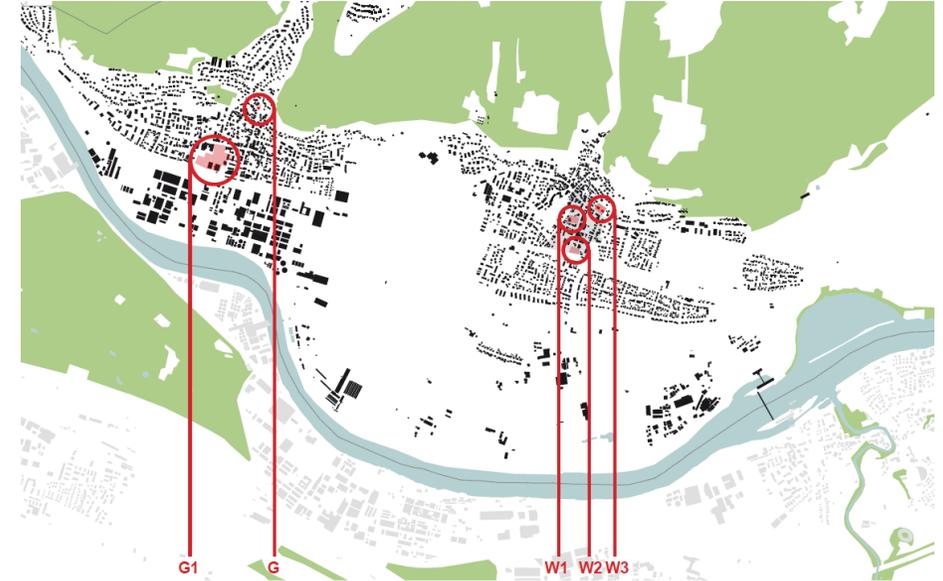


**Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen**



schaudt architekten bda



# Machbarkeitsstudie Rathausstandorte in Grenzach-Wyhlen

Bürgerinformation

Mittwoch, 31. Mai 2017

# Motivation

1. Rathausfrage „**gordischer Knoten**“ zur Entwicklung der beiden Ortsmitten (Neue Mitte Grenzach und Neue Mitte Wyhlen): Platzhalter-Problematik



# Motivation

2. Gemeindeverwaltung mittlerweile auf **vier Standorte** verteilt (Grenzach, Rheinfelder Straße 19, Rheinfelder Straße 21, Dachgeschoss Hebelschule)
3. Vorgaben der **Arbeitsstättenverordnung** (ArbStättV) werden nicht eingehalten (fehlender Sozialraum, Toilettensituation u.v.m.)
4. Beengte **Arbeitsverhältnisse**, Vierteilung der Verwaltung: Wachstum der Gemeinde, neue Aufgaben und Trend zur Teilzeitarbeit
5. Fehlende **Barrierefreiheit** der Bestandsgebäude
6. Bestandsrathäuser **energetisch** überholt
7. Hoher **Sanierungsstau** in den Bestandsrathäusern und dringender **Sanierungsbedarf** (Fassade, Dach etc.)



# Eindrücke vom derzeitigen Zustand der Rathäuser



bestand rheinfelderstraße 19



bestand rheinfelderstraße 21



fassade rheinfelderstraße 21

# Eindrücke vom derzeitigen Zustand der Rathäuser



dachstuhl wyhlen

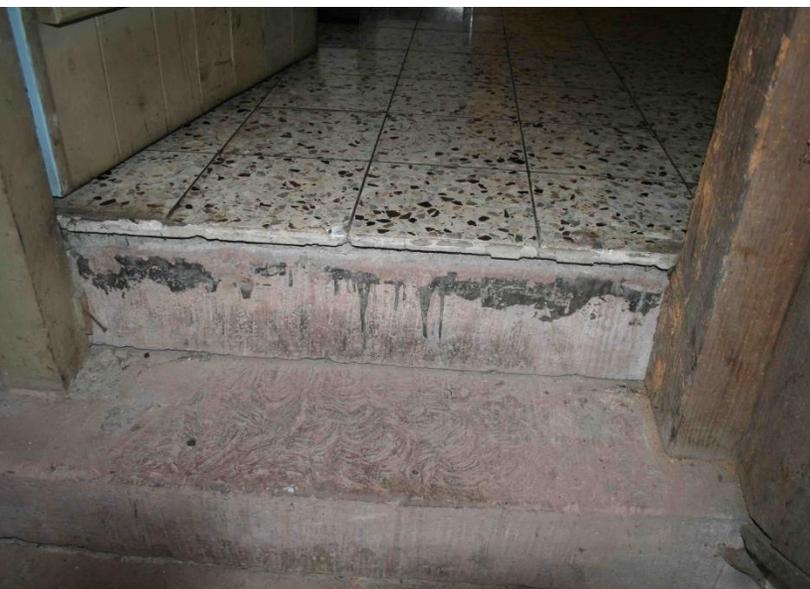


dachstuhl grenzach



dachstuhl grenzach

# Eindrücke vom derzeitigen Zustand der Rathäuser



kellerabgang wyhlen



toiletten-situation wyhlen



toiletten-situation wyhlen

# Kosten der Aufteilung auf vier Standorte

- In Summe rund **45.000 Euro/Jahr**:
  - Ständiges **Pendeln** von Mitarbeitern zwischen den Standorten (Lohnkosten der Fahrtzeit, Auswertung von Terminkalendern über ein Jahr hinweg)
  - **doppelte Vorhaltung von Infrastruktur**
  - **Kosten der Richtfunkstrecke** zwischen den Standorten
  - **Botendienst** zwischen den Standorten
  - **Auf- und Abbau** (Stühle, Tische, Mikroanlage) im Haus der Begegnung für Gemeinderats- und Ausschusssitzungen (ca. 30x/Jahr)
- Darin nicht berücksichtigt: Reibungsverluste und Koordinationsaufwand



