

Hofgarten Immenstadt i. Allgäu Machbarkeitsstudie



FG Architektur wurde von der Stadt Immenstadt im Allgäu damit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den derzeit stillgelegten Hofgarten zu erarbeiten.

Hierbei sollen zwei Varianten untersucht und kostentechnisch bewertet werden:

- Erhalt des Bestandsgebäudes und Sanierung
- Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau

Die Untersuchung soll zwei vergleichbare Varianten hervorbringen, um eine Entscheidung über das weitere Vorgehen mit dem Hofgarten herbeiführen zu können.

Diese Präsentation stellt einen Zwischenstand und Zusammenfassung der bisherigen Untersuchung dar.

Städtebauliche Analyse Bilder Halle Bestand



Halle Südseite mit Vorplatz



Halle SO-Ecke, Alleestraße
nach Norden

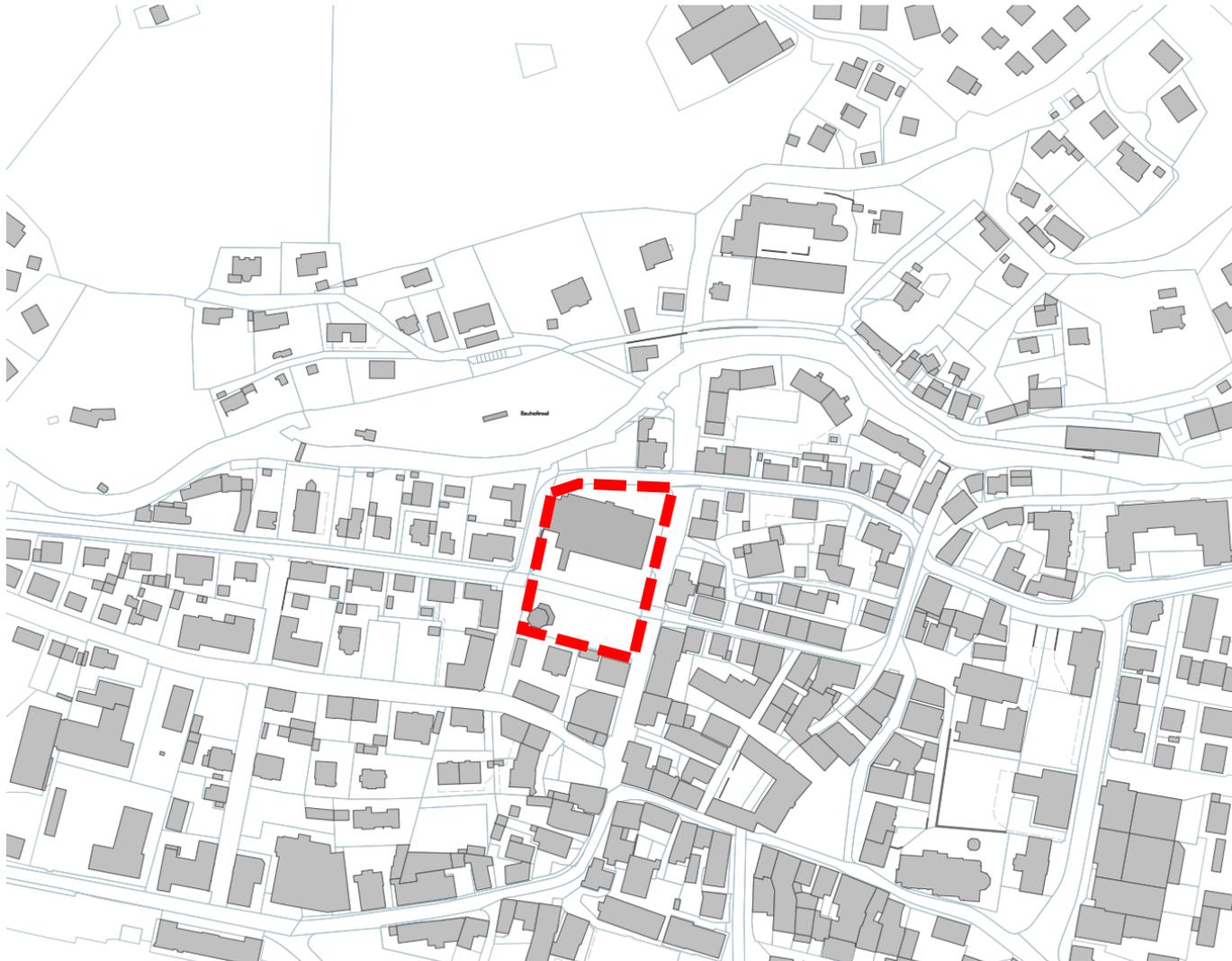


Halle NO-Ecke,
Schützenstraße B 318,
Alleestraße nach Süden

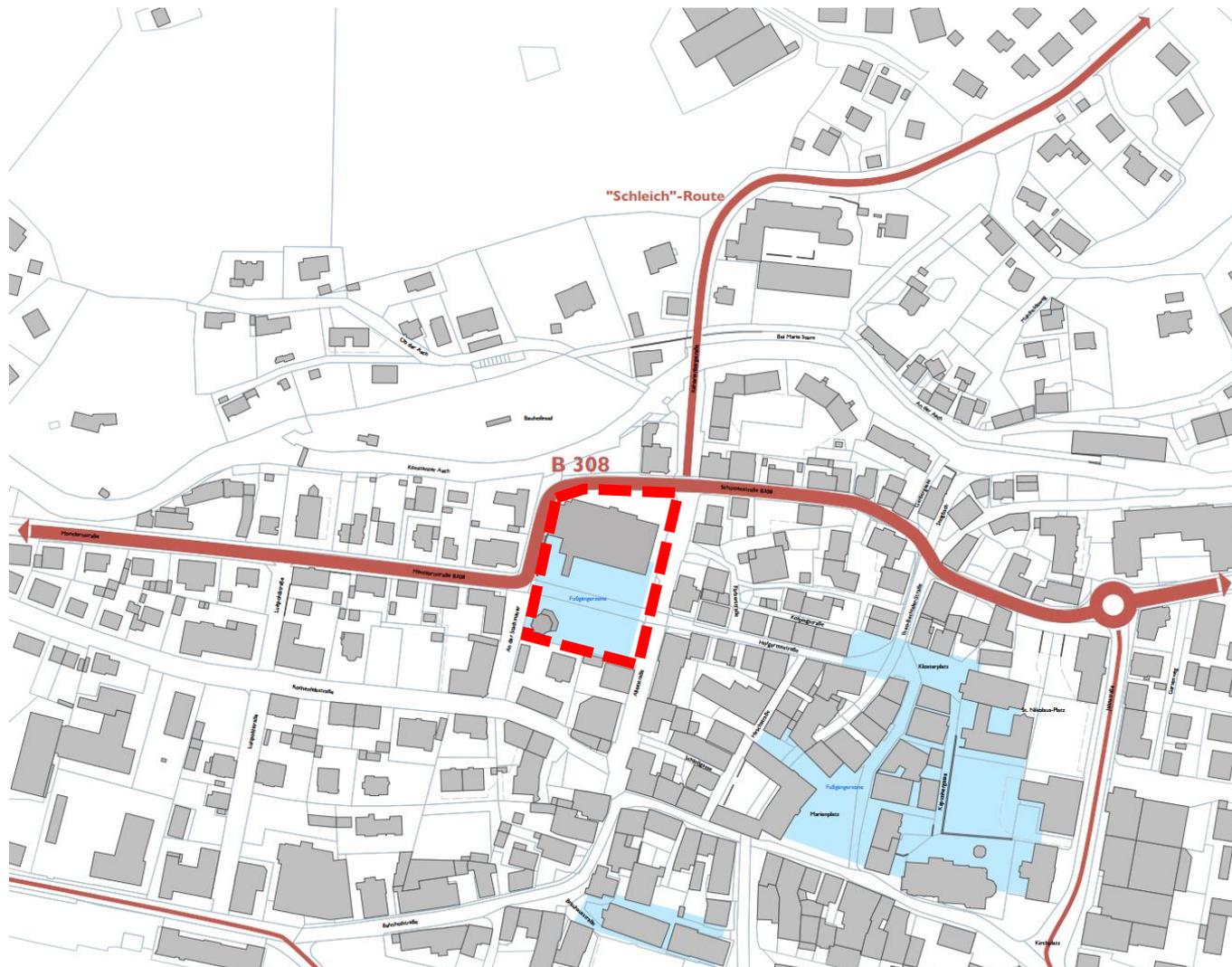
Städtebauliche Analyse Luftbild



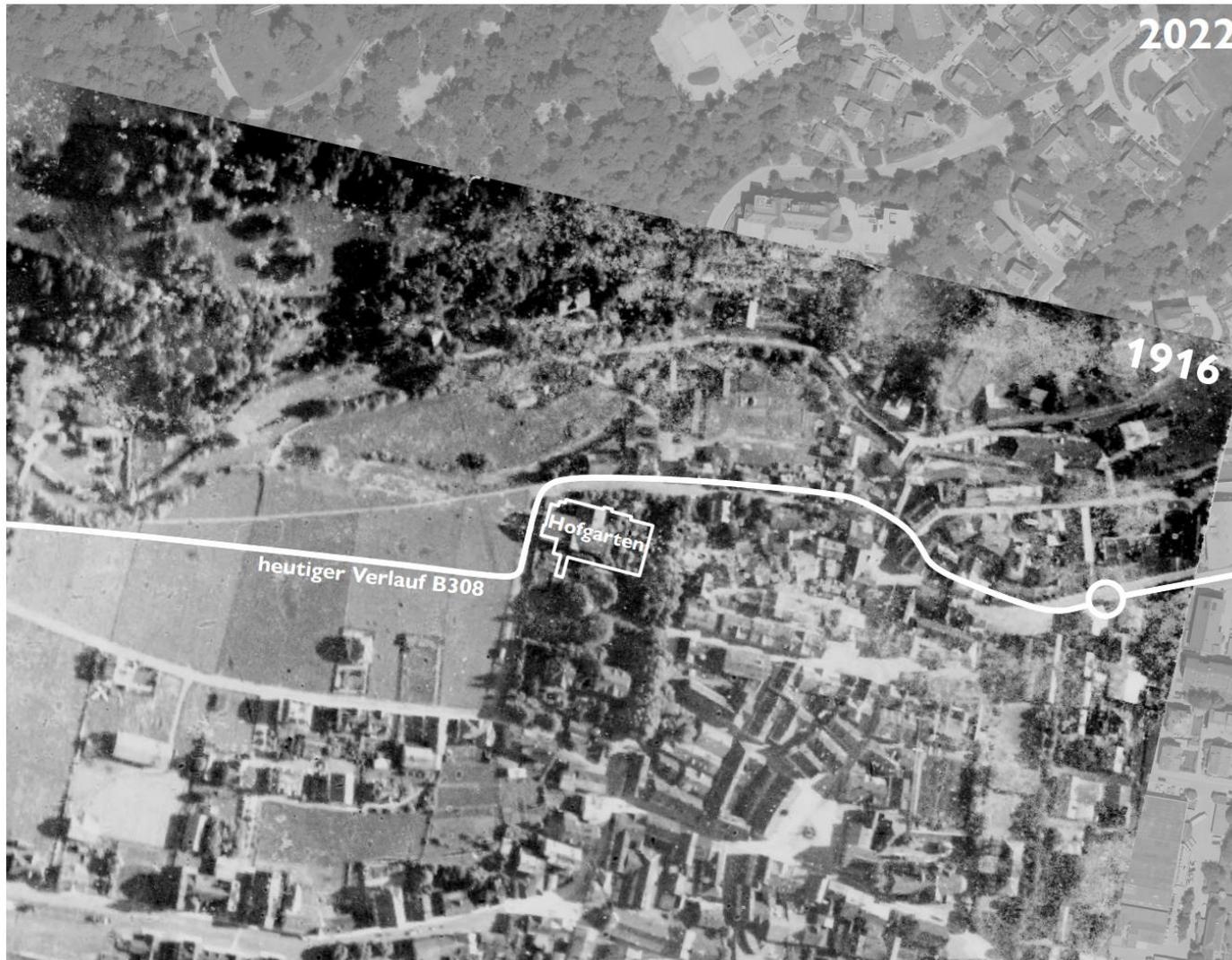
Städtebauliche Analyse Schwarzplan



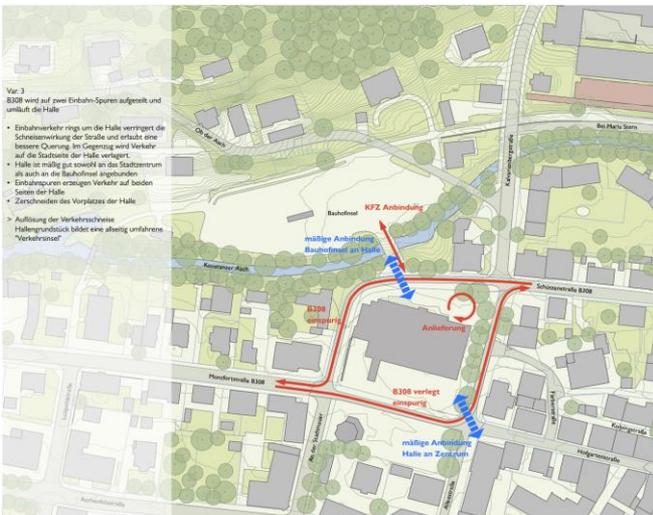
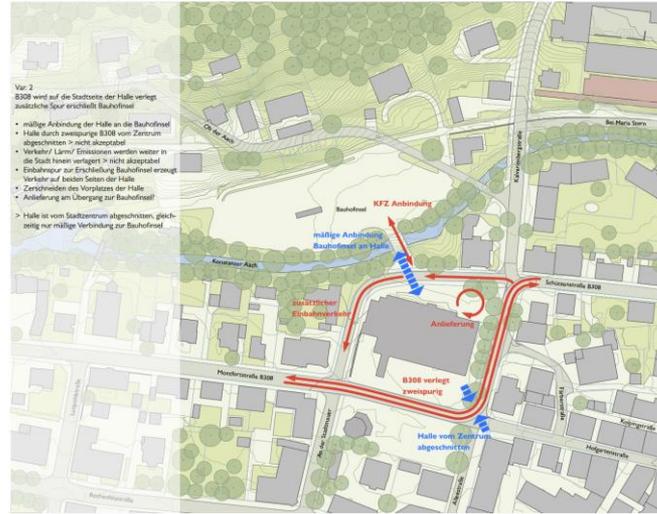
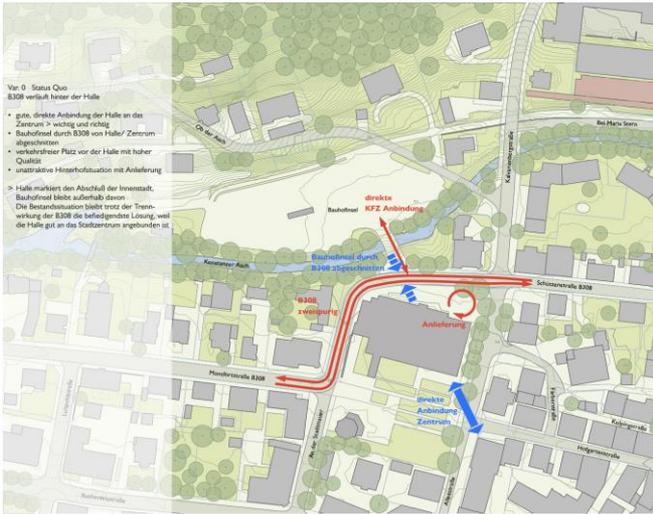
Städtebauliche Analyse KFZ Verkehr und Fußgängerzonen



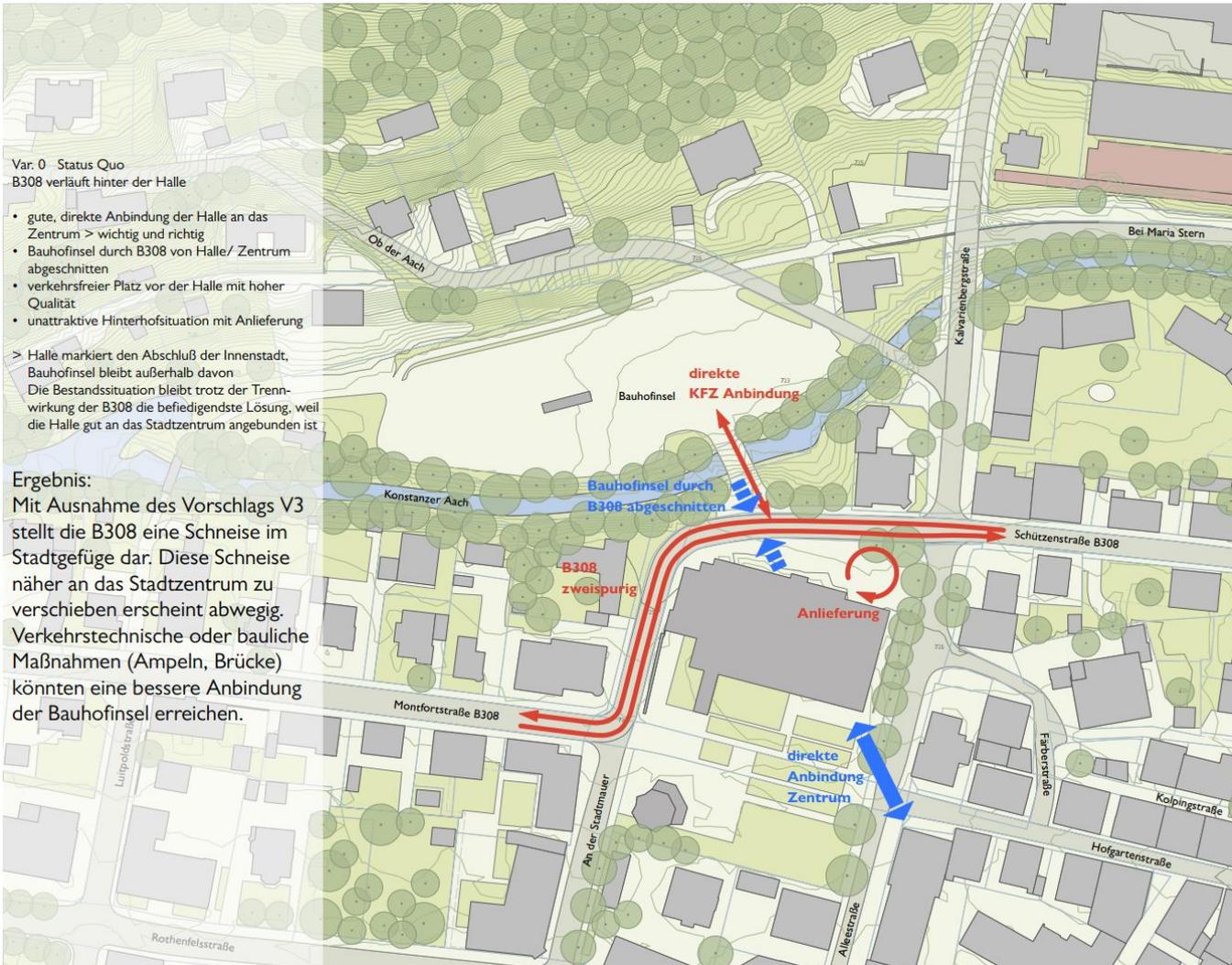
Städtebauliche Analyse Historisches Luftbild - Überlagerung



Untersuchung Verkehrskonzept Variantenfindung



Untersuchung Verkehrskonzept Ergebnis



Analyse Hofgarten Bestand Zusammenfassung



Analyse Hofgarten Bestand

- Saal für 800 - 1000 Plätze
> wirklich zu groß?
- kleiner Saal abtrennbar, schlecht unabhängig nutzbar
- attraktives Foyer zum Park/ Orientierung zur Innenstadt
> wirklich zu klein?
- Bühnentechnik/ Trennwände/ Gastro/ Küche anspruchsvoll geplant aber überaltert und schlecht unterhalten
- Nutzungsverteilung schlüssig
- fehlende Räume für Tagungen/Seminare
- kein Hotel
- beschränkte Größe und gelungene Architektur erlauben bis heute eine sensible Einbettung in das Stadtgefüge

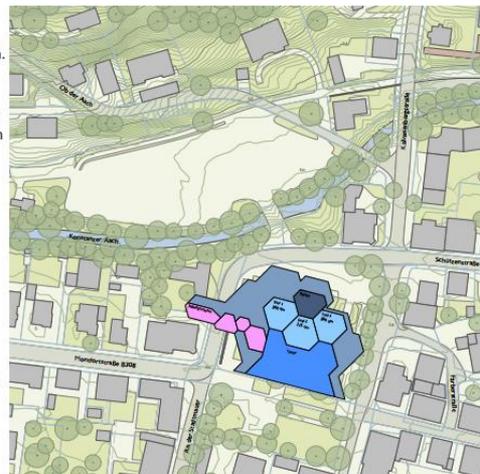


Fallbeispiele Stadthallen

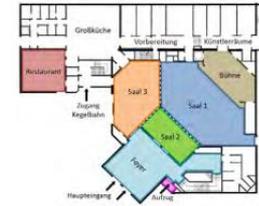


Fallbeispiel 12:
Stadthalle Gunzenhausen
Generalsanierung 2020: Haindl+Kollegen Arch.

- zeittypischer polygonaler Grundriss, Baujahr 1977, Nutzung von 3 gleich großen "Waben"-Modulen getrennt od. gemeinsam
> sehr spezielle Typologie
> Funktionalität vor Ort hinterfragen!
- Aufstockung der "Waben" + neues vorge-setztes Foyer im Zuge der Sanierung
