



Generalsanierung Rathaus Rammersweier

Baubeschluss – HBA 15.01.2024

Inhalt

- I. Beteiligungsprozess
- II. Gebäudeplanung
- III. Kosten und Zeitplan

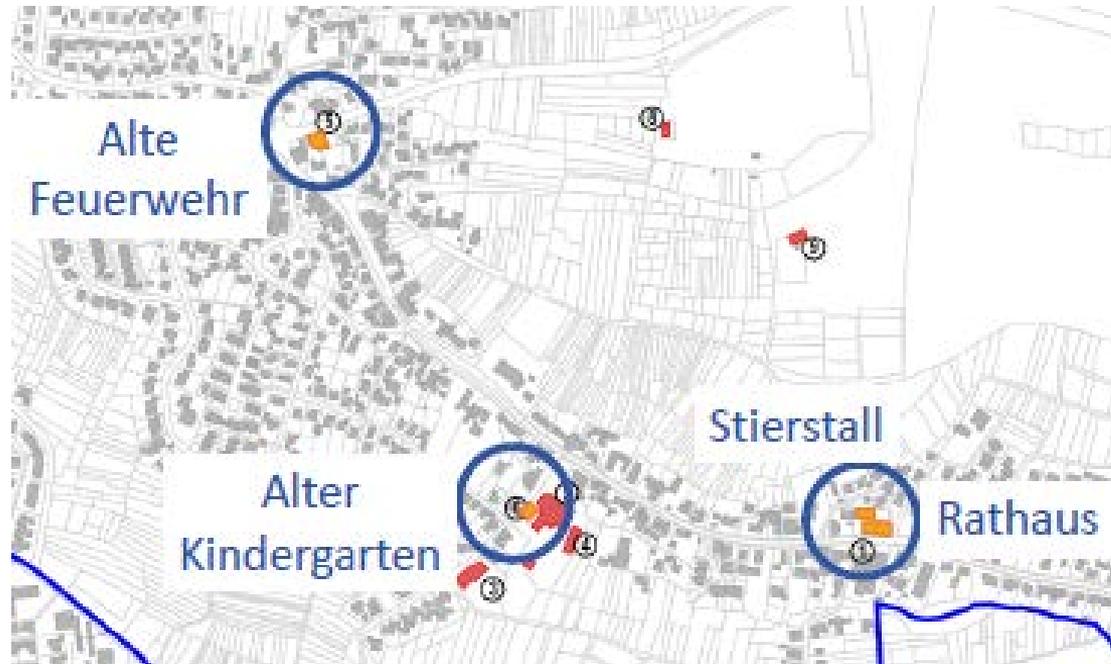
I. Beteiligungsprozess

Ausgangslage

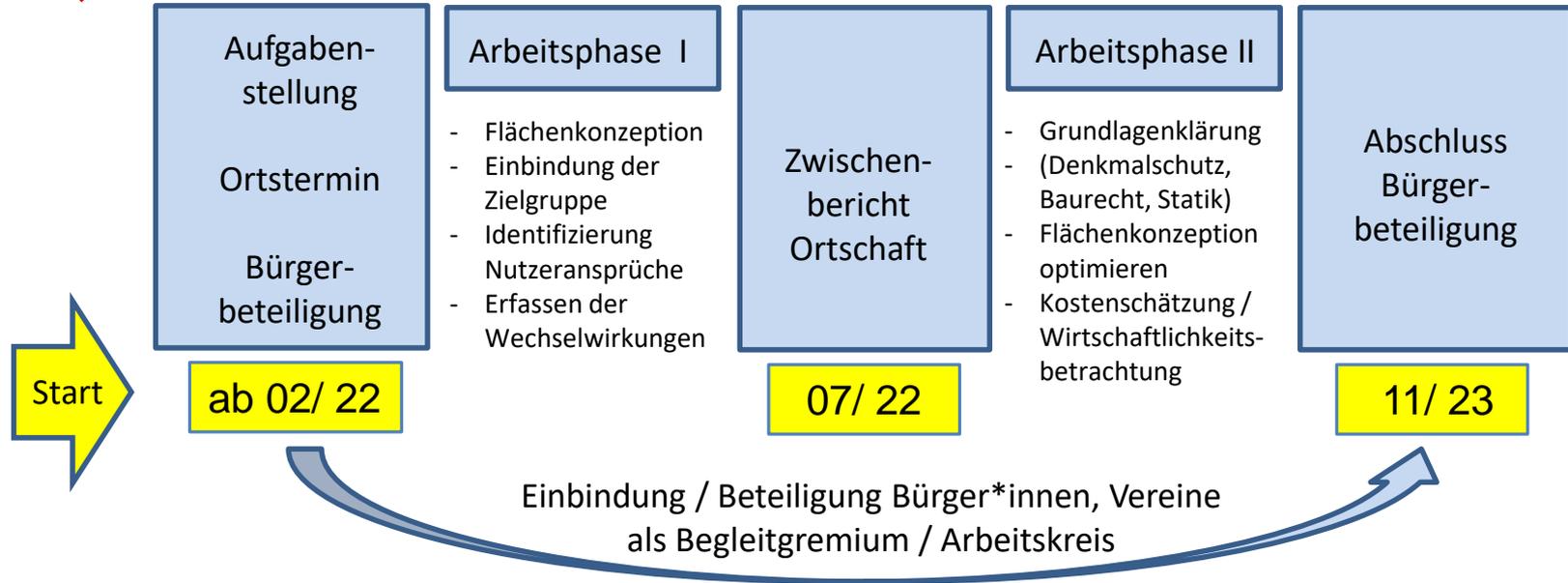
Ziel: Zukunftsfähige Nutzung des Rathauses mit gutem Raumangebot
(Vereine, Ortsverwaltung)

- Betrachtung aller städtischen Liegenschaften und Überprüfung der Raumangebote bzw. –bedarfe als Entscheidungsgrundlage und Basis für Rathaussanierung
 - **Rathaus**, Stierstall, Alter Kindergarten, Alte Feuerwehr
- Extern begleiteter Prozess (Büro Sutter, Freiburg) mit Bürgerbeteiligung, mehreren Arbeitsphasen

