



## Machbarkeitsprüfung Rathausnutzung im Bischofschloss

Sitzung Gemeinderat am 15. Dezember 2015

# Übersicht

0. Raumprogramm
1. Bestand
2. Konzept
3. Kosten

# 0.) Raumprogramm

				Nutzflächen: davon UG:	
<b>0.0</b>	<b><u>Bereich Gemeindeorgane</u></b>				
	Summe 0.0			80	0
<b>1.0</b>	<b><u>Bereich Hauptamt</u></b>				
	Summe 1.0			504	235
<b>2.0</b>	<b><u>Bereich Finanzverwaltung</u></b>				
	Summe 2.0			270	40
<b>3.0</b>	<b><u>Bereich Stadtbauamt</u></b>				
	Summe 3.0			230	0
<b>4.0</b>	<b><u>Bereich Amt f. öff. Ordnung (Afo)</u></b>				
	Summe 4.0			333	30
<b>5.0</b>	<b><u>Grundbuchamt</u></b>				
	Summe 5.0			54	0
<b>6.0</b>	<b><u>Bürgersaal / Sitzungs- / Besprechungsräume</u></b>				
	Summe 6.0			400	0
<b>7.0</b>	<b><u>Eingangsbereich / Bürgerbüro</u></b>				
	Summe 7.0			95	0
<b>8.0</b>	<b><u>Personalräume</u></b>				
	Summe 8.0			59	0
<b>9.0</b>	<b><u>Nebenträume</u></b>				
	Summe 9.0			431	251
<b>10.0</b>	<b><u>Technikräume</u></b>				
	Summe 10.0			80	80
	Summe 0.0 - 10.0			2.536	636



# 1.) Bestand

## Lagebezug



# 1.) Bestand

## Die historische Anlage



**Das Neue Schloss (1)** ist heute Bestandteil des sehr gut frequentierten "Hotels Bischofschloss". Das Gebäude ist als Kulturdenkmal ausgewiesen.

**Der Schlossturm (2)** war Bischofschloss und ist ebenso als Kulturdenkmal ausgewiesen. Der "Turm" beinhaltet den Rittersaal und ist aktuell ebenso wie das Neue Schloss Bestandteil des "Hotels Bischofschloss".

**Die ehemalige Schlossscheuer (3)** wurde in den 80-er Jahren in Anlehnung an das historische Vorbild errichtet. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, aber ergänzt neben dem Neuen Schloss und dem Schlossturm als drittes Element das "Hotel Bischofschloss".

**Das Nachbargebäude Marktstraße 17 (4)** schließt einen größeren Gebäudekomplex in Richtung Unteres Tor ab. Die Längsseite orientiert sich zum Neuen Schloss. Das Gebäude ist in Besitz der Stadt Markdorf und nicht denkmalgeschützt.

**Der Platz bzw. der Schlosshof (5)** wird räumlich klar gefasst. **Die Nebengebäude (6)** sind in Privatbesitz

- 1 Das Neue Schloss
- 2 Schlossturm
- 3 Schlossscheuer
- 4 Nachbargebäude Marktstraße 17
- 5 Platzsituation
- 6 Nebengebäude

Tiefgarage

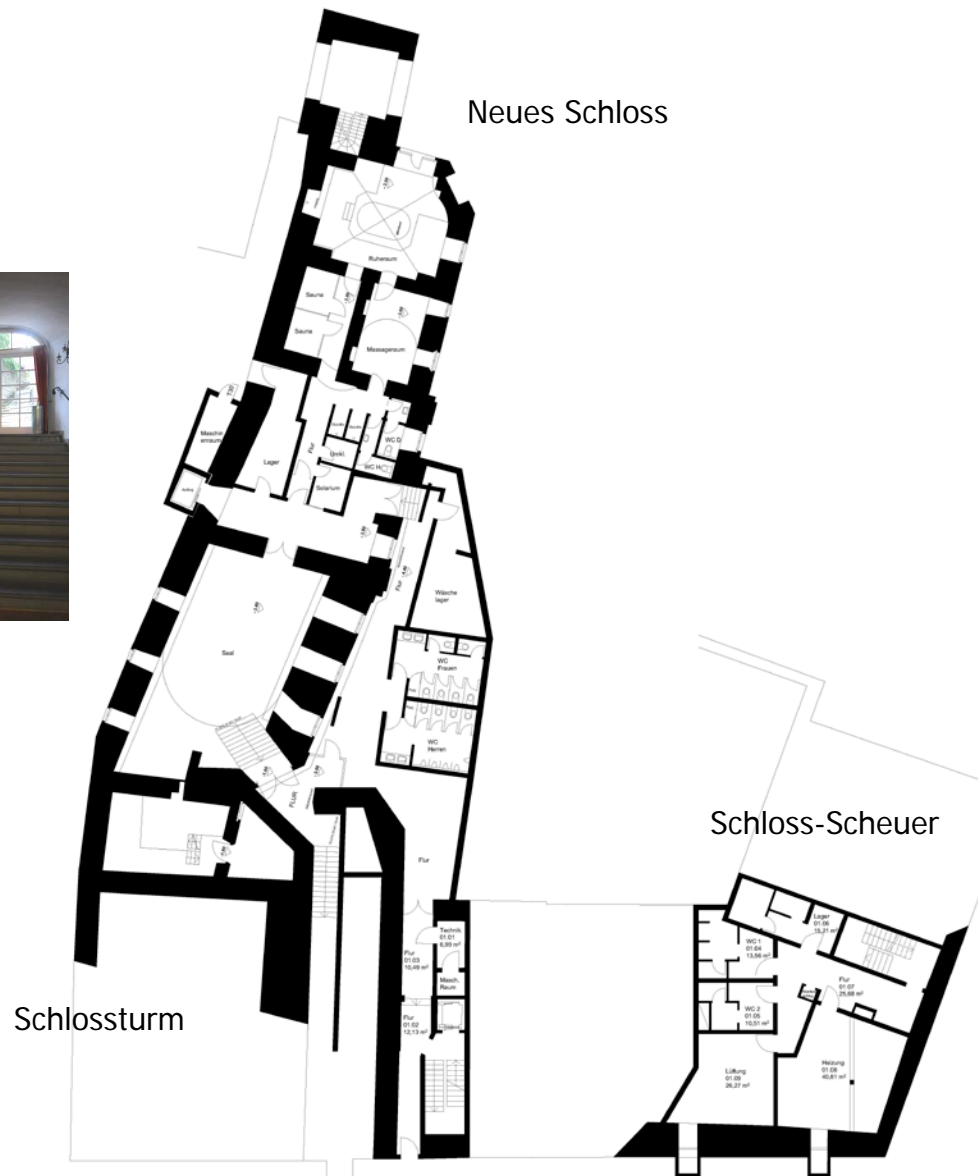
# 1.) Bestand

## Ebene -1

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
411	316	<u>727</u>



Fitnessraum, Neues Schloss





# 1.) Bestand

## Ebene 0

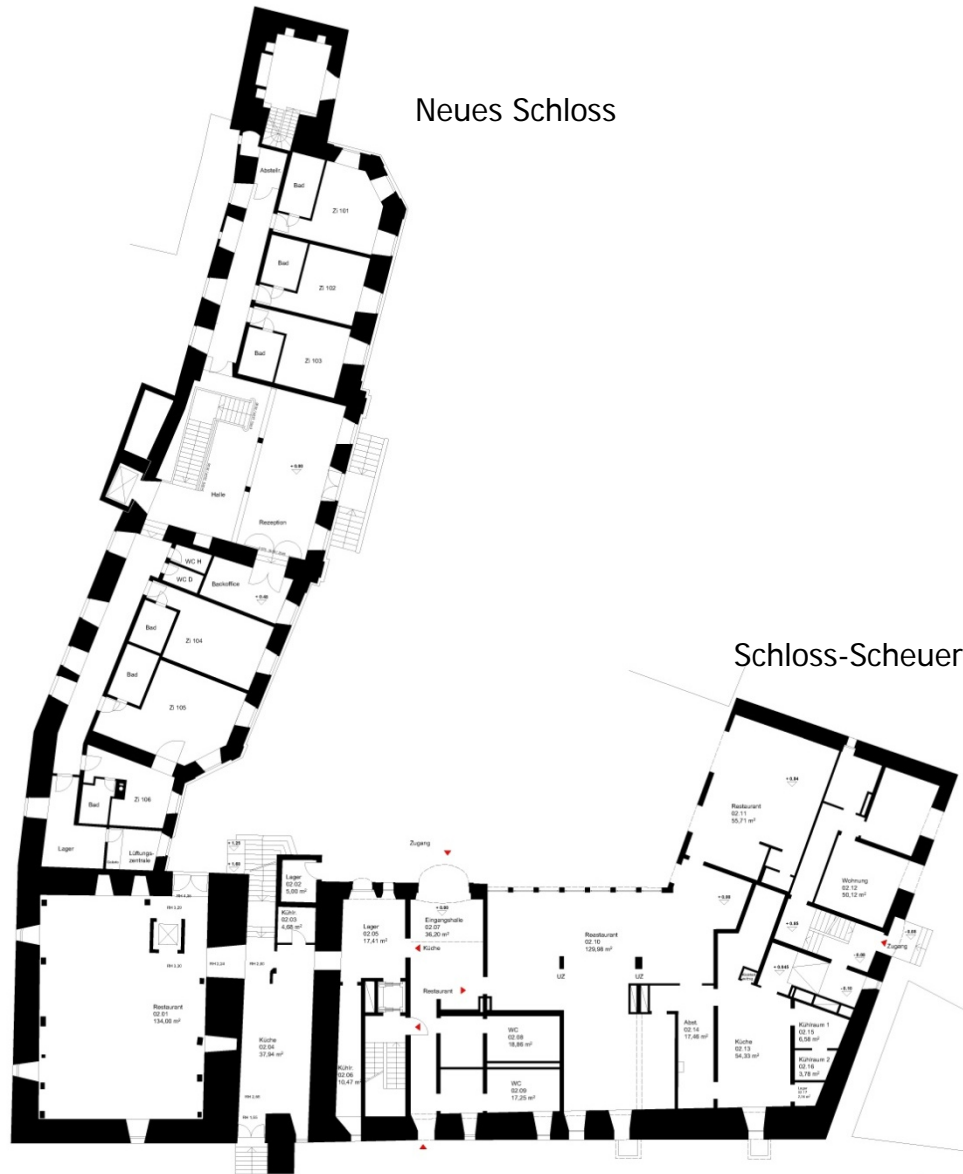
Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
710	322	<u>1032</u>



