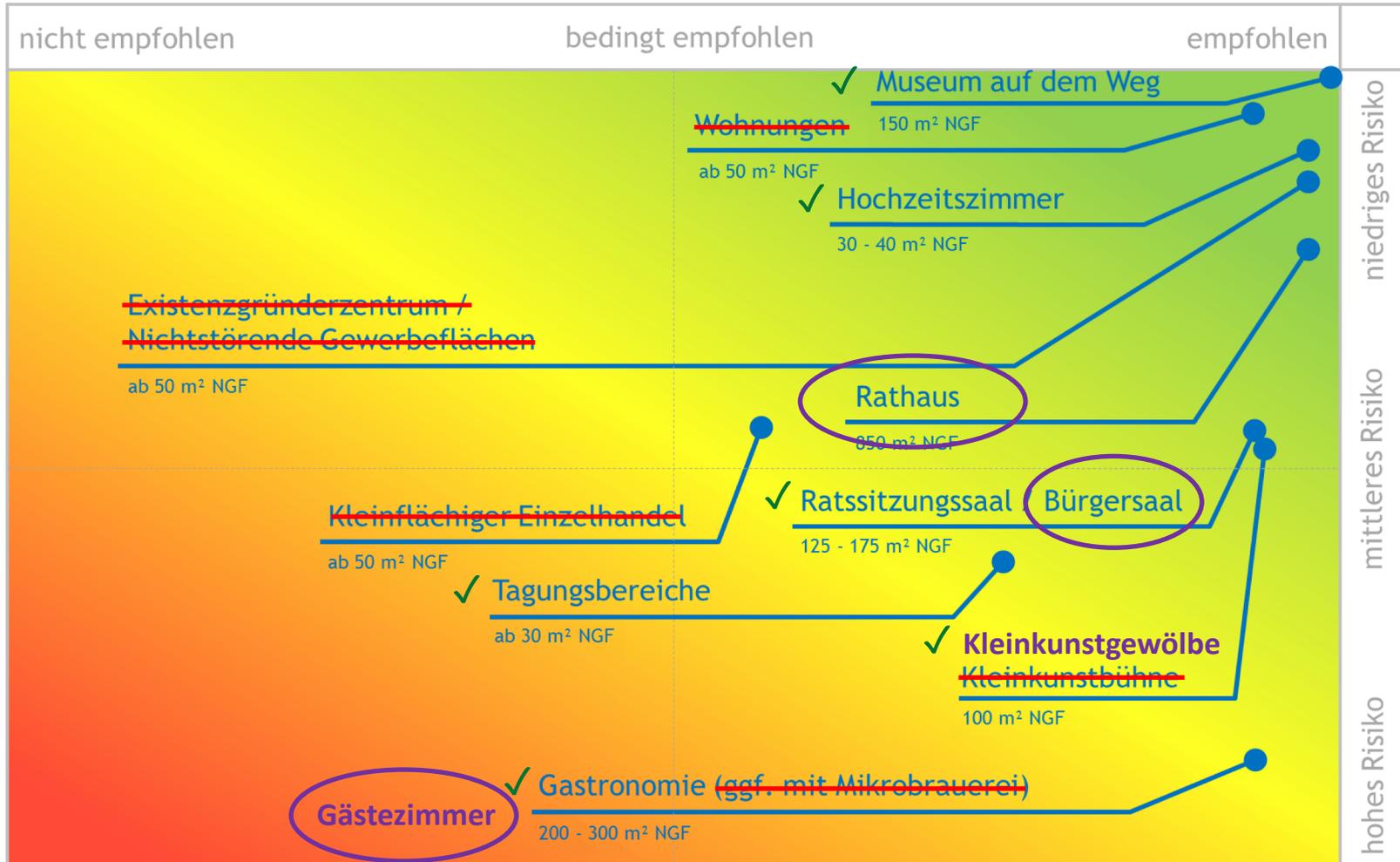




Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

**Stadtratsklausur
17.10.2020**

Einordnung der seinerzeit empfohlenen Nutzungen 2020



Planung ABC nach Fertigstellung der bundesgeförderten Bauteile

- Beratung in der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden im Juli 2019 über die weiteren Planungen für die Bauteile ABC und Beauftragung der planenden Büros mit einer Variantenuntersuchung
- Vorstellung der Ergebnisse der Variantenuntersuchung am 16.11.2019
- Varianten mit Saal und Hotelzimmer (mit/ohne Foyer, 200 oder 370 Personen, nur Hotel)
- Gemäß HOGA-Gutachten ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit der bisher gewünschten Gastronomie in der bisher gewünschten Form gefährdet, wenn die erforderliche Anzahl an Hotelzimmern nicht erreicht wird