- Halle bildet mit Hotel (s. Foto) ein relativ großes Ensemble
- großer Saal (800 Pers.), sehr großes Foyer
- unterschiedl. Seminarräume, teilweise im benachbarten Hotel
- Catering über Hotel, dort auch Restaurant
Cateringküche vorhanden
- Aufwändige Hubbühne/ Orchestergerben
- gelungene Sanierung/ Erweiterung einer experimentellen 70er-Jahre Architektur



Fallbeispiele Stadthallen



Fallbeispiel II:
Stadthalle Schwabmünchen
Baujahr 1990 (?), Sanierung 2016

- bauezeitlicher, diagonal organisierter Grundriss, komplizierte Raumabfolge > Funktionalität vor Ort hinterfragen!
- relativ großer Saal 534 qm bei Kombination aller 3 Einzelsäle
- Neue Eingangssituation/ Foyer und neue Lüftungsanlage durch Sanierung 2016
- eigenständiges Restaurant (funktioniert?) + relativ große Cateringküche
- 2 Konferenzräume im OG (?)
- architektonisches Erscheinungsbild ohne besondere Qualität entspricht unattraktiver Lage am Ortsrand (vgl. Bsp. 8 Berching)



Fallbeispiele Stadthallen



Fallbeispiel 7:
Kultur- und Kongresszentrum Altötting
Florian Nagler Architekten, 2013

- zweigeschossige schmale Anlage im Altstadt kern mit steilem Satteldach und Saal im OG
- großer Saal, teilbar (8150 m², max. 1000 Plätze)
- leistungsfähige Bühne für Konzerte/ Klassik mit Andienung über Aufzug
- Hubböden im Saal
- großes Foyer im EG
- Seminar-/ Tagungsräume im EG
- kein Restaurant, nur Cateringküche
- Parkierung ?
- Altötting ca. 13000 EW
- > ungewöhnliches zweigeschossiges Konzept erlaubt Vorplatz (Städtebau!), "stattliches Haus" durch hohes Satteldach mit Schindeldeckung, Einfügung Stadtbild, hochwertige Ausstattung, sehr anspruchsvolle Architektur



Fallbeispiele Stadthallen



Fallbeispiel 6:
Stadthalle Neunburg vorm Wald
RKW Architekten, 2009

- "einfache" Halle mit reduziertem Angebot
- Größe ungefähr passend für Grundstück Hofgarten
- Saal unterteilbar (590 m², max. 650 Plätze)
- nur kleine Bühne
- einfacher Bau von RKW als zweiter Lösung nach nicht realis. Wettbewerb
- Neunburg ca. 8500 EVV > ursprüngl. Wettbewerbslösung architektonisch spannend wurde nicht umgesetzt, realis. Bau eher funktional, scheinbar erfolgreiche Nutzung



Fallbeispiele Stadthallen



Fallbeispiel 9:
Festhalle Kressbronn
Spreen Architekten, 2013

- Sheddach-Halle für Veranstaltungen und Schulsport
- Saal 600 qm, teilbar
- Foyer für separate Veranstaltungen
- kleiner Tagungsraum im OG
- angehobene Bühne, ebener Hallenboden mit Sportbelag
- Cateringküche

