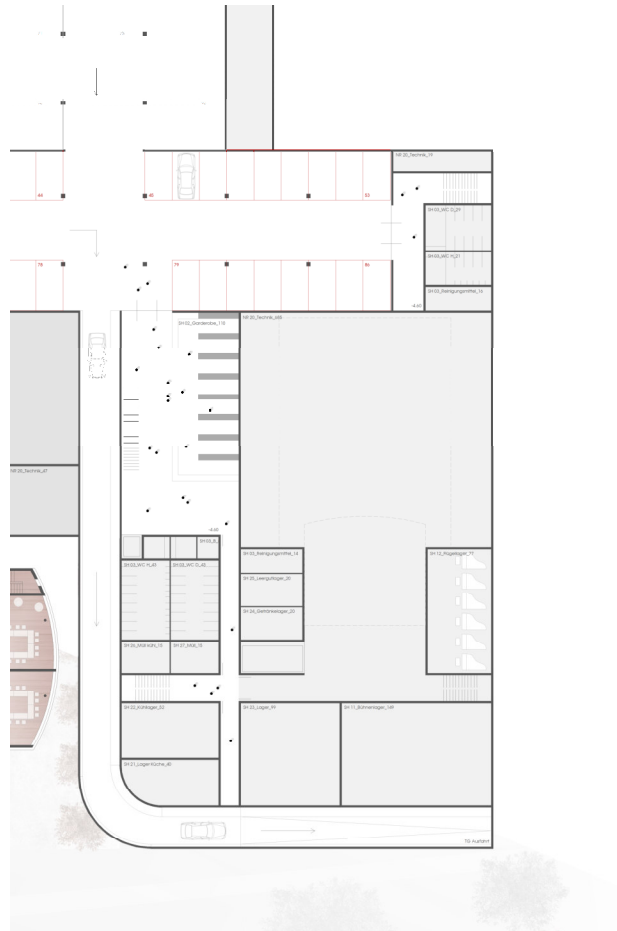


Grundriss E+1

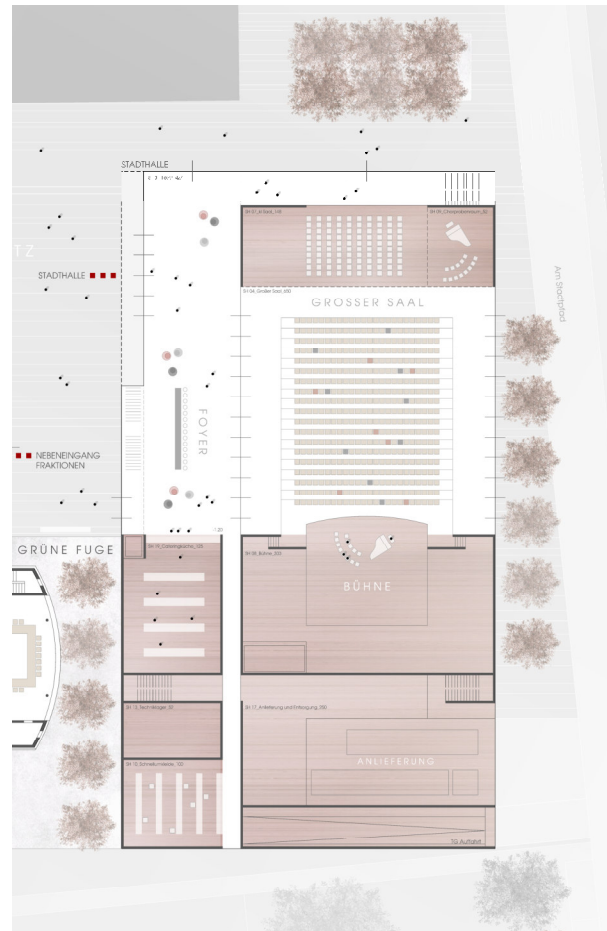


**Schnellumkleide / Künstlergarderobe / Waschraum**

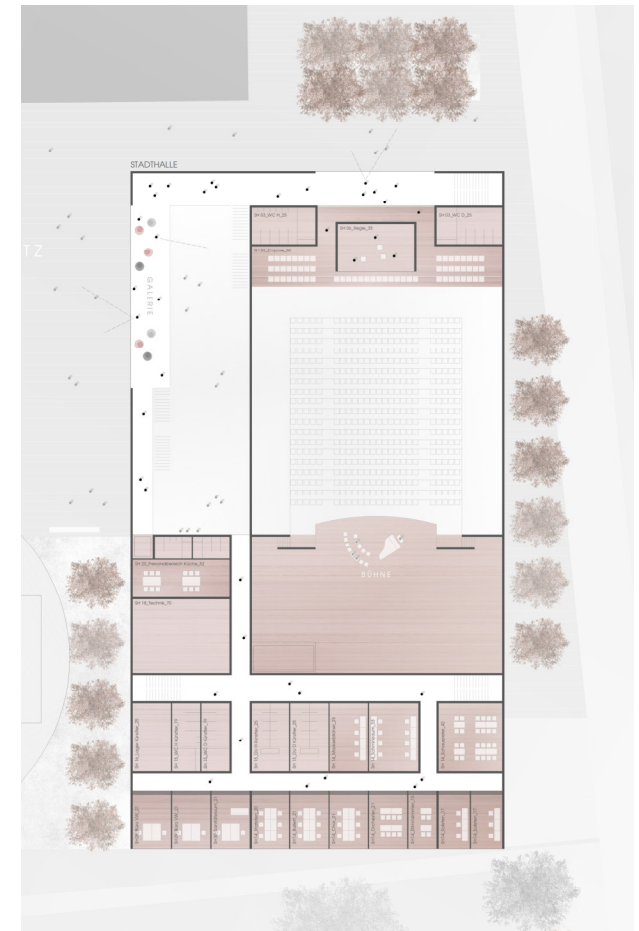
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Schnellumkleide neben der Bühne Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe	Schnellumkleide neben der Bühne (100 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe (250 m <sup>2</sup> )	Schnellumkleide deutlich reduziert (25 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe (Größe optimiert)



Grundriss E-1



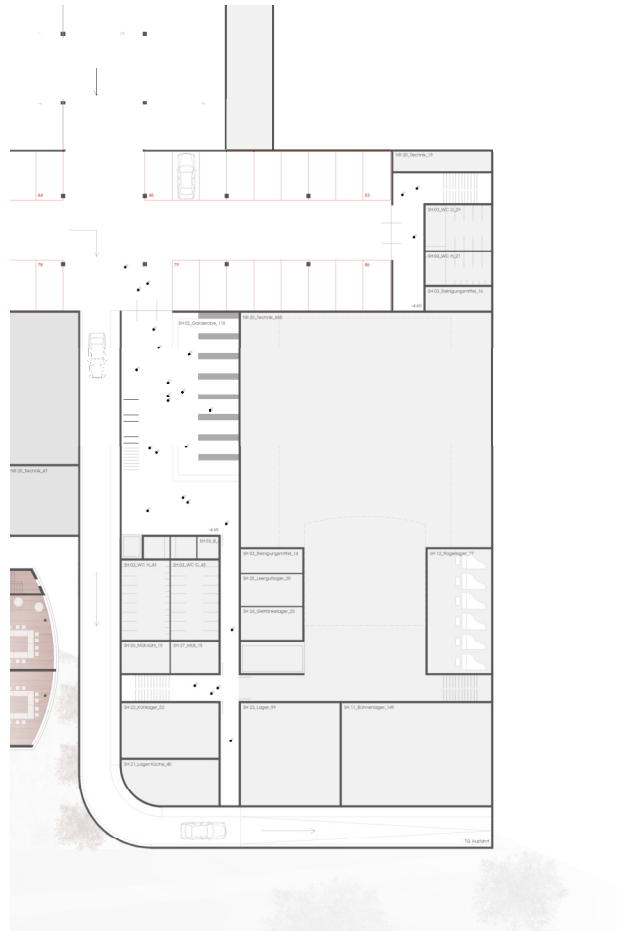
Grundriss E±0



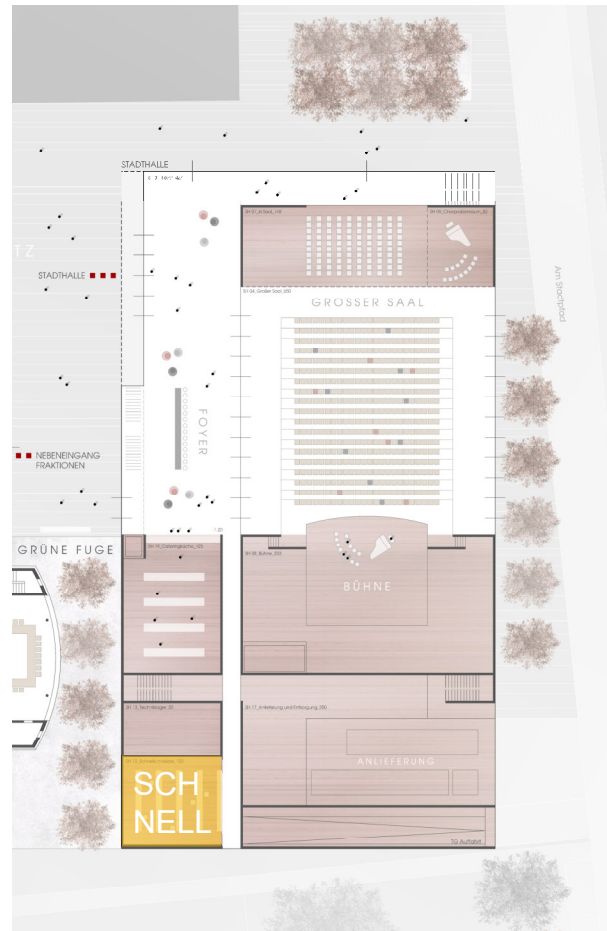
Grundriss E+1

**Schnellumkleide / Künstlergarderobe / Waschraum**

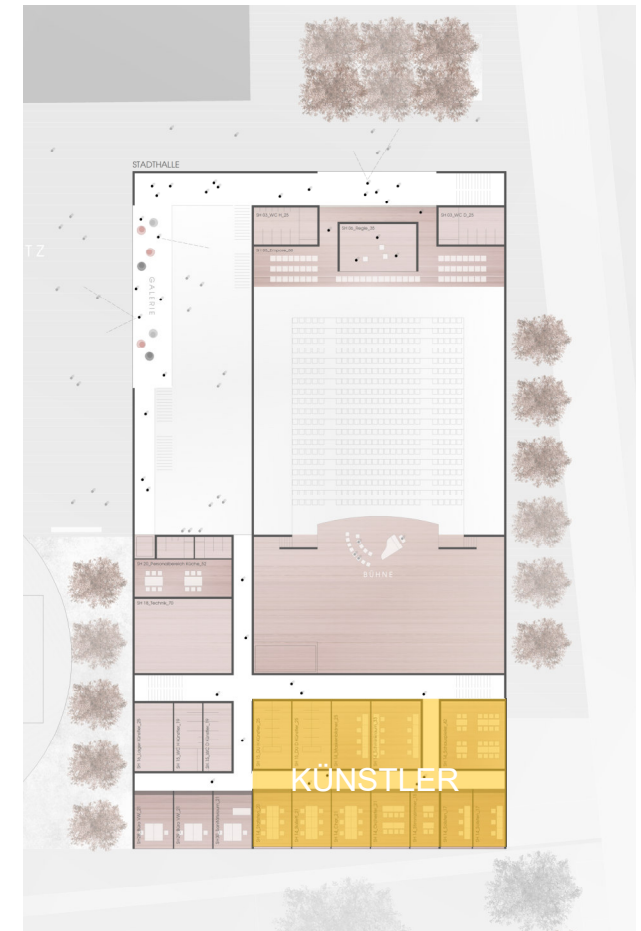
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Schnellumkleide neben der Bühne Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe	Schnellumkleide neben der Bühne (100 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe (250 m <sup>2</sup> )	Schnellumkleide deutlich reduziert (25 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe (Größe optimiert)