Nachfolgend Originalpräsentation aus dem Jahr 2019 zur Variantenuntersuchung



Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

Stadtratsklausur

16.11.2019

Ausgangslage und nächste Schritte

- Eröffnung der bundesgeförderten Bauteile DEFGHI und Freianlagen am 16. Mai 2019
- Abschluss der bundesgeförderten Teilprojekte bis Ende 2019 (Mängelbeseitigung, Abnahmen, Schlussrechnungen) – Verwendungsnachweis bis Mitte 2020
- Beratung in der Sitzung der Fraktionsvorsitzenden im Juli 2019 über die weiteren Planungen für die Bauteile ABC und Beauftragung der planenden Büros mit einer Variantenuntersuchung
- Vorstellung der Ergebnisse dieser Variantenuntersuchung in der heutigen Stadtratsklausur
- Entscheidung über die umzusetzende Planungsvariante für die Bauteile ABC im Stadtrat der Stadt Herrieden im November 2019
- Weiterführung der Planungen für die Bauteile ABC Anfang 2020
- Einreichung des Bauantrags für die Bauteile ABC Mitte 2020
- Entkernung BT ABC ab Mitte 2020

Übersicht der Varianten*

Variante 0 Saal 370 ohne Foyer	Variante 1 Saal 200 mit Foyer	Variante 2 Saal 370 mit Foyer	Variante 3 Hotelerweiterung
BT A <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Bürgersaal mit ca. 370 Besuchern ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Technik ▪ EG: Veranstaltungs- gewölbe 	BT A <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Bürgersaal mit ca. 200 Besuchern + Foyer ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Technik ▪ EG: Veranstaltungs- gewölbe 	BT A <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Bürgersaal mit ca. 370 Besuchern ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Technik ▪ EG: Veranstaltungs- gewölbe 	BT A <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Hotelzimmer ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Technik ▪ EG: Gastronomie ▪ KG: Kulturgewölbe
BT B <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Toiletten und Nebenräume ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Luftraum ▪ EG: Gastronomie 	BT B <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Toiletten und Nebenräume ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Luftraum ▪ EG: Gastronomie 	BT B <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Foyer ▪ 2. OG: Toiletten und Nebenräume ▪ 1. OG: Luftraum ▪ EG: Gastronomie 	BT B <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. OG: Hotelzimmer ▪ 2. OG: Hotelzimmer ▪ 1. OG: Luftraum ▪ EG: Gastronomie

*Ohne BT C, da in allen Varianten unverändert (Nebenflächen Gastronomie), Besucherangaben in Reihenbestuhlung



Variantenvergleich

Qualitative Bewertung

Qualitative Bewertung – Alle Saalvarianten (0 bis 2)

Grundsätzliches:

- Öffentliche, dem Denkmal angemessene Nutzung
- Ausnutzung des Raumvolumens im Dachbereich
- Synergien mit der bestehenden Veranstaltungsinfrastruktur im Bundesförderteil

Anliefersituation:

- Kein ebenerdiger Zugang
- Kein separater Aufzug ausschließlich für Anlieferung / denkmalbedingt geringe Aufzugskapazität
- Kein direkter Zugang vom Aufzug zum Backstagebereich / schwierige Bühnenanlieferung; Ausfallrisiko bei Aufzugsdefekt

Qualitative Bewertung – Alle Saalvarianten (0 bis 2)

Erschließung / Zutrittskontrolle / Außenbereich:

- Keine Trennung von Hotelbereich und Veranstaltungsflächen / gemeinsame Erschließung in BT B
- Dadurch Erschwerung der Zutrittskontrolle (muss direkt vor dem Saal erfolgen)
- Konzentration aller Erschließungswege (Besucher, Aufbau, Betrieb, Gastronomie) im Haupttreppenhaus / Aufzug
- Aufzugskapazität gering, „Entleerung“ des Saals in Pausen und bei Veranstaltungsende nur sehr verzögert, besonders bei vielen älteren Besuchern
- Kein direkt angeschlossener und nutzbarer Außenbereich für Veranstaltungen erschwert die Vermietbarkeit, insbesondere für private Feiern von April bis September

Qualitative Bewertung – Alle Saalvarianten (0 bis 2)

Anwendungsbereich VStättV / Brandschutz (Erleichterung bei organisatorischer Begrenzung auf 200 Besucher):

- Hohe brandschutzrechtliche Anforderungen, Abweichungen sind durch den Brandschutzplaner in Aussicht gestellt, jedoch Anwendung der VStättV auf alle Versammlungsräume, einschließlich Gastronomie
- Wegen der Rettungswegbreiten entspricht die Besucherzahl stehend derjenigen in Reihenbestuhlung

Schallschutz:

- Komplizierter Schallschutz zwischen Nutzungseinheiten Bürgersaal / Hotelzimmer 2. OG BT A
- Allerdings: Schalldicht gibt es nicht! KO-Kriterium?