# Vorgehensweise

- Diskussion Rathaus Thema und Notwendigkeit einer Grundsatzentscheidung für die Entwicklung der beiden Ortsmitten: **Klausurtagung Gemeinderat Mai 2015**
- **Danach:**
  - Ausarbeitung eines zeitgemäßen **Raumprogramms** für die Verwaltung
  - **Besichtigung** von verschiedenen Rathäusern (Neubauten und Sanierungen) mit einer Arbeitsgruppe aus Gemeinderat und Verwaltung
  - Beauftragung einer **Machbarkeitsstudie** zu den möglichen Rathausstandorten beim Architekturbüro Schaudt in Konstanz
  - **November 2016:** nichtöffentliche Präsentation der Studie im Gemeinderat
  - **Februar 2017:** Workshop des Gemeinderats zum Thema Rathaus
  - **31. Mai 2017:** öffentliche Bürgerinformation zu den Varianten mit Herrn Hagmüller, Architekt beim Architekturbüro Schaudt und Verfasser der Machbarkeitsstudie
  - **Juni 2017:** öffentliche Vorberatung in den Ausschüssen
  - **Juli 2017:** Grundsatzentscheidung des Gemeinderats



# Vorgehensweise

- 2017 nur **Grundsatzentscheidung** über Standort
- **Frühestens ab 2021/22:** Beginn der Realisierung
- **Kein „Prunkbau“**, sondern funktionaler, zentralisierter Verwaltungsbau
- **Keine Zurückstellung anderer Projekte für das Rathaus:**  
**Ausbau der Kinderbetreuung, Erweiterung Schulzentrum, Ausbau Ganztagesgrundschulen sowie Sanierung und Erhalt der bestehenden öffentlichen Infrastruktur haben Priorität!**

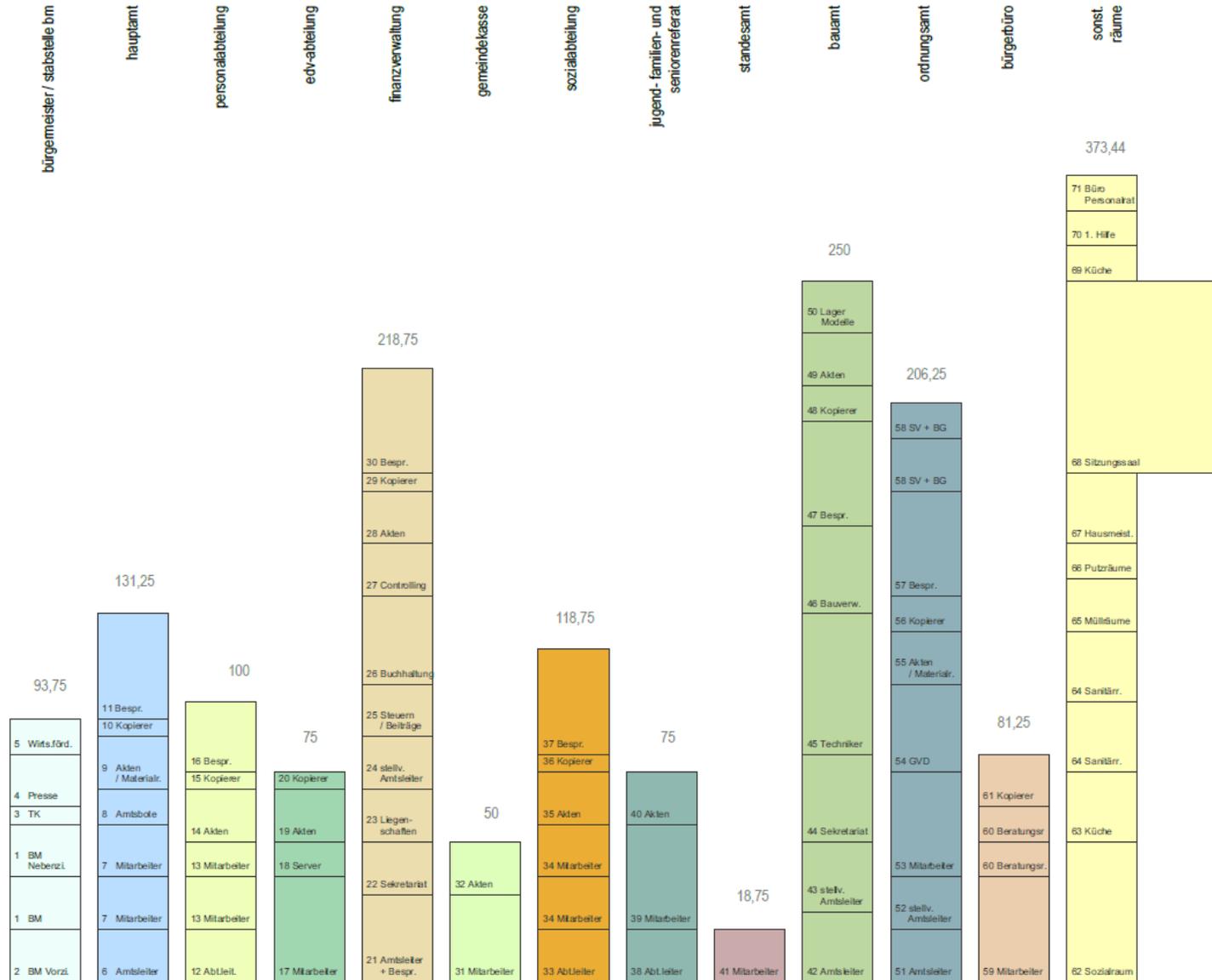


# Flächenbedarf zentrales Rathaus

bestand	grenzach	wyhlen	gesamt
	<p>hauptstraße 10 baujahr 1836</p>	<p>historische gebäude rheinfelderstraße 19 + 21 baujahr 1868 - 1888</p>	<p>hebelschule rheinfelderstraße 28</p>
fachbereiche	<p>bürgermeister hauptamt personalabteilung sitzung presseabteilung</p>	<p>bürgerbüro bauamt ordnungsamt sozialabteilung finanzverwaltung grundbuchamt standesamt</p>	<p>edv buchhaltung gemeindevollzugsdienst archiv</p>
nutzfläche bestand	ca. 370 m <sup>2</sup>	ca. 884 m <sup>2</sup>	ca. 1.381 m <sup>2</sup>
externe flächen	sitzungssaal		ca. 140 m <sup>2</sup>
fehlende flächen	<p>sozialraum mitarbeiter besprechungsräume der fachbereiche sanitärräume mitarbeiter kopierräume / lager / teeküchen</p>	6 x à ca. 30 m <sup>2</sup>	<p>ca. 40 m<sup>2</sup> ca. 180 m<sup>2</sup> ca. 40 m<sup>2</sup> ca. 40 m<sup>2</sup></p>
zusätzlicher bedarf			ca. 440 m <sup>2</sup>
gesamt-bedarf			ca. 1.800 m <sup>2</sup>