Grundriss E-1



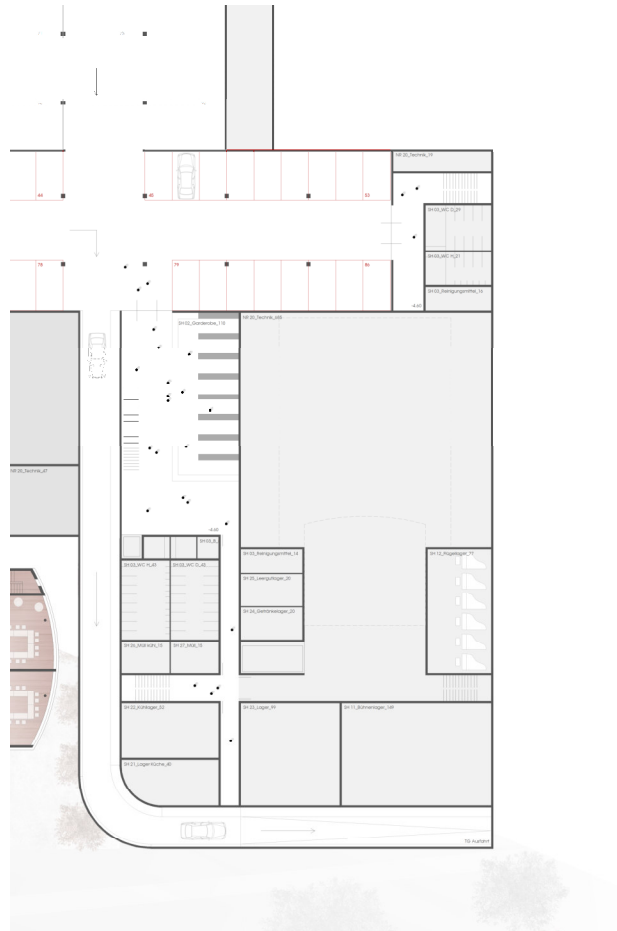
Grundriss E±0



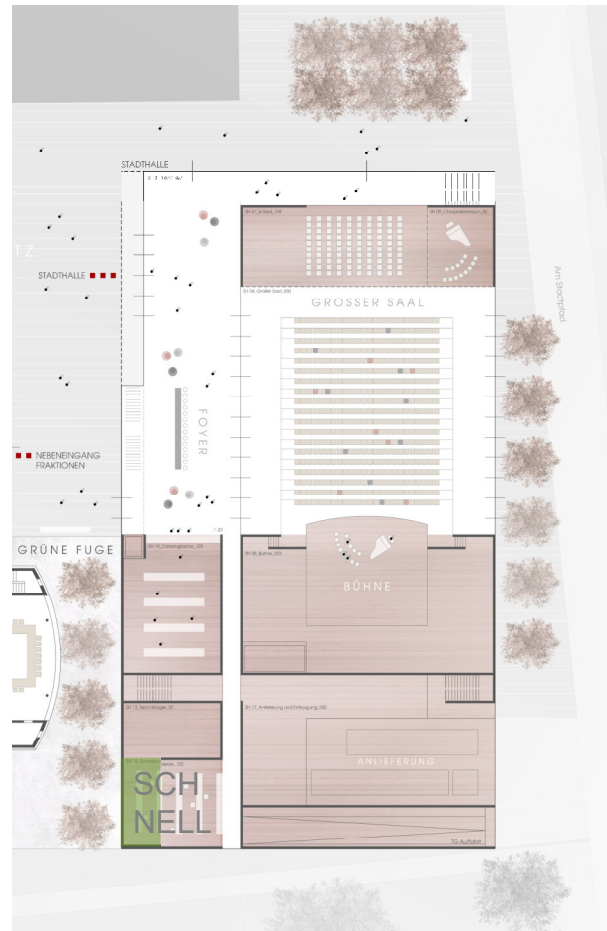
Grundriss E+1

**Schnellumkleide / Künstlergarderobe / Waschraum**

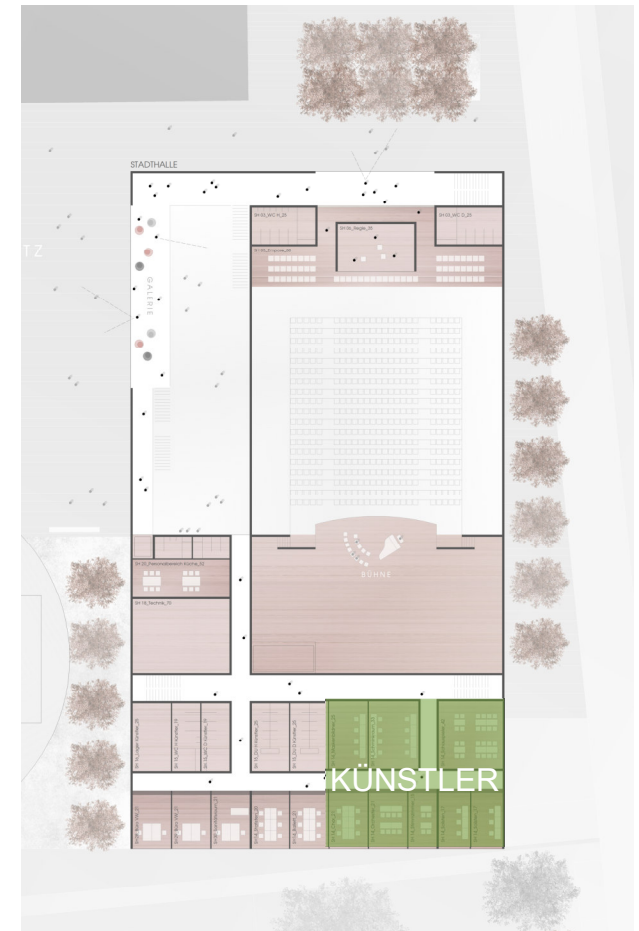
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Schnellumkleide neben der Bühne Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe	Schnellumkleide neben der Bühne (100 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe: Einzelgarderobe und Gruppengarderobe (250 m <sup>2</sup> )	Schnellumkleide deutlich reduziert (25 m <sup>2</sup> ) Künstlergarderobe (Größe optimiert)



Grundriss E-1



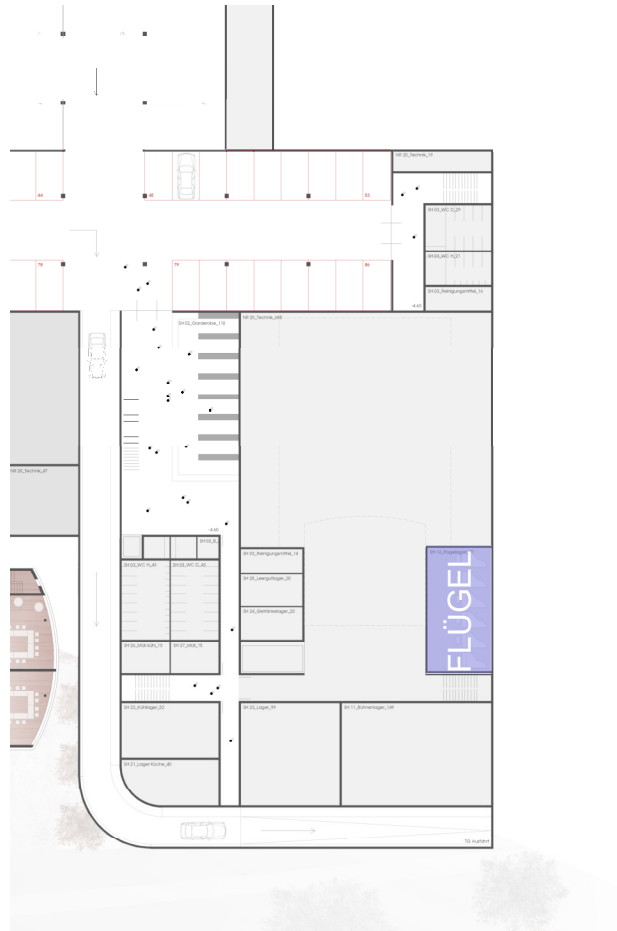
Grundriss E±0



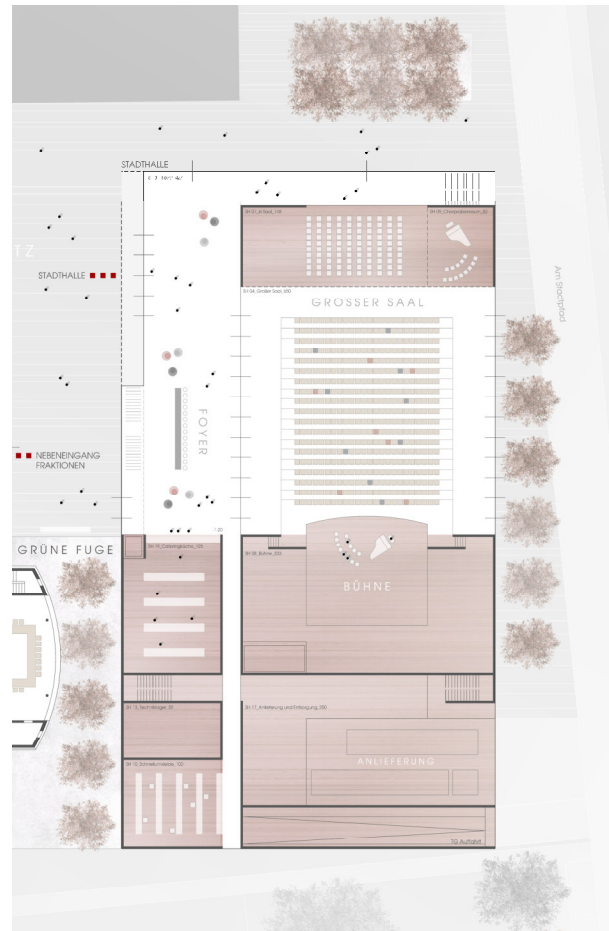
Grundriss E+1

Flügelager

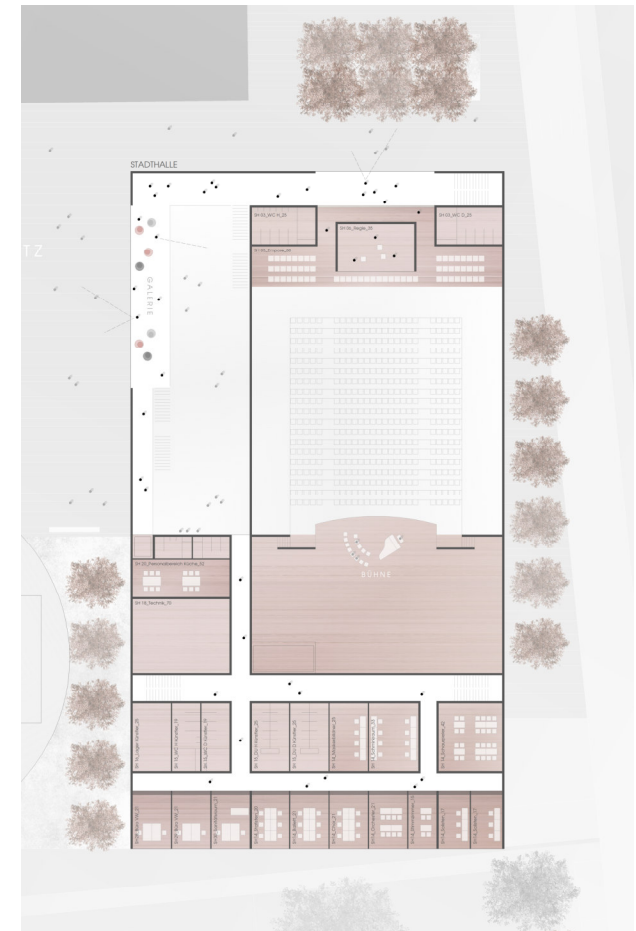
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Platz für Konzertflügel	Flügelager	Kulturwerkstatt statt Flügelager



Grundriss E-1



Grundriss E±0

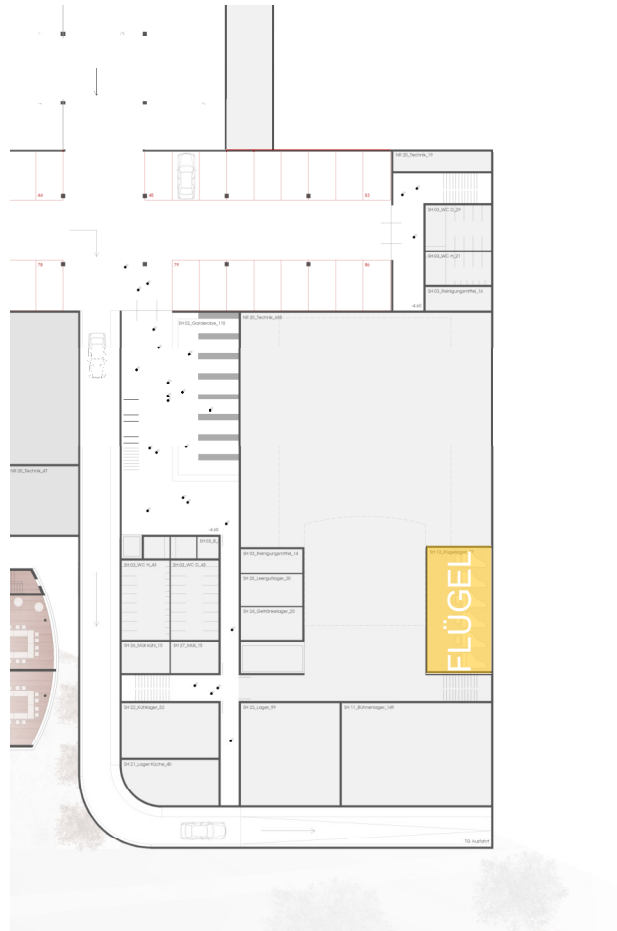


Grundriss E+1

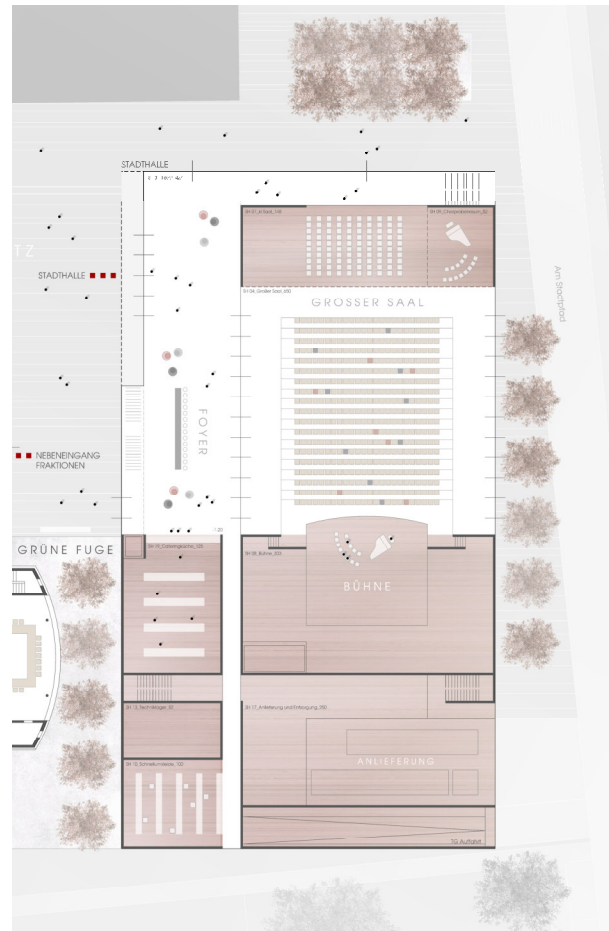


Flügelager

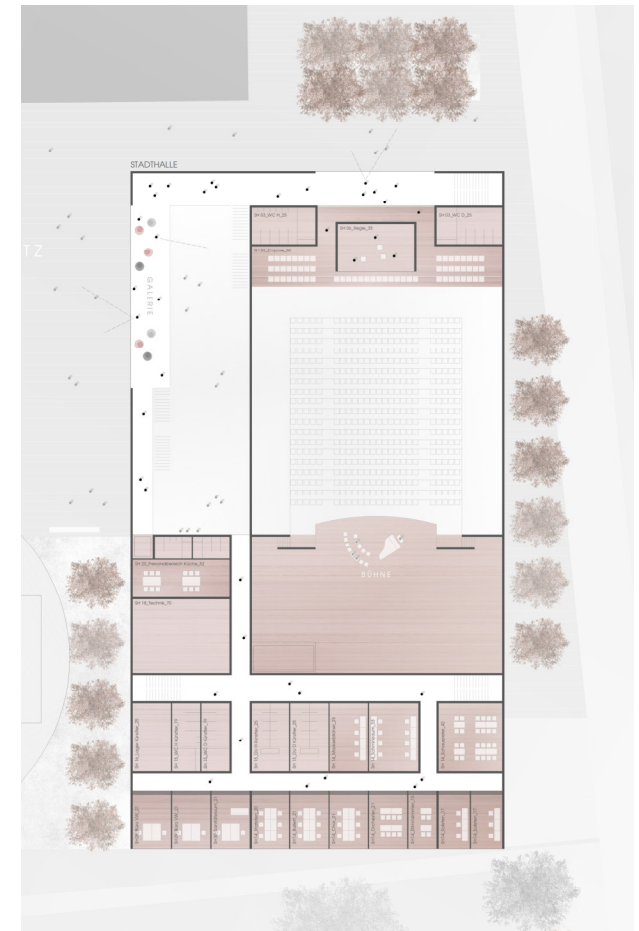
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Platz für Konzertflügel	Flügelager	Kulturwerkstatt statt Flügelager