Qualitative Bewertung – Variante 0 Saal 370 ohne Foyer

Variantenbewertung:

- Ohne Foyer besteht keine Möglichkeit für Pausenbewirtung bei Veranstaltungen in Reihenbestuhlung / Buffetversorgung bei Feierlichkeiten
- „Versorgungsräume“ (Anrichten, Zwischenlager, Kellneroffice) für Speisenversorgung bei Bankettbestuhlung fehlen

→ Aufgrund dieser Einschränkungen wurde die **Variante 1 Saal 200 mit Foyer** entwickelt

Qualitative Bewertung – Variante 1 Saal 200 mit Foyer

Verkleinerung des Saals / Reduzierung der Kapazität:

→ Anordnung eines Foyers und Entfall Anforderungen VStättV

Variantenbewertung:

- Laut Bewertung HoGa Experts vom 17.04.2019 sind die angeordneten Gastronomiebereiche lediglich ausreichend für eine Pausenbewirtung, jedoch nicht für eine umfassende Speisenversorgung des Saals
- Saal fasst mit maximal 200 Besuchern in Reihenbestuhlung nur etwa 15 bis 30 Besucher (je nach Bestuhlung) mehr als der Mehrzwecksaal in BT E

→ Aufgrund dieser nur marginalen Erweiterung der Saalkapazität wurde die **Variante 2 Saal 370 mit Foyer** entwickelt

Qualitative Bewertung – Variante 2 Saal 370 mit Foyer

Entfall der Nebenflächen im 3. OG BT B (Verschiebung in 2. OG BT B und Entfall Hotelzimmer)

→ Stattdessen Anordnung eines Foyers im 3. OG BT B

Variantenbewertung:

- Foyerfläche wird ohne Reduzierung der Saalfläche / der Kapazität geschaffen
- Foyer und Saal durch Treppenhaus getrennt / kein direkter Zugang vom Foyer zum Saal → nicht optimal, insbesondere: Zutrittskontrolle immer am Saaleingang
- Nebenflächen (Lager, Toiletten) und Saal befinden sich nicht mehr auf einer Ebene
- Durch den Entfall der Hotelzimmer reduziert sich die Pacht deutlich
- Erforderliche Anzahl Hotelzimmer wird nicht erreicht – Gemäß HOGA-Gutachten ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gastronomie gefährdet

Qualitative Bewertung – Variante 3 Hotelerweiterung

Grundsätzliches:

- Weniger öffentliche Nutzung, jedoch Möglichkeit für Gäste der Stadt das Schloss zu erleben
- Bis auf das Kulturgewölbe kompletter Fremdbetrieb der BT ABC
- Prognostizierte Pachterlöse steigen deutlich, zudem weniger erforderliches Personal für Veranstaltungsmanagement, jedoch Abhängigkeit von Pächter
- Durch Einbeziehung des Veranstaltungsgewölbes in den Gastronomiebereich (Hochzeiten im Reliefzimmer / Ratssaal / Kulturgewölbe) deutliche Verbesserung der Restaurantkapazität (ca. 100 statt 55 Sitzplätze)
- Gäste- und Übernachtungsaufkommen in Herrieden steigt stetig (siehe Gutachten HOGA), nachhaltiger Bedarf besteht, nach aktueller Planung: 38 Zimmer
- Möglichkeit „echter“ Tagungsnutzung in Ratssaal und Reliefzimmer

Qualitative Bewertung – Variante 3 Hotelerweiterung

Erschließung / Zutrittskontrolle / Organisation:

- Durch Neuorganisation des Zugangs zum Kulturgewölbe entstehen zwei in sich abgeschlossene Nutzungseinheiten – Erschließung komplett getrennt
- Entfall Haupttreppenhaus erhöht Nutzflächenanteil
- Freie Grundrissgestaltung / Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs durch bessere Flächeneffizienz / Nebenflächen Hotelbetrieb sind besser umzusetzen

