

Rathaussanierung und -erweiterung

Im Rahmen der Neuen Ortsmitte Ellhofen



Grußworte



Felix Pontow | Bürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit der Fertigstellung unseres sanierten und erweiterten Rathauses geht ein Projekt zu Ende, das Ellhofen über viele Jahre begleitet hat. Bereits als ich 2018 zur Gemeinde gekommen bin, war die Frage, wie es mit dem Rathaus weitergeht, ein wichtiges Thema. Mit dem Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Neuen Ortsmitte wurde daraus schließlich mehr als eine reine Gebäudesanierung: Das Rathaus wurde Teil einer umfassenden Entwicklung rund um Rathaus, Kirchplatz, Gemeindehalle und Schule.

Das Rathaus ist einer der zentralen Bausteine unserer Neuen Ortsmitte. Mit der Sanierung und Erweiterung wurde nicht nur ein Verwaltungsgebäude erneuert, sondern ein wichtiger Teil unseres Ortskerns neu gedacht. Der Kirchplatz, die Freianlagen, die Wegebeziehungen und die künftige Nutzung des Gebäudes greifen nun besser ineinander.

Ein solches Projekt bindet viel Kraft, Zeit und Geld. Dennoch bin ich überzeugt, dass dieser Schritt richtig war. Denn ein Rathaus ist mehr als ein Arbeitsplatz der Verwaltung. Es ist ein Ort, an dem Bürgerinnen und Bürger ihre Anliegen vorbringen, Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden und Gemeinde sichtbar wird.

Das neue alte Rathaus ist heller, offener und besser erreichbar. Der ebenerdige Zugang zum Sitzungssaal, der Aufzug und die modernisierten Räume verbessern die Nutzung für Bürgerinnen und Bürger, Gemeinderat, Vereine und Verwaltung gleichermaßen. Zugleich entstehen zeitgemäße Arbeitsbedingungen, die den Anforderungen der kommenden Jahre gerecht werden.

Mein Dank gilt allen, die an diesem Projekt mitgewirkt haben: dem Gemeinderat für die Begleitung und die notwendigen Entscheidungen, den Planerinnen und Planern, den beteiligten Firmen und Handwerksbetrieben, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung sowie allen Bürgerinnen und Bürgern für Geduld und Verständnis während der Bauzeit.

Mit dem Rathaus ist ein wichtiger Schritt für unsere Neue Ortsmitte geschafft. Ich freue mich darauf, dass dieses Gebäude nun wieder mit Leben gefüllt wird – als Rathaus für die Verwaltung, für den Gemeinderat und vor allem für die Bürgerinnen und Bürger unserer Gemeinde.

Ich freue mich auf Ihren Besuch in unserem neuen alten Rathaus.

Ihr

Felix Pontow

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

willkommen im ersten Hochbauabschnitt Ihrer Neuen Ortsmitte Ellhofen, der Rathaussanierung mit der neuen Erweiterung.

Das schöne Haus mit dem Sommerfoyer des Sitzungssaals zum zukünftigen Kirchplatz wird diesen Ort stärken und beleben. Was dem Betrachter jetzt auffällt, ist, dass die beiden Ergänzungsbauten „Kirchplatz 3 und 5“ – meine Idee für die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit aus dem Jahr 2020 – städtebaulich, als Raumkanten für den Platz und zur weiteren Belebung durch zusätzliche Nutzungen der Ortsmitte fehlen. Ohne die zur Zeit noch nicht vorhandene zweite „Herzkammer“, nach dem Rathausprojekt, wird das neue „Herz“ von Ellhofen nicht schlagen. Meines Erachtens sollte diese kommunalpolitische Aufgabe für das Gemeinwesen für die Verantwortlichen an erster Stelle stehen.

Dem Gemeinderat, vertreten durch den Bürgermeister Felix Pontow, gratuliere ich zu der völlig richtigen Entscheidung, eine Lösung anzustreben, in der Sie sich als Bürgerin, Bürger und Gast wiederfinden. Sehr herzlich danke ich für eine über fünfjährige enge Zusammenarbeit ihm und den Gemeinderätinnen und –räten.

Ermöglicht wurde dieses Projekt durch die Zuschüsse von Bund, Land und Kommunen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung. Als freiberuflich tätiger Architekt bedanke ich mich daher bei den Verantwortlichen für den intelligenten und effektivsten Einsatz von Steuergeldern.

Mein weiterer Dank auf diesem langen sehr komplexen Weg gilt vor allem denen, die als Fachplaner, Unternehmer und Handwerker qualifiziert und kooperativ an dem Planungs- und Bauprozess mitgewirkt haben. Ebenfalls bedanke ich mich bei dem Landschaftsarchitekten Gunter Jedamzik, Jedamzik Landschaftsarchitekten, für seine Mitarbeit am Wettbewerb und seine Umsetzung der Freianlagen.

Mein ganz besonderer, persönlicher Dank geht an meine für die Projektbearbeitung zuständigen Mitarbeitenden, Merve Orhan und Alexander Kunert. Sie haben einen sehr guten Job gemacht.