Grundriss E-1



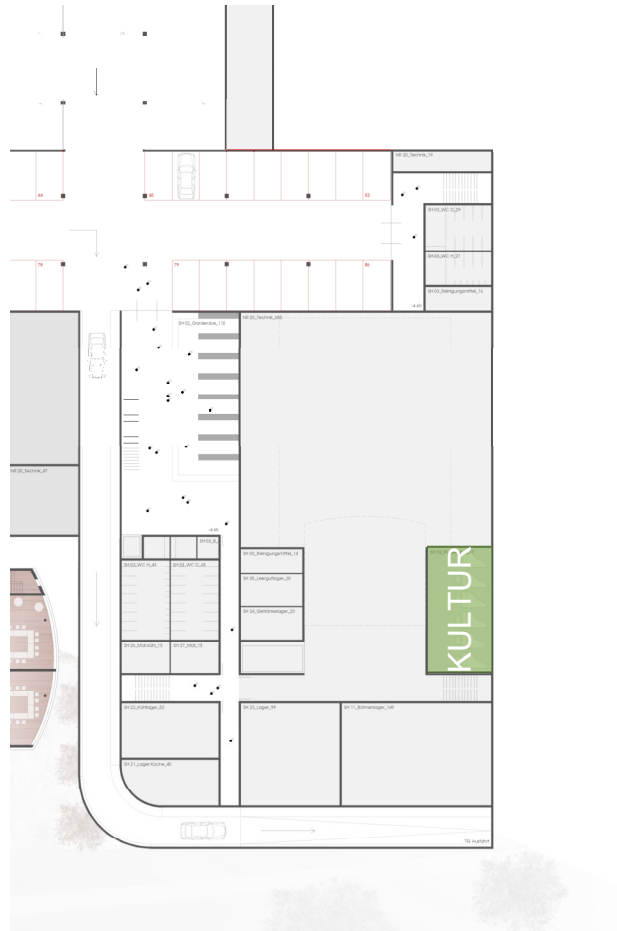
Grundriss E±0



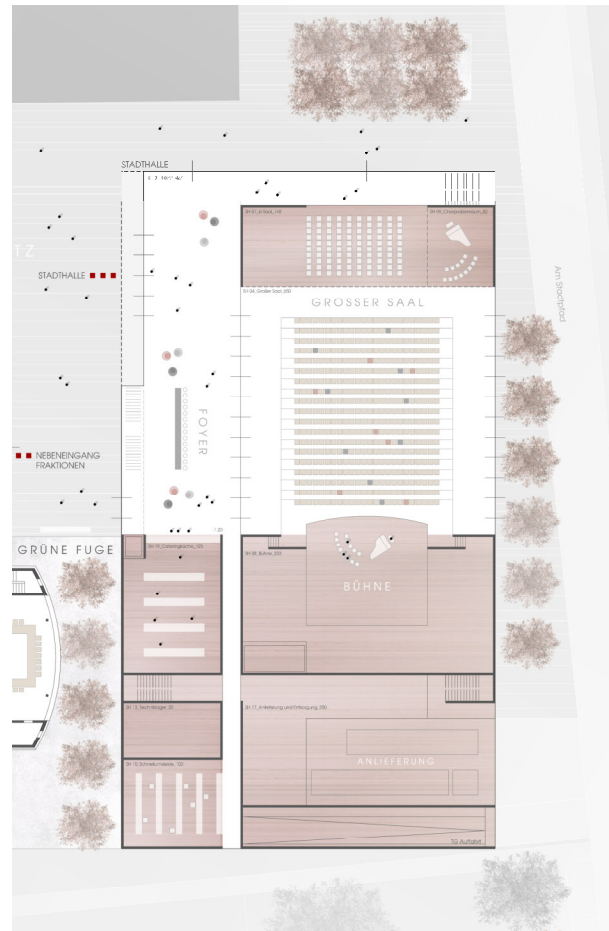
Grundriss E+1

Flügelager

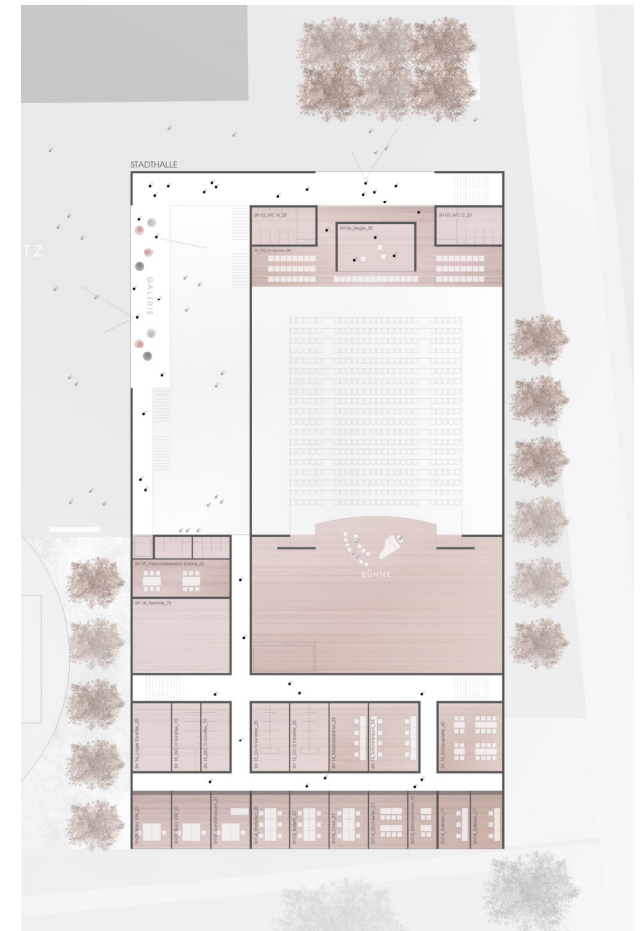
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
Platz für Konzertflügel	Flügelager	Kulturwerkstatt statt Flügelager



Grundriss E-1



Grundriss E±0

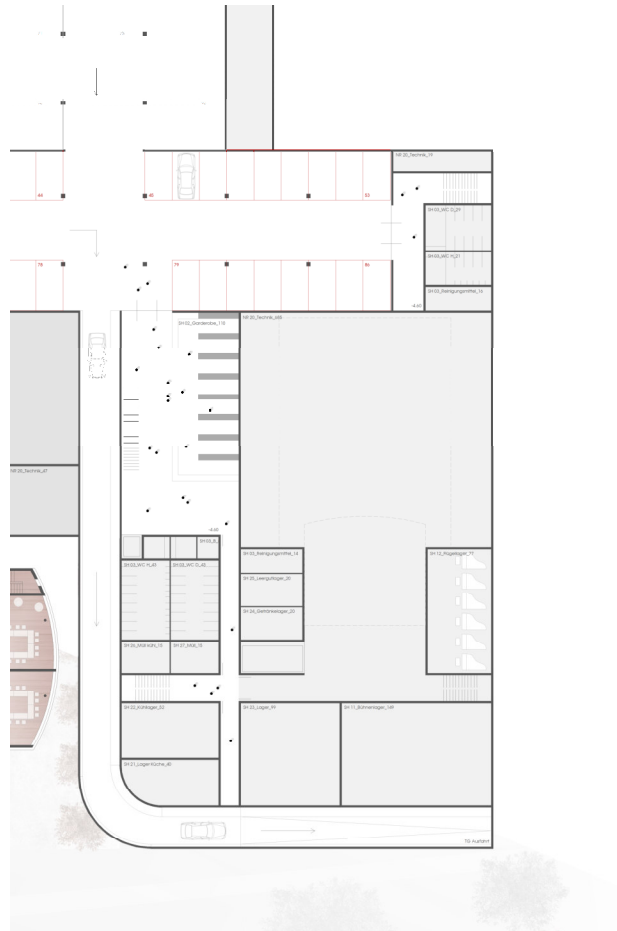


Grundriss E+1

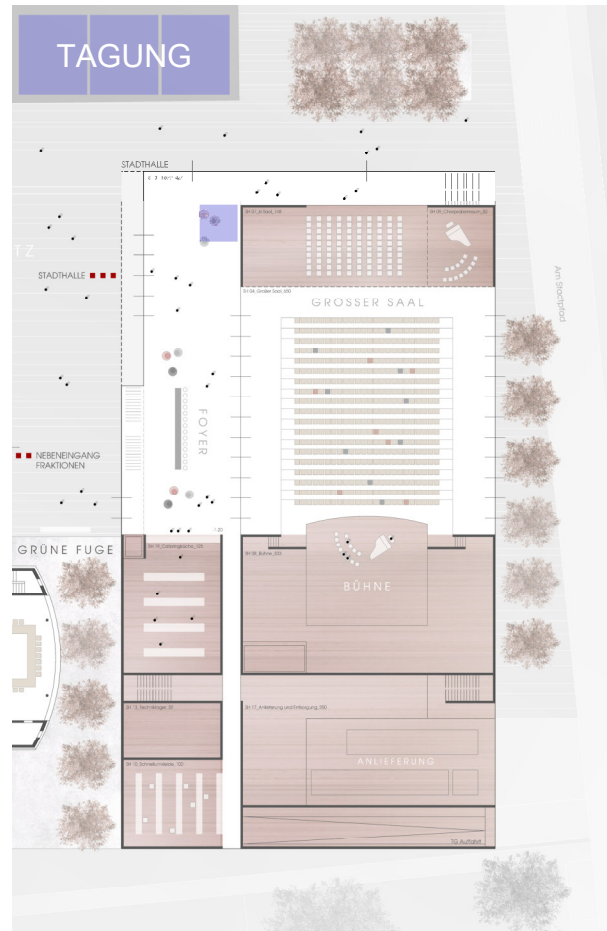


Sonstiges

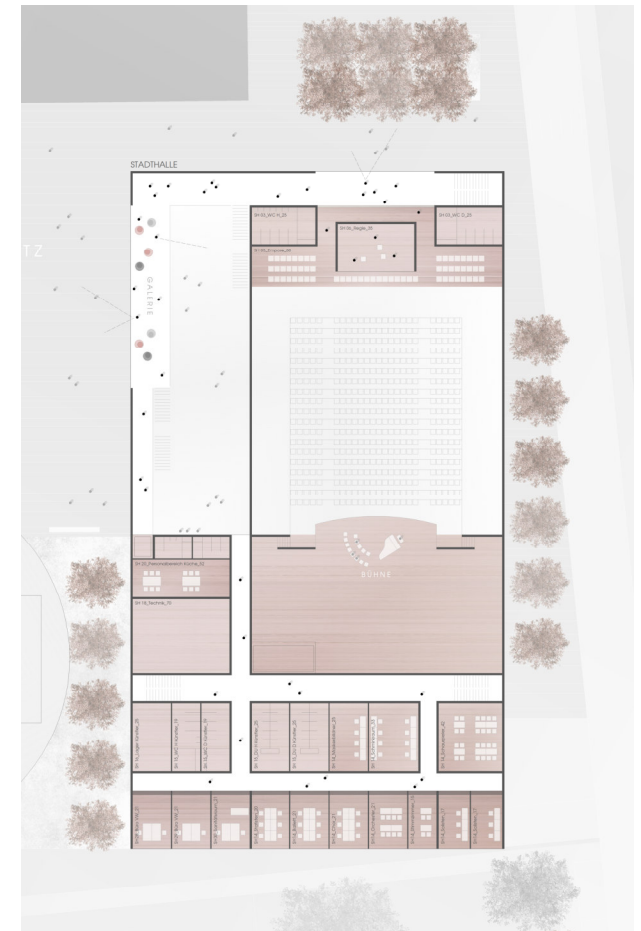
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
3 Tagungsräume (schaltbar) mit kleinem Foyer Spielecke in Foyer erforderlich Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke nicht gefordert



Grundriss E-1



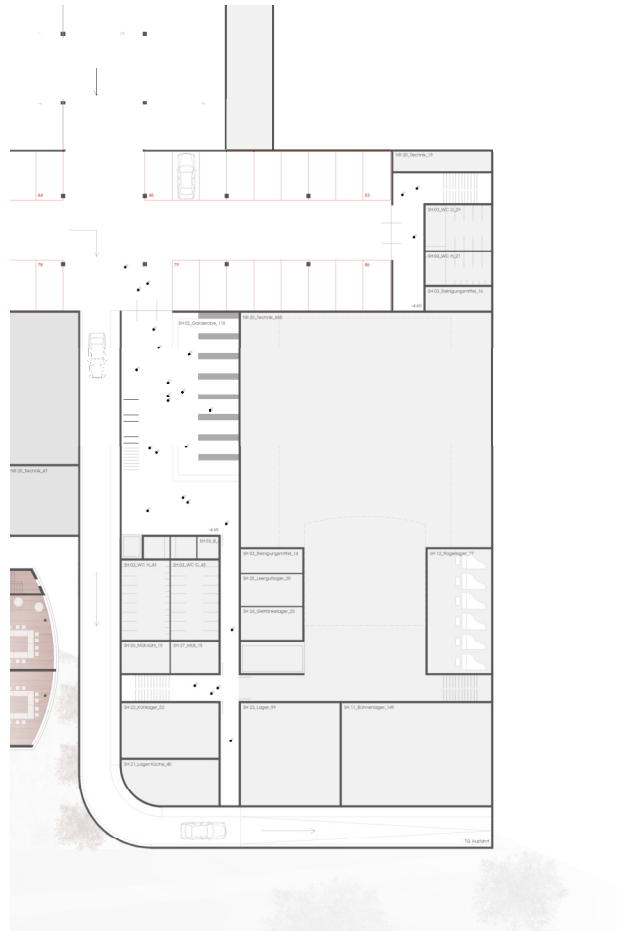
Grundriss E±0



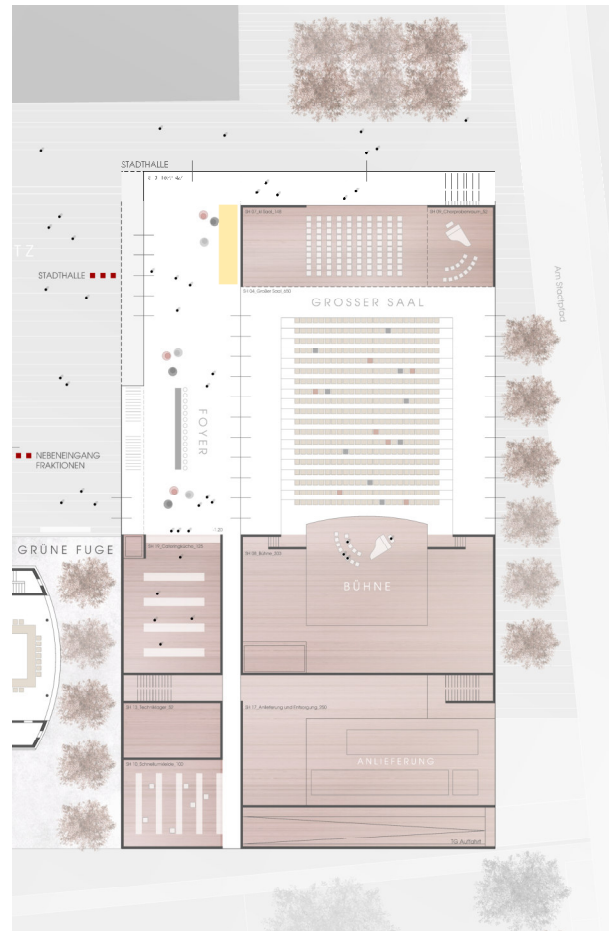
Grundriss E+1

Sonstiges

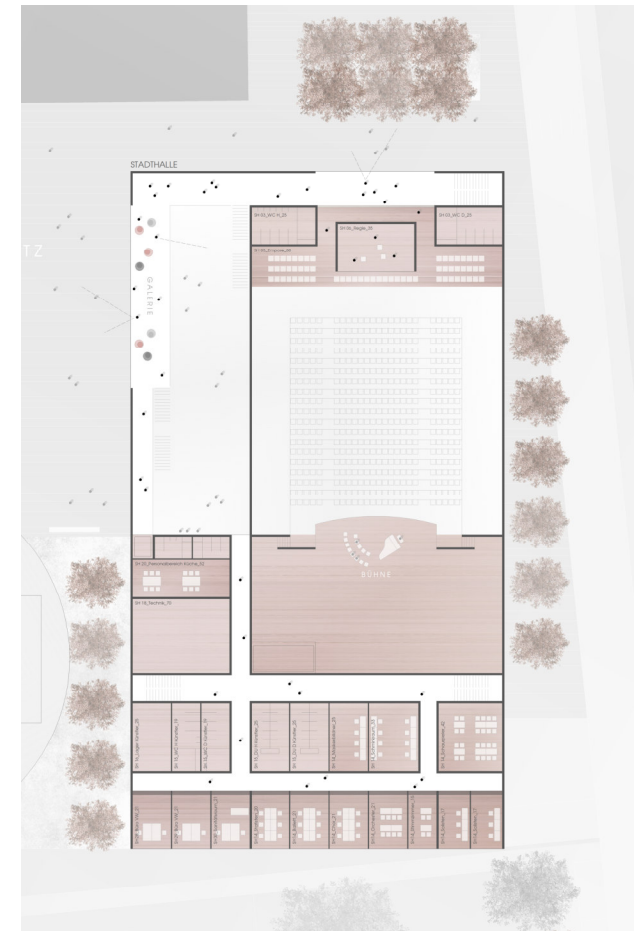
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
3 Tagungsräume (schaltbar) mit kleinem Foyer Spielecke in Foyer erforderlich Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke nicht gefordert