Ausgangslage



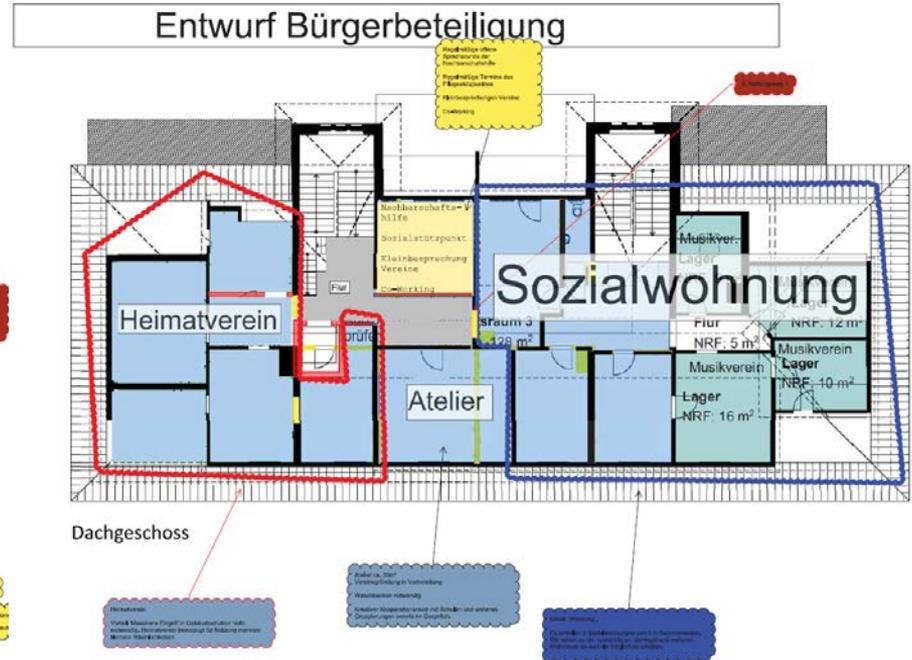
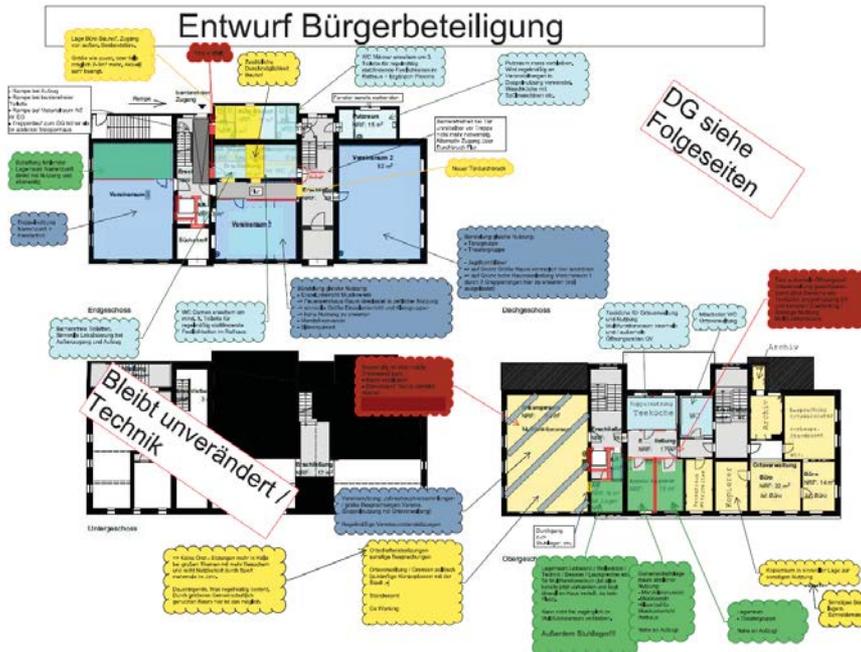
Ablauf (Überblick)



Ablauf (nach Zwischenbericht Ortschaft)

- Abstimmungen auf Arbeitsebene und Festlegungen Verwaltungsspitze:
 - Alter Kindergarten freihalten für Schulentwicklung (evtl. Flächenbedarf aus Rechtsanspruch Ganztagsbetreuung Grundschulkinder)
 - Mehrfachnutzungen im Rathaus (Flächen für Heimatmuseum/ Bibliothek etc.)
 - Prüfauftrag: Ausbau Dachgeschoss Rathaus zu Saal möglich
 - Neuer Proberaum für Musik-/ Gesangsverein
 - Aufgabe der Wohnungen im DG
 - Veräußerung „Altes Feuerwehrhaus“ > Finanzmittel
- Intensive Diskussionen mit Arbeitskreis/ Ortschaft in mehreren Runden

Zwischenergebnis: Flächenkonzept Ortschaft – Rathaus



Ergebnis final

- Rathaus:
 - Flächenkonzept Ortschaft ist Grundlage für weitere Planung
 - Ausbau Dachgeschoss: - stützenfreier Saal als favorisierte Option für Musik-/ Gesangsverein
- Alternative: Einbau von 2 Wohnungen
 - Finale Entscheidung noch während der Bauphase
- Altes Feuerwehrhaus:
 - Aktuelle Nutzung bleibt erhalten (Musik-/Gesangsverein und Gastronomie)
 - umfassende Sanierung in den nächsten Jahren nicht möglich/ Instandhaltungsarbeiten bei Erfordernis
- Stierstall: aktuelle Nutzung durch Bauhof bleibt nach aktuellem Stand unverändert
- Alter Kindergarten:
 - Flächenkonzept wird bis zur Klärung offener Fragen zum Rechtsanspruch für Ganztagsbetreuung nicht umgesetzt

II. Gebäudeplanung

Themen

- Brandschutz / baulicher 2. Rettungsweg
- Energetische Verbesserung
- Barrierefreiheit
- Ertüchtigung der Baukonstruktion und grundlegende Erneuerung des baukonstruktiven Ausbaus
- Vollständige Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)
- Transformation der einzelnen Geschosse zur Umsetzung des Flächenkonzepts

Planungsbeteiligte

- Gebäudeplanung, Architektur
- Tragwerksplanung
- TGA Planung HLS
- TGA Planung Elektro
- Bauphysik
- Brandschutz
- Bodengutachten, Schadstoffe
- Projektleitung

- Stadt Offenburg, FB 5, Abt. Planung
- BIBO Tragwerksplanung, Karlsruhe
- IB Werndl, Oberkich
- IB Müller, Bühl/ Offenburg
- IB Ehnes, Heilbronn
- Drescher+Partner, Herbolzheim
- IFAG, Willstätt
- Stadt Offenburg, FB 5, Abt. Planung

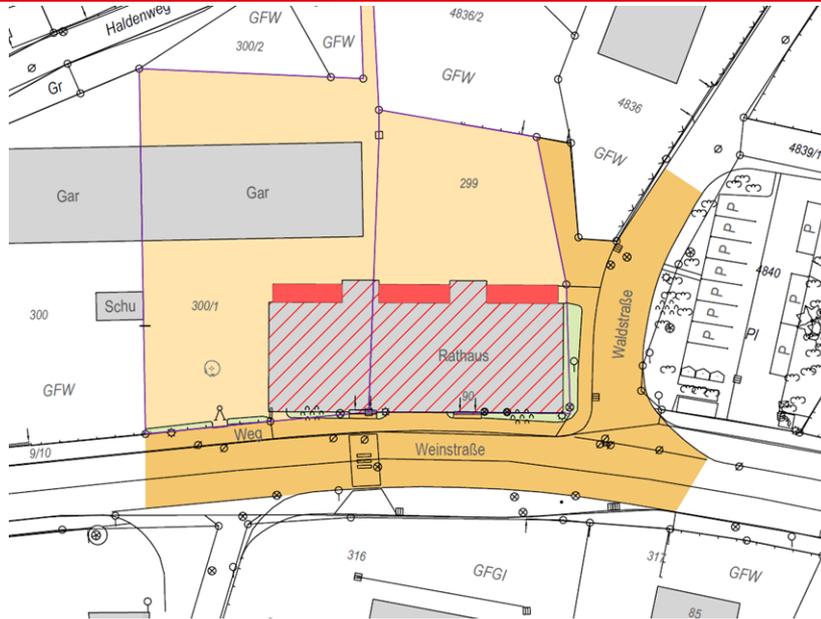
Maßnahmen

- Einbau Aufzug (UG – DG) mit barrierefreiem Zugang von außen
- Neugestaltung Nordfassade (Vereinfachung Kubatur) durch Anbauten in Holzrahmenbauweise mit vertikaler Holzschalung
 - Vorteilhaft für notwendige energetische Sanierung
- Energetische Sanierung (Effizienzhaus 70)
 - Innendämmung an Außenwänden
 - Erneuerung Fenster mit 3-fach Verglasung
 - Dämmung Dach + Bodenplatte/ Kellerdecke

