

Erweiterung des Rathauses der Stadt Herzogenaurach und Neugestaltung des nördlich angrenzenden Hubmann-Areals mit Gebäude(n) und Tiefgarage

Die Sachlage bzgl. der Gebäude und Flächen

Das heutige Rathaus besteht aus einem denkmalgeschützten und damit nicht veränderbaren historischen Schlossgebäude (L-förmiges, gelbes Gebäude, kurz „Schloss“) und einem ebenfalls L-förmigen Bau aus den 60er Jahren. Beide zusammen umschließen den rechteckigen „Schlosshof“. Die Kernverwaltung (alle Ämter, ca. 100 Mitarbeiter) der Stadt inkl. Stadtbücherei ist in diesen Gebäuden untergebracht.

Das Schlossgebäude ist dringend technisch und energetisch sanierungsbedürftig, ebenso der 60er Jahre Bau. Das nördlich an das Rathaus bzw. den Grünstreifen „Schlossgraben“ angrenzende Areal rund um den Hubmann-Parkplatz (Parkplatz P4, Rathaus) wird als „Hubmann-Areal“ bezeichnet und ist im Eigentum der Stadt Herzogenaurach. Hierzu zählt ein kleines Wohngebäude an der nord-östlichen Ecke, der direkt angrenzende „kleine Behördenparkplatz“ (nur mit Schlüssel zu öffnen), das so genannte „Konsum-Gebäude“ (heute u.a. Sitz des Seniorenbüros), die ehemalige Brauereigaststätte am nord-westlichen Eck (denkmalgeschütztes einzelnes Fachwerkhaus) und die eigentliche Parkplatzfläche P4, Rathaus. Die Parkplatzfläche war bis 1979 Standort für eine Brauerei, die Brauerei Hubmann. Die Brauerei wurde 1979 abgerissen und das eingestürzte Baumaterial einfach an Ort und Stelle im Untergrund der Keller-geschosse verdichtet liegen gelassen. Darüber wurde das Gelände eingeebnet und asphaltiert und der Parkplatz eingerichtet.

Heute ergibt sich durch das ständige leichte Nachgeben des Untergrundes (Bauholz vermodert etc.) die zwingende Notwendigkeit, den Untergrund der ehemaligen Brauerei komplett in die Tiefe von mindestens zwei Kellergeschossen ausheben zu müssen. Die heutigen Rathausgebäude der Stadtverwaltung sind bereits seit Jahren nicht nur sanierungsbedürftig, sondern sind auch deutlich zu klein. Es fehlen Räume für bestehende Arbeitsplätze, Besprechungsräume, ein größeres und ebenerdiges Bürgerbüro und Räume für weitere Serviceangebote. Die Stadtbibliothek ist mit knapp 300 m² viel zu klein. Es gibt keine Arbeitsplätze für Praktikanten und Auszubildende. Die Liste der räumlichen Defizite ließe sich fortsetzen.

Was wurde bisher unternommen?

Bereits im Jahr 2008 wurde federführend vom Architekturbüro „Schulze-Darup“ ein Sanierungsgutachten zur energetischen Sanierung und Erweiterung der beiden heutigen Rathauseile (60er Jahre-Bau und Schloss) erstellt. Dabei wurde vorgesehen, die Stadtbücherei auszulagern, allerdings ohne den neuen Standort zu benennen. Die im Gutachten vorgeschlagene Sanierung musste aus finanziellen Gründen Ende 2008 allerdings weit zurückgestellt werden, da die Folgen der damaligen Finanzkrise eine Umsetzung nicht erlaubten. Nachdem ab 2010 Besserung beim städtischen Haushalt in Sicht war, wurden zunächst (bis heute) zahlreiche andere Gebäude, wie Schulen, Kindertagesstätten, Freizeitheim etc. vorgezogen. Das „Problem Rathäuserweiterung“ blieb zunächst ungelöst.

Im Mai 2011 wurde vom Stadtrat beschlossen, für das Hubmann-Areal im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Architekturbüros Entwürfe für eine städtebaulich verträgliche Bebauung des Areals erarbeiten zu lassen, um Klarheit darüber zu bekommen, ob und in welchem Maße dort ein Gebäude und Stellplätze gleichzeitig verortet werden können. Nach Vorstellung und Diskussionsphase wurde im Oktober 2013 vom Stadtrat auf Basis der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung (fünf Büros

wurden beteiligt) eine Reihe von städtebaulichen Rahmenbedingungen beschlossen, an denen sich eine Bebauung mit Tiefgarage zu orientieren habe. Diese lauten:

„Auf der Grundlage der eingereichten Planungskonzepte werden folgende städtebauliche Rahmenbedingungen für die nächsten Planungsschritte festgelegt:

- Der Schlossgraben darf nicht angetastet werden. Eine Rathaussanierung ist gebäudlich vom Hubmann-Gelände völlig getrennt zu betrachten.
- Es ist ausreichend Distanz zum denkmalgeschützten Gebäude (Hintere Gasse 34) und zum westlich angrenzenden Gebäude (Hintere Gasse 28 /28 a) zu wahren.
- Ein Abstand zur Hinteren Gasse ist wichtig; dies bedeutet, keine zu dicht an die Gehsteigkante grenzende Bebauung.
- Das zukünftige Baufeld soll diese genannten Distanzen zum Verkehrsraum Hintere Gasse und den Gebäuden (Hintere Gasse 28 /28 a und 34) entsprechend berücksichtigen.
- Eine Gliederung der Baukörper soll dafür sorgen, dass eine gut proportionierte Abfolge von Baukörpern und Platzflächen möglich ist.
- Die Gestaltung eines angemessenen Vorplatzes vor der Bibliothek.
- Die Schaffung einer direkten Verbindung zum Schlossgraben und wenn nötig die Öffnung der Gebäude nach Süden („schöner Blick hin zum Schlossgraben“).
- Keine Berücksichtigung von orthogonalen Strukturen, da sie aus der umgebenden Bebauungsstruktur nicht abgeleitet werden können.
- Schaffung einer anspruchsvollen Architektur.
- Berücksichtigung von geneigten Dächern, da diese sich strukturell besser einfügen.
- Eine größere Platzfläche ist weder haltbar noch nötig (keine Konkurrenz zu Marktplatz und Schlosshof).
- Multifunktionale Nutzungen (z.B. im Foyer) berücksichtigen.
- Eine abschnittsweise Bebauung soll möglich sein.
- Die Schaffung einer guten fußläufigen Durchquerbarkeit des Grundstücks.
- Eventuell können einige Stellplätze ebenerdig an der Hinteren Gasse verbleiben; diese sollen allerdings nicht bis ganz an einen neuen Baukörper heran angeordnet werden.
- Die Tiefgarage sollte wenn möglich über die nord-westliche Ecke hin zur Hinteren Gasse befahren werden (Ein- und Ausfahrt).“

Um noch festzulegen, ob neben der Bebauung des Hubmann-Areals der Rathausteil aus den 60er Jahren saniert und erweitert werden kann oder abgerissen und größer neu aufgebaut werden muss („Ersatzneubau“), hat die Stadtverwaltung unter Beteiligung aller Ämter ein zukunftsfähiges Raumkonzept erstellt. Dieses Raumkonzept wurde anschließend vom Architekturbüro Fritsch + Knodt & Klug aus Nürnberg geprüft. Das Ergebnis lag Anfang Juli 2014 vor. Darin wird das aufgestellte Raumprogramm der Verwaltung weitgehend bestätigt. Nach Richtlinien wie die Arbeitsstättenverordnung etc. ergaben sich Verschiebungen im Detail, die aber bei der Summe kaum etwas veränderten. Im Einzelnen und in Summe ist daher nun klar, wie viel Platz die Verwaltung langfristig braucht, um Sitzungssaal, Bürgerbüro, große Stadtbibliothek, Seniorenbüro, Bürgerinfostellen, deutlich größeres Archiv etc. abzubilden. Das Raumprogramm enthält ausreichend Puffer.

Die Aufgabe des überprüfenden Architekturbüros bestand darin, das Raumprogramm korrigiert in Form zu bringen und eine Flächenbilanz „Was ist vorhanden, was ist nötig?“ aufzustellen. Hierzu wurden vom Gesamtbedarf die Räume des denkmalgeschützten und nicht veränderbaren historischen Schlossgebäudes belegt und abgezogen. Die Flächen einer Bebauung am Hubmann-Areal wurden einem realisti-

schen Vorschlag aus der genannten Mehrfachbeauftragung entnommen. Im Gutachten hat sich ergeben, dass die Flächen von Ämtern, die noch unterzubringen sind, weder in der bestehenden noch in einer erweiterten Kubatur des Trakts aus den 60er Jahren untergebracht werden können. Hieraus ergab sich, dass eine Sanierung und Erweiterung nicht genügt. Das Architekturbüro hat mit einem rein informativen Entwurf aufgezeigt, dass dies unter der Maßgabe städtebaulich vertretbarer Rahmenbedingungen mit einem größeren Ersatzneubau an gleicher Stelle funktioniert.

Was wurde bereits beschlossen?

Es steht fest, wie viel Nutzfläche man unter den genannten Rahmenbedingungen städtebaulich verträglich inkl. Tiefgarage auf dem Hubmann-Areal errichten kann und dass das unstrittige gesamte Raumprogramm nur damit und mit einem Ersatzneubau für den 60er-Jahre-Trakt abbildbar sein wird. Grundsätzlich soll das Rathaus mit all seinen Einrichtungen im Zentrum am historischen Schlossgebäude bleiben, auch, weil es eine konjunkturunabhängige Besucherfrequenz für eine lebendige Innenstadt bietet. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 17. Juli 2014 beschlossen, dass ein Gesamtkonzept bestehend aus Generalsanierung des Schlossgebäudes, Abriss und Ersatzneubau des 60er-Jahre-Trakts und Neubebauung des Hubmann-Areals, u.a. mit großer Stadtbibliothek und Tiefgarage, umzusetzen ist. Mitbetrachtet werden dabei auch die angrenzenden Straßen, Fußwege und Parkflächen im südlichen Bereich der Bamberger Straße, Hinterer Gasse und dem nördlichen Steinweg.

Die Bebauung des Hubmann-Areals führt zwingend dazu, an gleicher Stelle eine Tiefgarage zu bauen, da die innenstadtnahen und in erster Linie von der Bamberger Straße her anfahrbaren Parkflächen nördlich an den Stadtkern angrenzend nicht anders bzw. in der Nähe geschaffen werden können.

Durch die Notwendigkeit, den Untergrund der ehemaligen Brauerei Hubmann komplett in die Tiefe von mindestens zwei Kellergeschossen ausheben zu müssen. Hierdurch ergibt sich ein Plus von mindestens ca. 40 bis 50 Stellplätzen mehr als heute (51 Stück). Bei einer dritten Ebene kämen weiter 40 bis 50 hinzu. Der Vorteil liegt nicht nur in dem direkten Mehr an Stellflächen, sondern auch in der Möglichkeit, z.B. städtische Fahrzeuge, die heute über den Marktplatz in eine Tiefgarage fahren müssen, aus dem Kern Herzogenaaurachs herauszubringen. Weiterhin löst rein formal die Rathäuserweiterung einen Stellplatzmehrabbedarf (lt. Satzung) von ca. 69 Stellplätzen aus (mehr Mitarbeiter, mehr Besucherverkehr). Am 25. September 2014 beschloss der Stadtrat die Vorgehensweise für den Neubau Rathaus und Hubmann-Areal.