Grundriss E-1



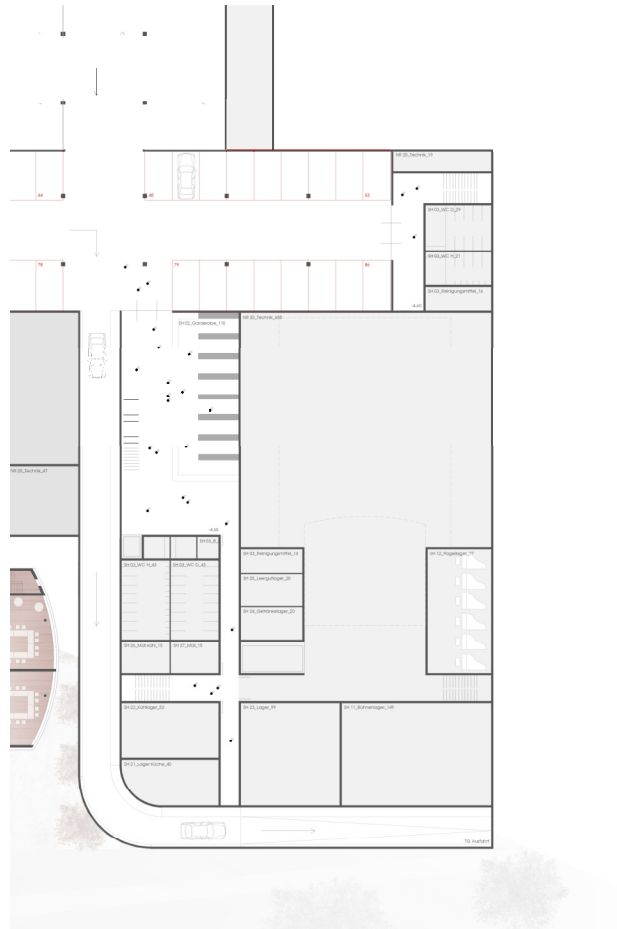
Grundriss E±0



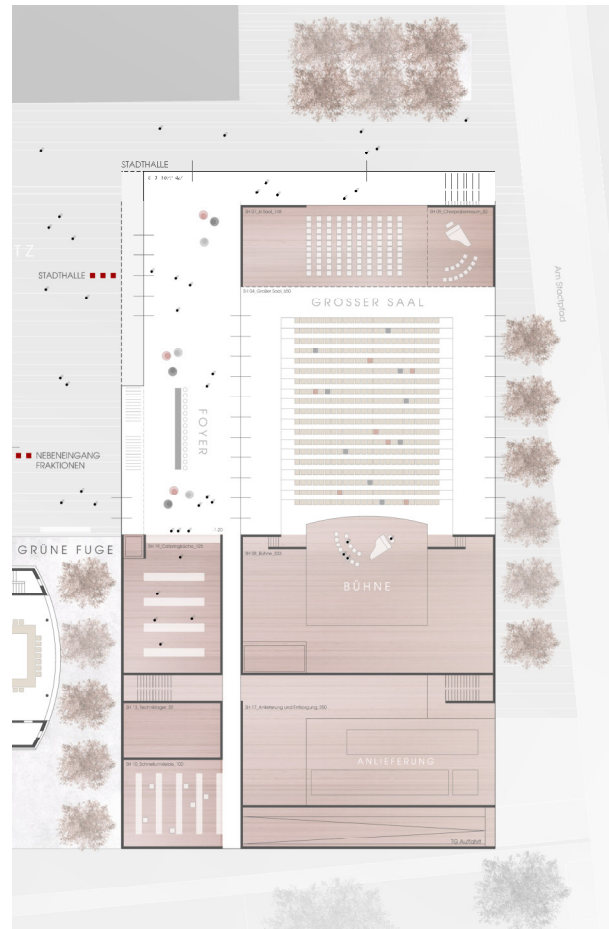
Grundriss E+1

Sonstiges

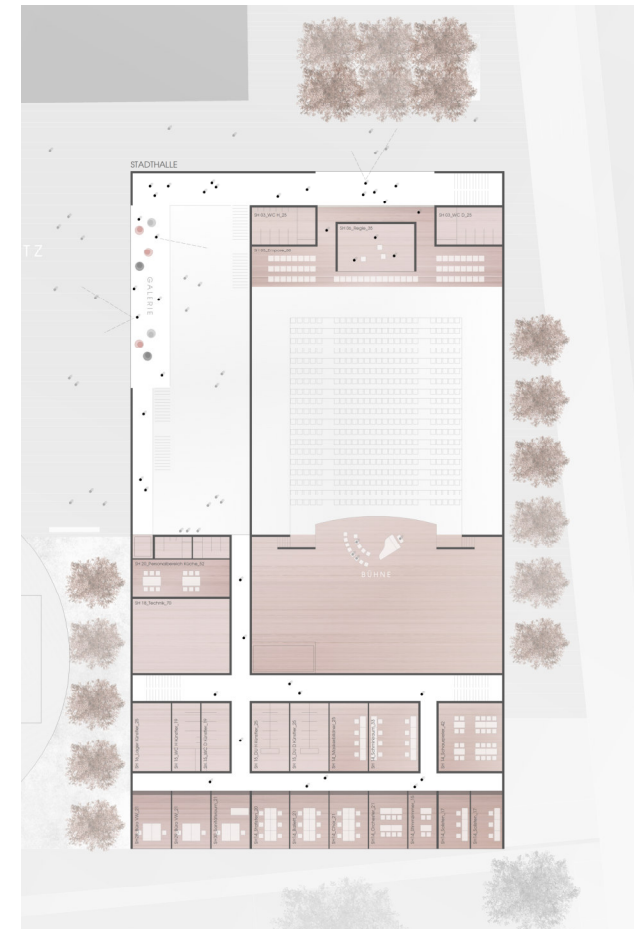
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
3 Tagungsräume (schaltbar) mit kleinem Foyer Spielecke in Foyer erforderlich Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke in Foyer erforderlich	Tagungsräume nicht gefordert Spielecke nicht gefordert Eschborn-Ecke nicht gefordert



Grundriss E-1



Grundriss E±0



Grundriss E+1

## **1 Sachstand der Planung**

1.1 Stand der aktuellen Planung

## **3 Änderungen Raumprogramm**

### **3.1 Tiefgarage**

3.1.1 Zu- und Ausfahrt

### **3.2 Stadthalle**

3.2.1 Empore / Regieraum

3.2.2 Anzahl Personen großer Saal

3.2.3 Bühnenabmessungen

3.2.4 Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

3.2.5 Orchestergraben

3.2.6 mobile Trennwände großer Saal – Foyer

3.2.7 Ausziehtribüne kleiner Saal

3.2.8 Anlieferung

3.2.9 Küche

3.2.10 Sanitärbereiche

3.2.11 Schnellumkleide, Waschraum

3.2.12 Flügellager / Kulturwerkstatt

3.2.13 Sonstiges

### **3.3 Stadtbibliothek**

3.3.1 Büroflächen

3.3.2 Lagerflächen

### **3.4 Rathaus**

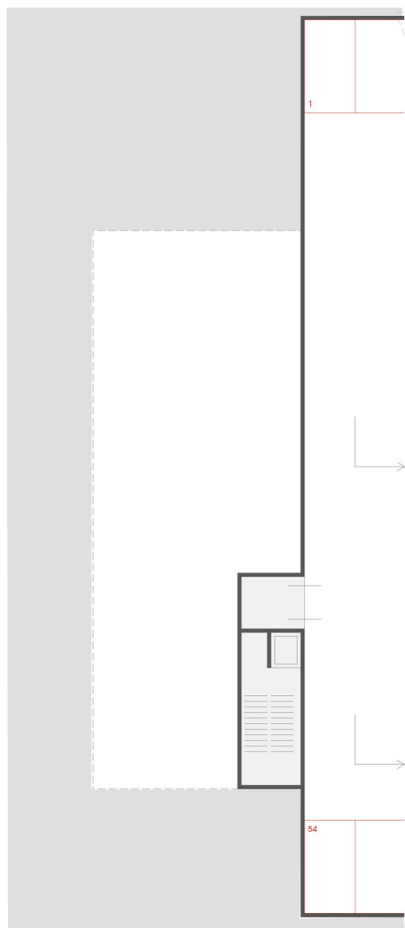
3.4.1 Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

3.4.2 Anordnung Besprechungsräume

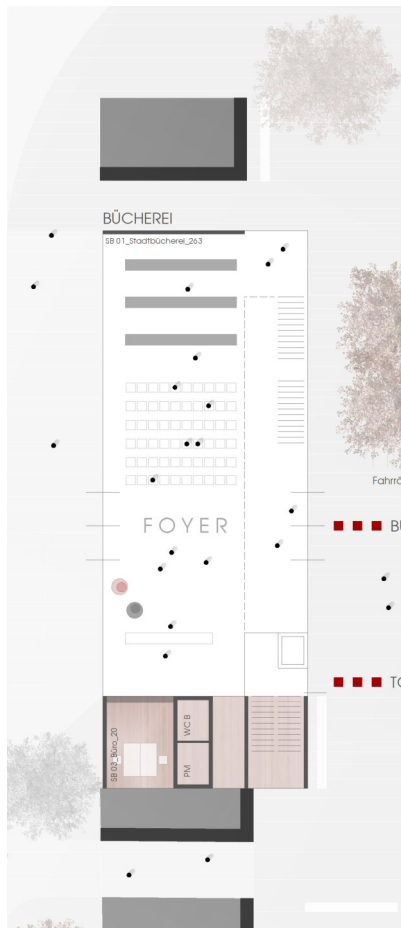
3.4.3 Mitarbeiter-Café

Bürofläche

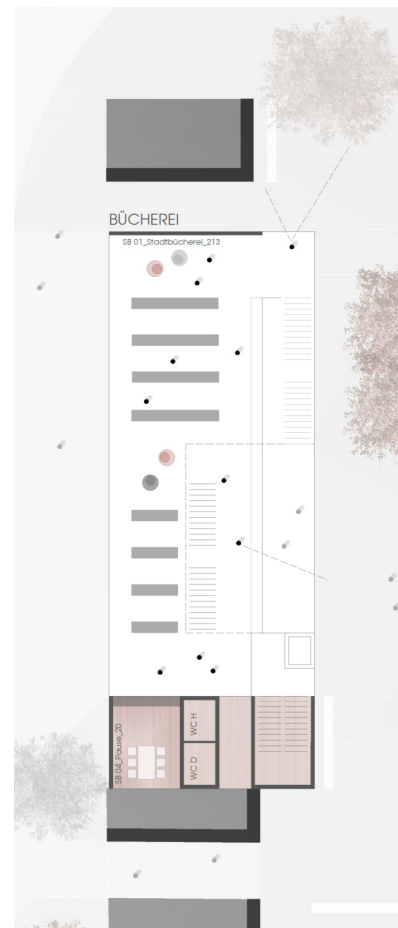
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Büro 20 m <sup>2</sup>	2x Büro à 25 m <sup>2</sup>



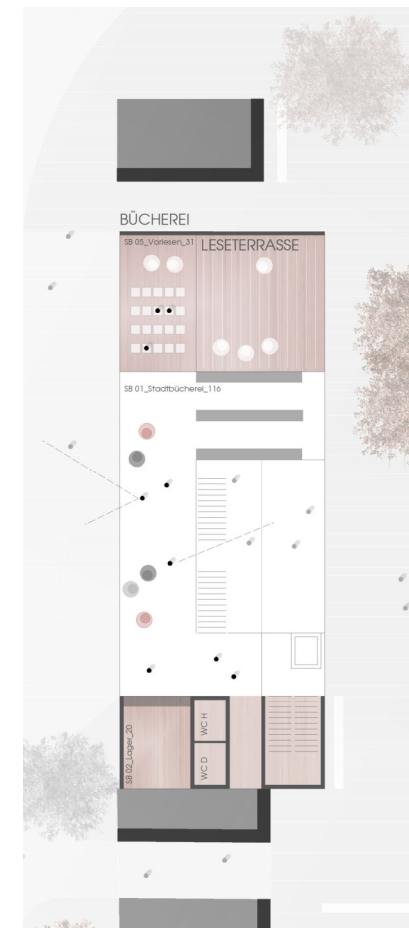
Grundriss E-1



Grundriss E±0



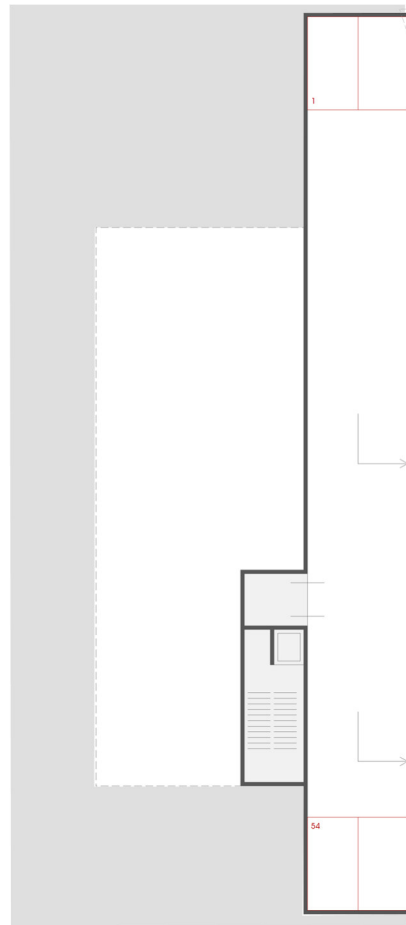
Grundriss E+1



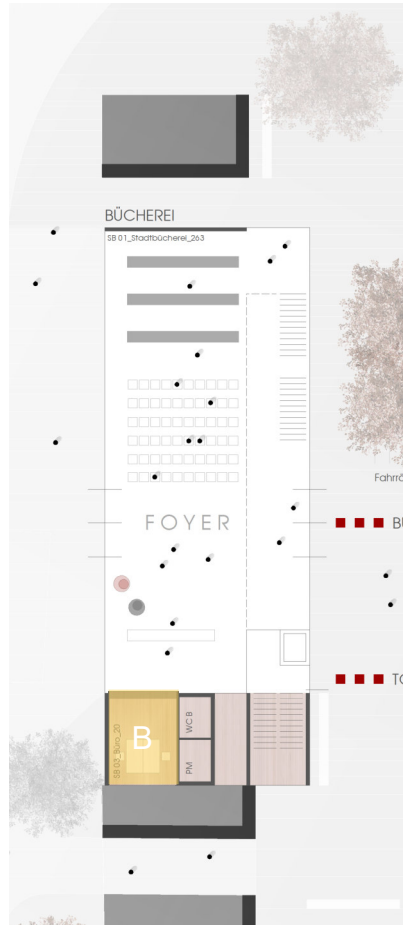
Grundriss E+2

Bürofläche

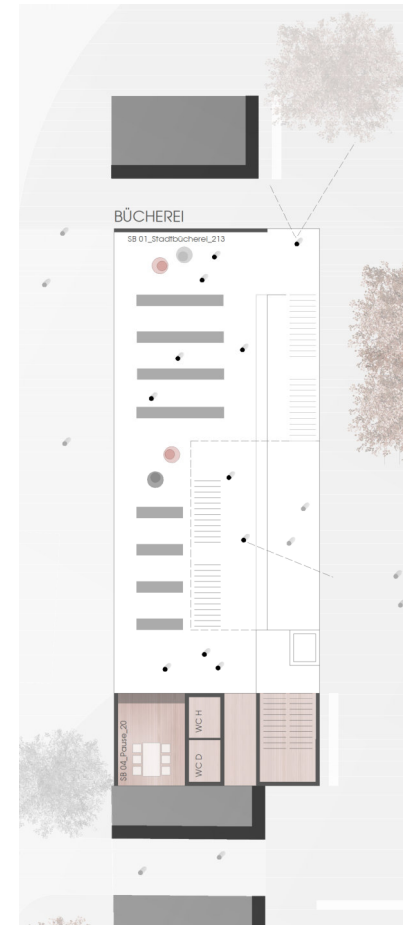
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Büro 20 m <sup>2</sup>	2x Büro à 25 m <sup>2</sup>



