

**Grunddaten**

Projekt-Nr.: M1549  
Bauvorhaben: Barrierefreier Umbau des Rathauses in Margetshöchheim  
Mainstraße 15  
Bauherr: Gemeinde Margetshöchheim  
Vertreten durch Herr Brohm, 1. Bürgermeister  
Mainstraße 15  
97276 Margetshöchheim

Entwurfsverfasser: Haas + Haas ARCHITEKTEN INGENIEURE  
Hauptstraße 37  
97246 Eibelstadt

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Architekt Stephan Haas

Mitarbeiter: M. Eng. Alexander Ruf

Haustechnik: Noch nicht vergeben

Elektrotechnik: Noch nicht vergeben

Tragwerksplanung: Noch nicht vergeben

Brandschutzkonzept: Haas + Haas Architekten

## Inhaltsverzeichnis

0.	Planung .....	4
0.1.	Allgemeines – Bestand und Planung .....	4
0.2.	Raumbedarf - Entwurfserläuterung .....	5
(1)	Erschließung .....	5
(2)	Behinderten WC .....	5
(3)	Empfangsbereich/Besprechungsraum .....	5
(4)	Leitsystem .....	5
(5)	Türerhöhungen .....	6
(6)	Möbel .....	6
(7)	Teeküche .....	6
0.3.	Öffentlich rechtliche Anforderungen .....	6
0.4.	Schadstoffe Abbruch .....	6
0.5.	Brandschutz .....	6
1.	Baugrundstück .....	7
1.1.	Eigentumsverhältnisse .....	7
1.2.	Stellplatznachweis .....	7
1.3.	Bebauung der Nachbargrundstücke .....	7
1.4.	Gelände - Höhenlage .....	7
2.	Erschließung .....	8
2.1.	Ver- und Entsorgung .....	8
3.	Bauwerk/Baukörper .....	8
3.1.	Baukonstruktionen/Bauelemente .....	8
(1)	Gründung .....	8
(2)	Baukonstruktion (System) .....	8
(3)	Außenwände und Fassaden .....	8
(4)	Innenwände .....	8
(5)	Decken und Bodenbeläge .....	8
(6)	Treppen und Geländer .....	9
(7)	Dachkonstruktion, Dachdeckung, Dachentwässerung .....	9
(8)	Sonnenschutz und Verdunklungseinrichtungen .....	9
(9)	Außen- und Innentüren und Fenster .....	9
(10)	Schließanlage .....	10
(11)	Schall- und Wärmeschutz .....	11
(12)	Sonstige Angaben .....	11
3.2.	Installationen/Zentrale Betriebstechnik .....	11
(1)	Grundkonzept .....	11
(2)	Installationen/Zentrale Betriebstechnik .....	11
(3)	Elektrischer Strom .....	12

0.1.	Allgemeine Festlegung.....	12
0.2.	Hausanschluss und Zählung .....	12
0.3.	Leitungsverlegung - Energieverteilung .....	12
0.4.	EDV- und Kommunikationsanschluss.....	12
0.5.	Elektrische Ausstattung Allgemeinbereiche.....	12
(4)	Fördertechnik .....	12
(5)	Betriebliche Einbauten (Einbaumöbel, Küche) .....	12
(6)	Besondere Bauausführungen.....	12
(7)	Gerät (Möbel).....	13
(8)	Außenanlagen.....	13
(9)	Zusätzliche Maßnahmen .....	14
(10)	Baunebenkosten .....	14
(11)	Voraussichtlicher Baubeginn .....	15

## 0. Planung

### 0.1. Allgemeines – Bestand und Planung

Im Jahr 2013 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Margetshöchheim erstellt. Unter anderem wurde die Notwendigkeit einer sozialen Stadtmitte ermittelt. Dies soll vor allem durch die Umgestaltung des Altortes erreicht werden. Eine zusätzlich gestaltete Freizeitlandschaft steigert zusätzlich die Attraktivität für Senioren. Ein weiterer zentraler Punkt ist die Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Gemeinde.

Mitten im Altort, am Main gelegen, befindet sich das Rathaus von Margetshöchheim (Fl.Nr:158).

Das denkmalgeschützte, ehemalige Schulhaus, heute Sitz der Gemeindeverwaltung, ist ein dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach aus dem Jahr 1927 mit einem Satteldachanbau mit Treppengiebel aus dem 19. Jahrhundert.

Der Bau beherbergt in den unteren zwei Etagen die Amtsräume des Bürgermeisters und dessen Mitarbeiter der Verwaltungsgemeinschaft. In der dritten Etage befinden sich der große und der kleine Sitzungssaal der Gemeinde. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, die in der weiteren Planung nicht weiter berücksichtigt werden.

Hinter dem Gebäude befindet sich der Rathausplatz, der höhenmäßig zwischen Erd- und Obergeschoss liegt. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 1,66 m. Der Platz ist derzeit nur über Treppenanlagen zugänglich und so nicht barrierefrei erreichbar.

Um der Forderung der Staatsregierung nachzukommen, bis 2023 Bayern barrierefrei zu gestalten, sollen Städte und Gemeinden als Dienstleister für die Bürgerinnen und Bürger als Vorbild vorangehen.

#### **„BARRIEREN“ abbauen, um den ZUGANG zu sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen LEBEN zu ermöglichen**

Barrierefreiheit ist heute ein wichtiger Bestandteil einer vorausschauenden Planung und gewinnt aufgrund des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung. Die Umbaumaßnahme wird das Rathaus für alle Bürger barrierefrei zugänglich und nutzbar machen.

Ziel der Gesamtmaßnahme ist:

- Ebenengleicher Zugang zum Rathaus durch Anhebung der Mainstraße
- Schaffung der vertikalen Erschließung durch Anbau eines Aufzugs
- Schwellenabbau und barrierefreie Querverschließung
- Behindertengerechter Umbau der Sanitäreinrichtungen im EG
- Behindertengerechter Nachrüstung einer Teeküche
- Schaffung einer barrierefreien Beratungsstelle im EG
- Besucherleitsystem (Einhaltung des 2-Sinne Prinzips)
- Einrichtung eines barrierefreien Besucherplatzes im Einwohnermeldeamtes

## **0.2. Raumbedarf - Entwurfserläuterung**

Der barrierefreie Ausbau wird in der Folge modular nach Prioritäten erläutert. Die Wichtigkeit entspricht der Reihenfolge.

Der ebenengleiche Zugang des Gebäudes über die Mainstraße ist bereits geplant und wird 2017 umgesetzt. Hierbei wird der Gehsteig im Eingangsbereich angehoben, wodurch der barrierefreie Zugang geschaffen wird. Die bestehende automatische Schiebetür ist voll barrierefrei nutzbar.

### **(1) Erschließung**

Im ersten Schritt wird die vertikale Erschließung sichergestellt. Somit wird allen Bürgern der Zugang zu den entsprechenden Amtsstellen und Sitzungssälen ermöglicht. Diese Erschließung wird durch einen Anbau eines Außenaufzugs im Westen im Bereich des Rathausplatzes umgesetzt.

Der Aufzug ermöglicht den Zugang zum Rathausplatz und zum ersten und zweiten Obergeschoss. Der Fahrstuhl bietet Platz für einen Rollstuhlfahrer mit Begleitperson oder sechs Personen. (Typ 2 nach DIN EN 81-70).

Alle Türen, die sich in einer Querverschließung nicht mit einem Taster zur automatischen Türöffnung nachrüsten lassen, werden durch automatisch öffnende Türen ausgetauscht. Alle Ganzglaselemente werden mit Sicherheitsmarkierungen gekennzeichnet. Des Weiteren wird darauf geachtet, dass sich die Rahmenfarbe der Türen von der Wandfarbe abhebt, um einen visuellen Kontrast zu schaffen.

### **(2) Behinderten WC**

Bei einer Besucherzahl von 25-300 wird laut VDI 6000 eine behindertengerechte Sanitäranlage empfohlen. Im Erdgeschoss wird der derzeitige Sanitär- und Personalbereich umgebaut. An dieser Stelle entsteht ein geschlechtsneutraler barrierefreier Sanitärraum.

Das WC-Becken wird beidseitig befahrbar sein und Stützklappgriffe sowie eine Rückenstütze haben. Der Abfallbehälter soll mit einer Hand bedienbar und selbstschließend sein. Die Spülung und das Toilettenpapier müssen aus der Sitzposition erreichbar sein. Der Waschtisch muss unterfahrbar sein und der Spiegel soll stehend und sitzend einsehbar sein. In der Nähe des WC-Beckens wird eine Notrufanlage eingerichtet.

### **(3)Empfangsbereich/Besprechungsraum**

Der Empfangsbereich und das Einwohnermeldeamt teilen sich einen Raum. Dort arbeiten derzeit drei Mitarbeiter. Bei voller Belegung des Raumes macht die schlechte Akustik eine normale Unterhaltung schwierig. Daher werden schallabsorbierende Flächen ergänzt und die einzelnen Plätze mit schallschluckenden Stellwänden ausgestattet.

Um vertrauliche Beratungsgespräche in Ruhe durchführen zu können, wird ein neuer Beratungsraum zur Verfügung gestellt. Die notwendige Fläche hierfür wird zum einen Teil aus Flächen des Flures und zum anderen Teil aus Flächen des Kopierraums generiert. Der Zugang erfolgt über den Flur und ist somit genau neben der Aufzugsanlage angeordnet. Um den Raum mit Tageslicht zu versorgen (ASR A3.4) wird ein neues Fenster in die Außenwand gesetzt.

### **(4) Leitsystem**

Das Leitsystem vereinfacht die Orientierung innerhalb des Gebäudes. Dabei wird auf das Zwei-Sinne-Prinzip gesetzt. Dieses besteht aus durchgängigen und gut lesbaren Beschilderungen und einem taktilen Bodenleitsystem.

**(5) Türerhöhungen**

Laut DIN 18040 liegt die Mindesthöhe für eine Tür bei 2,05 m, die lichte Durchgangsbreite bei min. 90 cm. Diese Vorgaben können im Moment die wenigstens Türen erfüllen. Somit werden umfassend alle Türöffnungen auf min. 2,05 m erhöht und dabei auch die lichte Durchgangsbreite von 90 cm eingehalten bzw. nachgerüstet.

**(6) Möbel**

Für den Infoschalter und das Einwohnermeldeamt werden Möbel angeschafft, die unterfahrbar sind. Der Kassenbereich wird so umgestaltet, dass der Tresen einen unterfahrbaren Bereich bekommt und ebenfalls einen Bereich, an dem stehende Bürger bedient werden können.

**(7) Teeküche**

Durch den Umbau des WC-Traktes kann nicht nur das WC, sondern auch die Teeküche im Bedarfsfall behindertengerecht umgestaltet werden.

Für alle Maßnahmen werden die DIN 18040 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, die ASR V3a.2 Barrierefreie Gestaltung von Arbeitsstätten, VDI 6000 Blatt 2 Ausstattung von und mit Sanitärräumen - Arbeitsstätten und Arbeitsplätze und die DIN 18650 Schlösser und Baubeschläge - Automatische Türsysteme zu Grunde gelegt.

**0.3. Öffentlich rechtliche Anforderungen**

Die gesetzlichen Gegebenheiten werden eingehalten. Ein Bauantrag ist zu stellen.

**0.4. Schadstoffe Abbruch**

Da sich die Abbrucharbeiten lediglich auf kleine Teile der Westfassade mit der Treppenanlage beschränken, ist mit keiner Schadstoffbelastung zu rechnen.

**0.5. Brandschutz**

Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 4 zugeordnet. (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>).

Alle Türen, die im Gebäude erneuert werden, werden auch brandschutztechnisch auf den aktuellen Stand der Technik ertüchtigt.

Im Erdgeschoss wird durch den Austausch der Glastüren ohne Anforderungen mit rauchdichten und selbstschließenden Türen ein notwendiger Flur geschaffen, der über einen notwendigen Treppenraum ins Freie flüchtet. Die angrenzenden Türen werden dichtschießend nachgerüstet.

Im ersten Obergeschoss wird durch die Ersetzungen der zwei Glastüren mit rauchdichten und selbstschließenden Glaselementen ein notwendiges Treppenhaus geschaffen. Die angrenzenden Türen benötigen somit keine Anforderungen. Das Bestandstreppenhaus als 2. baulicher Rettungsweg bleibt erhalten.

Im zweiten Obergeschoss waren bisher die beiden Treppenträume offen miteinander verbunden. Dieser Missstand wird nun durch den Einbau eines rauchdichten und selbstschließenden Glaselements beseitigt. Somit bekommt der Festsaal einen Zugang zu einem zweiten baulichen Rettungsweg.

## 1. Baugrundstück

### 1.1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurnummer 185 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Margesthöchheim.

### 1.2. Stellplatznachweis

Da durch die Umbaumaßnahmen keine relevanten baulichen Veränderungen am Gebäude durchgeführt werden, wird keine Erhöhung der Stellplatzzahlen gem. Stellplatzsatzung erforderlich.

### 1.3. Bebauung der Nachbargrundstücke

In der nahen Umgebung befindet sich die Kirche und überwiegend Wohnbebauung.

### 1.4. Gelände - Höhenlage

Der Eingang des Rathauses auf der Ostseite liegt ca. 1,66 m niedriger wie der Platz hinter dem Gebäude im West. Die Zugänge zum Platz auf der Nord- und Südseite erfolgt jeweils über Treppenanlagen.



## **2. Erschließung**

### **2.1. Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist vollständig ver- und entsorgt.

## **3. Bauwerk/Baukörper**

### **3.1. Baukonstruktionen/Bauelemente**

#### **(1) Gründung**

Die Gründung des Aufzuges wird gemäß Planung Tragwerksplaner ausgeführt.

#### **(2) Baukonstruktion (System)**

In die Statik des bestehenden Gebäudes wird mit Ausnahme der Türdurchbrüche des Aufzuges in der Außenwand im Westen im EG, 1. OG und 2.OG und der Vergrößerung der Türbreite im EG für den barrierefreien Zugang der Behinderten WC-Anlage nicht eingegriffen. Ein Tragwerksplaner wird hinzugezogen. Dieser wird auch für die Erstellung der Aufzuganlage benötigt. Sonstige Maßnahmen werden an nicht tragenden Wänden durchgeführt.

#### **(3) Außenwände und Fassaden**

An der Fassade der Westseite wird ein Glasaufzug angebracht. Es werden vier Öffnungen in der Fassade abgebrochen. Im Bereich EG wird ein Fenster für den neu erstellten Besprechungsraum gebaut.

#### **(4) Innenwände**

Nichttragende Innenwände werden als Metallständerwände mit Gipskartonverkleidung errichtet, verputzt und weiß gestrichen in Oberflächenqualität Q3.

Die Wände der neuen Nassräume werden halbhoch gefliest (weiß, Format ca. 20 x 40 cm).

#### **(5) Decken und Bodenbeläge**

Im Bereich der neuen Sanitäranlage und Teeküche/Personal WC wird die Bodenplatte und der Estrich erneuert. Der Boden wird danach gefliest. (Format ca. 20 x 40 cm, Farbe Anthrazit, Rutschhemmung R9 laut DIN 51130, Preisklasse bis 30 € netto/m<sup>2</sup> gem. Lieferschein).

Die Decken werden mit Gipskartonplatten abgehängt.

Im Bereich des neuen Besprechungsraums werden Fehlstellen im Estrich ergänzt. Der Boden wird mit Nadelfilz ausgelegt.

Die Decke wird mittels einer Akustikrasterdecke abgehängt.

Auf den vorhandenen Bodenbelag (Naturstein und Teppich) wird ein taktiles Bodenleitsystem aufgeklebt.



**(6) Treppen und Geländer**

Im zweiten Fluchttreppenhaus wird lediglich ein neuer Bodenbelag ergänzt.

**(7) Dachkonstruktion, Dachdeckung, Dachentwässerung**

Im Bereich des Aufzugs auf der Westseite wird der Dachüberstand rückgebaut, damit der Aufzug im Eck eingebaut werden kann. Die Gebäudeabdichtung erfolgt nach Stand der Technik.

**(8) Sonnenschutz und Verdunklungseinrichtungen**

Keine Maßnahmen.

**(9) Außen- und Innentüren und Fenster**

Im EG und im 1.OG werden insgesamt 3 Ganzglastüren ausgetauscht und durch rauchdichte, selbstschließende Türen ersetzt. Zusätzlich werden automatische Türöffner eingebaut. Eine Nachrüstung von Ganzglastüren mit automatischen Türöffnern ist nicht möglich. Zudem erfüllen diese nicht die Brandschutzanforderungen.

Im EG werden die zwei neu benötigten Türen zum Besprechungsraum und der WC-Anlage durch weiße Holztüren mit einer lichten Breite von min. 90 cm ersetzt.



Im 1.OG werden die Beständtüren vom Treppenhaus ausgetauscht und durch neue Türen laut Brandschutzkonzept mit einem automatischen Türöffner nachgerüstet.

Die Bürotüren werden bis auf wenige Ausnahmen alle ausgetauscht und werden, soweit notwendig, laut Brandschutzkonzept ausgerüstet.

Im 2.OG werden zwei Brandschutz-Türen laut Brandschutzkonzept eingebaut, die beide Treppenhäuser voneinander trennen und somit die Fluchtwegproblematik eines zweiten baulichen Rettungsweg der Veranstaltungsräume ändert und auf aktuellen Stand der Technik bringt.

### (10) Schließanlage

Da die meisten der Türen ausgebaut und durch barrierefreie ersetzt werden, wird in diesen Türen die Schließanlage ergänzt.

## **(11) Schall- und Wärmeschutz**

### **Schallschutz**

Die Akustik im Einwohnermeldeamt ist trotz Akustik-Decke nicht ausreichend. Daher werden schallschluckende Wand- bzw. Stullelemente aufgebaut. Letztere verbessern neben der Schallabsorption die Gliederung im Raum. Für Beratungsgespräche kann so eine privatere und entspanntere Atmosphäre erreicht werden.

## **(12) Sonstige Angaben**

Ein Arbeitsplatz im Einwohnermeldeamt wird behindertengerecht ausgebaut. Dies gilt sowohl für Besucher als auch als Arbeitnehmer.

### **3.2. Installationen/Zentrale Betriebstechnik**

#### **(1) Grundkonzept**

Im Erdgeschoss wird der WC-Bereich behindertengerecht umgebaut, sonst werden keine weiteren Maßnahmen an der Gebäudetechnik stattfinden.

#### **(2) Installationen/Zentrale Betriebstechnik**

### **Kalt- und Warmwasserleitungen**

Im Bereich der neuen WC- Anlage werden bestehende Leitungen verzogen bzw. ggf. erneuert.

### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Sanitäre Einrichtungsgegenstände aus Sanitärkeramik bzw. Mineralguss.

Aus hygienischen Gründen und aus Gründen der Bodenfreiheit werden Wand-WC's mit Unterputzpülkasten und Montageelementen geplant.

Für die Rollstuhlgerechte WC-Anlage sind die geeigneten Einrichtungsgegenstände und Flächen laut den nachfolgend aufgeführten Normen und Richtlinien auszuführen.

(VDI 6000 Blatt 2: Ausstattung von und mit Sanitärräumen Arbeitsstätten und Arbeitsplätze [2007-11][2012-07], VDI 6000 Blatt 3: Ausstattung von und mit Sanitärräumen Versammlungsstätten und Versammlungsräume [2011-06], VDI 6008 Blatt 2 Barrierefreie Lebensräume - Möglichkeiten der Sanitärtechnik, DIN 18040-1):

### **(3) Elektrischer Strom**

#### **0.1. Allgemeine Festlegung**

Für die Aufzugsanlage im Außenbereich werden die notwendigen elektronischen Anlagen ergänzt

#### **0.2. Hausanschluss und Zählung**

Keine Maßnahmen.

#### **0.3. Leitungsverlegung - Energieverteilung**

Keine Maßnahmen.

#### **0.4. EDV- und Kommunikationsanschluss**

Für den neu geschaffenen Beratungsraum im Erdgeschoss wird das bestehende Netz ergänzt.

#### **0.5. Elektrische Ausstattung Allgemeinbereiche**

Das Gebäude ist mit seiner bestehenden Beleuchtung gut ausgestattet. Lediglich im Einwohnermeldeamt werden die alten Leuchten auf einen heutigen Stand der Technik mit LED ertüchtigt.

### **(4) Fördertechnik**

Aufzugsanlage mit vier Haltestellen in maschinenraumloser Ausführung mit verglaster Kabine. Diese wird behindertengerecht mit Kabinennotruf zu Aufzugsnotrufzentrale ausgestattet.

### **(5) Betriebliche Einbauten (Einbaumöbel, Küche)**

Die bestehende Möblierung wird so weit wie möglich weiterverwendet. Für den Einbau des neuen Beratungszimmer wird dem bestehenden Archiv etwas Platz genommen. Somit passen die bestehenden alten Archivmöbel nicht mehr in den Raum und werden somit durch neue ersetzt.

### **(6) Besondere Bauausführungen**

Keine

**(7) Gerät (Möbel)**

Die bestehende Möblierung wird erhalten und nach dem Umbau benutzt. Für das Beratungszimmer wird ein neuer rollstuhlgerechter Besprechungstisch mit passenden Stühlen benötigt. Im Einwohnermeldeamt wird ein neuer barrierefreier Arbeitsplatz mit barrierefreiem Beratungsplatz geschaffen.

**(8) Außenanlagen**

Die Steintreppe im Innenhof wird abgebrochen, um im einspringendem Winkel Platz für die Aufzugsanlage zu schaffen.



Anstelle dieser Treppe wird eine filigranere Treppe aus einer Stahlkonstruktion mit Natursteinbelag errichtet. Die Treppe wird nach den Richtlinien der DIN 18040-1 geplant und ausgeführt.

Unter diese Treppe wird das außenliegende Klimagerät zur Kühlung der Server installiert.





Die Fehlstellen des Platzbelags werden mit dem vorhandenen Pflasterbelag angeglichen.  
Ein Schroppenbett mit Pflanzen wird die Treppe zusätzlich gestalterisch untermalen.

### **(9) Zusätzliche Maßnahmen**

keine

### **(10) Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten werden mit 22% pauschal angesetzt.

### **(11)Voraussichtlicher Baubeginn**

Nach Bereitstellung der Fördermittel und vorliegendem Förderbescheid. Voraussichtlich im Jahr 2017

Eibelstadt, den 22.08.2016,

Dipl.-Ing. (FH) Stephan Haas