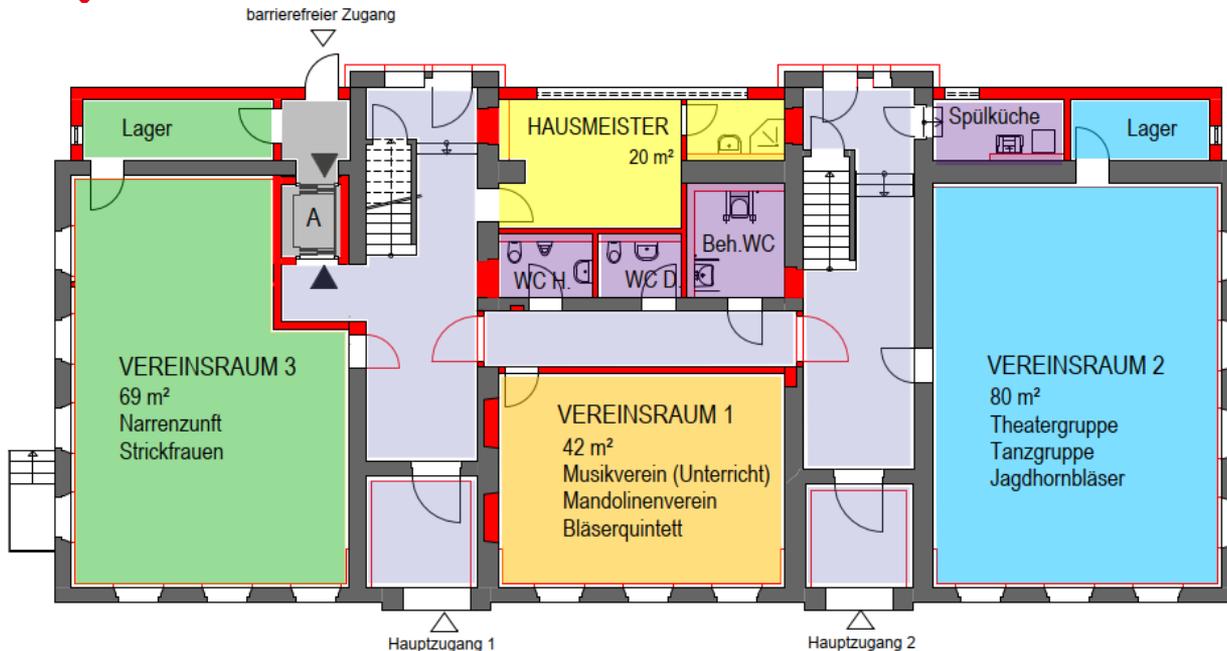
Maßnahmen

- Brandschutzmaßnahmen
 - Einbau Brandschutztüren, Beplankung Decken/ Unterzüge/ Wände
 - Bildung Nutzungseinheiten mit 2. baulichen RW
- Baukonstruktive Ertüchtigungen/ statische Verbesserungen
 - Einbau Stahlträger in allen Geschossen
- Erneuerung TGA
 - Luft-Wasser-WP mit Niedertemperaturheizkörpern
 - Lüftungsanlage WCs/ feuchtegesteuerte Klein-Lüftungsanlage UG
 - Sanitär-/Elektroinstallation neu
 - PV-Anlage auf Dachfläche