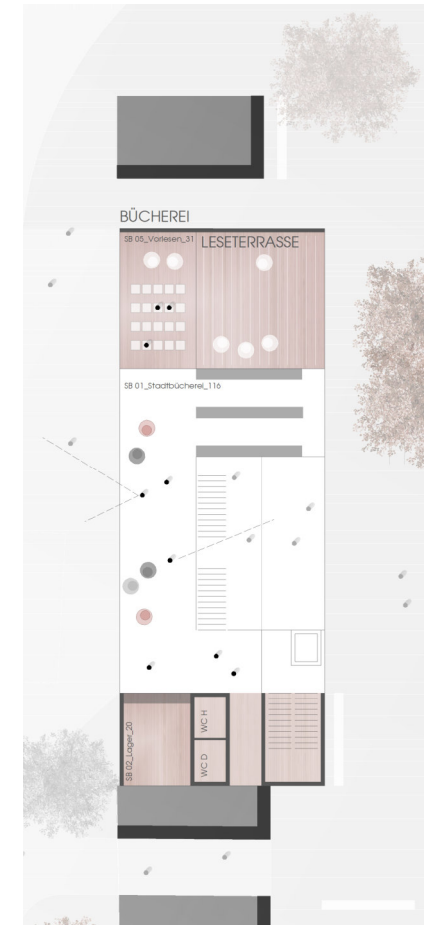
Grundriss E-1



Grundriss E±0



Grundriss E+1

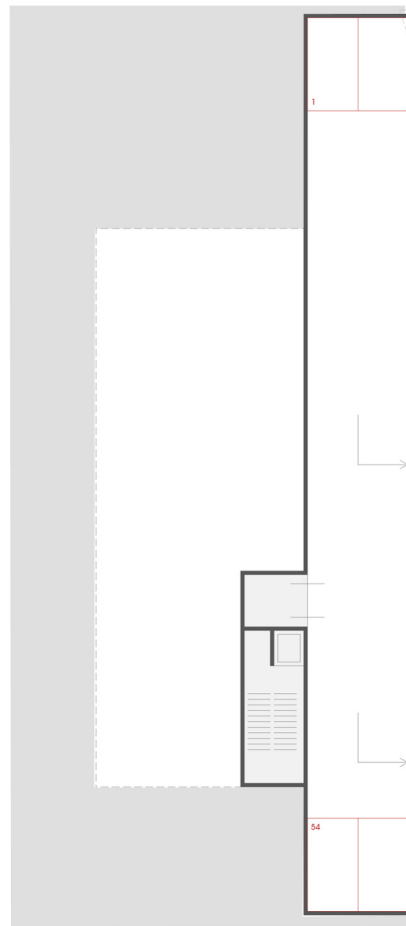


Grundriss E+2

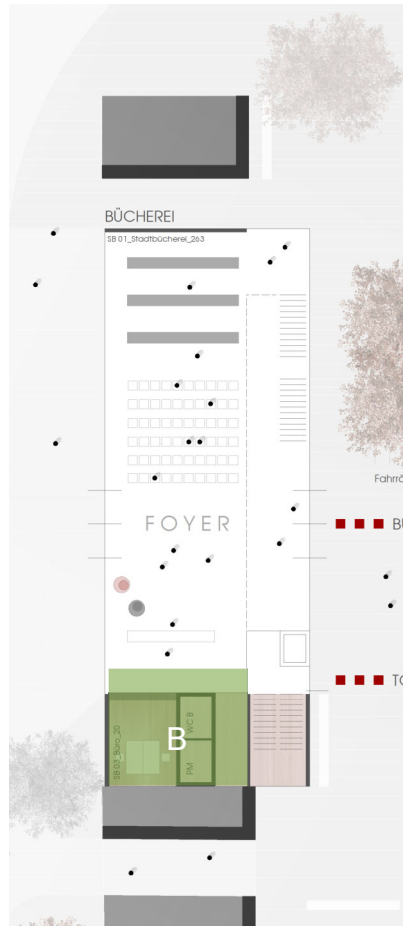


**Bürofläche**

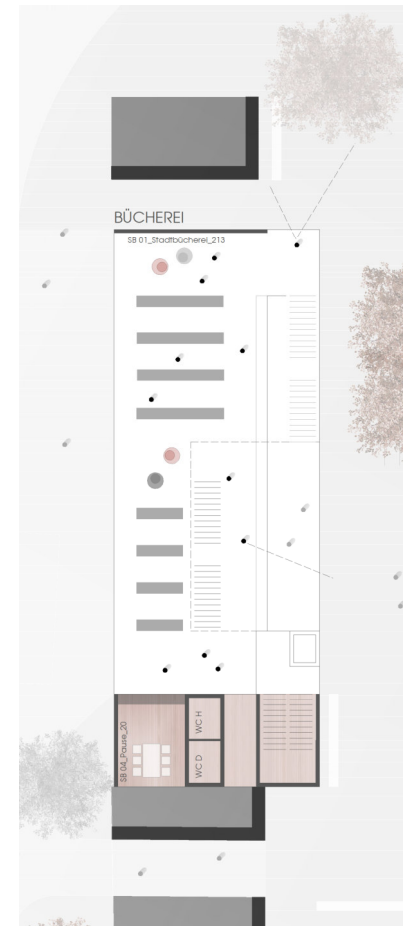
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Büro 20 m <sup>2</sup>	2x Büro à 25 m <sup>2</sup>



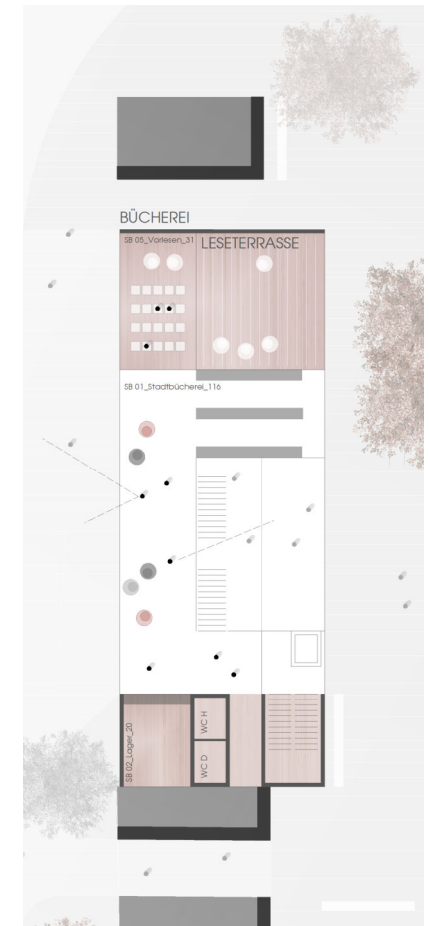
Grundriss E-1



Grundriss E±0



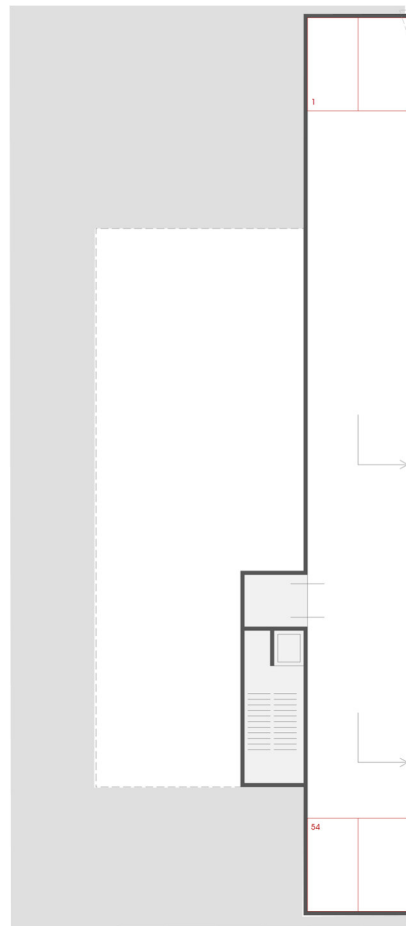
Grundriss E+1



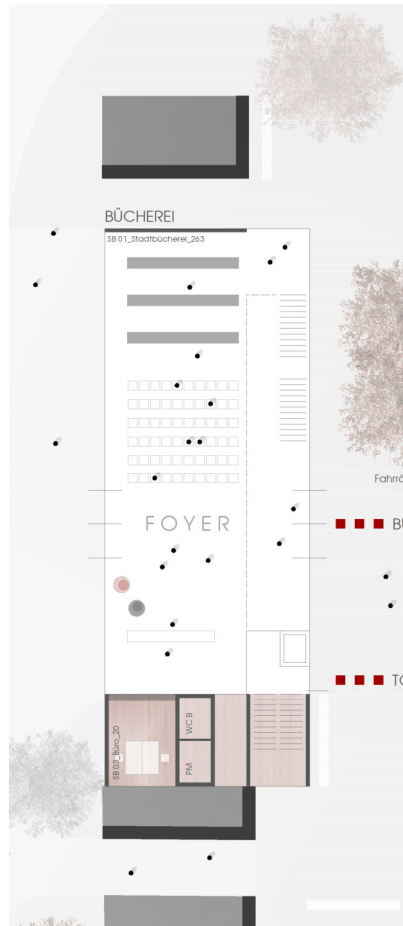
Grundriss E+2

Lagerfläche

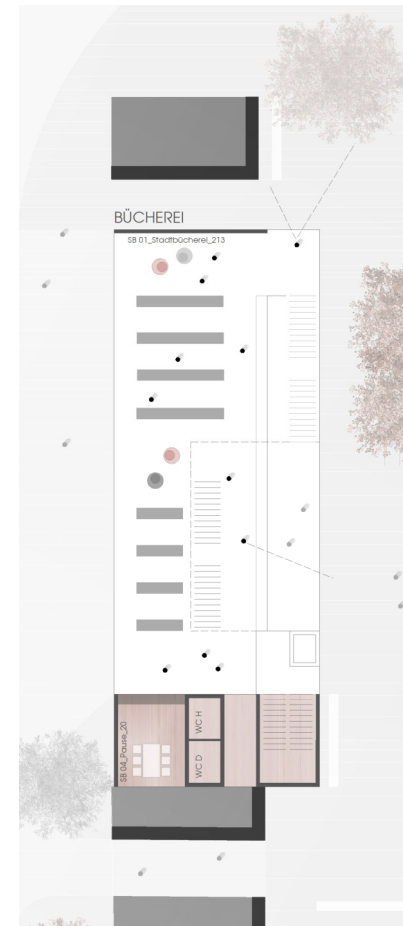
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Lager 20 m <sup>2</sup>	1x Lager 35 m <sup>2</sup>



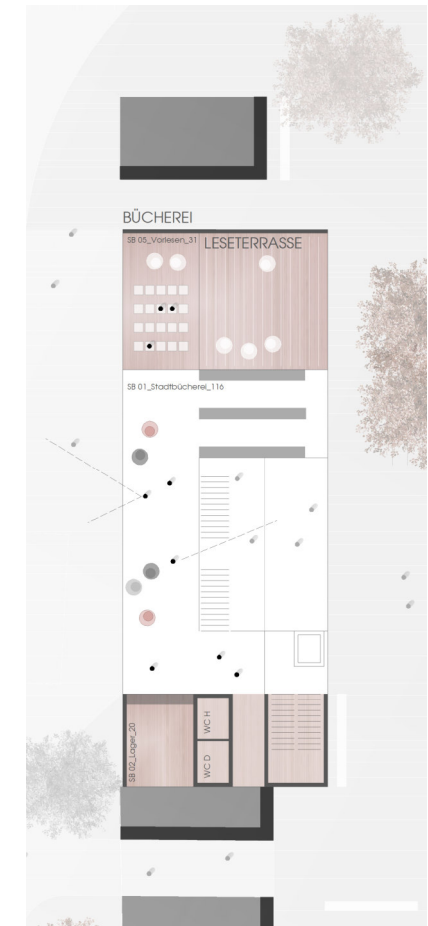
Grundriss E-1



Grundriss E±0



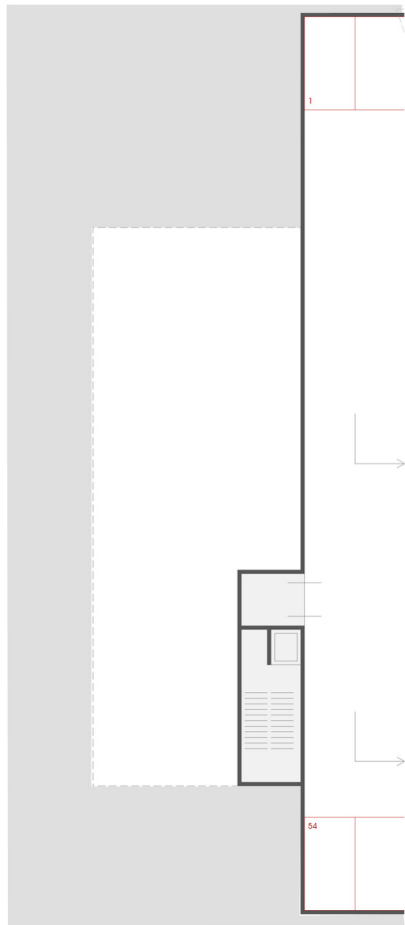
Grundriss E+1



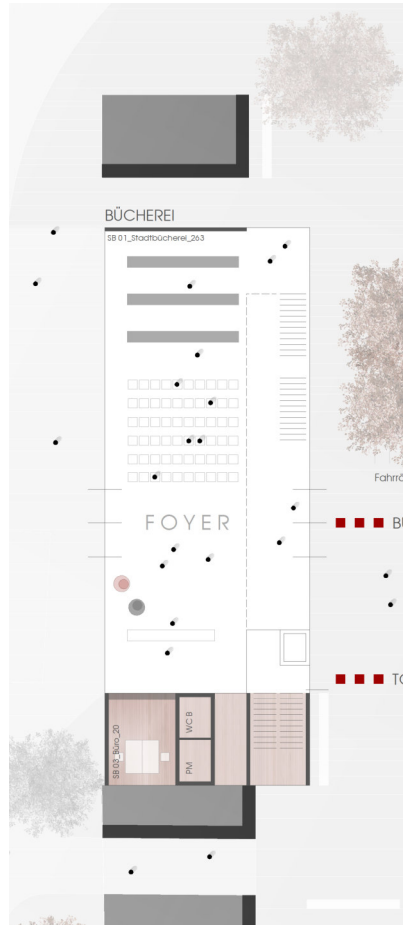
Grundriss E+2

Lagerfläche

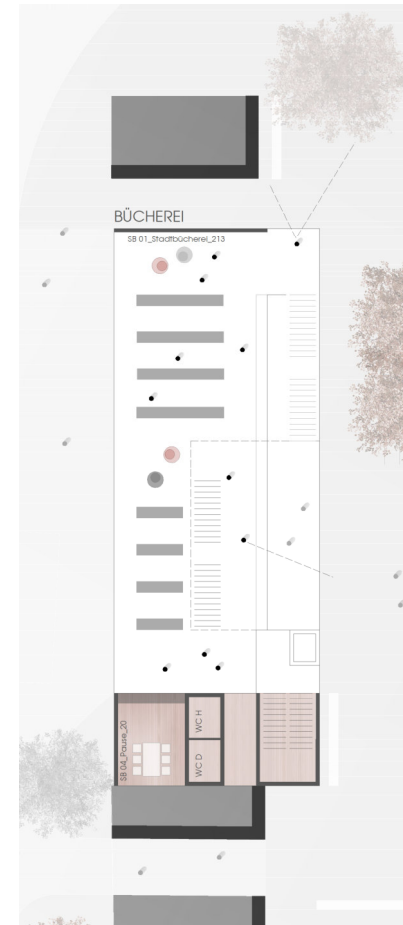
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Lager 20 m <sup>2</sup>	1x Lager 35 m <sup>2</sup>



