

# Rathausneubau und Schlosssanierung

Das Herzogenauracher Rathaus im Kern der Altstadt ist die zentrale Anlaufstelle für Bürger und Gäste der Stadt Herzogenaurach. Derzeit entsteht ein größerer Ersatzneubau kombiniert mit einer Generalsanierung des Schlossgebäudes.



Das Herzogenauracher Rathaus bestand bisher aus einem denkmalgeschützten, historischen Schlossgebäude und einem Ergänzungsbau aus den 1960er Jahren. Beide Gebäude sind seit Jahren sanierungsbedürftig und waren für das stetige

Wachstum der Stadt und der steigenden Mitarbeiterzahl in der Rathausverwaltung zu klein. Zudem wurden ein weitläufigeres, ebenerdiges Bürgerbüro und ein größeres Stadtarchiv nötig.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden, kamen laut Gutachten ein größerer Ersatzneubau des Gebäudes aus den 1960er Jahren und eine Generalsanierung des Schlossgebäudes in Frage. In seiner Sitzung am 30. November 2016 fällte der Stadtrat den Grundsatzbeschluss für einen größeren Neubau des Rathauses.

Seit Anfang 2019 rollen nun die Baufahrzeuge über das Gelände am Schlossgraben. Das Gesamtprojekt gliedert sich auf in Rathausneubau, Sanierung Schlossgebäude und Herstellung der Freianlagen. Der Schlossgraben und der dort gelegene Spielplatz werden nach Fertigstellung des Rathauses als

Naherholungsfläche neu gestaltet.

Während der Bauphase finden Sie das Interims-Rathaus mit Verwaltung und Stadtbücherei im ehemaligen Puma-Verwaltungsgebäude im Wiesengrund 1 und die Tourist Info mitten in der Innenstadt, Hauptstraße 34, ehemalige Bäckerei Lang.

## Live dabei mit der Webcam



Seit Beginn der Abbrucharbeiten am Rathaus hat die Stadt Herzogenaurach zwei Webcams installiert. Über diese können die Arbeiten rund um die Baustelle verfolgt werden. Es handelt sich um Standbilder, die alle zehn Minuten aktualisiert werden. Aus Datenschutzgründen ist eine Live-Übertragung nicht möglich und Personen werden anonymisiert dargestellt.

## Das passiert im Moment auf der Baustelle

Es kommt wieder mehr Bewegung in die Rathausbaustelle. Nach den archäologischen Grabungen mit eher behutsamen Arbeitsverfahren startet nun der sogenannte Spezialtiefbau. Bereits seit Ende Oktober sind wieder schwere Baustellenfahrzeuge im Einsatz. Diese haben das Baufeld so vorbereitet, dass in dieser Woche mit den Bohrungen für die Betonpfahlwand begonnen werden konnte. Diese soll die Baugrube umschließen und abstützen.



Mit über 90 Tonnen Einsatzgewicht arbeitet sich der „Bauer BG 28 H“ in die Tiefe. Das Bohrgerät der beauftragten Spezialtiefbaufirma wird in den kommenden Monaten exakt 267 teilweise bewehrte Betonpfähle herstellen, die wie eine Wand die künftige Baugrube umgeben werden. Dieser Schritt ist unter anderem aufgrund des hohen Grundwasserstands auf der Baustelle sowie wegen beengter Platzverhältnisse notwendig. Silke Stadter, Leiterin des Bauamts der Stadt Herzogenaurach, ergänzt: „Die Baugrube mit einer Bohrpfahlwand abzusichern ist das erschütterungsärmste Verfahren für derartige Arbeiten. Lasten aus dem angrenzenden Schlossgebäude und an Nachbarbebauungen können so abgefangen und Schäden vermieden werden.“

Bei den Spezialtiefbauarbeiten stellt das Bohrgerät zunächst Löcher mit einem Durchmesser von 90 Zentimetern und einer Tiefe zwischen 9,5 bis 16,0 Metern her. Damit die Bohrlöcher stabil bleiben, werden diese verrohrt ausgeführt. Sobald die Endtiefe erreicht ist, wird der vorgefertigte Bewehrungskorb

eingehoben und danach der Beton eingefüllt. Hierbei werden insgesamt etwa 110 Tonnen Bewehrungsstahl eingesetzt – eine Menge, die etwa dem Gewicht von 90 Kleinwägen entspricht.