Neues Schloss  
mit Blick auf den Schlossturm



Neues Schloss  
Flursituation



# 1.) Bestand

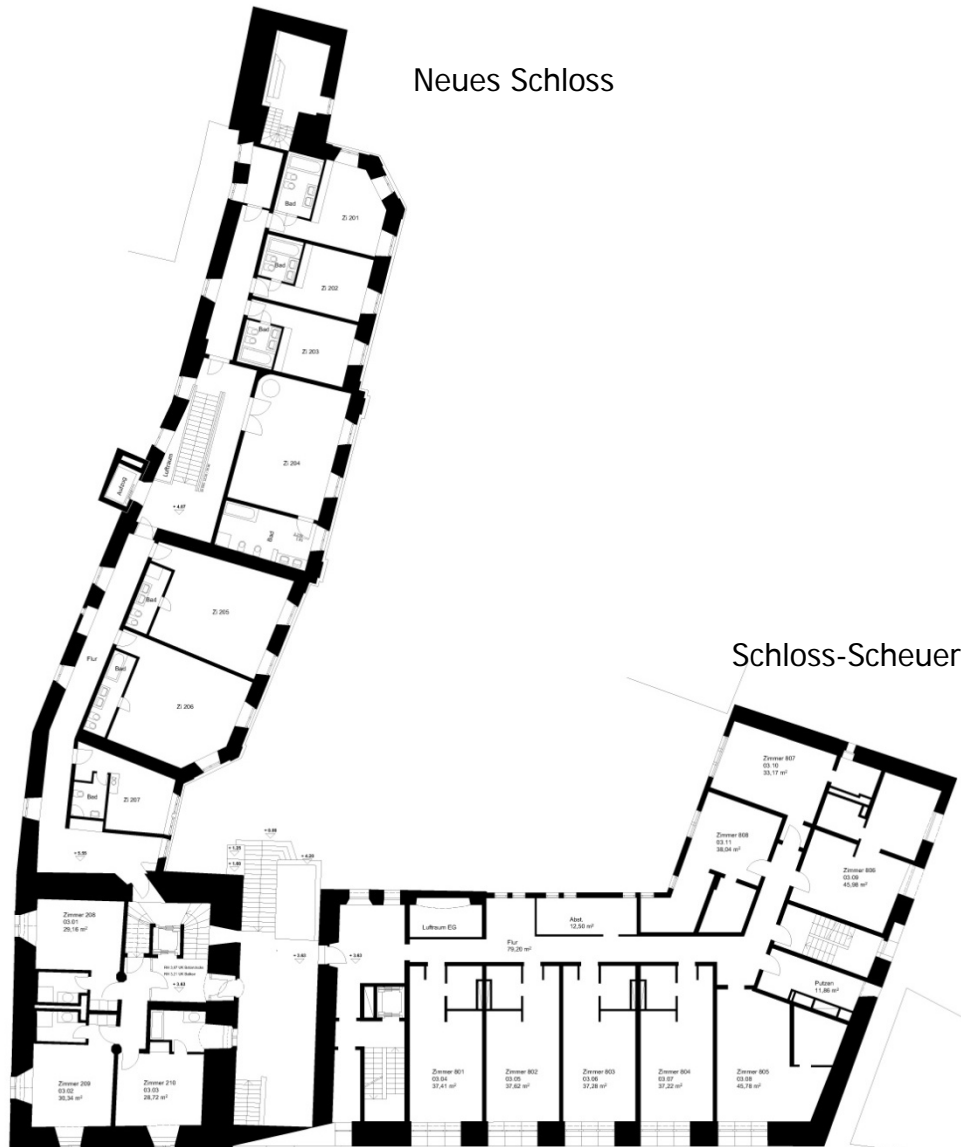
## Ebene 1

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
691	337	<u>1028</u>



Neues Schloss, Treppenhalle

Schlossturm

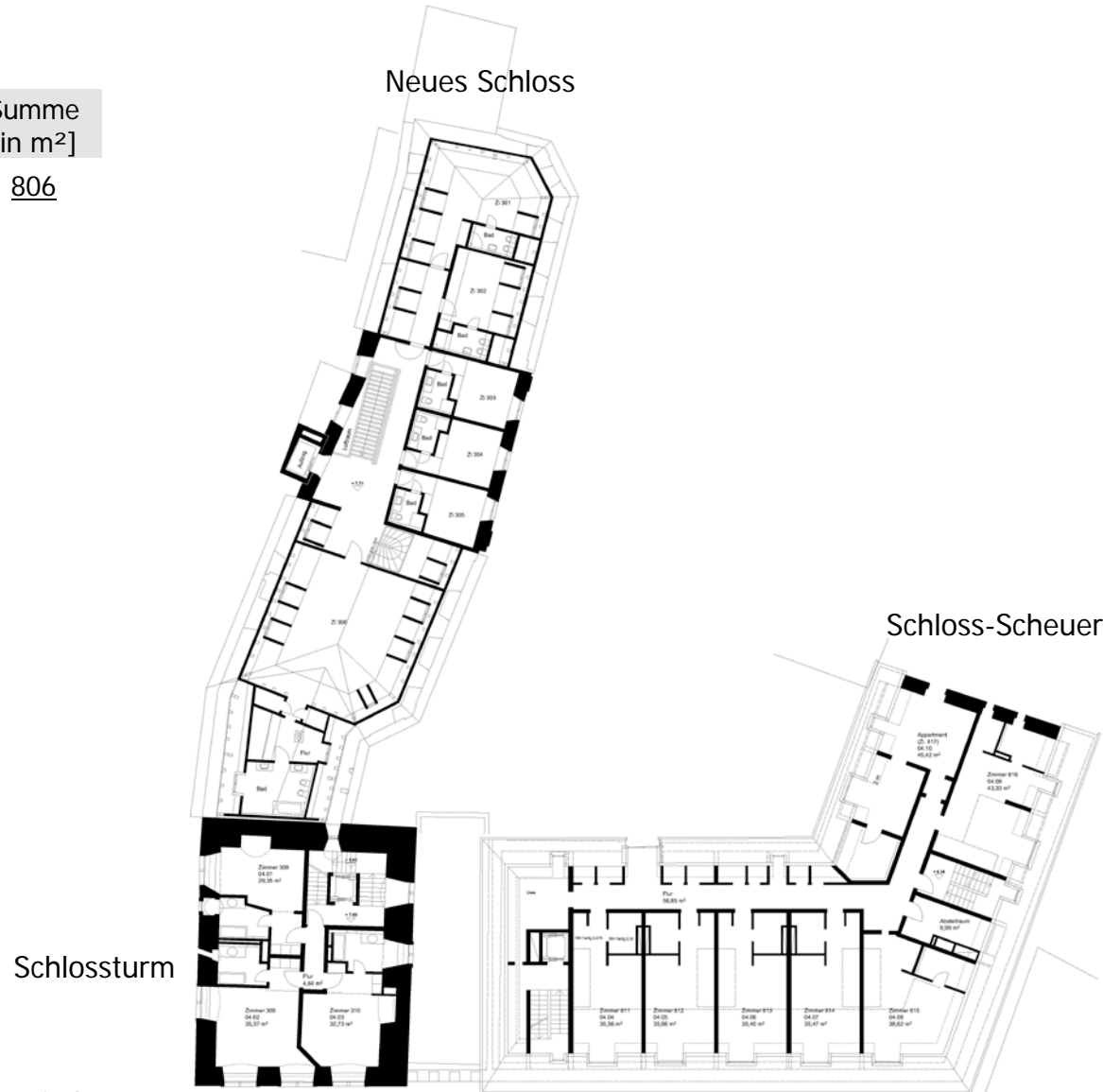




# 1.) Bestand

## Ebene 2

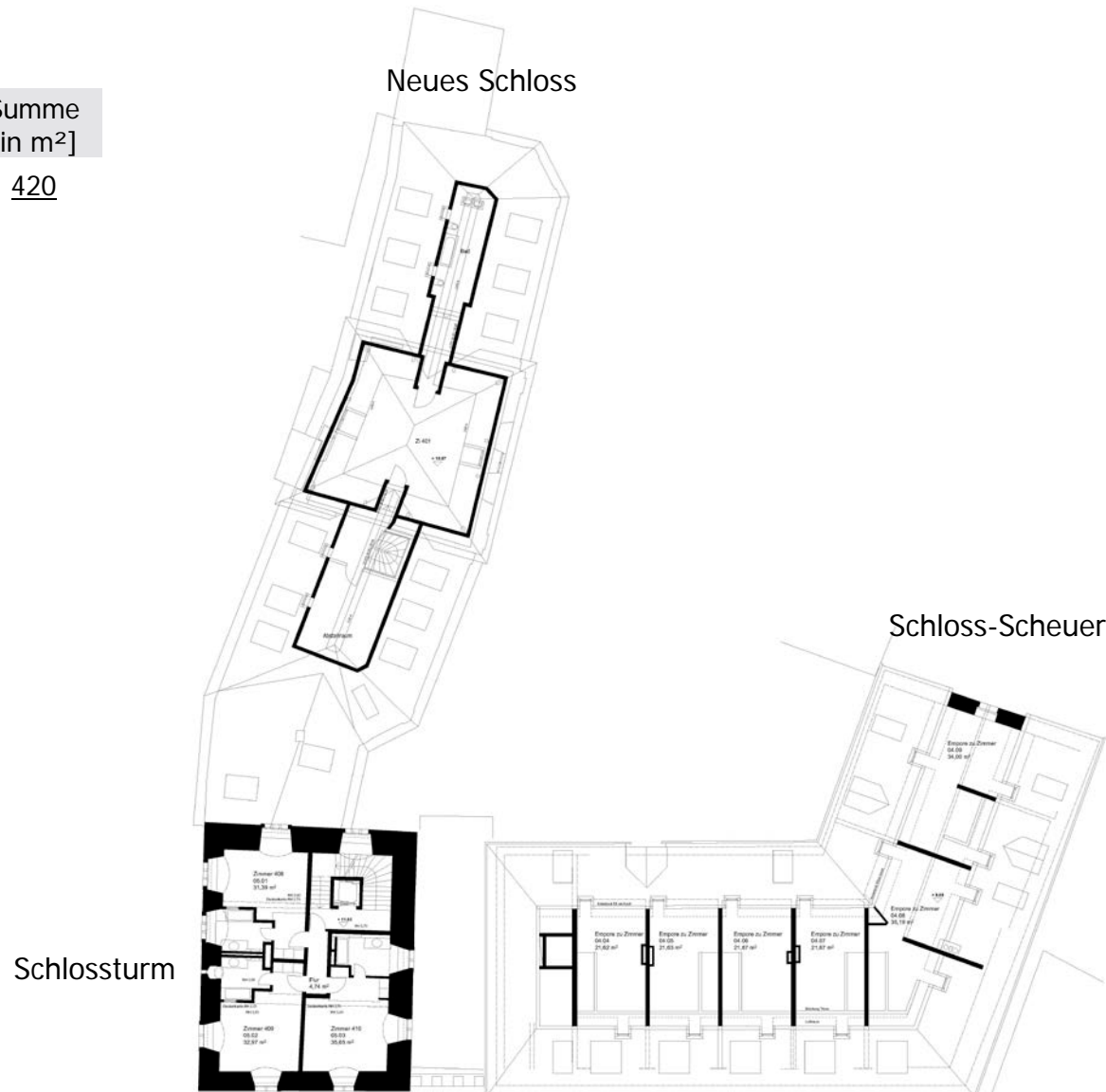
Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
593	213	<u>806</u>