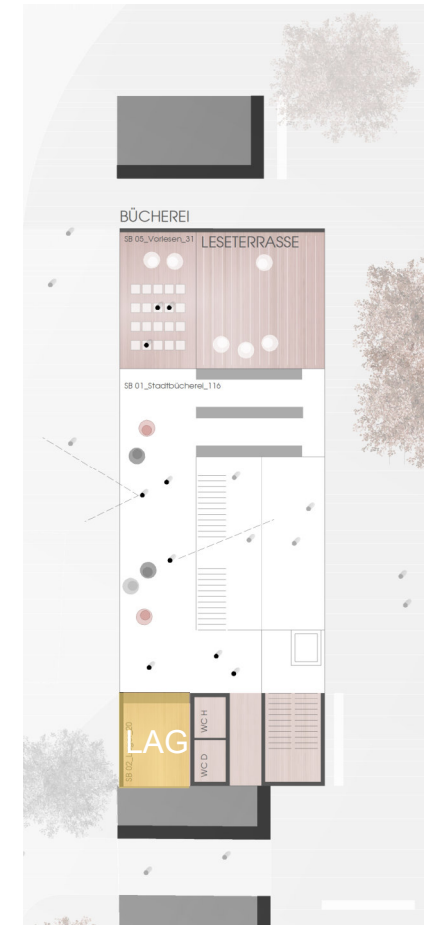
Grundriss E-1



Grundriss E±0



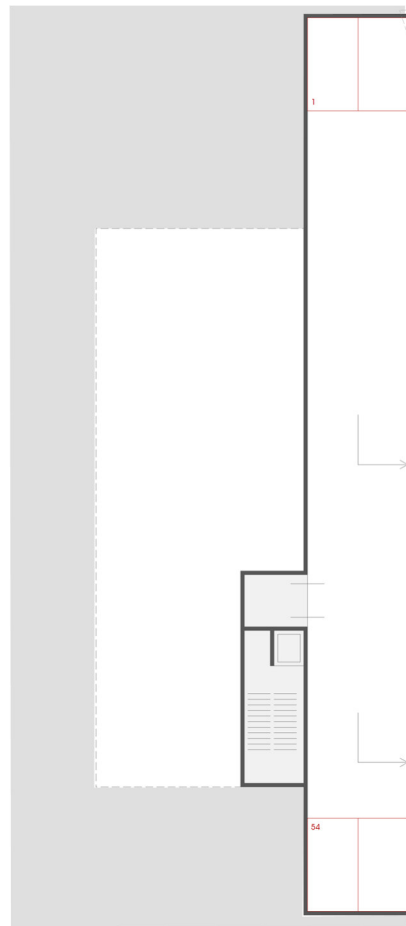
Grundriss E+1



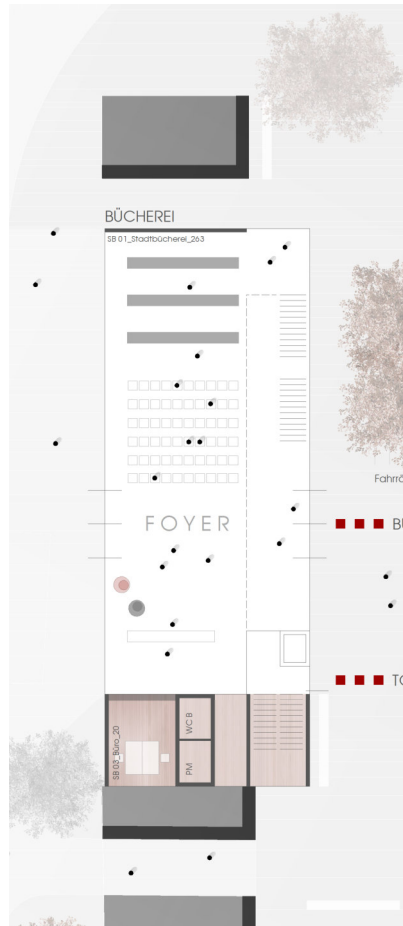
Grundriss E+2

Lagerfläche

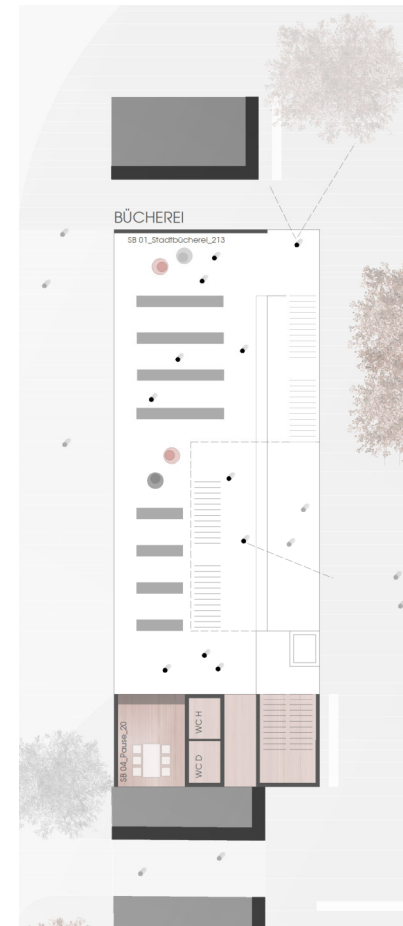
Sonder-BUA	Auslobung Wettbewerb	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	1x Lager 20 m <sup>2</sup>	1x Lager 35 m <sup>2</sup>



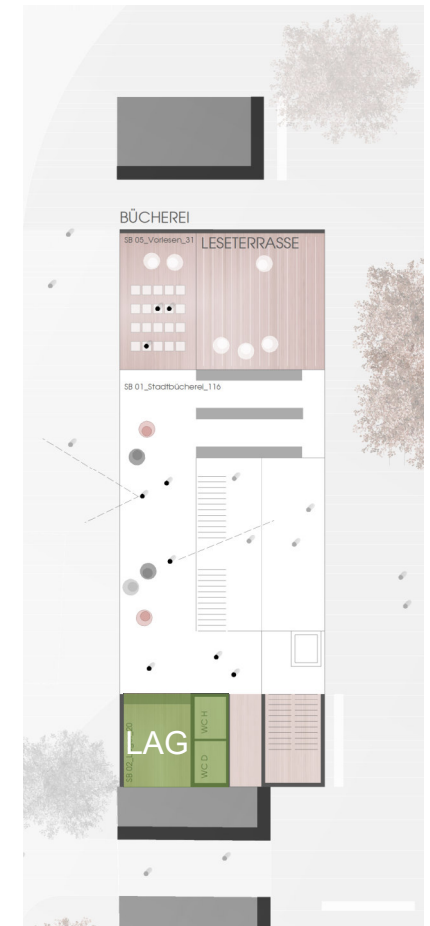
Grundriss E-1



Grundriss E±0



Grundriss E+1



Grundriss E+2

## **1 Sachstand der Planung**

1.1 Stand der aktuellen Planung

## **3 Änderungen Raumprogramm**

### **3.1 Tiefgarage**

3.1.1 Zu- und Ausfahrt

### **3.2 Stadthalle**

3.2.1 Empore / Regieraum

3.2.2 Anzahl Personen großer Saal

3.2.3 Bühnenabmessungen

3.2.4 Schwenkparkett ansteigendes Gestühl

3.2.5 Orchestergraben

3.2.6 mobile Trennwände großer Saal – Foyer

3.2.7 Ausziehtribüne kleiner Saal

3.2.8 Anlieferung

3.2.9 Küche

3.2.10 Sanitärbereiche

3.2.11 Schnellumkleide, Waschraum

3.2.12 Flügellager / Kulturwerkstatt

3.2.13 Sonstiges

### **3.3 Stadtbibliothek**

3.3.1 Büroflächen

3.3.2 Lagerflächen

### **3.4 Rathaus**

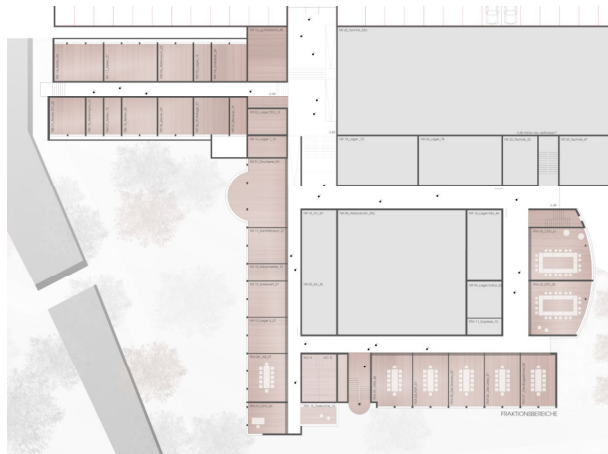
3.4.1 Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

3.4.2 Anordnung Besprechungsräume

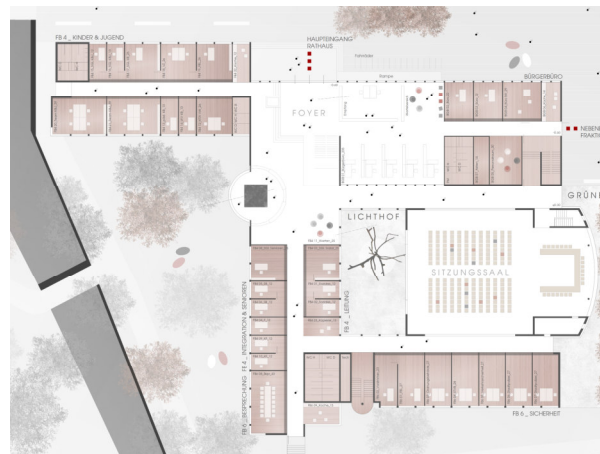
3.4.3 Mitarbeiter-Café

Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

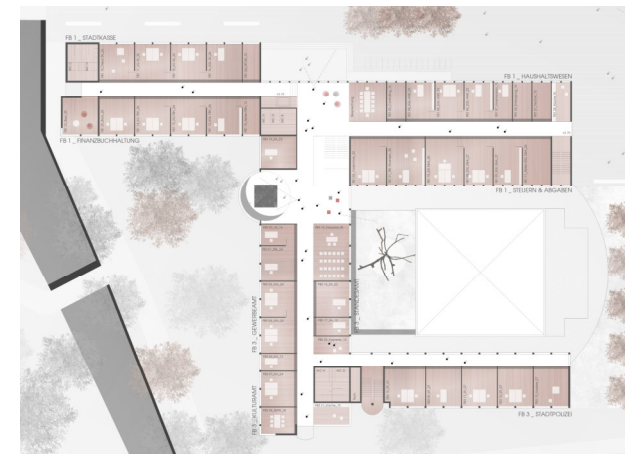
Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
Das bestehende Rathaus wird im Zuge des Neubaus der Stadthalle grundhaft und energetisch saniert.	Einzel- und Doppelbüros	Voruntersuchung New Work Spaces Offene Arbeitsbereiche, ca. 80% Mitarbeiter anwesend