Die Betonpfähle werden so gesetzt, dass sie sich um jeweils 15 Zentimeter überschneiden und damit eine wasserundurchlässige Wand um die Baugrube entsteht. Sind alle Pfähle im Boden, werden insgesamt 12 Brunnen gebohrt. Diese sollen das Grundwasser aus der Grube pumpen und diese so lange trocken halten, bis zu einem späteren Zeitpunkt der Keller des Rathausneubaus steht. Die Bohrpfähle verbleiben dauerhaft im Boden, auch nach Erstellung des Neubaus.

## Erst die Bohrpfahlwand, dann die Baugrube

„Sobald die Bohrpfahlwand steht, kann die Baugrube in zwei Abschnitten ausgehoben werden“, führt die Leiterin des Bauamts die nächsten Maßnahmen aus. Im ersten Schritt wird das Baufeld etwa 3 Meter tief ausgehoben und die Reste des Kellers des 60er-Jahre-Trakts abgebrochen. In diesem Zuge werden auch die Bohrpfähle im Erdreich mit Litzenankern nach hinten verankert. Im Anschluss kann die Baugrube bis zur Endtiefe von 6,7 Metern unter Gelände weiter ausgehoben werden. Der Feinaushub und das Planieren der Baugrubensohle erfolgen durch den Rohbauunternehmer. Insgesamt vier Firmen sind an der Erstellung der Baugrube beteiligt. Die Arbeiten haben planmäßig Ende Oktober 2019 begonnen und sollen bis Mitte Mai 2020 abgeschlossen sein.

Das gesamte direkte Rathausumfeld wird während der Bauzeit nicht zugänglich sein. Lediglich der Weg von der westlichen Hauptstraße entlang des westlichen Schlossgrabens zur Hinteren Gasse kann genutzt werden. Achten Sie bitte auf die ausgeschilderte Wegführung rund um die Baustelle.

## Parkplatz P4 Rathaus gesperrt

Während der Bautätigkeiten ist der Parkplatz Rathaus (P4) gesperrt. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie hier:



P1 An der Schütt, 230 Stellplätze (Großparkplatz - Einfahrt über Bahnhofstraße und An der Schütt)

P2 Aurachwiesen, 40 Stellplätze (Einfahrt über Hans-Maier-Straße)

P3 Steinernen Brücke, 50 Stellplätze (Einfahrt über Steggasse)

P5 Vereinshaus, 30 Stellplätze (Einfahrt über Hintere Gasse)

**Die ersten 30 Minuten Parken sind kostenlos. Bei der Steinernen Brücke (P3) parken Sie komplett gebührenfrei**

## Nachgefragt

Finden Sie im folgenden Antworten zu Fragen, die auch Sie beschäftigen könnten. Falls Sie darüber hinaus noch weitere Informationen wünschen oder Fragen haben, lassen Sie es uns wissen.

## Warum braucht Herzogenaurach ein neues Rathaus?

Die Rathausgebäude sind bereits seit Jahren nicht nur sanierungsbedürftig, sondern durch das Wachstum der Stadt und die steigende Mitarbeiterzahl auch längst deutlich zu klein.

Es fehlen Räume für bereits angestellte Mitarbeiter, neue Arbeitsplätze für Auszubildende und Praktikanten sowie dringend benötigte Besprechungsräume. Zudem sind ein weitläufigeres, ebenerdiges Bürgerbüro und ein größeres Stadtarchiv nötig.

Dies ist alles nur durch einen größeren Ersatzneubau des Gebäudes aus den 1960er Jahren und einer Generalsanierung des Schlossgebäudes möglich.

Das Gesamtprojekt gliedert sich auf in Rathausneubau, Sanierung Schlossgebäude und Herstellung der Freianlagen.