# 1.) Bestand

## Ebene 3

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
358	62	<u>420</u>



# 1.) Bestand

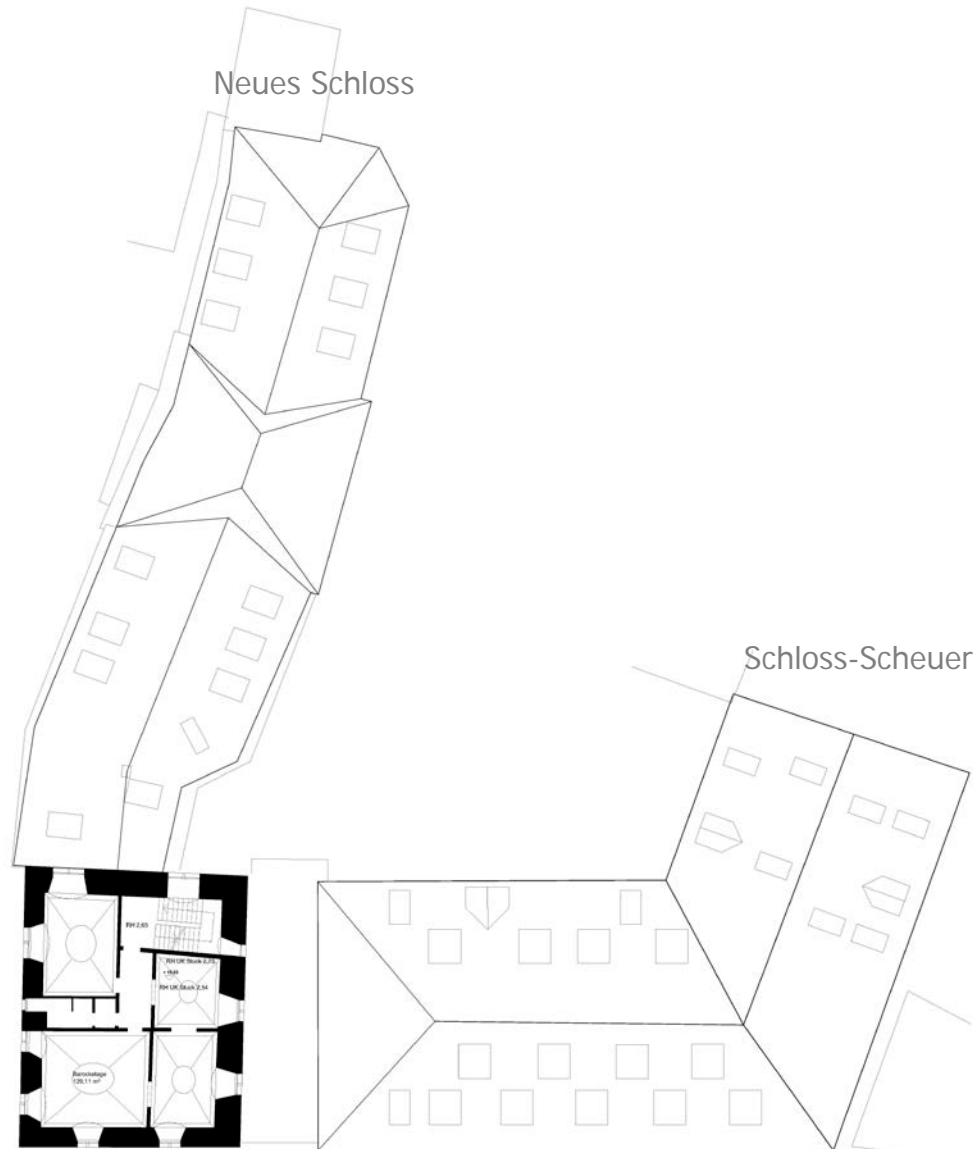
## Ebene 4

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
98	36	<u>134</u>



Schlossturm, Treppenhaus

Schlossturm



# 1.) Bestand

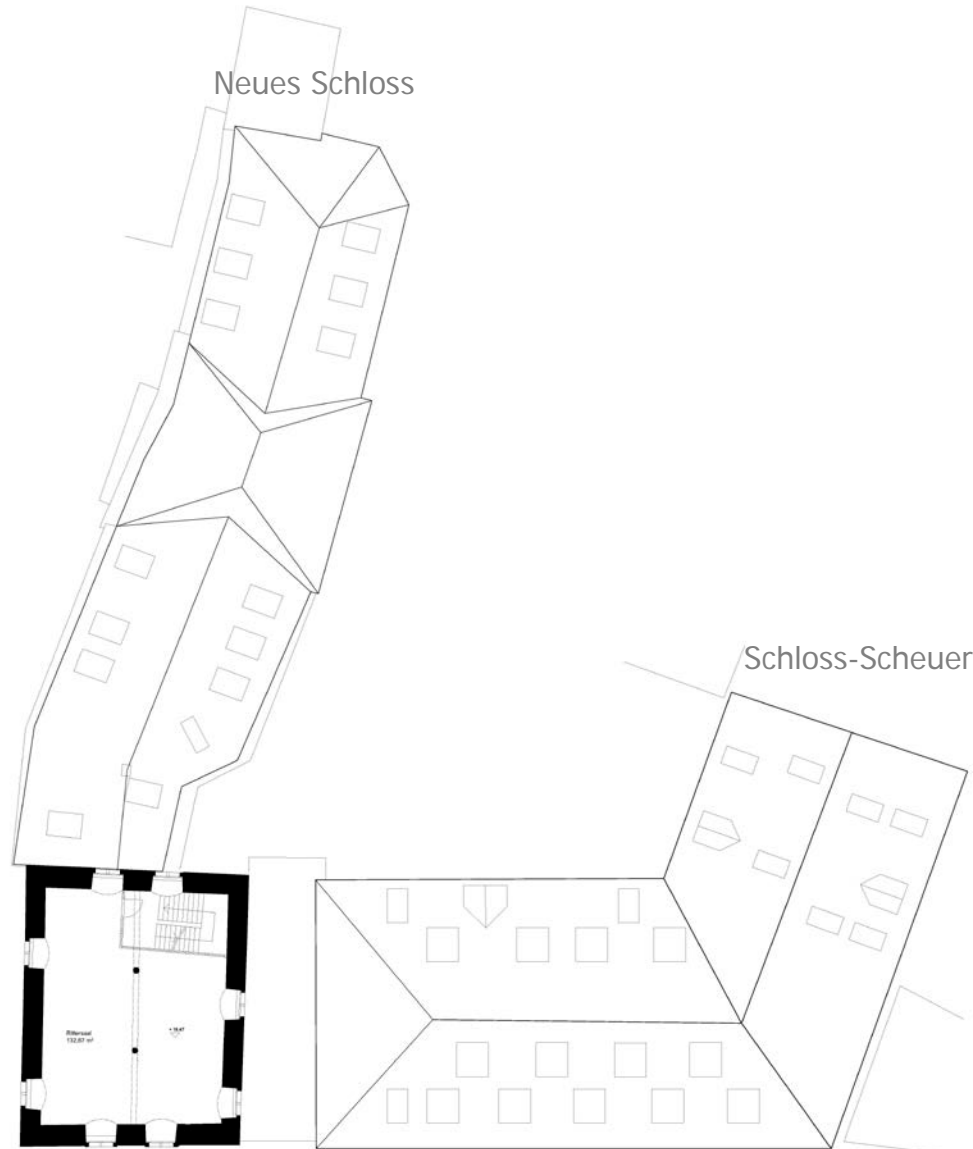
## Ebene 5

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
133	21	<u>154</u>



Schlossturm, Ritteraal

Schlossturm





# 1.) Bestand

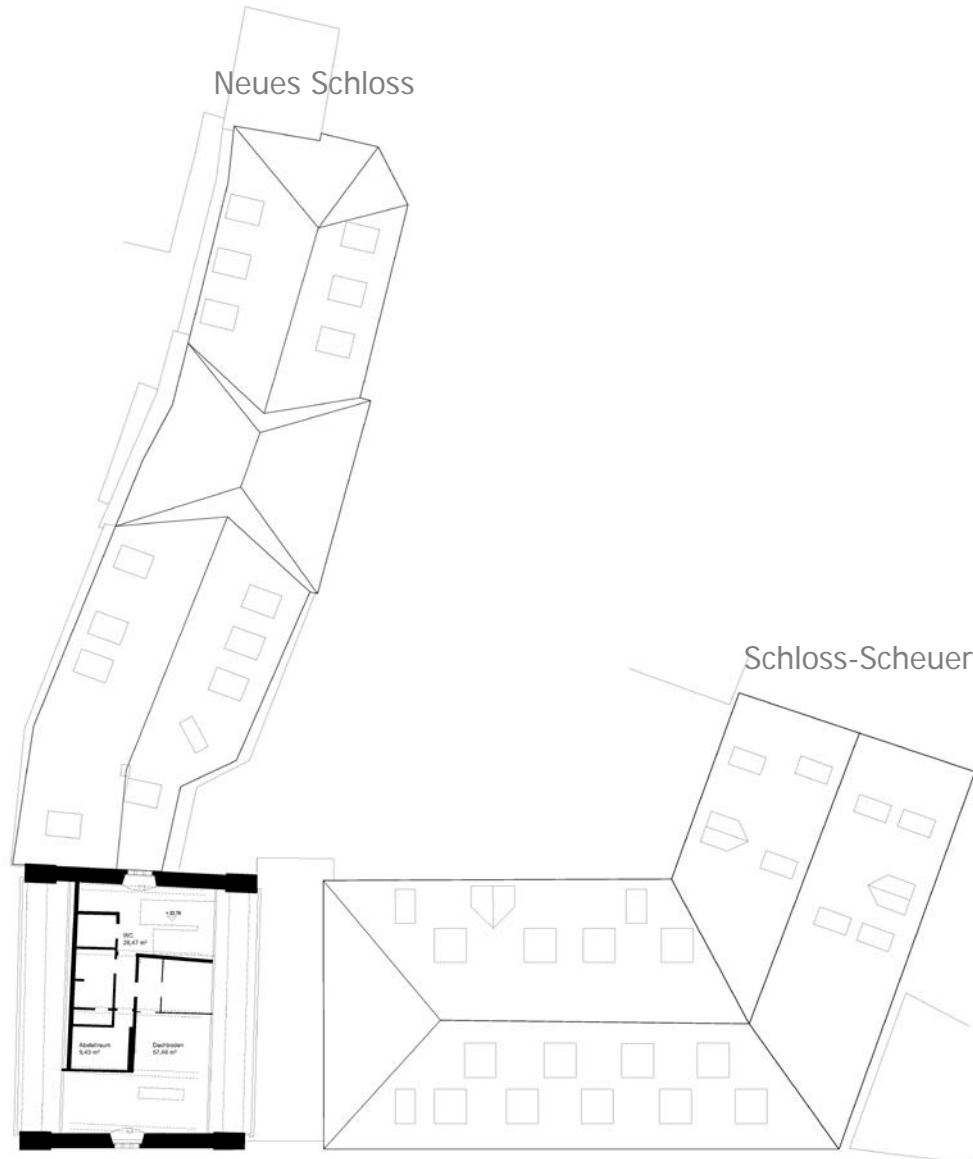
## Ebene 6

Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
82	35	<u>117</u>



Schlossturm, Ausblick

Schlossturm



# 1.) Bestand

## Flächenaufteilung Bestand

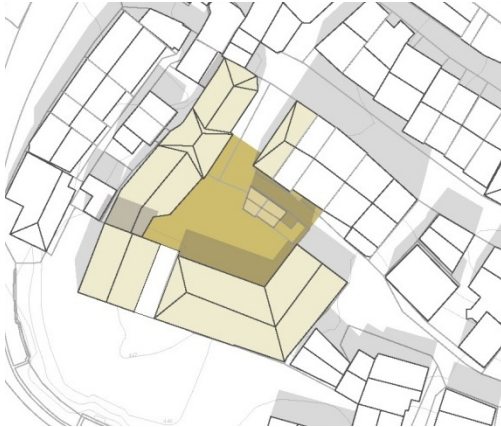
Gebäudeteile	Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
<b>Neues Schloss</b>	999 (63%)	579 (37%)	1.578 (100 %)
<b>Schlossturm</b>	748 (79%)	196 (21%)	944 (100 %)
<b>Verbindungsgang</b>	54 (25%)	163 (75%)	217 (100 %)
<b>Schlossscheuer</b>	1.275 (76%)	404 (24%)	1.679 (100 %)
<b>Summe</b>	<b>3.076</b> (70 %)	<b>1.342</b> (30 %)	<b>4.418</b> (100 %)

## Vorgaben Raumprogramm

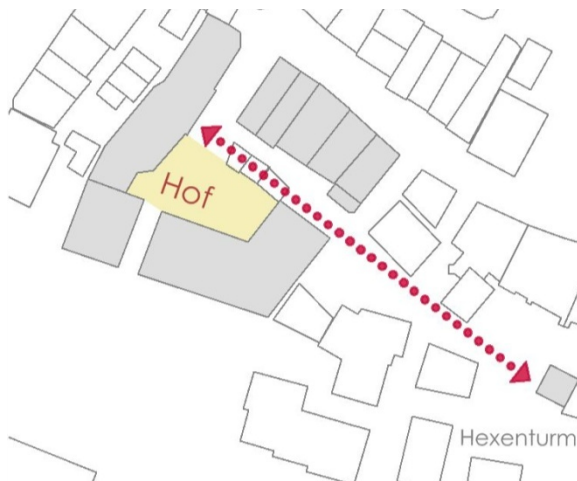