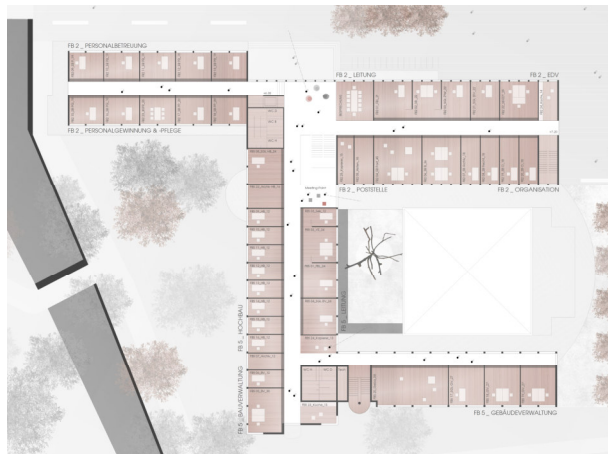
Grundriss E-1



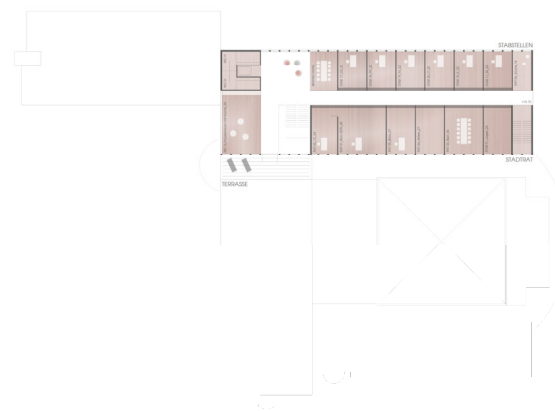
Grundriss E±0



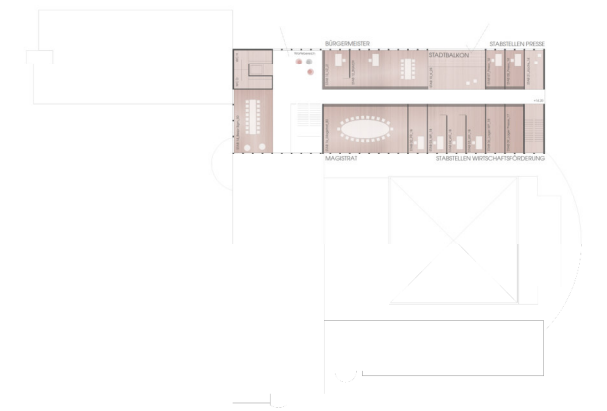
Grundriss E+1



Grundriss E+2



Grundriss E±3

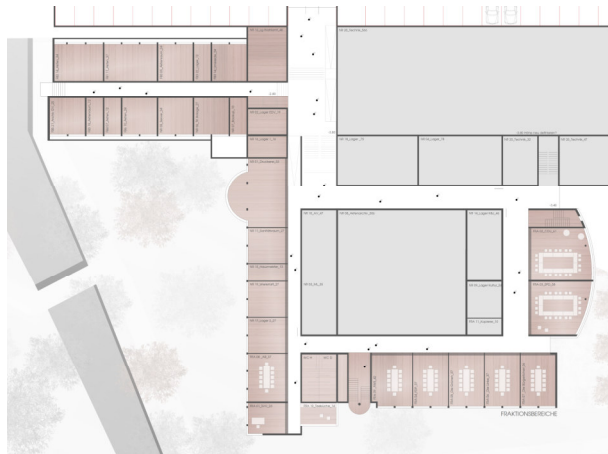


Grundriss E+4

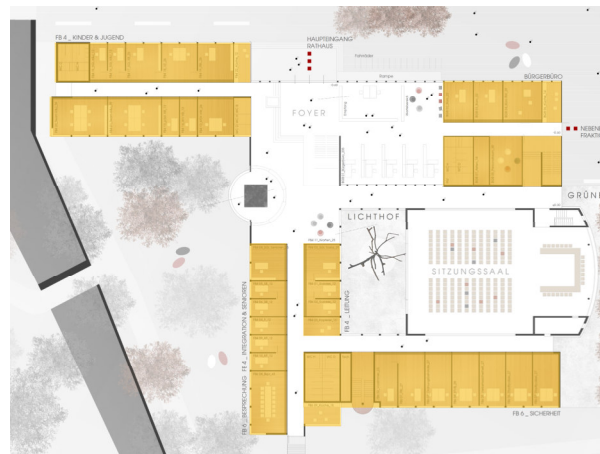


Anzahl Mitarbeiter / Bürostruktur

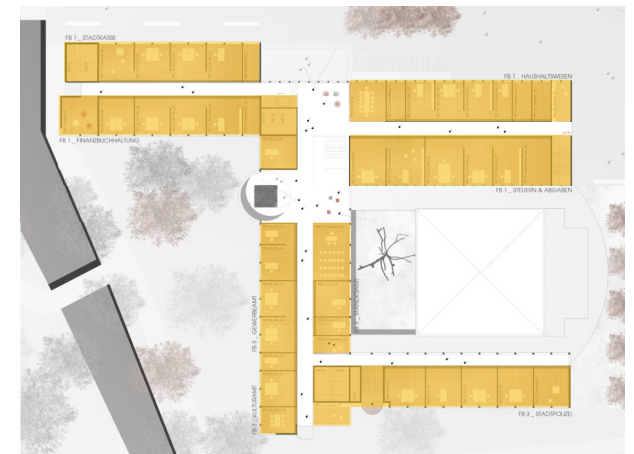
<p><b>Sonder-BUA</b></p> <p>Das bestehende Rathaus wird im Zuge des Neubaus der Stadthalle grundhaft und energetisch saniert.</p>	<p><b>Raumprogramm WBW</b></p> <p>Einzel- und Doppelbüros</p>	<p><b>Neu formulierter Nutzerwunsch</b></p> <p>Voruntersuchung New Work Spaces Offene Arbeitsbereiche, ca. 80% Mitarbeiter anwesend</p>
---	---	---



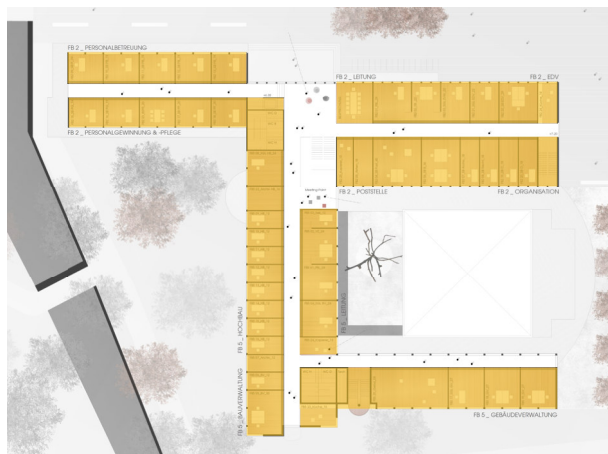
Grundriss E-1



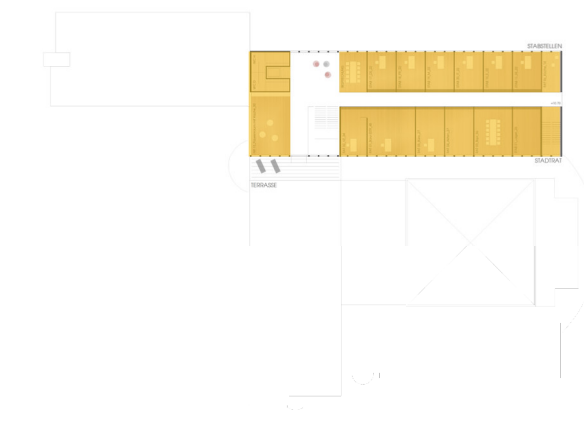
Grundriss E±0



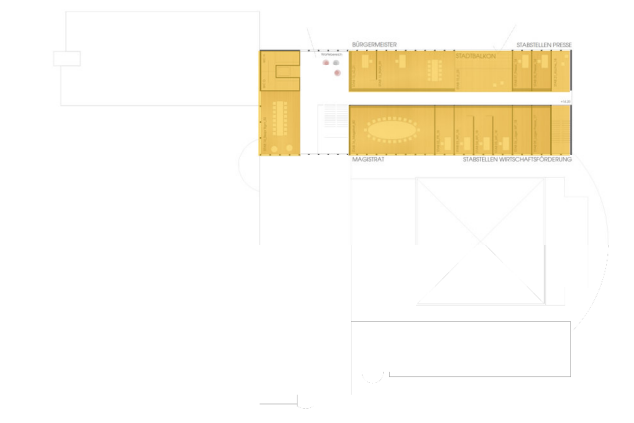
Grundriss E+1



Grundriss E+2



Grundriss E+3

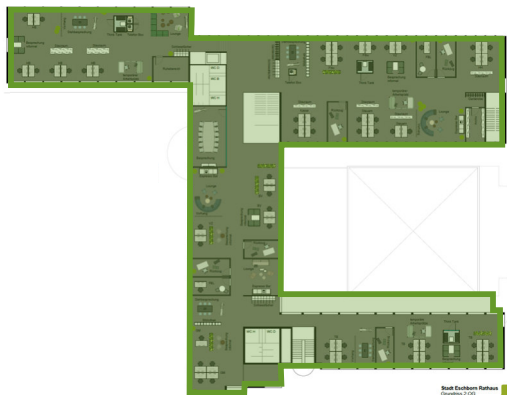


Grundriss E+4

**Bürostruktur**

Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
Das bestehende Rathaus wird im Zuge des Neubaus der Stadthalle grundhaft und energetisch saniert.	Einzel- und Doppelbüros	Voruntersuchung New Work Spaces Offene Arbeitsbereiche, ca. 80% Mitarbeiter anwesend

Grundriss E-1

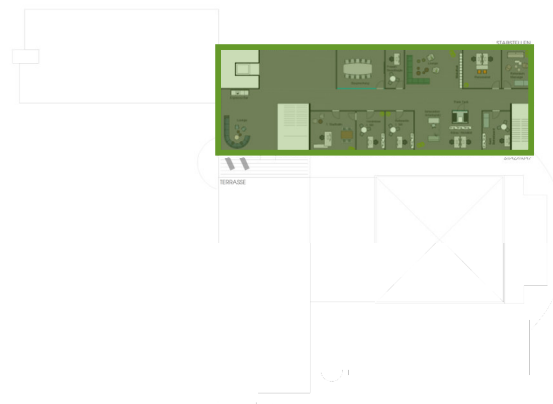


Grundriss E+2

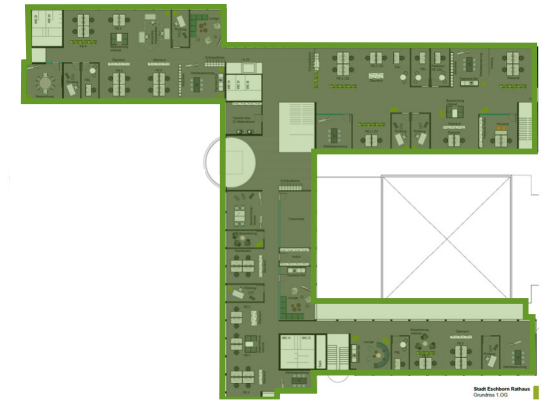
Grundriss E±0



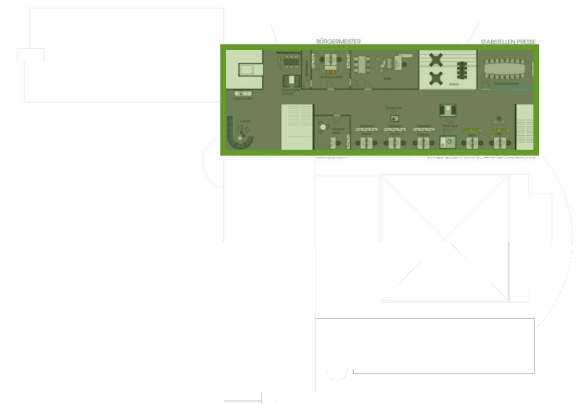
Grundriss E±3



Grundriss E+1



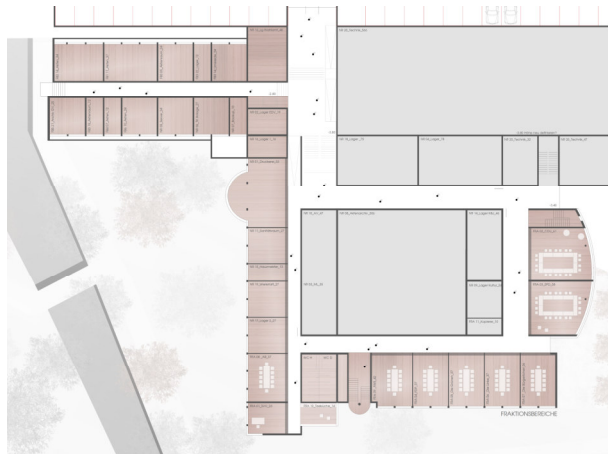
Grundriss E+4



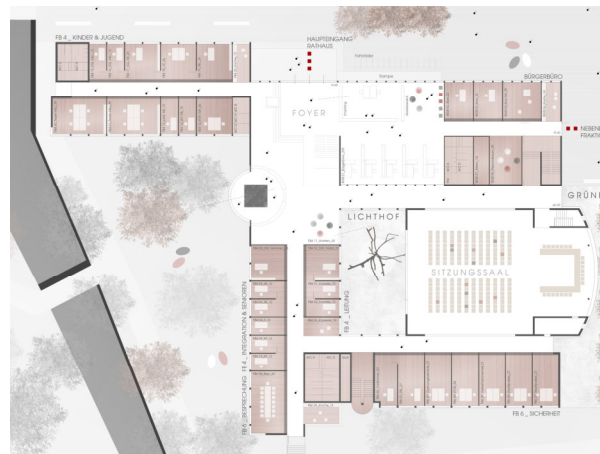


Besprechungsräume

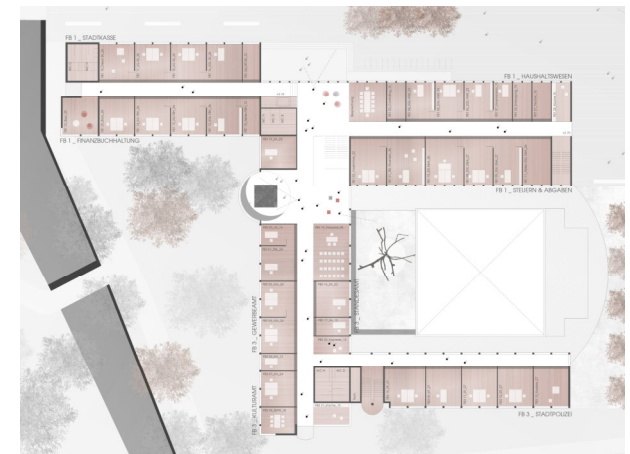
Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	Besprechungsräume dezentral in den jeweiligen Fachbereichen	Besprechungsräume überwiegend zentral im EG



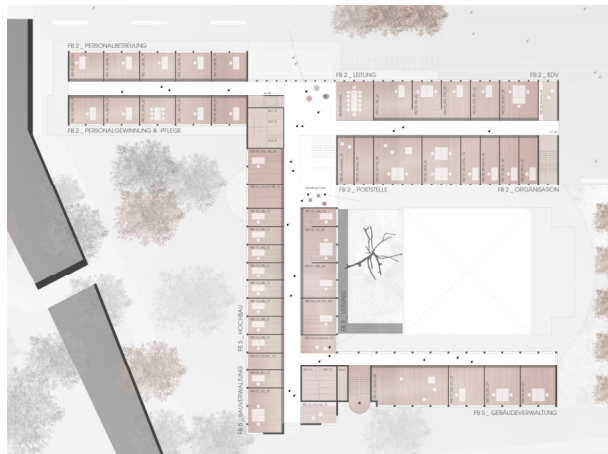
Grundriss E-1



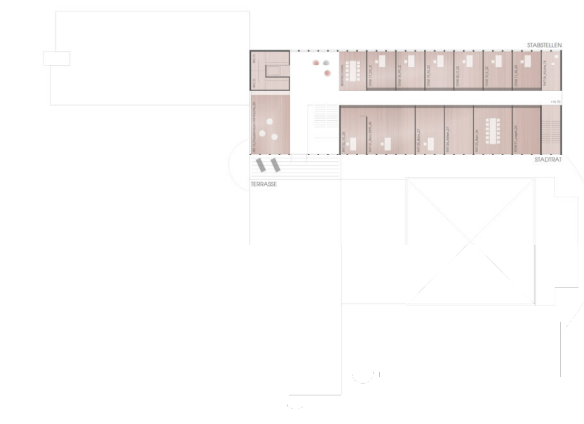
Grundriss E±0



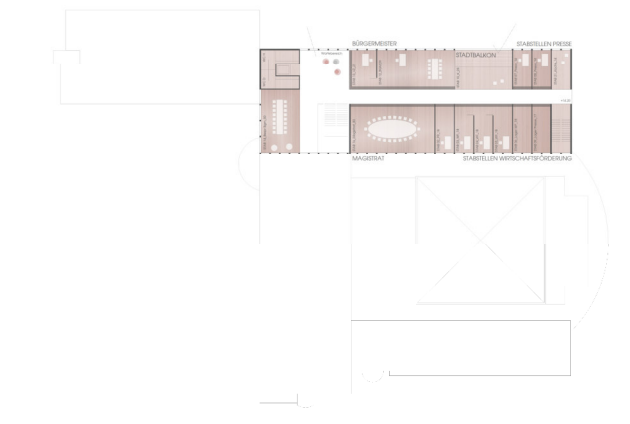
Grundriss E+1



Grundriss E+2



Grundriss E+3

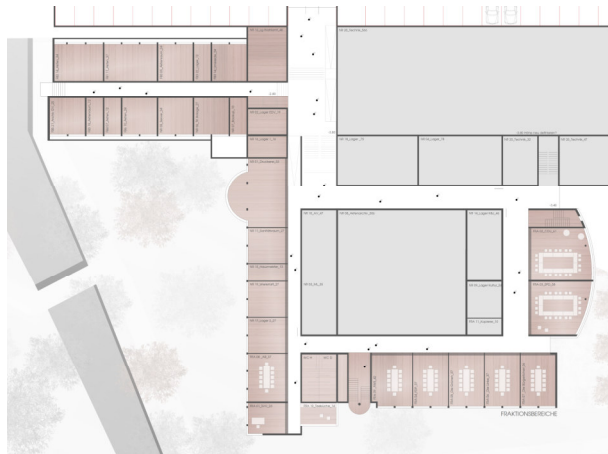


Grundriss E+4

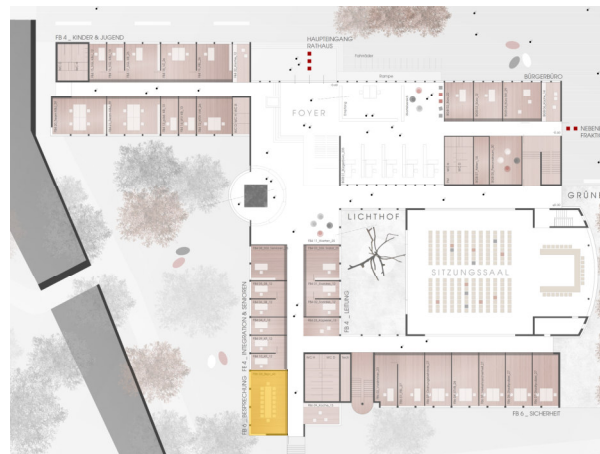


Besprechungsräume

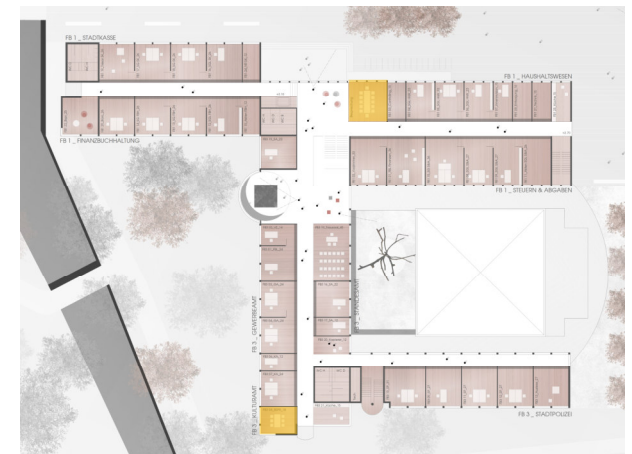
Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	Besprechungsräume dezentral in den jeweiligen Fachbereichen	Besprechungsräume überwiegend zentral im EG



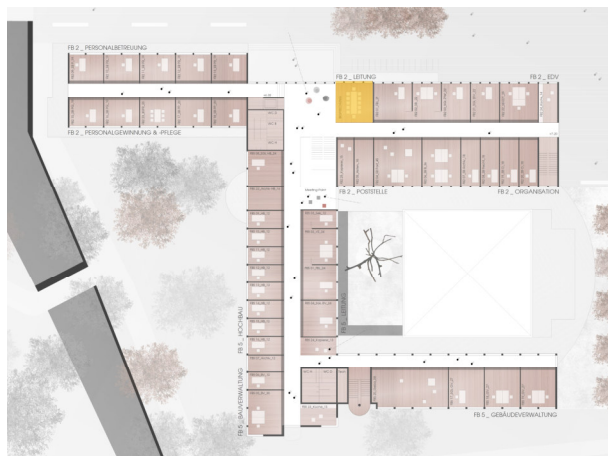
Grundriss E-1



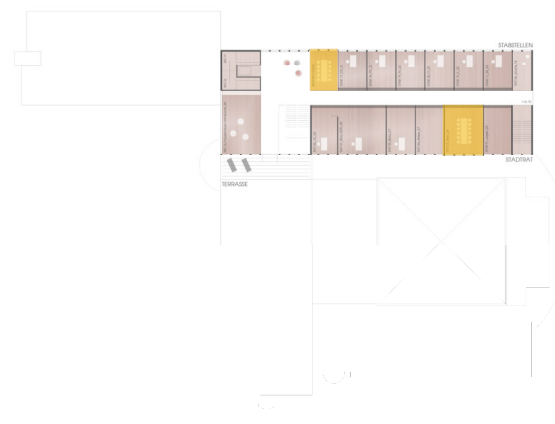
Grundriss E±0



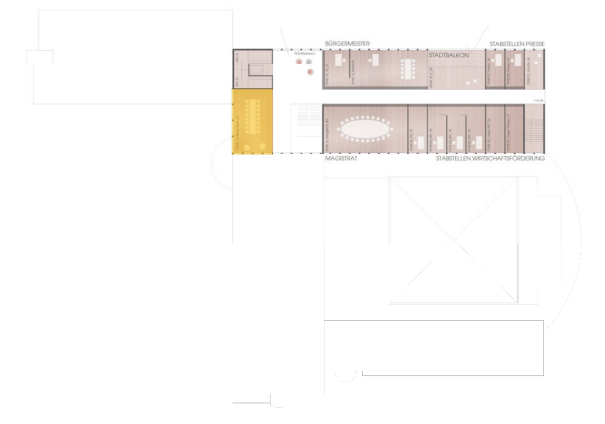
Grundriss E+1



Grundriss E+2



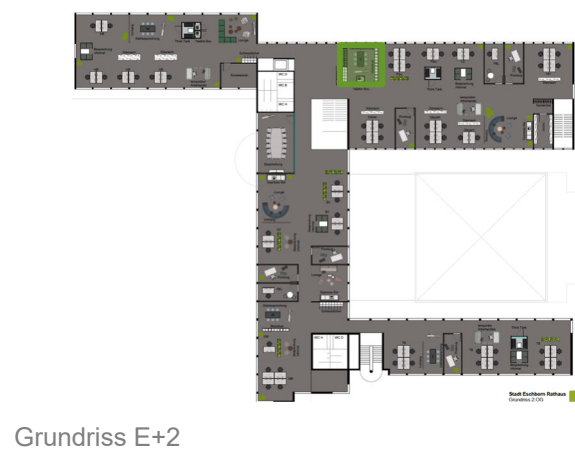
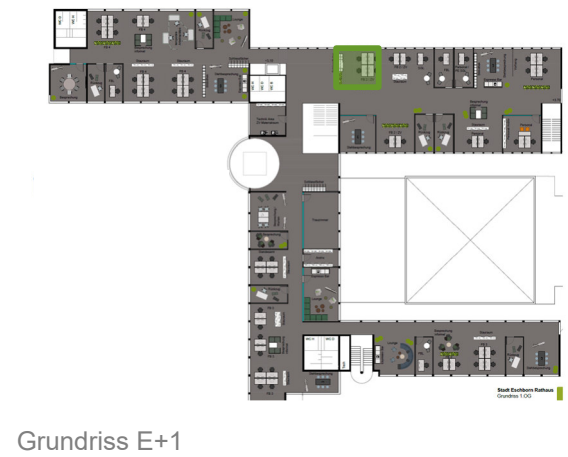
Grundriss E±3



Grundriss E+4

**Besprechungsräume**

Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	Besprechungsräume dezentral in den jeweiligen Fachbereichen	Besprechungsräume überwiegend zentral im EG



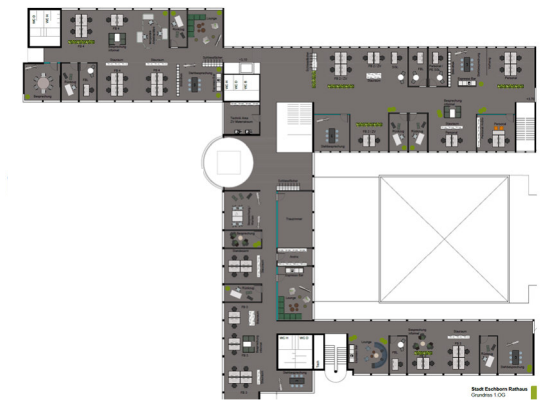


Mitarbeitercafé

Sonder-BUA	Raumprogramm WBW	Neu formulierter Nutzerwunsch
k.A.	k.A.	Mitarbeitercafé im EG



Grundriss E±0



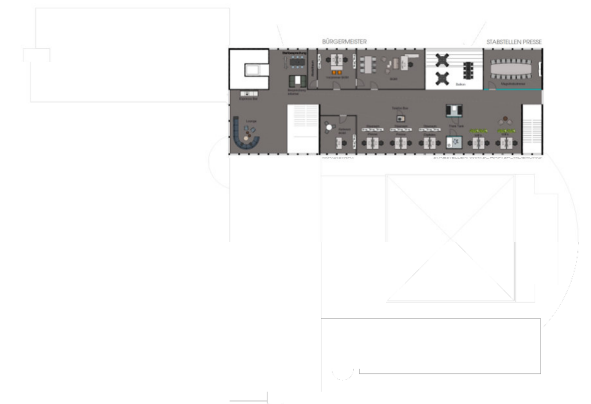
Grundriss E+1



Grundriss E+2



Grundriss E+3



Grundriss E+4



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



# Kosten – Baupreissteigerung

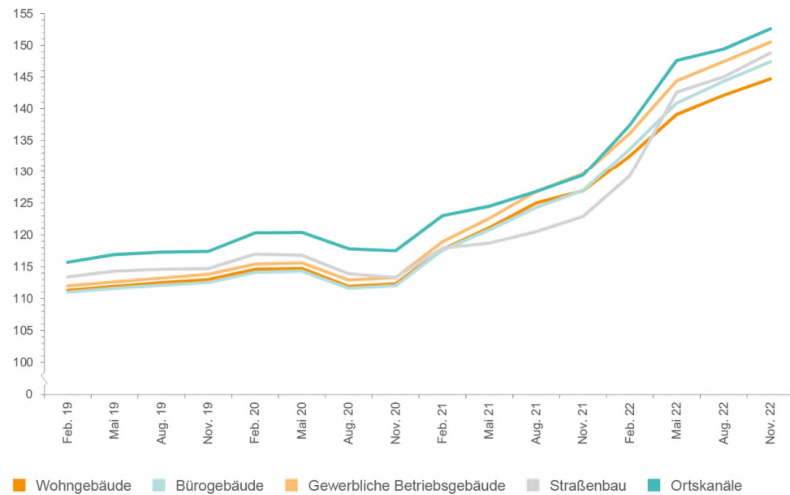
Baupreisindex 2021 IV. Quartal (Büro) 127,0

Baupreisindex 2023 II. Quartal (Büro) 154,2

Baupreissteigerung:  $154,2 / 127,0 = 21,4 \%$

## PREISINDIZES FÜR BAUWERKE IN HESSEN 2019 BIS 2022

BAULEISTUNGEN AM BAUWERK (BASISJAHR 2015 = 100)



Quelle: <https://statistik.hessen.de/unsere-zahlen/preise> (Bauleistungspreise in Hessen)

## Preisindizes für Bauwerke in Hessen von 1968 bis 2023 – Bauleistungen am Bauwerk – (2015 = 100)

Jahr Monat	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle	Außenanlagen für Wohngebäude
2013 D	96,7	96,6	97,5	98,9	96,8	96,3
2014 D	98,3	98,3	99,0	99,9	98,4	98,0
2015 D	100	100	100	100	100	100
2016 D	101,5	101,6	100,7	101,6	101,3	101,8
2017 D	104,4	104,8	104,8	105,7	105,4	105,6
2018 D	107,8	108,5	109,1	111,8	110,7	110,2
2019 D	111,8	112,9	114,3	117,3	116,8	116,3
2020 D	113,0	114,3	115,3	118,0	119,0	118,7
2021 D	122,4	124,5	120,0	128,5	125,9	127,9
2022 D	141,6	144,6	141,4	148,8	146,8	151,0
2015 Februar	99,4	99,4	99,8	99,8	99,4	99,3
Mai	99,8	99,8	100,0	99,7	99,9	99,7
August	100,3	100,3	100,3	100,5	100,5	100,4
November	100,5	100,6	100,0	100,0	100,1	100,5
2016 Februar	100,9	100,9	99,8	100,2	100,3	100,9
Mai	101,4	101,5	100,4	101,0	101,2	101,6
August	101,6	101,8	101,1	102,4	101,7	102,1
November	102,0	102,3	101,6	102,6	101,9	102,6
2017 Februar	103,4	103,6	103,3	104,1	103,7	104,2
Mai	104,1	104,5	104,6	105,2	105,1	105,4
August	104,8	105,2	105,6	106,1	106,2	106,2
November	105,3	105,8	105,8	107,2	106,6	106,5
2018 Februar	106,3	106,7	106,6	108,9	108,1	107,7
Mai	107,3	107,9	108,7	111,3	110,0	109,3
August	108,5	109,3	110,1	113,1	111,8	111,2
November	109,1	110,2	111,1	114,0	112,8	112,7
2019 Februar	111,0	112,0	113,4	116,4	115,7	115,2
Mai	111,6	112,6	114,3	117,2	116,9	116,2
August	112,1	113,2	114,6	117,5	117,3	116,6
November	112,5	113,8	114,7	117,9	117,4	117,2
2020 Februar	114,1	115,4	117,0	119,7	120,3	119,8
Mai	114,3	115,6	116,8	119,7	120,4	120,1
August	111,6	112,9	113,9	116,4	117,8	117,4
November	112,0	113,3	113,3	116,3	117,5	117,5
2021 Februar	117,6	118,9	117,9	122,8	123,0	123,4
Mai	120,8	122,6	118,7	125,8	124,5	125,8
August	124,6	126,8	120,5	131,7	126,8	129,2
November	127,0	129,6	122,9	133,8	129,4	133,0
2022 Februar	133,6	136,1	129,3	139,1	137,4	140,6
Mai	140,9	144,4	142,6	151,0	147,6	150,9
August	144,3	147,4	145,0	152,0	149,4	153,9
November	147,4	150,5	148,8	153,1	152,6	158,5
2023 Februar	152,4	155,7	153,7	159,6	158,1	163,4
Mai	154,2	156,7	155,7	160,9	159,4	165,9

D = Durchschnitt der Indexwerte der vier Erhebungsmonate

\* = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2023. Vervielfältigungen und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

# Kosten – Übersicht der Projekt Gesamtkosten\*



€ in Brutto	Neubau Stadthalle	Neubau Bibliothek	Neubau Rathaus	Erweiterung und Sanierung Rathaus	Umbau und Erweiterung Tiefgarage	Gesamtmaßnahme
<b>Stand 02.02.2022</b>	33.349.396,48	4.537.561,56	20.401.211,60	16.608.665,10	4.231.767,40	79.128.602,14
<b>Stand August 2023 Preissteigerung (21,4%)</b>	40.486.167,33	5.508.599,73	24.767.070,88	20.162.919,43	5.137.365,62	96.062.123,00
<b>Stand August 2023 Preissteigerung und inkl. 15% Unvorhergesehenes</b>	<b>46.559.092,43</b>	<b>6.334.889,69</b>	<b>28.482.131,51</b>	<b>23.187.357,35</b>	<b>5.907.970,47</b>	<b><u>110.471.441,45</u></b> 110.500.000,00
<b>Kosten Energiekonzept / Zertifizierung (Brutto, gerundet, Grobkostenschätzung)</b>						<b>1.000.000,00</b>
<b>Kosten zus. Fachplaner (Brutto, gerundet, Grobkostenschätzung)</b>						<b>1.200.000,00</b>
<b>Infrastrukturprojekt Unterortstraße (Brutto, gerundet, Grobkostenschätzung, inkl. 15% Unvorhergesehenes)</b>						<b>6.800.000,00</b>
<b>Neuerschließung Bestandsgebäude GWE (Brutto, gerundet, Grobkostenschätzung, inkl. 15% Unvorhergesehenes)</b>						<b>3.600.000,00</b>
<b><u>Gesamtsumme Brutto (gerundet)</u></b>						<b><u>123.100.000,00€</u></b>

\* Grobkostenschätzung, die eine weitere Inflation unberücksichtigt lässt

# Termine – Meilensteine



Danke für Ihre Aufmerksamkeit...