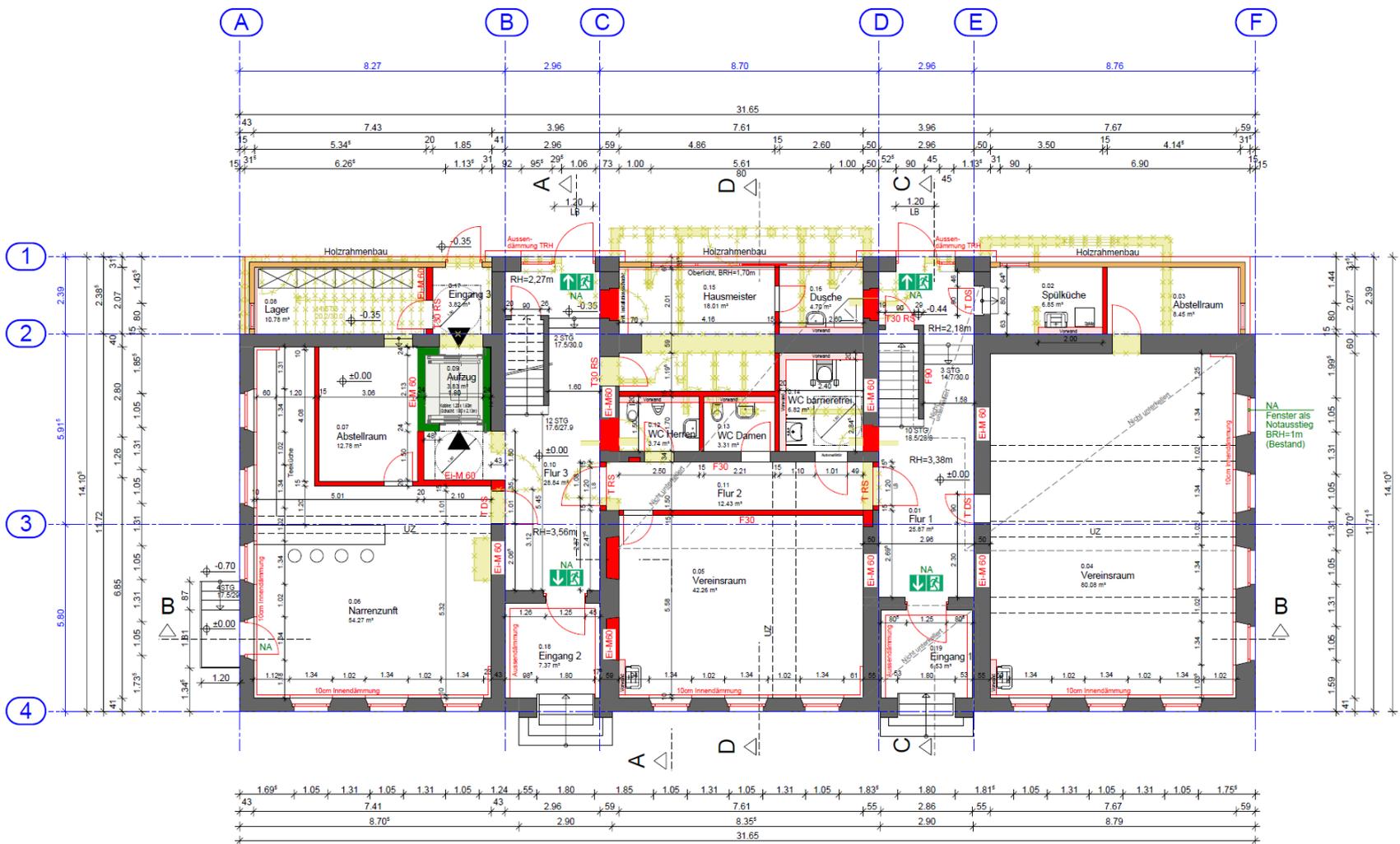
Lageplan



Erdgeschoss

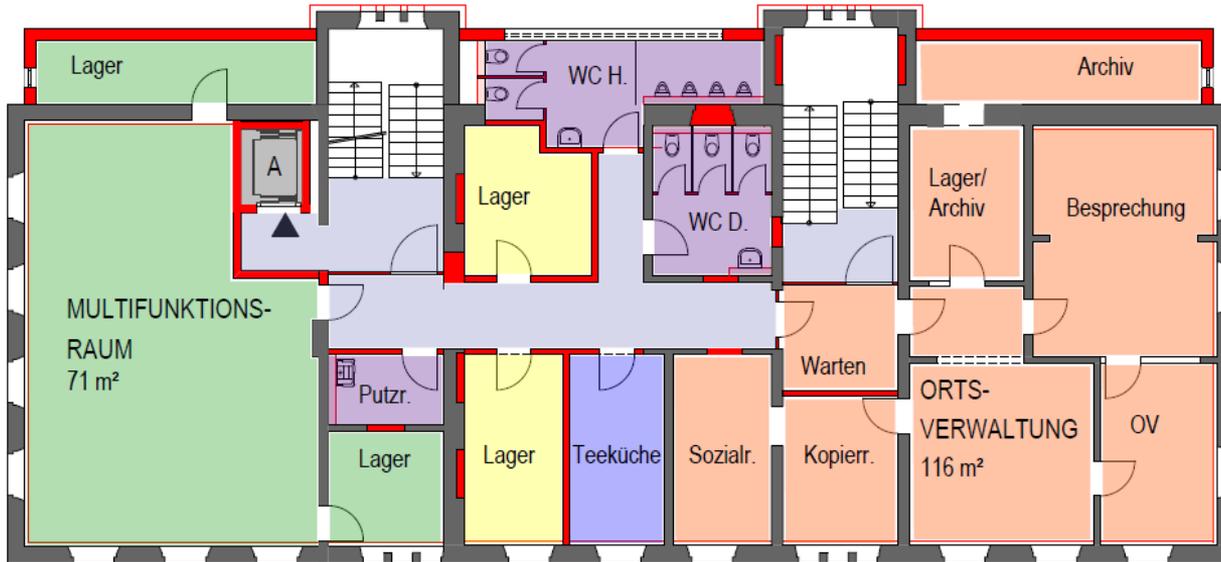


- Vereinsraum 1 (42 m²)
 - Musikverein (Unterricht)
 - Mandolinen
 - Bläserquintett
- Vereinsraum 2 (80 m²)
 - Theatergruppe
 - Tanzgruppe
 - Jagdhornbläser
- Vereinsraum 3 (69 m²)
 - Narrenzunft
 - Strickfrauen
 - Handarbeit