Pos.	Verwaltungsbereiche	Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	davon UG [in m <sup>2</sup> ]
0.0	<b>Bereich Gemeindeorgane</b>	80	0
1.0	<b>Bereich Hauptamt</b>	504	235
2.0	<b>Bereich Finanzverwaltung</b>	270	40
3.0	<b>Bereich Stadtbauamt</b>	230	0
4.0	<b>Bereich Amt f. öff. Ordnung (Afo)</b>	333	30
5.0	<b>Grundbuchamt</b>	54	0
6.0	<b>Bürgersaal /Sitzungs- / Besprechungsräume</b>	400	0
7.0	<b>Eingangsbereich / Bürgerbüro</b>	95	0
8.0	<b>Personalräume</b>	59	0
9.0	<b>Nebenräume</b>	431	251
10.0	<b>Technikräume</b>	80	80
<b>Summe 0.0-10.0</b>		<b>2.536</b>	<b>636</b>

# 1.) Bestand

## Hofsituation Bestand



### Blickbeziehung zum Hexenturm



### Mögliche Platzsituation ohne Nebenbauten



### Potenziale einer erweiterten Platzsituation

- > Der Platz fungiert als Dreh- und Angelpunkt
- > Bei Wegfall der Nebengebäude am Schlossweg wird die Blickachse zwischen dem Platz bzw. dem Neuen Schloss und dem Hexenturm gestärkt
- > Bei Wegfall der Nebengebäude kann der Platz an Größe und Nutzungsflexibilität gewinnen



# 1.) Bestand

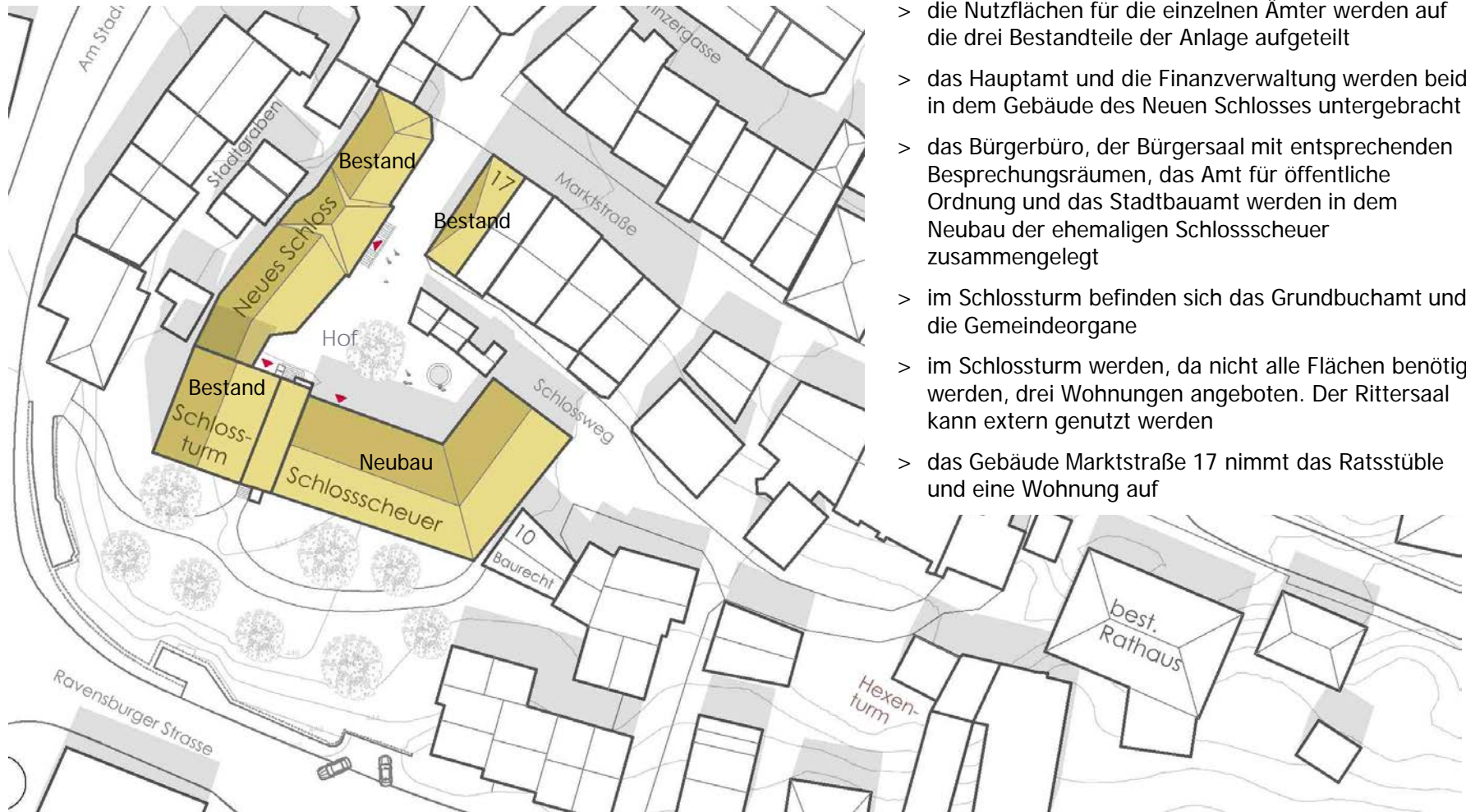
## Schlossscheuer, vor Abbruch (um 1980)





## 2.) Konzept

### Bestandsumnutzung und Neubau















- > die Rathausnutzung wird in der bestehenden Schlossanlage integriert
- > die Nutzflächen für die einzelnen Ämter werden auf die drei Bestandteile der Anlage aufgeteilt
- > das Hauptamt und die Finanzverwaltung werden beide in dem Gebäude des Neuen Schlosses untergebracht
- > das Bürgerbüro, der Bürgersaal mit entsprechenden Besprechungsräumen, das Amt für öffentliche Ordnung und das Stadtbauamt werden in dem Neubau der ehemaligen Schlossscheuer zusammengelegt
- > im Schlossturm befinden sich das Grundbuchamt und die Gemeindeorgane
- > im Schlossturm werden, da nicht alle Flächen benötigt werden, drei Wohnungen angeboten. Der Rittersaal kann extern genutzt werden
- > das Gebäude Marktstraße 17 nimmt das Ratsstüble und eine Wohnung auf

## 2.) Konzept

### Flächen nach Funktionen

Stellplatznachweis in bestehender Tiefgarage

<u>Rathausnutzung</u>		
	0.0	Bereich Gemeindeorgane / Bürgermeister
	1.0	Bereich Hauptamt
	2.0	Bereich Finanzverwaltung
	3.0	Bereich Stadtbauamt
	4.0	Bereich Amt für öffentliche Ordnung
	5.0	Bereich Grundbuchstelle
	6.0	Bereich Bürgersaal / Sitzungsräume
	7.0	Bereich Bürgerbüro
	8.0	Personalräume
	9.0	Nebenräume
	10.0	Technikräume
		Wohnungen
		Rittersaal

Gebäude Marktstr. 17

	11.0	Wohnungen
	12.0	Ratsstühle

**Legende**

**2.536 m<sup>2</sup>** (1.0-10.0)

**2.798 m<sup>2</sup>** (1.0-10.0)

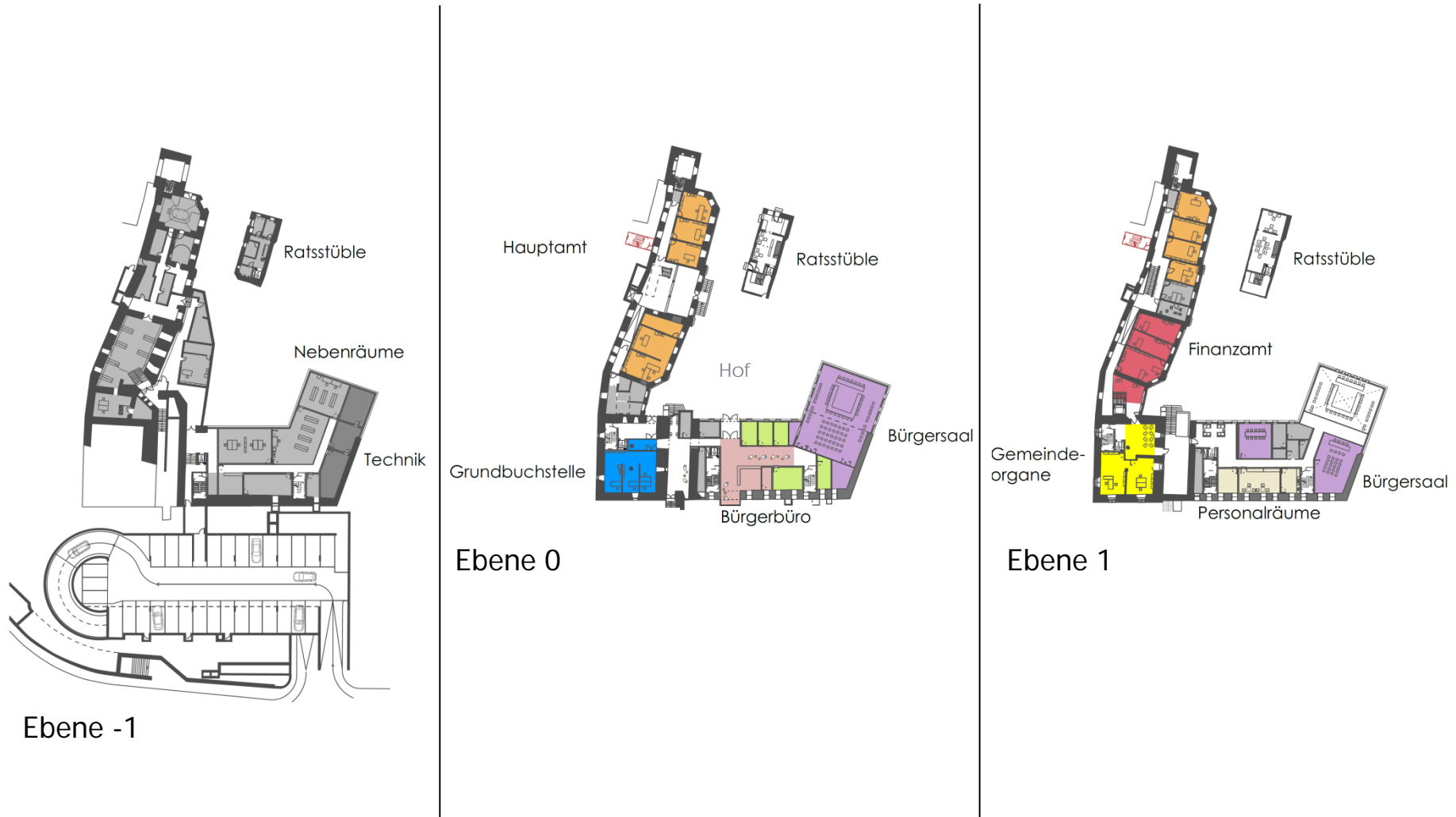
Nr.	Soll (m <sup>2</sup> )	Ist (m <sup>2</sup> )
0.0	80	104
1.0	504	583
2.0	270	304
3.0	230	240
4.0	333	327
5.0	54	85
6.0	400	414
7.0	95	107
8.0	59	67
9.0	431	481
10.0	80	86
	0	322
	0	119

Nr.	Soll (m <sup>2</sup> )	Ist (m <sup>2</sup> )
11.0	0	135
12.0	0	142

**Fläche: Berechnung (soll-ist) in Kurzform**

## 2.) Konzept

### Funktionsdiagramme / Flächennachweis



## 2.) Konzept

### Funktionsdiagramme / Flächennachweis





## 2.) Konzept

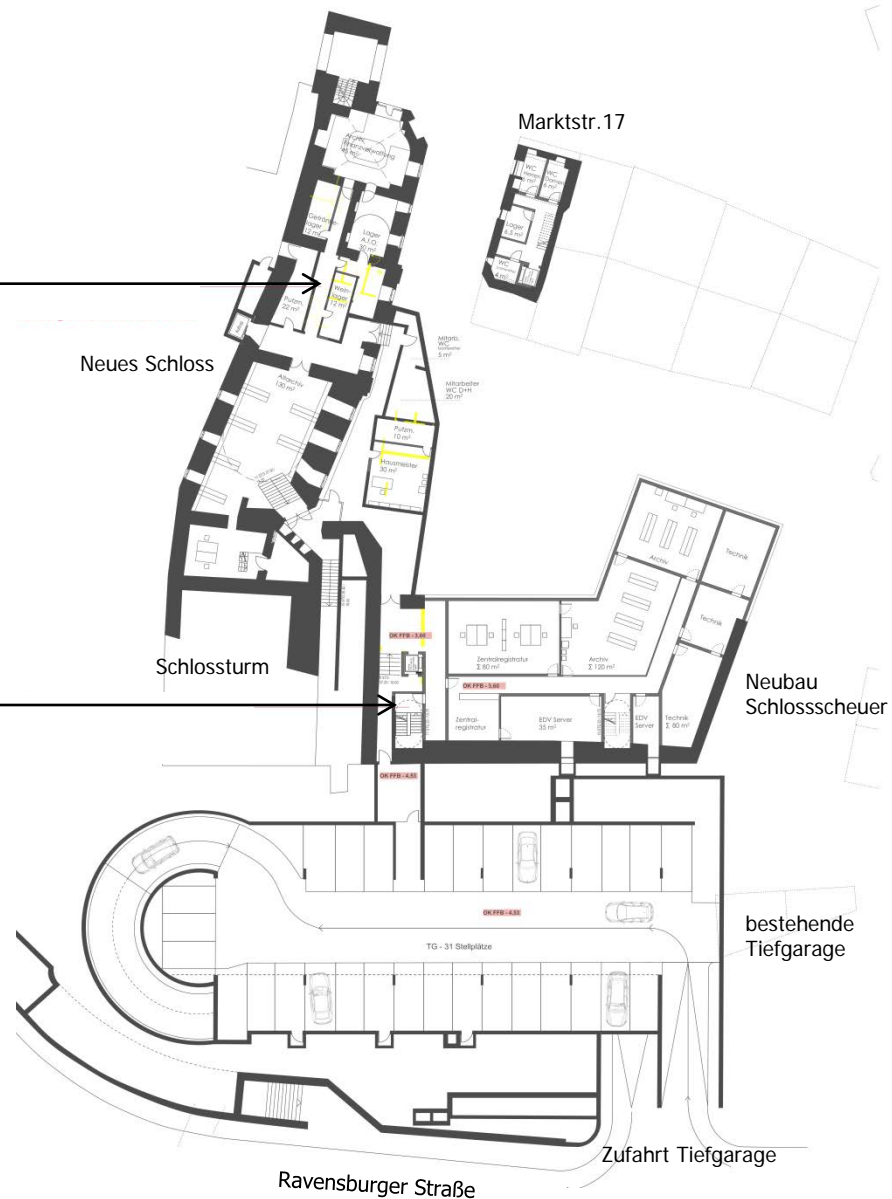
### Untergeschoss mit Tiefgarage

#### Nebenträume

der Umfang der vorgesehenen Nebenträume in der Ebene -1 kann durch eine intensivere Umstrukturierung des Bestands erhöht werden

#### Tiefgarage

die vertikale Erschließung der Ebenen -1 und -2 der Tiefgarage erfolgt über das nordwestl. Treppenhaus des Neubaus und den Aufzug



## 2.) Konzept

### Ebene 0

zusätzliches, außenliegendes Treppenhaus (falls erforderlich)

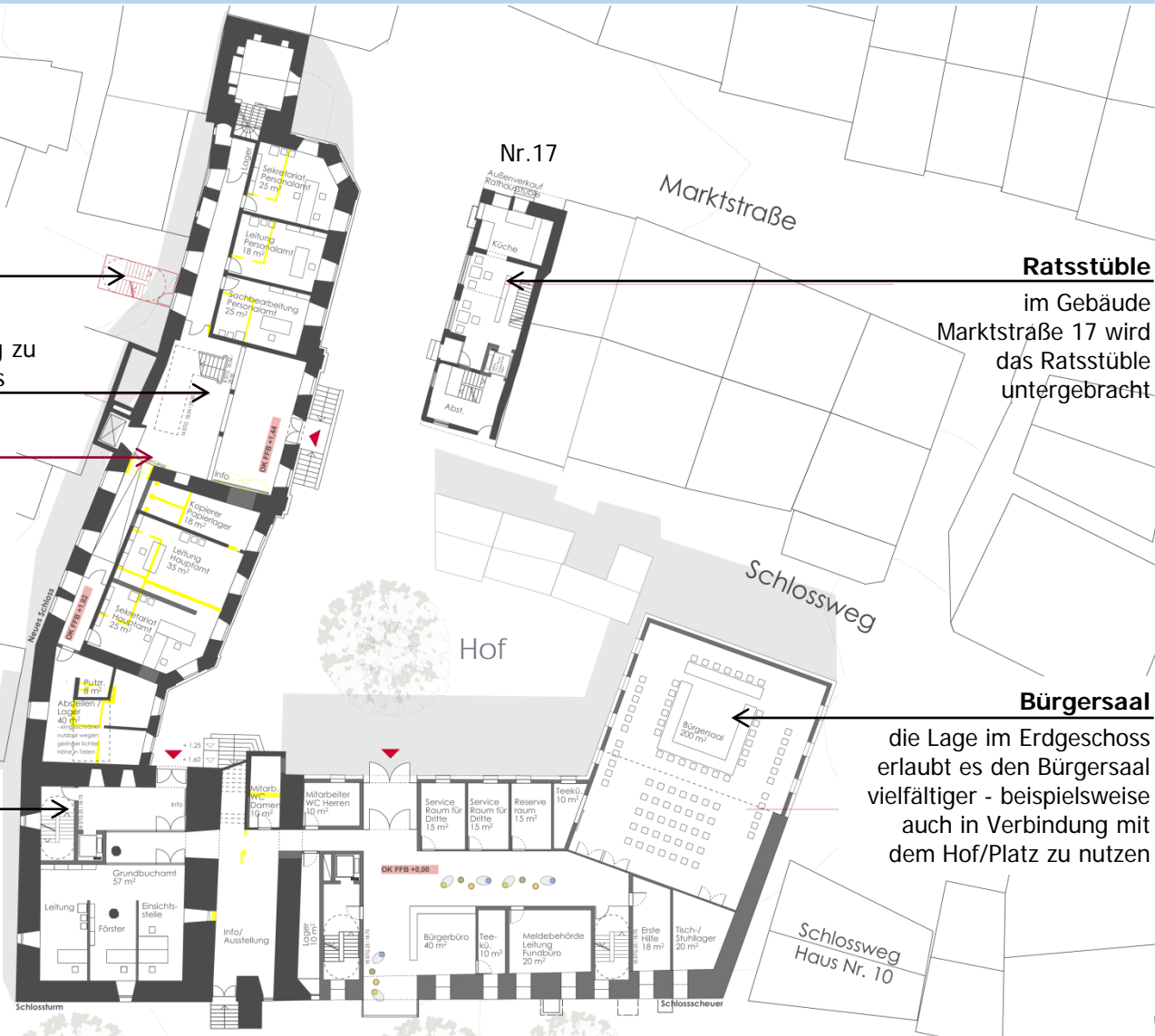
Abtrennung des bestehenden Treppenhauses und Ertüchtigung zu einem notwendigen Treppenhaus

barrierefreie Erschließung

um die Höhendifferenz im Bestand zu überbrücken, wird eine Rampe integriert, die die Eingangshalle barrierefrei mit dem Sekretariat des Hauptamts verbindet

Sicherheitstreppe

die vertikale Erschließung wird als Überdrucktreppenhaus ausgebildet, damit dieses im Brandfall als notwendiger Treppenraum funktionieren kann



**Ratsstühle**

im Gebäude Marktstraße 17 wird das Ratsstühle untergebracht

**Bürgersaal**

die Lage im Erdgeschoss erlaubt es den Bürgersaal vielfältiger - beispielsweise auch in Verbindung mit dem Hof/Platz zu nutzen

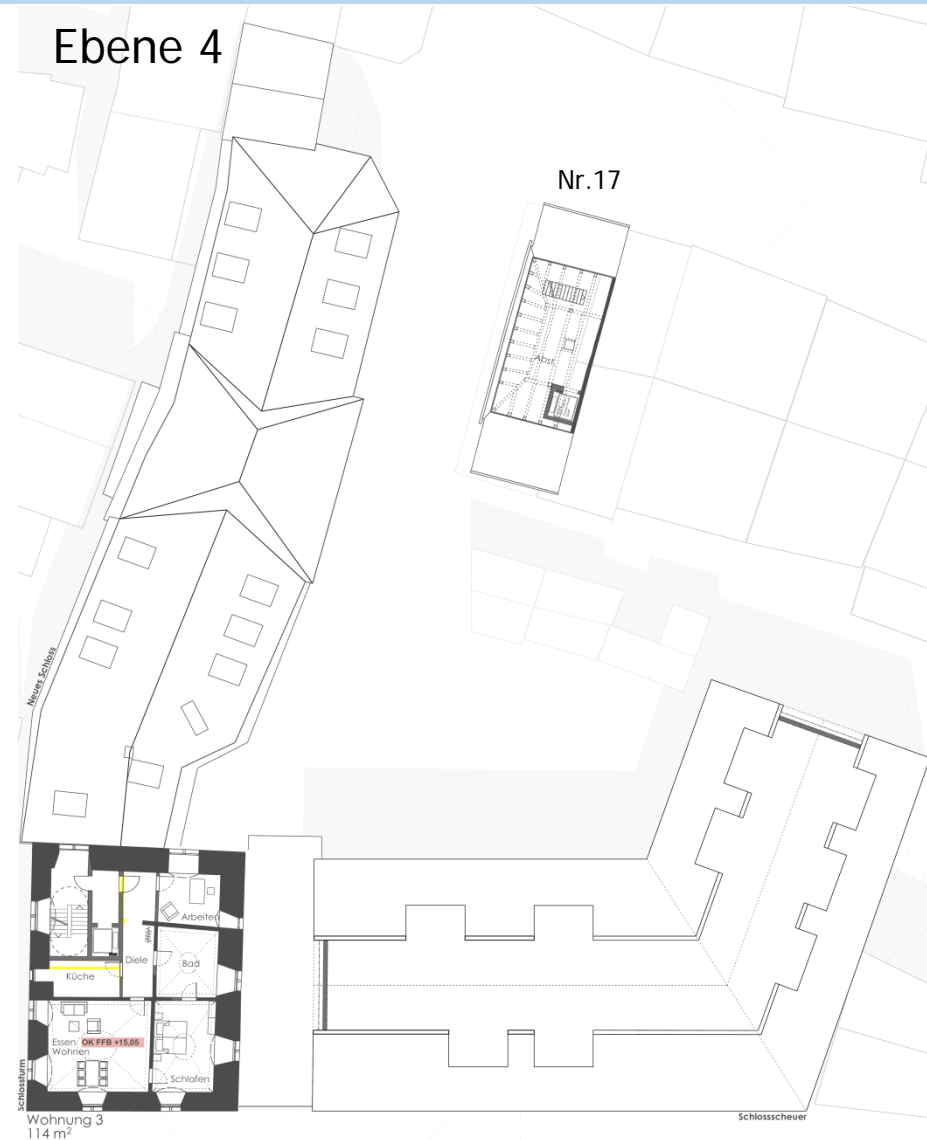


## 2.) Konzept

### Ebene 3



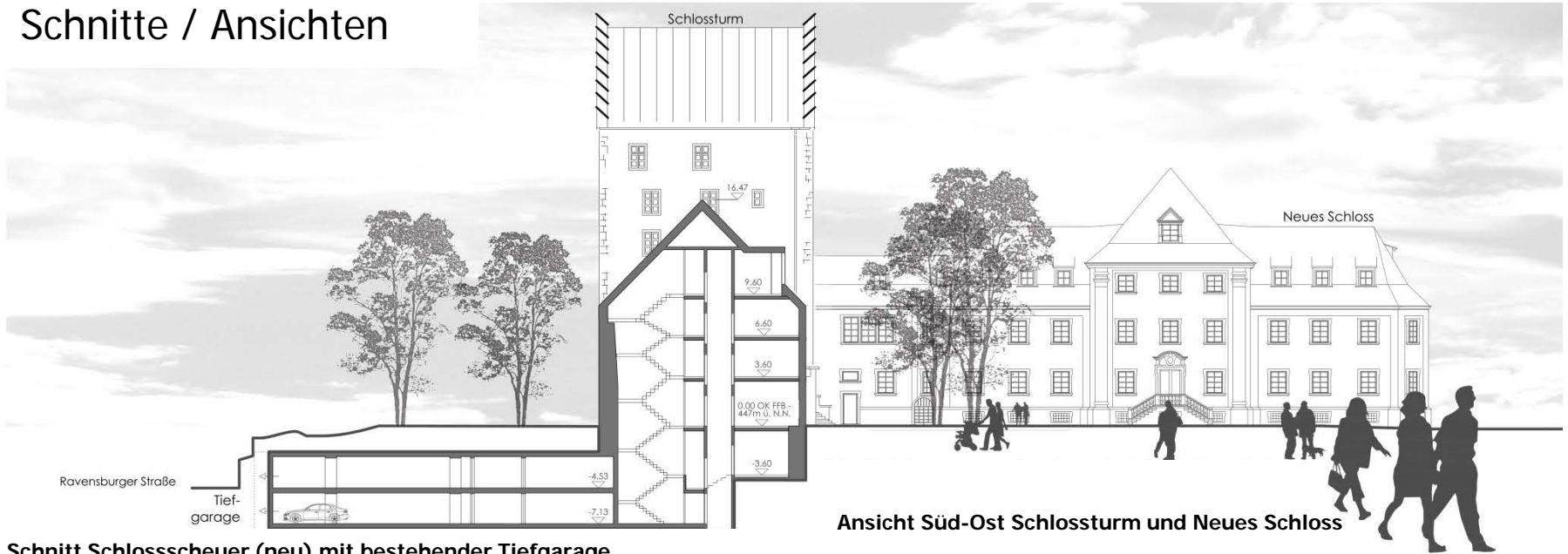
### Ebene 4





# 2.) Konzept

## Schnitte / Ansichten



**Schnitt Schlossscheuer (neu) mit bestehender Tiefgarage**



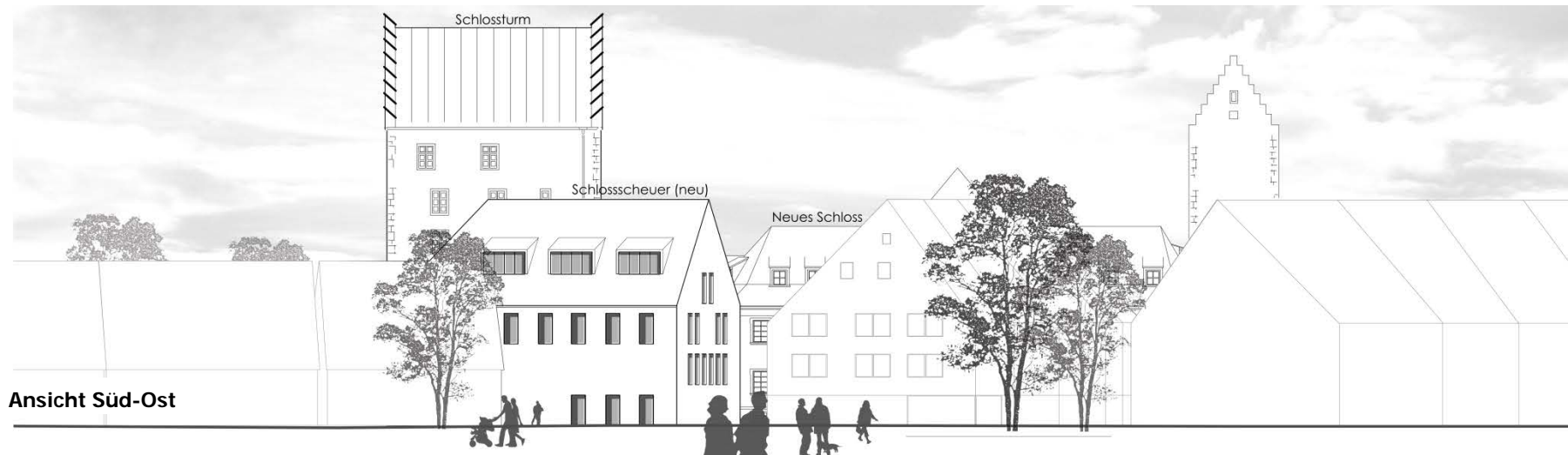
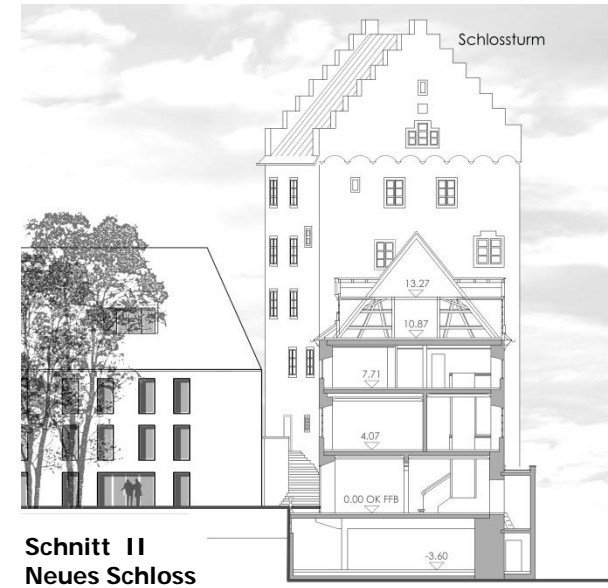
**Schnitt Gebäude Marktstr. 17**

**Schnitt Schlossscheuer (neu)**

**bestehende Tiefgarage**

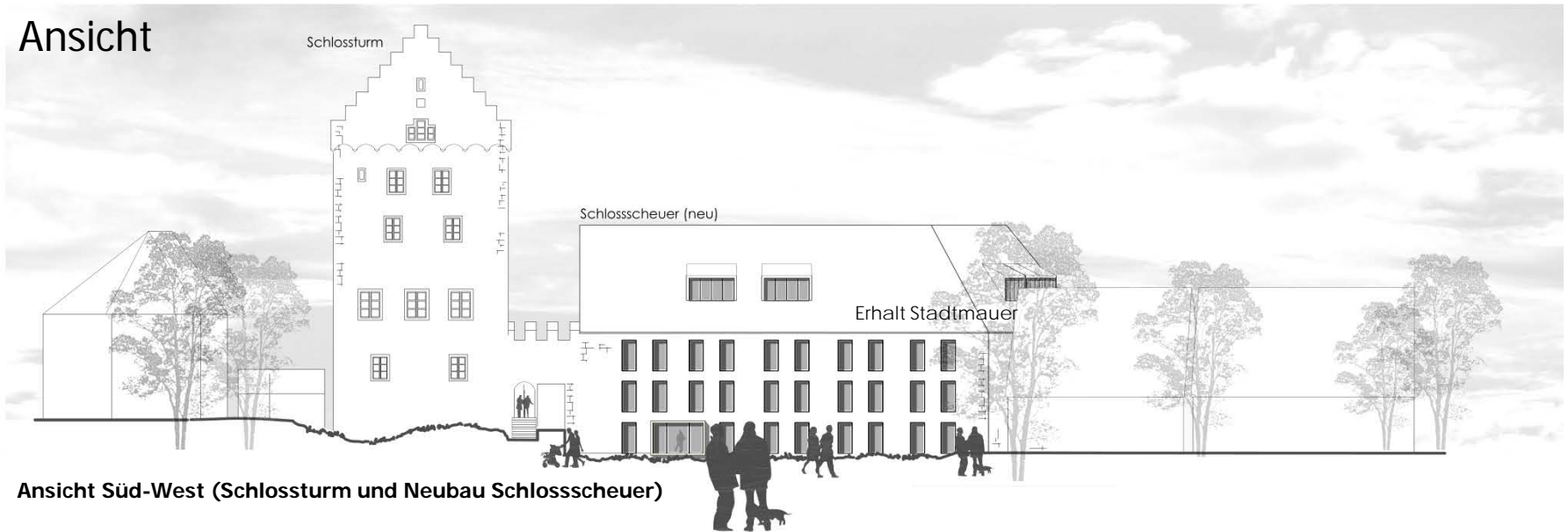
## 2.) Konzept

### Schnitte / Ansichten



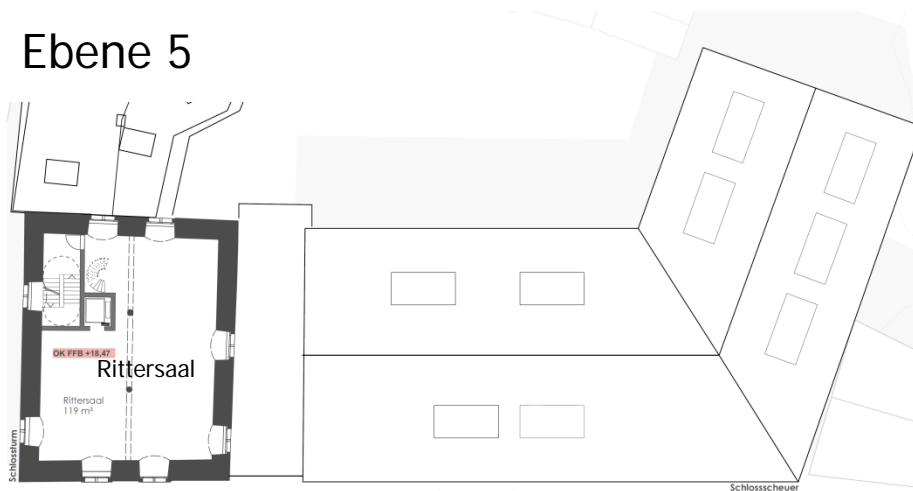
## 2.) Konzept

### Ansicht

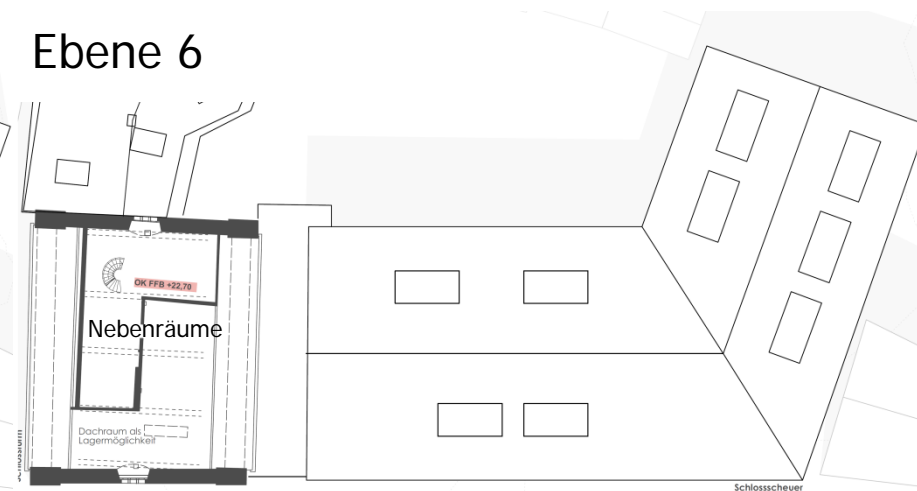


Ansicht Süd-West (Schlossturm und Neubau Schlossscheuer)

### Ebene 5



### Ebene 6





## 2.) Konzept

### Schlossturm und Neubau Schlossscheuer (Erhalt Stadtmauer), Visualisierung





## 2.) Konzept

### Flächenaufteilung Bestand

Gebäudeteile	Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
<b>Neues Schloss</b>	999 (63%)	579 (37%)	1.578 (100 %)
<b>Schlossturm</b>	748 (79%)	196 (21%)	944 (100 %)
<b>Verbindungsgang</b>	54 (25%)	163 (75%)	217 (100 %)
<b>Schlossscheuer</b>	1.275 (76%)	404 (24%)	1.679 (100 %)
<b>Summe</b>	<b>3.076</b> (70 %)	<b>1.342</b> (30 %)	<b>4.418</b> (100 %)

### Flächenberechnung gemäß Konzept

Gebäudeteile	Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Verkehrsfläche [in m <sup>2</sup> ]	Summe [in m <sup>2</sup> ]
<b>Neues Schloss mit Verbindungsgang</b>	1044 (62%)	650 (38%)	1.694 (100 %)
<b>Schlossturm</b>	683 (75%)	224 (25%)	907 (100 %)
<b>Neubau Schlossscheuer</b>	1.512 (73%)	567 (27%)	2.079 (100 %)
<b>Summe</b>	<b>3.239</b> (69 %)	<b>1.441</b> (31 %)	<b>4.680</b> (100 %)

### 3.) Kosten

#### A Umbau und Sanierung Neues Schloss

KG	Beschreibung	Menge	Einheit	EP [brutto]	GP [brutto]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
	ohne Ansatz				
<b>300</b>	<b>Bauwerk Baukonstruktionen</b>	<b>71,4%</b>			<b>1.704.000 €</b>
330	Außenwände, oberirdische Geschosse Ausbessern des Mauerwerks in Teilen Einbau neuer, denkmalgerechter Fenster	1.140	m² AWF	300,00 €	342.000 €
340	Innenwände				
340.1	Abbrechen und Entsorgen vorhandener Innenwände und Innentüren	560	m² IWF	150,00 €	84.000 €
340.2	Ausbessern / Sanieren vorhandener Innenwände und Innentüren	1.680	m² IWF	125,00 €	210.000 €
340.3	Neue Innenwände, Türen, Fenster	260	m² IWF	250,00 €	65.000 €
350	Decken Ausbessern				
350.1	Abbrechen und Entsorgen vorhandener Beläge und evtl. Aufbauten	1.260	m²	200,00 €	252.000 €
350.2	Sanierung der Deckenuntersicht, evtl. in Teilen abgehängte Decke	1.260	m²	150,00 €	189.000 €
360	Dachflächen (incl. Gauben) Sanierung der Dachflächen	900	m²	350,00 €	315.000 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.900	m² BGF	75,00 €	142.500 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	1.900	m² BGF	55,00 €	104.500 €
<b>400</b>	<b>Bauwerk Technische Anlagen</b>	<b>28,6% an KG 300+400</b>			<b>681.600 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300	40,0%	an KG 300		
<b>500</b>	<b>Aussenanlagen</b>				<b>23.856 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400	1,0%	an KG 300 + KG 400		
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>71.568 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400	3,0%	an KG 300 + KG 400		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>694.687 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 - 600	28,0%	an KG 300 - KG 600		
	<b>Summe KG 300 - KG 400</b>		<b>brutto</b>		<b>2.385.600 €</b>
	<b>Summe KG 300 - KG 700</b>		<b>brutto</b>		<b>3.175.711 €</b>
	Verhältniszahlen				
	Summe KG 300 - KG 400 / Kubatur		brutto		236 €
	Summe KG 300 - KG 700 / Kubatur		brutto		314 €
	Kubatur, gesamt (mit UG)		m³		10.120

### 3.) Kosten

#### B Umbau und Sanierung Schlossturm

KG	Beschreibung	Menge	Einheit	EP [brutto]	GP [brutto]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
	ohne Ansatz				
<b>300</b>	<b>Bauwerk Baukonstruktionen</b>	<b>71,4%</b>			<b>1.193.750 €</b>
330	Außenwände, oberirdische Geschosse	1.370	m² AWF	300,00 €	411.000 €
340	Innenwände				
340.1	Abbrechen und Entsorgen vorhandener Innenwände und Innentüren	570	m² IWF	150,00 €	85.500 €
340.2	Ausbessern / Sanieren vorhandener Innenwände und Innentüren	210	m² IWF	125,00 €	26.250 €
340.3	Neue Innenwände, Türen, Fenster	560	m² IWF	250,00 €	140.000 €
350	Decken Ausbessern vorhandener Oberbeläge				
350.1	Abbrechen und Entsorgen vorhandener Oberbeläge, Einbau Oberbelag mittlerer Standard	760	m²	200,00 €	152.000 €
350.2	Sanierung der Deckenuntersicht, evtl. in Teilen abgehängte Decke	760	m²	150,00 €	114.000 €
360	Dachflächen (incl. Gauben) Sanierung der Dachflächen	330	m²	350,00 €	115.500 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.150	m² BGF	75,00 €	86.250 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	1.150	m² BGF	55,00 €	63.250 €
<b>400</b>	<b>Bauwerk Technische Anlagen</b>	<b>28,6% an KG 300+400</b>			<b>477.500 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300	40,0%	an KG 300		
<b>500</b>	<b>Aussenanlagen</b>				<b>16.713 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400	1,0%	an KG 300 + KG 400		
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>50.138 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400	3,0%	an KG 300 + KG 400		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>486.668 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 - 600	28,0%	an KG 300 - KG 600		
	<b>Summe KG 300 - KG 400</b>		<b>brutto</b>		<b>1.671.250 €</b>
	<b>Summe KG 300 - KG 700</b>		<b>brutto</b>		<b>2.224.768 €</b>
	Verhältniszahlen				
	Summe KG 300 - KG 400 / Kubatur		brutto		310 €
	Summe KG 300 - KG 700 / Kubatur		brutto		413 €
	Kubatur, gesamt (mit UG)		m³		5.390

### 3.) Kosten

#### C Neubau (ehemalige Schlossscheuer)

KG	Beschreibung	Menge	Einheit	EP [brutto]	GP [brutto]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				
	ohne Ansatz				
<b>300</b>	<b>Bauwerk Baukonstruktionen</b>	<b>76,9%</b>			<b>3.665.900 €</b>
310	Baugrube	7.000	m³	50,00 €	350.000 €
320	Gründung	830	m²	350,00 €	290.500 €
330	Außenwände, oberirdische Geschosse	1.190	m² AWF	750,00 €	892.500 €
	Außenwände, unterirdische Geschosse	450	m² AWF	300,00 €	135.000 €
340	Innenwände				
	Neue Innenwände, Türen, Fenster	2.510	m² IWF	250,00 €	627.500 €
350	Decken	2.060	m² DF	400,00 €	824.000 €
360	Dachflächen (incl. Gauben)	740	m²	450,00 €	333.000 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.940	m² BGF	65,00 €	126.100 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	1.940	m² BGF	45,00 €	87.300 €
<b>400</b>	<b>Bauwerk Technische Anlagen</b>	<b>23,1% an KG 300+400</b>			<b>1.099.770 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300			30,0% an KG 300	
<b>500</b>	<b>Aussenanlagen, u.a. Platzgestaltung</b>				<b>285.940 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400			6,0% an KG 300 + KG 400	
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>142.970 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 + 400			3,0% an KG 300 + KG 400	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>1.246.699 €</b>
	gerechnet prozentual an KG 300 - 600			24,0% an KG 300 - KG 600	
	<b>Summe KG 300 - KG 400</b>			<b>brutto</b>	<b>4.765.670 €</b>
	<b>Summe KG 300 - KG 700</b>			<b>brutto</b>	<b>6.441.280 €</b>
	Verhältniszahlen				
	Summe KG 300 - KG 400 / Kubatur			brutto	449 €
	Summe KG 300 - KG 700 / Kubatur			brutto	607 €
	Kubatur, gesamt (mit UG)			m³	10.620



## 3.) Kosten

### Zusammenstellung

KG	Beschreibung	Menge	Einheit	EP [brutto]	GP [brutto]
<b>Summe KG 300 - KG 400</b>		<b>brutto</b>			<b>8.822.520 €</b>
	A Umbau und Sanierung Neues Schloss				2.385.600 €
	B Umbau und Sanierung Schlossturm				1.671.250 €
	C Neubau (ehemalige Schlossscheuer)				4.765.670 €
<b>Summe KG 300 - KG 700</b>		<b>brutto</b>			<b>11.841.758 €</b>
	A Umbau und Sanierung Neues Schloss				3.175.711 €
	B Umbau und Sanierung Schlossturm				2.224.768 €
	C Neubau (ehemalige Schlossscheuer)				6.441.280 €
Verhältniszahlen					
	Summe KG 300 - KG 400 / Kubatur		brutto		338 €
	Summe KG 300 - KG 700 / Kubatur		brutto		453 €
	Kubatur, gesamt (mit UG)		m <sup>3</sup>		26.130

### Weitergehender Untersuchungsbedarf zur Gebäudesubstanz:

- Energetische Untersuchung
- Anforderungen Schallschutz und Brandschutz
- Denkmalpflegerische Vorgaben
- Festlegung der Ausbaustandards

Jan Currle Dipl.-Ing.(FH), Architekt

LBBW Immobilien  
**Kommunalentwicklung** GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart

Telefon: 0711 / 6454 2153  
E-Mail: [jan.currle@lbbw-im.de](mailto:jan.currle@lbbw-im.de)

mit:  
BODAMER I FABER ARCHITEKTEN BDA