**Anforderung an Standorte:** max. 2.400qm möglich

# Flächenbedarf zentrales Rathaus



nutzfläche:

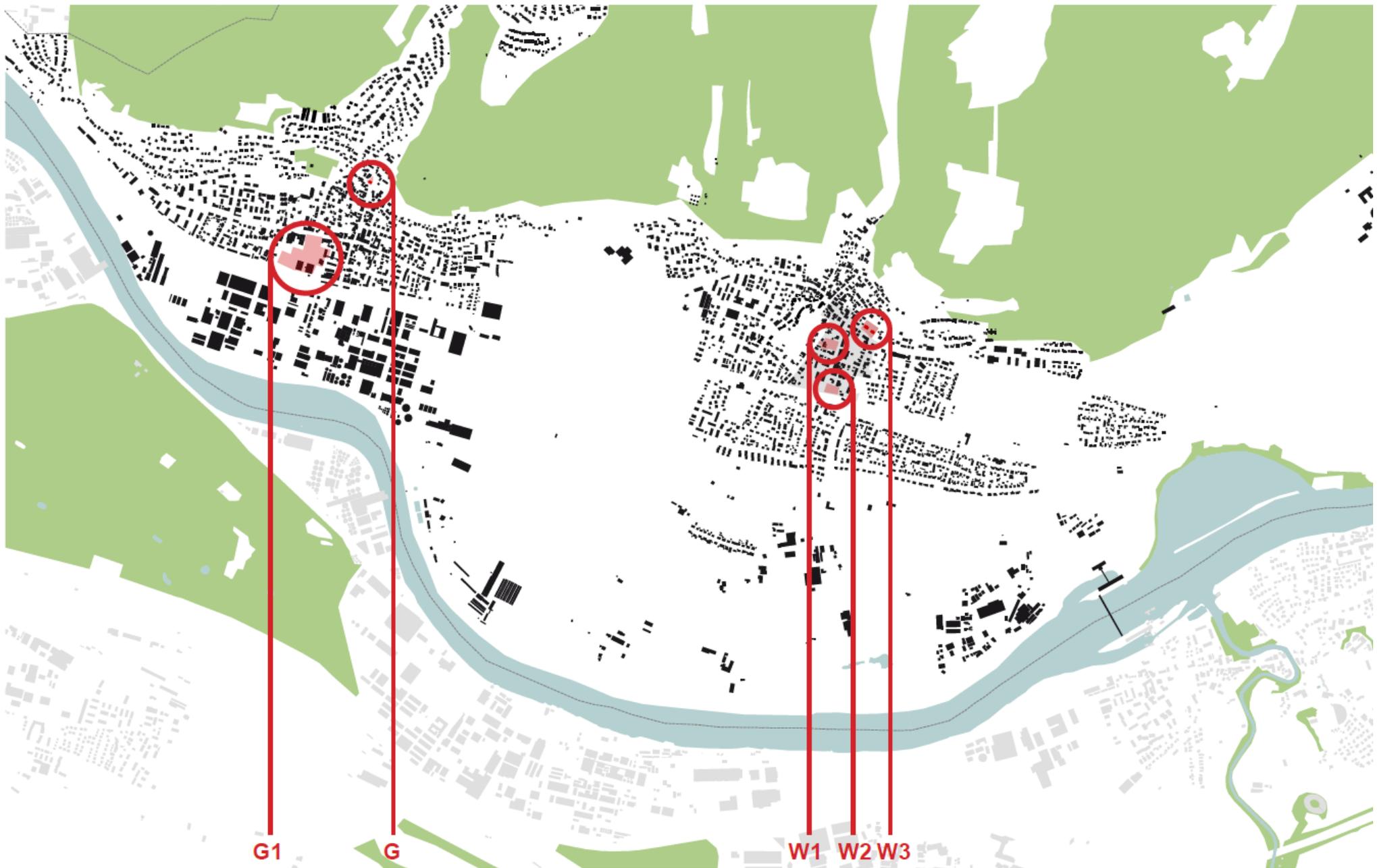
ca. 1.800m<sup>2</sup>

verkehrsfläche (+20%)

ca. 358m<sup>2</sup>

gesamt

ca. 2.150m<sup>2</sup>



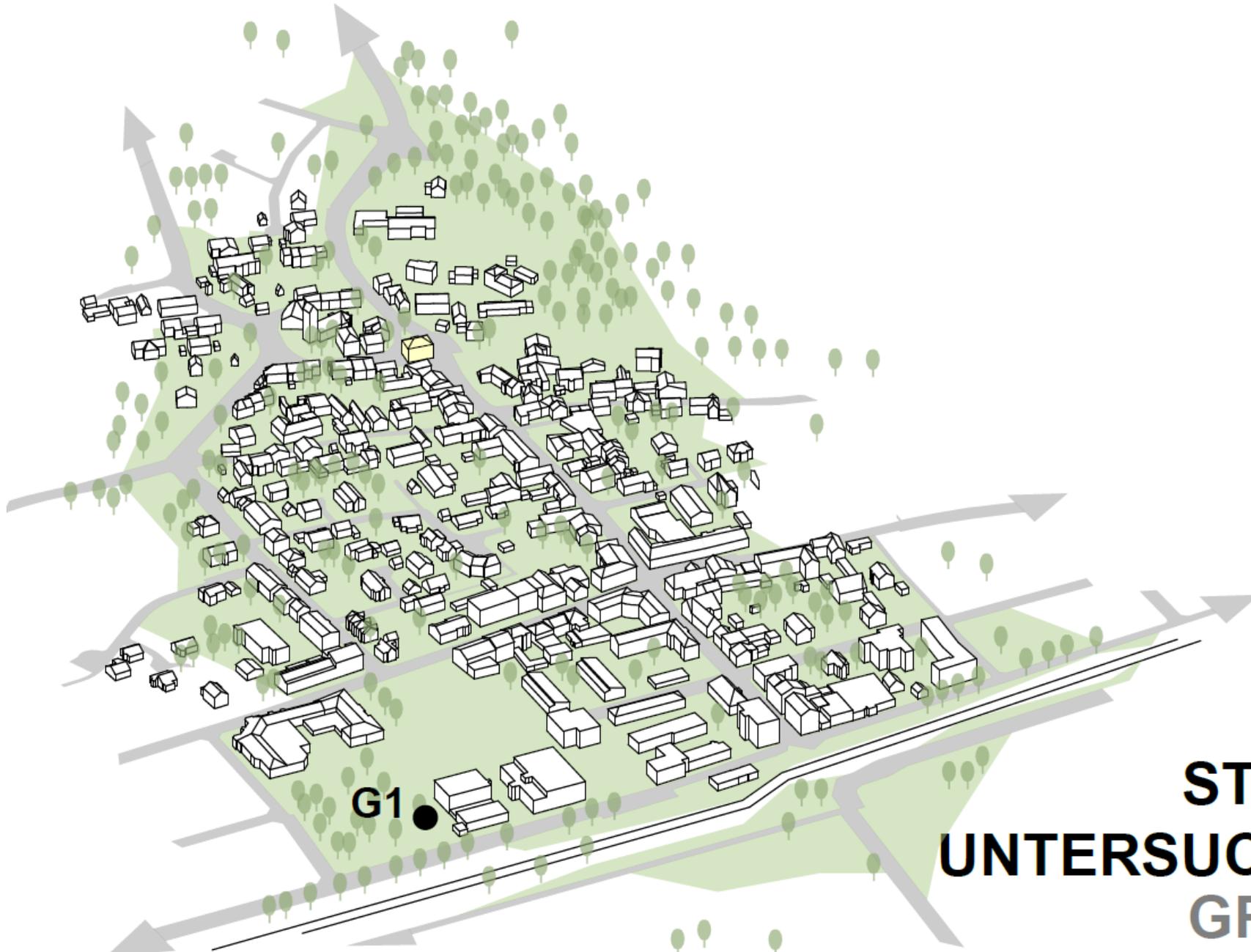
G1

G

W1

W2

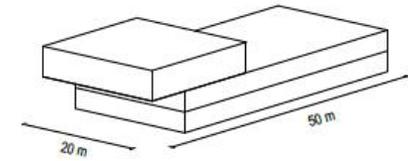
W3



# STANDORT- UNTERSUCHUNGEN GRENZACH



annahme grundstücksgröße: ca. 2.400 m<sup>2</sup>



3-Bundanlage  
mit Unterschnitt

2 Eingänge

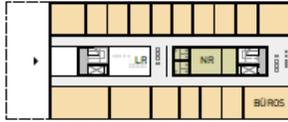
Variante G1

2. og



200 m<sup>2</sup>

1. og

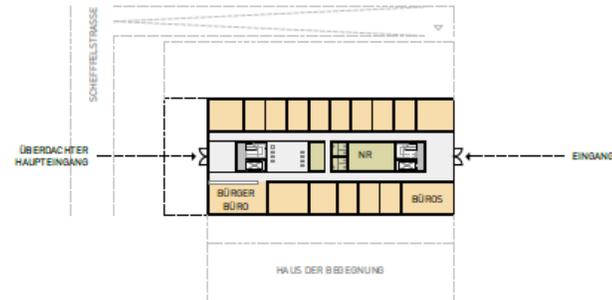


230 m<sup>2</sup>

110 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

eg

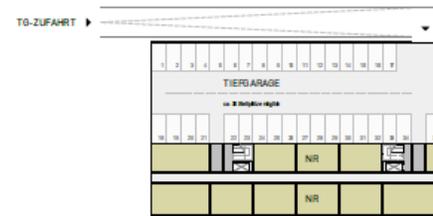


230 m<sup>2</sup>

110 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

ug



ca. 38 stellplätze

150 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

gesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup>

schnitt



## **standort**

- an neuer ortsmitte grenzach (scheffelstraße)
- beim haus d. begegnung mit öffentlicher parkanlage

## **architektur erschliessungskonzept**

- funktionale, wirtschaftliche dreibundanlage
- dreigeschossigkeit nimmt bezug zu umgebungsbebauung
- sitzungssaal auf oberster geschossebene mit blickbezug in ortslage / landschaft
- gute verkehrliche anbindung (bahn, bus, pkw, fussgänger)
- zahlreiche parkplätze bereits vorhanden, sowie neues parkdeck

## **städtebauliche bewertung**

- möglicher standort
- gute verkehrliche anbindung
- umliegender grünraum ergibt hochwertige büroarbeitsplätze
- etwas abseitige lage zur geplanten ortsmitte

Variante G1

## kostenüberschlag

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300  
baukosten kg 300 400 500 700  
kosten möbilierung kg 600 brutto ca  
abzüglich förderbetrag  
auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

### grenzach G1

\*

894.000,00 €

6.500.000,00 €

340.000,00 €

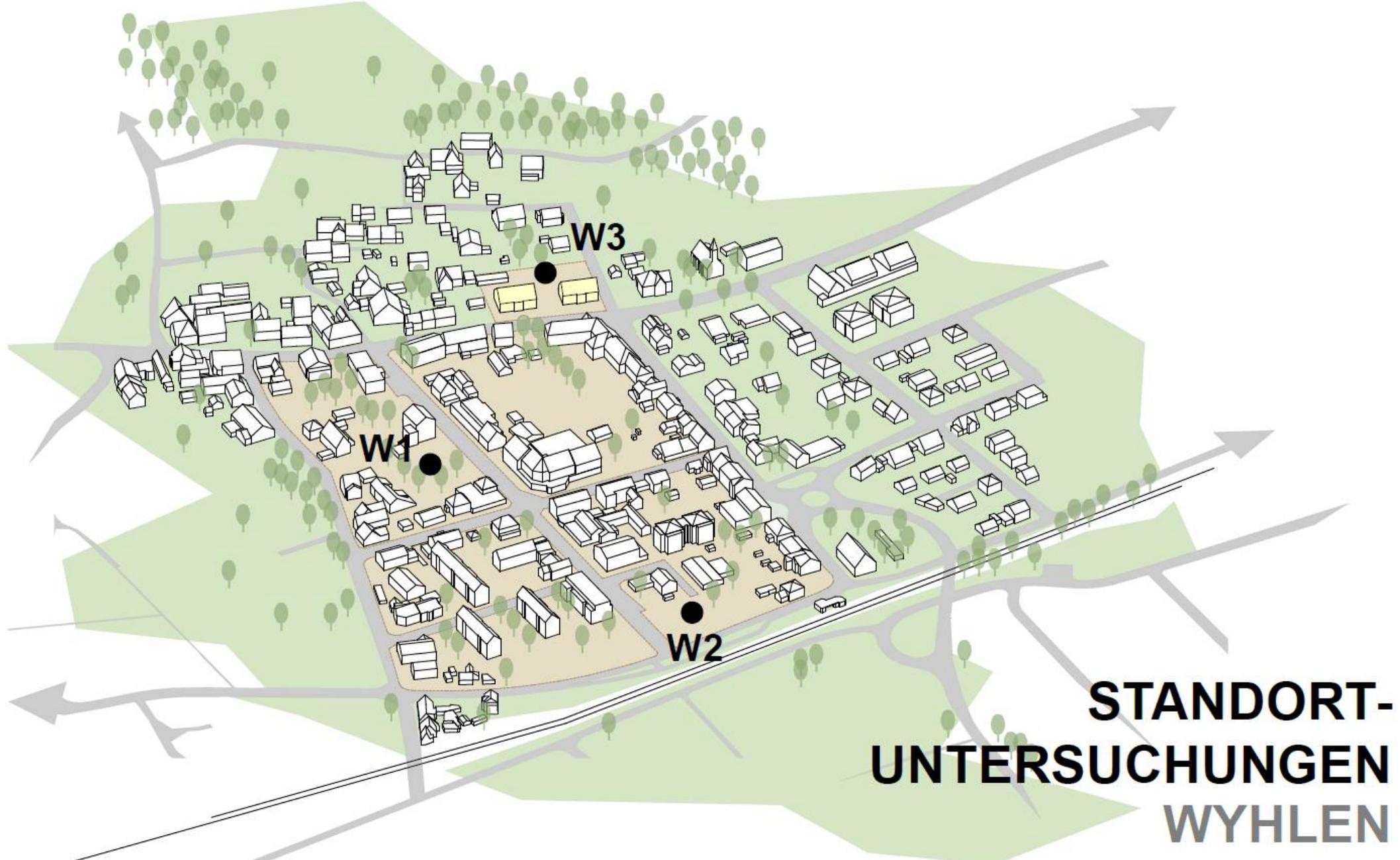
- €

34.000,00 €

7.700.000,00 €

\* die bestehenden rathäuser bleiben im gemeindebesitz

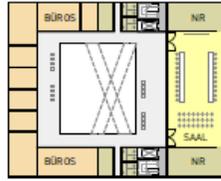
Variante G1



**STANDORT-  
UNTERSUCHUNGEN  
WYHLEN**



2. og



150 m<sup>2</sup>

SAAL: 200 m<sup>2</sup>

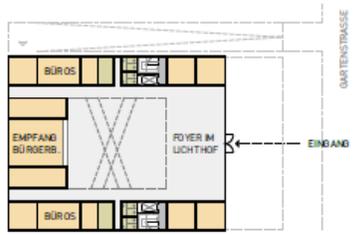
1. og



150 m<sup>2</sup>

100 m<sup>2</sup>

eg

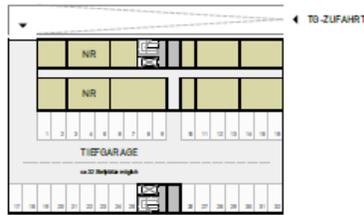


175 m<sup>2</sup>

150 m<sup>2</sup>

150 m<sup>2</sup>

ug



175 m<sup>2</sup>

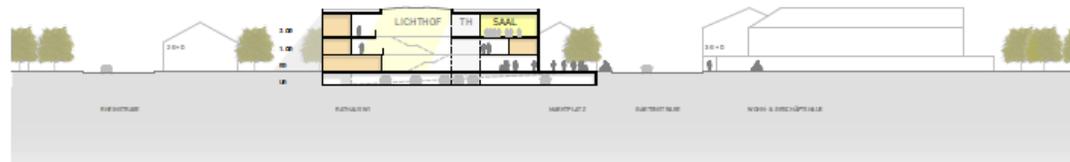
175 m<sup>2</sup>

200 m<sup>2</sup>

ca. 35 stellplätze

ca. 1.800 m<sup>2</sup>

schnitt



# Variante W1

## **standort**

- zentral in neuer ortsmittle wyhlen (geschäftsmeile in d. gartenstraße)

## **architektur erschliessungskonzept**

- kubisches verwaltungsgebäude mit atrium
- natürliche belichtung mit sichtbezug in ortslage
- dreigeschossigkeit nimmt bezug zu umgebungsbebauung
- sitzungssaal auf oberster geschossebene mit blickbezug in ortslage / landschaft
- zonierung platzraum an gartenstraße
- gute verkehrliche anbindung (bus, pkw, fussgänger)
- tiefgarage mit ca. 40 stellplätzen

## **städtebauliche bewertung**

- möglicher standort
- gute verkehrliche anbindung
- belebung der neuen geschäftsstrasse
- effekt durch adequates wohn- und geschäftshaus ebenso möglich

Variante W1

## kostenüberschlag

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300

baukosten kg 300 400 500 700

kosten möbilierung kg 600 brutto ca

abzüglich förderbetrag

auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

wyhlen W1

\*

1.530.000,00 €

6.500.000,00 €

340.000,00 €

- 1.170.000,00 €

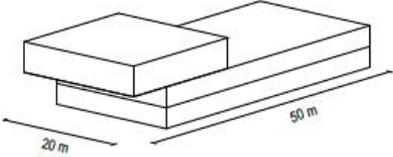
7.200.000,00 €

\* die bestehenden rathäuser bleiben im gemeindebesitz

Variante W1



grundstücksgröße: 2.336,8 m<sup>2</sup>



Variante W2

2. og



200 m<sup>2</sup>

1. og



230 m<sup>2</sup>

110 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

eg

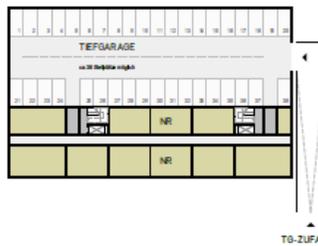


230 m<sup>2</sup>

110 m<sup>2</sup>

230 m<sup>2</sup>

ug



ca. 38 stellplätze

110 m<sup>2</sup>

275 m<sup>2</sup>

gesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup>

schnitt



# Variante W2

## **standort**

- südlich der neuen ortsmitte wyhlen (gartenstraße / bahnhofstraße)

## **architektur erschliessungskonzept**

- funktionale, wirtschaftliche dreibundanlage
- natürliche belichtung mit sichtbezug umgebungsbebauung
- dreigeschossigkeit nimmt bezug zu umgebungsbebauung
- sitzungssaal auf oberster geschossebene mit blickbezug in ortslage / landschaft
- zonierung platzraum an gartenstraße
- gute verkehrliche anbindung (bahn, bus, pkw, fussgänger)
- tiefgarage mit ca. 40 stellplätzen

## **städtebauliche bewertung**

- möglicher standort
- gute verkehrliche anbindung
- belebung der neuen geschäftsstrasse eher eingeschränkt
- abseitige lage zur geplanten ortsmitte
- umfeld (soz. wohnungsbau) passt nicht mit standort rathaus zusammen