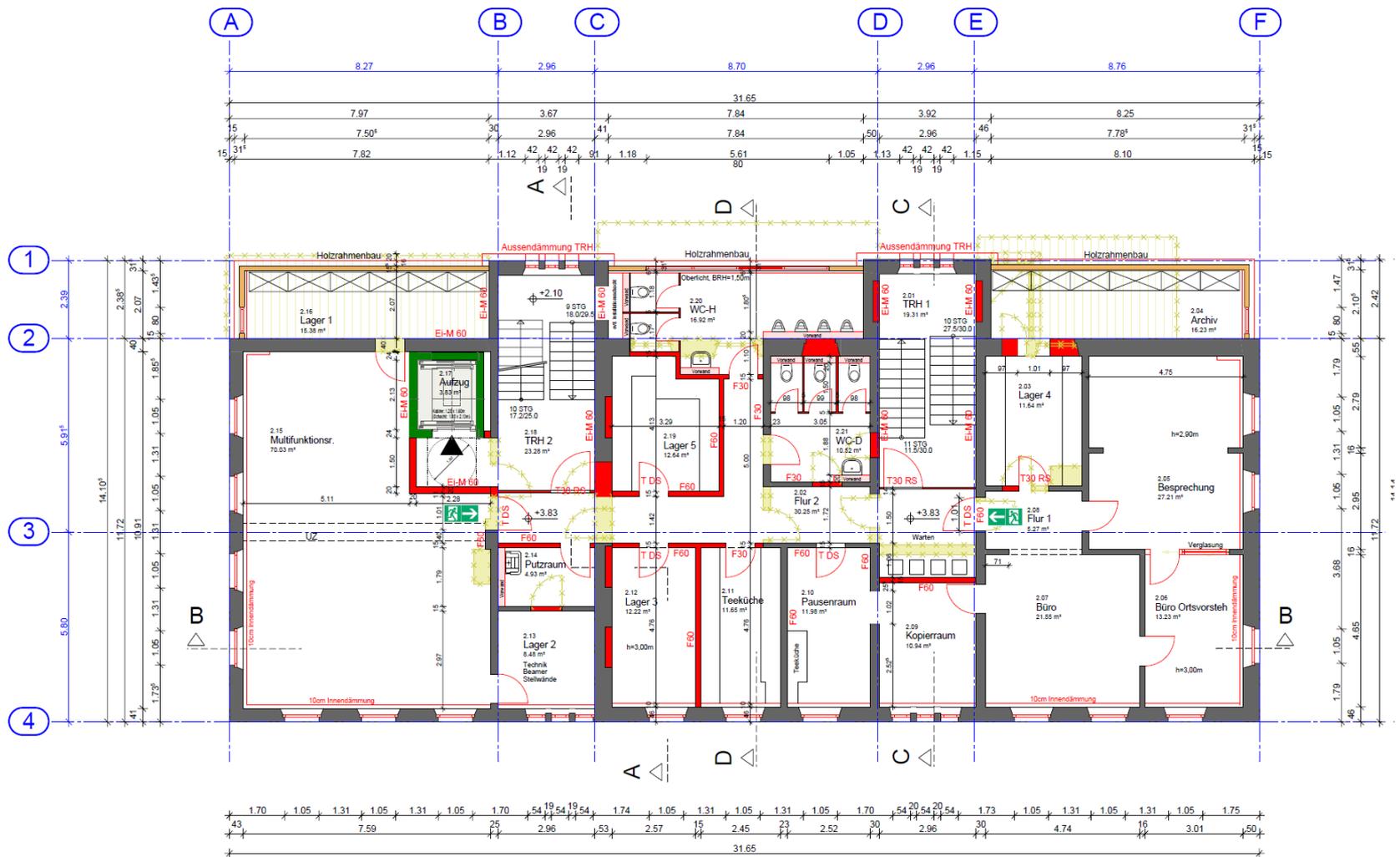


ERDGESCHOSS

Obergeschoss

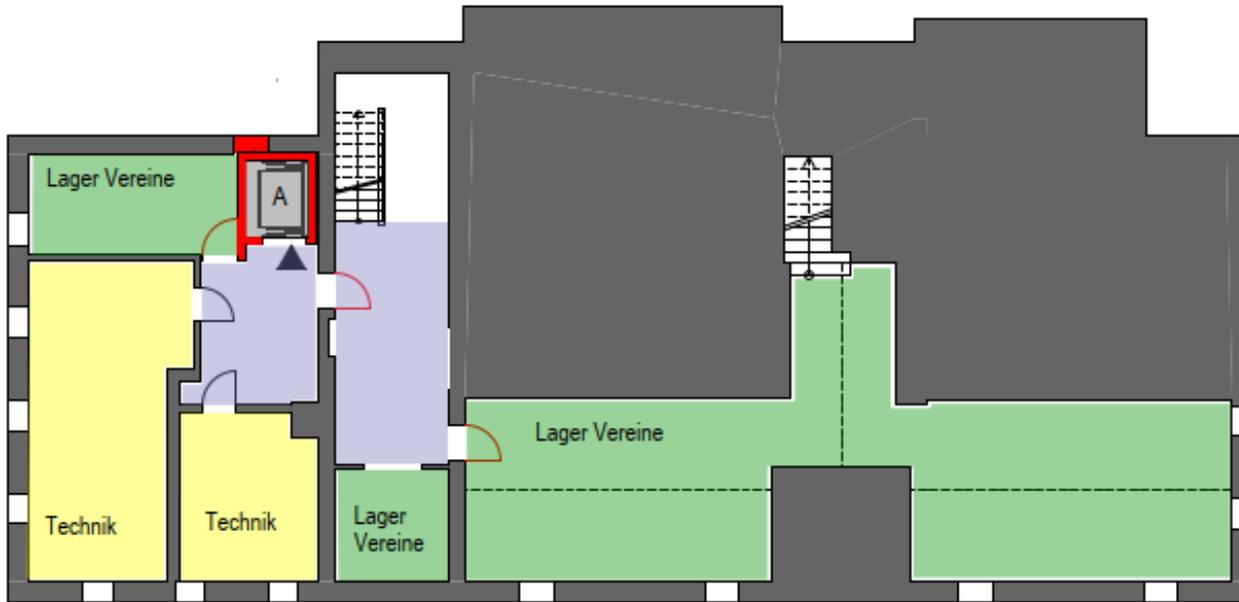


- Ortsverwaltung inkl. Nebenflächen (ca. 116 m²)
- Multifunktionsraum (71 m²)
- 4 Lagerräume für Mehrfachnutzung Saal/ Vereine (ca. 45 m²)

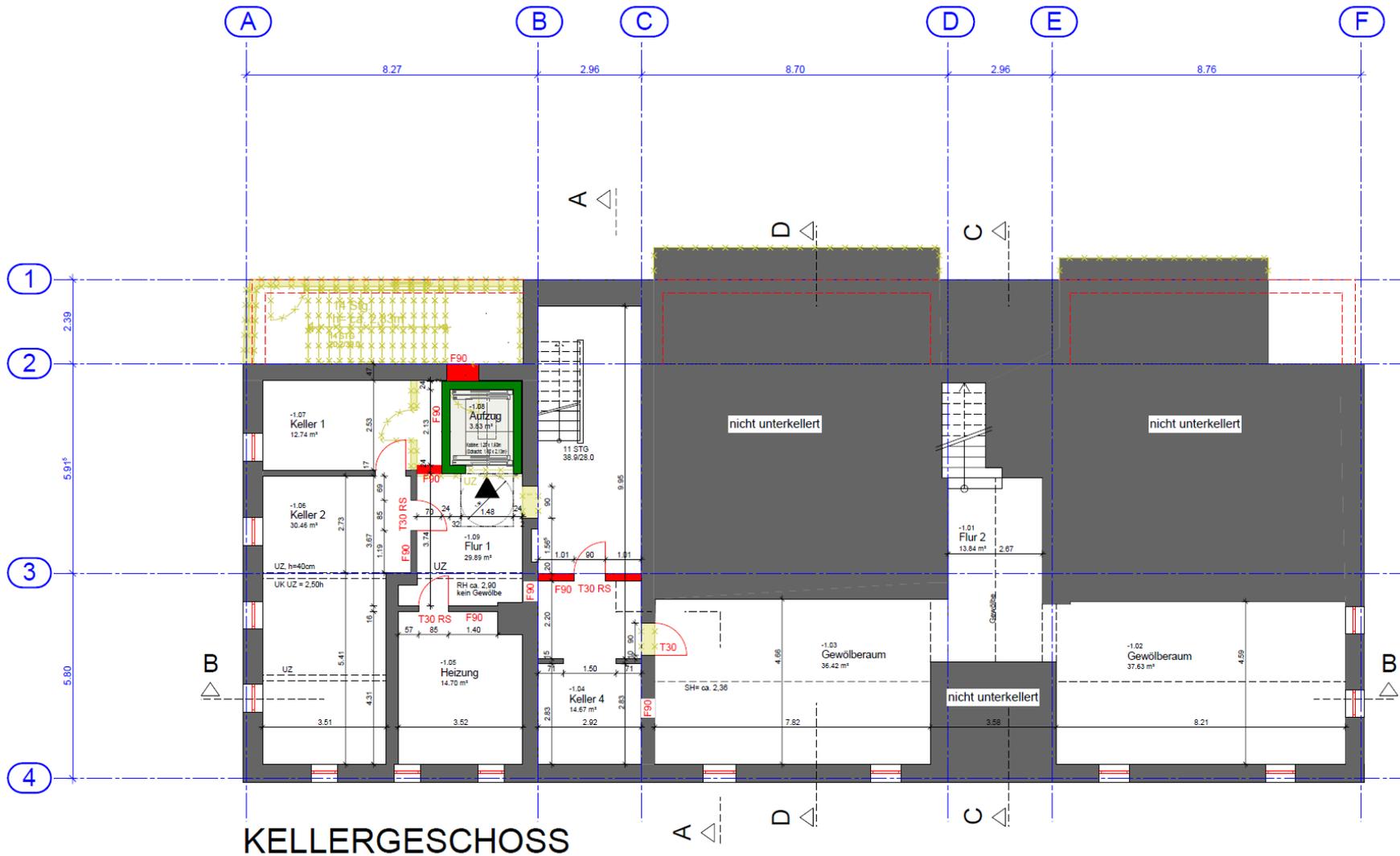


OBERGESCHOSS

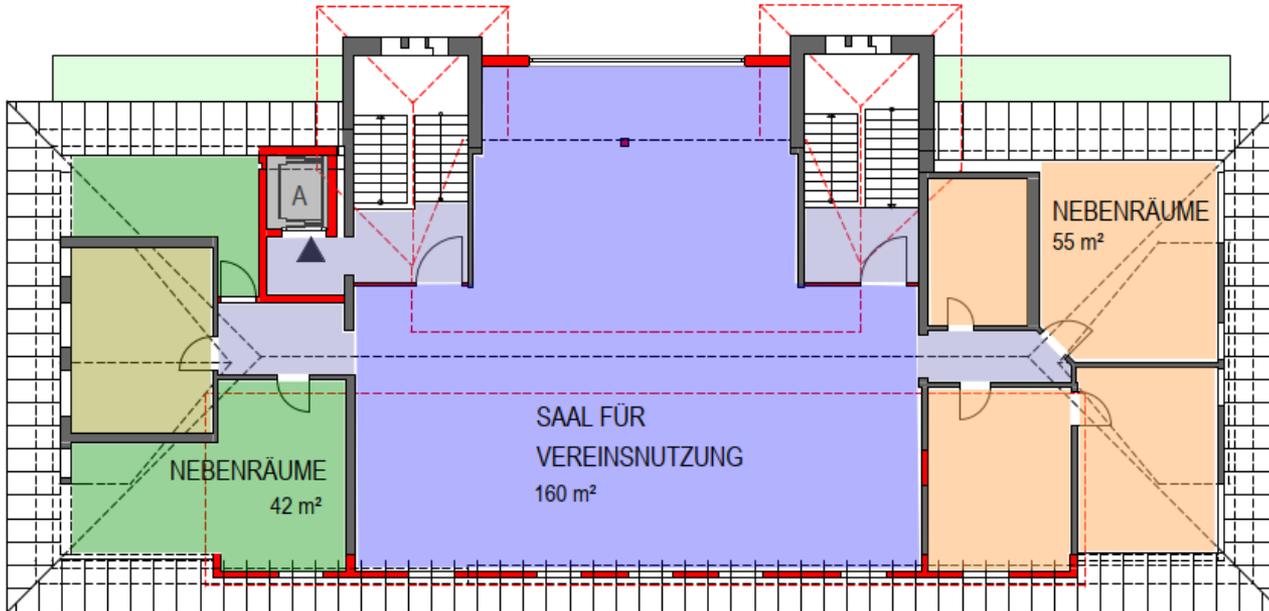
Untergeschoss



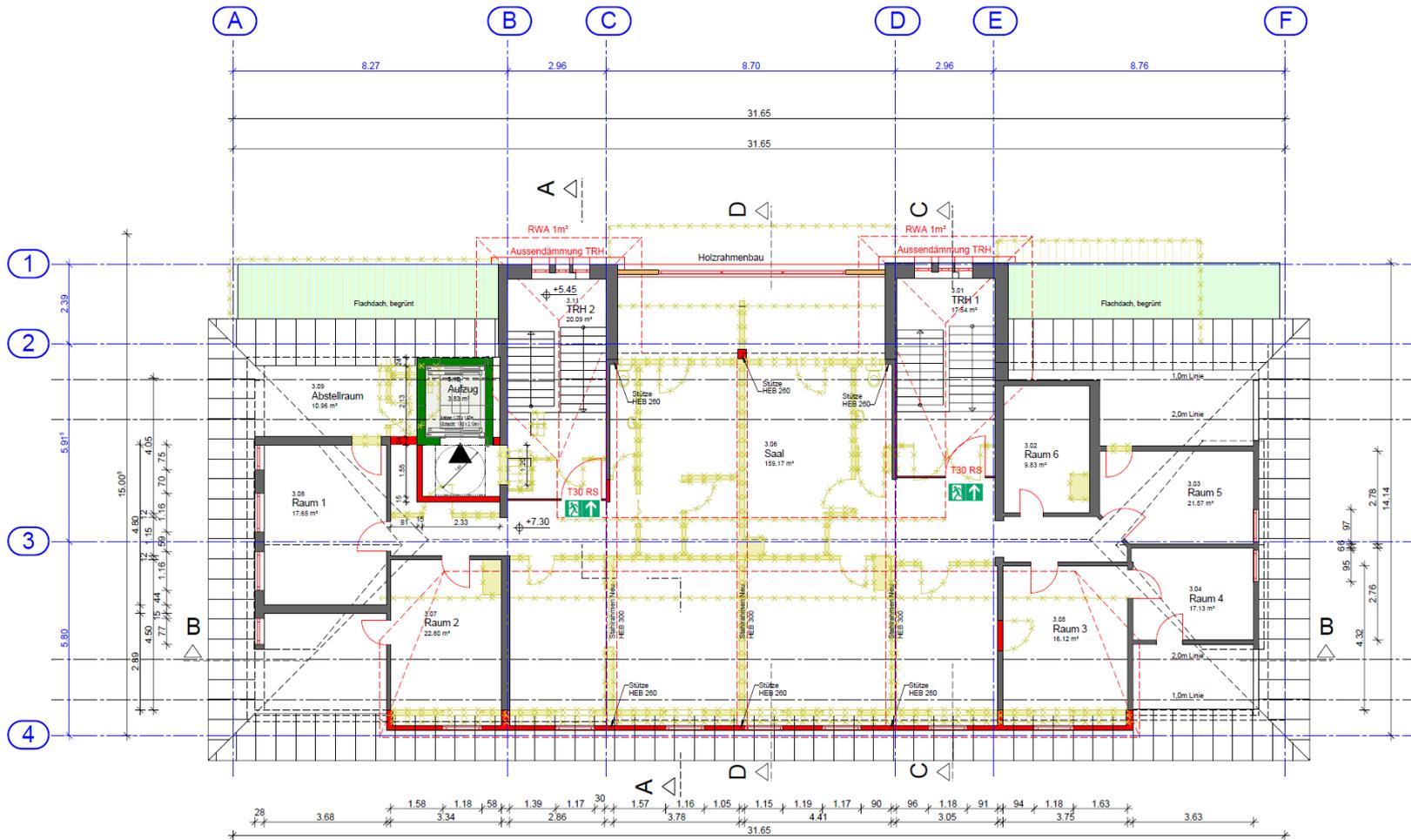
- Lager für Vereine
(ca. 105 m²)
- Technikräume
(ca. 45 m²)
 - Wärmeerzeugung
(Luft-Wasser-WP)
 - Wasser, Abwasser
 - Stromverteilung