Nach der Wettbewerbsauslosung, bei der die Öffentlichkeit im Vorfeld über deren Detail informiert wurde, wurde eine festzusetzende Anzahl an Arbeiten geprüft und daraus durch eine Jury in einer Preisgerichtssitzung die Reihenfolge der Preisträger entschieden. Nachfolgend wurde in einem VOF-Verhandlungsverfahren das/die für die Planung und Bauleitung zu beauftragende/n Architekturbüro/s bestimmt. Ziel war, dass im 4. Quartal 2015 ein abgestimmter und dann zu verfolgender Wettbewerbsentwurf inkl. Vergabe an ein ausgewähltes Architekturbüro vom Stadtrat zu beschließen.

Aktueller Stand – Dezember 2016

Die Bewerbungsphase für Architekturbüros ist beendet und 20 Büros aus ganz Europa wurden Mitte Mai 2015 per Bewertungssystem von einem Gremium ausgewählt. Diese nahmen nun an der eigentlichen Wettbewerbsphase teil, an deren Ende 17 Entwürfe (inkl. Modelle etc.) vorlagen und in einem ausführlichen, anonymen Verfahren wiederum von einem Preisgericht Mitte Oktober bewertet wurden. Die Sie-

gerentwürfe wurden in der Aula der Mittelschule öffentlich ausgestellt. Hieraus gingen in die letzte Juryrunde Ende Oktober 2015 zwei Sieger hervor. Das sind zum einen das Architekturbüro „Bär Stadelmann Stöcker Architekten“ aus Nürnberg für den Neubau des Rathauses und „Auer Weber“ aus Stuttgart für das Projekt „Hubmann-Areal“.

Der Wettbewerb bot u.a. die Möglichkeit, die Sieger getrennt nach den beiden Hauptbaukörpern – Bebauung Hubmann-Areal einerseits und Rathaus-Ersatzneubau andererseits – zu bestimmen.

Auch die letzte Auswahlphase, das VOF-Verfahren, ist abgeschlossen und die Aufträge letztendlich – so wie es bereits der Ausgang des Wettbewerbsverfahrens gezeigt hatte – an das Architekturbüro „Bär Stadelmann Stöcker Architekten“ aus Nürnberg für den Neubau des Rathauses und „Auer Weber“ aus Stuttgart für das Projekt „Hubmann-Areal“ vergeben.

Die aktuelle Projektphase ist die Detailfindung hin zu einem ersten Entwurf für eine Rathausplanung, die im ständigen Austausch zwischen der Verwaltung und den Architekturbüros geschieht.

Am 30. November 2016 fällte der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zur Kubatur des Rathauses. Bei dieser Sitzung wurden dem Gremium die ersten Ansichten vorgestellt und können nun auf der städtischen Internetseite betrachtet werden.

Wie geht es weiter?

Parallel zu den Entwürfen der Gebäude müssen eine Reihe wichtiger Fragen geklärt werden:

- Der Hubmann-Parkplatz wird für den längeren Zeitraum (zwei Jahre?) der Bauphase nicht benutzbar sein. Wie geschieht die Baustellenabwicklung?
- Die Verwaltung wird für einen bestimmten Zeitraum (mind. zwei Jahre?) aus dem Rathaus ausziehen müssen. Wohin?
- Welche Kosten sind grob zu erwarten? Welche Fördermittel können in Anspruch genommen werden?
- u.v.m.

Das zeitliche Ziel ist eine Fertigstellung von allem bis zum Jahr 2022.

Sie können sich hier weiter informieren. Diese Seite wird – wenn sich neue Entscheidungen ergeben bzw. Neues berichtet werden kann – stetig fortgeschrieben.

Dr. German Hacker, Erster Bürgermeister

Stand: Dezember 2016