> einfache gut organisierte Halle mit hohem gestalterischem Anspruch

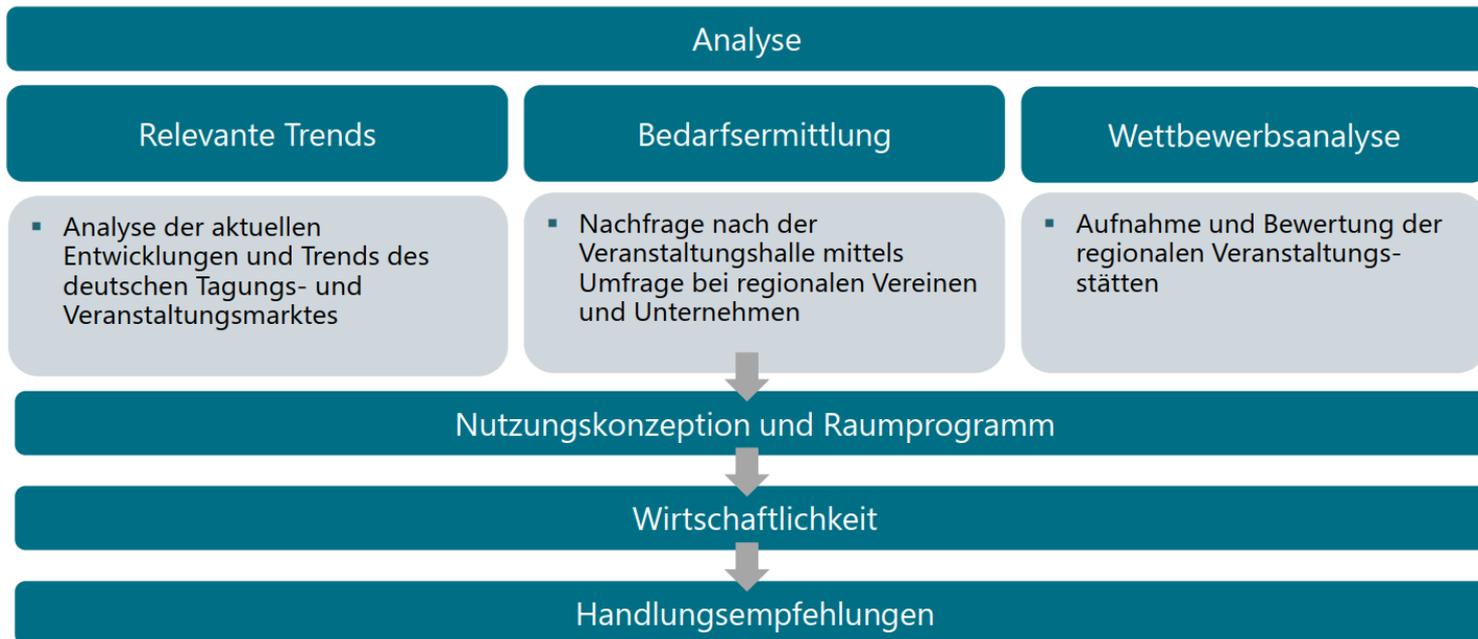


Anlass und Zielsetzung - Untersuchung der CIMA

- Die Stadt Immenstadt im Allgäu möchte die Zukunft ihrer Veranstaltungshalle "Hofgarten" neu denken.
- Der Hofgarten mit seiner langen Tradition ist in seiner baulichen Gestaltung in die Jahre gekommen. Die technische Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Standards, bestimmte Veranstaltungsformate können nicht mehr stattfinden. Belange des Brandschutzes, die nicht erfüllt werden können, haben mittlerweile zu einer Stilllegung des Betriebs geführt. Die notwendigerweise anstehenden Investitionen ermöglichen und erfordern einen umfassenden Dialog über die Zukunft dieses Veranstaltungsorts in zentraler Lage.
- Folgende und weitere Fragen wurden dabei u.a. beantwortet:
 - Welche Zielgruppen sollen künftig bedient werden?
 - Welche Anforderungen stellen die gewünschten Formate und ihre Nutzer an eine zukunftsfähige Stadthalle?
 - Welche weiteren Nutzungen können an diesem zentralen Standort sinnvoll integriert werden und wie fügt sich der Hofgarten künftig in seine Umgebung ein (z.B. Außengestaltung, Parken)?
 - Welche Substanz kann erhalten bleiben und mit welchen Kosten ist bei verschiedenen Varianten zu rechnen?
- Die Stadt Immenstadt beabsichtigt daher durch die Machbarkeitsstudie fundierte Grundlagen für die Ausgestaltung einer künftigen Veranstaltungshalle zu schaffen.
- Ziel der Untersuchung ist ein bedarfsgerechtes, an den Wünschen von Veranstalter*innen und Nutzer*innen angepasstes, Nutzungskonzept. Aus diesem sind die Anforderungen an die Räumlichkeiten und deren Ausstattung abzuleiten. Im Rahmen der Untersuchung wurden somit die konzeptionellen Grundlagen geschaffen, die eine zukunftsfähige Veranstaltungshalle für Immenstadt begründet ableiten lassen. In einem weiteren Schritt wurden darüber hinaus die zu erwartenden Baukosten auf Basis des im ersten Schritt konkretisierten Raumprogramms geprüft

Marktanalyse und Prozessbegleitung

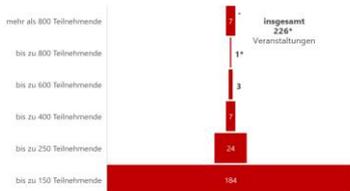
Methodisches Vorgehen der CIMA



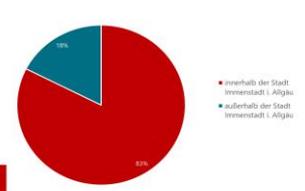
CIMA - Bedarfsanalyse

Beispiele der Online-Umfrageergebnissen

Wie viele Veranstaltungen führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution pro Jahr durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 36)



Wo führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution die Veranstaltungen vorrangig durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 40)



* Bei dieser Frage wurde ein extremer Ausreißer bei den „bis zu 800 Teilnehmenden“ (1 Unternehmen mit 20 Veranstaltungen), „mehr als 800 Teilnehmende“ (keines Unternehmen mit 93 VA) sowie „bis zu 600 TN“ (ein anderes Unternehmen mit 30 VA) nicht in der Auswertung berücksichtigt.

Quelle: cima (2022) 20

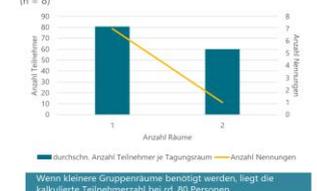
Im Hofgarten sind zudem mehrere kleine Gruppenräume für die Nutzung durch Unternehmen, Vereine und Institutionen vorgesehen, die auf Wunsch miteinander sowie dem großen Saal verbunden werden können. Haben Sie Bedarf / Interesse an einem derartigen Angebot? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 39)



10 der Befragten sind lediglich an der Nutzung des großen Saals interessiert. 15 Befragte (rd. 38 %) haben keinen Bedarf/Interesse an jeglicher Nutzung.

Quelle: cima (2022)

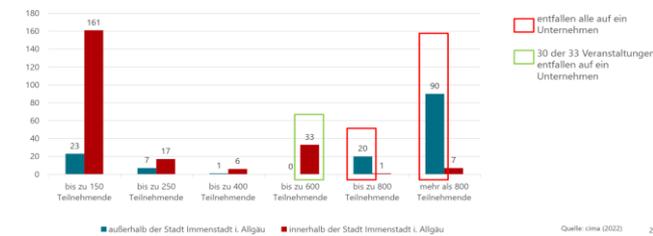
Wenn kleinere Gruppenräume benötigt werden, bitte nennen Sie Anzahl der notwendigen zusätzlichen Räume sowie die durchschnittliche Teilnehmerzahl je Raum? (n = 8)



Wenn kleinere Gruppenräume benötigt werden, liegt die kalkulierte Teilnehmerzahl bei rd. 80 Personen. Dabei wird von 7 Befragten 1 zusätzlicher Raum für durchschnittlich 80 Teilnehmer benötigt. Ein Befragter gab zwei zusätzliche Räume für jeweils 60 TN an.

24

Wie viele Veranstaltungen führt Ihr Unternehmen, Ihr Verein bzw. Ihre Institution pro Jahr durch? x Wo führt Ihr Unternehmen, Ihre Institution die Veranstaltungen vorrangig durch? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 36)



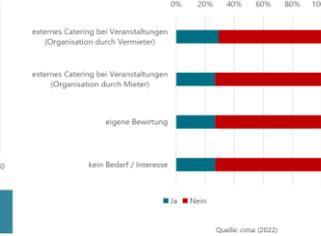
Quelle: cima (2022) 21

Geplante Anmietungen pro Jahr nach aktueller Veranstaltungsgröße (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 16)



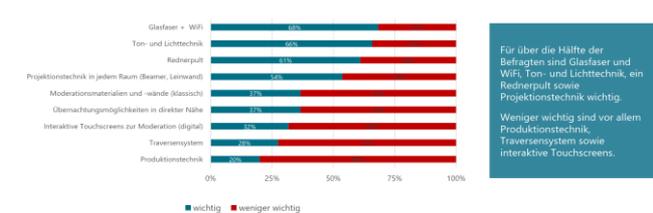
Rd. 56% der geplanten Anmietungen mit unter 150 Teilnehmenden. Bis auf 4 Veranstaltungen über 800 Teilnehmern (durch 1 Unternehmen) alle weiteren geplanten Veranstaltungen mit max. 600 Teilnehmern.

Welche Form der Bewirtung bzw. des Caterings wäre wünschenswerter? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 40, Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: cima (2022) 26

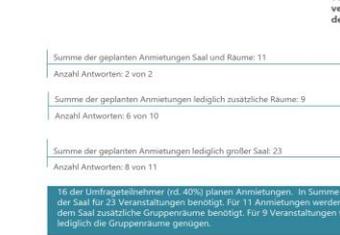
Wie muss nach Ihrer Ansicht eine zeitgemäße Stadhalle ausgestattet sein? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 37)



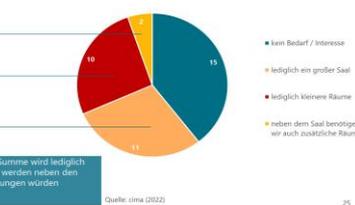
Für über die Hälfte der Befragten sind Glasfasern und WiFi, Ton- und Lichttechnik, ein Rednerpult sowie Projektionstechnik wichtig. Weniger wichtig sind vor allem Produktionstechnik, Traversensystem sowie interaktive Touchscreens.

Quelle: cima (2022)

Wie viele Anmietungen pro Jahr planen Sie? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 14)



Im Hofgarten sind zudem mehrere kleine Gruppenräume für die Nutzung durch Unternehmen, Vereine und Institutionen vorgesehen, die auf Wunsch miteinander sowie dem großen Saal verbunden werden können. Haben Sie Bedarf / Interesse an einem derartigen Angebot? (nach Anzahl der Umfrageteilnehmenden; n = 35)



Quelle: cima (2022)

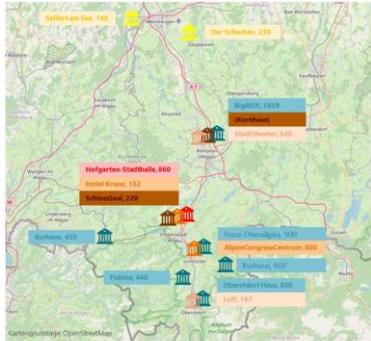
25

CIMA - Bedarfsanalyse

Fazit

- Sowohl bei den teilnehmenden Vereinen als auch den Unternehmen besteht in vielen Fällen ein **Interesse an der Nutzung des Hofgartens für Veranstaltungen**.
- Der Bedarf beschränkt sich allerdings nahezu auf Veranstaltungen mit einer **Teilnehmerzahl von bis zu 600 Personen**; größere Veranstaltungen sind die Ausnahme (lediglich Interesse durch ein Unternehmen). Für die aktuelle Halle (800 Sitzplätze) besteht nur ein sehr geringer Bedarf unter den Befragten.
- Es besteht eine zusätzliche Nachfrage für **kleinere Räumlichkeiten mit durchschnittlich rd. 90 Teilnehmern**.
- Eine **Catering-Küche** wird von den meisten Teilnehmern für zwingend erforderlich angesehen. Die große Mehrheit der befragten Unternehmen, Institutionen und Vereine bekundet Bedarf an einem gastronomischen Bereich. Für jeden rd. vierten Befragungsteilnehmer besteht kein Interesse.
- Die technischen und sonstigen Anforderungen an den Hofgarten entsprechen **den allgemeinen Standards** an moderne Veranstaltungstätten.
- Bei der möglichen **Gestaltung der Räumlichkeiten** zeigt sich ein klares Bild. Nahezu allen Befragungsteilnehmern mit einem Bedarf nach zusätzlichen Gruppenräumen reicht ein **Raum (für max. 150 Teilnehmer)** aus.

CIMA - Wettbewerbsanalyse



Quelle: cima (2022)

- Der Hofgarten und auch ggf. der Neubau stehen im Wettbewerb zu vergleichbaren Angeboten in der Region.
- Die Wettbewerbsanalyse der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt relevante Veranstaltungsräumlichkeiten im näheren Umkreis (Landkreis Oberallgäu, südlicher Teil Landkreis Unterallgäu sowie kreisfreie Stadt Kempten).
- Das deutlich größte Fassungsvermögen zeigt dabei die BigBOX in Kempten mit rd. 3.800 Sitzplätzen, für überregionale Veranstaltungen, auf. Im Größenbereich der ehemaligen Hofgarten-Stadthalle bewegt sich das Oberstorf Haus.
- **Innerhalb der Stadt Immenstadt sind der SchlossSaal und das Hotel Krone Veranstaltungsorte mit einer vergleichbaren Ausrichtung für Teilnehmerzahlen von lediglich bis zu 250 Personen.**

Stadt	Veranstaltungsort	Sitzplätze (Reihe) im größten Raum
Kempten	BigBOX	3.829
Immenstadt	Hofgarten-Stadthalle	860
Oberstorf	Oberstorf Haus	800
Bad Hindelang	Kurhaus	607
Kempten	Stadttheater	548
Sonthofen	Haus Oberallgäu	500
Sonthofen	AlpenCongressCentrum	486
Oberstaufen	Kurhaus	450
Fischen	Fiskina	440
Immenstadt	SchlossSaal	220
Immenstadt / Stein	Hotel Krone	172
Oberstorf	Loft, Kinosaal Retro	167
Buxheim	Seifert am See	140
Ottobeuren / Schachenweiher	Der Schachen	230
Kempten	Kornhaus	- (Umbau bis 2023)

CIMA - Wettbewerbsanalyse

Fazit

- Bei einem Neubau/ Umbau des Hofgartens ist davon auszugehen, dass vorrangig Veranstaltungsstätten außerhalb der Stadt Immenstadt direkte Wettbewerber der neuen Stadthalle sein werden.
- Innerhalb der Stadt Immenstadt mit dem SchlossSaal und Hotel Krone Veranstaltungsorte für Teilnehmerzahlen von lediglich bis zu 250 Personen. Allerdings liegt hier auch das Hauptinteresse der befragten Unternehmen, Vereine und Institutionen. Dennoch besteht ein anderer Anspruch. Während im Hotel Krone die Veranstaltungen eher nebenbei und nicht stark beworben werden, wird im Schloss ein gehobenes Klientel als Zielgruppe gesehen.
- Sowohl bei den teilnehmenden Vereinen als auch den Unternehmen besteht in vielen Fälle ein Interesse an der Nutzung des Hofgartens für Veranstaltungen.
- Der Bedarf beschränkt sich allerdings nahezu auf Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl von bis zu 600 Personen; größere Veranstaltungen sind die Ausnahme (lediglich Interesse durch ein Unternehmen).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit einem kleinen Neubau/ Umbau nahezu ausschließlich eine lokale Ausstrahlung erreicht wird.

Immenstadt wird sich damit zukünftig nicht stärker als relevanter Veranstaltungsort in der Region etablieren können.

Zudem gibt es im Bereich Vereinsveranstaltungen (vgl. Online-Umfrage) diverse bestehende Immenstädter Veranstaltungsstätten die mit dem Hofgarten in Konkurrenz treten.

CIMA - Nutzungskonzeption Vorgaben für das Raumprogramm



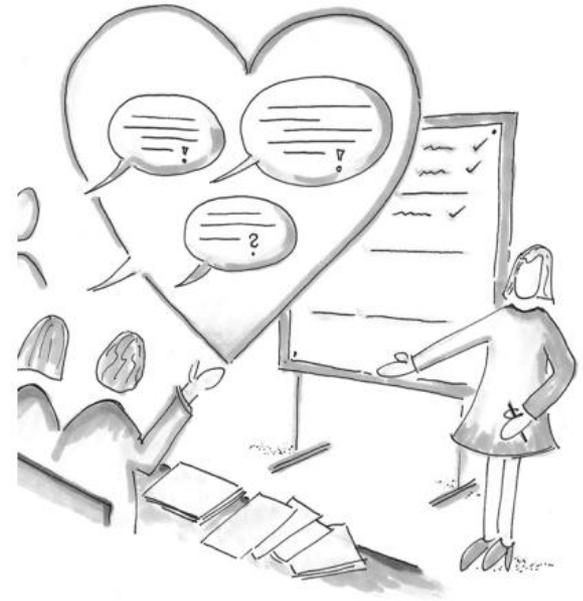
Foto: Stadthalle Eschwege (600 Personen Reihenbestuhlung; 1.200 Personen stehend)

Vorgaben für das Raumprogramm

- Neubau einer Stadthalle mit lokaler Ausstrahlung für kleinere und mittelgroße Veranstaltungen
- Schwerpunkte:
 - Firmen- und Vereinsveranstaltungen
 - lokale Events
 - Kleine Konzerte & andere Kulturveranstaltungen
 - Private Feiern
- Halle mit bis zu 450 Plätzen (Reihenbestuhlung) sowie Gruppenraum für bis zu 150 Teilnehmer
- Im Idealfall Kombinierbarkeit zu einem großen Saal
- leistungsfähige Catering-Küche
- technische und sonstige Anforderungen entsprechen allgemeinen Standards moderner Veranstaltungsstätten

Zwischenfazit

- Für die Stadthalle in Immenstadt ist im Hinblick auf das potenzielle Einzugsgebiet von einer **lokalen Ausstrahlung** auszugehen.
- Sowohl bei den teilnehmenden Vereinen als auch den Unternehmen besteht in vielen Fällen ein **Interesse an der Nutzung der Stadthalle**.
- Schwerpunkte für Veranstaltungen können sich Firmen- und Vereinsveranstaltungen, lokale Events, kleine Konzerte & andere Kulturveranstaltungen sowie private Feiern eignen
- Es besteht zusätzlich eine Nachfrage für **kleinere Gruppenräume**. Aus der Analyse der Befragung geht hervor, dass hierfür ein Raum für maximal 150 Teilnehmer zu empfehlen ist.
- Eine **unabhängige Nutzbarkeit** von der Halle sowie dem Gruppenraum sollte hergestellt werden.
- Eine **Catering-Küche** wird von den meisten Teilnehmer für zwingend erforderlich angesehen. Hierbei zeigt sich bei den befragten Unternehmen, Institutionen und Vereine keine klare Tendenz, ob externes Catering (organisiert durch den Vermieter bzw. Vermieter) oder eigene Bewertung.



Zeichnung: cima/rosenthal, 2022

Raumprogramm - Veranstaltungsräume

Zusammenfassung

Veranstaltungen	1					
	1.1	Veranstaltungssaal	450	für 450 Pers. in Reihenbestuhlung + 9 Rollstuhl vom Foyer barrierefrei zugänglich, Raumproportionen gut geeignet für Konzertveranstaltungen mit gutem Blick auf die Bühne, mögl. universell nutzbar, evtl. akustisch wirksame Unterteilung, evtl. zusätzl. Sitzplätze auf Tribüne im OG evtl. hydraul. Tribünenelemente (Scherenhubböden) Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Raumhöhe $\geq 8,50\text{m}$	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.2	kleiner Saal	150	für 150 Pers. in Reihenbestuhlung als Erweiterung des großen Saals techn. Ausstattung für Tagungen/ Seminare/ private Feiernatürliche Belichtung, unterteilbar in 3 oder 4 kleinere Einheiten, Zugang vom Foyer	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.3	Bühne	120	Breite $\geq 12\text{m}$, Tiefe $\geq 10\text{m}$ Bühne 1m über EG Saal evtl. absenkbar ü. hydraul. Hubelemente techn. Ausstattung (Licht/ Akustik) für Musik und Theater evtl. absenkbarer Orchestergraben oder Lastenhubbühne	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.4	Licht- und Tontechnik (FoH)	15	Regieraum, guter Blick auf Bühne, vorzugsweise auf Mittelachse im Zuschauerbereich	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.5	Backstage - Bereich	40	nicht öffentl. Betriebsbereich Bühne	fehlt bei cima, prüfen!	
	1.6	Künstlergarderoben Gruppe	50	2 Räume je 25 qm direkter Zugang Backstage-Bereich	entspr. Raumprogramm cima	
	1.7	Künstlerumkleide einzeln	12	direkter Zugang Backstage-Bereich	entspr. Raumprogramm cima	
	1.8	Unisex-Duschen	30	m/w/d	entspr. Raumprogramm cima	
	1.9	Unisex WC	30	m/w/d	entspr. Raumprogramm cima	
	1.10	Lager Bühne	20	für Flügel o.ä., ebenerdig mit Bühne	fehlt bei cima, prüfen!	
	1.11	Möbellager Saal	60	direkt oder über Hubbühne an Saal/ Foyer angebunden	entspr. Raumprogramm cima	
	1.12	Anlieferung Bühne	20	evtl. integriert in Backstage-Bereich Anlieferung mit Sattelzug Laderampe auf Bühnenhöhe Öffnung $b \geq 4\text{m}$, $h \geq 2,5\text{m}$	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.13	Foyer	250	Eingangsbereich, auch als Veranstaltungsort nutzbar, Windfang, evtl. Bar (fest oder mobil),	Größe abweichend von RP cima 250 qm! Größe und detaill. Anforderungen prüfen!	
	1.14	Abendkasse	5	nähe Eingang, gut auffindbar	entspr. Raumprogramm cima	
	1.15	Garderobe	45	nähe Eingang, ggfs. im UG	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen!	

Raumprogramm - sonstige Räume

Zusammenfassung



Tagungen + Feiern	2					
	2.1	großer Seminarraum		80	evtl. fix möbliert für Stadtratssitzung Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Zugang vom Foyer	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!
	2.2	kleiner Seminarraum		50	Sichtbezug nach Außen ist erwünscht Zugang vom Foyer	fehlt bei cima, prüfen! detaill. Anforderungen prüfen!
Gastronomie	3					gesamte Gastro fehlt bei cima, alle Positionen + Flächen prüfen!
	3.1	Gastraum Restaurant		90	60 Plätze, 1,5 qm/ Sitzplatz unabhängig vom Veranstaltungsbetrieb Zugang von außen und vom Foyer Sichtbezug auf Vorplatz eigenverantwortlicher Betrieb durch Pächter	
	3.2	Windfang		4		
	3.3	WCs Gäste		40		
	3.4	Restaurantküche		60	evtl. teilweise offene Schauküche	
	3.5	Lagerraum		15	möglichst für beide Küchen	
	3.6	Kühlraum		15	möglichst für beide Küchen	
	3.7	Büro/ Personalraum		10	mit Tageslicht	
	3.8	WCs Personal m/w/b		20		
	3.9	Leergut-/ Müllraum		10		
	3.10	Anlieferung Küche		10	Anlieferung mit LKW 7,5t	
Infrastruktur	4					
	4.1	Catering-Küche		90	Nutzung durch externen Caterer für Veranstaltungen, ggfs. in räuml. Nähe zur Restaurantküche	entspr. Raumprogramm cima detaill. Anforderungen prüfen! wirklich größer als Restaurantküche?
	4.2	WC-Anlage Gäste m/w/b		80		entspr. Raumprogramm cima
	4.3	Hausmeisterraum		25		entspr. Raumprogramm cima
	4.4	Putzmittelraum		5		entspr. Raumprogramm cima
	4.5	Materiallager		50		entspr. Raumprogramm cima
	4.6	Müllraum Saal		30		entspr. Raumprogramm cima
	4.7	Haustechnik		135	Strom-, Heizungs-, Brandmeldezentrale	entspr. Raumprogramm cima
	4.8	Lüftungszentrale		138		entspr. Raumprogramm cima
Erschließung pauschal	5			487	nach cima: bis zu 21,6% NF	entspr. Raumprogramm cima ausreichend?
Außenbereich						

NF+Erschließung
gesamt

2741

BGF gesamt

Faktor 1,25

4111

Untersuchung 1:

Abriss und Neubau des Hofgartens

Zur Untersuchung eines Neubaus für den Hofgarten wurden die Eckpunkte der städtebaulichen Analyse (Situierung des Neubaus entlang der Alleestraße), die Ergebnisse der Untersuchung der CIMA und das daraus resultierende Raumprogramm, sowie die Ergebnisse aus den vorangegangenen Diskussionen des Beirates herangezogen und umgesetzt.