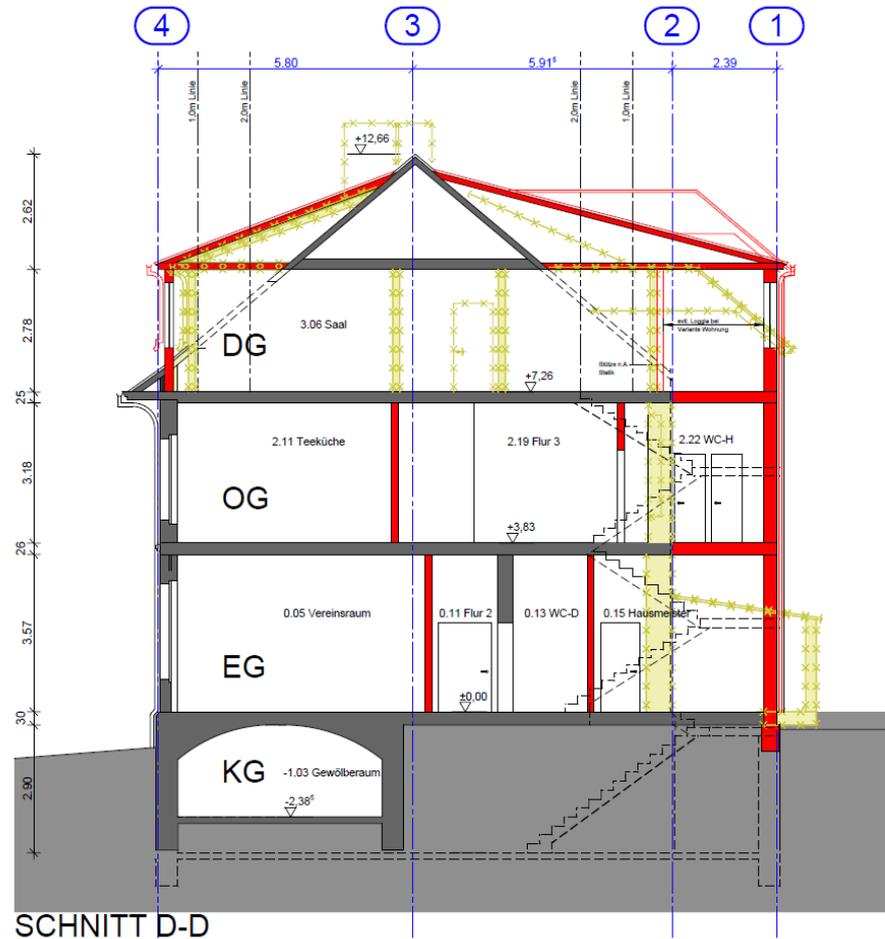
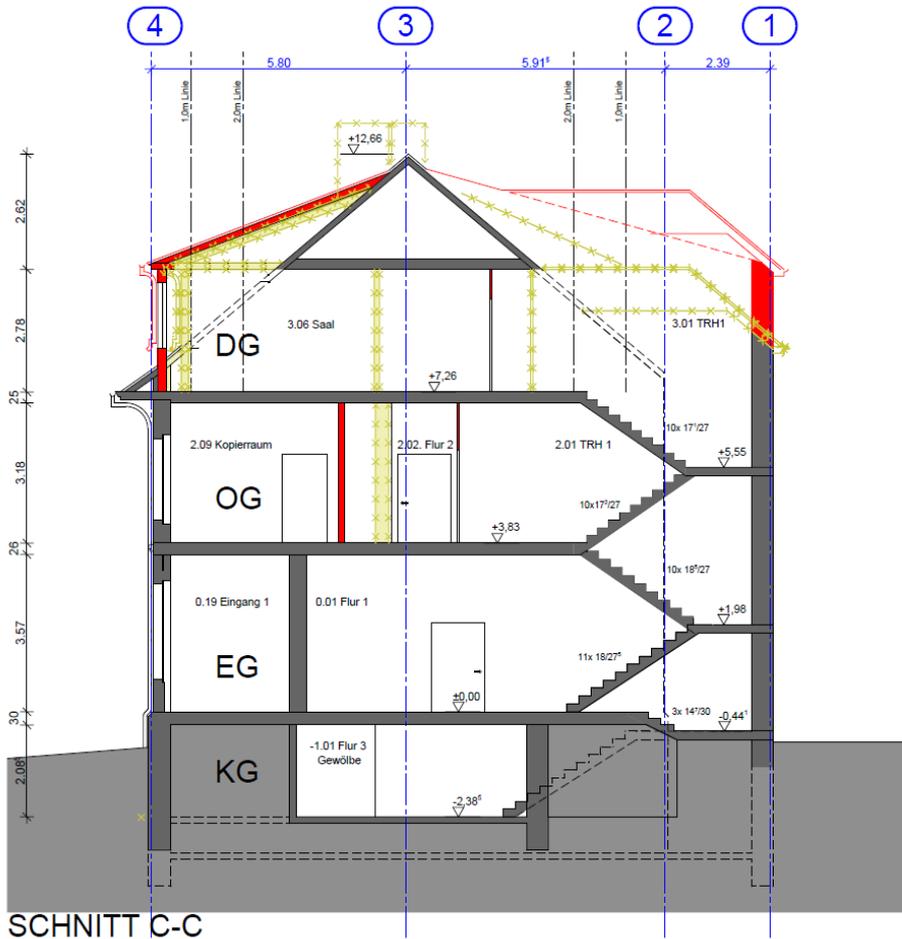
Dachgeschoss

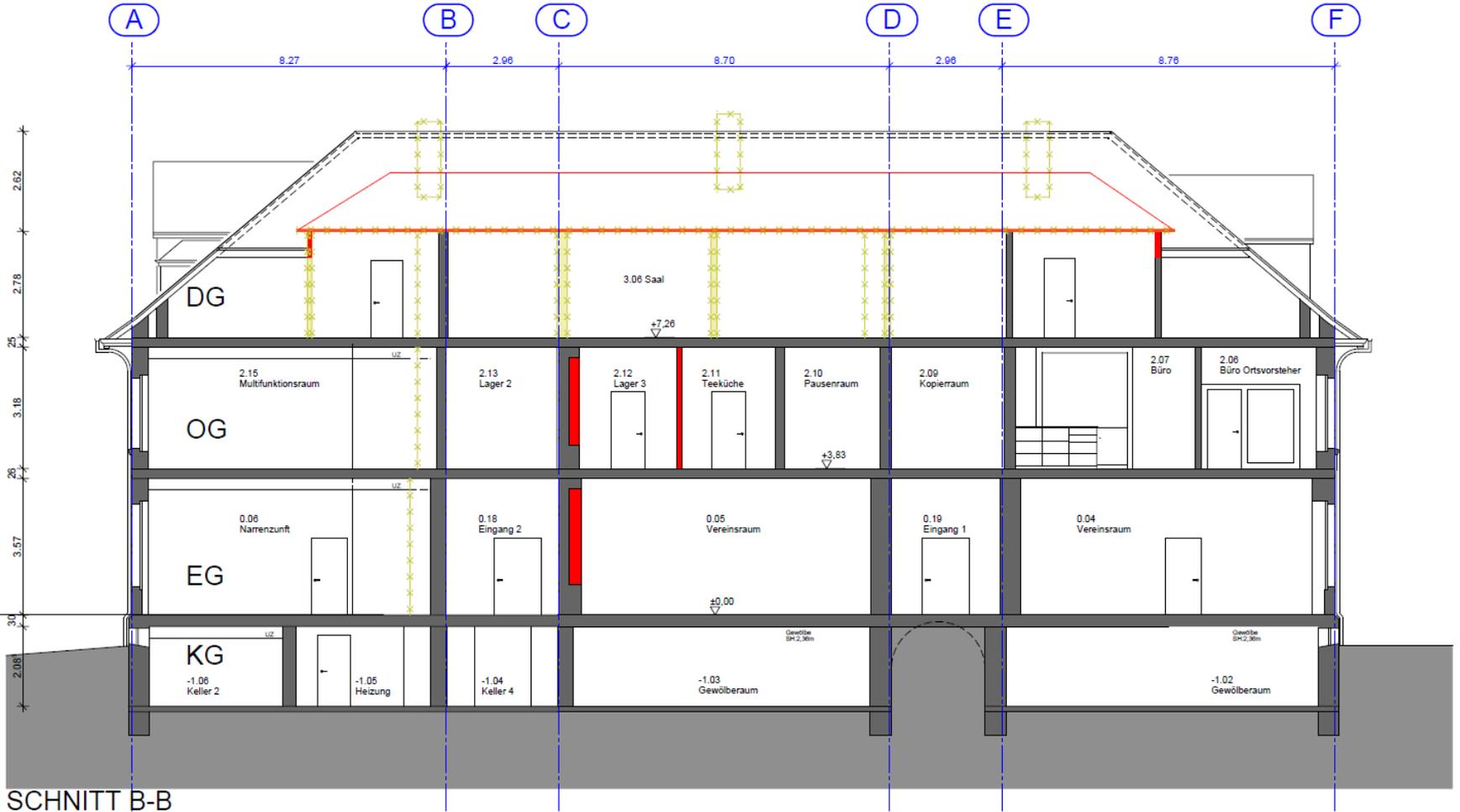


- Saal für Vereinsnutzung (160 m²)
 - „stützenfrei“
 - keine Dachschräge
- 4 Nebenräume Ost (ca. 55 m²)
- 3 Nebenräume West (ca. 42 m²)



