



Betriebstechnische Beratung
**betreffend den geplanten Bürgersaal im
Stadtschloss Herrieden**
in 91567 Herrieden / Landkreis Ansbach
(Regierungsbezirk Mittelfranken)

erstellt von
HoGa Experts GbR
Prinzregentenstraße 89 (1. OG), 81675 München

im Auftrag der
Stadt Herrieden
Herrnhof 10, 91567 Herrieden

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Auftragserteilung	3
1.2.	Vorgelegte Unterlagen und erteilte Auskünfte	4
1.3.	Beschreibung des Objektes und der geplanten Maßnahmen.....	5
2.	Analyse der bisherigen Entwürfe	8
2.1.	Entwurfsvariante vom 9.12.2016.....	8
2.2.	Entwurfsvariante vom 16.11.2018	10
2.2.1.	Wegeführung - Verkehrsflächen.....	10
2.2.2.	Funktion und Nutzung	11
3.	Konzeption HoGa Experts	13
3.1.	Raumprogramm.....	14
3.2.	Funktion und Nutzung.....	18
3.3.	Wegeführung - Verkehrsflächen	20
3.4.	Bürgersaal und Foyer	22
4.	Skizzen und Anlagen.....	25
5.	Zusammenfassung	27
6.	Schlussbemerkung.....	29

1. Allgemeines

1.1. Auftragserteilung

Die Stadt Herrieden, vertreten durch ihren 1. Bürgermeister, Herrn Alfons Brandl, erteilte uns am 17. Januar 2019 den Auftrag,

eine betriebstechnische Untersuchung betreffend geplanten
Bürgersaal im Stadtschloss Herrieden in Herrieden
(Landkreis Ansbach/Mittelfranken)

durchzuführen.

Die Kommune beabsichtigt im Rahmen der Generalsanierung und Nachnutzung des in ihrem Eigentum befindlichen Stadtschlusses Herrieden im dritten Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes den Einbau eines Veranstaltungssaales, der unabhängig von der zukünftigen Gastronomie im Stadtschloss bewirtschaftet werden soll.

Auftragsgegenstand der betriebstechnischen Untersuchung ist ausschließlich der geplante Bürgersaal und die für seine Bewirtschaftung erforderlichen Nebenräume im dritten Obergeschoss des Stadtschlusses.

Auftragsinhalt und Zielsetzung sind – basierend auf der Sichtung und Analyse der Bestandspläne sowie der vorgesehenen Betriebskonzeption – die Ausarbeitung eines Funktionskonzeptes, die Erstellung des dazugehörigen Raumprogramms und die Definition möglicher und sinnvoller Betriebskapazitäten, um eine möglichst reibungslose betriebliche Ablauforganisation zu ermöglichen.

Das Klärungs- und Informationsgespräch sowie die Objektbesichtigung erfolgte mit Vertretern der Auftraggeberin und dem betriebstechnischen Unternehmensberater Herrn Dipl. Ing. (FH) Eck am 4. März 2019 in Herrieden.

1.2. Vorgelegte Unterlagen und erteilte Auskünfte

An Unterlagen standen zur Verfügung:

- Entwurf Vorabzug alte Version vom 09.12.2016
- Grundrisse KG bis 4.OG, Schnitte und Ansichten
- Entwurf Vorabzug neue Version vom 16.11.2018
- Grundrisse KG bis 4.OG
- Erfahrungswerte aus einer Vielzahl von beratenen bzw. untersuchten Betrieben des Hotel- und Gaststättengewerbes im betriebstechnischen Bereich.

Auskünfte erteilten:

- Frau Anja Schwander,
Geschäftsleitung, Stadt Herrieden;
- Herr Marco Jechnerer,
Leiter Bauamt (Stadtbaumeister) der Stadt Herrieden;
- Herr Dipl. Ing. (FH) Jürgen Ziegler,
FOCUS Projektentwicklung und -management, Nürnberg.

1.3. Beschreibung des Objektes und der geplanten Maßnahmen

Gegenstand der betriebstechnischen Untersuchung ist die Realisierung eines Bürgersaales im 3. Obergeschoss des Stadtschlusses Herrieden, im Zuge der Generalsanierung des historischen Baudenkmales.

Das Stadtschloss Herrieden wurde um ca. 1412 errichtet. Bis zum Jahr 1685 war es fürstbischöfliches Schloss, danach bis zum Jahr 1805 fürstbischöfliche Brauerei und anschließend bis zum Kauf durch die Stadt im Jahr 2009 eine Privatbrauerei. Im Jahr 2015 hat der Stadtrat nach umfangreichen Voruntersuchungen und der Aufnahme in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ die Realisierung der Sanierungsmaßnahmen beschlossen. Ziel der beschlossenen Maßnahmen soll sein, dass das Stadtschloss Herrieden „ein Ort des Genießens, der Kommunikation, der Kunst, der Arbeit und des Lernens“ wird und somit das Stadtzentrum aufwertet.

Die grundlegenden Sanierungsarbeiten erfolgen in zwei Bauabschnitten. Mit Bauabschnitt 1 wurde bereits 2016 begonnen und er wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 fertiggestellt. Er umfasst im Wesentlichen die Sanierung der Nebengebäude (Stallungen, Torhaus) und Außenanlagen. Der anschließende Bauabschnitt 2, in dem auch das gastgewerbliche Projekt realisiert werden soll, umfasst die Gebäudeteile A und B, in denen im EG eine Gastronomie mit ca. 50 Sitzplätzen und ein Beherbergungsbereich im 2. OG mit ca. 15 Zimmern, außerdem zwei kleinere Veranstaltungsräume in den Gewölberäumen von EG und KG sowie der Bürgersaal im 3. OG geplant sind. Das 1. OG wird wegen seiner geringen Raumhöhe als Technikgeschoss genutzt und enthält keine Aufenthaltsräume.

Der Veranstaltungsraum im Gewölbekeller soll vorzugsweise für Kleinkunstveranstaltungen mit bis zu 100 Sitzplätzen genutzt werden und benötigt deshalb außer einem Büffet für die Pausenbewirtung keine nennenswerten Einrichtungen und Ausstattungen zur Speisen- und Getränkeversorgung.

Der geplante Bürgersaal im 3. OG ist nach den gegenwärtigen Vorstellungen der Stadt für eine multifunktionale Nutzung vorgesehen, soll eigenständig – d. h. unabhängig von der Schlossgastronomie – bewirtschaftet werden können und benötigt deshalb eigene Versorgungseinrichtungen.

Folgende unterschiedliche Nutzungen sind lt. Angaben vorgesehen:

- ⇒ **Theateraufführungen** ohne Kulissenaufbau und mit kleinem Ensemble (Tourneetheater)
Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung
- ⇒ **Kleinkunstaufführungen** wie Kabarett und Liedermacher
wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung
- ⇒ **Vorträge** ggf. mit Multimedia- oder Lichtbildpräsentationen
Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung
- ⇒ **Musikveranstaltungen** aller Art (von Klassik bis Pop)
Wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung
- ⇒ **Tagungen und Empfänge**
Wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung
- ⇒ **Vereinsversammlungen und Jubiläumveranstaltungen**
Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung
- ⇒ **Faschingsbälle**
Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung
- ⇒ **Private Feiern** wie Hochzeiten und Jubiläen.
Bankettbestuhlung mit Service, Speisen- und Getränkeversorgung

Nach den ursprünglichen Überlegungen war für den Bürgersaal eine Sitzplatzkapazität von ca. 370 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung geplant. Dies war offensichtlich Grundlage für das erste uns vorgelegte Entwurfskonzept des beauftragten Ingenieurbüros Bau-Consult Hermsdorf vom 09.12.2016. Mit Datum vom 16.11.2018 wurde eine überarbeitete Entwurfsvariante vom Stadtschloss Herrieden, auch vom Ingenieurbüro Bau-Consult Hermsdorf erstellt, die uns ebenfalls vorliegt und Grundlage unseres Beratungsberichtes ist.

2. Analyse der bisherigen Entwürfe

2.1. Entwurfsvariante vom 9.12.2016

Für den Saal und seine Nebenräume sowie für die zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen steht nach überschlägiger Ermittlung aus den Entwurfsplänen des beauftragten Ingenieurbüros vom 09.12.2016 eine nutzbare Gesamtfläche von ca. 650 m² zur Verfügung, wobei mehr als die Hälfte dieser Fläche (338 m² ohne Bühne) auf den Saal entfallen. Abzüglich Verkehrsflächen zur horizontalen und vertikalen Erschließung sowie Funktionsflächen für Installationsschächte u. dgl. verbleiben für Versorgungsräume, WC-Anlagen, Lagerräume und sonstiges ca. 150 bis 170 m².

In den Plänen wird von einer maximalen Sitzplatzkapazität von ca. 370 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung auf einer Saalfläche von 338 m² zzgl. Bühnenfläche mit ca. 29 m² ausgegangen. Für Künstlergarderobe und Bühnenlager sind ca. 47 m² ausgewiesen, für die Gäste-WC's ca. 80 m² nutzbare Fläche und für das Stuhllager ca. 35 m². Für die gastronomische Versorgung bleibt nur noch ein nutzbarer Anrichterraum von weniger als 12 m².

Eine Besuchergarderobe ist nicht ausgewiesen.

Die Erschließung des Saales erfolgt unmittelbar über das Treppenhaus. Ein Foyer ist nicht zwischengeschaltet. Die vertikale Erschließung mit Haupttreppenhaus ist gleichzeitig ein Fluchtweg und die Haupttreppe als notwendige Treppe in einem feuerbeständigen Sicherheitsraum ohne Brandlasten auszuführen. Dies schließt nach unserer Einschätzung eine Doppelnutzung als Foyer (welches alleine aus seiner Zweckbestimmung heraus Brandlasten enthält) aus. Somit ist in dieser Entwurfsvariante kein eigenständiges Foyer enthalten.

Ohne Foyer ist eine Pausenbewirtung bei Saalveranstaltungen mit Reihenbestuhlung in der gezeigten Größe nicht möglich. Auch Veranstaltungen mit Büffetversorgung sind nicht möglich, da dieses im Foyer aufgebaut wird und nicht im Saal. Zudem sind die zur Speiserversorgung erforderlichen Versorgungsräume wie Anrichte, Kellneroffice, Zwischenlager Getränketheke usw. nicht vorhanden bzw. zu klein. Das gilt in noch stärkerem Maße für eine Bankettversorgung mit Vollservice.

Im hinteren Saalbereich ist mittels Vorhang eine Unterteilung des Saales angedacht. So könnte bei Bedarf eine Art Foyer geschaffen werden. Dieses kann allerdings nur als solches genutzt werden, wenn anstelle des erwähnten Vorhanges eine mobile Trennwand mit Schallschutzanforderung ausgeführt wird.

Wie aus den gewünschten, vorab aufgeführten unterschiedlichen Saalnutzungen ersichtlich ist, wird bei allen Veranstaltungen eine Bewirtung angeboten, die im kleinsten Umfang aus einer Pausenbewirtung besteht und im maximalen Fall einen Vollservice mit Bankettversorgung umfasst. Dieser Umstand macht die beschriebene mobile Abtrennung zu einem Dauerzustand und erfordert zumindest ein Foyer und die Ausstattungen zur Getränkeversorgung als dauerhafte, festinstallierte Einrichtung. Die Speiserversorgung wird sich aufgrund fehlender Vorbereitungs- und Anrichteflächen im ursprünglich vorgesehenen Umfang nicht voll funktionsfähig realisieren lassen.

Die Fläche für ein Foyer wiederum kann nur zu Lasten der Saalfläche geschaffen werden, was eine Reduzierung der Saalfläche und der Sitzplatzkapazitäten erfordert.

2.2. Entwurfsvariante vom 16.11.2018

Die vorab beschriebene Erkenntnis ist vom planenden Ingenieurbüro in der Ausarbeitung der aktuellen Entwurfsfassung vom 16.11.2018 berücksichtigt. Dieser Entwurf ist insofern eine Weiterentwicklung der Erstversion mit einem reduzierten Saal, einem vorgelagerten Foyer und einem weiterentwickelten Raumangebot gegenüber der Erstfassung.

2.2.1. Wegeführung - Verkehrsflächen

Der Hauptzugang liegt nach wie vor an gleicher Stelle und führt vom Erdgeschoss über eine Treppe und einen Aufzug in einem durchgehenden Treppenhaus hoch ins 3. Obergeschoss zur Saalebene. Der Eingang dient nur zur Erschließung der Veranstaltungsräume in Erdgeschoss, Kellergewölbe und im 3. Obergeschoss. Das Treppenhaus ist als abgeschlossener Bereich brandschutztechnisch als Sicherheitsraum ausgebildet und funktioniert auch als 1. Rettungsweg. Auch im 3.OG hat das Treppenhaus nur Erschließungs- und Verteilerfunktion und kann ohne nennenswerte Brandlasten ausgebildet werden.

Vom Treppenhaus gelangt man zuerst in das Foyer welches im Gebäudeteil A untergebracht und dem Saal vorgeschaltet ist.

Im 2. OG kreuzt das Treppenhaus die Erschließungsachse des Beherbergungsbereiches des gastgewerblichen Betriebes. Das Treppenhaus dient dort auch als baulicher Rettungsweg für den Beherbergungsbereich und quert den Flur des Bettentraktes. In Folge dessen muss zur Erschließung der Gästezimmer im hinteren Gebäudetrakt A des Schlosses das Haupttreppenhaus durchquert werden. Somit ist die bauliche Trennung des Veranstaltungsbereiches von der Gastronomie leider nicht vollumfänglich möglich.

Die Verkehrsflächen im 3. OG beschränken sich auf das zur Erschließung der WC-Anlagen und Lager notwendige und bewegen sich in einem guten Verhältnis zur Nutzfläche.

Über den Aufzug können auch die Wirtschaftsräume zur Getränke- und Speiserversorgung bei Saalveranstaltungen direkt beschickt werden, ohne den Saal zu tangieren.

Hinter der Bühne befindet sich das 2te Treppenhaus, welches vorrangig als vorgeschriebener 2ter baulicher Rettungsweg dient und zugleich als hinterer Bühnenzugang benutzt werden kann.

2.2.2. Funktion und Nutzung

In dieser überarbeiteten Variante steht für den Saal und seine Nebenräume wie auch für die zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen nach unserer überschlägigen Ermittlung aus den Entwurfsplänen vom 16.11.2018 eine nutzbare Gesamtfläche von ungefähr 620 m² zur Verfügung. Auf Saal und Foyer entfällt dabei eine Fläche von ca. 305 m² einschließlich Bühne. Abzüglich Verkehrsflächen zur horizontalen und vertikalen Erschließung sowie Funktionsflächen für Installationsschächte und dergleichen verbleiben für Versorgungsräume, WC-Anlagen, Lager Räume und sonstiges ca. 185 m².

Die ausgewiesene Fläche des Saales beträgt ca. 205 m² einschließlich der Bühnenfläche. Abzüglich der dargestellten Bühnenfläche von mindestens 40 m² verbleiben ca. 160 m², was nach unserer Einschätzung für ca. 150 bis 160 Sitzplätze in Reihenbestuhlung ausreicht. Für höhere Sitzplatzkapazitäten muss die Bühnenfläche verkleinert oder vollständig abgebaut werden.

Das Raumangebot wurde in dieser Variante um das bereits erwähnte Foyer und einen Gastrobereich (vermutlich zum Einbau einer Theken- oder Büffetanlage) ergänzt. Dieses wurde im Hauptgebäude A, zwischen Treppenhaus und Saal positioniert und winkelförmig zwischen Saal und östlicher Außenwand bis zum Notausgang fortgeführt.

Der ausgewiesene Wirtschaftsbereich (Gastrobereich) ermöglicht den Einbau einer Büffetanlage mit zugehörigem Lagerbereich zur Getränkeversorgung sowie einer kleinen Anrichte für die Ausgabe von Speisen. Auch in dieser Variante wird sich die Speiserversorgung des Saales wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche nicht im ursprünglich vorgesehenen Umfang realisieren lassen und sich auf die Pausenbewirtung beschränken. Selbst die Durchführung kleiner und einfach gestalteter Büffets wird wegen der zu kleinen Wirtschaftsfläche für Zwischenlagerung, Anrichten und Geschirrspülen kaum praktikabel zu gestalten sein.

Die WC-Anlagen für die Gäste sind in etwa den Sitzplatzkapazitäten des Saales angepasst. Allerdings fehlt ein barrierefreies WC.

Da das 3.OG im Gebäudeteil B bereits das Dachgeschoss darstellt, sind alle Räume an den Außenwänden im Bereich der Dachschräge nicht mehr auf voller Stehhöhe nutzbar. Das bedeutet, dass die ausgewiesene Fläche dieser Räume nicht in vollem Umfang genutzt werden kann. Dementsprechend knapp ist auch die Garderobe bemessen.

Umkleide- und Waschräume für die Mitarbeiter, welche bei Veranstaltungen tätig sind, sind nicht ausgewiesen. Es sollte von Bauherrn- oder Planerseite möglichst frühzeitig bei der zuständigen Gewerbeaufsicht geklärt werden, ob überhaupt und in welchem Umfang Umkleiden und Waschräume erforderlich sind.

Die Technikräume für den Saal, was in erster Linie die Lüftungstechnik betrifft, wird im 1.OG, dem Technikgeschoss untergebracht.

Diese Version stellt bereits eine im Rahmen der vorhandenen räumlichen Zwänge beschränkte, aber dennoch optimierte Planung dar. Steigerungen der ausgewiesenen Kapazitäten, Verbesserungen hinsichtlich der Raumzuschnitte und Funktionsabläufe sind nur noch in geringem Maße und auch nur noch in einigen Detailpunkten zu erzielen.

3. Konzeption HoGa Experts

Auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Plänen der beiden Entwurfsfassungen haben wir für den im 3. Obergeschoss geplanten Bürgersaal ein Raumkonzept entwickelt.

Die Flächen des Raumprogramms und die Raumzuschnitte haben wir – ausgehend von der anvisierten Größe des Saales mit bis zu 200 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung – auf die zur Verfügung stehenden Flächen des Altbaus vom Gebäudeteil A und des nach historischer Vorlage zu errichtenden Dachgeschoss vom Gebäudeteil B entwickelt.

Das nachfolgende Raumprogramm umfasst die aus unserer Einschätzung benötigten Räumlichkeiten für den geplanten Bürgersaal und wurde aus den Erfordernissen entwickelt, wie sie für einen Saal mit der vorliegenden Größe und Kapazität auf der zur Verfügung stehenden Fläche realisierbar sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vom Auftraggeber ursprünglich gewünschte vollumfängliche Bankettversorgung wegen der zu kleinen Nebennutzflächen nicht in vollem Umfang realisiert werden kann.

3.1. Raumprogramm

Die im Raumprogramm angegebenen Nutz- und Funktionsflächen sind Nettflächen. Für die Summenbildung der Gesamtfläche sind den Nutz- und Funktionsflächen noch eigenständige Verkehrsflächen wie Flure und Gänge sowie die Konstruktionsflächen (Mauerwerk, Holzwände, Beton etc.) hinzuzurechnen. Diese sind jeweils entwurfsabhängig, deshalb können die tatsächlich erforderlichen Flächen von unseren Durchschnittswerten abweichen.

Die angegebenen Flächen sind Mindest- und Maximalflächen. Die jeweils tatsächlich benötigte Fläche vieler Räume ist abhängig von objektspezifischen Gegebenheiten wie

- Zuschnitt des Raumes,
- Erschließungspunkte und Anbindung an Verkehrsflächen,
- Betriebskapazitäten (Gästefrequenz und Warenausstoß),
- Umsatzstrukturen (getränke- oder speisenlastige Konzepte).

Als Entwurfsgröße sollten jeweils die Mittelwerte angestrebt werden. Die Mindest- und Maximalangaben umreißen Grenzwerte, die im Regelfall nicht unter- oder überschritten werden sollten.

So haben wir im Raumprogramm eine Mindestnutzfläche von ca. 555 m² und eine Maximalnutzfläche von ca. 739 m² ermittelt. Der angestrebte Mittelwert beträgt demnach ca. 647 m². Dieser Nutzfläche sind allerdings noch anteilige Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen zuzurechnen, um sie mit der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche vergleichen zu können.

Nr.	Raumbezeichnung	Bemerkungen	Lage	Mind. Fl. m ²	Σ	Max. Fl. m ²	Σ
I.	SAALBEREICH						
1.01	Windfang/ Eingang	Eigener Eingang mit Windfang für den Saal, unabhängig vom Zugang Gastronomie.	EG	Best.		Best.	
1.02	Foyer	Attraktiver Empfangsbereich, Nutzung für Pausenbewirtung bei Kulturveranstaltungen, Stehempfang, Buffetveranstaltungen mit Getränkeausschank und Speisenausgabe (Brandlasten), Verteilerfunktion mit Treppenhaus (Erschließung), Zugang WC-Anlagen und Garderobenbereich, Versorgungsräume. Größenfestlegung in Abhängigkeit von Nutzungen und zulässige Aufnahmekapazität des Saales.	3.OG	90		120	
1.03	Garderobe	kann auch im Foyer untergebracht werden, flexibel zur Selbstbedienung oder mit Garderobenpersonal	3.OG	15		20	
1.04	Theke	Thekenanlage im Foyer bzw. unmittelbar angrenzend an das Foyer	3.OG	12		15	
1.05	Saal	Veranstaltungsraum für bis zu 200 Personen in Reihenbestuhlung oder Bankettbestuhlung einschl. Bühnenfläche (mobiles Podest)	3.OG	240		300	
1.06	Bühnenlager	Hinter oder neben der Bühne angeordnet. Direkter Zugang zur Bühne oder Bühnenfläche für Bühnenausstattung (Podest, Bühnentechnik usw.)	3.OG	25		30	
1.07	Stuhllager	Auf Saalebene angeordnet, (Tische u. Stühle) am Besten mit Direktverbindung zum Saal	3.OG	40		60	
1.08	Umkleiden	Garderoben und Waschräume für Künstler, nach Geschlechtern getrennt	3.OG	20		25	
1.09	Gäste-WC Damen	Eigene WC-Anlage für den Saal. Empfohlene Ausstattung: Vorraum mit 3-4 Waschbecken und 4 bis 6 WC's.	3.OG	15		25	
1.10	Barrierefreies WC	Für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung	EG	6		6	
1.11	Gäste-WC Herren	Eigene WC-Anlage für die Gastronomie. Empfohlene Ausstattung: Vorraum mit 2 Waschbecken, 2 WC und 4 bis 6 Urinale.	3.OG	15		25	
	Zw.-Summe (Übertrag)				478		626

	Raumbezeichnung	Bemerkungen	Lage	Mind. Fl. m ²	Σ	Max. Fl. m ²	Σ
	Übertrag				478		626
II.	KÜCHEN- UND LAGERBEREICH						
2.01	Office	Kellneroffice, am Besten in der Ausgabeküche räumlich integriert, aber Bereichstrennung beachten	3.OG	10		15	
2.02	Anrichteküche	Anrichtebereich für Warm- und Kaltspeisen, Service-Office und Spüle integriert möglich, Bereichstrennung beachten	3.OG	25		30	
2.03	Spüle	Geschirrrücklauf vom Saal, direkte Anbindung an das Kellneroffice oder den Pass erforderlich. Standort in der Ausgabeküche oder im Kellneroffice mögl. Bereichstrennung beachten	3.OG	8		10	
2.04	Kühlzelle 1	Kühlzelle für Lebensmittellagerung -Reinbereich - ggf. auch Kühlschränke	3.OG	4		5	
2.05	Trockenlager	Küchenlager für Lebensmittel und Non food	3.OG	4		5	
2.06	Kühlzelle 2	Kühlzelle für Getränke - Standort im Getränkelager/ungekühlt	3.OG	6		10	
2.07	Getränkelerager ungekühlt, Leergut	Lagerbereich für ungekühlte Getränke und Leergut	3.OG	6		10	
2.08	Entsorgung	Raum für die Zwischenlagerung von Abfall, Anbindung an Spüle und Ausgabeküche	3.OG	0		4	
2.09	Warenanlieferung	Anlieferbereich zur Warenkontrolle und Zwischenlagerung	EG	0		5	
2.10	Putzmittel	Lageraum für Putz- und Reinigungsmittel	KG-3.OG	2		3	
	Zw.-Summe				65		97
III.	SOZIALBEREICH						
3.01	Umkleide	Erfordernis nach Anzahl der Mitarbeiter	2.-4.OG	6		8	
3.05	Pers.-WC Da.		2.-4.OG	3		4	
3.06	Pers.-WC Hr.		2.-4.OG	3		4	
	Zw.-Summe				12		16
	NUTZFLÄCHE-GESAMT				555		739

	Raumbezeichnung	Bemerkungen	Lage	Mind. Fl. m ²	Σ	Max. Fl. m ²	Σ
IV.	FUNKTIONSFLÄCHE						
4.01	Technik Lüftung	Lüftungsanlage Saal, Foyer etc.	1./4.OG	50		60	
4.02	Technik Elektro	Elektro-Unterverteilung, Brandmeldezentrale, Batterieraum etc.	KG - 4.OG	10		12	
4.03	Technik Sanitär/ Heizung	Anschluss/Übergabe für Wasser/Heizung	KG - 3.OG	6		10	
	Zw.-Summe				66		82
	ZUSAMMENSTELLUNG	Gastronomie einschl. Nebennutzflächen					
	I.	Restauration		478		626	
	II.	Küche und Lager		65		97	
	III.	Sozialbereich		12		16	
	Nutzfläche Gesamt	Saal einschl. Nebennutzflächen			555		739
	IV.	Funktionsfläche		66		82	
	Nutz- u. Funktionsfläche Gesamt	Saal einschl. Nebennutzflächen			621		821

3.2. Funktion und Nutzung

Die nach gegenwärtiger Planung erzielbare Gesamtfläche des 3. OG beträgt ca. 620 m². Der in unserem Raumprogramm ermittelte Mittelwert von ca. 650 m² übersteigt geringfügig bereits die nach gegenwärtiger Planung erzielbare Gesamtfläche von 620 m². Bei einer Umsetzung unseres Raumprogramms muss sich demzufolge an den Mindestwerten orientiert werden, die bei einer Nutzfläche von ca. 543 m² ohne Sozialbereich liegen, da noch die Verkehrsflächen und Funktionsflächen hinzugerechnet werden müssen. Sollte nach Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ein Sozialbereich erforderlich werden, sollte dieser nach Möglichkeit in einem anderen Geschoss (Technikebene, Spitzboden oder Kellergeschoss) untergebracht werden. Der Platz dafür ist im 3.Obergeschoss definitiv nicht vorhanden.

Die Unterbringung des barrierefreien WC's sollte unmittelbar im Erdgeschoss erfolgen. Die Verkehrsflächen dort sind vergleichsweise großzügig und groß genug und sollten den Einbau dort ermöglichen. Außerdem ist das barrierefreie WC im Erdgeschoss besser für die Besucher der unteren Veranstaltungsräume zu erreichen und kann eventuell auch von den Gästen des Gastronomiebetriebes genutzt werden.

Die Getränkeversorgung haben wir, abgekoppelt von der Speiserversorgung zum Foyer verlegt. Die Beschickung des Getränkebuffets erfolgt vom Aufzug im Treppenhaus über das Foyer. Hinter dem Büffet haben wir gemäß Raumprogramm in Minimalgröße das Getränkelager und eine kleine Getränkekühlzelle vorgesehen.

Den Anrichte- und Ausgabebereich für die Speiserversorgung haben wir im Gebäudeteil B, gegenüber dem Foyer eingeplant. Hier sind die Speisenausgabe mit einem kleinen Officebereich für den Service, Anrichteflächen, Geräten zum Aufwärmen und Warmhalten, Kühlmöglichkeiten und Zwischenlager für angelieferte Speisen, Lagerflächen für Geschirr etc. sowie eine leistungsfähige Geschirrspüle unterzubringen.

Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt gerade einmal ca. 38 m² und unterschreitet damit die Minimalgröße aus unserem Raumprogramm um ca. 13 m² und den eigentlich zu erfüllenden Mittelwert von ca. 58 m² gleich um 20 m², was mehr als ein Drittel der benötigten Fläche beträgt.

Auf dieser relativ kleinen Wirtschaftsfläche lassen sich die ursprünglich geplanten Veranstaltungen mit Vollverpflegung und Tellerservice (gedeckte Bankette), wie es beispielsweise bei Hochzeiten und Festveranstaltungen der Fall ist, nicht mehr funktionsfähig durchführen. Vollverpflegung ist nur mehr in Büffetform mit beschränkter Auswahl möglich. Demzufolge haben wir die ursprünglich sehr umfangreichen Nutzungsvarianten des Saales angepasst:

- **Theateraufführungen** ohne Kulissenaufbau und mit kleinem Ensemble (Tourneetheater)
Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung (Getränke und Snacks)
- **Kleinkunstaufführungen** wie Kabarett und Liedermacher
Wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Tischbestuhlung mit Service, (Getränke und Snacks)
- **Vorträge ggf. mit Multimedia- oder Lichtbildpräsentationen**
Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung (Getränke und Snacks)
- **Musikveranstaltungen aller Art** (von Klassik bis Pop)
Wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Tischbestuhlung mit Service (Getränke und Snacks)
- **Tagungen und Empfänge**
Wahlweise Reihenbestuhlung mit Pausenbewirtung oder Bankettbestuhlung mit Teilservice und Selbstbedienung (Getränke und einfache Büffets – kalt/warm)
- **Vereinsversammlungen und Jubiläumveranstaltungen**
Bankettbestuhlung mit Teilservice und Selbstbedienung (Getränke und einfache Büffets – Kalt/warm)
- **Private Feiern**
Bankettbestuhlung mit und ohne Service (Getränke und einfache Büffets – kalt/warm)

3.3. Wegeführung – Verkehrsflächen

Für den Standort des Hauptzugangs sehen auch wir keine andere Alternative und haben ihn an gleicher Stelle belassen. Lediglich die Treppe und den Aufzug haben wir geringfügig verschoben. Ansonsten führt diese nach wie vor vom Erdgeschoss durchgehend hoch ins 3. Obergeschoss zur Saalebene.

Das Treppenhaus ist wie gehabt als abgeschlossener Bereich brand-schutztechnisch als Sicherheitsraum ausgebildet und funktioniert auch als Rettungsweg. Auch im 3.OG hat das Treppenhaus nur Erschließungs- und Verteilerfunktion und kann ohne nennenswerte Brandlasten ausgebildet werden.

Da wir das Treppenhaus nicht noch weiter versetzen können, bleibt leider auch die Kreuzung der Erschließungsachse des Beherbergungsbereiches. In Folge dessen muss zur Erschließung der Gästezimmer im hinteren Gebäudetrakt A des Schlosses das Haupttreppenhaus durchquert werden. Somit ist die bauliche Trennung des Veranstaltungsbereiches von der Gastronomie leider nicht vollumfänglich möglich.

Wie in der Entwurfsvariante des Ingenieurbüros Bau-Consult Hermsdorf muss infolgedessen auch in unserer Variante eine unterschiedliche Zutrittsberechtigung über die Schlüsselgruppen der Schließanlage vorgenommen werden.

Auch wir haben versucht, die Verkehrsflächen soweit wie möglich zu beschränken, benötigen diese nur zur Erschließung der WC-Anlagen und des Wirtschaftsbereiches und befinden uns ebenfalls in einem guten Verhältnis zur Nutzfläche.

Der Zugang zum Spitzboden im Gebäudeteil B erfolgt über eine einläufige Treppe im WC- und Lager-Flur und ermöglicht somit die Verlegung des Sozialbereiches in den Spitzboden.

Saal und Foyer befinden sich nebeneinanderliegend im Gebäudeteil A. Sowohl Foyer wie auch Saal können direkt vom Treppenhaus betreten werden. Der Transportweg vom Anrichtebereich zu Foyer und Saal erfolgt ebenfalls über das Treppenhaus. Über den Aufzug werden auch das Getränkebuffet im Foyer und der Speisanrichtebereich direkt beschickt, ohne den Saal zu tangieren.

Hinter der Bühne befindet sich nach wie vor das 2te Treppenhaus, welches vorrangig als vorgeschriebener 2ter baulicher Rettungsweg dient und zugleich als hinterer Bühnenzugang benutzt werden kann. Der Saal hat eine Direktanbindung an diesen 2ten Rettungsweg. Personen, die aus dem Foyer im Brandfall flüchten, müssen entweder den 1. Rettungsweg oder den 2. Rettungsweg über den Saal benutzen.

3.4. Bürgersaal und Foyer

Wir verstehen unser Raumkonzept nur als Variante zu dem bereits ausgearbeiteten Entwurf des beauftragten Ingenieurbüros vom 16.11.2019. Dieser Entwurf nutzt die vorhandenen Räumlichkeiten bereits auf sinnvolle und realisierbare Weise weitestgehend aus. Eine weitere Optimierung zur Erzielung höherer Kapazitäten und einer intensiveren gastronomischen Nutzung sind nur mehr in geringem Umfang möglich. Wir zeigen mit unserer Variante lediglich eine alternative Lösung, die sich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und der Saalgröße im gleichen Rahmen bewegt, jedoch gewisse Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich des Raumzuschnittes von Saal und Foyer sowie der Effizienz der gastronomischen Versorgung aufzeigt.

Nach den ursprünglichen Wünschen der Stadt war für den Bürgersaal eine Sitzplatzkapazität von ca. 370 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung geplant, welche in der jüngeren Entwurfsvariante des Ingenieurbüros auf unter 200 Sitzplätze reduziert wurde.

200 Sitzplätze in Reihenbestuhlung bilden auch nach unserer Einschätzung die obere Grenze und können nicht ohne gravierende Nutzungsbeschränkungen (nur noch Vortragsveranstaltungen ohne Bewirtung) überschritten werden. Wir haben deshalb in unserem Konzeptvorschlag die Sitzplatzkapazität ebenfalls auf die 200 Plätze in Reihenbestuhlung ausgerichtet. Weiterer Vorteil dieser Kapazitätsbeschränkung ist die Vermeidung der Versammlungsstättenverordnung, welche erst ab einer Aufnahmekapazität von 200 Personen rechtswirksam wird und zusätzliche bauliche Anforderungen hinsichtlich Brandschutzausführungen und Fluchtwege etc. zur Folge hat.

Foyer und Saal haben wir mit ihren Längsseiten nebeneinander angeordnet. Der Hauptzugang zum Saal erfolgt nach wie vor über das Foyer, hat aber auch einen Direktzugang vom Treppenhaus, der auch als 1. Rettungsweg dient. Beiden Räumen haben wir einen annähernd rechteckigen Zuschnitt gegeben.

Das Foyer hat eine Nutzfläche von ca. 90 m² und ist auf die Größe des Saales abgestimmt. Wir betrachten dies allerdings als die erforderliche Mindestfläche. Das Getränkebuffet ist dabei nicht eingerechnet. Der Saal selbst hat jetzt eine Fläche von ca. 240 m² einschließlich der Bühnenfläche und ist damit um ca. 30 m² größer als in der aktuellen Entwurfsvariante, was der Sitzplatzkapazität bei Reihen- oder Tischbestuhlung zugutekommt.

Größe und Zuschnitt des Saales haben wir in Abstimmung mit dem Foyer und den Nebennutzflächen im Gebäudeteil A so ausgelegt, dass bei Reihenbestuhlung mit großem Bühnenpodest (ca. 40 m²), wie es für Tourneetheater- und Musikveranstaltungen benötigt wird, ca. 180 Sitzplätze vorhanden sind.

Bei der Definition der Sitzplatzflächen in Reihenbestuhlung sind wir von ca. 60 x 60 cm pro Sitzplatz ausgegangen und haben zusätzlich eine Durchgangsbreite von 50 cm zwischen den Stuhlzeilen berücksichtigt. Dies ergibt eine Tiefe pro Sitzplatzreihe von insgesamt 110 cm. Bei einer Reduzierung auf das erforderliche Mindestmaß von 40 cm Durchgangsbreite lässt sich im Saal eine Sitzplatzreihe mehr unterbringen und die Sitzplatzanzahl kann auf ca. 195 Sitzplätze erhöht werden.

Mit einer Tisch- bzw. Bankettbestuhlung lassen sich bei dem großen Bühnenpodest mit ca. 40 m² ungefähr 160 Sitzplätze unterbringen. Diese Anzahl kann durch eine Reduzierung des Bühnenpodestes erhöht werden.

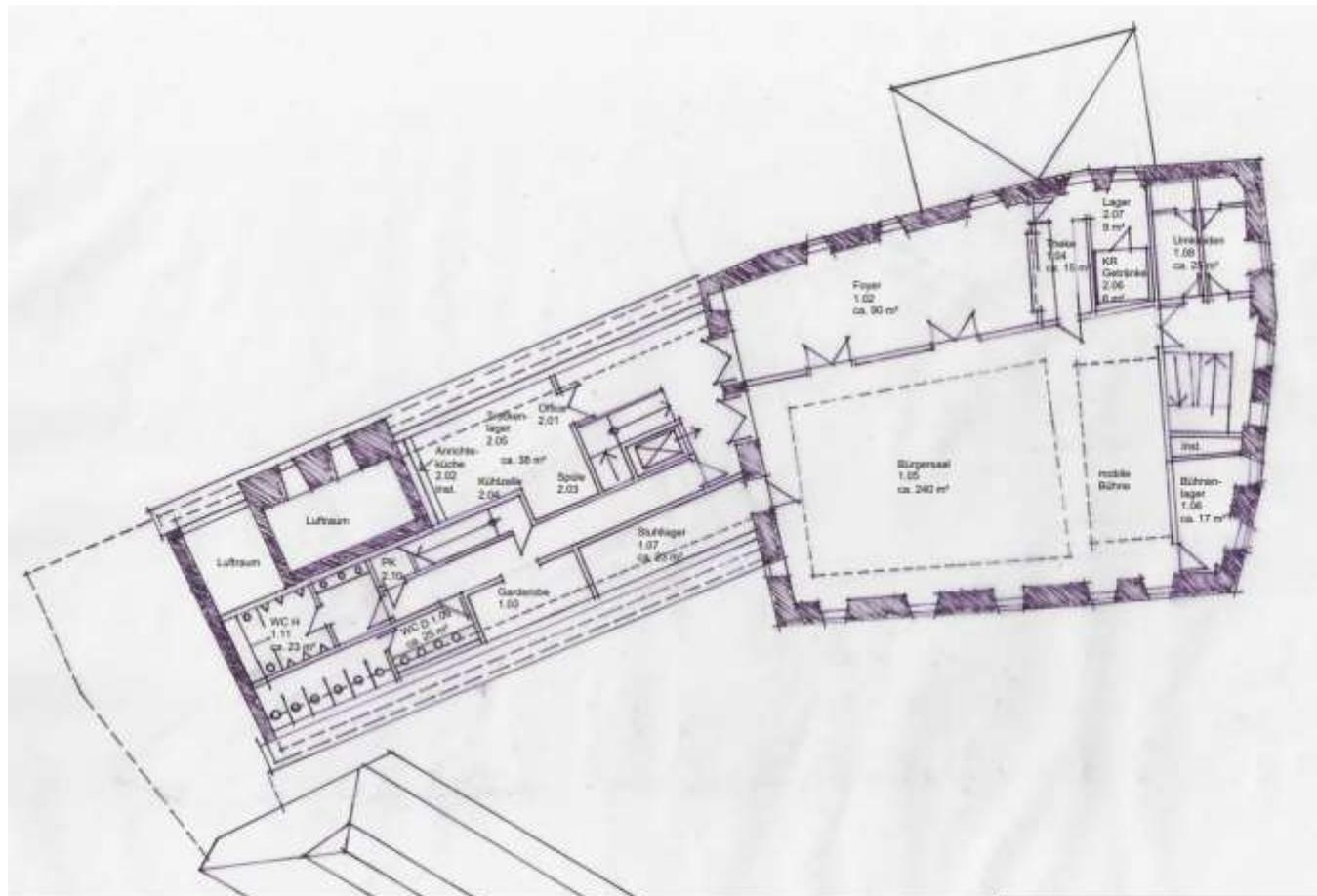
Um sich den unterschiedlichen Veranstaltungen und den wechselnden Bedürfnissen bestens anpassen zu können, sollte ein mobiles Bühnenpodest verwendet werden, das im Bedarfsfall verschoben, reduziert oder gar ganz abgebaut werden kann.

Mangels vorhandener Flächen erreicht das Stuhllager mit den ausgewiesenen ca. 23 m² nicht die in unserem Raumprogramm angegebene Mindestfläche von ca. 40 m² bzw. den anzustrebenden Mittelwert von 50 m² Fläche und ist somit auch nicht groß genug, um die komplette Bestuhlung des Saales einschließlich der Tische aufzunehmen.

Davon ausgehend, dass immer ein Teil der Bestuhlung im Saal benötigt wird, können nur diejenigen Möbel im Stuhllager untergebracht werden, die gerade nicht benötigt werden, so z. B. die Tische, wenn im Saal eine Reihenbestuhlung benötigt wird. Eine Vergrößerung des Stuhllagers würde zu Lasten der Garderobe gehen, die mit ihren 15 m² gerade die Mindestanforderung erfüllt.

4. Skizze und Anlagen

HoGa-Experts-Skizze [3. Obergeschoss; M 1: 200, 15.04.2019, siehe auch Anlage zum Bericht]:



Bürgersaal Stadtschloß Herrieden
HoGa Experts - Skizze 3. OG
16.04.2019 M 1:200

Anlagen

Entwurf Ingenieurbüro Bau-Consult Hermsdorf
vom 09.12.2016
3. Obergeschoss-Grundriss

Entwurf Ingenieurbüro Bau-Consult Hermsdorf
vom 16.11.2018
Kellergeschoss-Grundriss
Erdgeschoss-Grundriss
1. Obergeschoss-Grundriss
2. Obergeschoss-Grundriss
3. Obergeschoss-Grundriss
Dachgeschoss-Grundriss

5. Zusammenfassung

Beratungsgegenstand ist der von der Stadt Herrieden geplante Bürgersaal im Stadtschloss Herrieden, im Rahmen der Generalsanierung des denkmalgeschützten Baudenkmals.

Auftragsinhalt der vorliegenden Untersuchung ist die Ausarbeitung eines Funktionskonzeptes für den Bürgersaal mit der Ermittlung und Definition realisierbarer Betriebskapazitäten für eine funktionierende betriebliche Ablauforganisation. Zur Konzeptausarbeitung gehört die Erstellung eines Raumprogramms mit Flächenangaben, Kapazitäten und Hinweisen zu den räumlichen Anbindungen und funktionalen Bezügen.

Die ursprünglich angedachte Kapazität von ca. 370 Sitzplätzen lässt sich im Saal bei erforderlicher Getränke- und Speisenbewirtung nicht realisieren. Die Erfordernisse für ein Foyer und diverse Nebenräume, die in diesen ersten Planungen nicht berücksichtigt waren, führen zu einer Reduzierung der Saalfläche.

Bereits in der letzten Entwurfsvariante vom 16.11.2018 des mit der Planung beauftragten Ingenieurbüros Bau-Consult Hermsdorf wurde ein Saal mit einer Nutzfläche von ca. 205 m² incl. Bühne für ca. 160 Sitzplätze in Reihenbestuhlung vorgesehen. Auch gemäß unserer Untersuchung ist in den zur Verfügung stehenden Flächen des 3. Obergeschosses nur ein Saal mit einer Fläche von max. 240 m² und eine max. Kapazität von bis zu 200 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung möglich. Auf diese Größe haben wir unser Raumkonzept ausgelegt und können im Saal bei engster, zulässiger Bestuhlung ca. 195 Sitzplätze in Reihe unterbringen.

Der in unserem Raumprogramm ermittelte Mittelwert mit ca. 650 m² Nutzfläche übersteigt die nach Berechnungen vorhandene Gesamtfläche von 620 m². Bei einer Umsetzung unseres Raumprogramms muss sich demzufolge an den Mindestwerten orientiert werden, denen mit einer Nutzfläche von ca. 543 m² (ohne Sozialbereich) noch die Verkehrsflächen und Funktionsflächen hinzugerechnet werden müssen.

Die Nebennutzflächen mit WC-Anlagen, Stuhllager, Garderobe und Wirtschaftsräumen für die Saalbewirtung sind im Gebäudeteil B bereits auf Dachgeschossebene unterzubringen. Durch die Dachschräge entfallen im Traufbereich wertvolle Nutzflächen. Diese könnten erhöht werden, wenn das Dachgeschoss mit einem Kniestock ausgebildet werden kann. Diesbezüglich sollte mit dem zuständigen Landratsamt als zuständiger Genehmigungsbehörde verhandelt werden.

An Räumlichkeiten für die Speisenversorgung, bestehend aus einem kleinen Officebereich für den Service, Anrichteflächen, Geräte zum Aufwärmen und Warmhalten, Kühlmöglichkeiten und Zwischenlager für angelieferte Speisen, Lagerflächen für Geschirr etc. sowie eine leistungsfähige Geschirrspüle stehen nur ca. 38 m² zur Verfügung und unterschreiten damit die Minimalgröße aus unserem Raumprogramm um ca. 13 m² sowie den eigentlich zu erfüllenden Mittelwert gleich um 20 m², was mehr als ein Drittel der benötigten Fläche beträgt. Die ursprünglich geplanten Veranstaltungen mit Vollverpflegung und Tellerservice (gedeckte Bankette), wie es beispielsweise bei Hochzeiten und Festveranstaltungen der Fall ist, können auf dieser kleinen Fläche nicht mehr funktionsfähig durchgeführt werden. Vollverpflegung ist deswegen nur mehr in Büffetform mit beschränkter Auswahl möglich.

6. Schlussbemerkung

Dieser Bericht umfasst 29 Seiten. Seine Erstellung erfolgte nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünften.

Die statische und baulich-konstruktive Prüfung auf Durchführbarkeit der Maßnahmen war nicht Gegenstand des Berichtes.

Bei Bekanntwerden neuer, die Ergebnisse beeinflussender Tatsachen behalten wir uns das Recht einer nochmaligen Prüfung vor.

Dieser Bericht darf nur im Ganzen vorgelegt und verwertet werden. Hinweise auf diesen Bericht bzw. unsere Gesellschaft für Werbezwecke – auch in elektronischen Medien – sind nicht gestattet.

München, 17. April 2019

HE./sp.

HoGa Experts GbR München



Carl A. Schulze-Berndt
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer



Christoph Saier
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Geschäftsführer



Heinz Eck
Dipl. Ing. Architekt
Unternehmensberater

gepr.: CSB

Anlagen: Skizze Bürgersaal, Grundriss KG bis 4. OG,