Untersuchung Standort Halle Variantenfindung



Untersuchung Standort Halle Halle am jetzigen Standort



Untersuchung Standort Halle

Ergebnis: Halle entlang der Alleestraße



Neubauvarianten

Variante 1 - Ebenerdige Lösung

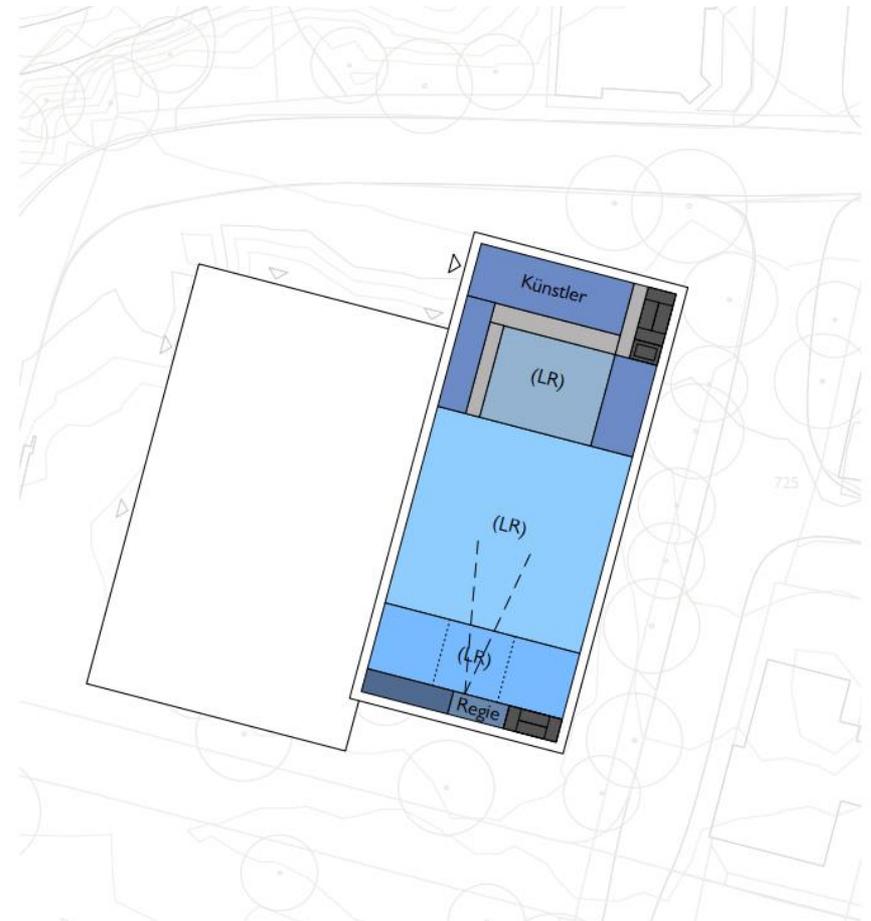


Neubauvarianten

Variante 1 - Grundrisse EG und OG



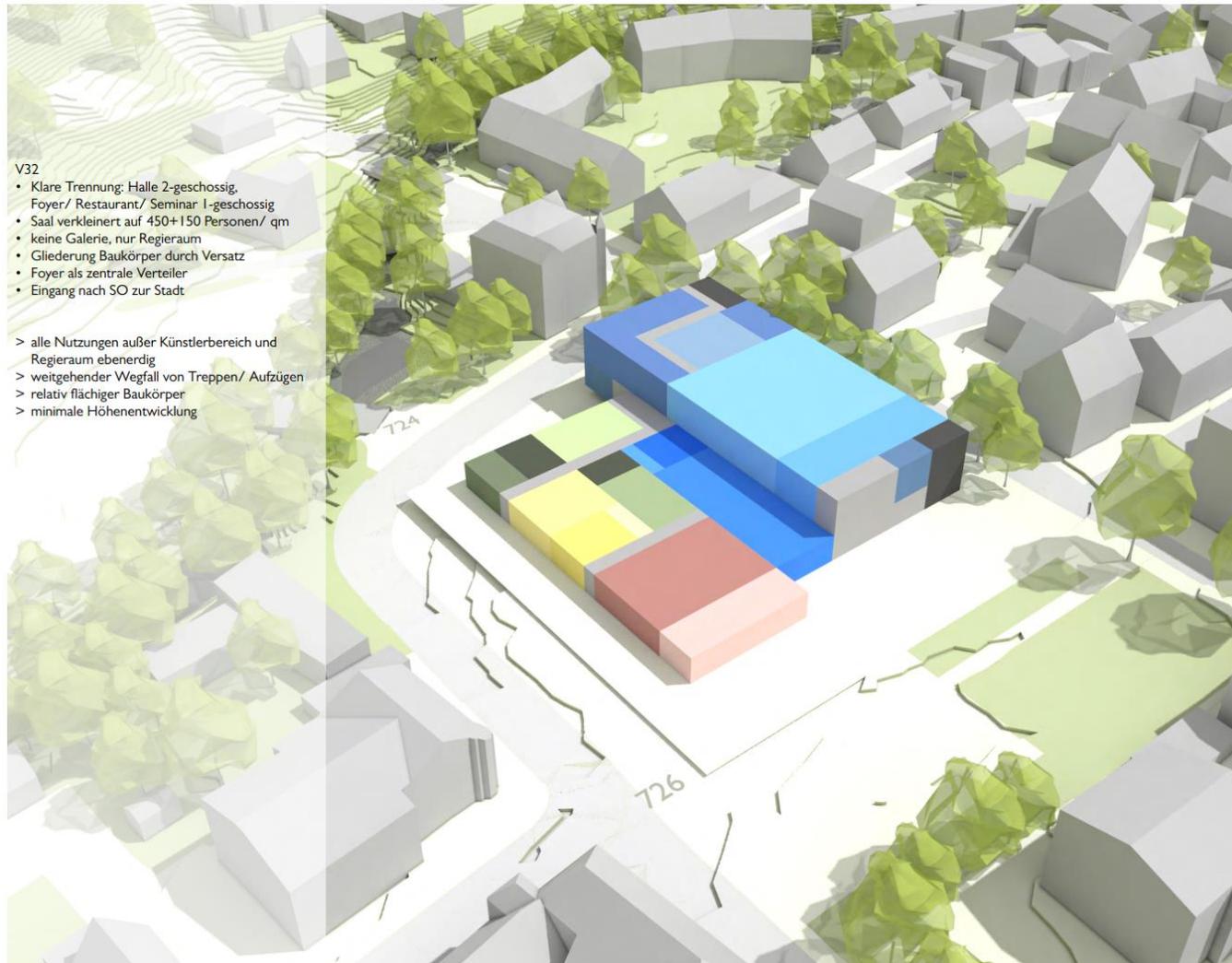
Grundriss EG



Grundriss OG

Neubauvarianten

Variante 1 - Organisationsdiagramm



Neubauvarianten

Variante 1 - Planungsstand



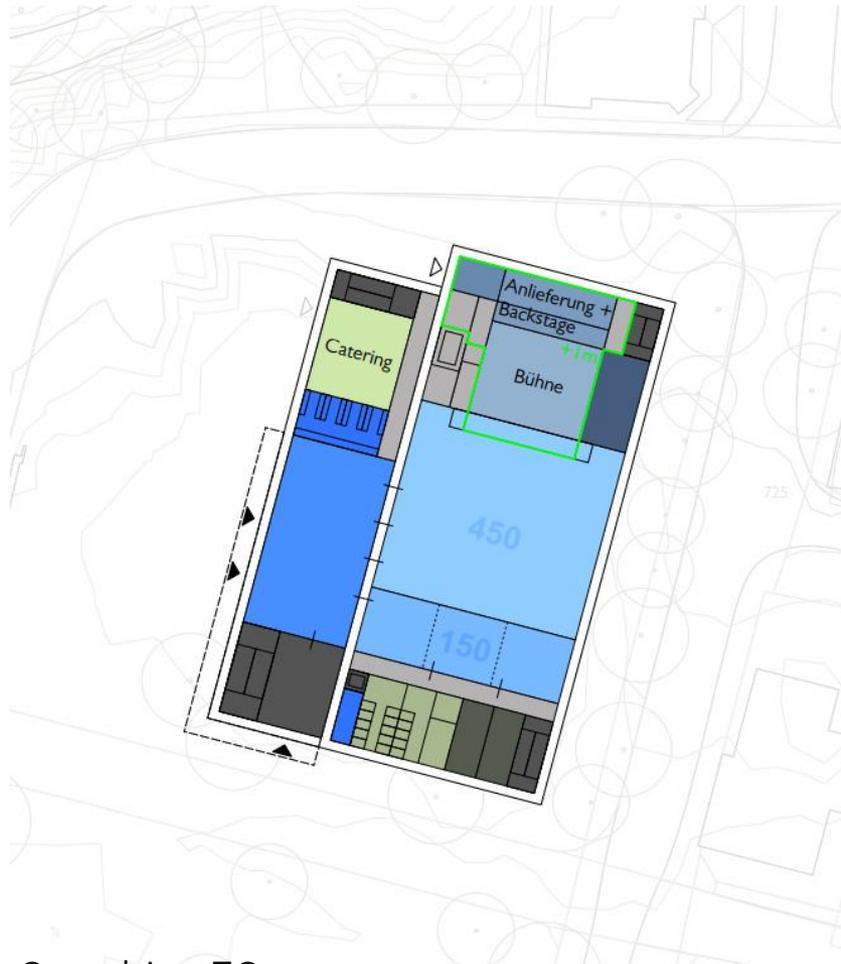
Neubauvarianten

Variante 2 - 2-geschossige Lösung

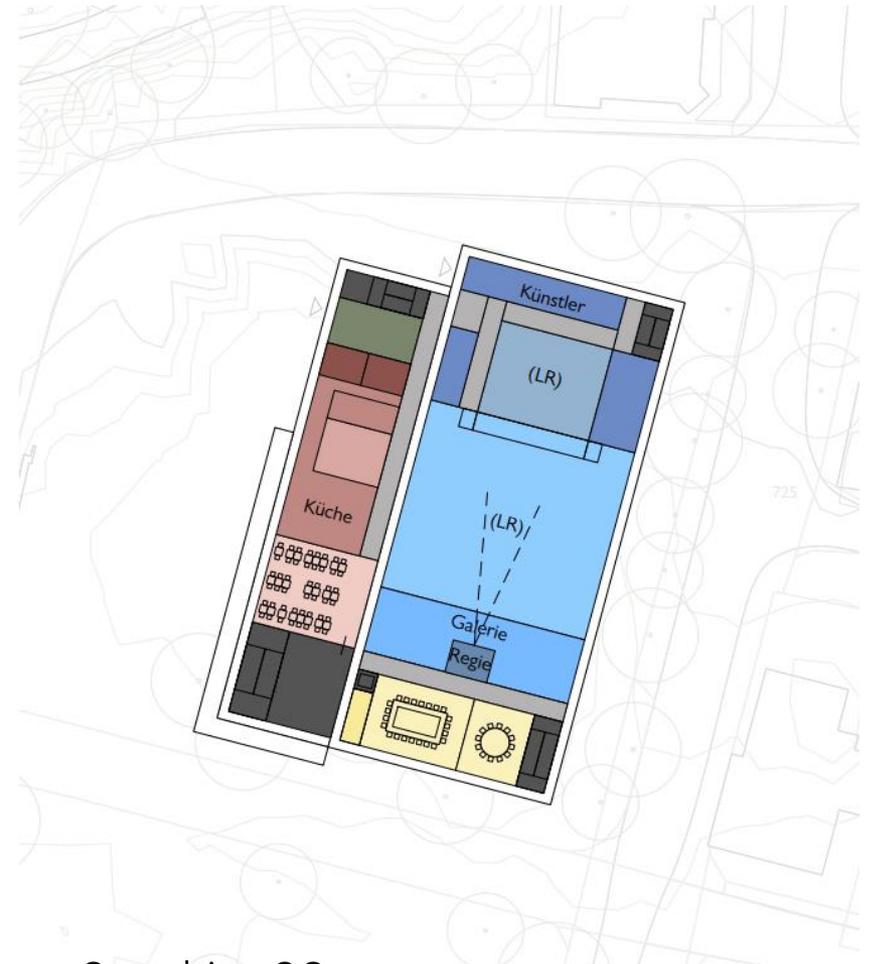


Neubauvarianten

Variante 2 - Grundrisse EG und OG



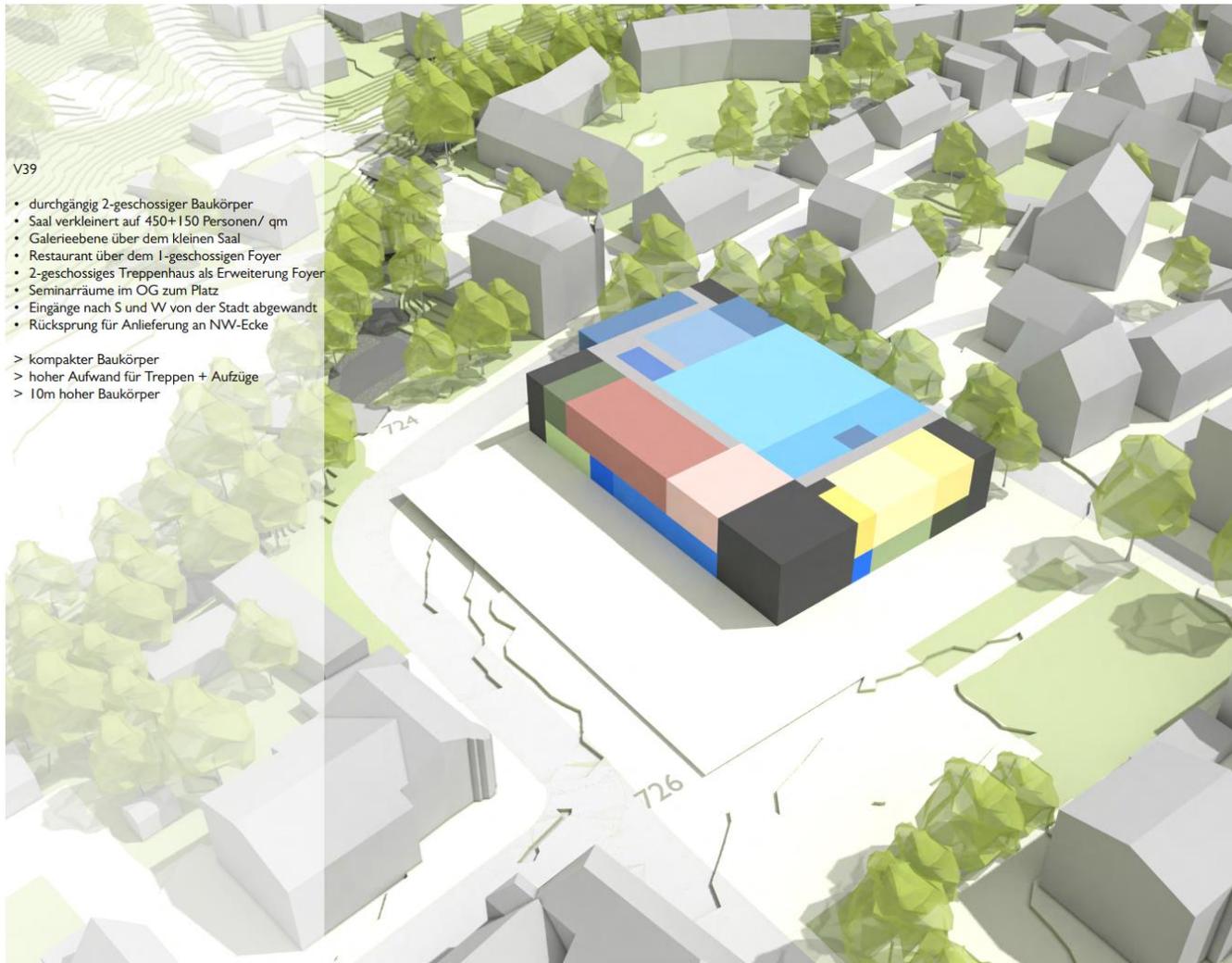
Grundriss EG



Grundriss OG

Neubauvarianten

Variante 2 - Organisationsdiagramm



Neubauvarianten

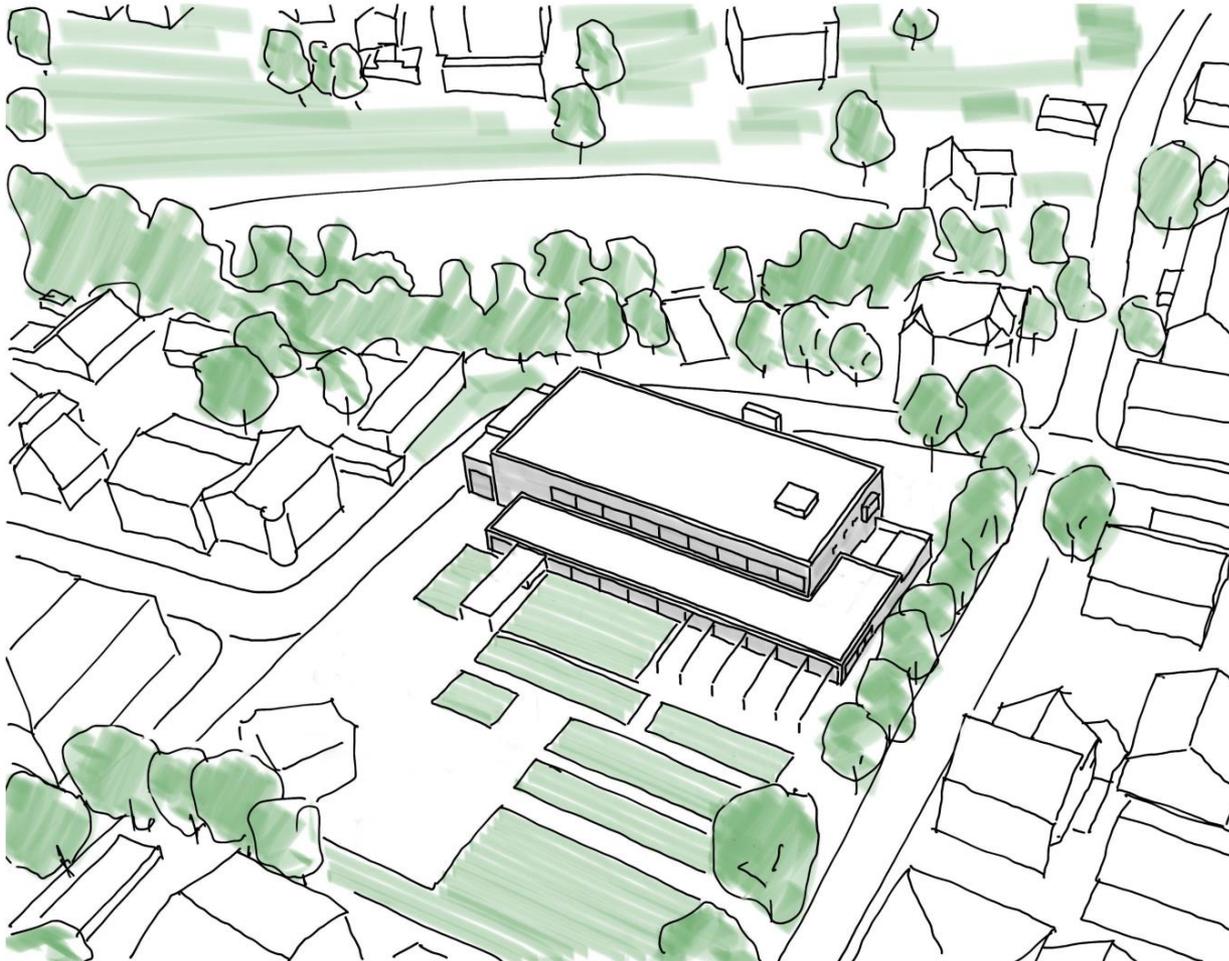
Variante 2 - Planungsstand



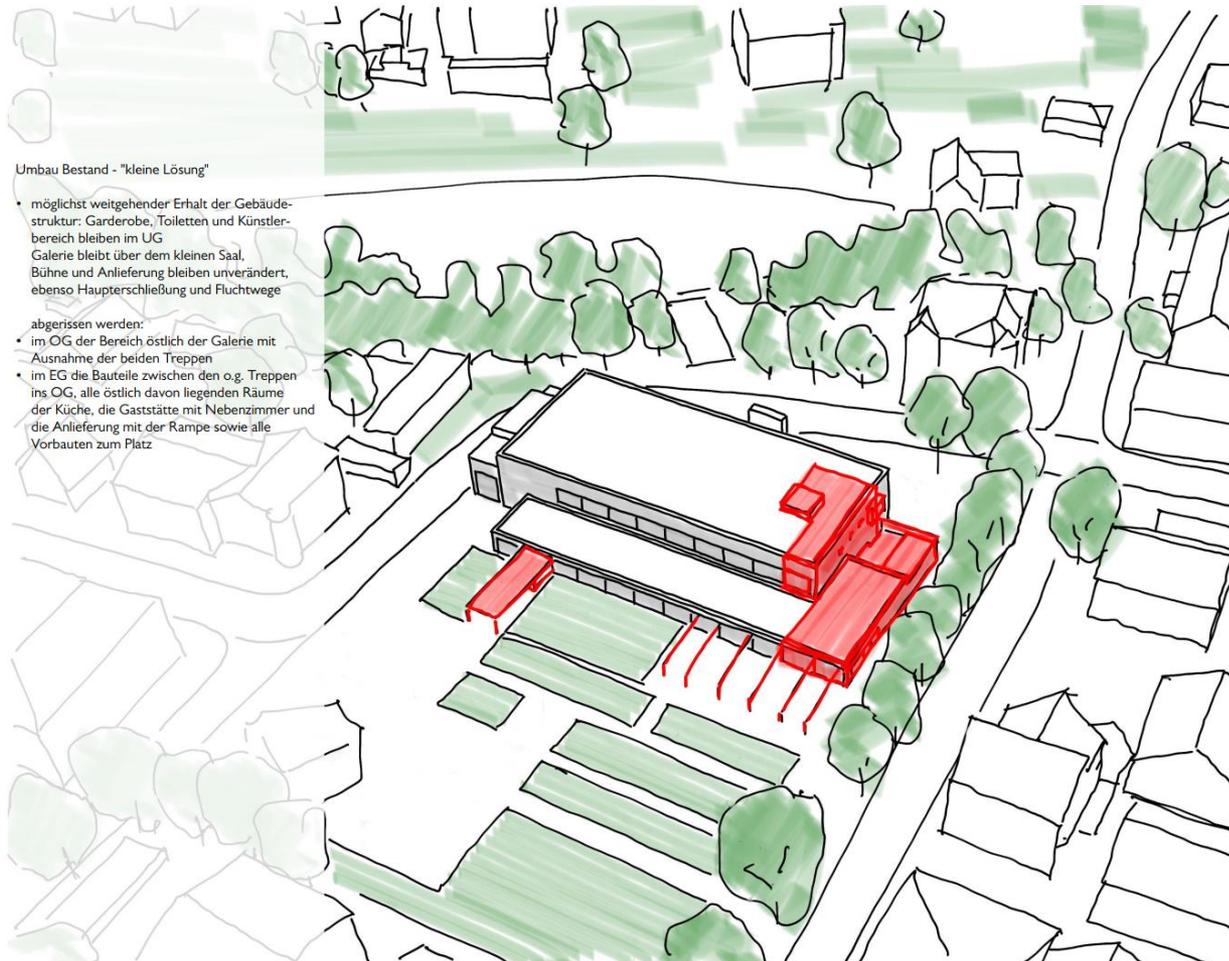
Untersuchung 2: Sanierung des Hofgartens

Zur Untersuchung der Sanierung des Bestandsgebäudes des Hofgartens wurden die Eckpunkte aus den Gebäudeanalysen der Fachplaner, die Ergebnisse der Untersuchung der CIMA und das daraus resultierende Raumprogramm, sowie die Ergebnisse aus den vorangegangenen Diskussionen des Beirates herangezogen und umgesetzt.

Bestandsgebäude Sanierungsvarianten



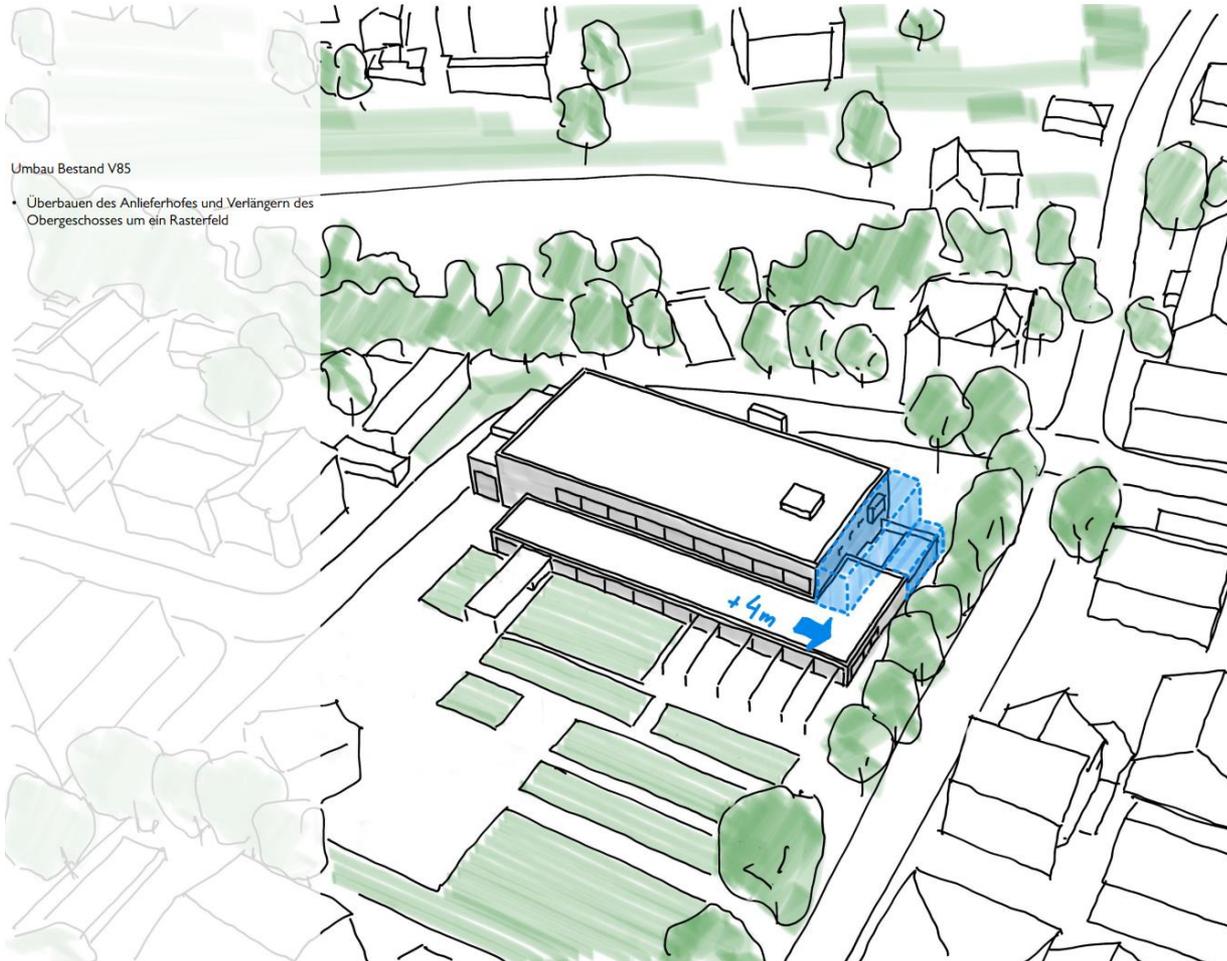
Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Abbruch



Umbau Bestand - "kleine Lösung"

- möglichst weitgehender Erhalt der Gebäudestruktur: Garderobe, Toiletten und Künstlerbereich bleiben im UG
Galerie bleibt über dem kleinen Saal,
Bühne und Anlieferung bleiben unverändert,
ebenso Haupteinfahrt und Fluchtwege
- abgerissen werden:
 - im OG der Bereich östlich der Galerie mit Ausnahme der beiden Treppen
 - im EG die Bauteile zwischen den o.g. Treppen ins OG, alle östlich davon liegenden Räume der Küche, die Gaststätte mit Nebenzimmer und die Anlieferung mit der Rampe sowie alle Vorbauten zum Platz

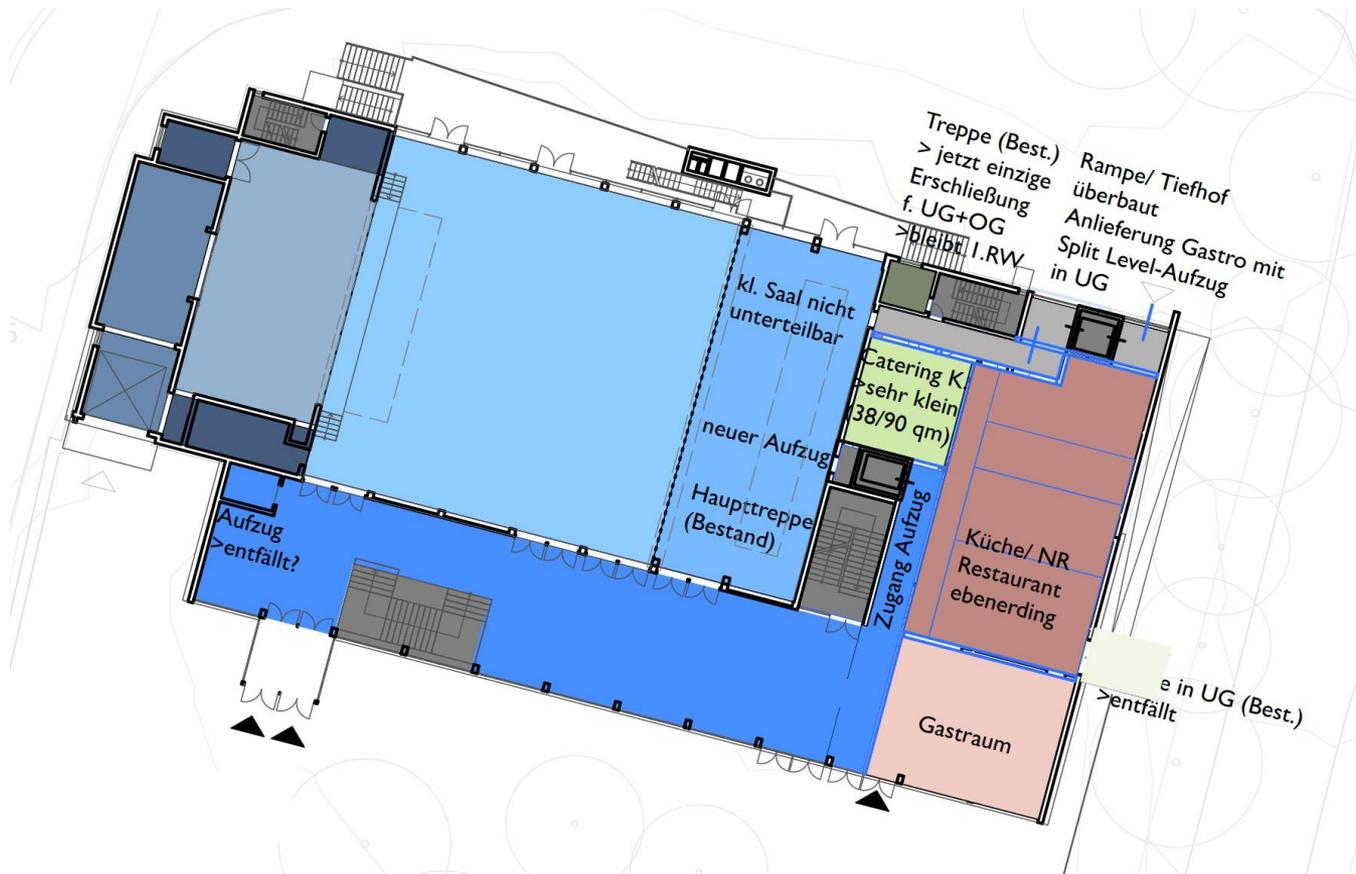
Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Erneuerung & Erweiterung



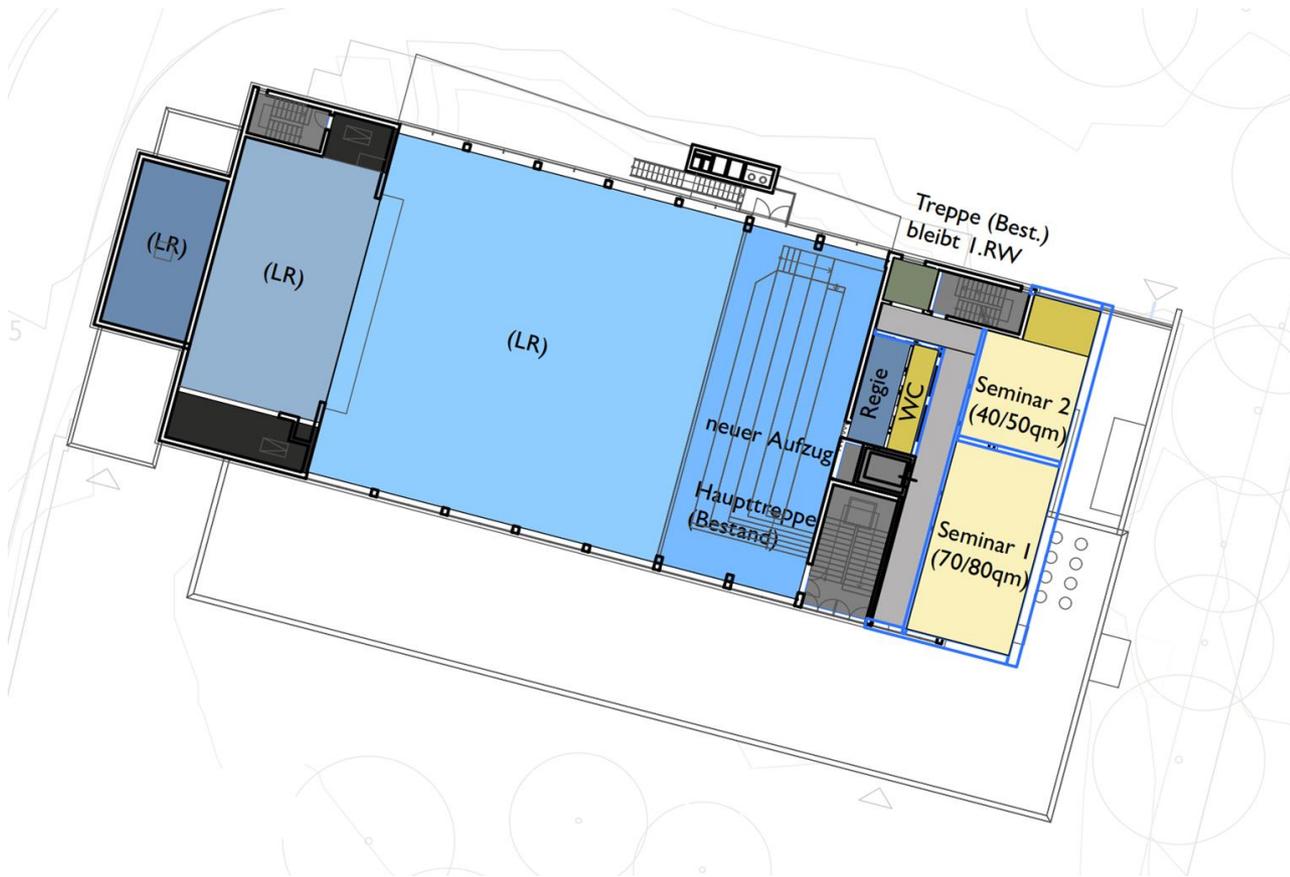
Umbau Bestand V85

- Überbauen des Anlieferhofes und Verlängern des Obergeschosses um ein Rasterfeld

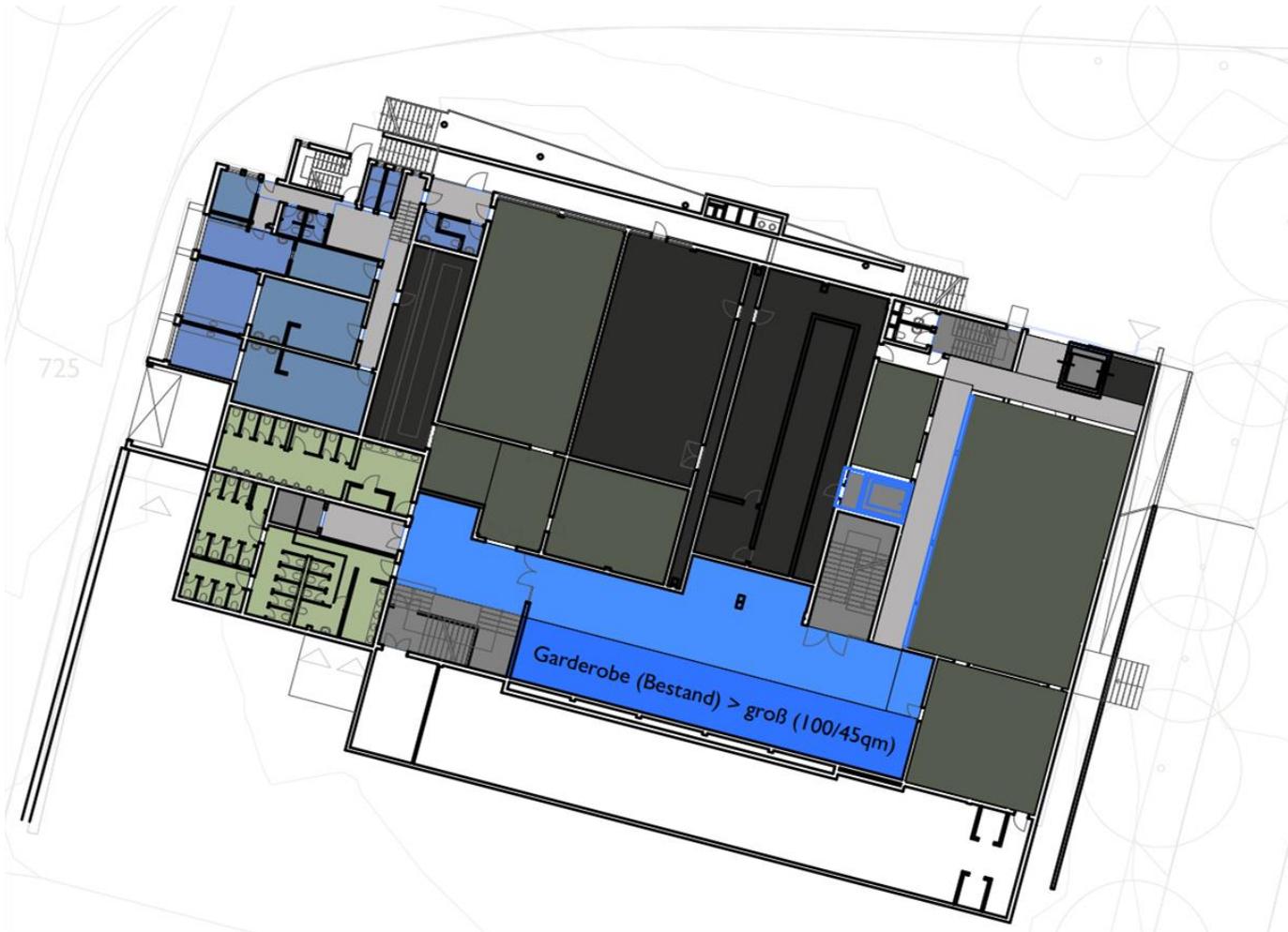
Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Grundriss EG



Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Grundriss OG



Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Grundriss UG



Bestandsgebäude - Variante 1 (kleine Lösung) Planungsstand



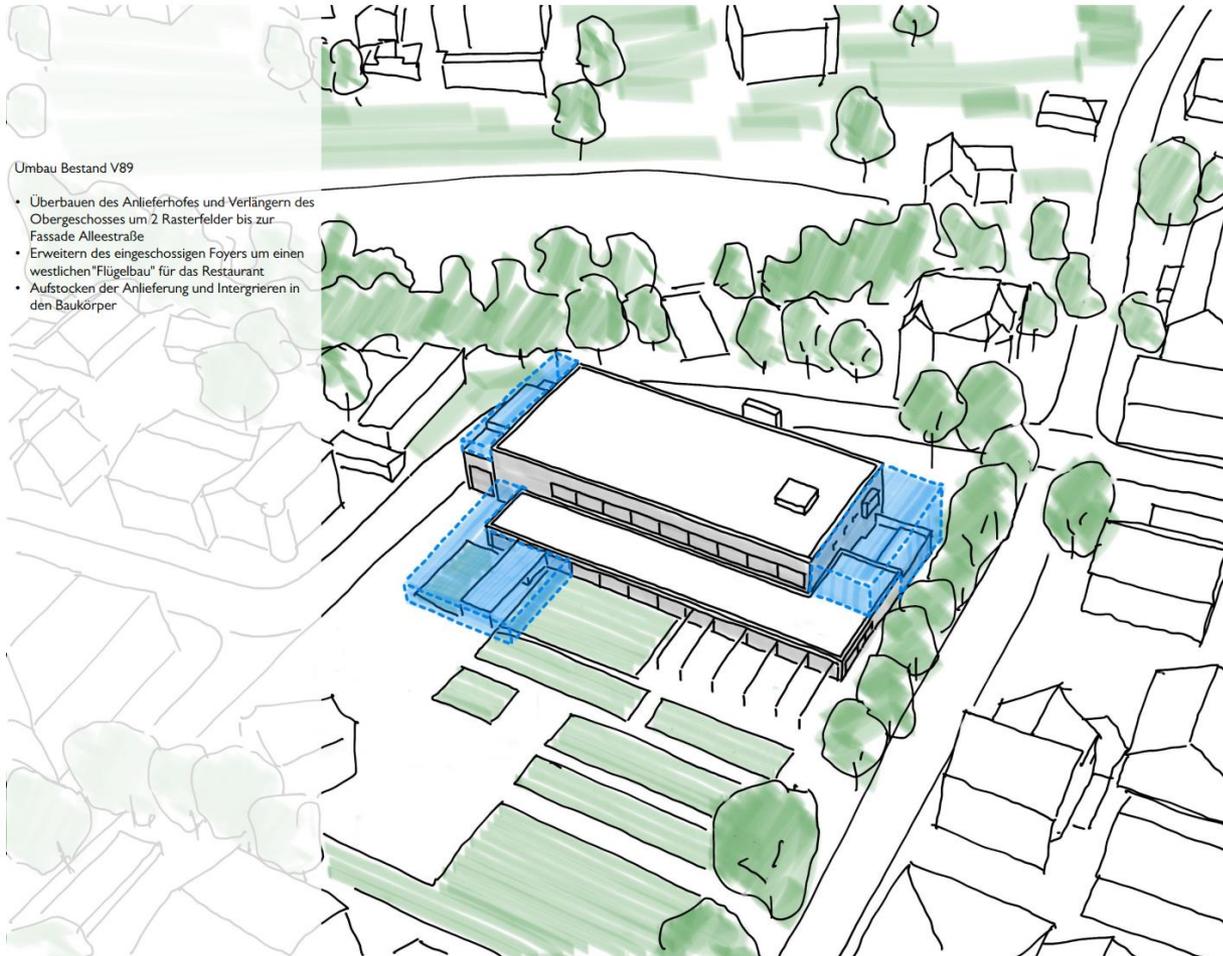
Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Abbruch