Der schlechte Zustand des Tragwerks im Bestand und die sehr schwierigen Bodenverhältnisse mit dem hohen Wasserstand durch den verdolten Ellbach sowie hohe Forderungen für den Brandschutz und die Akustik sind nur einige Beispiele für die sehr komplexen Aufgaben und die damit verbundenen Kostensteigerungen. Ein Architekt sollte, nach meiner Auffassung, zu seinen originären Aufgaben, die Fäden zusammenhalten und vernetzen, und nach meiner Idealvorstellung das Projekt tragen, zielorientiert umsetzen und kommunalpolitisch vertreten.

Das Ergebnis zeigt, dass es mir – trotz aller Widerstände – erfolgreich gelungen ist.

„Die gestaltete Stadt kann „Heimat“ werden, die bloß agglomerierte nicht, denn Heimat verlangt Markierungen der Identität eines Ortes.“*

Das Ergebnis ist nach unserer Einschätzung ein architektonisches Juwel in Ellhofen, ein Haus mit Seele. Mit dem Bauherren zusammen wurden von uns städtebauliche, architektonische, soziale und nachhaltige Werte geschaffen.

Wir wünschen uns, dass Sie, als Bürgerinnen und Bürger von Ellhofen, als Gemeinderätinnen und -räte und als Verwaltung, Ihr neues Haus annehmen, die richtigen Beschlüsse fassen, darin sehr gerne arbeiten und Ihre Neue Ortsmitte mit Leben erfüllen.



Dieter Guttenberger
Dipl.-Ing. FH, Freier Architekt BDA, Stadtplaner

Neuzeitliche architektonische Wirkung

von Dieter Guttenberger, WerkGemeinschaft Guttenberger



Städtebau • Architektur • Freiraum

Durch die Modernisierung und Erweiterung des Rathauses und die weiteren Neubauten ergibt sich für die Gemeinde Ellhofen die große Chance, ihre **bauliche Mitte neu zu definieren**.

Größe und Lage des Rathauses im Ort sind hervorragend dazu geeignet, gemeinsam mit der evangelischen Kirche und der ergänzenden Bebauung im Sanierungsgebiet einen **Schwerpunkt öffentlicher Nutzungen** und somit eine **lebendige Ortsmitte** zu bilden.

Unsere städtebauliche Idee mit einer Platzfolge „Kirchplatz, als Adresse für das neue Rathaus in der Hauptstraße, als Ort der Begegnung für Jung und Alt und der Festplatz als Multifunktionsfläche“ schafft eine bürgerliche **Identität des Ortes**, die sich aus der gewachsenen Umgebung ableitet.

Die **Raumkanten der von uns geplanten Baukörper** werden in der Zukunft attraktive barrierefreie Platzräume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungen bilden.

Das schöne, Ortsbildprägende bestehende Rathaus wurde bei unserer Architektur-idee optisch wieder freigestellt, eine verglaste Fuge als Erschließungsspanne stellt die Verbindung zu der minimierten Erweiterung mit dem Sitzungssaal dar.

Das Rathaus orientiert sich mit dem Eingang zur Hauptstraße und über ein Sommerfoyer des Sitzungssaals und einen zweiten Eingang zum Kirchplatz. So ist die Durchlässigkeit in der Vernetzung der Fußwege mit den Plätzen gewährleistet.

Ziel des Entwurfes **Freiraum** von Jedamzik Landschaftsarchitekten war es, den Raum ganzheitlich zu ordnen und die umgebenden Gebäude in eine Struktur aus differenzierten Teilräumen mit großer Aufenthaltsqualität und eigenem Charakter einzubinden. Dazu werden Platzflächen und Straßenraum räumlich definiert und zugleich Fußwegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche barrierefrei neu entwickelt.

Mit diesen **Platzabfolgen** sowie gezielten Baumpflanzungen wird die Atmosphäre des Ortes nachhaltig gestärkt und die Ortsdurchfahrt entschleunigt.

Die Illustration zeigt die Wettbewerbsvariante.

Rathaus • Funktion

Eine Modernisierung und Erweiterung des Rathauses für Ellhofen

Die neuzeitliche architektonische Wirkung entsteht durch die Gegenüberstellung des bestehenden Rathauses mit seinen gestalterischen Qualitäten und unserer minimierten Erweiterung.

So wird ein **baulicher Akzent** dargestellt, der im Straßen- und Platzraum eindeutig als Rathaus zu erkennen ist. Es tritt in einen **angemessenen, respektvollen und spannenden Dialog mit der Kirche**.

Durch die wahrnehmbaren Längen der Fassaden, ablesbaren Höhen der Traufen, die maßstäblichen Proportionen und das Spiel mit den vorgefundenen Dach-schrägen und den verputzten Wänden integriert sich die Modernisierung und die Rathausenerweiterung wie selbstverständlich in die gewachsene Bebauungsstruktur der Gemeinde und ist dennoch klar als zeitgenössische Architektur zu erkennen.

Unsere Erschließungsspanne ermöglicht den Zugang sowohl von der Straßen- als auch von der Platzseite.

Durch zwei Vordächer vom Wetter geschützt, gelangt der Besucher in ein großzügig geschnittenes Foyer, das ebenfalls als Wartebereich für das hier angeordnete, gut frequentierte Bürgerbüro / Einwohnermeldeamt und den Sitzungssaal / Mehrzwecksaal dient. Dieses **einladend gestaltete Entrée** ist Sinnbild einer transparenten kommunalen Verwaltung.

Eine **offene Treppe** und, um die **Barrierefreiheit** zu gewährleisten, ein **Aufzug** und ein **Plattformlift**, verknüpfen die Geschosse miteinander und schaffen eine **einfache und übersichtliche Orientierung** im Haus.

Die einzelnen **Verwaltungsbereiche** sind entsprechend der funktionalen Erfordernisse sortiert untergebracht. **Bürgermeister Felix Pontow** arbeitet entsprechend seiner Verantwortung im 1. Obergeschoss am Kopf zum öffentlichen Raum.

Der **Sitzungssaal** in seiner repräsentativen Funktion für kommunalpolitisch bedeutende Entscheidungen der Gemeinderätinnen und -räte ist im Erdgeschoss in Verbindung des Sommerfoyers zum Bürgerplatz angeordnet.

Konstruktion • Material

Die tragenden Bauteile der Rathausmodernisierung sind als Stahlbetonkonstruktion mit Stützen, Wandscheiben und einem traditionellen Satteldach ausgeführt. Das Entwurfskonzept zeigt nach außen damit ein klares und bestimmtes Bild. Eine Fassade mit **mineralischem Wärmedämmverbundsystem** bei der Erweiterung von Alt- und Neubau, verputzt im Besenstrich, unterstützt diesen baulich homogenen Eindruck.

Bei der Modernisierung haben wir die **Tragstruktur** des bestehenden Hauses aufgenommen, diese wiederhergestellt und um die aktuellen statischen Erfordernisse ergänzt. Die nichttragenden Bürozwischenwände wurden als Systemtrennwände ausgeführt. Somit besteht eine **Variabilität** für zukünftige Veränderungen der Ausbaustruktur.

Die stehenden Fensterformate sorgen durch ihren stringenten Rhythmus für den architektonischen Zusammenhang von Alt und Neu. Der außenliegende Sonnenschutz der Rathausenerweiterung ist in den Außenwandaufbau integriert. Für den Sitzungssaal ist zusätzlich ein innenliegender Blendschutz vorgesehen.

Im Inneren wurden die Wandflächen verputzt und geweißt. Die Decke des Anbaus hat eine hochwertige Holzverkleidung mit akustisch wirksamer Oberfläche erhalten. Die Erschließungsspanne und der Sitzungssaal im Neubau sind mit einem **heimischen Natursteinboden** belegt; die Büros sind mit Parkett ausgestattet.

Grundsätzlich wurden sämtliche Baukonstruktionen aus dauerhaften, biologisch unbedenklichen sowie ökologisch und ökonomisch sinnvollen Materialien hergestellt und gestaltet. Dies vor allem im Hinblick auf die **nachhaltige Gebäudebewirtschaftung (Lebenszykluskosten)** und deren Unterhaltung.

Handwerkliche Qualität, vertraute Materialien mit schönen Fügungen unterstützen das klare Grundrisskonzept.

Regenerative Energie mit Weitblick

von Jörg Usenbenz, Klein + Usenbenz GmbH & Co. KG

Bei der Neuen Ortsmitte Ellhofen wurde die Technik mit besonderem Weitblick geplant: effizient, ressourcenschonend und auf die Bedürfnisse der gesamten Ortsmitte ausgerichtet. Das Ergebnis ist ein modernes Energieversorgungskonzept, das weit über das Gebäude selbst hinausgeht.

Eine Technikzentrale für sechs Gebäude:

Im ehemaligen Gebäudeteil der Jugendfeuerwehr wurde eine Technikzentrale errichtet, die heute das Herzstück der Wärmeversorgung für die gesamte Neue Ortsmitte bildet.

Von hier aus versorgt ein lokales Nahwärmenetz sechs öffentliche Gebäude: die Grundschule, den Kindergarten, Kindertagesstätte, die Gemeindehalle, das Rathaus samt Erweiterung sowie das Bestandsgebäude des Bürgerhauses. Jedes Gebäude hat eine eigene Übergabestation; die Wärme kommt also genau dort an, wo sie gebraucht wird.

Dieses vernetzte Konzept ist ein entscheidender Schritt in Richtung klimafreundliche Gemeinde: Statt in jedem Gebäude eine eigene Heizanlage zu betreiben, wird die Energie zentral und hoch-effizient erzeugt und dann verlustarm verteilt. Wartung und Betrieb konzentrieren sich auf einen einzigen Standort; das spart Kosten und vereinfacht den Betrieb für die gesamte Gemeinde.

Kraft-Wärme-Kopplung, doppelt genutzte Energie:

Das Herzstück der Technikzentrale ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeitet. Es erzeugt gleichzeitig Wärme und Strom – aus einem einzigen Energieeinsatz. Was in herkömmlichen Anlagen als Abwärme verloren geht, wird hier vollständig genutzt. Der Gesamtnutzungsgrad liegt bei bis zu 90 Prozent. Das bedeutet: Fast die gesamte eingesetzte Energie kommt auch tatsächlich als Wärme oder Strom an; ein enormer Vorteil gegenüber konventionellen Systemen, bei denen ein Großteil der Energie ungenutzt verpufft.

Der vor Ort erzeugte Strom fließt direkt in die angeschlossenen Gebäude und senkt so den externen Strombedarf der Gemeinde. Die CO₂-Emissionen und der Primärenergieverbrauch sinken im Vergleich zu getrennter Strom- und Wärmeerzeugung erheblich. Ein Spitzenlastkessel ergänzt das BHKW zuverlässig an besonders kalten Tagen.

Modern im Detail, Heizung, Lüftung, Kühlung:

Im neuen Anbau wird die Wärme über Heizkörper und eine Fußbodenheizung abgegeben. Die Fußbodenheizung arbeitet mit niedrigen Vorlauftemperaturen und ist damit besonders energie-effizient. Im Sitzungssaal kommt ein innovatives Multifunktionsbodensystem der Firma Climalevel zum Einsatz, das Heizung und Lüftung in einem einzigen, unsichtbaren Bodensystem vereint und damit ein konstant angenehmes Raumklima sicherstellt.

Die zentrale Lüftungsanlage ist mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung ausgestattet: Die Wärme der verbrauchten Abluft wird zurückgewonnen und genutzt, um die frische Außenluft vorzuwärmen – mehr als drei Viertel der Wärme, die sonst verloren ginge, bleibt so im Gebäude. Die Büroräume verfügen über eine bedarfsgerechte Kühlung über Klimakassetten, angebunden an eine zentrale Kaltwasseranlage.

Das Rathaus ist nicht nur ein Gebäude für heute. Es ist ein Bekenntnis zu Effizienz, Klimaschutz und Verantwortung – gebaut für die Gemeinde, für die Zukunft.



Photovoltaik-Anlage

von Jana Fetzter, Planungsbüro Fetzter

Das Dach des neuen Rathausanbaus ist vollflächig mit PV-Modulen belegt. Insgesamt wurden 84 Module mit 37,38 kWp montiert. Das entspricht einer Dachfläche von rund 168 m². Der durch die Sonnenenergie erzeugte Strom wird vorrangig im Rathausgebäude selbst verbraucht. In Zeiten, in denen das Rathaus nicht die gesamte erzeugte Energie verbrauchen kann, wird der Überschuss in das Arealnetz eingespeist.

Das Arealnetz versorgt auch das Bürgerhaus, die Schule, die Gemeindehalle und die Kindertagesstätte.

Ein Rundgang: Das Rathaus neu erleben

Helle Räume, klare Wege, barrierefreier Zugang

Das sanierte und erweiterte Rathaus verändert die Nutzung im Alltag spürbar. Wer das umgebaute Gebäude betritt, findet sich schneller zurecht und erreicht die wichtigsten Anlaufstellen ohne Umwege.

Der Zugang erfolgt über die Glasfuge zwischen altem Rathaus und Anbau. **Dieser Eingang ist barrierefrei.** Direkt neben dem Eingangsbereich ist das **Bürgerbüro** untergebracht. Gespräche finden in einer ruhigen und diskreten Umgebung statt. Ein Plattformlift ermöglicht den barrierefreien Zugang zu den WC-Anlagen im **Untergeschoss**. Dort befindet sich auch das Archiv.



Ein wichtiger Schritt ist die Barrierefreiheit. Ein Aufzug erschließt das Ober- und das Dachgeschoss. Im **Obergeschoss** arbeiten Verwaltung und Bürgermeister. Die Registratur ist ebenfalls Teil dieser Ebene. Im **Dachgeschoss** befinden sich die Räume von Bau- und Ordnungsamt.

Die Arbeitsbedingungen haben sich grundlegend verbessert. **Moderne Büroräume** bieten mehr Platz und Tageslicht. Arbeitsplätze sind klarer strukturiert, Abläufe lassen sich effizienter organisieren. Das schafft bessere Voraussetzungen für die tägliche Arbeit der Verwaltung.



Der Umbau des alten Rathauses ging dabei weit über eine klassische Sanierung hinaus. Im Inneren musste die Gemeinde zum Beispiel neue Geschossdecken einziehen lassen.



Der Anbau setzt auch architektonisch Akzente

Im neuen Sitzungssaal sorgen eine Decke mit Akustikpaneelen und eine abgestimmte Beleuchtung für eine klare Raumwirkung. Materialien wie Holz und Naturstein prägen das Erscheinungsbild im Anbau. Glaselemente bringen zusätzlich Licht in das Gebäude und schaffen Sichtbezüge.

Der multifunktional nutzbare Sitzungssaal, der auch eine Küchenzeile enthält, kann von Vereinen gebucht werden.

Die Beleuchtung für den neuen Ratssaal – mit KI simuliert.



Vom Schulhaus zum Rathaus

Schulräume, Lehrerwohnung, ein Gebäude im Zentrum des Ortes

Im Jahr **1859** entstand in Ellhofen ein **Schulhaus**. Es stand im Zentrum der Gemeinde und prägte über viele Jahrzehnte das Gemeindeleben. Neben den Klassenräumen war auch eine Lehrerwohnung im Gebäude untergebracht. Schule und Alltag lagen hier eng beieinander. **1927** hatte das Schulhaus bereits einen **Anbau** erhalten. **1966** kamen eine **Lehrerwohnung** und eine **Garage** hinzu.

Mit der Einweihung der **Johann-Dietz-Grundschule 1964** verlor das Gebäude seine ursprüngliche Funktion. Es wurde nicht aufgegeben, sondern weiter genutzt und schrittweise angepasst. Das Gebäude veränderte sich, wie auch der Ort selbst.

Mit dem **Einbau des Feuerwehrmagazins 1965** wurde das ehemalige Schulhaus funktional neu ausgerichtet. Einsatzfahrzeuge mussten ein- und ausfahren können, dafür wurden Tore eingebaut und Zufahrten angepasst. Diese Eingriffe veränderten die Struktur des Gebäudes sichtbar und dauerhaft.

1983 erfolgte ein entscheidender Schritt: Das ehemalige **Schulhaus** wurde zum **Rathaus** umgebaut. Verwaltung und Feuerwehr nutzten das Gebäude fortan gemeinsam. Es blieb ein zentraler Ort im Gemeindeleben – jetzt mit neuer Funktion.



Auch bei der aktuellen Sanierung zeigt sich diese lange Geschichte. Hans Peter Scholl aus Weinsberg, der als junger Zimmerer bereits Mitte der 80er-Jahre am Glockenturm mitgearbeitet hatte, war jetzt erneut beteiligt. Als Chef seines Unternehmens und am Ende seiner beruflichen Laufbahn ließ er es sich nicht nehmen, den Glockenturm erneut zu sanieren.

Über mehr als 160 Jahre hinweg wurde das Gebäude immer wieder an neue Anforderungen angepasst. Mit der aktuellen Sanierung und Erweiterung wird dieser Prozess fortgeführt. Und das mit dem Ziel, das Rathaus an die heutigen Anforderungen anzupassen und für die kommenden Jahre auszurichten.



Handlungsdruck beim Rathaus am größten

Zu kleine Räume, erschwerte Abläufe, marode Technik

FRÜH IM FOKUS

Die Gemeinde Ellhofen hat die Gestaltung ihrer Ortsmitte schon früh in den Blick genommen. Vor diesem Hintergrund kaufte sie **1995** die **ersten Grundstücke**. 1997 wurde vorübergehend an den Planungen für ein **Arkadenhaus** gearbeitet. Später sollte das Areal hinter dem Rathaus Standort für ein neues Feuerwehrhaus werden. Ein **Bürgerentscheid** stoppte diese Pläne. Damit war die Zukunft der Ortsmitte wieder offen.

Der **Arbeitskreis „Festwiese“** sammelte ab 2012 Ideen für die Gestaltung des Areals, 2014 wurde die breite Öffentlichkeit einbezogen. Die Anforderungen an die **Ganztagsschule** machten einen Bewegungsraum und eine Mensa notwendig. Dazu kam, dass die Kita erweitert werden musste. Damit war klar, dass die **gesamte Ortsmitte neu geplant** werden musste.

2016 beschloss der Gemeinderat einstimmig, dass die **Planungen** für die **Neue Ortsmitte** vorangetrieben werden sollen.

Ein Jahr später wurde Ellhofen mit dem Gebiet **„Ortskern III“** in das **Landessanierungsprogramm** aufgenommen, 2019 stellte die Gemeinde einen Aufstockungsantrag, um die Neugestaltung der Ortsmitte finanzieren zu können.

PROJEKTSTART

Auf Grundlage der gesammelten Ideen startete die Gemeinde **2019 einen Planer-Wettbewerb** zur Gestaltung und Realisierung der Neuen Ortsmitte mit Rathaussanierung. Ziel war, das Gelände gestalterisch zu definieren und das Rathaus zu sanieren und zu erweitern. Die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Wettbewerbsplanung beinhaltete auch die Errichtung von zwei Ergänzungsgebäuden.

Aus Kostengründen wurde deren Errichtung im Jahr 2022 vorerst gestoppt, das **Rathaus erhielt höchste Priorität**. Es war den vielfältigen Anforderungen an eine **moderne Verwaltung** nicht mehr gewachsen.



ZEITGEMÄSSES RATHAUS

Für Bürgerinnen und Bürger fehlte ein **barrierefreier Zugang**. Auch die **Arbeitsbedingungen** entsprachen nicht mehr dem heutigen Standard.

Vorgaben, etwa aus der **Arbeitsstättenverordnung**, ließen sich im bestehenden Gebäude nicht mehr einhalten.

Auch baulich war der Zustand problematisch: **undichtes Dach, veraltete Fenster und Leitungen. Brandschutz und Wärmedämmung** entsprachen nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Die Konsequenz lag auf der Hand: **Das Rathaus musste umfassend saniert und erweitert werden.**

Bauen für die Zukunft: Der Zeitstrahl des Rathausprojekts 2020 bis 2026

2020

Planerwettbewerb ausgelobt
Ein im Jahr 2020 ausgelobter, nichtoffener städtebaulich-architektonischer Ideen- und Realisierungswettbewerb soll konkrete Ergebnisse bringen. Sein Name: „Neue Ortsmitte mit Rathaussanierung und Rat-hauserweiterung“.

Der Wettbewerb wird unterstützt durch die LBBW Immobilien Kommunal-entwicklung GmbH.

Seit 2020

Intensive Befassung in den Gremien
Seit dem Jahr 2020 gab es im Gemeinderat rund 110 Sitzungsvorlagen allein zum Thema Rathaussanierung und -erweiterung.

Das zeigt, wie intensiv das Projekt über Jahre hinweg politisch beraten und begleitet wurde.

2021

Auftrag an WerkGemeinschaft Guttenberger und Jedamzik + Partner
Nach dem Wettbewerb erhält die WerkGemeinschaft Guttenberger gemeinsam mit Jedamzik + Partner den Auftrag.

Aus dem planerischen Prozess wird ein konkretes Projekt mit architektonischer und freiraumplanerischer Ausarbeitung.

2. August 2022

Bauantrag eingereicht
Der Bauantrag wird beim Landratsamt eingereicht.

22. Juni 2023

Baubeschluss und letzte Gemeinderatssitzung im alten Rathaus
Den Baubeschluss für das Rathaus fasst der Gemeinderat einstimmig.

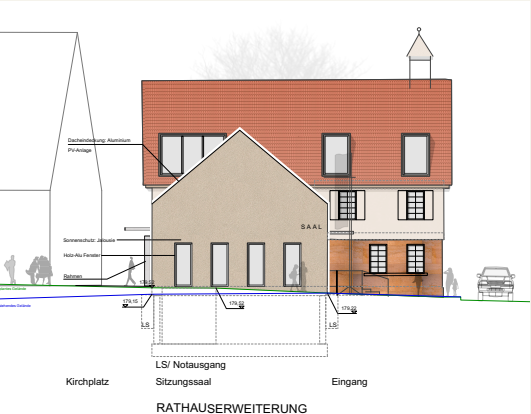
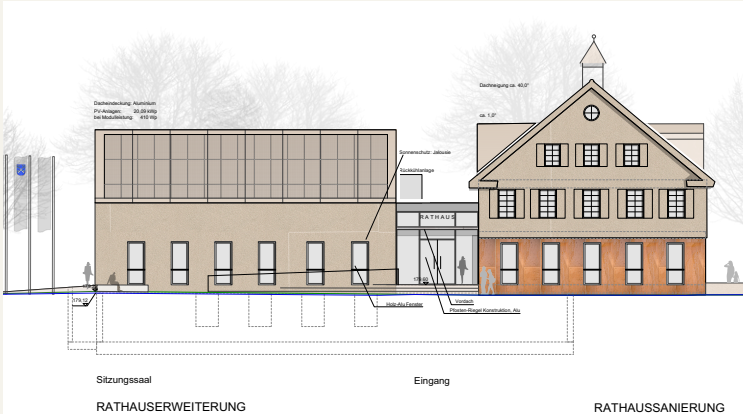
Zudem findet im Sitzungssaal die letzte Gemeinderatssitzung im alten Rathaus statt.

27. Oktober 2023

Baugenehmigung liegt vor
Am 27. Oktober 2023 liegt die Baugenehmigung für das Rathaus vor.

Damit ist eine zentrale Voraussetzung für die bauliche Umsetzung geschaffen.

Ansichten aus den Bauantragsunterlagen vom Juli 2022





4. Oktober 2023

Anlieferung der Rathauscontainer

Zur Vorbereitung der Bauphase werden die Rathauscontainer angeliefert. Sie schaffen die Voraussetzung dafür, dass die Verwaltung während der Sanierung arbeitsfähig bleibt.

7./8. November 2023

Umzug der Verwaltung in die Interimscontainer

Am 7. und 8. November 2023 zieht die Verwaltung in die Interimscontainer um. Ziel ist es, durchgängig während der gesamten Bauzeit einen guten Bürgerservice bieten zu können.

13. November 2023

Die Bagger rollen

Die ersten Arbeiten beginnen.

Am 11. November 2023 fand die letzte Trauung im alten Rathaus statt. Dieser Termin markiert den Abschied von der bisherigen Nutzung des Gebäudes.

14

Ab Dezember 2023

Abbruch und Rückbau im Bestand

Nach dem Umzug der Verwaltung beginnen die Rückbauarbeiten im Bestandsrathaus. Damit startet die eigentliche bauliche Umgestaltung des Bestands.

Im Zuge des Rückbaus bleiben keine Zwischendecken mehr erhalten, die Außenwände müssen abgesprießt werden. Der Eingriff geht damit weit über eine oberflächliche Sanierung hinaus.



Juli/August 2024

Im Juli werden die Wände im Erdgeschoss gemauert und Anfang August 2024 die Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss frisch eingezogen. Parallel dazu wird der Aufzugschacht betoniert.

Oktober/November 2024

Abbruch des alten Anbaus

Der alte Anbau wird abgebrochen. In dieser Phase läuft auch der Aushub für den Keller des neuen Anbaus.



Dezember 2024

Zugversuch mit Verbauankern

Bis Dezember 2024 liegt die Rathausenerweiterung im Zeitplan. Dann stellt sich heraus, dass der Boden schlechter ist als errechnet.

Deshalb kann auf die Verbaupanker, die Bestandsrathaus und Baugrube sichern sollten, nicht ausreichend Zug ausgeübt werden.

Weitere Anker in verschiedenen Tiefen lösen dieses Problem. All dies führt zu Verzögerungen und Mehrkosten.

März 2025

Betonierung des Kellers

Im weiteren Verlauf wird der Keller betoniert. Damit nimmt der neue Gebäudeteil konstruktiv Gestalt an.

Zwischendecke

Danach wird die Zwischendecke hergestellt. Schritt für Schritt entsteht so der neue Rohbau.



10. April 2025

Grundsteinlegung

Mit der Grundsteinlegung schafft das Projekt einen symbolischen Meilenstein. Projektbeteiligte und der Gemeinderat befüllen die Grundsteinkassette unter anderem mit der aktuellen Tageszeitung, etwas Kleingeld, den Bauplänen des Projekts und einem aktuellen Foto des Gemeinderats. Der Grundstein wird später in der Eingangsfuge des Rathauses verbaut.



Betonierung der Außenwände

Anschließend werden die Außenwände betoniert. Der Erweiterungsbau zeichnet sich nun deutlich im Ortsbild ab.

Juni 2025

Rohbau des Rathausanbaus steht

Im Juni 2025 steht der Rohbau des Rathausanbaus.

Das Dach wird aufgeschlagen

Im weiteren Verlauf wird das Dach aufgeschlagen.

Photovoltaikanlage montiert

In einem weiteren Schritt kommt die Photovoltaikanlage hinzu. Sie ist Teil des künftigen Energie- und Versorgungskonzepts der Ortsmitte.



15



27. Juni 2025

Richtfest

Mit dem Richtfest erreicht das Projekt einen wichtigen Meilenstein.

Es findet im Rahmen des Tags der Städtebauförderung statt und öffnet die Baustelle auch für die Öffentlichkeit.

Zum Programm gehört auch eine Kinderbaustellenführung.



Juni 2025

Innenwände und Installationen

Mit System- und Trockenbauwänden werden die Innenwände hergestellt. Das macht die künftigen Räume im Gebäude erstmals klar erkennbar.

Die Fachunternehmen treiben die Installationen von Elektro, Heizung, Sanitär und Klima voran.

November 2025

Estrich

Danach folgt der Estrich. Die Baustelle wechselt damit in die Phase des Innenausbaus.

Dezember 2025

Start des dritten Bauabschnitts der Freianlagen rund ums Rathaus

Im Bereich um das Rathaus beginnt der dritte Bauabschnitt der Freianlagen. Damit werden auch die Flächen unmittelbar um das Gebäude neu geordnet und gestaltet.





Januar/Februar 2026

Putz- und Malerarbeiten, Bodenbeläge, Treppenstufen

In dieser Bauphase werden die Wände verputzt und gestrichen, Bodenbeläge verlegt und die Treppenstufen eingebaut.

Das Projekt nähert sich damit sichtbar der Fertigstellung.

Sitzungssaal: Einbau von Decke und Glaselement

Zwischen Alt- und Neubau wird die charakteristische Glasfuge eingebaut.

Dieses Detail gehört zu den architektonischen Besonderheiten des neuen Rathauses.

März 2026

Fliesen im Sitzungssaal, Weiterbau im Altbau

Der Sitzungssaal bekommt einen Fliesenboden.

April 2026

Montagearbeiten

Im April 2026 werden die Leuchten montiert.

Der Schreiner baut im Sozialraum im Dachgeschoss die Küche ein.

Im Sitzungssaal kommen die Holzverkleidung der Technik sowie die Küche hinzu.

An der Fassade geht es weiter mit dem Außenputz.

Mai 2026

Möblierung und Leuchten

Anfang Mai 2026 folgt die Möblierung.

Der Sitzungssaal erhält seine moderne Beleuchtung.

26. und 27. Mai 2026

Umzug der Verwaltung

Die Mitarbeitenden der Verwaltung verlassen die Container und beziehen ihre neuen Arbeitsplätze.

14. Juni 2026

Tag der offenen Tür und offizielle Einweihung

Mit einem bunten Programm und einem Tag der offenen Tür wird das neue Rathaus eingeweiht.



Kosten und Entscheidungen

Mehr Aufwand im Baugrund, steigende Preise, zusätzliche Anforderungen

2021 Kostenschätzung

Während des Projektverlaufs verändern sich auch die Kosten. Die Schätzung im Jahr 2021 zur Wettbewerbsvariante geht von 4,26 Millionen Euro ohne Interimscontainer aus. Diese Ausgaben werden später auf 285.000 Euro berechnet.

Die Berechnung im Juli 2022 ergab für das Rathaus 5,73 Millionen Euro. Der Unterschied ergibt sich zum einen aus den stark gestiegenen Marktpreisen und bei den in der Kostenschätzung noch nicht bekannten Ausgaben für Belüftung, Klimatisierung und PV-Anlage.

Daraufhin prüft die Gemeinde Einsparpotentiale, zum Beispiel: Ursprünglich sollte der Fahrstuhl im Bestandsgebäude bis ins Untergeschoss reichen. Durch diese Unterkellerung wäre ein hoher Aufwand an die Gründung und Absicherung des Bestandsgebäudes entstanden. Die neue Lösung sieht einen Fahrstuhl vom Dachgeschoss ins Erdgeschoss vor und einen Plattformlift vom Erdgeschoss in den Keller.

Die Kosten für die Rathaussanierung und -erweiterung können so auf 5,32 Millionen Euro reduziert werden. Dazu kommen 285.000 Euro für die Interimscontainer. Insgesamt sind das zum Stand Februar 2023 rund 5,6 Millionen Euro.

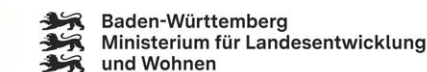
Im Verlauf der Bauarbeiten folgen weitere Fortschreibungen. Im Dezember 2024 liegt der Betrag bei 6,65 Millionen Euro, im Dezember 2025 bei 6,95 Millionen Euro.

Die Gründe für diese Entwicklung

Zu den Ursachen für diese Entwicklung gehören die Baugrundprobleme, die einen hohen Mehraufwand verursachen.

Gleichzeitig wirken sich allgemeine Preissteigerungen aus. Hinzu kommen Anforderungen, die sich im Planungs- und Bauprozess konkretisieren.

Die Sanierung und Erweiterung des Rathauses ist Teil des Landessanierungsprogramms. Damit trägt das Land Baden-Württemberg rund 50 Prozent der Kosten.



Architektur und Bauleitung

WerkGemeinschaft
Guttenberger
Stuttgart

Bauphysik

Hüttinger Ingenieurgesellschaft
für Bauphysik mbH
Lehensteinsfeld

Brandschutzkonzeption

Feil Brandschutz Konzeption
Erlenbach

Elektrotechnik

Planungsbüro für Gebäude-
und Elektrotechnik GmbH
Alfred Fetzter | Rot am See

Fassadenplanung

Fassadentechnik Scharl
Ehingen

Geologie

Geotechnik Aalen
GmbH & Co. KG | Stuttgart

HLS-Technik

Klein + Usenbenz GmbH &
Co. KG | Neckarsulm

**Sicherheits- und Gesund-
heitsschutzkoordination**

IPB Ulrich Hübner | Wüstenrot

Tragwerksplanung

Ingenieurbüro Nothof
Ellhofen

Vermessung

Käser Ingenieure GbR
Fellbach

Abbruch und Rohbau

Karl Köhler GmbH
Besigheim

Abdichtung

Hydraton GmbH | Neuffen

Aufzug

ATH Aufzugstechnik Heilbronn
Heilbronn

Baureinigung

Großecker & Partner
Weinsberg-Grantschen

Bauschild

Seiter Design Werkstatt
Ellhofen

Beleuchtung

VBO München GmbH
München

Blitzableiter

Blitzableiterbau Süd
GmbH & Co. KG
Gottmadingen

Dach und Schreiner

Scholl Holzbau | Weinsberg

Elektrik

Nothelfer + Schumacher
Ellhofen

Estrich

Hägele Estriche GmbH
Beilstein

Fenster

Guttendörfer GmbH & Co. KG
Ansbach

Fliesen

Fliesen Hübsch GmbH & Co. KG
Ellhofen

Fugen

Mete Fugentechnik | Eberstadt

Gerüst

SCHNABEL GmbH & CO. KG
Mosbach

Heizung, Lüftung, Klima

Windmüller Technik GmbH
Schwäbisch Hall

Interimscontainer

Boels Rental Germany GmbH
Mainz

Küchen

ML Küchen und Innenausbau
Weissach

Metallbau

Metallbau Obersulm
Obersulm-Sülzbach

Mobile Trennwand

Franz Nüsing GmbH & Co. KG
Münster

Möblierung

Breuninger Raumkonzepte
Kupferzell

Parkett

Bembé Parkett GmbH & Co. KG
Heilbronn

Pfahlgründungen

Laumer Bautechnik GmbH
Massing

Photovoltaikanlage

Solartechnik Römer
GmbH & Co. KG
Künzelsau

Sandsteinsanierung

Melchior Natursteine
Freudental

Sanitär

Henkel GmbH & Co. KG
Haustechnik | Heilbronn

Schließanlage

SEKURTECH Sicherheitstechnik
GmbH | Bretzfeld

Schlosser

Schlosserei Leihenseder
Obersulm-Willsbach

Schreiner

Innenausbau Betz
Lehensteinsfeld

**Systemtrennwände und
Holztüren**

Westermann Innenausbau
Denkendorf

Treppenstufen

Parkett Saussele GmbH
Besigheim

**Trockenbau, Maler, WDVS
und Außenputz**

Hans Scholl GmbH
Gemmrigheim

WC-Trennwände

KEMMLIT Bauelemente GmbH
Dusslingen

Freianlagenplanung

Landschaftsarchitekten
Jedamzik + Partner
Stuttgart

Freianlagen

Albert Amos GmbH & Co. KG
Brackenheim

Leistungsplanung

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen

**Herausgeber**

Gemeinde Ellhofen
Kirchplatz 1
74248 Ellhofen
www.ellhofen.de

Gestaltung & Layout

klip GmbH | Göppingen

Bildquellen

Lichtmalerei Schuster
Ellhofen
Drohnenbilder Frank Seiter
Ellhofen
Hans Posovszky | Ellhofen

Texte

BOSCHKOMM | Obersulm