## Hätte man das vorherige Rathaus nicht auch erweitern können?

Das historische Schlossgebäude steht unter Denkmalschutz und ist damit nicht veränderbar.

Der Ergänzungsbau aus den 1960er Jahren war technisch und energetisch dringend und umfassend sanierungsbedürftig. Bereits im Jahr 2008 wurden Sanierungsüberlegungen angestellt, die 2011 im Rahmen eines kleinen Architektenwettbewerbs konkretisiert und detailliert untersucht wurden. Als Grundlage hierzu hatte die Verwaltung ein zukunftsfähiges Raumkonzept erstellt, das anschließend von einem externen Büro geprüft und bestätigt wurde. Anhand dieses Raumkonzepts konnten verschiedene Erweiterungsszenarien untersucht und betrachtet werden.

Im Expertengutachten wurde festgestellt, dass die erforderlichen Flächen der

Ämter weder in der bestehenden noch in einer erweiterten Kubatur des Trakts aus den 1960er Jahren untergebracht werden können. Eine Sanierung und Erweiterung war daher nicht ausreichend.

Es wurde weiter aufgezeigt, dass ein zukunftsfähiges Rathaus mit den erforderlichen Arbeitsplätzen nur mit einem größeren Ersatzneubau realisiert werden kann. Aus diesem Grund wurde der 1960er-Jahre-Trakt abgebrochen und wird unter Maßgabe städtebaulich vertretbarer Rahmenbedingungen ein neues Gebäude errichtet.

## Gäbe es keinen anderen Standort für ein neues Rathaus?

Während der letzten Jahre wurden mehrere Standorte betrachtet und verschiedene Szenarien geprüft. Der Entscheidung, am bestehenden zentralen Standort im Kern der Altstadt festzuhalten, liegen wichtige Aspekte zugrunde:

- Zentrale Anlaufstelle für Bürger und Gäste soll in der Stadtmitte erhalten bleiben bzw. grundsätzlich dort angesiedelt sein
- Kernverwaltung kann durch die Situierung an einem zentralen und barrierefreien Standort gebündelt werden und muss nicht auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt werden (wirtschaftliche, organisatorische, kulturelle, soziale Aspekte etc.)
- Historisch bedeutsamer Standort durch ehemaliges Amtsschloss mit Regierungssitz (Bewahrung und Stärkung von kulturellen Wurzeln)
- Möglichkeit der Erhaltung und adäquate Nutzung von historischer Bausubstanz
- Belebung der Innenstadt durch Behördengänge, Besucherverkehr, Mitarbeiter der Stadtverwaltung
- Optimierter Sitzungssaal und zahlreiche Besprechungsräume, die nach Fertigstellung des Neubaus und der Sanierung auch wieder als Veranstaltungsräume dienen und damit einen wichtigen kulturellen und sozialen Nutzen für die Stadtgesellschaft stiften
- Erhalten des Schlossinnenhofes als bedeutender Veranstaltungsort mit Aufenthaltsqualität zentral in der Innenstadt. Dadurch wird auch eine Belebung der Innenstadt im Hinblick auf Synergien mit dem ortsansässigen Einzelhandel, Feste, Veranstaltungen, Hochzeiten etc. erreicht
- Allgemeine und weiterhin öffentliche Nutzbarkeit der Grundstücke des ehemaligen Amts-schlusses und des Rathausumfeldes inklusive des ehemaligen Schlossgrabens

Darauf folgt: ein alternativer Standort des Rathauses am Stadtrand oder außerhalb der Innenstadt hätte eine Schwächung der zentralen Funktionen der Innenstadt zur Folge. Grundsätzlich darf angemerkt werden, dass bei der Wahl jedes anderen Standorts, bei dem das 1960er-Jahre-Gebäude ersatzlos abgerissen worden wäre zur Folge gehabt hätte, dass man in der Innenstadt auf eine erhebliche Nutzfläche verzichten würde, die zusätzlich an anderer Stelle geschaffen werden müsste.

## Wann und welche Entscheidungen wurden bis heute getroffen?

Die Entscheidungen folgen einem Weg der 2011 mit städtebaulichen Überlegungen begann. Es folgten Diskussionen und Entscheidungen, meist vorberatend im Planungs- und Umweltausschuss und abschließend durch den gesamten Stadtrat.

Eine der wichtigsten Entscheidungen fiel im Stadtrat im Juli 2014, die in gewisser Weise nach jahrelangen Vorüberlegungen dann den Startschuss für eine Planung bedeutete, die heute umgesetzt wird. Die Beratungen und Beschlüsse fanden stets in öffentlichen Sitzungen statt. Ergebnisse des Wettbewerbs wurden in einer Ausstellung gezeigt und die Presse hat stets ausführlich berichtet. Den zeitlichen Verlauf der Entscheidungen und Beschlüsse im Detail finden Sie [hier](#).

## Warum hat die Stadt das ehemalige Puma-Gebäude an der Würzburger Straße nicht gekauft, um dort das Rathaus langfristig anzusiedeln?

Natürlich wurde im Vorfeld umfangreich geprüft, ob die ehemalige Puma-Hauptverwaltung langfristig als Rathaus genutzt werden kann. Es handelt sich um einen Gebäudekomplex, der aus einem neueren (Baujahr 2004) und einem älteren (Baujahr 1986) Gebäude besteht. Beide Gebäudeteile sind durch eine gemeinsame Versorgung mit Strom, Heizung, Wasser etc. verbunden.

Unabhängig davon, dass gewichtige städtebauliche Gründe dafür sprechen, das Rathaus wieder am Schloss anzusiedeln (siehe Antwort auf vorherige Frage), ist auch die Gebäudestruktur der ehemaligen Puma-Hauptverwaltung für eine mittel- und langfristige Rathausnutzung nicht geeignet.

Der gesamte Gebäudekomplex (bestehend aus Alt- und Neubau) wäre für eine Rathausnutzung deutlich zu groß. Würde man lediglich den Neubau als Rathaus nutzen, wäre dieser Teil für eine längerfristige Nutzung wiederum zu klein. Schon die Nutzung als Interimsrathaus funktioniert mit der aktuellen Mitarbeiterstruktur „gerade so“. Eine längerfristige Nutzung dieses Bereichs scheidet aus Platzgründen aus.

Unabhängig davon wurde die ehemalige Puma-Hauptverwaltung als reiner Bürokomplex für die interne Firmentätigkeit entwickelt und gebaut. Dieser Gebäudekomplex entspricht definitiv nicht den Anforderungen und Ansprüchen an ein öffentliches Rathaus mit Besucherverkehr. Hierfür müsste das Gebäude entkernt und aufwändig umgebaut werden.

Die vom aktuellen Eigentümer angestrebte Nutzung ist dagegen ideal: In Zentrumsnähe entstehen ohne neuen Flächenverbrauch über 100 neue Wohnungen und der neuere Gebäudeteil steht nach Auszug der Rathausverwaltung für Büronutzungen zur Verfügung. Dieser zusätzliche Nutzen ermöglicht es, ggf. auf zusätzliche Flächenentwicklung im Außenbereich zu verzichten.

Last but not least: Das Rathaus wird nach Fertigstellung wieder dort zu finden sein, wo es hingehört: Am Marktplatz im Herzen der Stadt.

## Wie geht es nach den Abbrucharbeiten weiter?

Alle oberirdischen Gebäudeteile sind nun entfernt, die archäologischen Untersuchungen vorerst abgeschlossen. Als nächstes wird die Bohrpfahlwand zur Sicherung der Baugrube erstellt. Hierzu ist erst der noch bestehende Keller zu verfüllen, damit die Bohrpfahlwand sicher erstellt werden kann. Man benötigt den verfüllten Keller als Gegendruck zu den Erdmassen außerhalb der Baugrube. Sobald die Bohrpfahlwand komplett erstellt ist, ist die Baugrube gesichert und die Kellerräume können ebenfalls abgebrochen werden. Anschließend wird die Baugrube ausgehoben.

## Wann ist mit der Fertigstellung des Rathauses zu rechnen?

Nach dem aktuellen Zeitplan wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des neuen Rathauses Ende 2022 wieder aufgenommen werden kann. Eine derartige

Baustelle beinhaltet aber auch einige Unwägbarkeiten: So werden z. B. alle Bodenarbeiten archäologisch begleitet, weil das gesamte Schlossumfeld die Eigenschaft eines Bodendenkmals hat. Nach dem aktuellen Kenntnisstand und dem Ergebnis der Voruntersuchungen ist in diesem Bereich zwar nicht mit Überraschungen zu rechnen.

Trotzdem können durch denkmalrechtlich interessante Funde Verzögerungen entstehen, weil aufwändige Sicherungsmaßnahmen oder Dokumentationen durchgeführt werden müssen.

Aufgrund der momentanen Baukonjunktur muss auch damit gerechnet werden, dass nicht für alle Gewerke sofort eine Baufirma gefunden wird. So kann es sein, dass manche Leistungen bzw. Gewerke mehrmals ausgeschrieben werden müssen. Auch das führt zu Verzögerungen für den gesamten Bauablauf.

## Was passiert mit dem Schlossgraben?

Der Schlossgraben als Erholungs- und Ruhefläche wird – wie das gesamte Rathausumfeld – während der Bauzeit nicht zugänglich sein, da dieser Bereich für die Einrichtung der Baustelle und für die Herstellung der Baugrube benötigt wird.

Wenn der Rathausneubau fertiggestellt ist, wird es wieder einen attraktiv und geschmackvoll gestalteten Schlossgraben als innerstädtischen Grünraum geben. Im westlichen Bereich des Schlossgrabens wird auch wieder ein toller Spielplatz entstehen. Der neue Schlossgraben kann natürlich von allen Bürgerinnen und Bürgern sowie Gästen und Besuchern der Stadt Herzogenaurach genutzt werden.

Auch unter Downloads finden Sie [Pläne des künftigen Schlossgrabens](#) (Bürgerinformation Freiflächenplanung)

## Welche Kosten entstehen für den Rathausneubau und die Schlosssanierung?

Nach den aktuellen Kostenberechnungen, die bereits sehr konkret sind, entstehen für den Neubau des Rathauses Kosten in Höhe von ca. 27,7 Mio. EUR.

Für die Sanierung des denkmalgeschützten Schlossgebäudes wird mit einem Aufwand von ca. 8,6 Mio. EUR gerechnet. Die Gestaltung und Herstellung der Freianlagen (Schlossgraben, Schlossinnenhof und Außenanlagen des Ratskellers)



kosten voraussichtlich 1,4 Mio. EUR.

## Gibt es Fördermittel für den Rathausneubau?

Grundsätzlich werden für Verwaltungsneubauten und -sanierungen keine staatlichen Fördermittel gewährt. Wegen der positiven Wirkung und der hohen städtebaulichen Bedeutung des Standortes für die Innenstadt erhält die Stadt Herzogenaurach jedoch für verschiedene Arbeiten rund um den Rathausneubau Mittel aus dem Topf der Städtebauförderung. Die Schlosssanierung wird zudem mit Fördermitteln des Denkmalschutzes unterstützt.

## Wurde an die Sicherheit der benachbarten Gebäude gedacht?

Alle Baumaßnahmen werden stets so geplant und durchgeführt, dass Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude ausgeschlossen sind.

Trotzdem führt die Stadt im Vorfeld jeder Baumaßnahme ein sogenanntes Beweissicherungsverfahren durch. Das bedeutet, dass ein Sachverständiger alle benachbarten Gebäude genau untersucht und den Zustand der Bauteile (z. B. vorhandene Risse in Gebäudewänden) dokumentiert.

Sollten während oder im Anschluss an die Bautätigkeit Veränderungen an Gebäudeteilen auf Nachbargrundstücken auftreten, kann mit der Dokumentation genau nachvollzogen werden, welche Ursache diesen Veränderungen zugrunde liegen.

## Mit welchen verkehrlichen Einschränkungen ist zu rechnen?

Der Parkplatz Rathaus (P4) ist zurzeit gesperrt, da dieser für die Baustelleneinrichtung, für Lagerzwecke, zum An- und Abtransport von Baumaterialien und als Verkehrsfläche für schwere Baustellenfahrzeuge benötigt wird. Der Fußgänger- und Radverkehr durch den Schlossinnenhof und im Schlossgraben wird während der gesamten Bauzeit nicht möglich sein. Lediglich ein Rad- und Fußweg von der westlichen Hauptstraße über den Schlossgraben zur Hinteren Gasse kann offen gehalten werden. Darüber hinaus ist mit keinen verkehrlichen Einschränkungen zu rechnen.

## Wo kann man am besten in der Innenstadt parken?

Autofahrer haben ausreichend Gelegenheit, ihr Auto direkt in der Innenstadt oder zentrumsnah zu parken. Weit im Vorfeld der Rathaus-Baustelle wurde u.a. aus diesem Grund das Parkdeck an der Schütt errichtet, um ca. 45 zusätzliche Stellplätze für diese Phase bereitstellen zu können. Außerdem stehen in wenigen Gehminuten zur Innenstadt auch 12 Wohnmobil-Parkplätze zur Verfügung. Einfach dem Parkleitsystem folgen.

P1 An der Schütt (230 Stellplätze) (Großparkplatz mit Parkdeck); Einfahrt über Bahnhofstraße und An der Schütt

P2 Aurachwiesen (40 Stellplätze), Einfahrt über Hans-Maier-Straße

P3 Steinerne Brücke (50 Stellplätze), Einfahrt über Steggasse

P5 Vereinshaus (30 Stellplätze), Einfahrt über Hintere Gasse

Eine grafische Übersicht der Parkplätze finden Sie [hier](#).

Die ersten 30 Parkminuten sind übrigens kostenlos!

## Wo finden die im Schlosshof etablierten Veranstaltungen zukünftig statt?

Es werden auch während der Bauphase die innerstädtischen Veranstaltungen stattfinden. Als Ausweisfläche für das Open-Air-Kino, das Altstadtfest, den Theatersommer und hin&herzo - Das Kulturfestival steht der Kirchenplatz zur Verfügung.

## Wo kann man sich über den aktuellen Stand zu den Bauarbeiten informieren?

Seit Beginn der Abbrucharbeiten am Rathaus hat die Stadt Herzogenaurach zwei Kameras installiert und in Betrieb genommen. Über diese [Webcams](#) können die Arbeiten rund um die Baustelle verfolgt werden. Es handelt sich um Standbilder, die alle zehn Minuten aktualisiert werden. Aus Datenschutzgründen ist eine Live-Übertragung nicht möglich und Personen werden anonymisiert dargestellt.

An dieser Stelle wird der aktuelle Stand der Arbeiten dargestellt und die nächsten Meilensteine der Bauarbeiten angekündigt. Darüber hinaus wird im Amtsblatt der Stadt Herzogenaurach über den Baufortschritt berichtet.

## Kontakt

### **Stadt Herzogenaurach**

Bauamt

Wiesengrund 1

91074 Herzogenaurach

**Telefon** +49 (0) 9132 / 901-600

**Fax** +49 (0) 9132 / 901-699

**E-Mail** [bauamt@herzogenaurach.de](mailto:bauamt@herzogenaurach.de)

---

## Links

---

[Webcams Rathausneubau](#)

---

[Parken in Herzogenaurach](#)

---

## Download

---

[Flyer Rathausneubau und Schlosssanierung](#)

---

[Wegweiser Interims-Rathaus](#)

---

[Freiflächenplanung Schlossgraben und Schlosshof](#)

---

[Bürgerinformation Rathausneubau BSS Architekten 2.10.2018](#)

---

## Pressemitteilungen

---

Pressemitteilung Abbrucharbeiten

---

Pressemitteilung Archäologie

---

Pressemitteilung Spezialtiefbau

---