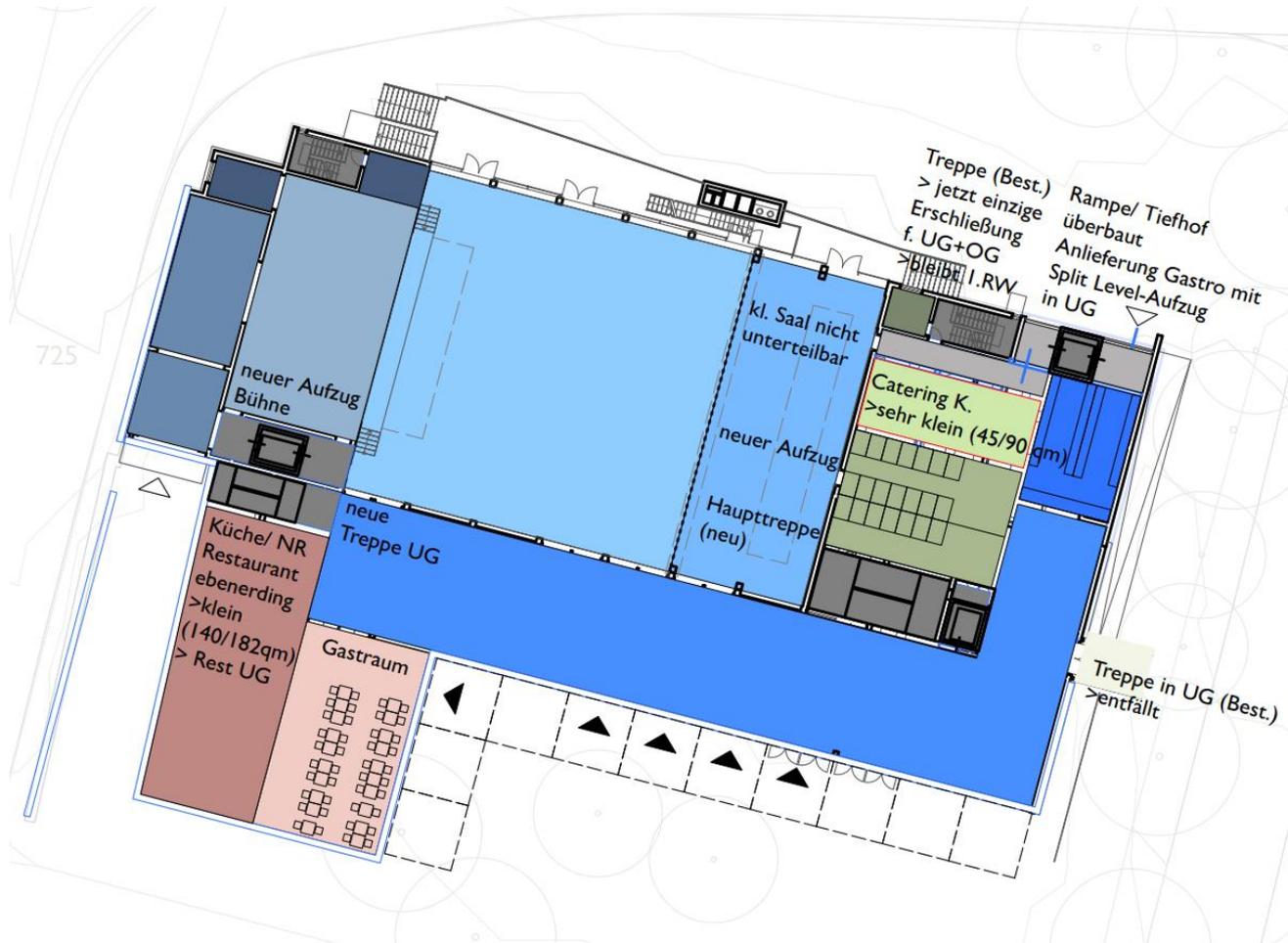
Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Erneuerung & Erweiterung

Umbau Bestand V89

- Überbauen des Anlieferhofes und Verlängern des Obergeschosses um 2 Rasterfelder bis zur Fassade Alleestraße
- Erweitern des eingeschossigen Foyers um einen westlichen "Flügelbau" für das Restaurant
- Aufstocken der Anlieferung und Integrieren in den Baukörper



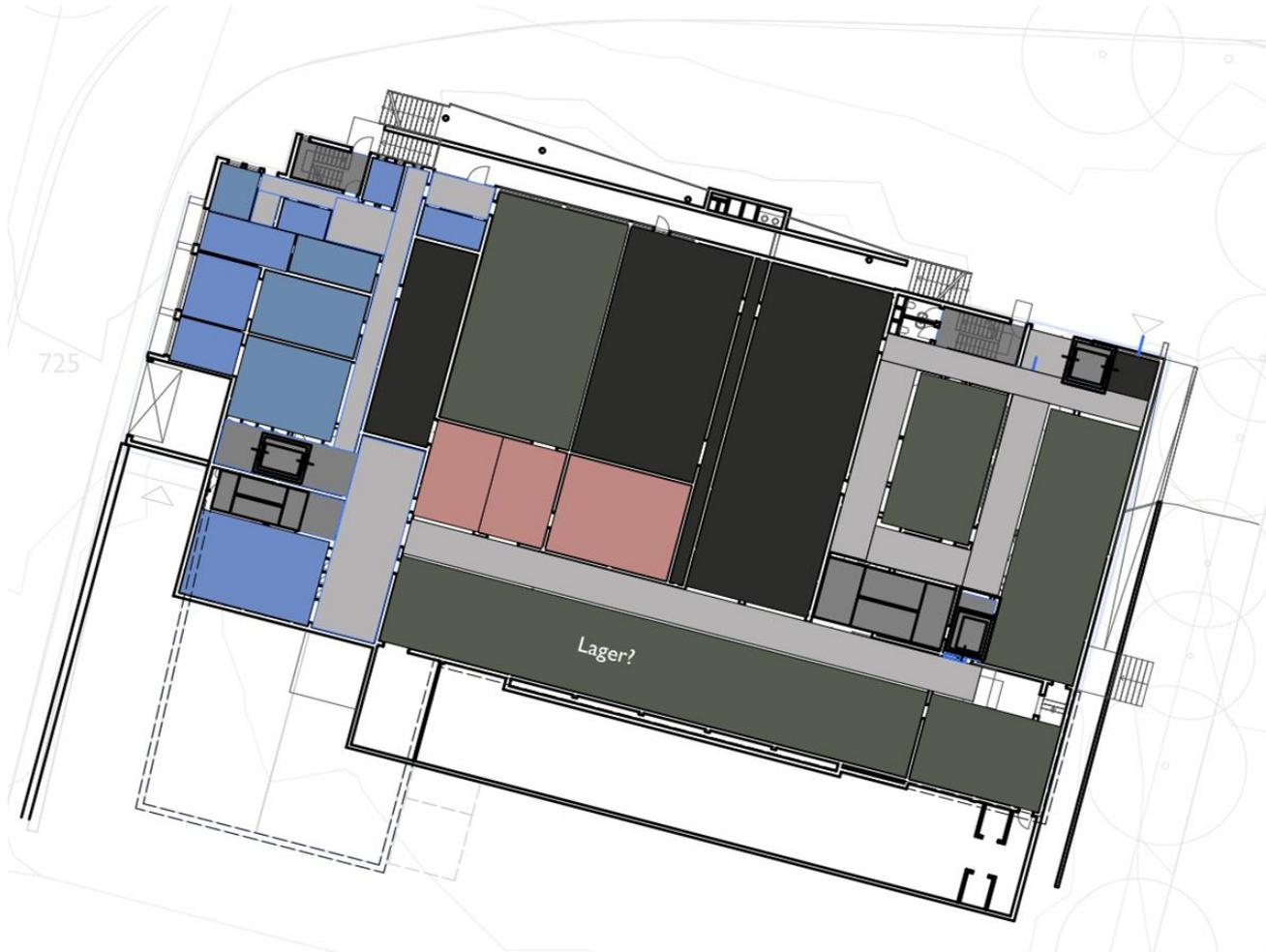
Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Grundriss EG



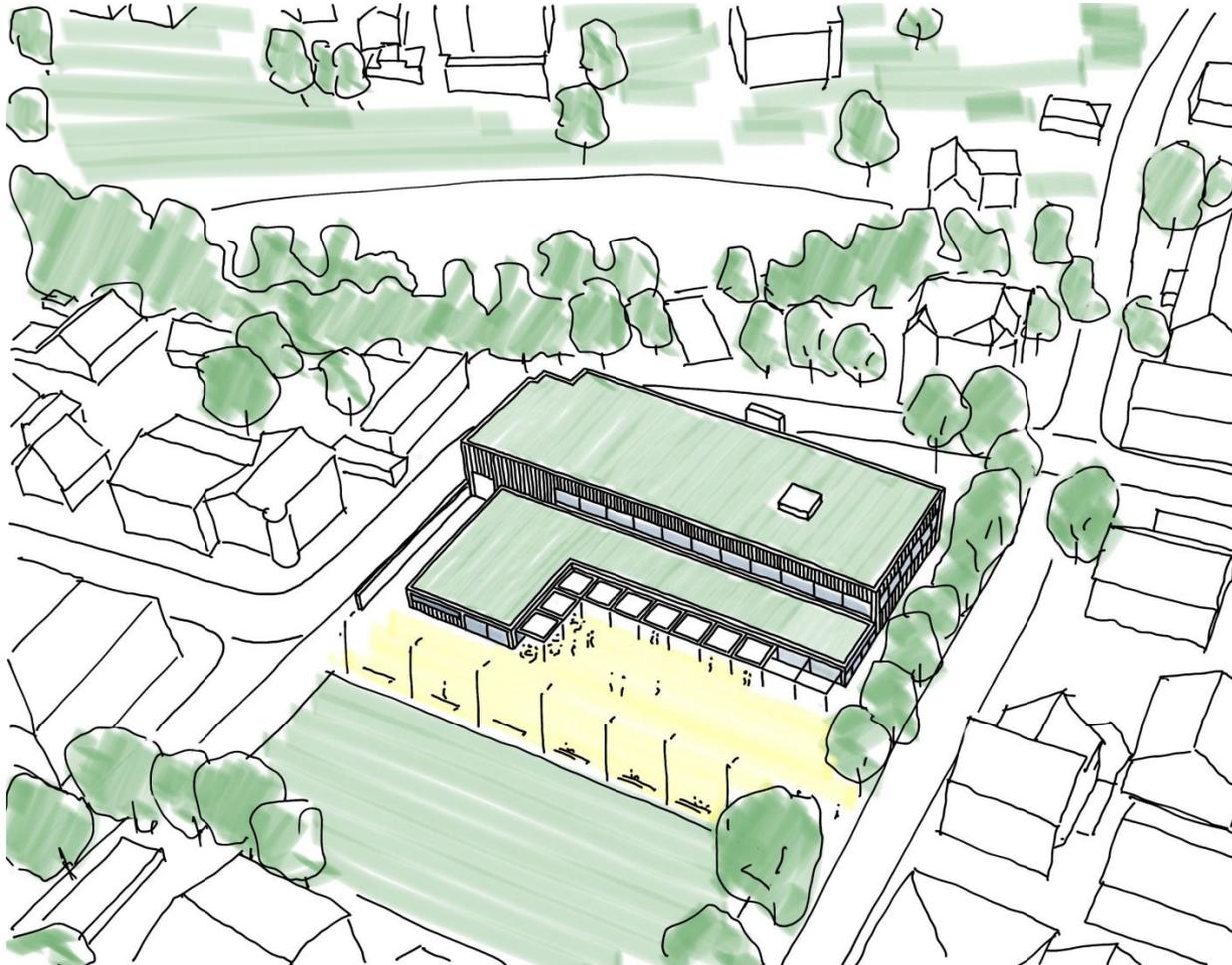
Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Grundriss OG



Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Grundriss UG



Bestandsgebäude - Variante 2 (große Lösung) Planungsstand



Bestandsgebäude Sanierungsvarianten

Variante 1 (kleine Lösung)

- Minimaler Eingriff in Bestand
- Grundsätzlich erforderliche Sanierungsmaßnahmen



Variante 2 (große Lösung)

- Größerer Eingriff in Bestand
- Vergleichbare Variante zur Neubauuntersuchung



Zusammenfassung der Varianten Gegenüberstellung Sanierung & Neubau

Sanierungs-Varianten



Variante 1
„klein“



Variante 2
„groß“

Neubau-Varianten



Variante
„2-geschossig“



Variante
„ebenerdig“

**FG ARCHITEKTEN UND
SACHVERSTÄNDIGE GMBH**

info@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN

Hindelanger Str. 35
87527 Sonthofen

T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL

Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld

T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

FG
ARCHITEKTUR