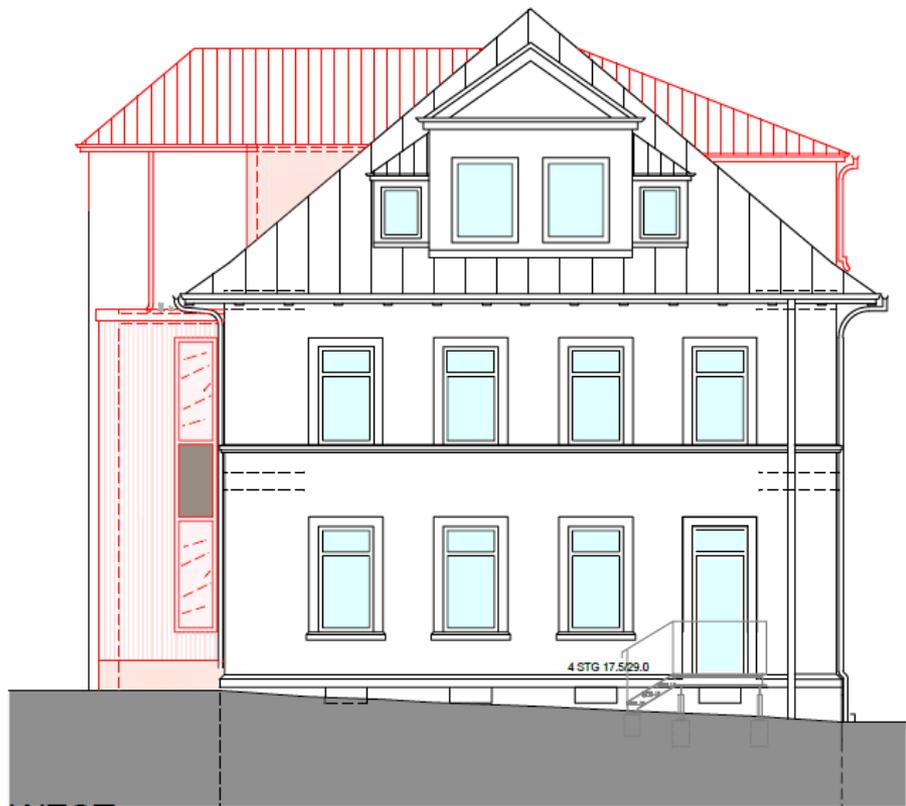
DACHGESCHOSS - Variante Saal







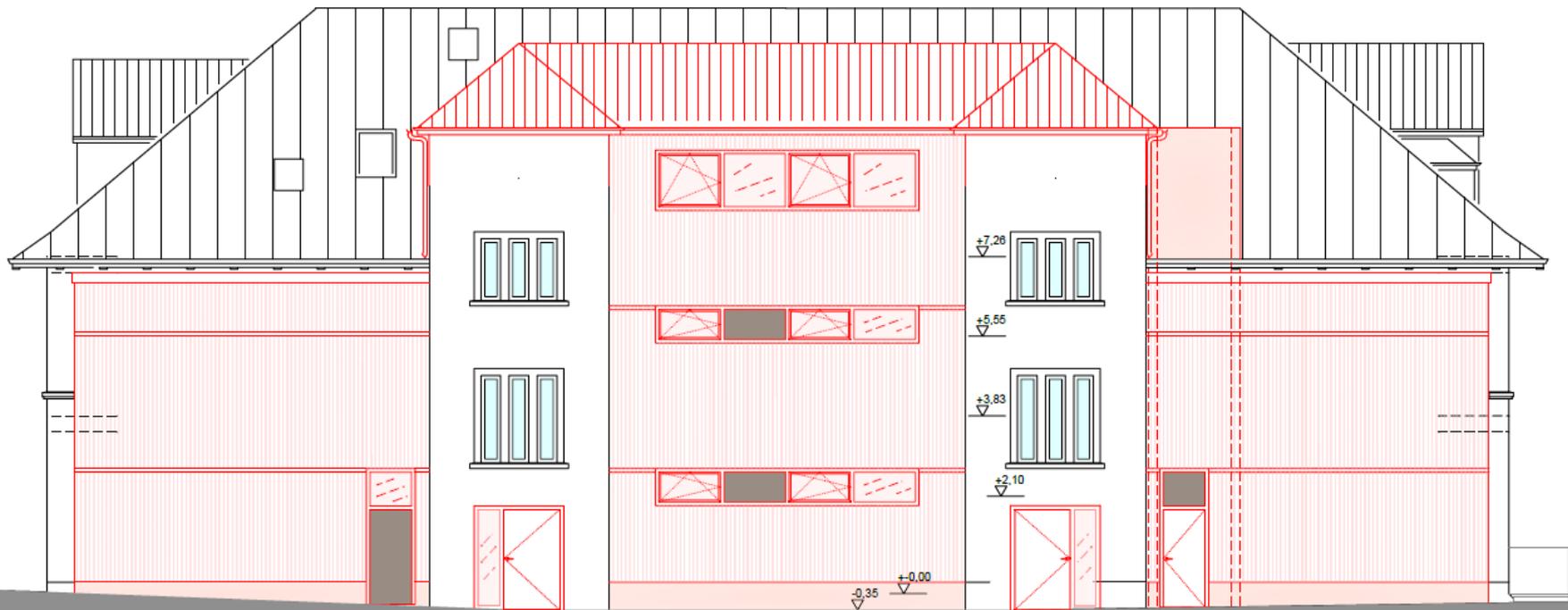
SÜD



WEST



OST



NORD

Sachstand

- Übergang in Ausführungsplanung
 - Abstimmung mit Nutzern/ Ortschaft erforderlich
- Bauteilöffnungen zur Bestandserkundung und Konkretisierung Fachplanungen
 - weitere Erkenntnisse zum Bauzustand (Decken, Wände, stat. System etc.)
- Behelfskonstruktionen im Gebäudeinnern (Westseite EG) zur sicheren Ableitung der Dach- und Deckenlasten in die Fundamentierung
- Prüfung Interimslösung für OV (Alter Kindergarten, Fläche Heimatmuseum)
- Prüfung Interimslösung für Lager Narrenzunft (Stierstall, Container ...)

III. Kosten und Zeitplan

Kosten

Kostenberechnung Generalsanierung Rathaus Rammersweier		Finanzmittel aktuell	Prognose Stand 11/ 2023
KG 200	Herrichten + Erschließen (inkl. Interimslösung OV)		250.000
KG 300	Baukonstruktion		2.835.000
KG 400	Techn. Anlagen		1.285.000
KG 500	Außenanlagen		50.000
KG 600	Ausstattung + Kunst		80.000
KG 700	Baunebenkosten		850.000
Gesamtkosten brutto		1.450.000 €	5.350.000 €
Förderungen:			
	Energet. Maßnahmen (BEG)		200.000 €
Gesamt Förderungen brutto			200.000 €
Kosten Stadt Offenburg brutto		1.450.000 €	5.150.000 €

Zeitplan

- Baubeschluss GR 01/2024
- Genehmigungsplanung ab 02/2024
- Ausführungsplanung / Vergaben bis 08/2024
- Baubeginn 09/2024
- Fertigstellung / Inbetriebnahme 06/2026



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !