

Neubau Rathaus Mainhausen 2in1



Bürgerinformationsveranstaltung am Dienstag, 19.09.2023 um 19.00 Uhr



Rückblick

Warum notwendig:

- bauliche Substanz des Gebäudes in Mainflingen am Ende
- Arbeitsplätze nicht mehr zeitgemäß und erinnern eher zum Teil an Abstellkammern
- Ausstattung der Liegenschaften stark sanierungsbedürftig
- Kapazitätsgrenzen in den Gebäuden sind erreicht
- teure Vorhaltung von doppelter Infrastruktur
- arbeitszeitraubende Wegstrecken zwischen den Standorten
- unnötig lange Bearbeitungszeiten
- unkalkulierbare hohe Kosten für Sanierung und Umbauten im Vergleich zum Neubau



Rückblick

Standortsuche und Kostenvergleiche:

Die Standort- und Variantenfrage wurde über mehrere Jahre hinweg in zahlreichen Sitzungsterminen der politischen Gremien und unter Begleitung durch Fachplaner beleuchtet. Wesentlich waren hierbei die nachfolgenden Punkte:

- Mehrere Standorte und Varianten (Neubau oder Sanierung) wurden eingehend untersucht
- Prüfung auf Tauglichkeit der einzelnen Flächen
- Kostenschätzungen für die Vergleichsvarianten



Rückblick

Beschlüsse

21. November 2017

Gemeindevertretung fasst einstimmigen Beschluss zur Zusammenlegung der beiden Rathäuser am Standort Zellhausen und gleichzeitig die Einrichtung eines Bürgerbüros am Standort Mainflingen

18. Januar 2022
08. Februar 2022

Bau- und Umweltausschuss (Erstberatung über neue Situation)
Gemeindevertretung beschließt einstimmig den Bau eines gemeinsamen Rathaus, freistehend und ohne Anbindung an den Bestand

08. März 2022
29. März 2022

Bau- und Umweltausschuss, Vorberatung zur Energieversorgung
Gemeindevertretung beschließt einstimmig Konzept zur Energieversorgung des Rathauses mit 100% erneuerbaren Energien und möglichst hoher Autarkierate



Bürgerservice

Vollständige Dienstleistungen des Bürgerservice an beiden Standorten

Zum Beispiel:

- An-, Ab- und Ummeldungen (Privat, Gewerbe, Hunde)
- „Passwesen“ Beantragung von Ausweisdokumenten (Personalausweis und Reisepass)
- Anschriftenänderungen in den Fahrzeugpapieren
- Gewerbeangelegenheiten
- Schlüssel für Windelcontainer
- Führungszeugnisse
- uvm.

Neue Planung



2022



BGF und BRI

Brutto-Geschossfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI)

	BGF	BRI
Bauteil A – Längsbaukörper mit Büros	EG und OG 934 m ²	3.973 m ³
Bauteil B - Fugenbaukörper mit Haupttreppenhaus	EG und OG 268 m ²	953 m ³
Bauteil C - Kopfbau mit Sitzungssaal	EG und OG 304 m ²	1.150 m ³
Garage	28 m ²	87 m ³
Gesamt	1.534 m²	6.163 m³

Planung 2019: Brutto-Geschossfläche 2.156 m², Brutto-Rauminhalt 8.276 m³



NRF

Netto-Raumfläche (NRF)

	Netto-Raumfläche (NRF)	Nutzungs-Fläche (NUF)	Technik-Fläche (TF)	Verkehrs-Fläche (VF)
Erdgeschoss	685 m ²	501 m ²	38 m ²	146 m ²
Obergeschoss	659 m ²	494 m ²	29 m ²	146m ²
Gesamt	1.344 m²	995 m²	57 m²	292 m²

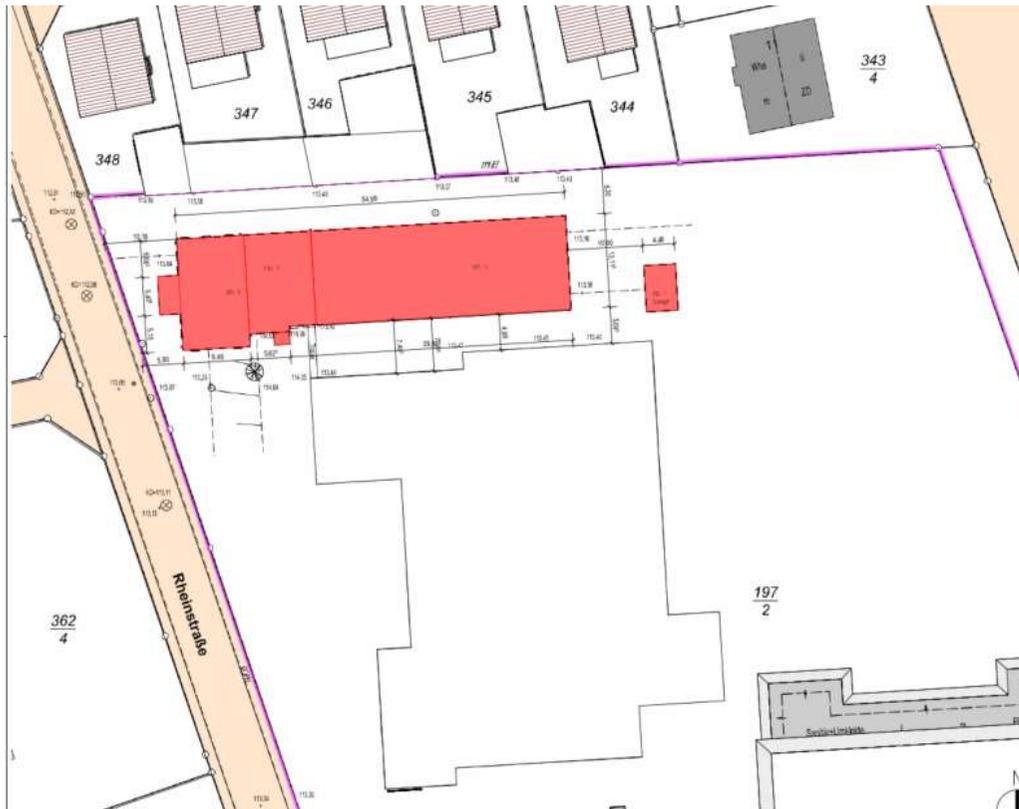
Planung 2019: Netto-Raumfläche ca. 1.985 m²



GEMEINDE MAINHAUSEN



Lageplan



- „Zweckbau“ in wirtschaftlicher Bauweise
- Massivbau in Ziegel mit innenliegender Dämmung
- Erhöhte Sicherheit vor Vandalismusschäden

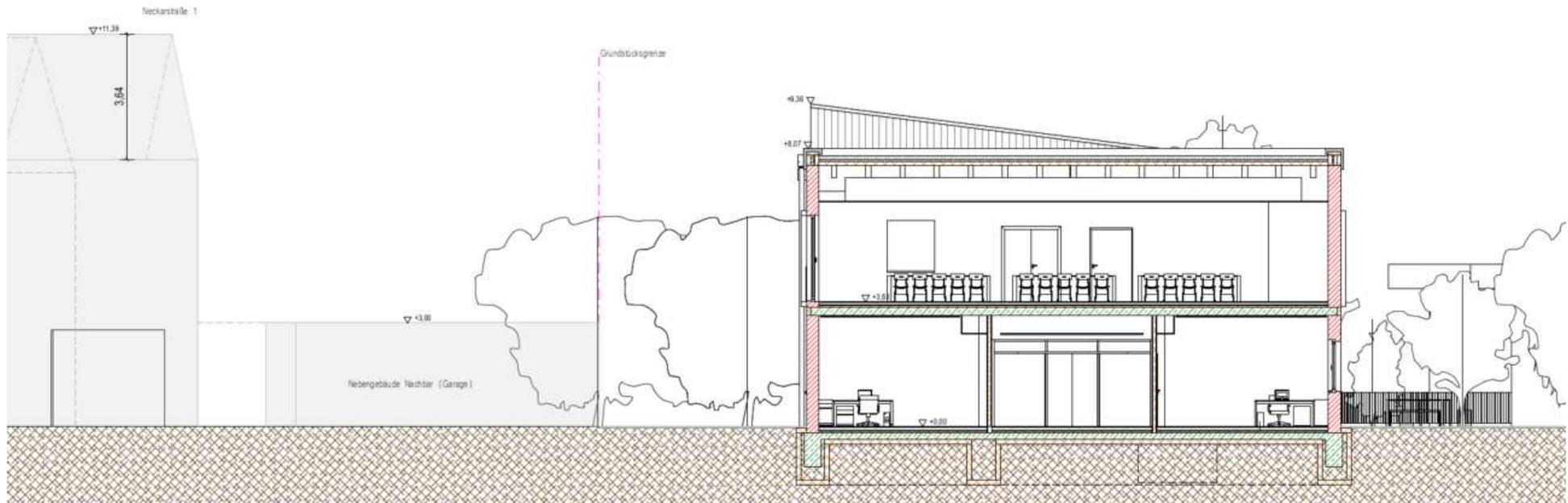


GEMEINDE MAINHAUSEN



Einfügung

Einfüfungslinie (mit Technik)

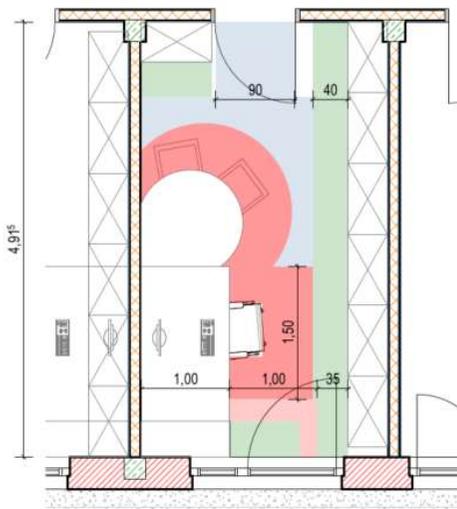




GEMEINDE MAINHAUSEN



Büro Varianten



18x Einzelbüros



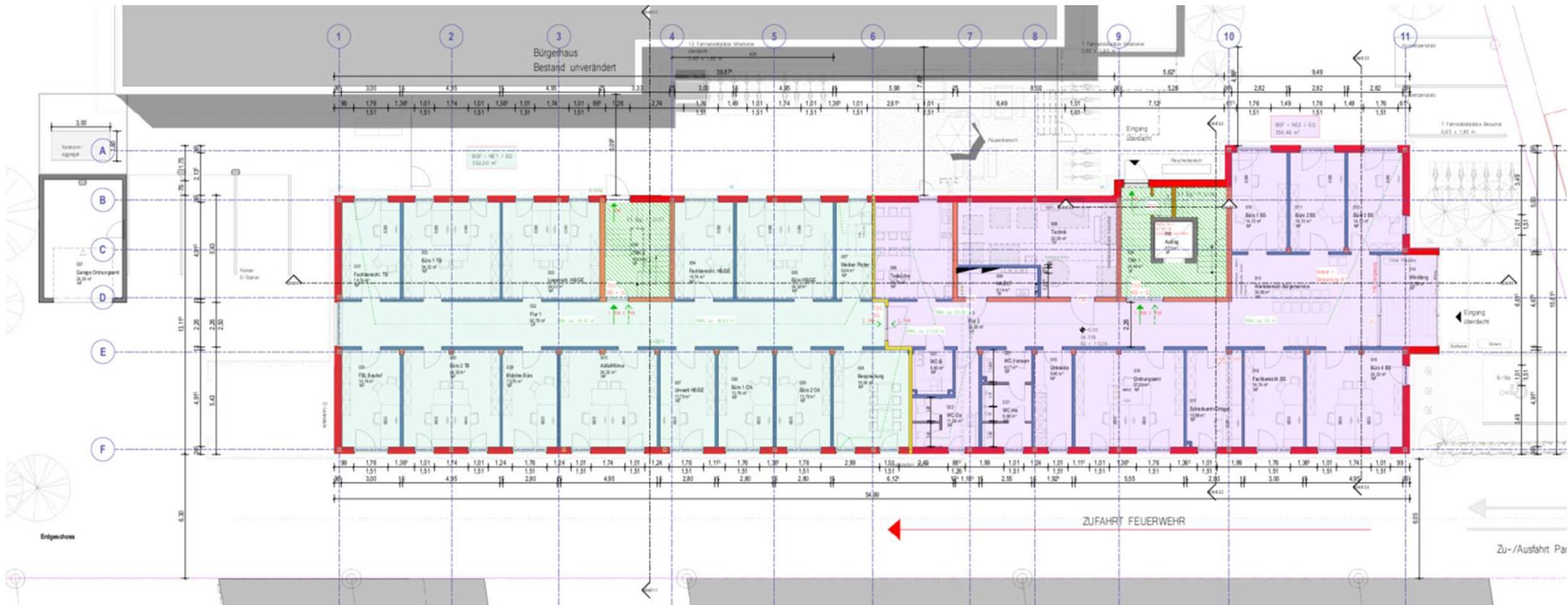
11x Doppelbüros



2x Dreierbüros



Grundriss Erdgeschoss

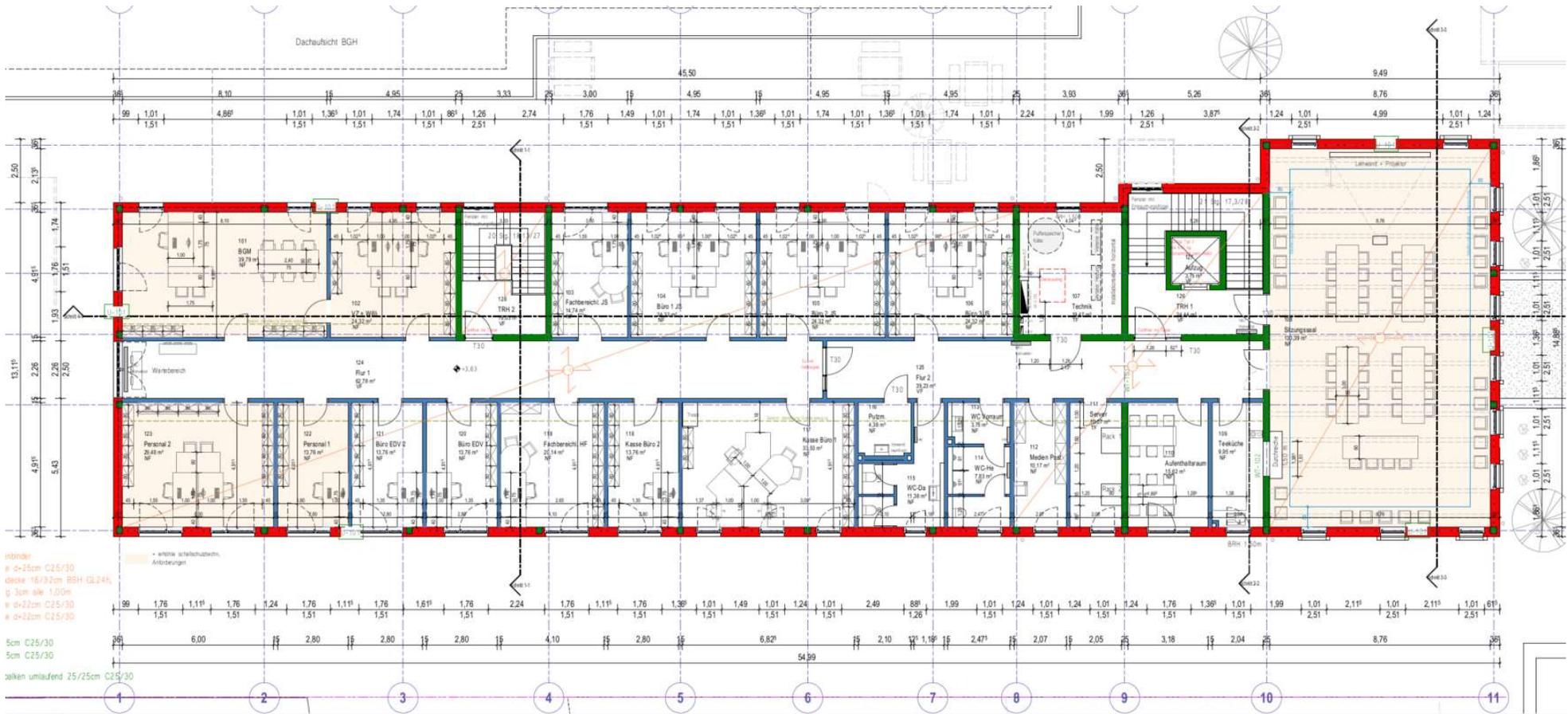




GEMEINDE MAINHAUSEN



Grundriss Obergeschoss



Dienstag, 19.09.2023

Information „Neubau Rathaus Mainhausen 2in1“



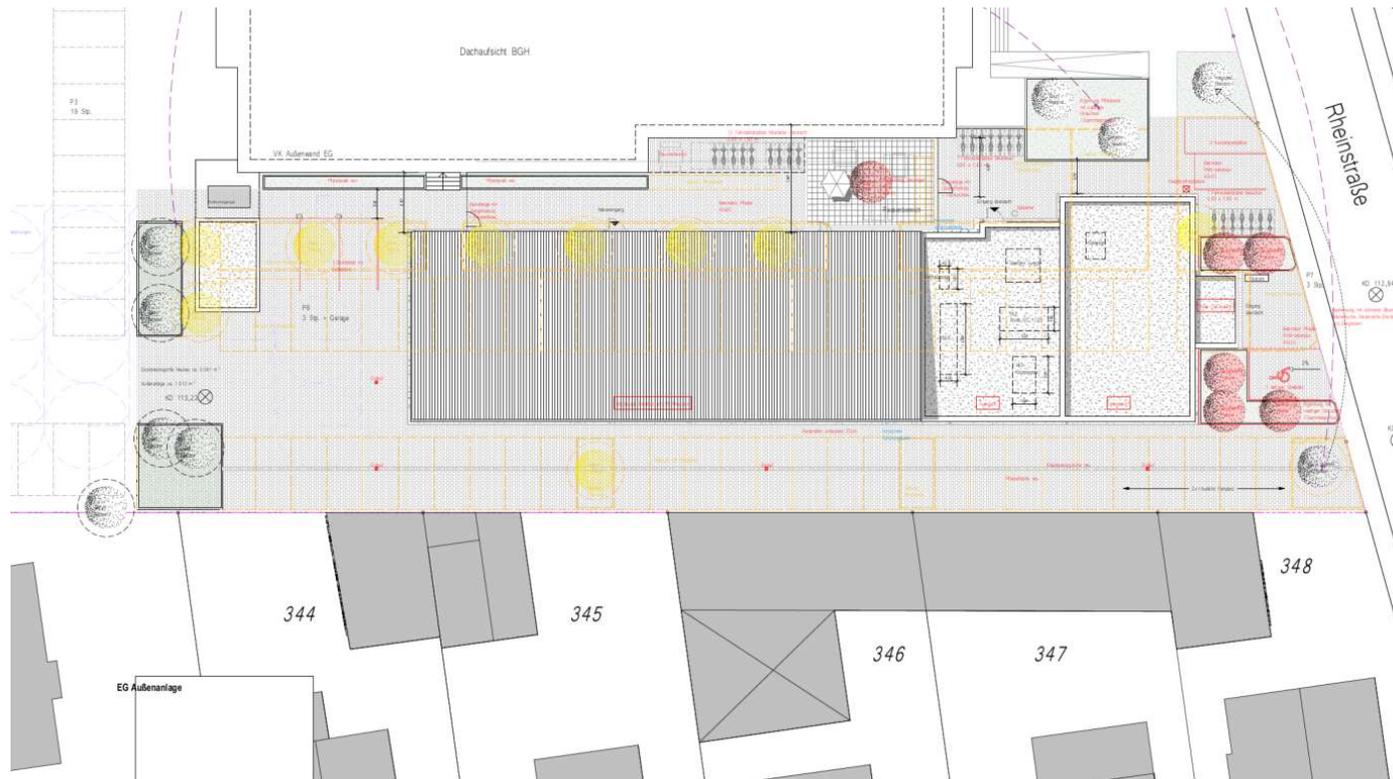
Freianlagenplanung

- Stellplätze für Rathaus, Bürgerhaus, Gaststätte, Sporthalle und Kindergarten
- 103 für Kfz,
• davon 5 barrierefrei
- 122 für Fahrräder
- Zu- und Abfahrt über die Rheinstraße





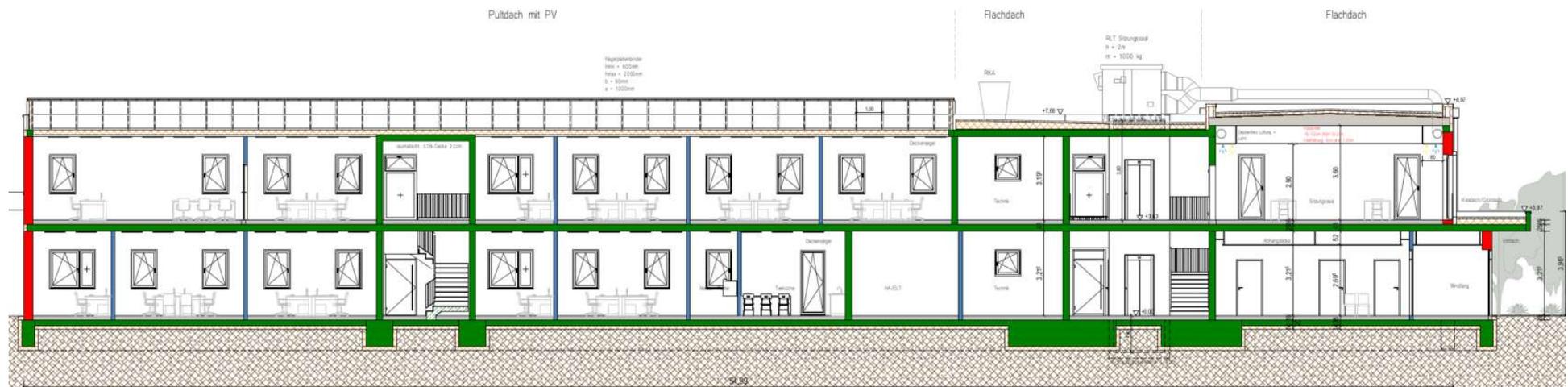
Freianlagenplanung



- Haupteingang und Zufahrt über Rheinstraße
- Freisitz und Fahrradstellplatz für MA zum Bürgerhaus
- Entfall der Anbindung an das Bürgerhaus
- Garage Ordnungsamt als Abschluss zum Park-/Festplatz



Längsschnitt





Technische Ausrüstung

- **Notstromanlage**
 - Vollversorgung im Rahmen des Zivil- und Katastrophenschutzes
 - Diesel-Notstromanlage mit einer Nennleistung von 85 kVA, als freiaufgestellte Container-Notstromanlage geplant.
- **Photovoltaikanlage**
 - ca. 51,84 kWp
 - Großteil der Energie zum Eigenverbrauch
 - Erhöhung des Eigenverbrauchsanteils, Anlagennutzungs- und Autarkiegrad durch zwei 16,6 kWh modulare Energiespeicher
- **Gebäudeüberwachung**
 - Brandmelde- und Hausalarmanlage
 - Videoüberwachungsanlage
 - Einbruchmeldeanlage
 - Automationssystem (KNX-Standard, Konnektivität) für Gebäudemanagement



Technische Ausrüstung

- **Zentrale Wärmeversorgung**
 - Technikzentrale im Erdgeschoss
 - Wärme über Geothermie-Wärmepumpen
 - Bohrungen (aktuell geplant 7-10 à 99 m) angeordnet in der Außenanlage im Bereich der Parkplätze
 - Hybriddeckenheizung und Kühlung
 - Keine zentrale Warmwassererzeugung geplant
 - Warmwasserbereitung erfolgt über dezentrale, elektrische Durchlauferhitzer
- **Lüftungskonzept**
 - Be- und Entlüftung über Lüftungsanlagen auf dem Flachdach
 - Wärmerückgewinnung
 - Nachtauskühlung



Kosten

- Kostenberechnung zum Stand der Entwurfsplanung vom 18.10.2022 für Kostengruppen 100 bis 700 liegt bei rund 6,4 Mio. Euro brutto
- Weitere Kostenentwicklung stark abhängig von Faktoren wie z.B.
 - Entwicklung der wirtschaftlichen/politischen Entwicklung
 - Materialverfügbarkeiten
 - Auslastung der Firmen
 - Ausschreibungsergebnisse



Termine/Meilensteine

30.06.2022	Abschluss Leistungsphase (LP) 2 – Vorplanung
18.10.2022	Abschluss LP 3 – Entwurfsplanung
27.10.2022	Abschluss LP 4 mit Einreichung Bauantrag
Ab 11/2022	Besprechung der Entwurfsplanung zur Weiterführung/ -beauftragung der LP 5 – Ausführungsplanung
Ab 12/2022	LP 5 – Ausführungsplanung und LP 6 und LP 7 mit Ausschreibung und Vergaben
02/2023	Baugenehmigung und notwendige Baumfällung/-umsetzung
05/2023	Baubeginn (Start mit Erschließung Trink- und Löschwasserversorgung)
<u>Mögliche Einflüsse von Marktlage/-entwicklung und Rohstoff- +Materialverfügbarkeiten</u>	
Bis 11/2024	Bauzeit
02/2025	Fertigstellung Übergabe ...



Termine/Meilensteine

01+02/2025

Umzugs-
management

03/2025

Inbetriebnahme
neues Rathaus



Blick auf den Nebeneingang





Blick vom Parkplatz





Blick von der Rheinstraße





Bisherige Standorte

Was passiert mit den bisherigen Standorten:

Rathaus Mainflingen (inkl. alter Feuerwache)

- Abriss der gesamten Liegenschaft
- Neubau einer Erweiterung der Anna-Freud-Schule

Rathaus Zellhausen

- Nutzung der bisherigen Flächen als Lager und Archivflächen



Fragen ???



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit