



Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

**Stadtratssitzung
23.02.2022**



Planungsstand und Varianten

Lageplan vor Umbau

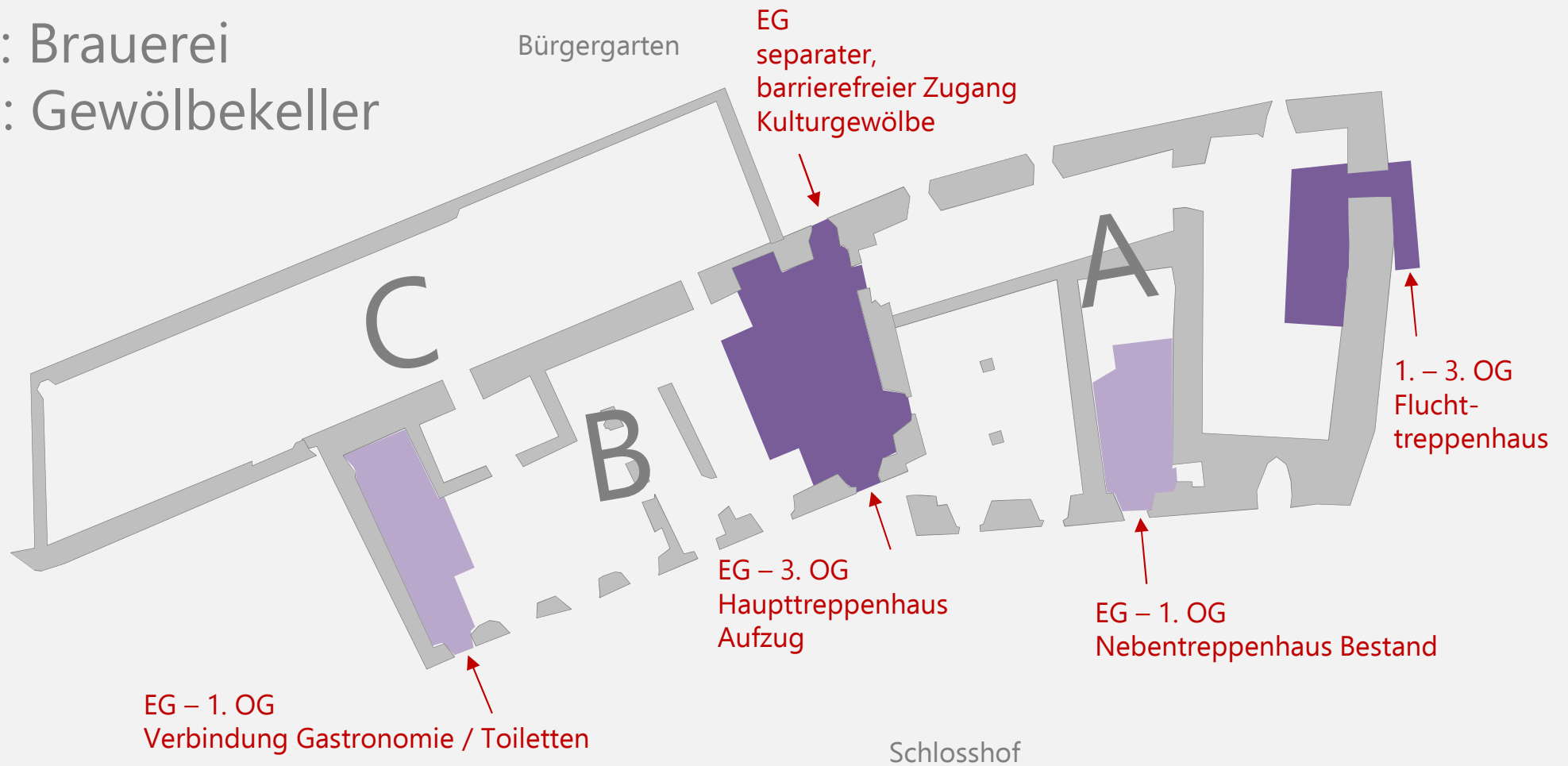


Planvorstellung – Erschließung

A: Palas

B: Brauerei

C: Gewölbekeller



Planvorstellung – Exemplarisch V 1 – KG



Planvorstellung – Exemplarisch V 1 – EG



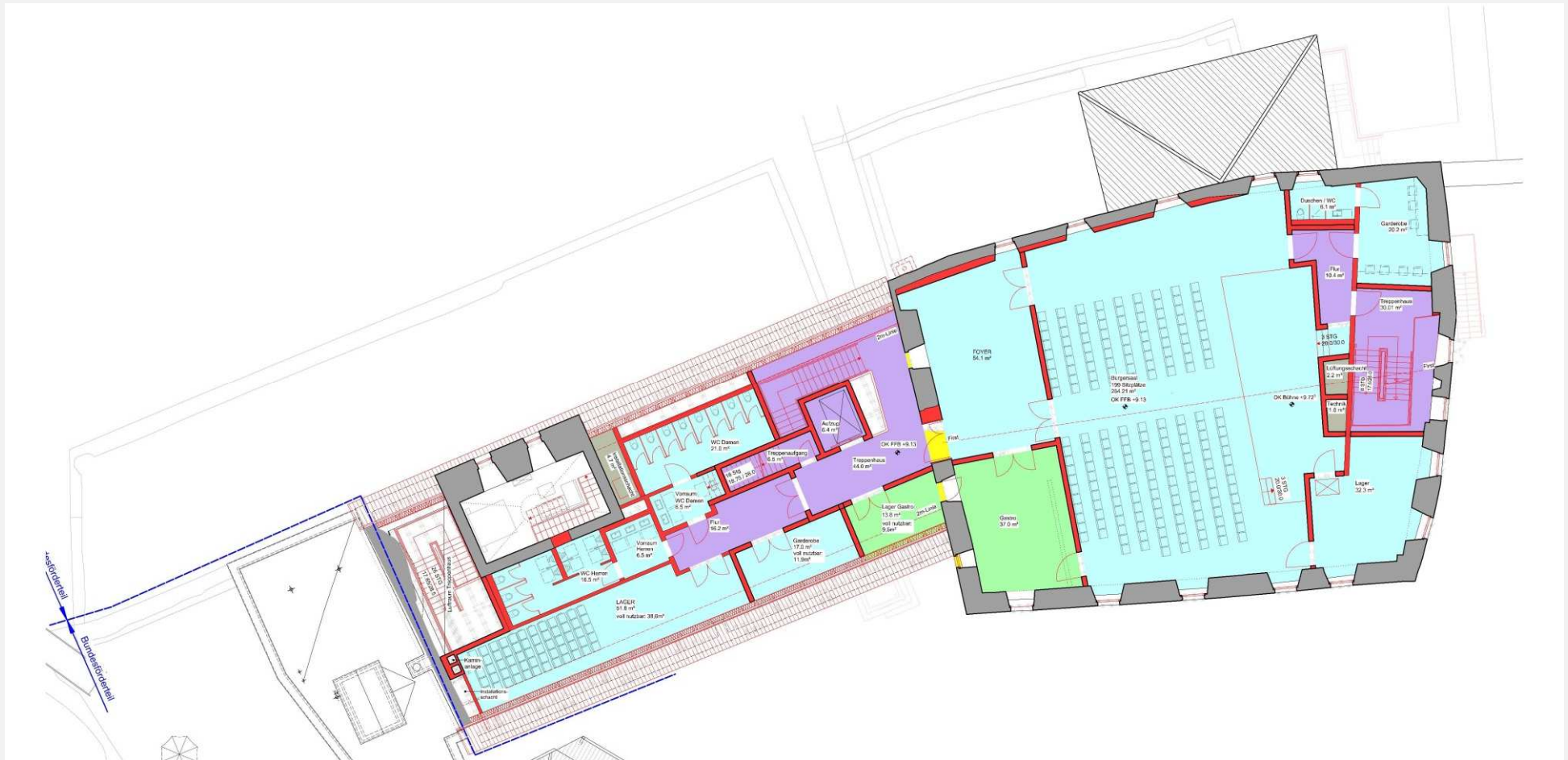
Planvorstellung – Exemplarisch V 1 – 1.OG



Planvorstellung – Exemplarisch V 1 – 2.OG



Planvorstellung – Exemplarisch V 1 – 3.OG



Varianteuvorstellung Übersicht

- Variante 0: Gastronomie + 15 Hotelzimmer + Saal 370 ohne Foyer
- Variante 1: Gastronomie + 15 Hotelzimmer + Saal 200 mit Foyer
- Variante 2: Gastronomie + 11 Hotelzimmer + Saal 370 mit Foyer
- Variante 3: Gastronomie + 37 Hotelzimmer
- Variante 4: Gastronomie + Verwaltung + Saal (größer als Ratssaal) + Räume für öffentliche Nutzung (vhs / Ausstellung / Museum)
- Variante 5: Gastronomie + Verwaltung + Räume für öffentliche Nutzung (vhs / Ausstellung / Museum) – Bürger- und Informationszentrum
- Variante 6: Gastronomie + Saal 370 mit Foyer + Entwicklungsflächen / Ausstellung / Museum
- Variante 7: Gastronomie + Saal 200 mit Foyer + Entwicklungsflächen / Ausstellung / Museum

Prämissen für die Bewertung der Varianten

- Die Varianten 0 bis 3 liegen in einem Vorplanungsstand vor. Bei diesen Varianten wurden wichtige Aspekte des Tragwerks, des Brandschutzes und der Bauphysik durch die beauftragten Fachbüros vorbegutachtet.
- Für die Varianten 0 bis 3 wurde die Bewertung bereits in Stadtratsklausuren ausführlich textlich begründet und vorgestellt.
- Für die Varianten 4 bis 7 wird die Erschließungsstruktur der Varianten 0 bis 3 zugrunde gelegt. Für die Bewertung werden die jeweiligen Nutzungseinheiten ersetzt (z.B. Büro statt Hotelzimmer). Abweichungen im Detail werden sich bei der konkreten Planung ergeben, die Erschließungsstruktur muss dabei jedoch unberührt bleiben.

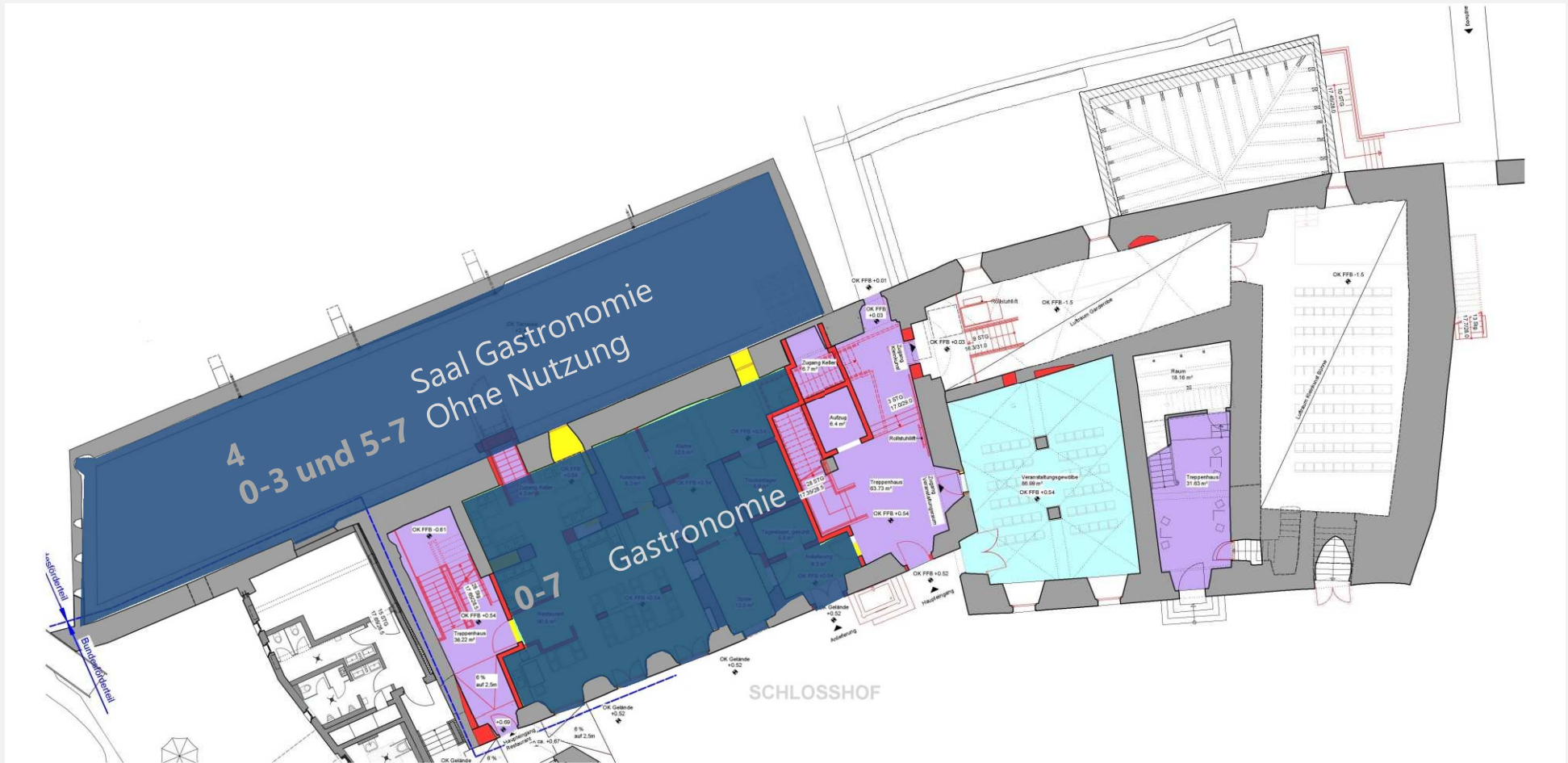
Prämissen für die Bewertung der Varianten

- Die Variante 4 basiert wie die Varianten 5-7 auf der Erschließungsstruktur der Varianten 0-3. Allerdings wird ein Saal als Erweiterung der Gastronomie auf dem ehemaligen Gewölbekeller angenommen. Für diese Lösung wurde zwischenzeitlich die prinzipielle Zustimmung des Denkmalschutzes eingeholt. Allerdings bedarf es weitergehender planerischer Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich der Anbindung und Erschließung sowie der Planungsvorgaben der Landesamtes für Denkmalschutz.
- Eine Nutzung der Dachgeschosse wird in keiner Variante angenommen. Im weiteren Planungsfortgang kann eine solche Nutzung geprüft werden (Statik, Brandschutz, Entfluchtung, Arbeitsschutz).

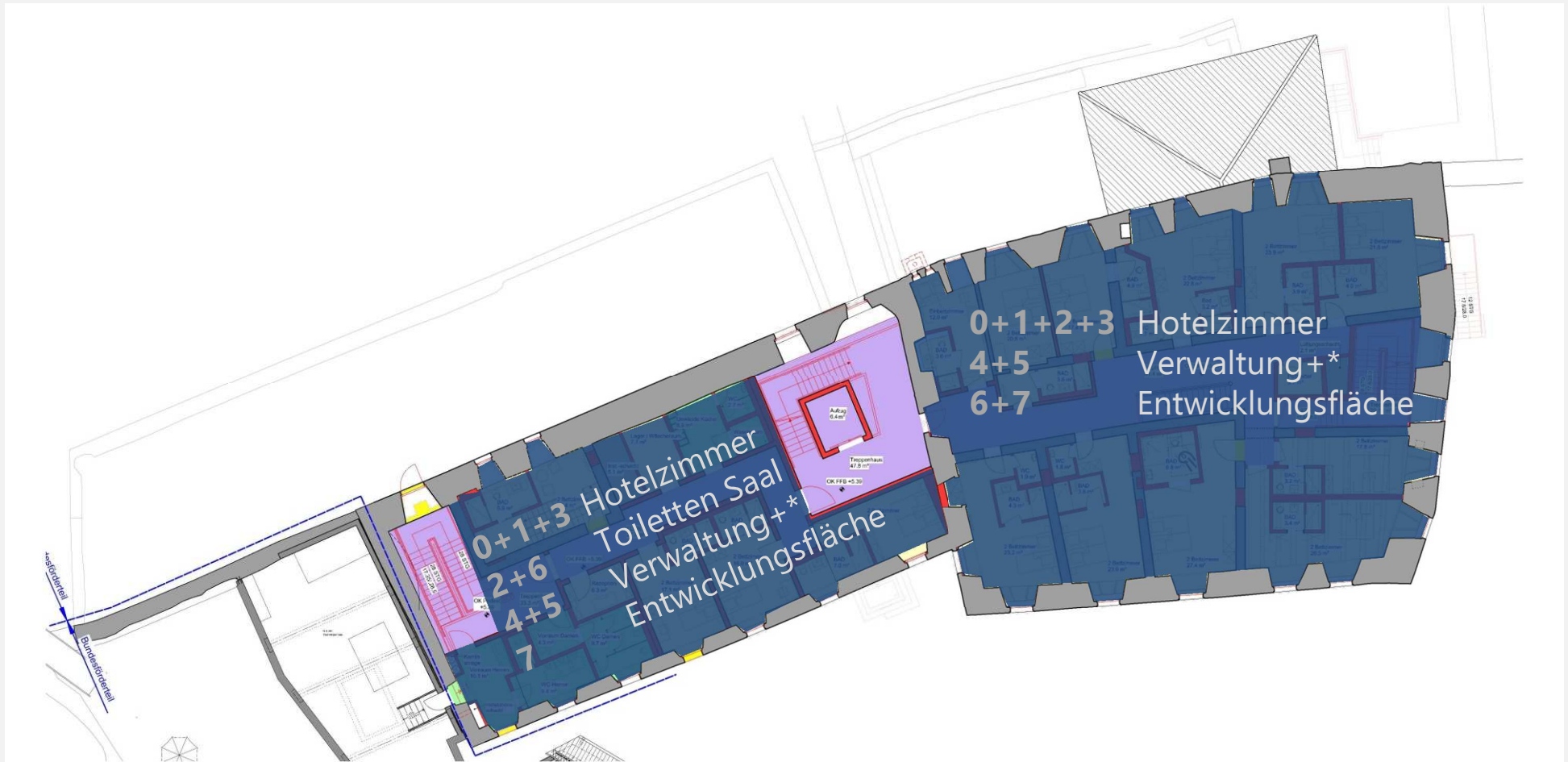
Varianteuvorstellung

- Im KG sind in allen Varianten Nebenflächen der Gastronomie (Bauteil C Kellergewölbe) sowie das Kulturgewölbe mit Nebenflächen (Bauteil A Palas) angeordnet.
- Das 1. OG ist ein Zwischengeschoss mit sehr geringer Höhe. Im Bauteil B (Brauerei) ist hier ein Luftraum geplant, im Bauteil A (Palas) sind Technikflächen angeordnet. Dies ist in allen Varianten identisch.
- Im Dachgeschoss (4. OG) sind in allen Varianten Nebenflächen (insbesondere Technik) vorgesehen.
- In den sich unterscheidenden Geschosse EG, 2. OG, 3. OG sind nachfolgend die Nutzungen der jeweiligen Varianten graphisch dargestellt.

Variantevorstellung – EG

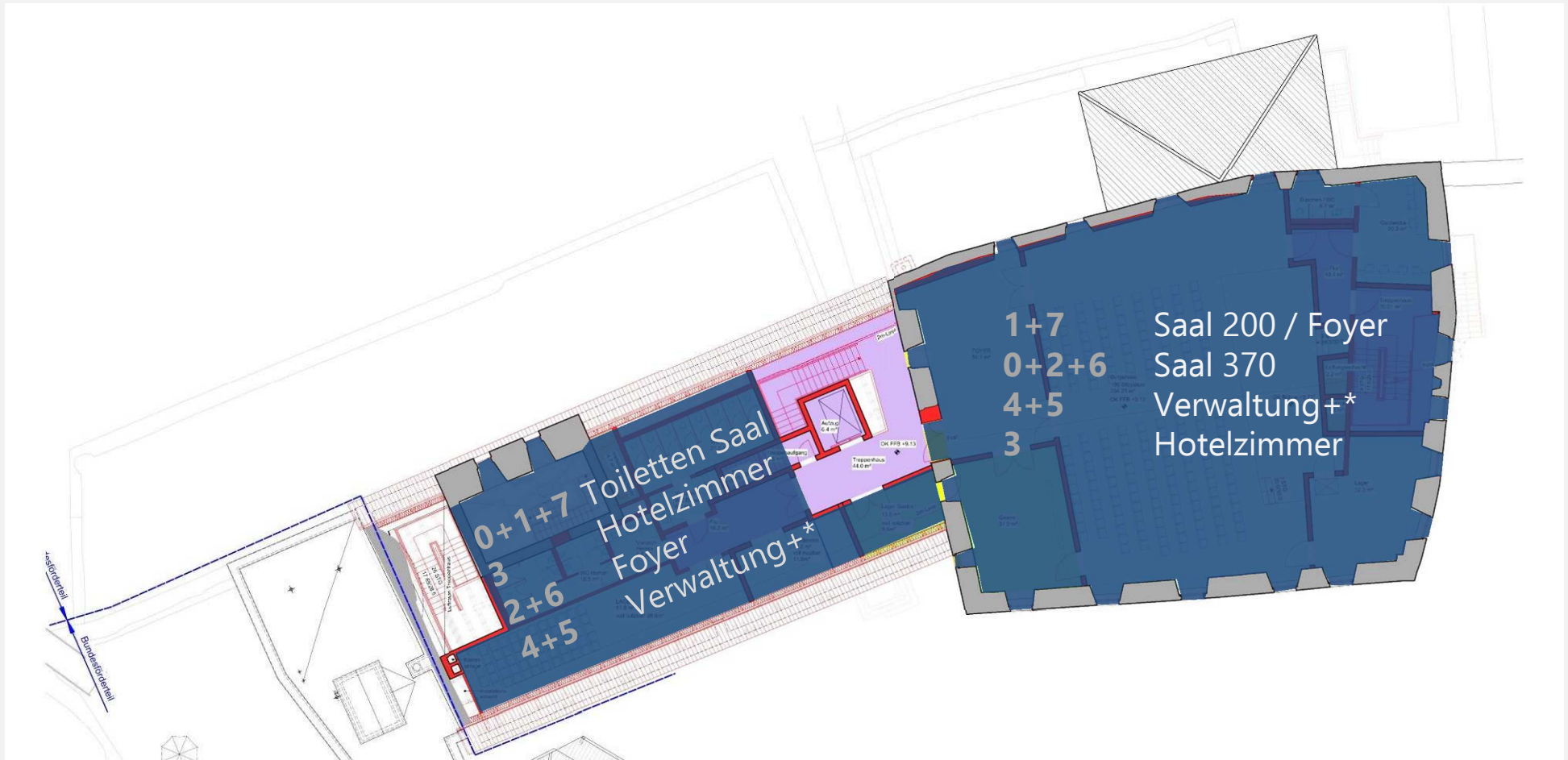


Variantevorstellung – 2.OG



* Räume für öffentliche Nutzung (vhs /
Ausstellung / Museum)

Variantevorstellung – 3.OG



* Räume für öffentliche Nutzung (vhs /
Ausstellung / Museum)



Varianten – Qualitative Bewertung

Qualitative Bewertung

- Bei der Bewertung werden bauliche, betriebliche und wirtschaftliche Aspekte beurteilt. Die einzelnen Kriterien wurden 2018 gemeinsam mit der Verwaltung erarbeitet. Sie werden für alle Varianten herangezogen.
- Die Bewertung erfolgt mit einem einfachen und leicht nachvollziehbaren Pfeilsystem. Dabei bedeutet:

↑↑	Diesem Kriterium kann man bei der Variante sehr leicht / sehr gut gerecht werden
↑	Diesem Kriterium kann man bei der Variante leicht / gut gerecht werden
⇒	Diesem Kriterium kann man bei der Variante gerecht werden
↓	Diesem Kriterium kann man bei der Variante schwer / schlechter gerecht werden
↓↓	Diesem Kriterium kann man bei der Variante sehr schwer / sehr schlecht gerecht werden

- Die Pfeile ↗ und ↘ stellen Zwischenabstufungen dar.

Qualitative Bewertung – Übersicht Varianten 0 bis 3

Bewertungskriterium	V 0	V 1	V 2	V 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	↗	↗	↗	↗

Qualitative Bewertung – Variante 4

Gastronomie + Verwaltung + Saal (größer als Ratssaal) + Räume für öffentliche Nutzung (vhs/Ausstellung/Museum)

Bewertungskriterium	V 4	Anmerkung
Kosten im Betrieb (kostendeckender / rentabler Betrieb möglich?)	↑	
Funktionalität	n. b.	planungsabhängig
Schallschutz	↑	
Anforderungen Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten	n. b.	planungsabhängig
Anliefersituation	n. b.	planungsabhängig
Ausreichende Aufzugskapazität	n. b.	planungsabhängig
Dauerhaftigkeit der Nutzung / langfristiger Bedarf	↑	
Planerische Schwierigkeiten aufgrund des Denkmals	n. b.	planungsabhängig
Veränderung Tragstruktur Bestandsdach	↑	
Abhängigkeit von Pächter	↔	
Parkplatzbedarf	↓	
Öffentliche Zugänglichkeit	↑	
Abgeschlossene Nutzungsbereiche (keine Vermischung von Nutzungen)	n. b.	planungsabhängig
Ausreichende Infrastruktur und Nebenflächen	n. b.	planungsabhängig
Barrierefreiheit flächendeckend notwendig	↓	
Synergien mit BT DEFGHI	↔	

n. b. : aktuell nicht bewertbar

Qualitative Bewertung – Variante 5

Gastronomie + Verwaltung + Räume für öffentliche Nutzung (vhs/Ausstellung/Museum) – Bürger- und Informationszentrum

Bewertungskriterium	V 5	Anmerkung
Kosten im Betrieb (kostendeckender / rentabler Betrieb möglich?)	↑	
Funktionalität	↑	
Schallschutz	↑↑	
Anforderungen Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten	n. b.	planungsabhängig
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	↗	

n. b. : aktuell nicht bewertbar

Qualitative Bewertung – Variante 6

Gastronomie + Saal 370 mit Foyer + Entwicklungsflächen / Ausstellung / Museum

Bewertungskriterium	V 6	Anmerkung
Kosten im Betrieb (kostendeckender / rentabler Betrieb möglich?)	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Funktionalität	⇓	Saal dominiert Bewertung
Schallschutz	n. b.	planungsabhängig
Anforderungen Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten	⇓	Saal dominiert Bewertung
Anliefersituation	⇓⇓	Saal dominiert Bewertung
Ausreichende Aufzugskapazität	⇓	Saal dominiert Bewertung
Dauerhaftigkeit der Nutzung / langfristiger Bedarf	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Planerische Schwierigkeiten aufgrund des Denkmals	⇓	Saal dominiert Bewertung
Veränderung Tragstruktur Bestandsdach	⇓⇓	Saal dominiert Bewertung
Abhängigkeit von Pächter	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Parkplatzbedarf	⇓⇓	Saal dominiert Bewertung
Öffentliche Zugänglichkeit	↗	Saal dominiert Bewertung
Abgeschlossene Nutzungsbereiche (keine Vermischung von Nutzungen)	⇓	Saal dominiert Bewertung
Ausreichende Infrastruktur und Nebenflächen	⇓	Saal dominiert Bewertung
Barrierefreiheit flächendeckend notwendig	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Synergien mit BT DEFGHI	↗	Saal dominiert Bewertung

n. b. : aktuell nicht bewertbar

Qualitative Bewertung – Variante 7

Gastronomie + Saal 200 mit Foyer + Entwicklungsflächen / Ausstellung / Museum

Bewertungskriterium	V 7	Anmerkung
Kosten im Betrieb (kostendeckender / rentabler Betrieb möglich?)	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Funktionalität	⇓	Saal dominiert Bewertung
Schallschutz	n. b.	planungsabhängig
Anforderungen Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten	⇓	Saal dominiert Bewertung
Anliefersituation	⇓⇓	Saal dominiert Bewertung
Ausreichende Aufzugskapazität	⇓	Saal dominiert Bewertung
Dauerhaftigkeit der Nutzung / langfristiger Bedarf	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Planerische Schwierigkeiten aufgrund des Denkmals	⇓	Saal dominiert Bewertung
Veränderung Tragstruktur Bestandsdach	⇓⇓	Saal dominiert Bewertung
Abhängigkeit von Pächter	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Parkplatzbedarf	⇓	Saal dominiert Bewertung
Öffentliche Zugänglichkeit	↗	Saal dominiert Bewertung
Abgeschlossene Nutzungsbereiche (keine Vermischung von Nutzungen)	⇓	Saal dominiert Bewertung
Ausreichende Infrastruktur und Nebenflächen	⇓	Saal dominiert Bewertung
Barrierefreiheit flächendeckend notwendig	n. b.	Abh. v. konkreter Nutzung
Synergien mit BT DEFGHI	↗	Saal dominiert Bewertung

n. b. : aktuell nicht bewertbar

Qualitative Bewertung – Gesamtübersicht

Kriterium	V 0	V 1	V 2	V 3	V 4	V 5	V 6	V 7
Kosten Betrieb	↓	↓	↓	↑	↑	↑	n. b.	n. b.
Funktionalität	↓	↓	↓	↑	n. b.	↑	↓	↓
Schallschutz	↓↓	↓↓	↓↓	↑	↑	↑↑	n. b.	n. b.
Tragwerksplanung, etc.	↓	↓	↓	⇒	n. b.	n. b.	↓	↓
Anliefersituation	↓↓	↓↓	↓↓	⇒	n. b.	↑	↓↓	↓↓
Aufzugskapazität	↓	↓	↓	↑	n. b.	↑↑	↓	↓
Langfristiger Bedarf	⇒	⇒	⇒	↗	↑	↑	n. b.	n. b.
Denkmal	↓	↓	↓	⇒	n. b.	⇒	↓	↓
Bestandsdach	↓↓	↓↓	↓↓	↑	↑	↑	↓↓	↓↓
Abhängigkeit Pächter	↗	↗	↗	↓↓	↗	↑	n. b.	n. b.
Parkplatzbedarf	↓↓	↓	↓↓	⇒	↓	↗	↓↓	↓
Zugänglichkeit	↗	↗	↗	⇒	↑	↑	↗	↗
Nutzungsvermischung	↓	↓	↓	↑	n. b.	↑↑	↓	↓
Infrastruktur	↓	↓	↓	⇒	n. b.	↑↑	↓	↓
Barrierefreiheit	↓	↓	↓	⇒	↓	↓	n. b.	n. b.
Synergien DEFGHI	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

n. b. : aktuell nicht bewertbar



Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

**Stadtratssitzung
23.02.2022**