Anwendungsbereich BStättV / Brandschutz

- Mehr als 30 Betten: Beherbergungsstättenverordnung ist anzuwenden (Abweichungen im gleichen Ausmaß wie bei der VStättV wahrscheinlich, jedoch wurde der Brandschutzplaner aus Zeit- und Kostengründen nicht in die Variantenuntersuchung eingebunden)

Qualitative Bewertung – Übersicht

Bewertungskriterium	Var. 0	Var. 1	Var. 2	Var. 3
Kosten im Betrieb (kostendeckender / rentabler Betrieb möglich?)	↓	↓	↓	↑
Funktionalität	↓	↓	↓	↑
Schallschutz	↓↓	↓↓	↓↓	↑
Anforderungen Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten	↓	↓	↓	⇒
Anliefersituation	↓↓	↓↓	↓↓	⇒
Ausreichende Aufzugskapazität	↓	↓	↓	↑
Dauerhaftigkeit der Nutzung / langfristiger Bedarf	⇒	⇒	⇒	↗
Planerische Schwierigkeiten aufgrund des Denkmals	↓	↓	↓	⇒
Veränderung Tragstruktur Bestandsdach	↓↓	↓↓	↓↓	↑
Abhängigkeit von Pächter	↗	↗	↗	↓↓
Parkplatzbedarf	↓↓	↓	↓↓	⇒
Öffentliche Zugänglichkeit	↗	↗	↗	⇒
Abgeschlossene Nutzungsbereiche (keine Vermischung von Nutzungen)	↓	↓	↓	↑
Ausreichende Infrastruktur und Nebenflächen	↓	↓	↓	⇒
Barrierefreiheit flächendeckend notwendig	↓	↓	↓	⇒
Synergien mit BT DEFGHI	↗	↗	↗	↗

Angebot Veranstaltungsflächen im Stadtgebiet

Bezeichnung	Lage	Kapazität Reihen- bestuhlung	Kapazität stehend	Veranstaltungstyp (* eingeschränkt)
Ratssaal	Stadtschloss	170 Besucher + 15 Galerie	200 Besucher	Sitzung, Vortrag, Konzert*, Tagung, private Veranstaltung*, Standesamtliche Trauung
Aula	Grund- und Mittelschule	350 Besucher	500 Besucher	Sitzung, Diskussion, Vortrag, Konzert, Theater
Kulturgewölbe	Stadtschloss	110 Besucher	180 Besucher	Vortrag, Konzert, Standesamtliche Trauung
Bürgersaal 370	Stadtschloss	370 Besucher	370 Besucher	Sitzung, Diskussion, Vortrag, Konzert, Tagung, private Veranstaltung*, Theater*
Bürgersaal 200	Stadtschloss	200 Besucher	200 Besucher	Sitzung, Diskussion, Vortrag, Konzert, Tagung, private Veranstaltung*
Gastronomie	Gasthaus Bergwirt	230 Besucher	230 Besucher	Sitzung, Diskussion, Vortrag, Konzert, Tagung, private Veranstaltung*
Pfarrsaal	Altstadt	90 Besucher	90 Besucher	Sitzung, Diskussion, Vortrag, Konzert, Tagung, private Veranstaltung*

Aula Grund- und Mittelschule - Optimierung



Aktuelle Defizite der Aula als Veranstaltungsfläche

- Hauptproblem: Rüstzeiten bei mehr als 200 Besucherplätzen – Sitzkomfort Stufen
- Kein Bühnenstrom
- Regiebereich
- Verdunkelung
- Lichte Höhe bei ausgewählten Veranstaltungstypen

Aula Grund- und Mittelschule - Optimierung

Empfohlen:

- Beschaffung von Push ´n Pull Tribünenelementen. Herstellerangaben: Aufbauzeit ca. 2 Stunden, Kosten 60 – 70 T€ brutto
- Verbesserung Sitzkomfort auf den Sitzstufen (Steckrückenlehnen oder Klappsitze unter Beachtung der VStättV). Kosten ca. 15 T€ brutto
- Nachinstallation Bühnenstrom, Regieverkabelung und Traverse Hinterbühnenbeleuchtung. Kosten ca. 15 T€ brutto

Optional:

- Optimierung Verdunklung. Genauere Planung erforderlich
- Akustische Maßnahmen. Derzeit kein Handlungsbedarf erkennbar, falls gewünscht nach genauerer Planung optimierbar