

## Projektbeschreibung

### Allgemein

Das Rathaus der Kupferstadt Stolberg (erbaut in der 1970er Jahren) wurde beim Hochwasserereignis vom 14.07.2021 stark beschädigt und konnte aufgrund der massiven Schäden am Gebäude nicht mehr in Betrieb genommen werden. Das Gebäude müsste umfangreich saniert werden, da die kompletten haustechnischen Anlagen im Untergeschoss beim Flutereignis zerstört wurden. Zudem ist eine hochwassersichere Sanierung nicht möglich, was die Entscheidung maßgeblich geprägt hat. Auf Basis diverser Untersuchungen und Studien wurde im Rat der Kupferstadt Stolberg der Entschluss gefasst, das Rathaus zurückzubauen und einen Neubau nach dem Cradle to Cradle (C2C) Prinzip im Rahmen des Wiederaufbaus bei Erhalt und Implementierung des historischen Rathauses umzusetzen. Das historische Rathaus wird aktuell saniert und ist daher nicht Bestandteil der hier in Rede stehenden Leistungen.



Quelle: Luftbild [überarbeitet durch compar, orange hinterlegt das Planungsgebiet, blau hinterlegt das historische Rathaus]

### Lage

Das Planungsgrundstück ist das Flurstück 425, Flur 12 und ist städtischer Besitz. Das Grundstück umfasst ca. 5.800m<sup>2</sup> inklusive der Grundfläche des historischen Rathauses (etwa 500m<sup>2</sup>). Das Grundstück ist jeweils 2-seitig von den Straßen ‚An der Krone‘ und ‚Rathausstraße‘ eingefasst und grenzt direkt an den Kaiserplatz an. Der Abschnitt der Rathausstraße ist auf Höhe des Rathauses Fußgängerzone.

### Historisches Rathaus

Das historische Rathaus (BJ 1873) wird aktuell saniert und ist nicht Bestandteil der hier in Rede stehenden Planung. Die folgenden Funktionen sind dort untergebracht:

- Ratssaal
- Trauzimmer
- Poststelle
- Foyer als Ausstellungsraum nutzbar

### New Work

Im Rahmen der Phase 0 ist das Konzept des „Activity Based Working“ als Grundlage für die Planungsüberlegungen festgelegt worden. Ziel ist es, die Stadtverwaltung an einem Ort zu bündeln und die folgenden Ambitionen mit dem Neubau zu verwirklichen:

§ Ambition 1: Die Stadt Stolberg als attraktive Arbeitgeberin in der Region

§ Ambition 2: Ein echtes Team – Die Zusammenarbeit an 1 zentralen Ort stärken

§ Ambition 3: Stolberger Willkommenskultur – Wir sind für die Bürgerinnen und Bürger da

§ Ambition 4: Trennung von Front- und Back-Office für mehr Sicherheit [klare Trennung zwischen Publikumsverkehr und Arbeitsplatzbereich]

### Nachhaltigkeit

Bei der Planung sind ökologische Aspekte und Aspekte des nachhaltigen Bauens / nachhaltigen Betriebes des Gebäudes zu berücksichtigen. Folgende Zielsetzungen sollten unter Berücksichtigung von Investitions- und Folgekosten in der Planung unter anderem beachtet werden:

- energiesparende und wirtschaftliche Bauweise,
- angemessenes Verhältnis von Fensterflächen und geschlossenen Wandflächen,
- Planung unter Betriebskosten optimierenden Gesichtspunkten,
- die Verwendung umweltverträglicher Baumaterialien ist zu bevorzugen,
- ökologische Energienutzung für Heizung-, Kühlung- und Stromversorgung,
- die Erschließungsfläche ist zu minimieren.

Das C2C-Ambitionsdokument (siehe Anlage 02) definiert detailliert die Anforderungen der Kupferstadt Stolberg an den Neubau.

Das neue Rathaus der Kupferstadt Stolberg soll neben dem C2C-Prinzip auch den DGNB-Platin-Standard und den ESG Standard und das Klimaschutzgesetz erfüllen. Die Zertifizierung nach DGNB-Platin-Standard ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Zusammen mit der ESG-Zertifizierung steht sie für den Auftraggeber im Mittelpunkt des Projektes. Der Auftragnehmer verpflichtet sich in besonderer Weise, stets im laufenden Projekt die Zertifizierbarkeit aufrecht zu halten und dies jederzeit auf Verlangen des Auftraggebers nachzuweisen. Die Planer schulden eine Planung und der Auftragnehmer ein DGNB-Audit, die die Zertifizierbarkeit des Gebäudes nach DGNB-Platin-Standard und ESG hervorbringt und die den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG) gerecht wird.

### Hochwasserschutz

Der Neubau wird gemäß den Hochwasserförderrichtlinien des Landes NRW zu 100% gefördert. Die Belange des Hochwasserschutzes sind vom Auftragnehmer zu beachten. Ein entsprechender Leitfaden liegt den Planern vor.