Variante W2

## kostenüberschlag

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300

baukosten kg 300 400 500 700

kosten möbilierung kg 600 brutto ca

abzüglich förderbetrag

auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

### wyhlen W2

\*

805.500,00 €

6.500.000,00 €

340.000,00 €

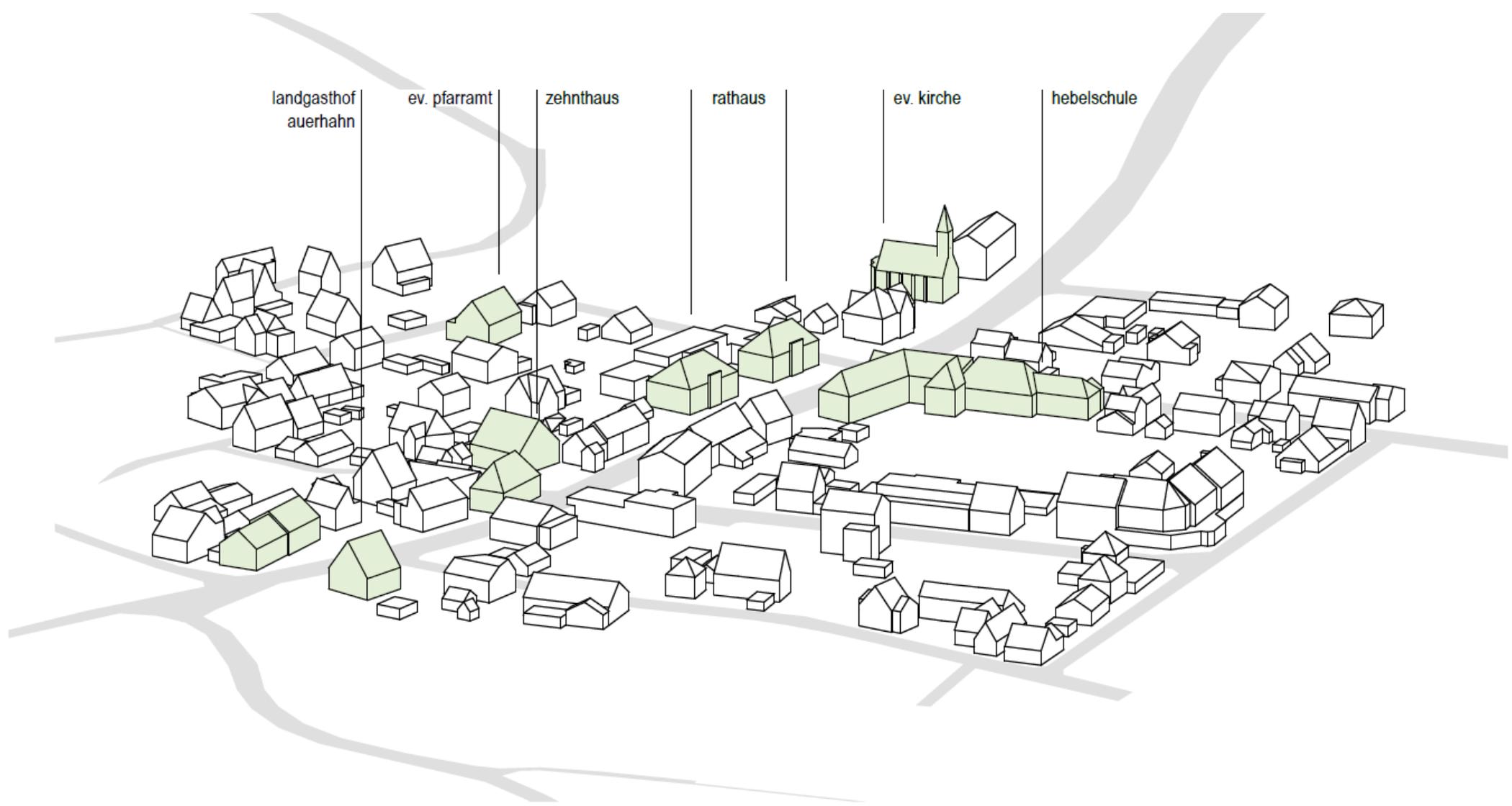
- 1.170.000,00 €

24.500,00 €

6.500.000,00 €

\* die bestehenden rathäuser bleiben im gemeindebesitz

Variante W2



W3

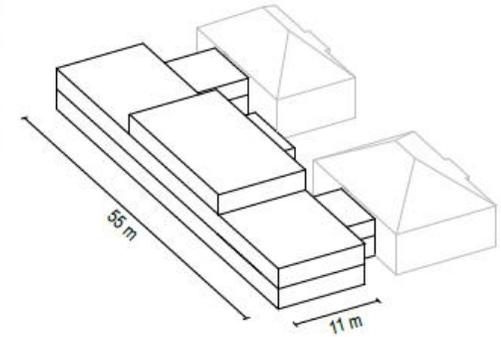
# HISTORISCHE ORTSLAGE



Ortsbild-  
prägende  
Gebäude



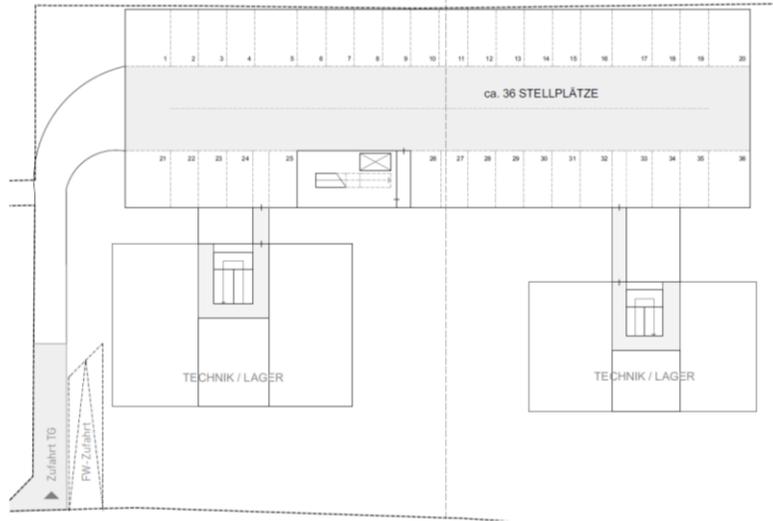
grundstücksgröße: 2.974,13 m<sup>2</sup>  
(gesamt)



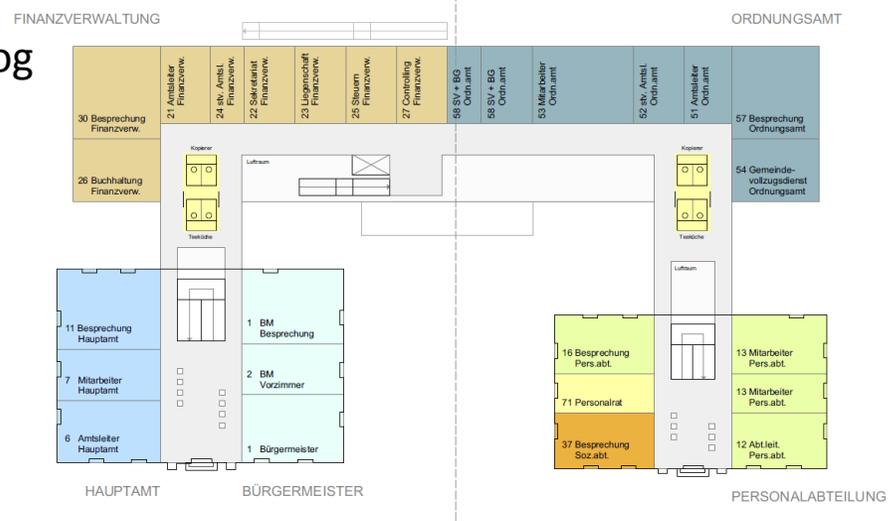
- Angemessenheit
- Respekt vor Altbau
- klare Adresse
- Barrierefreiheit

Variante W3

ug



1. og



max. verfügbare fläche insg.:

ca. 2.300-2.400m<sup>2</sup>

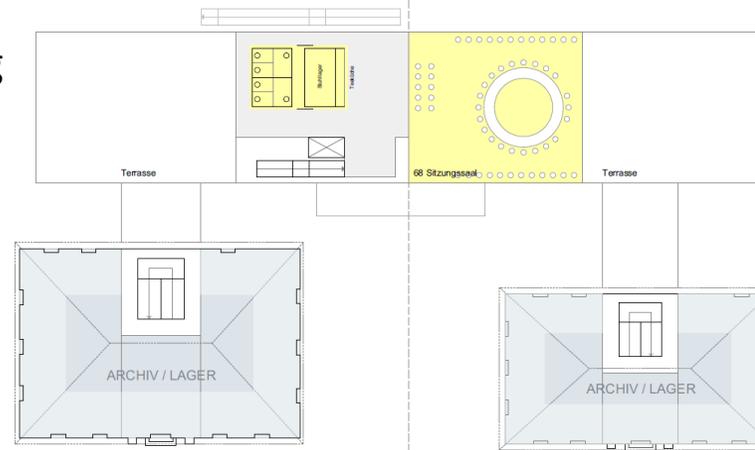
bedarf:

ca. 1.800m<sup>2</sup>

eg



2. og



reserve:

ca. 500-600m<sup>2</sup>

Variante W3



ansicht süd rheinfelderstraße



ansicht ost im baumgarten



längsschnitt bestandsgebäude



querschnitt verbindung

## **standort**

- zentral in historisch gewachsener mitte von wyhlen

## **architektur erschliessungskonzept**

- denkmalgeschützte bestandsgebäude werden um länglichen verbindungstrakt barrierefrei erweitert
- zwei- bis dreigeschossiger erweiterungsbau ordnet sich historischen gebäuden unter
- sitzungssaal auf oberster geschossebene mit blickbezug in ortslage / landschaft
- klare eingangssituation
- mittelfristige verkehrsberuhigung in rheinfelderstraße sorgt für aufenthaltsqualität und aufwertung des standortes
- tiefgarage mit ca. 40 stellplätzen

## **städtebauliche bewertung**

- guter standort, da historisch gewachsen und in alter ortslage
- gute verkehrliche anbindung (bus, pkw, fussgänger)
- langfristig nachhaltige nutzung für denkmalgeschützte gebäude gesichert
- anbau als zeitgemässe ergänzung für eine zukunfts offene verwaltung

Variante W3

## kostenüberschlag

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300

baukosten kg 300 400 500 700

kosten möbilierung kg 600 brutto ca

abzüglich förderbetrag

auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

### wyhlen W3

bestand

8.800.000,00 €

340.000,00 €

- 2.906.220,90 €

- 33.779,10 €

6.200.000,00 €

Variante W3



grenzach



wyhlen

fehlende flächen für den anbau:

	<b>szenario 1</b>
sozialraum	ca. 50 m <sup>2</sup>
besprechungsräume	ca. 200 m <sup>2</sup>
sanitär / lager / tk etc.	ca. 130 m <sup>2</sup>
	<b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>

	<b>szenario 2</b>
sozialraum	ca. 50 m <sup>2</sup>
besprechungsräume	ca. 200 m <sup>2</sup>
sanitär / lager / tk etc.	ca. 130 m <sup>2</sup>
auflösung hebelschule	ca. 125 m <sup>2</sup>
	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>

Erhalt Status-Quo

## bestandssanierung

szenario 1 rathaus in grenzach bleibt rathaus und wird saniert / modernisiert (barrierefreiheit, dachstuhl)  
rathäuser in wyhlen werden barrierefrei mit anbau verbunden  
anbau mit **ca. 380 m<sup>2</sup>** nutzfläche  
rathausnutzung in hebelschule bleibt bestehen  
gemeinderatssitzungen finden im haus der begegnung statt  
tiefgarage unter anbau mit ca. 40 stellplätzen

szenario 2 rathaus in grenzach bleibt rathaus und wird saniert / modernisiert (barrierefreiheit, dachstuhl)  
rathäuser in wyhlen werden barrierefrei mit anbau verbunden  
anbau mit **ca. 500 m<sup>2</sup>** nutzfläche  
rathausnutzung in hebelschule wird aufgelöst  
gemeinderatssitzungen finden im haus der begegnung statt  
tiefgarage unter anbau mit ca. 40 stellplätzen

Erhalt Status-Quo

# kostenüberschlag

<b>kosten für gemeinde</b>
grundstück kg 200 300
baukosten kg 300 400 500 700
kosten möbilierung kg 600 brutto ca
abzüglich förderbetrag
auf - abrundung
<b>gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung</b>

<b>szenario 1 bestandssanierung</b>	
	bestand
	7.000.000,00 €
	340.000,00 €
-	2.352.283,98 €
	12.283,98 €
	<b>5.000.000,00 €</b>

<b>szenario 2 bestandssanierung</b>	
	bestand
	7.400.000,00 €
	340.000,00 €
-	2.424.283,98 €
-	15.716,02 €
	<b>5.300.000,00 €</b>

Erhalt Status-Quo

# Barwert auf 50 Jahre der Kosten einer fortgesetzten Trennung

		Diskontierungszinssatz in Prozent				
		1%	1,5%	2%	2,5%	3%
Kostensteigerung p.a.	1%	2,3 Mio.	2,04 Mio.	1,81 Mio.	1,63 Mio.	1,5 Mio.
	1,5%	2,6 Mio.	2,3 Mio.	2,04 Mio.	1,81 Mio.	1,63 Mio.
	2%	2,96	2,6 Mio.	2,3 Mio.	2,04 Mio.	1,81 Mio.
	2,5%	3,4 Mio.	2,96 Mio.	2,6 Mio.	2,3 Mio.	2,04 Mio.
	3%	3,9 Mio.	3,39 Mio.	2,95 Mio.	2,6 Mio.	2,3 Mio.



# Zusammenfassung

## kostenübersicht

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300  
 baukosten kg 300 400 500 700  
 kosten möbilierung kg 600 brutto ca  
 abzüglich förderbetrag  
 auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

## rathaus zentral an einem standort

### grenzach G1

\*  
 894.000,00 €  
 6.500.000,00 €  
 340.000,00 €  
 - €  
 34.000,00 €

7.700.000,00 €

### wyhlen W1

\*  
 1.530.000,00 €  
 6.500.000,00 €  
 340.000,00 €  
 1.170.000,00 €

7.200.000,00 €

### wyhlen W2

\*  
 805.500,00 €  
 6.500.000,00 €  
 340.000,00 €  
 1.170.000,00 €  
 24.500,00 €

6.500.000,00 €

### wyhlen W3

bestand  
 8.800.000,00 €  
 340.000,00 €  
 2.906.220,90 €  
 33.779,10 €

6.200.000,00 €

\* die bestehenden rathäuser bleiben im gemeindebesitz

- 1.800qm Nutzfläche bei allen zentralisierten Varianten realisierbar
- Anforderung Reservefläche 600qm ebenfalls erfüllt
- Erschließung (Stellplätze usw.) bei allen Varianten gesichert

# Zusammenfassung

## kostenübersicht

## rathaus dezentral an mehreren standorten

### kosten für gemeinde

grundstück kg 200 300  
baukosten kg 300 400 500 700  
kosten möbilierung kg 600 brutto ca  
abzüglich förderbetrag  
auf - abrundung

gesamtkosten kg 200 300 400 500 700 abzüglich förderung

### szenario 1 bestandssanierung

bestand  
7.000.000,00 €  
340.000,00 €  
- 2.352.283,98 €  
12.283,98 €

5.000.000,00 €

### szenario 2 bestandssanierung

bestand  
7.400.000,00 €  
340.000,00 €  
- 2.424.283,98 €  
- 15.716,02 €

5.300.000,00 €

- 1.800qm Nutzfläche bei dezentralisierten Varianten realisierbar
- Anforderung Reservefläche 600qm ebenfalls erfüllt
- Erschließung (Stellplätze usw.) bei allen Varianten gesichert

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!  
Fragen?