Die Bodenplatte der Tiefgarage des 70er-Jahre Rathauses, welches im Sommer 2025 zurückgebaut werden soll, verbleibt im Baugrund. Das Einbeziehen dieser Bodenplatte ist somit Planungsgrundlage. Es ist für eine Interimszeit - während der Planung des neuen Rathauses- vorgesehen, den Platz über der Bodenplatte zu verfüllen und einer Interimsnutzung zuzuführen. Eine konkrete Nutzung ist noch

nicht festgelegt. Die Bodenplatte wird eingemessen und die Daten dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt.

Das neue Rathaus soll aus Gründen des konstruktiven Hochwasserschutzes mit der eingeschossigen Tiefgarage so weit aus der umliegenden Umgebung herausragen, dass die Hochwassermarke für Extremfälle nicht das Erdgeschoss erreicht (zwischen 0,5 und 1m [Anm.: die Höhe wurde im Laufe des Wettbewerbes konkret festgelegt.]

#### Raum- und Funktionsprogramm

Das den Funktionsbereichen zugeordnete Raum- und Funktionsprogramm wird in Tabellenform dargestellt (siehe Anlage 06 Seiten 27 ff).

Grundsätzlich gilt, dass die genannten Funktionsbereiche jeweils eine in sich geschlossene und zusammenhängende räumliche Einheit bilden sollen, sofern keine anderen Angaben formuliert werden.

Die Anforderungen an barrierefreies Bauen sind in allen Gebäudeteilen zu erfüllen.

Dem Schallschutz und der Raumakustik ist Rechnung zu tragen.

Die Arbeitsstättenrichtlinien sind zu beachten.

Die Flächenangaben der Tabelle weisen lediglich Nutzungsflächen aus. Verkehrsflächen, soweit diese nicht innerhalb einer Nutzungsfläche liegen, sowie Konstruktions-Grundflächen sind darin nicht enthalten.

Sind zusätzliche Erläuterungen zu den jeweiligen Flächenarten notwendig, so werden diese in der Bemerkungsspalte ausgewiesen.

#### Bereichssatzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Oberstolberg – Altstadt“ und des Sanierungsratgebers (inkl. Farbkonzept) für die Talachse Innenstadt. Die Bereichssatzung ist auf der Webseite der Kupferstadt Stolberg zu finden.

#### Planungsrecht

Für die Umsetzung des Neubaus muss ein neuer (geänderter) Bebauungsplan aufgestellt werden.

Eine Gesamthöhe des Gebäudes von 20 m (unterhalb der Hochhausgrenze) sollte nicht überschritten werden, da sich das Grundstück in einer Frischluftschneise befindet.

Technische Dachaufbauten sind nicht erwünscht. Eine bildet hier eine PV-Anlage, die im Sinne eines Staffelgeschosses denkbar ist.

#### Frequenzbringer Rathaus

Der Neubau des Rathauses dient dazu, die Verwaltungsbereiche der Kupferstadt Stolberg wieder an einem Ort zu bündeln, den Bürgern eine zentrale Anlaufstelle zu bieten und die internen Abläufe zu vereinfachen. Zudem soll die Chance genutzt werden, das gesamte Areal rund um das historische Rathaus aufzuwerten und Aufenthaltsqualität auch in den Freiräumen zu schaffen.

#### Parken PKW

Stellplätze sind auf dem Grundstück nur in reduzierter Anzahl nachzuweisen. In einer Tiefgarage sollen PKW-Stellplätze (für mind. 20 Dienstfahrzeuge und barrierefreie Stellplätze) inkl.

Ladeinfrastruktur und Fahrradstellplätze (100 - 150 Stück) ebenfalls inkl. Ladeinfrastruktur untergebracht werden. [Anm.: Die Anzahl der Parkplätze wurde im Laufe des Wettbewerbes konkret festgelegt.]

#### Freianlagen

Die Außenanlagen sind dem Neubau angemessen zu gestalten und unter Berücksichtigung klimaresilienter Anforderungen zu planen.

#### Bedarf - Bedarfsanalyse

Die umfangreichen Unterlagen, die in der Leistungsphase 0 durch das Büro Veldhoen + Company GmbH (Düsseldorf) erarbeitet wurden, müssen von den Planern vollumfänglich beachtet und wenn möglich umgesetzt werden.

Sie sind für diesen bindender Vertragsbestandteil.

Die Nichtumsetzbarkeit von Teilaspekten muss der Planer transparent dem Auftragnehmer in Form einer Entscheidungsvorlage mitteilen. [Anm.: Dieser Punkt als Hinweis für den Auditor um die Komplexität der Planung transparent darzustellen.]

#### BIM (Building Information Modelling)

Für das Projekt wird BIM (Building Information Modelling) angewendet.

#### Handbuch Gebäudeautomation

Die Kupferstadt Stolberg hat Richtlinien zur Planung und Ausführung von Gebäudeautomation.